



艾凯咨询
ICAN Consulting

2004-2005年北京房地产市场研究年度报告

一、调研说明

《2004-2005年北京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/46039.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

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

6 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

7 5、民营企业占主导，外资企业数量逐渐增加

8 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

11 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

12 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

13 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年北京市房地产市场发展概述

15 (一) 现状与结构

15 1、2004年市场规模达1500亿，开发投资增长20.8%

15 2、各季度市场情况：2004年上半年表现强劲，全线上扬

16 3、品牌市场结构：少数强势品牌与众多纯粹产品品牌

16 4、市场结构与产品结构：二三级市场蓬勃发展；高端住宅积压，中低档住宅仍供给不足；空置率高于国际平均水平

17 (二) 投资状况

17 1、增长稳定，办公楼和别墅为主要投资目标

20 2、开发重点为公寓别墅和办公楼，施工面积增长趋缓、新开工面积2004年出现负增长

22 (三) 土地状况

22 1、2003年开发规模增长显著，2004年下降明显；2004年拆迁量显著减少，土地交易量显著增加

23 2、土地价格：综合地价基本稳定，略有上升，居全国首位

25 (四) 市场价格

25 1、销售价格：2003年6月开始逐步走强，2004年7月起显著上涨

27 2、租赁价格：房屋租赁价格指数逐步下降

三、2004年北京市房地产市场供需分析

29 (一) 供需概况

29 (二) 细分物业市场供给及需求

29 1、商品住宅

35 2、别墅

42 3、写字楼

45 4、商业营业用房

46 5、存量房和再上市房

四、2004年北京市房地产重点区域市场发展状况

50 (一) 东部区域：北京房地产市场的核心区域

52 (二) 南部区域：住宅开发新热点区域

53 (三) 西部区域：写字楼与高级住宅开发租赁的热点区域

55 (四) 北部区域：开发新盘不多

57 (五) 远郊区县：别墅开发是其亮点

57 (六) 主要热点区域

58 1、2003年北京房地产市场热点区域

60 2、2004年北京房地产市场热点区域

五、2004年北京市房地产市场竞争格局与重点企业竞争力评价

61 (一) 竞争格局

61 1、竞争态势：群雄并起的战果时代

61 2、竞争手段：以品牌竞争力为主

61 3、集中度：北京房地产产业集中度低、企业资质普遍偏低

62 (二) 重点企业市场竞争力

六、2005 - 2009年北京市房地产市场发展因素

66 (一) 有利因素

66 1、政策变化：18号文、《北京市城市房屋转让管理办法》、五环取消收费

67 2、市场需求：对环境、社区配套服务以及房屋装修的需求增加

68 3、举办2008年奥运会有利于京城房地产的发展

68 4、加入WTO有利于北京房地产市场的健全

69 (二) 不利因素

69 1、政策调整：121文件、土地改革、物业管理政策出台、71号令对房地产市场进行规范调整，房地产市场降温

70 2、市场需求：二三级市场需求得不到满足

70 3、经济因素：外资企业从北京的迁出将冲击写字楼和高档住宅市场

70 4、周边城市房地产业的相对不健全

71 5、SARS使消费者选择住房更偏好健康、安全型住宅

七、2005 - 2009年北京市房地产市场发展趋势

72 1、郊区房价将会上涨

72 2、北京周边城市将是未来房地产发展重点

73 3、分区居住明显

八、2005 - 2009年北京市房地产市场发展预测

74 (一) 预测依据

74 (二) 规模预测

74 1、市场供应量预测

76 2、市场需求量预测

77 (三) 结构预测

九、建议

- 79 1、提高房地产市场的消费能力
- 79 2、加大房地产金融的支持力度，提高房地产行业的资金门槛
- 80 3、加快房地产企业的转制转型
- 80 4、推进房地产产业的现代化
- 81 5、增强政府土地储备中心的调控权威，协调土地资源供给
- 81 6、提高五环周边地域的空间质量

