



艾凯咨询
ICAN Consulting

2008年中国房地产行业投资评价 报告(6月版)

一、调研说明

《2008年中国房地产行业投资评价报告(6月版)》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/49142.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

2007年，针对房地产市场运行中的主要矛盾，政策目标重点是增加有效供给，调整住房供应结构，抑制投资投机需求、解决低收入家庭住房问题。受2004年以来土地紧缩政策的影响，2005-2006年，房地产本年土地购置面积出现负增长，同比分别下降3.8%和4.4%。自2007年5月开始，房地产开发企业本年土地购置面积扭转了2005年以来的下降势头。1-12月，2007年土地购置面积为40609.18万平方米，同比增长11%。作为房地产发展的先行条件，土地购置面积增速的回升有利于增加房地产市场的长期供给量，缓解市场供求紧张的局面。

从土地开发情况来看，截至2007年12月，全国土地开发面积为26870.77万平米。从走势来看，房地产土地投资面积增速在2007年8月份达到了最高，为15.3%，随后其增速有所降低，到2007年12月起土地开发面积增速为0.7%。与2006年1-12月份的数据相比，土地开发面积增多265.17万平方米。

2007年，全国商品房累计施工面积为186454.97万平方米，同比增长22.9%，增幅要高于2006年同期水平。全国商品房新开工面积为78135.98万平方米，同比增长21.3%，增幅与2006年同期相比增长6.5个百分点。总体来看，2007年全国房地产新开工面积同比增速平稳增长。

2007年商品房竣工面积58235.88，同比增长4.3%。分月度来看，2007年12月份的竣工面积大幅上升，这表明很多楼盘都赶在12月底前竣工。因为年底的购房需求比较旺盛，而且到了帐期，所以开发商希望早点交付房子，收回资金，而此时商品房的供应量也相应增加。

2007年商品房销售面积较好，商品房销售面积累计达76192.7万平方米，比2006年60628.14万平米的销售面积相比，增长了23.2%。其中，商品住宅的销售面积为69103.79万平方米，同比增加24.7%；办公楼销售面积为1454.19万平方米，同比增加18.1%；商业营业性用房销售面积为4552.94万平方米，同比增加5%。从这几种物业累计销售面积中可以看出，市场对商品住宅的需求较大，而对办公楼的需求较小。

同时，2007年全国商品房空置面积也有所下降，全国商品房空置面积为1.3亿平方米，比2006年末减少8%；其中，空置商品住宅6756万平方米，比上年减少16.6%。

2007年12月，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨10.5%，涨幅与11月持平；环比上涨0.2%，涨幅比上月降低0.6个百分点。房价环比涨幅出现连续三个月回落，已从9月的1.7%下降至12月的0.2%。5-11月，房价同比涨幅连续7个月攀升；6-9月以来，房价环比涨幅连续4个月扩大。6月以来，全国房价同比涨幅连续7个月创下自2005年7月扩大月度房价调查范围以来的最高水平。

随着政府对房地产行业的宏观调控进一步加强、开发商可支配资金的紧张，房地产开发企业的洗牌将不可避免的加剧。越小的房地产开发商对银行贷款的依赖性更强，在房地产市场资金普遍紧张而且筹资成本越来越高的情况下，其本身的巨大的竞争风险使得其违约的可能性剧增。

【 目录 】

第一章 行业发展环境及影响分析 1

第一节 宏观经济环境及影响分析 1

- 一、国际经济环境对房地产业的影响 1
- 二、国内宏观经济状况及对房地产业的影响 1
- 三、国内投资、物价走势分析及对房地产业的影响 2
- 四、人民币升值对房地产业的影响 3

