



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2007年中国房地产行业风险市场 分析及发展趋势研究报告

## 一、调研说明

《2007年中国房地产行业风险市场分析及发展趋势研究报告》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/49144.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。

2007年土地购置面积为4060918万平方米，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。

2007年，全国商品房累计施工面积为18645497万平方米，同比增长229%，增幅要高于2006年同期水平。全国商品房新开工面积为7813598万平方米，同比增长213%，增幅与2006年同期相比增长65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，我国实行了从紧的货币政策，从供给方面，限制开发贷款对企业可会影响企业现金流，企业的资金链吃紧，这对房地产的销售以及实力不足的中小房地产企业将是一个严峻的考验。

### 【 目 录 】

前言 1

目录 2

图表 6

第一章2007年房地产行业总体运行情况10

第一节行业在国民经济中的地位变化10

一、行业产业链分析10

二、行业投资额占全国投资总额比重变化情况11

第二节2007年房地产企业整体景气状况判断12

一、房地产开发景气总体走势12

二、房地产企业景气指数水平变化13

## 第二章2007年房地产重点地区发展分析14

### 第一节北京房地产市场分析14

- 一、总体情况14
- 二、开发及投资情况15
- 三、供需情况15
- 四、价格情况16
- 五、区域行业发展预测16

### 第二节上海房地产市场分析17

- 一、总体情况17
- 二、投资及开发情况18
- 三、供需情况18
- 四、价格情况19
- 五、区域行业预测19

### 第三节广东房地产分析20

- 一、总体情况20
- 二、投资及开发情况20
- 三、供需情况22
- 四、价格情况23
- 五、区域行业预测23

### 第四节成都房地产分析24

- 一、总体情况24
- 二、投资及开发情况24
- 三、供需情况24
- 四、价格情况25
- 五、2008年区域行业预测26

## 第三章行业发展环境及影响分析27

### 第一节宏观经济环境及影响分析27

- 一、国际经济环境对房地产业的影响27
- 二、国内宏观经济状况及对房地产业的影响27
- 三、国内投资、物价走势分析及对房地产业的影响28

#### 四、人民币升值对房地产业的影响29

#### 第二节房地产行业主要政策分析30

##### 一、土地政策30

##### 二、住宅保障政策30

##### 三、金融政策31

##### 四、税收政策32

##### 五、外资利用政策33

#### 第三节房地产关联行业发展及影响分析34

##### 一、上游行业发展及影响34

##### 二、下游需求变化对房地产行业影响分析35

### 第四章房地产行业市场供需分析及预测36

#### 第一节行业供给情况及预测36

##### 一、土地开发与土地购置36

##### 二、商品房开发规模与结构37

##### 三、行业供给预测38

#### 第二节行业需求情况及预测39

##### 一、商品房销售状况分析39

##### 二、商品房空置面积分类指数变化40

##### 三、行业需求预测40

#### 第三节全国房地产市场供需结构特征与价格走势41

##### 一、房地产供需结构特征41

##### 二、房地产市场价格走势42

### 第五章2007年房地产行业资金来源分析43

#### 第一节房地产企业投融资状况43

##### 一、全国房地产开发投资及完成情况43

##### 二、分业态房地产开发投资及完成情况44

#### 第二节房地产业融资现状与渠道分析45

##### 一、房地产开发资金来源45

##### 二、各月资金来源情况分析45

#### 第三节房地产融资特点分析46

- 一、国内贷款融资遭遇瓶颈46
- 二、境外融资陷入低潮46
- 三、房地产信托几近消失47
- 四、百强房地产企业融资优势明显48
- 第四节房地产融资趋势分析50
- 一、多元化融资是必经之路50
- 二、直接融资将成为市场主流50
- 三、私募基金将成为重要力量50

