



艾凯咨询
ICAN Consulting

2004-2005年武汉房地产市场研究年度报告

一、调研说明

《2004-2005年武汉房地产市场研究年度报告》是艾凯咨询集团经过数月的周密调研，结合国家统计局，行业协会，工商，税务海关等相关数据，由行业内知名专家撰写而成。报告意于成为从事本行业人士经营及投资提供参考的重要依据。

报告主要可分为四大部分，首先，报告对本行业的特征及国内外市场环境进行描述；其次，是本行业的上下游产业链，市场供需状况及竞争格局从宏观到细致的详尽剖析，接着报告中列出数家该行业的重点企业，分析相关经营数据；最后，对该行业未来的发展前景，投资风险给出指导建议。相信该份报告对您把握市场脉搏，知悉竞争对手，进行战略投资具有重要帮助。

官方网址：<https://www.icandata.com/view/46027.html>

报告价格： 纸介版9000元 电子版9000元 纸介版+电子版9200元

订购电话： 400-700-0142 010-80392465

电子邮箱： sales@icandata.com

联系人： 刘老师

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

二、摘要、目录、图表

【 目录 】 主要结论

一、2004年中国房地产行业概述 2 (一) 现状

2 1、中国房地产业在国民经济中的地位提升，逐渐成为国民经济的重要支柱产业 3 2、2004年中国房地产景气总体呈调整趋势，供需快速增长的同时增幅回落；商品房空置面积有所下降；虽然过热迹象依然存在，但并非整体过热 6 3、国家对房地产市场进行更加有效的宏观调控，政府管理趋于规范，同时各地区宏观调控意识进一步增强 7 4、供给严重背离需求，供需结构失调，部分地区供求结构性矛盾明显 8 5、民营企业占主导，外资企业数量逐渐增加

9 6、区域发展不平衡，北京和珠江三角洲地区房地产市场发展较成熟，而中西部地区很多城市房地产发展不充分

11 (二) 特点

11 1、房地产业的技术进步和产业现代化水平不高，直接阻碍房地产业的发展 12 2、房屋供应市场化程度提高，商品房建设和销售的比例逐步加大；个人购房成为商品住宅消费主体 13 3、市场处于垄断竞争状态，行业结构调整加剧；企业品牌缺乏影响力 14 4、房地产开发企业融资渠道狭窄，过度依赖银行信贷，房地产金融风险加大；企业资金偏紧，融资渠道有待拓宽和规范 二、2004年武汉市房地产市场概况 16 (一) 现状

16 1、建设情况良好，销售保持较旺盛的状态，求略大于供，供求基本平衡 18 2、房地产开发企业投资能力有所增强，房地产开发步入大盘时代 18 3、商品房空置面积高于国际标准，但消化速度加快，空置率逐步下降 19 4、结构仍需完善，布局需做调整

20 5、市场透明度不高，成熟度有待提高

20 6、新区开发与旧城改造构成联动之势

20 (二) 开发投资

20 1、投资规模逐年加大，对经济增长贡献明显提高；投资绝对值依然较低 23 2、一、二、三级资质企业在房地产开发投资中发挥了非常重要的作用 24 3、资金来源平稳增长，国内贷款额大幅上涨，自有资金来源下降，定金及预收款依然是最主要来源 25 4、各类物业投资均有较快的增长，住宅投资占据主要地位 26 5、港澳台及外商投资增长较快

26 (三) 土地供给、购置、开发状况及价格

26 1、土地储备保持较高水平，土地供应有较大增长，开发利用效率逐步提高 27 2、地块延迟挂牌，十七宗小地块将接过接力棒

28 3、土地交易价格持续小幅平稳上涨

28 (四) 市场价格

29 1、销售价格：持续上升，涨幅趋缓；低于全国平均水平 33 2、租赁价格：保持稳定，
小幅增加 三、2004年武汉市房地产市场供需分析 35 (一) 供需概况

