



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2004-2005年广州房地产市场研究年度报告

## 一、调研说明

《2004-2005年广州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/46037.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](mailto: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

### 主要结论

#### 一、2004年中国房地产行业概述

##### 3 (一) 现状

3 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

4 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

7 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、供给严重地背离需求，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

##### 12 (二) 特点

12 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年广州市房地产市场概况

##### 16 (一) 现状与结构

16 1、房地产市场发展平稳，房地产市场与宏观经济发展保持良好关系

16 2、商品房开发投资、施工及新开工指标稳步增长；竣工面积继续降低，增幅略有缩小

16 3、商品房销售面积持续增长，但增速放缓，市场交易旺盛

- 19 4、房屋空置面积同比仍在小幅增加，但环比面积下降
- 19 5、国有企业、私营个体和港澳台投资在房屋建设方面三足鼎立
- 20 (二) 开发投资
- 20 1、房地产开发投资增长平稳，增速低于全国平均水平
- 21 2、资金来源：外商投资大幅增长
- 22 (三) 土地供给、购置、开发状况及价格
- 22 1、存量土地逐步消化，土地供应总量在严格控制下小幅增长，供应结构基本合理
- 23 2、土地开发与购置投资下降，购置面积与开发面积有所增长
- 23 3、土地价格稳步上升
- 23 (四) 市场价格
- 24 1、商品房屋销售价格稳中有升
- 26 2、租赁价格持续小幅上升

### 三、2004年广州市房地产市场供需分析

- 27 (一) 供需概况
- 27 1、一手楼市供应有所下降
- 27 2、成交量出现下降
- 28 (二) 细分物业市场供给与需求
- 28 1、住宅
- 29 2、经济适用房
- 30 3、高档住宅
- 31 4、办公楼
- 32 5、商业营业用房
- 33 (三) 二手房市场供给与需求
- 33 1、市场交易旺盛，二手房成交量占总体成交量的比例略有浮动，逼近一手房
- 35 2、各区域表现各有不同，平衡趋势显现
- 36 3、住宅依然占据主体地位，商铺成交量回落，写字楼上升
- 37 4、成交价格开始回升

### 四、2004年广州市房地产重点区域市场发展状况

- 38 (一) 概况
- 40 (二) 主力地区：番禺、天河、海珠

- 40 1、番禺、天河、海珠的房地产市场从供给与需求量来看属于主力区域
- 42 2、番禺房价上升迅速，二手房交易活跃
- 43 (三) 潜力区域：白云、花都、芳村、黄埔
- 43 (四) 老城区：东山、荔湾、越秀
- 44 1、荔湾
- 45 2、东山

## 五、2004年广州市房地产市场竞争格局分析与重点企业竞争力评价

- 47 (一) 竞争格局
- 47 1、地产集中度较高，优胜劣汰加剧
- 49 2、民营、外资企业纷纷投资广州房地产业；深圳房地产企业进军广州
- 49 3、品牌企业加强市场垄断，马太效应日益明显
- 49 (二) 重点企业市场竞争力评价

## 六、2005 - 2009年广州市房地产市场发展因素分析

- 51 (一) 政策法规：政府宏观调控力度大大加强
- 51 1、土地宏观调控政策
- 51 2、《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》
- 52 3、国土资源部71号政策分析
- 53 4、央行加息政策
- 54 5、《关于加强商品房预售和销售管理的通知》：将规定定金收取不得强制
- 54 (二) 经济环境：区域经济总部效应凸现
- 54 (三) 人口：购买力强劲
- 55 1、居民购买力水平
- 56 2、购房人群特征变化
- 58 (四) 社会：网络经济、IT技术和信息化促使房地产业加快升级
- 59 (五) 交通：地铁五号线

## 七、2005 - 2009年广州市房地产市场发展趋势

- 60 (一) 市场发展趋势
- 60 1、房地产投资将继续保持稳步增长态势
- 60 2、二手房市场将继续保持旺盛态势

## 60 (二) 结构发展趋势

60 1、写字楼市场发展将尤其突出

61 2、住宅投资比例下降，住宅质量提升

61 3、各区特色定位将进一步分化，老城区的开发地位下降，新城区迎来投资热潮

## 八、2005 - 2009年广州市房地产市场发展预测

62 (一) 预测依据

62 (二) 市场规模预测

64 (三) 市场结构预测

## 九、建议

65 (一) 政府：加强宏观调控，降低商品房空置率

65 (二) 房地产企业：加快走向全国经营的步伐

65 (三) 投资者：谨慎投资，投资地段主要是新建地铁沿线

## 报告说明

## 表目录

3 表1 1999 - 2003年中国国民经济发展和房地产投资

6 表2 2004年1 - 3季度中国房价和地价上涨超过10%的城市

8 表3 1995 - 2003年中国全国房地产开发企业(单位)个数及所占比例

11 表4 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

17 表5 2003年与2004年商品房销售状况

19 表6 2003年各种所有制企业房屋建设情况

20 表7 2004年各月累计完成开发投资额

22 表8 2004年1 - 9月按企业性质完成开发投资额

23 表9 2004年1季度土地开发与购置投资情况

29 表10 2004年1 - 6月经济适用房销售情况

35 表11 2003年广州二手房交易主要区域成交状况

38 表12 各区域优势分析及未来发展状况

39 表13 2004年1 - 11月各区房屋销售面积及同比增速

40 表14 2003年番禺、天河及海珠三区预售情况

- 41 表15 2003年番禺、天河及海珠三区成交金额
- 44 表16 2004年上半年房屋空置面积情况
- 47 表17 2004年7月广州市房地产开发施工面积前10名企业
- 48 表18 2004年7月广州市房地产开发投资前10名企业
- 48 表19 2004年7月广州市房地产开发新开工面积前10名企业
- 50 表20 重点企业市场竞争力评价结果
- 62 表21 2005 - 2009年房地产开发投资预测
- 63 表22 2005 - 2009年商品房竣工面积预测
- 63 表23 2005 - 2009年商品房销售面积预测
- 64 表24 2005 - 2009年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、销售进度比较情况
- 5 图2 2004年1 - 10月全国房地产开发投资总额
- 6 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
- 10 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
- 18 图6 2003 - 2004年9月全省、广州及深圳商品房销售额状况对比
- 21 图7 2004年各月累计完成开发投资额
- 24 图8 2003 - 2004年3季度商品房销售价格指数
- 25 图9 2003 - 2004年全省、广州及深圳商品房均价对比
- 26 图10 2003 - 2004年3季度房屋租赁价格指数
- 34 图11 2001 - 2004年二手房成交面积及占总体成交比例
- 34 图12 2004年1 - 6月二手房成交面积及占总体成交比例
- 36 图13 2004年1 - 6月各区二手房交易面积
- 37 图14 2004年上半年各类二手房成交面积比例
- 39 图15 2004年1 - 11月各区房屋销售面积及同比增速
- 39 图16 2004年上半年广州各区批准预售商铺成交面积分布
- 41 图17 2001 - 2004年上半年番禺区一手房成交面积走势
- 42 图18 2001 - 2004年上半年番禺区一手房成交价格走势
- 56 图19 广州市购房者所在企业类别
- 56 图20 广州市购房者职业类别
- 57 图21 广州市购房者的年龄现状

- 58 图22 广州市购房者购房意图
- 63 图23 2005 - 2009年房地产开发投资预测
- 64 图24 2005 - 2009年商品房竣工与销售面积预测

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/46037.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](http://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。