## 第六章2007年房地产行业区域分布及重点区域分析51

### 第一节各地区房地产开发资金来源比较分析51

- 一、各省市房地产行业资金来源情况51
- 二、资金来源增速比较分析52

### 第二节房地产区域开发比较分析53

- 一、土地购置和开发区域发展情况53
- 二、商品房投资、施开工和竣工区域发展情况55

### 第三节商品房销售区域情况56

- 一、2007年各省市商品房销售面积和销售额状况56
- 二、2007年各省市商品房销售面积增速及销售额增速排序56

## 第七章2007年房地产行业重点企业分析57

### 第一节上市公司重点企业对比分析57

- 一、总体排名分析57
- 二、获利能力分析58
- 三、营运能力分析59
- 四、偿债能力分析60
- 五、发展能力分析62

### 第二节万科企业股份有限公司63

- 一、企业基本状况63
- 二、企业行业地位分析63
- 三、企业经营状况分析64
- 四、公司发展规划及发展前景预测65

### 第三节保利房地产(集团)股份有限公司66

#### 一、企业基本状况66

#### 二、企业行业地位分析66

#### 三、企业经营状况分析67

#### 四、公司发展规划及发展前景预测69

### 第八章行业授信风险分析及提示70

#### 第一节宏观经济波动风险分析及提示70

##### 一、宏观经济波动性风险分析70

##### 二、物价上涨风险分析70

#### 第二节近年颁布重要政策风险分析及提示72

##### 一、金融政策风险分析72

##### 二、土地政策风险分析73

##### 三、税收政策风险74

#### 第三节上下游行业变化风险分析及提示75

##### 一、土地供应风险分析及提示75

##### 二、房地产金融信贷供给风险分析及提示76

##### 三、建材供给能力及价格风险分析及评价77

##### 四、购买能力风险分析及评价78

#### 第四节行业市场风险分析及提示79

##### 一、市场供需风险分析及提示79

##### 二、价格风险分析及提示81

##### 三、行业竞争风险分析及提示82

#### 第五节贷款主体风险对房地产金融风险分析及提示84

### 第九章房地产行业信贷建议85

#### 第一节行业总体特点及总量控制建议85

##### 一、行业总体发展特点与授信额度建议85

##### 二、行业资金需求特点授信期限建议86

##### 三、行业竞争特点及客户结构授信建议87

#### 第二节细分子行业（产品）特点总结及授信建议88

##### 一、细分子行业（产品）对比分析总结88

## 二、细分子行业（产品）产品授信建议90

### 第三节地区发展特点及授信建议92

#### 一、区域对比及发展特点总结92

#### 二、区域市场授信建议94

#### 表题

表12007年1-12月土地开发及其增速

表22007年房地产土地购置面积及增速

表32007年1-12月份商品房新开工竣工情况

表42007年1-12月商品住宅开发情况

表52007年1-12月办公楼开发情况

表62007年1-12月商业营业性用房开发情况

表72007年1-12月各类物业累计销售面积情况

表82007年各类物业累计销售额状况

表92007年累计各类物业销竣情况

表102007年每月各类物业竣工销售面积差

表112006-2007年土地交易价格指数

表122006-2007年房屋销售价格指数

表132007年全国房地产开发投资及完成情况

表142007年分业态房地产开发投资完成情况

表152007年开发资金来源及增长情况

表162007年度各省市资金来源排序

表172007年度各省市资金来源排序

表182007年各省市土地购置面积、完成开发面积及百分比排序

表192007年各省市土地购置及完成开发面积增速排序

表202007年各省市商品房投资额

表212007年各省市商品房施工、开工、竣工面积排序

表222007年各省市商品房投资额增速排序

表232007年各省市商品房施、开工、竣工面积增速排序

表242007年各省市商品房销售面积及销售额排序

表252007年各省市商品房销售面积增速及销售额增速排序

表262007年北京市房地产开发及开发投资情况



表272007年北京市房地产投资资金来源的排名情况

表282007年北京市土地购置与开发情况

表292007年北京市公开出让土地规划建筑面积情况

表302007年北京房地产建设情况

表312007年北京市房地产需求情况

表322007年北京房屋销售价格指数情况

表332007年上海房地产开发投资情况

表342007年上海房地产各类资金来源

表352007年上海土地开发与购置情况

表362007年上海房地产建设情况

表372007年上海房地产销售情况

表382007年上海商品房销售价格指数

表392007年广东省完成开发投资增长数据表

表402007年广东省房地产按用途分完成开发投资情况

表412007年广东省房地产各类资金来源及排名

表422007年广东土地开发与购置情况

表432007年广东省房地产建设情况

表442007年广东房地产销售情况

表452007年广东省商品房空置情况

表462007年三季度房地产上市公司企业排序

表47房地产上市公司获利能力

表48房地产上市公司营运能力

表49房地产上市公司偿债能力

表50房地产上市公司发展能力分析

表512007年前三季度万科企业股份有限公司在行业中的地位

表52万科企业股份有限公司运行情况

表532007年度保利地产在行业中的地位

表54保利地产运行情况

#### 图题

图12007年国内生产总值

图22007年水泥价格变化情况

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  
图42007年房地产开发综合景气指数及相关指标  
图52006-2007年房地产企业景气指数和房地产企业家信心指数  
图62007年1-12月土地购置价格  
图7土地开发面积占购置面积的比重  
图82003-2007年商品房新开工面积与施工面积情况  
图92007年1-12月商品房竣工面积及增速情况  
图102007年商品房销售面积情况  
图112007年商品房销售额情况  
图122007年各类物业单月销售面积情况  
图132007年各类资金来源占比情况  
图142007年房地产开发投资资金中国内贷款变化情况  
图152007年房地产开发投资资金中利用外资变化情况  
图162007年房地产开发投资资金中自筹资金变化情况  
图172007年房地产开发投资资金中其他资金变化情况  
图182007年1-12月北京市房地产投资增速情况  
图192003-2007年广东省房地产到位资金占房地产开发资金比重  
图202007年成都各季度商品房成交总况  
图212007年1-11月成都市区各种户型面积比例分布情况  
图222007年成都房地产新盘供应量月度走势  
图232007年成都二手房单月成交情况走势分析

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/49144.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。