35 1、商品房销售持续升温，存量房交易面积高于新房现售 36 2、住宅占据商品房交易的
绝对主导地位

37 (二) 细分物业市场供给与需求

37 1、住宅：供应稳步增加，价格中心上移

38 2、经济适用房：开发下降，需求上升

39 3、高档住宅：别墅规模扩大，开发呈大盘化趋势，市场供应细分 40 4、办公楼：竣工
面积下降，甲级写字楼竞争激烈

41 5、商业营业用房：价格上升迅速，竣工面积下降较大

42 (三) 二手房市场供给与需求

42 1、二手房市场交易量稳步上升

42 2、地理分布以老城区为主，汉口、汉阳占据较大比例

44 3、二手房价格先升后降，进入调整期

45 4、80平方米左右的中大户型正成为市场交易的热点 四、2004年武汉市房地产重点区域市
场发展状况 46 1、概况

48 2、光谷：武汉房地产开发最为集中的区域之一

48 3、热点区域分析 五、2004年武汉市房地产市场竞争格局分析与重点企业竞争力评价 51

(一) 竞争格局

51 1、房地产企业实力增强，品牌效应日趋显现

51 2、更多外地企业实质性介入

53 3、民营企业迅速崛起

53 (二) 重点企业竞争力评价 六、2005 - 2009年武汉市房地产市场发展因素分析 55 (一) 政
策法规

55 1、降低二手房交易契税

55 2、银行提高别墅首付比例和购置第二套房的贷款利率

55 (二) 经济环境

55 1、“总部经济”发展态势趋好

56 2、多年GDP增长速度高于全国平均水平

57 (三) 人口：人口数平稳增长，外来人口购房值得关注

57 (四) 社会

57 1、旧城改造带来更多购买需求，促进楼盘销售

58 2、居民购买力水平逐年上升

58 3、居民居住水平有较大提升空间

58 (五) 交通

58 1、万里长江第一隧将影响两岸楼市格局

59 2、地铁工程启动，带动地铁沿线房地产市场前景

59 3、2004年12月底外环通车

七、2005 - 2009年武汉市房地产市场发展趋势 60 (一) 市场发展趋势

60 1、房地产开发投资额保持较高水平

60 2、商品房建设和销售将持续繁荣

60 3、商品房价格将有较大增长

61 4、受政策利好因素影响，二手房市场将有较快发展

61 5、品牌企业继续涌现

61 (二) 结构发展趋势

61 1、住宅依然占据商品房供需的主导地位，但是所占比例将有所下降 61 2、中小户型将继续成为市场热点

62 3、写字楼市场将有较大供应 八、2005 - 2009年武汉市房地产市场发展预测 63 (一) 市场规模预测

64 (二) 市场结构预测 九、建议 66 (一) 政府：利用良好的经济发展机会，加强宏观调控，促进武汉房地产市场更上台阶 66 (二) 企业：抓住投资机会，扩大区域影响力，提升自身品牌知名度和美誉度 66 (三) 投资者：抓住教育地产与地铁沿线的投资机会 报告说明 表目录 2

表1 1999 - 2003年中国国民经济发展和房地产投资

3 表2 2004年1 - 9月中国商品房施工、竣工、销售进度比较 6 表3 2004年1 - 3季度全国房价和地价上涨超过10%的城市 8 表4 1995 - 2003年中国全国房地产开发企业(单位)个数及所占比例 10 表5 2004年1 - 9月中国各地区房地产开发规模与开、竣工面积增长情况 16 表6 2004

年1 - 6月武汉市商品房建筑状况及同比增幅

17 表7 2004年武汉市商品房销售、出租状况及同比增幅

17 表8 1995 - 2003年武汉市全社会竣工房屋建筑面积

18 表9 1995 - 2003年武汉市住宅竣工面积

21 表10 1995 - 2004年武汉市房地产开发投资额及同比增速 23 表11 2003年武汉市各资质等级企业房地产开发投资情况统计(基层指标叠加表) 24 表12 2002 - 2003年武汉市房地产开发