第二节 房地产行业主要政策分析 5

- 一、土地政策 5
- 二、住宅保障政策 6
- 三、金融政策 7
- 四、税收政策 8
- 五、外资利用政策 8

第三节 房地产关联行业发展及影响分析 10

- 一、上游行业发展及影响 10
- 二、下游需求变化对房地产行业影响分析 11

第二章 房地产行业市场供需分析及预测 13

第一节 行业在国民经济中的地位变化 13

| | |
|------------------------|----|
| 一、行业产业链分析 | 13 |
| 二、行业投资额占全国投资总额比重变化情况 | 13 |
| 第二节 2007年房地产企业整体景气状况判断 | 14 |
| 一、房地产开发景气总体走势 | 14 |
| 二、房地产企业景气指数水平变化 | 15 |
| 第三节 行业供给情况及预测 | 16 |
| 一、土地开发与土地购置 | 16 |
| 二、商品房开发规模与结构 | 18 |
| 三、行业供给预测 | 22 |
| 第四节 行业需求情况及预测 | 24 |
| 一、商品房销售状况分析 | 24 |
| 二、商品房空置面积分类指数变化 | 26 |
| 三、行业需求预测 | 27 |
| 第五节 全国房地产市场供需结构特征与价格走势 | 28 |
| 一、房地产供需结构特征 | 28 |
| 二、房地产市场价格走势 | 29 |
| | |
| 第三章 2007年房地产行业资金来源分析 | 31 |
| 第一节 房地产企业投融资状况 | 31 |
| 一、全国房地产开发投资及完成情况 | 31 |
| 二、分业态房地产开发投资及完成情况 | 32 |
| 第二节 房地产业融资现状与渠道分析 | 33 |
| 一、房地产开发资金来源 | 33 |
| 二、各月资金来源情况分析 | 33 |
| 第三节 房地产融资特点分析 | 36 |
| 一、国内贷款融资遭遇瓶颈 | 36 |
| 二、境外融资陷入低潮 | 36 |
| 三、房地产信托几近消失 | 37 |
| 四、百强房地产企业融资优势明显 | 38 |
| 第四节 房地产融资趋势分析 | 40 |
| 一、多元化融资是必经之路 | 40 |
| 二、直接融资将成为市场主流 | 40 |

