



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2007年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/49193.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

2006年，我国经济继续保持快速增长。为了巩固两年来房地产宏观调控的成果，解决房地产市场出现的新问题，2006年中央再次出台了房地产调控政策，下半年开始房地产调控效果开始显现。2006年房地产投资、房屋开发趋缓，中低价位的住宅供应加速。房地产行业整体利润下降，报酬率更趋于合理。房地产企业强者恒强，行业集中度进一步提高。

2007年，对于银行来说，在投资过程中需要重点关注与房地产行业有关的政策变动、房地产企业筹资能力、土地供给等风险较高的层面。要控制房地产信贷迅速扩张的冲动，重点支持中低价位住宅市场，以房地产企业的品牌、资质、自有资金比例、融资能力等重要指标来筛选企业客户，并根据区域性、发展性等对具体项目要进行全面考察，以判断投资价值。

### 【 目 录 】

第一部分 2007年行业运行分析及预测	1
第一章 2006年房地产行业发展环境及影响分析	2
第一节 宏观经济环境及影响分析	2
一、国际经济环境对房地产业的影响	2
二、国内宏观经济状况及对房地产业的影响	2
三、国内投资、物价走势分析及对房地产业的影响	2
（一）固定资产投资状况分析	2
（二）物价走势状况分析	3
四、人民币升值对房地产业的影响	4
（一）对房地产需求者影响	4
（二）对房地产供给者的影响	4
（三）对不同种类商品房价格的影响	5
第二节 房地产行业政策变化及影响分析	6
一、近年来主要房地产行业政策回顾与分析	6
二、2006年最新房地产行业政策分析	6

(一)	2006年以来政策回顾	7
(二)	重大政策影响分析	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
(一)	建材价格进入上升通道	10
(二)	钢铁行业对房地产影响分析	10
二、	下游需求变化对房地产行业影响分析	11
(一)	居民收入增多，拉动住宅潜在需求	11
(二)	企业信心大幅增强拉动办公楼需求	12
(三)	城市化进程促进商业地产	12
第二章	2006年房地产行业供需状况分析	14
第一节	2006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
第二节	2006年全国房地产市场供给情况分析	16
一、	土地开发与土地购置	16
(一)	土地购置面积增幅继续减缓，购置成本大幅上升	16
(二)	完成土地开发面积恢复上升	17
(三)	土地开发面积占购置面积比先降后升	18
二、	商品房开发规模与结构	19
(一)	商品房新开工面积	19
(二)	商品房竣工面积	20
(三)	商品房开发结构分析	21
第三节	全国房地产市场需求情况分析	25
一、	商品房销售状况分析	25
二、	商品房空置面积分类指数变化	28
第四节	全国房地产市场供需结构特征与价格走势	29
一、	房地产供需结构特征	29
二、	房地产市场价格走势	30
(一)	一级市场：土地价格增长稳定	30
(二)	二级市场：销售价格仍大幅上涨，涨幅整体回落	30

(三) 三级市场：租赁价格涨幅平稳	31
第三章 2006年房地产行业资金来源分析	32
第一节 房地产企业投融资状况	32
一、全国房地产开发投资及完成情况	32
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	34
一、房地产开发资金来源	34
二、各月资金来源情况分析	36
(一) 国内贷款	36
(二) 自筹资金	36
(三) 其他资金	37
(四) 利用外资	37
(五) 全部资金本金	38
第三节 房地产金融资金来源特点分析	39
一、仍依赖于银行资金，但融资渠道向多元化方向发展	39
二、债务融资为主，股权融资有待突破	40
三、大型房地产企业融资渠道广，中小开发商融资渠道狭窄	40
四、融资方式创新，融资渠道整合	41
第四节 2006年房地产行业股权融资状况	42
一、上市公司再融资	42
二、房地产企业IPO	42
三、其他直接融资方式	42
第四章 2006年房地产行业区域分布及重点区域分析	44
第一节 各地区房地产开发资金来源比较分析	44
一、各省市房地产行业资金来源情况	44
二、资金来源增速比较分析	45
第二节 房地产区域开发比较分析	46
一、土地购置和开发区域发展情况	46
二、商品房投资、施开工和竣工区域发展情况	48
(一) 2006年各地区商品房投资、新开工和竣工情况	48

