



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2007年中国房地产行业预测分析 市场分析及发展趋势研究报告

## 一、调研说明

《2007年中国房地产行业预测分析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/49202.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

### 【 描述 】

2006 年，全国商品房销售面积60628.14 万平方米，比去年同期增加12.2%，其中现房为22290.24 万平方米；期房为38337.9 万平方米。商品房销售额20509.68 亿元，同比增加18.5%。

2006 年，商品房销售面积的区域比例结构分别为，东部占53.4%，中部占22.6%，西部占24.0%。与2005 年相比，东部比例有所下降，中、西部地区的商品房销售面积所占比例均有所提高。

2006 年，全国房屋竣工面积5.3 亿平方米，同比下降0.6%。而同期商品房销售面积6.1 亿平方米，增长12.2%，竣工面积和销售面积呈逆向发展态势，供求关系紧张，房价形式依然严峻。2006 年我国房地产市场商品房销售面积60628.14 万平方米，销售额20509.68 亿元。其中现房销售面积22290.24 万平方米，销售额6143.7 亿元；期房38337.9 万平方米，销售额14365.98 亿元。无论是销售面积、还是销售额，期房所占比重均有所提高。

### 【 目录 】

#### 第一章房地产业概述

##### 一、行业定义与报告研究范围界定

###### （一）行业定义

###### （二）报告研究范围

##### 二、2006年我国房地产业发展概述

###### （一）房地产开发投资保持平稳增长

###### （二）价格涨幅总体趋缓，部分城市价格上涨过快

###### （三）商品房空置面积减少

###### （四）住房供应结构不合理的矛盾依然存在

(五) 土地开发面积涨幅增大,但在需求不断扩张的状况下供给仍然偏紧

(六) 大量银行信贷继续进入房地产市场

(七) 外资购房出现不同程度的下降

### 三、房地产市场发展趋势及行业景气判断

(一) 我国住房建设和房地产市场发展趋势

(二) 2007年及中长期房地产行业景气判断

## 第二章房地产业发展环境

### 一、房地产业发展的宏观背景

(一) 房地产业发展受到众多因素的影响

(二) 房地产发展的土地、能源等资源约束瓶颈日益严重

(三) 全面建设小康社会需要不断满足居民的基本住房需求

### 二、宏观经济环境对房地产业的影响

(一) 宏观经济持续稳健增长激发我国房地产供求的上升

(二) 城镇化进程加快,加大住房需求

(三) 物价总水平基本稳定,减轻了房价上涨的外在压力

(四) 金融政策对房地产业的影响

### 三、我国住房制度和房地产市场发展的历史回顾

(一) 第一阶段:1980~1993年

(二) 第二阶段:1994~1998年

(三) 第三阶段:1998~2003年

(四) 第四阶段:2003年至今

### 四、现阶段房地产业存在的主要问题

(一) 合理的住房建设和消费模式尚未形成

(二) 住房保障制度发展不足

(三) 有关法律建设滞后,法律法规不健全

(四) 房地产市场体系不健全,市场秩序不规范

(五) 未建立起与房地产市场健康发展相配的房地产金融体系

### 五、房地产行业政策法规环境分析

(一) 房地产行业相关法律、法规、规章

(二) 2006年房地产业相关政策

(三) 2006年房地产政策效果评述

#### （四）房地产发展政策走势预测

### 第三章房地产市场供求分析

#### 一、土地市场运行状况

#### 二、房地产开发

##### （一）房地产开发规模与开、竣工情况

##### （二）城镇住宅建设情况

##### （三）经济适用住房建设情况

##### （四）廉租房建设情况

#### 三、房地产市场供给结构

##### （一）区域结构

##### （二）物业类型结构

#### 四、房地产市场需求状况

##### （一）需求总量

##### （二）需求结构

#### 五、房地产租赁市场运行情况

##### （一）当前房屋租赁市场的特点

##### （二）当前房地产租赁市场存在的主要问题