三、私募基金将成为重要力量 40

第四章 2007年房地产行业区域分布及重点区域分析 41

第一节 各地区房地产开发资金来源比较分析 41

一、各省市房地产行业资金来源情况 41

二、资金来源增速比较分析 42

第二节 房地产区域开发比较分析 43

一、土地购置和开发区域发展情况 43

二、商品房投资、施开工和竣工区域发展情况 45

第三节 商品房销售区域情况 50

一、2007年各省市商品房销售面积和销售额状况 50

二、2007年各省市商品房销售面积增速及销售额增速排序 51

第五章 房地产重点地区2007年发展分析 53

第一节 北京房地产市场分析 53

一、总体情况 53

二、开发及投资情况 53

三、供需情况 55

四、价格情况 57

五、区域行业发展预测 57

第二节 上海房地产市场分析 60

一、总体情况 60

二、投资及开发情况 60

三、供需情况 61

四、价格情况 63

五、区域行业预测 64

第三节 广东房地产分析 66

一、总体情况 66

二、投资及开发情况 66

三、供需情况 69

四、价格情况 70

五、区域行业预测 70

第四节 成都房地产分析 72

一、总体情况 72

二、投资及开发情况 72

三、供需情况 72

四、价格情况 76

五、2008年区域行业预测 76

第六章 企业分析 79

第一节 上市公司重点企业对比分析 79

一、总体排名分析 79

二、获利能力分析 80

三、营运能力分析 81

四、偿债能力分析 83

五、发展能力分析 85

第二节 万科企业股份有限公司 88

一、企业基本状况 88

二、企业行业地位分析 88

三、企业经营状况分析 88

四、公司发展规划及发展前景预测 90

第三节 保利房地产(集团)股份有限公司 92

一、企业基本状况 92

二、企业行业地位分析 92

三、企业经营状况分析 93

四、公司发展规划及发展前景预测 95

第七章 行业投资风险分析及提示 96

第一节 宏观经济波动风险分析及提示 96

一、宏观经济波动性风险分析 96

二、物价上涨风险分析 96

第二节 近年颁布重要政策风险分析及提示 98

一、金融政策风险分析 98

二、土地政策风险分析 98

| | |
|-------------------------|-----|
| 三、税收政策风险 | 99 |
| 第三节 上下游行业变化风险分析及提示 | 100 |
| 一、土地供应风险分析及提示 | 100 |
| 二、房地产金融投资供给风险分析及提示 | 100 |
| 三、建材供给能力及价格风险分析及评价 | 101 |
| 四、购买能力风险分析及评价 | 102 |
| 第四节 行业市场风险分析及提示 | 103 |
| 一、市场供需风险分析及提示 | 103 |
| 二、价格风险分析及提示 | 103 |
| 三、行业竞争风险分析及提示 | 103 |
| 第五节 贷款主体风险对房地产金融风险分析及提示 | 105 |

第八章 房地产行业投资建议 107

| | |
|------------------------|-----|
| 第一节 行业总体特点及总量控制建议 | 107 |
| 一、行业总体发展特点与投资额度建议 | 107 |
| 二、行业资金需求特点投资期限建议 | 107 |
| 三、行业竞争特点及客户结构投资建议 | 107 |
| 第二节 细分子行业（产品）特点总结及投资建议 | 109 |
| 一、细分子行业（产品）对比分析总结 | 109 |
| 二、细分子行业（产品）产品投资建议 | 109 |
| 第三节 地区发展特点及投资建议 | 111 |
| 一、区域对比及发展特点总结 | 111 |
| 二、区域市场投资建议 | 111 |

附表

| | |
|---------------------------|----|
| 表1 2007年1-12月土地开发及其增速 | 16 |
| 表2 2007年房地产土地购置面积及增速 | 17 |
| 表3 2007年1-12月份商品房新开工竣工情况 | 18 |
| 表4 2007年1-12月商品住宅开发情况 | 20 |
| 表5 2007年1-12月办公楼开发情况 | 21 |
| 表6 2007年1-12月商业营业性用房开发情况 | 22 |
| 表7 2007年1-12月各类物业累计销售面积情况 | 25 |

| | | |
|-----|-----------------------------|----|
| 表8 | 2007年各类物业累计销售额状况 | 26 |
| 表9 | 2007年累计各类物业销竣情况 | 28 |
| 表10 | 2007年每月各类物业竣工销售面积差 | 28 |
| 表11 | 2006-2007年土地交易价格指数 | 29 |
| 表12 | 2006-2007年房屋销售价格指数 | 29 |
| 表13 | 2007年全国房地产开发投资及完成情况 | 31 |
| 表14 | 2007年分业态房地产开发投资完成情况 | 32 |
| 表15 | 2007年开发资金来源及增长情况 | 33 |
| 表16 | 2007年度各省市资金来源排序 | 41 |
| 表17 | 2007年度各省市资金来源排序 | 42 |
| 表18 | 2007年各省市土地购置面积、完成开发面积及百分比排序 | 43 |
| 表19 | 2007年各省市土地购置及完成开发面积增速排序 | 44 |
| 表20 | 2007年各省市商品房投资额 | 45 |
| 表21 | 2007年各省市商品房施工、开工、竣工面积排序 | 46 |
| 表22 | 2007年各省市商品房投资额增速排序 | 47 |
| 表23 | 2007年各省市商品房施、开工、竣工面积增速排序 | 48 |
| 表24 | 2007年各省市商品房销售面积及销售额排序 | 50 |
| 表25 | 2007年各省市商品房销售面积增速及销售额增速排序 | 51 |
| 表26 | 2007年北京市房地产开发及开发投资情况 | 53 |
| 表27 | 2007年北京市房地产投资资金来源的排名情况 | 54 |
| 表28 | 2007年北京市土地购置与开发情况 | 55 |
| 表29 | 2007年北京市公开出让土地规划建筑面积情况 | 55 |
| 表30 | 2007年北京房地产建设情况 | 56 |
| 表31 | 2007年北京市房地产需求情况 | 56 |
| 表32 | 2007年北京房屋销售价格指数情况 | 57 |
| 表33 | 2007年上海房地产开发投资情况 | 60 |
| 表34 | 2007年上海房地产各类资金来源 | 60 |
| 表35 | 2007年上海土地开发与购置情况 | 61 |
| 表36 | 2007年上海房地产建设情况 | 62 |
| 表37 | 2007年上海房地产销售情况 | 63 |
| 表38 | 2007年上海商品房销售价格指数 | 63 |
| 表39 | 2007年广东省完成开发投资增长数据表 | 66 |