(二) 2006年各省市商品房投资额、施工面积、竣工面积增速分析 50

### 第三节 商品房销售区域情况 52

一、2006年各省市商品房销售面积和销售额状况 52

二、2006年各省市商品房销售面积增速及销售额增速排序 53

## 第五章 房地产重点城市2006年发展分析 55

### 第一节 北京房地产市场分析 55

一、总体情况 55

二、开发及投资情况 55

(一) 房地产开发投资完成情况 55

(二) 房地产开发投资及资金来源 56

(三) 土地购置与开发 56

三、供需情况 57

(一) 供给情况 57

(二) 需求情况 58

四、价格情况 58

### 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

(一) 开发投资完成情况 60

(二) 开发企业资金来源 60

(三) 土地购置与开发 61

三、供需情况 61

(一) 供给情况 61

(二) 需求情况 62

四、价格情况 62

### 第三节 深圳房地产分析 64

一、总体情况 64

二、投资及开发情况 64

(一) 房地产开发投资持续扩大 64

(二) 新开工建设规模出现缩减 64

三、供应分析 64

(一) 新增供应主要分布在宝安龙岗 64

(二) 90平米以上三房比例最大 65

#### 四、销售情况 65

(一) 销售面积大幅下降 65

(二) 住宅价格剧烈上涨 65

(三) 其他分类物业销售情况 65

#### 第四节 成都房地产市场分析 67

##### 一、总体情况 67

##### 二、房产开发资金情况 67

(一) 房地产开发投资增幅呈逐月增长态势 67

(二) 开发企业自筹资金能力增强 67

(三) 商品房施工、竣工面积大幅增长 67

##### 三、商品房供求总量 68

(一) 全市商品房供求总量大幅增长，均首年突破2000 万平方米。 68

(二) 全市住宅市场持续活跃，支撑了市场规模继续扩大。 68

(三) 商品房市场供求关系得到根本缓解。 68

(四) 成交情况 68

(五) 供求增长情况 69

(六) 个人购房情况 69

##### 四、商品房价格走势 70

(一) 房价涨幅回落，但涨幅仍处高位 70

(二) 宏观调控下房价上扬曲线明显走缓 70

##### 五、二手房成交情况 70

#### 第五节 武汉房地产市场分析 71

##### 一、房地产开发投资 71

(一) 经济发展状况 71

(二) 投资开发情况 71

##### 二、商品房供给情况 72

##### 三、存量房市场情况 72

##### 四、房地产销售情况及销售价格走势 73

#### 第二部分 2006年度房地产企业发展分析 74

## 第六章 2006年房地产行业企业运行综合比较分析 75

### 第一节 房地产优势企业评价 75

#### 一、综合100强规模分析 75

（一）综合排名前100位企业规模状况 75

（二）积极扩张型企业分析 77

（三）房地产企业规模前十强 79

#### 二、房地产优势企业盈利状况 80

（一）房地产百强企业盈利情况 80

（二）房地产企业盈利能力前十强 81

#### 三、房地产优势企业成长及实力变化状况 81

（一）房地产企业成长性前十强 81

（二）房地产企业综合实力前十强 82

### 第二节 中国房地产百强企业发展趋势 83

#### 一、行业准入提高带来新的发展机遇 83

#### 二、融资能力考验企业生存能力，百强房企资金来源逐渐多样化 83

#### 三、土地政策提高行业集中度，百强企业通过战略合作实现资源互补 83

#### 四、百强企业应高度重视急剧扩张带来的经营风险 83

（一）政策法规风险 83

（二）融资结构风险 83

（三）管理风险 83

### 第三节 上市企业年报分析与评价 84

#### 一、获利能力比较 84

#### 二、经营能力比较 84

#### 三、偿债能力比较 85

#### 四、发展能力比较 85

#### 五、现金流分析 86

（一）全国性开发型房企大幅拿地扩张资金吃紧 86

（二）工业商业型房企现金流状况稳定 86

（三）区域型开发房企资金缺口不大 86

## 第七章 房地产行业典型企业分析 87

### 第一节 住宅业务突出类个案企业分析 87



一、深圳万科	87
(一) 整体经营情况	87
(二) 公司财务指标分析	87
(三) 2007年发展展望	90
二、金地集团	91
(一) 经营状况	91
(二) 财务分析	92
(三) 发展展望	94
第二节 商业用房写字楼类个案企业分析	96
一、金融街	96
(一) 经营状况	96
(二) 财务分析	97
(三) 发展前景	99
二、陆家嘴	100
(一) 经营情况	100
(二) 财务分析	101
(三) 企业发展前景及影响因素分析	104
第三部分 房地产行业发展趋势预测及风险评价	105
第八章 07年房地产行业与企业发展趋势预测	106
第一节 07年房地产行业发展环境变化趋势预测	106
一、经济环境变化趋势预测	106
二、房地产市场主体的行为展望	106
(一) 中央政府：稳定房地产市场	106
(二) 地方政府：问责制下违规行为可能收敛	107
(三) 开发商：强者大胆扩张，弱者无奈退出	107
(四) 消费者：观望越来越浓	107
(五) 投机者：资本实力决定投机能力	107
三、政策环境变化趋势预测	107
(一) 宏观管理政策分析及预测	108
(二) 土地政策分析及预测	108
(三) 信贷政策分析及预测	109

