



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2007 ~ 2008年度中国房地产市场报告

# 一、调研说明

《2007～2008年度中国房地产市场报告》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/49149.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

2008年，我国将施行从紧的货币政策，继续落实已有的房地产调控政策

2007年，我国宏观经济继续保持较快增长，但通胀压力有所上升。决策部门决定2008年施行稳健的财政政策和从紧的货币政策，防止过热和通胀。

2007年，房地产政策方面以改善住宅供应结构和调整需求为主，大力建设住房保障体系，预计2008年将继续落实房地产调控政策。

2007年，全国房地产市场供求两旺，房价涨幅增加

土地开发活动增长有所减缓，但土地购置面积出现近5年来首次大幅增加，同时土地价格也快速上涨，涨幅达到5年来新高。

全国房地产市场供求两旺。从供给方面看，商品房增量供给增长继续增加。其中，房地产开发完成投资增幅逐月增加达到三年来新高，商品房新开工面积、施工面积、竣工面积的增幅均有所增加，以商品住宅新开工面积增加最快。从需求方面看，商品房销售面积同比大幅增加，商品房空置面积呈现负增长，说明房地产市场需求非常旺盛。

房屋销售价格涨幅增加，其中，住宅、办公楼价格涨幅增加较快，部分城市房价涨幅继续增加。

房屋租赁价格涨幅也有所增加。从2007年季度市场形势来看，1季度供给增长下降，需求旺盛，房价涨幅基本平稳；2季度供求两旺，房价涨幅略有增加；3季度供求两旺，房价涨幅继续增加；4季度受房贷新政影响，多数城市房价环比涨幅趋缓。不同区域房地产市场发展略有不同

2007年，东中西三大地区房地产市场供求增长均有所增加。比较来看，东部地区房地产开发投资比重继续下降；东部地区和中部地区房地产开发企业购置土地面积大幅增加，完成开发土地面积增幅下降；各地区商品房建设总量和新开工量均有较大幅度增加，但东部地区

商品房竣工面积连续两年增幅下降；中西部地区房地产市场需求增长快于东部地区。

2007年，长三角地区、珠三角地区和环渤海地区房地产市场供求均有所增加。比较来看，珠三角地区房地产投资增长最快、商品房新开工面积增幅最高；长三角地区购置土地面积和完成开发土地面积仍继续2006年负增长态势；长三角地区商品房销售面积增加最快。

2006年东中西三大地区第二居所比例有所提高，其中东部和中部地区第二居所比例提高幅度相对较高，增加的第二居所主要用于出租。东中西三大地区当地居民住房支付能力继续下降，其中东部地区当地居民住房支付能力相对最低。

2008年的房价走势将取决于宏观经济和政策环境的变化

如果2008年宏观经济继续保持平稳较快增长，全国房价变化不会出现大幅波动，但在从紧的货币政策影响下，全年房价涨幅将会下降。

如果2008年宏观经济增长出现较大的向下调整，不排除房价向下波动。从长期看，我国城镇住宅市场供不应求的格局并未根本改变，房价长期上涨趋势未变。

## 【 目 录 】

总报告：3

摘要4

宏观经济和政策环境5

全国房地产市场分析11

区域房地产市场分析23

2008年房地产市场形势预测35

分报告：

住宅市场分析41

二手房市场分析61

商业营业用房市场分析83

办公楼市场分析99

专栏1：流动性过剩及其产生原因7

专栏2：持续加息对房地产市场的影响36

专栏3：目前我国城镇住宅增量供给共有五个渠道44

专栏4：商品住宅供给结构逐步调整49

指标解释113

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/49149.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。