



艾凯咨询
ICAN Consulting

2008-2009年中国住宅开发市场 趋势预测及投资策略报告

一、调研说明

《2008-2009年中国住宅开发市场趋势预测及投资策略报告》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/49136.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

一、行业简介 1

(一) 行业定义及范围界定 1

1、行业界定及分类 1

2、产业链 1

(二) 发展历史回顾 2

1、第一个周期（1984年-1991年） 2

2、第二个周期（1992年-1998年） 2

3、第三个周期（1999年至今） 2

二、宏观经济分析

(一) 政策法律分析 3

1、防范金融风险，促进住宅开发市场健康发展 3

2、调整住宅供应结构，稳定房价 3

3、调节利率、税率，抑制投机 3

4、保障性住房加速推进，注重政策落实 4

(二) 经济分析 4

1、经济增长 4

2、城镇居民家庭人均可支配收入与恩格尔系数 5

3、城镇人员就业状况 6

4、存贷款利率变化 7

5、财政收支状况 8

6、人民币汇率变化 9

(三) 技术分析 10

1、发展现状 10

2、发展趋势 11

(四) 社会分析 12

1、人口规模分析 12

2、年龄结构分析 13

3、学历结构分析 13

三、市场结构分析

(一) 市场规模 15

1、住宅需求分析 15

2、住宅供给分析 16

3、住宅价格分析 17

(二) 产品结构 17

(三) 市场结构 19

(四) 品牌市场结构 21

(五) 市场特征 23

四、市场竞争分析 24

(一) 集中度分析 24

1、行业前四名市场占有率 24

2、集中度状态描述及趋势 24

(二) 价值链分析 25

(三) 行业生命周期分析 26

五、主要厂商分析 27

(一) 主要厂商市场份额 27

(二) 主要厂商分析 27

1、万科企业股份有限公司 27

2、中国海外发展有限公司 31

3、富力地产股份有限公司 34

4、保利房地产（集团）股份有限公司 37

5、世茂房地产控股有限公司 40

六、行业发展趋势分析 42

(一) 行业发展趋势 42

1、政策发展趋势 42

2、产品发展趋势 43

3、竞争结构发展趋势 43

4、技术发展趋势	43
(二) 行业规模预测	44
(三) 行业结构预测	50

七、行业发展策略与建议	53
(一) 产品策略	53
(二) 土地储备策略	53
(三) 融资策略	54
(四) 行业投资机会建议	54

图目录

图1 住房开发产业链	2
图2 2002-2008上半年中国国内生产总值及增长情况	5
图3 2002-2008上半年中国城镇居民家庭人均可支配收入与恩格尔系数	6
图4 2004-2008上半年中国城镇就业人员数量	6
图5 1997-2008上半年中国存款利率变动情况	7
图6 1997-2008上半年中国贷款利率变动情况	8
图7 2001-2008上半年中国财政收支状况	8
图8 2001-2008上半年中国财政收支增长状况及财政收入占GDP比重	9
图9 2001-2007年中国财政收支结构	9
图10 1986-2007年中国人口数量与增长率情况	12
图11 2007年末中国人口年龄结构	13
图12 2006年末中国学历结构	14
图13 2000年-2008年上半年住宅销售面积及其增长率变化分析	15
图14 2000年-2008年上半年住宅销售额及其增长率变化分析	16
图15 2000年-2008年上半年土地购置面积及其增长率变化分析	16
图16 住宅市场产品结构分析	18
图17 不同住宅产品开工面积分析	19
图18 住宅市场结构分析	19
图19 不同地区住宅投资增长率分析	20
图20 近三年住宅行业品牌市场结构变化	22
图21 住宅开发产业价值链	25

图22 2002年-2008年上半年万科主营业务收入及其增长率变化情况	28
图23 2008年上半年万科主营业务收入构成（按业务分）	29
图24 2008年上半年万科主营业务收入构成（按区域分）	29
图25 2002年-2008年上半年中海发展营业额及其增长率变化情况	32
图26 2008年上半年中海发展营业额构成（按业务分）	33
图27 2003年-2008年上半年中海发展本年利润及其增长率变化情况	33
图28 2002年-2008年上半年富力地产营业额及其增长率变化情况	35
图29 2008年上半年富力地产营业额构成（按业务分）	36
图30 2008年上半年富力地产商品房销售额构成（按区域分）	36
图31 2002年-2008年上半年富力地产净利润及其增长率变化情况	36
图32 2003年-2008年上半年保利地产主营业务收入及其增长率变化情况	38
图33 2008年上半年保利地产主营业务收入构成（按产业分）	39
图34 2008年上半年保利地产主营业务收入构成（按区域分）	39
图35 2003年-2008年上半年世茂地产营业额及其增长率变化情况	41
图36 2008年上半年世茂地产营业额构成（按业务分）	42
图37 住宅销售额与GDP的散点图与相关图	44
图38 住宅销售额与固定资产投资额的散点图与相关图	44
图39 住宅销售额与居民消费水平的散点图与相关图	45
图40 住宅销售面积与GDP的相关图	50
图41 住宅销售面积与固定资产投资额的相关图	50
图42 住宅销售面积与居民消费水平的相关图	50

表目录

表1 近三年住宅行业集中度分析	24
表2 行业各生命周期的特征	26
表3 部分企业营业收入与净利润状况	27
表4 近三年主要厂商市场份额变化	27
表5 万科财务状况分析	30
表6 保利地产财务状况分析	39
表7 权威机构对未来五年内GDP的预测	47
表8 2008年-2012年国内生产总值预测值	47
表9 权威机构对未来五年内固定资产投资额的预测	49

表10 2008年-2012年固定资产投资额预测值	49
表11 2008年-2012年居民消费水平预测值	49
表12 2008年-2012年住宅销售额预测值	50
表13 2008年-2012年不同住宅比重预测值	52
表14 2008年-2012年不同住宅销售面积预测值（万平方米）	52

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/49136.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。