第二节 07年房地产产品要素构成展望	110
一、土地成本展望	110
二、建材价格的展望	110
三、人力成本、项目的期间费用和开发利润状况展望	111
第三节 07年房地产行业市场供需形势及价格趋势预测	112
一、住宅供需趋势预测	112
（一）高档住宅	112
（二）普通住宅	113
二、商业用房供需趋势预测	113
三、写字楼供需趋势预测	114
（一）北京：集中放量、销售价格降租赁价格稳	114
（二）上海：供不应求、销售租赁价格齐涨	114
第四节 07年房地产行业企业竞争趋势分析	116
一、企业合作、产业战略联盟	116
二、品牌化经营是企业发展的必由之路	116
三、提高顾客满意度是企业竞争的关键所在	116
四、人力资本和组织文化将成为现代房地产企业发展的重要战略资源	116
五、价值链管理是房地产企业竞争致胜的根本途径	117
第九章 房地产行业风险分析	118
第一节 07年宏观经济波动风险评价	118
一、宏观经济波动性评价	118
二、07年宏观经济波动对房地产业带来的风险评价	118
第二节 近年颁布重要政策风险评价	119
一、金融政策风险分析	119
二、土地政策风险	119
三、其他政策风险	120
（一）税收政策	120
（二）限外政策	120
第三节 07年上下游行业变化风险评价	122
一、06-07年土地供应风险评价	122
二、07年房地产金融信贷供给风险评价	122

三、07年建材供给能力及价格风险评价 123

四、07年购买能力风险评价 123

第四节 07年行业竞争风险评价 124

第五节 07年市场供需矛盾风险评价 125

第六节 07年贷款主体风险对房地产金融影响评价 126

一、开发商的信用风险和融资风险 126

二、住房贷款人还款能力、信用风险及房贷入市风险 127

第七节 07年行业风险综合评价 128

第十章 2007年房地产行业信贷建议 129

第一节 2007年行业总体特点及总量控制建议 129

一、2007年行业总体发展特点与授信额度建议 129

二、2007年行业资金需求特点授信期限建议 129

三、2007年行业竞争特点及客户结构授信建议 130

第二节 2007年细分子行业（产品）特点总结及授信建议 131

一、细分子行业（产品）对比分析总结 131

（一）土地开发商 131

（二）房地产开发商 131

二、细分子行业（产品）产品授信建议 131

（一）土地开发 131

（二）房地产开发 132

（三）住房抵押贷款 132

第三节 2007年地区发展特点及授信建议 133

一、区域对比及发展特点总结 133

二、区域市场授信建议 133

附表

表1 2006年1-12月土地开发及土地购置情况 16

表2 2000-2006年土地开发购置情况 18

表3 2006年1-12月份商品房新开工竣工情况 19

表4 2006年累计各类物业销竣情况 29

表5 2006年每月各类物业竣工销售面积差 29

表6	2005-2006年土地交易价格指数	30
表7	2005-2006年房屋销售价格指数	30
表8	2005-2006年房屋租赁价格指数	31
表9	2006年全国房地产开发投资及完成情况	32
表10	2006年分业态房地产开发投资完成情况	33
表11	2006年房地产开发资金来源	34
表12	2006年开发资金来源及增长情况	35
表13	2006年每月开发资金来源具体情况	35
表14	2006年度各省市资金来源排序	44
表15	2006年各省市资金来源增速比较	45
表16	2006年各省市土地购置面积、完成开发面积及百分比排序	46
表17	2006年各省市土地购置及完成开发面积增速排序	47
表18	2006年各省市商品房投资额	48
表19	2006年各省市商品房施工、开工、竣工面积排序	49
表20	2006年各省市商品房投资额增速排序	50
表21	2006年各省市商品房施工、开工、竣工面积增速排序	51
表22	2006年各省市商品房销售面积及销售额排序	52
表23	2006年各省市商品房销售面积增速及销售额增速排序	53
表24	2006年北京市房地产开发及开发投资情况	55
表25	2006年北京市房地产投资、资金来源的排名情况	56
表26	2006年北京市土地购置与开发情况	56
表27	2006年北京市房地产需求情况	58
表28	2006年北京市销售价格指数走势	59
表29	006年上海房地产开发投资情况	60
表30	2006年上海房地产各类资金来源及排名	61
表31	2006年上海土地开发与购置情况	61
表32	2006上海房地产开工、施工、竣工情况	62
表33	2006年上海房地产销售情况	62
表34	2006年上海商品房销售价格指数	63
表35	2006年武汉市社会经济发展概况	71
表36	2006年武汉市房地产开发投资情况	71
表37	2006年武汉市商品房供应情况	72