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
- 5 表2 2004年1 - 3季度中国房价和地价上涨超过10%的城市
- 7 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
- 10 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
- 15 表5 2004年1季度北京房地产市场概况
- 16 表6 2004年2季度北京房地产市场概况
- 18 表7 2003年北京市各月房地产开发投资额
- 19 表8 2004年1 - 8月北京房地产开发投资
- 20 表9 2003 - 2004年北京市房地产开发资金来源
- 20 表10 2003 - 2004年北京市房地产开发建设统计指标
- 23 表11 2003年北京城市地价指数变化状况
- 24 表12 北京近三年来地价占房价比例一览
- 26 表13 北京商品房价格的分布情况
- 27 表14 2004年3月北京市各区住宅市场价格一览
- 32 表15 2003年北京经济适用房供给数量分布
- 32 表16 2003年北京经济适用房供给面积分布
- 33 表17 2003年不同区域经济适用房最高价格与最低价格对比
- 34 表18 北京政府批准定价的经济适用住房建设项目
- 46 表19 2003年1月 - 2004年5月北京市存量房交易总览
- 50 表20 2004年北京东部区房地产主要新开项目一览表
- 51 表21 2004年北京东部区房地产其他新开项目一览表

52	表22	2004年北京南部区房地产主要新开项目一览表
53	表23	2004年北京南部区房地产其他新开项目一览表
54	表24	2004年北京西部区房地产主要新开项目一览表
54	表25	2004年北京西部区房地产其他新开项目一览表
56	表26	2004年北京北部房地产主要新开项目一览表
56	表27	2004年北京北部房地产其他新开项目一览表
62	表28	北京首都创业集团评估
63	表29	北京房地产重点企业市场竞争力得分比较
67	表30	不同年龄段对社区配套提供服务的选择(百分比)
68	表31	购房者对于装修的态度
75	表32	北京1999 - 2004年8月房地产开发情况
76	表33	2005 - 2009年北京市房地产市场供应量预测
77	表34	2005 - 2009年北京市房地产市场需求量预测
78	表35	2005 - 2009年北京市房地产市场结构预测

图目录

3	图1	2004年1 - 9月中国商品房施工、竣工、销售进度比较情况
4	图2	2004年1 - 10月全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
12	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
17	图6	1995 - 2003年北京市商品房空置率
18	图7	2003年北京市各月房地产投资额及增幅
21	图8	2003年与2002年北京房地产开发建设对比图
22	图9	2004年1 - 8月与2003年同期北京房地产开发建设对比图
24	图10	2002年北京市各类土地不同级别基准地价
25	图11	1995 - 2004年6月北京商品房住宅均价走势
26	图12	北京市商品房住宅2003年1月至2004年7月月度销售均价走势
26	图13	2003年1月至2004年7月北京市各区县商品住宅销售均价图
28	图14	2003年1季度 - 2004年2季度北京房地产价格指数
30	图15	1999 - 2004年北京商品住宅投资额及其增长率
32	图16	2003年北京经济适用房供给数量百分比分布

- 32 图17 2003年北京经济适用房供给面积百分比分布
- 33 图18 2003年北京市不同区域经济适用房价格(均价)分布
- 33 图19 2003年北京市不同区域经济适用房容积率
- 35 图20 2003年北京新开盘别墅分布
- 36 图21 2004年上半年北京新开盘别墅分布
- 37 图22 2003年上半年北京别墅市场物业类型分布
- 37 图23 2004年上半年北京别墅市场物业类型分布
- 38 图24 2004年1 - 6月各分区域别墅销售面积比重
- 38 图25 2002年北京别墅套价分布
- 39 图26 2003年北京别墅套价分布
- 39 图27 2002年北京别墅物业类型分布
- 40 图28 2003年北京别墅物业类型分布
- 40 图29 2002年北京别墅套价分布比较
- 41 图30 2003年北京别墅套价分布比较
- 41 图31 2003年与2004年北京别墅开盘各类均价分布比较
- 42 图32 1993 - 2004年1季度北京甲级写字楼供应量一览
- 43 图33 2003年各季度北京写字楼市场销售面积
- 44 图34 2003年北京甲级写字楼租金走势图
- 45 图35 2004年1 - 4月北京商业营业用房销售面积走势
- 47 图36 北京市2004年1 - 6月二手房成交量图
- 48 图37 2003年10月到2004年6月年央产房上市量图
- 49 图38 2004年1 - 7月北京二手房交易均价
- 49 图39 2004年北京市部分地区二手房价格对比
- 58 图40 2002 - 2003年购房者区位选择比例
- 58 图41 选择东部区的购房者选择具体区域的比例
- 59 图42 选择西部区的购房者选择具体区域的比例
- 59 图43 选择南部区域的购房者选择具体区域的比例
- 60 图44 选择北部区域的购房者选择具体区域的比例
- 60 图45 2003年不同工作地点购房对象区位选择
- 67 图46 2002年和2003年购房群体购房时看重的因素比例比较
- 74 图47 1990 - 2004年8月北京商品房竣工面积情况
- 75 图48 1986 - 2004年8月北京商品新开工面积情况

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/46039.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。