资金来源情况

25 表13 2004年1 - 6月武汉市各类物业开发投资情况

29 表14 2003年各季度武汉市综合物业价格指数表

31 表15 2000 - 2003年武汉市商品房及住宅销售价格指数 32 表16 2003年武汉市写字楼指数与均价

35 表17 2003年武汉市房地产交易情况统计

42 表18 2000 - 2002年武汉市二手房交易状况

54 表19 武汉市房地产市场重点企业竞争力评价结果

63 表20 2005 - 2009年武汉市房地产开发投资预测

64 表21 2005 - 2009年武汉市商品房竣工面积预测

64 表22 2005 - 2009年武汉市商品房销售面积预测

65 表23 2005 - 2009年武汉市房地产市场结构预测

图目录 4 图1 2004年1 - 9月中国商品房施工、竣工、销售进度比较 4 图2 2004年1 - 10月中国房地产开发投资总额

5 图3 2004年第3季度中国35个大中城市房屋租售价格指数比较 9 图4 2004年1 - 9月东、中、西部房地产开发投资额

13 图5 2000 - 2004年10月中国商品房销售额、销售给个人的销售额及同期相比增幅 22 图6 1998 - 2004年房地产开发投资额及增速

22 图7 2004年各月武汉市全社会固定资产投资额及房地产开发投资额对比情况 25 图8 1995 - 2001年武汉市住宅投资情况

27 图9 2002 - 2003年武汉市土地供应面积

27 图10 2002 - 2003年武汉市土地交易实现金额

28 图11 2003 - 2004年3季度武汉市土地交易价格指数

29 图12 2003 - 2004年3季度武汉市房屋销售价格指数

30 图13 2003年武汉市各主要城区普通住宅全年均价

32 图14 2000 - 2003年武汉市商品房及住宅销售价格指数 33 图15 2003年武汉市各种物业租赁比例

34 图16 2003 - 2004年3季度武汉市房屋租赁价格指数

36 图17 2002 - 2003年武汉市商品房新房及存量房成交面积比较 36 图18 2002 - 2003年武汉市住宅新房及存量房销售套数比较 38 图19 2001 - 2004年上半年武汉市经济适用房投资额及占住宅投资比例 43 图20 2003年武汉市住宅、写字楼、综合物业各季度指数走势 44 图21

2004年武汉二手房价格环比指数

- 56 图22 2000 - 2003年武汉市GDP增长状况
- 63 图23 2005 - 2009年武汉市房地产开发投资预测
- 64 图24 2005 - 2009年武汉市商品房竣工与销售面积预测

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/46027.html>

三、研究方法

- 1、系统分析方法
- 2、比较分析方法
- 3、具体与抽象方法
- 4、分析与综合方法
- 5、归纳与演绎方法
- 6、定性分析与定量分析方法
- 7、预测研究方法

四、数据来源

对行业内相关的专家、厂商、渠道商、业务（销售）人员及客户进行访谈，获取最新的一手市场资料；

艾凯咨询集团长期监测采集的数据资料；

行业协会、国家统计局、海关总署、国家发改委、工商总局等政府部门和官方机构的数据与资料；

行业公开信息；

行业企业及上、下游企业的季报、年报和其它公开信息；

各类中英文期刊数据库、图书馆、科研院所、高等院校的文献资料；

行业资深专家公开发表的观点；

对行业的重要数据指标进行连续性对比，反映行业发展趋势；

中华人民共和国国家统计局 <http://www.stats.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局 <http://www.saic.gov.cn>

中华人民共和国海关总署 <http://www.customs.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

中国证券监督管理委员会 <http://www.csrc.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

世界贸易组织 <https://www.wto.org>

联合国统计司 <http://unstats.un.org>

联合国商品贸易统计数据库 <http://comtrade.un.org>

五、关于艾凯咨询网

艾凯咨询网（www.icandata.com）隶属艾凯咨询集团（北京华经艾凯企业咨询有限公司），艾凯咨询集团专注提供大中华区产业经济情报，为企业商业决策赋能，是领先的市场研究报告和竞争情报提供商

艾凯咨询集团为企业提供专业投资咨询报告、深度研究报告、市场调查、统计数据等。艾凯咨询网每天更新大量行业分析报告、图表资料、竞争情报、投资情报等，为用户及时了解迅速变化中的世界和中国市场提供便利，为企业商业决策赋能。

研究力量

高素质的专业的研究分析团队，密切关注市场最新动向。在多个行业，拥有数名经验丰富的专业分析师。对于特定及专属领域，我们有国内外众多合作研究机构，同时我们聘请数名行业资深专家顾问，帮助客户分清市场现状和趋势，找准市场定位和切入机会，提出合适中肯的建议，帮助客户实现价值，与客户一同成长。

我们的优势

权威机构 艾凯咨询集团二十年深厚行业背景；

数量领先 囊括主流研究报告和权威合作伙伴；

服务齐全 促销、推荐指数、积分、网上支付等；

良好声誉 广泛知名度、满意度，众多新老客户。