表38	2006年武汉市存量房市场情况	72
表39	2006年武汉市房地产销售情况	73
表40	2006年武汉市房地产销售价格走势	73
表41	2006年房地产企业规模前十强	80
表42	2006年房地产企业盈利能力前十强	81
表43	2006年房地产企业成长性前十强	81
表44	2006年房地产企业综合实力前十强	82
表45	重点房地产上市公司盈利能力比较	84
表46	重点房地产上市公司经营能力比较	85
表47	重点房地产上市公司偿债能力比较	85
表48	重点房地产上市公司发展能力比较	86
表49	万科集团每股指标分析	88
表50	万科集团利润构成分析	88
表51	万科集团获利能力分析	89
表52	万科集团经营能力分析	89
表53	万科集团偿债能力分析	89
表54	万科集团资本结构分析	90
表55	万科集团发展能力分析	90
表56	金地集团每股指标分析	92
表57	金地集团利润构成分析	92
表58	金地集团获利能力分析	93
表59	金地集团经营能力分析	93
表60	金地集团偿债能力分析	93
表61	金地集团资本结构分析	94
表62	金地集团发展能力分析	94
表63	金融街每股指标分析	97
表64	金融街利润构成分析	97
表65	金融街获利能力分析	98
表66	金融街经营能力分析	98
表67	金融街偿债能力分析	98
表68	金融街资本结构分析	99
表69	金融街发展能力分析	99

表70	陆家嘴每股指标分析	101
表71	陆家嘴利润构成分析	101
表72	陆家嘴获利能力分析	102
表73	陆家嘴经营能力分析	102
表74	陆家嘴偿债能力分析	103
表75	陆家嘴资本结构分析	103
表76	陆家嘴发展能力分析	103

## 附 图

图1	1996-2006居民消费价格指数与固定资产投资价格指数	4
图2	2006年房地产开发综合景气指数及相关指标	14
图3	2002-2006年房地产企业景气指数和房地产企业家信心指数	15
图4	2003-2006年土地购置面积及同比增长情况	17
图5	2006年1-12月土地购置价格	17
图6	2003-2006年完成土地开发面积及同比增长情况	18
图7	2006年1-12月土地开发购置比	19
图8	2006年1-12月每月商品房累计新开工和施工情况	20
图9	1998-2006年商品房新开工施工及同比增长情况	20
图10	2006年1-12月商品房竣工及同比增长情况	21
图11	2006年商品住宅开发情况	22
图12	2006年1-12月办公楼开发情况	23
图13	2006年1-12月商业用房开发情况	23
图14	1997-2006年三类物业开发占比情况	24
图15	2004-2006年每月商品房销售面积及同比增长情况	25
图16	2004-2006年每月商品房销售额及同比增长	26
图17	2006年1-12月商品住宅销售及同比增长	26
图18	2006年1-12月办公楼销售及同比增长情况	27
图19	2006年1-12月商业营业用房销售及同比增长情况	27
图20	2006年各类资金来源占比情况	36
图21	2006年房地产开发投资资金中国内贷款变化情况	36
图22	2006年房地产开发投资资金中自筹资金变化情况	37
图23	2006年房地产开发投资资金中其他资金变化情况	37

图24	2006年房地产开发投资资金中利用外资变化情况	38
图25	2006年房地产开发投资本年资金来源金额变化情况	38
图26	2006年房地产开发资金来源中银行资金情况	39
图27	2006年房地产开发资金来源中开发商自有资金情况	40
图28	房地产百强企业2002-2006年资产状况变化图	75
图29	房地产百强企业2002-2006年完成房地产投资额及其增长率	76
图30	房地产百强企业2002-2006年规划建筑面积、土地储备面积变化图	76
图31	2002-2006年积极扩张型和稳健经营型企业总资产变化图	77
图32	2002-2006年积极扩张型和稳健经营型企业净资产变化图	78
图33	2002-2006年积极扩张型和稳健经营型企业净利润变化图	78
图34	2002-2006年积极扩张型企业负债状况变化图	79
图35	房地产百强企业2002-2006年销售额、房地产业务收入变化图	80

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/49193.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。