



艾凯咨询
ICAN Consulting

2008-2009年度中国房地产业发展预测与投资分析报告

一、调研说明

《2008-2009年度中国房地产业发展预测与投资分析报告》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/49137.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

07年1-11月，全国房地产开发企业完成土地开发面积2.14亿平方米，增长8%。全国房地产开发企业完成土地开发投资1194亿元，比06年同期增长22.2%；完成土地购置面积3.4亿平方米，比06年同期增长15.5%。07年1-11月，全国房地产开发完成投资21632亿元，比06年同期增长31.8%。商品住宅完成投资15440亿元，比06年同期增长33.7%，其中，经济适用住房投资693亿元，增长31.7%。

2008年1-6月房地产开发13195.67亿元，同比增长33.5%，比一季度提高1.6个百分点。1至6月，房地产开发土地购置面积1.86亿平方米，同比增长7.59%，增幅同比下降2.41个百分点；完成土地开发面积1.3亿平方米，同比增长9.95%，增幅同比提高2.39个百分点。新开工面积5.35亿平方米，同比增长19.11%，增幅同比下降0.68个百分点。

2007年以来，全国房价同比涨幅呈逐月加快之势。据统计，2007年4至10月份，70个大中城市房屋销售价格同比分别上涨5.4%、6.4%、7.1%、7.5%、8.2%、8.9%、9.5%。特别是刚刚过去的11月，全国70个大中城市房屋销售价格涨幅首次突破两位数，达10.5%，涨幅比10月份高出1个百分点，再创两年来新高。

但08年1至6月，全国商品住房竣工面积1.69亿平方米，同比增长13.78%，增幅同比提高2.73个百分点；销售面积2.59亿平方米，同比下降7.21%，增幅同比下降28.66个百分点。可见，房地产投资依然在高位运行，而同期销售不理想。1-6月行业销售同比减少7.21%，7月深圳、北京、上海等城市销售继续疲软，可售量增加，与前几个月情况相似，交易量和交易价格不断反复，这证明市场还在寻找底部。

目前中国房地产市场面临三大矛盾：社会保障住房和市场化住房的矛盾，供不应求的矛盾，资金流动性过剩的矛盾。而这些都将因国家政策从治标转向治本的过程中逐步得到解决。2008年整个房地产政策将从治标转向治本，宏观层面，2007年保障房政策的推出及有效执行；操作层面，金融货币政策的紧缩，包括限制开发商银根紧缩，到限制购房人的“第二套房贷”政策；土地供应方面，一方面加大保障住房用地的大量供应，另外一方面严厉打击开发商捂地囤地的行为。这些政策的实施都将有效的解决房地产面临的三大矛盾，但调控的关键和效果还将集中体现于各地对中央政策的执行力度。

本报告依据国家统计局、各地市统计局、全国商业信息中心、中国房地产行业协会、国民经济景气监测中心、《中国房地产年鉴》、国内外相关报刊杂志的基础信息与权威数据，采用定性、定量的方法，全面分析了我国房地产行业发展的宏观形势、行业总体水平、市场供求现状、市场结构特征。在此基础之上，对2008-2009年全国和各地区房地产市场的发展前景、趋势做出推测并提出了可操作性创新建议，是房地产业及相关单位准确了解当前我国房地产业发展动态，把握企业定位和发展方向的重要决策依据。