| | | |
|-----|----------------------------|----|
| 表40 | 2007年广东省房地产按用途分完成开发投资情况 | 67 |
| 表41 | 2007年广东省房地产各类资金来源及排名 | 67 |
| 表42 | 2007年广东土地开发与购置情况 | 68 |
| 表43 | 2007年广东省房地产建设情况 | 69 |
| 表44 | 2007年广东房地产销售情况 | 69 |
| 表45 | 2007年广东省商品房空置情况 | 70 |
| 表46 | 2007年三季度房地产上市公司企业排序 | 79 |
| 表47 | 房地产上市公司获利能力 | 80 |
| 表48 | 房地产上市公司营运能力 | 82 |
| 表49 | 房地产上市公司偿债能力 | 84 |
| 表50 | 房地产上市公司发展能力分析 | 86 |
| 表51 | 2007年前三季度万科企业股份有限公司在行业中的地位 | 88 |
| 表52 | 万科企业股份有限公司运行情况 | 90 |
| 表53 | 2007年度保利地产在行业中的地位 | 93 |
| 表54 | 保利地产运行情况 | 94 |

附图

| | | |
|-----|--------------------------------|----|
| 图1 | 2007年国内生产总值 | 2 |
| 图2 | 2007年水泥价格变化情况 | 10 |
| 图3 | 房地产行业固定资产投资占全社会固定资产投资比重 | 13 |
| 图4 | 2007年房地产开发综合景气指数及相关指标 | 14 |
| 图5 | 2006-2007年房地产企业景气指数和房地产企业家信心指数 | 15 |
| 图6 | 2007年1-12月土地购置价格 | 17 |
| 图7 | 土地开发面积占购置面积的比重 | 18 |
| 图8 | 2003-2007年商品房新开工面积与施工面积情况 | 19 |
| 图9 | 2007年1-12月商品房竣工面积及增速情况 | 19 |
| 图10 | 2007年商品房销售面积情况 | 24 |
| 图11 | 2007年商品房销售额情况 | 25 |
| 图12 | 2007年各类物业单月销售面积情况 | 26 |
| 图13 | 2007年各类资金来源占比情况 | 33 |
| 图14 | 2007年房地产开发投资资金中国内贷款变化情况 | 34 |
| 图15 | 2007年房地产开发投资资金中利用外资变化情况 | 34 |

- 图16 2007年房地产开发投资资金中自筹资金变化情况 35
- 图17 2007年房地产开发投资资金中其他资金变化情况 35
- 图18 2007年1-12月北京市房地产投资增速情况 54
- 图19 2003-2007年广东省房地产到位资金占房地产开发资金比重 68
- 图20 2007年成都各季度商品房成交总况 73
- 图21 2007年1-11月成都市区各种户型面积比例分布情况 73
- 图22 2007年成都房地产新盘供应量月度走势 74
- 图23 2007年成都二手房单月成交情况走势分析 76

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/49142.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专业提供投资咨询报告、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。