【 目 录 】

第一章 国际房地产业发展现状 1

第一节 典型国家房地产业发展特点分析 1

一、美国房地产业发展现状与特点分析 1

二、英国房地产业发展现状与特点分析 3

三、德国房地产业发展现状与特点分析 5

四、日本房地产业发展现状与特点分析 7

五、加拿大房地产业发展现状与特点分析 8

第二节 港台房地产业的发展现状与特点 9

一、香港房地产业发展现状与特点分析 9

二、台湾地区房地产中介行业现状 11

第二章 我国房地产业发展环境分析 14

第一节 经济环境 14

一、国民生产总值 14

二、居民消费水平 15

三、工业生产发展走势 18

四、固定资产投资情况 20

第二节 政策环境 21

一、《物权法》 21

二、经济适用房相关政策 22

三、外商投资房地产业限制政策 22

四、金融政策分析	23
五、税收政策分析	24
六、房地产交易分帐户管理	24

第三章 2007年我国房地产业运行回顾 26

第一节 我国房地产业主要运行指标 26

一、土地开发及购置面积	26
二、固定资产投资完成额	26
三、资金来源分析	26
四、房屋施竣工面积	28
五、国房景气指数分析	29

第二节 商品房市场运行指标 30

一、商品房销售额	30
二、商品房销售面积	30
三、商品房销售价格	30
四、空置率	34

第三节 我国房地产业供给状况分析 34

一、房地产业市场供给结构分析	34
二、住宅供给的制约因素	35

第四节 房地产资本运营现状及渠道创新 35

一、房地产金融的现状	35
二、房地产证券化	36
三、房地产信托投资	37

第四章 我国房地产业发展特点与竞争格局分析 39

第一节 我国现阶段房地产业发展特点 39

一、土地管理逐步规范	39
二、房地产价格动态	40
三、房地产开发投资有抬头迹象	42
四、房地产金融的监管力度不断加强	42
五、市场调控仍需大力改进	43

第二节 现阶段房地产业发展存在的问题 44

一、房地产业存在的问题	44
二、房地产市场存在的问题	46
三、房地产金融存在的问题	46
四、中国房地产市场的三大矛盾及解决对策	47
第三节 我国房地产市场竞争格局	47
一、我国房地产市场竞争格局的变化	47
二、上市公司大举拿地	49
三、跨国房地产企业在中国取得竞争优势的分析	50
四、外资进入我国房地产市场的动向分析	51
第四节 竞争趋势分析	53
一、市场的均衡发展	53
二、各级市场发展将逐渐均衡	53
三、房地产服务业竞争趋向多元化	53
四、房地产的资本竞争时代来临	54

第五章 2007年我国房地产细分市场分析 55

第一节 住宅市场分析 55

- 一、普通住宅 55
- 二、经济适用房 55
- 三、别墅 56

第二节 商业地产市场分析 60

- 一、全国商业地产继续保持稳定增长 60
- 二、京沪穗深一线城市商业地产经营情况 61
- 三、商业地产供给状况分析 62
- 四、需求预测分析 63
- 五、上海和北京商业地产的发展 66

六、重点上市公司介绍 69

第三节 二手房市场分析 71

- 一、全国二手房发展状况 71
- 二、北京二手房市场分析 71
- 三、上海二手房市场分析 73

第六章 房地产发展区域比较 75

第一节 东中西部房地产投资额比较 75

第二节 经济圈房地产发展比较 77

一、长三角地区 77

二、珠三角地区 79

三、环渤海地区 83

第三节 重点城市房地产发展比较 87

一、北京市房地产 87

二、上海市房地产 89

三、深圳市房地产 90

四、杭州市房地产 96

五、广州市房地产 97

六、成都市房地产 101

七、天津市房地产 102

第七章 2008-2009年我国房地产业走势与需求预测 104

第一节 2008上半年房地产市场总结与现状分析 104

一、2008上半年房市总结 104

二、房地产和国民收入的关系 104

三、房地产和金融的关系 105

四、房地产和财政的关系 106

第二节 我国城市居民住房需求分析 106

一、我国居民购买力水平分析 106

二、我国居民住房水平分析 107

三、我国城镇居民住房水平差异性分析 107

第三节 影响房地产消费需求的主要因素分析 108

一、我国宏观经济走势预测 108

二、2008年房产新政走势分析 109

第四节 我国房地产市场需求预测 111

一、我国房地产业成长性分析 111

二、市场需求结构及08年格局预测 112

第五节 2008-2009年房地产市场趋势预测 114

- 一、房地产调控力度进一步加强 114
- 二、资源将向保障性住房倾斜 114
- 三、企业并购和重组将成为市场主题 114
- 四、供给平稳增长结构改善 114
- 五、房价上涨趋缓但出现拐点可能性不大 115

第八章 房地产业优势企业分析 116

第一节 万科集团 117

- 一、经营与财务分析 117
- 二、主要投资区域 119
- 三、发展前景分析 120

第二节 中国海外发展有限公司 121

- 一、在建及在售项目 121
- 二、广告投放分析 123
- 三、重大举措及最新动态 124

第三节 合生创展集团有限公司 125

- 一、在建及在售项目 125
- 二、广告投放分析 126
- 三、重大举措及最新动态 127

第四节 绿地房地产集团有限公司 128

- 一、在建及在售项目 128
- 二、重大举措及最新动态 128

第五节 保利房地产（集团）股份有限公司 129

- 一、在建及在售项目 129
- 二、重大举措及最新动态 129

第九章 房地产业投资分析 131

第一节 投资机会 131

- 一、时间因素 131
- 二、空间因素 132
- 三、生命周期因素 132

第二节 投资特性 132

一、周期性 132

二、关联性 133

三、地域性 133

四、政策敏感性 133

第三节 房地产投资的风险 133

一、经营风险 133

二、政策风险 134

第四节 2008年房地产投资预测 134

一、固定资产投资规模预测 134

二、房地产投资规模预测 136

三、热点投资领域 137

四、分区域投资方向预测 138

第十章 房地产业发展战略与经营模式分析 139

第一节 房地产企业的核心竞争力剖析 139

一、房地产企业的核心竞争力的内涵与特性 139

二、传统经济下房地产企业核心竞争力的演变过程 139

三、新经济时代房地产企业的核心竞争力 140

四、构建并维持现代房地产业核心竞争力 141

第二节 不同类型房地产企业的发展战略 142

一、房地产集团公司的发展战略选择 142

二、小型房地产企业的发展模式 143

第三节 房地产公司的商业模式分析 144

一、开发公司模式 144

二、房屋（物业）经营模式 145

三、房地产的服务模式 145

四、不动产金融公司的商业模式 146

第四节 我国房地产销售模式 146

一、我国房地产业营销特点 146

二、香港与台湾房地产代理模式分析 148

三、我国房地产中介服务业的现状 150

图表目录

图表 1：1985-2007年美国房地产价格指数	1
图表 2：纽约市土地利用情况表	3
图表 3：1952-2006年英国房地产价格指数和年增长率	4
图表 4：1994-2006年香港楼价走势	9
图表 5：1997-2006年香港居民住房负担比率变动	10
图表 6：2001-2007年间国内生产总值增长趋势	14
图表 7：2005Q1-2008Q1年各季度国内生产总值走势	14
图表 8：2005-2008年居民收入变动情况	15
图表 9：2006-2007年全年居民消费价格数据	16
图表 10：2005-2007年各季度全国居民住房消费水平	17
图表 11：2003-2007年工业增加值及增长速度	18
图表 12：2007年主要工业产品产量及其增长速度	19
图表 13：2007年1-11月规模以上工业企业实现利润及其增长速度	20
图表 14：2003-2007年固定资产投资增长情况	20
图表 15：2001-2007年中国投资率和消费率变化情况	21
图表 16：2007年全年6次加息调整情况	23
图表 17：2007年全年存款准备金率调整情况	23
图表 18：2006-2007年全国房地产开发企业完成土地开发面积情况	26
图表 19：2006-2007年全国房地产投资完成额	26
图表 20：2006-2007年我国房地产开发企业到位资金情况	27
图表 21：2006/2007年我国房地产投资资金构成对比	27
图表 22：2005-2007年我国房地产资金来源对比分析	27
图表 23：近10年房地产行业资金来源变动情况	28
图表 24：2006-2007年全国房屋施工面积增长变动情况	29
图表 25：2006-2007年全国商品房新开工面积和竣工面积	29
图表 26：2006-2007年全国房地产开发景气指数月度变动趋势图	29
图表 27：2006/2007年11月国房分类景气指数	30
图表 28：2007年11月份全国70个大中城市房屋销售价格指数	31
图表 29：2006-2007年全国70个大中城市房屋销售价格指数	33
图表 30：《土地储备管理办法》摘要	39
图表 31：2007年房价逐月增长加快	41

图表 32 : 2006Q3-2007Q3全国房地产价格走势	41
图表 33 : 2006-2007年房产投资月度波动趋势	42
图表 34 : 房地产上市公司竞争比较	50
图表 35 : 2006年上海房地产海外投资房地产市场主要成交纪录	51
图表 36 : 2005-2007年上海别墅市场供求及价格	59
图表 37 : 商业地产出租公司	70
图表 38 : 2000-2007年北京二手房成交量变动分析	72
图表 39 : 2007年各月度北京二手房成交变动分析	72
图表 40 : 2007年北京各月度二手房成交均价变动	73
图表 41 : 05年1季度-07年2季度各区域累计房地产开发投资额及其增长率比较	75
图表 42 : 2005年-2007年上半年各区域房地产开发投资额比重变化比较	75
图表 43 : 06年1季度-07年2季度各区域累计土地开发面积占购置面积比重走势	76
图表 44 : 05年3季度-07年2季度各区域累计商品房销售面积及其增长率走势比较	77
图表 45 : 2005年-2007年上半年各区域商品房销售面积比重变化比较	77
图表 46 : 2006-2007年北京房地产开发投资增速趋势图 单位 : %	87
图表 47 : 2007年北京住宅开发面积增长趋势图 单位 : 万平方米 , %	88
图表 48 : 2000-2007年深圳商品住宅批准预售面积走势	90
图表 49 : 2007年深圳各区域商品住宅新增供应面积	91
图表 50 : 2007年深圳市商品住宅批预售面积各区域比例	91
图表 51 : 2007年深圳市商品住宅批预售套数各区域比例	92
图表 52 : 2007年深圳市商品住宅销售面积、套数各区域分布	94
图表 53 : 2007年深圳市各区域商品住宅销售面积	94
图表 54 : 2007年深圳市商品住宅销售面积及价格	95
图表 55 : 2004-2007年深圳市一手商品住宅成交量季度走势分析	95
图表 56 : 2004-2007年深圳市一手商品住宅成交价格季度走势分析	95
图表 57 : 2006-2007年广州商品房供销比	97
图表 58 : 2006-2007年广州市商品房竣工面积对比	98
图表 59 : 2007年广州市商品住宅供销比	99
图表 60 : 2007年广州市写字楼供销比	99
图表 61 : 2007年广州市商品住宅价格走势	100
图表 62 : 2007年广州市写字楼成交与销售均价	100
图表 63 : 2007年广州市商铺成交与销售均价	101

图表 64：2008年主要宏观经济指标增长预测	109
图表 65：2008年1 - 6月房地产企业拿地完全榜单	116
图表 66：2006-2007年万科集团各项财务比率变动情况	118
图表 67：2006-2007年万科三项费用变动情况	118
图表 68：2008-2009年万科公司业绩预测	121
图表 69：中国海外发展有限公司在建及销售楼盘统计	122
图表 70：合生创展集团有限公司在售楼盘统计	126
图表 71：合生创展集团有限公司在建楼盘统计	126
图表 72：部分国家和地区65岁及以上人口占总人口比例	131
图表 73：政府换届对固定资产投资的影响	136

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/49137.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。