##### （三）房地产租赁市场发展趋势

### 第四章房地产市场供需平衡分析及价格走势

#### 一、房地产市场供需平衡分析

##### （一）2006年房地产市场供求平衡状况

##### （二）不同类型房地产市场供求平衡状况

#### 二、房地产市场价格分析

##### （一）2006年房地产销售价格水平和特点

##### （二）主要城市房地产价格波动态势

#### 三、房地产市场价格走势判断

##### （一）未来房地产市场供需平衡预测

##### （二）未来宏观调控政策影响分析

##### （三）影响房价走势的其他因素

##### （四）房地产市场价格走势判断

## 第五章房地产投融资分析

### 一、投资规模及结构

- (一) 房地产开发投资规模
- (二) 房地产开发投资增长速度
- (三) 房地产开发投资的区域结构
- (四) 房地产开发投资的物业类型结构

### 二、房地产融资分析

- (一) 房地产融资渠道
- (二) 房地产融资存在的问题

### 三、个人购房贷款发展状况及存在的问题

- (一) 商业性个人住房贷款呈现高速增长态势
- (二) 公积金个贷增长较快,但用于个贷的比例仍需进一步提高

## 第六章重点城市房地产市场发展状况

### 一、北京

- (一) 2006年北京房地产市场运行状况
- (二) 北京市"十一五"住房建设规划

### 二、上海

- (一) 2006年上海房地产市场运行状况
- (二) 上海市"十一五"住房建设规划

### 三、广州

- (一) 2006年广州房地产市场运行状况
- (二) 广州市"十一五"住房建设规划

### 四、深圳

- (一) 2006年深圳房地产市场运行状况
- (二) 深圳市"十一五"住房建设规划

### 五、重庆

- (一) 2006年重庆房地产市场运行状况
- (二) 重庆市"十一五"住房建设规划

### 六、成都

- (一) 2006年成都房地产市场运行状况

## （二）成都市"十一五"住房建设规划

## 七、杭州

### 第七章房地产行业及主要企业运营状况

#### 一、房地产行业运营状况

##### （一）主体规模及特征分析

##### （二）房地产投资效益分析

##### （三）房地产开发企业现状

#### 二、重点房地产企业2006年经营状况

##### （一）万科集团

##### （二）金地集团

##### （三）中海地产

### 数据目录

表1：1996～2007年6月金融机构存贷款基准利率变化

表2：2003～2007年6月存款准备金率变化

表3：2006年房地产业宏观调控政策一览表

表4：2001～2006年土地开发投资和房地产开发投资情况

表5：2001～2006年房地产施工面积、新开工面积和竣工面积

表6：2001～2006年房地产施工面积、新开工面积和竣工面积增长情况

表7：2002～2006年城镇住宅建设情况

表8：2006年住宅开发占城镇住宅建设的比例

表9：2002～2006年经济适用住房开发投资情况

表10：2006年廉租住房制度建设情况一览表（1）

表11：2006年廉租住房制度建设情况一览表（2）

表12：2006年尚未建立廉租住房制度的城市

表13：2002～2006年房地产开发施工面积、新开工面积和竣工面积

表14：2001～2006年商品房销售面积及销售额增长情况

表15：2002～2006年分区域商品房销售面积

表16：2002～2006年分物业类型商品房销售面积

表17：2005～2006年现房和期房销售面积和销售额结构

表18：2002～2006年商品房空置情况

表19：2006年商品住宅竣工和销售面积及增速比较

表20：2002～2006年住宅市场供求状况

表21：2006年北京住宅竣工和销售面积及增速比较

表22：2001～2006年办公楼市场供求状况

表23：2001～2006年商业营业用房市场供求状况

表24：2004～2006年主要城市房屋销售价格指数

表25：2004～2006年主要城市土地交易价格指数

表26：2004～2006年主要城市房屋租赁价格指数

表27：2001～2006年房地产开发投资与GDP和固定资产投资的比例关系

表28：2001～2006年按物业类型分房地产开发投资结构

表29：2001～2006年房地产开发主要资金来源及比重

表30：2006年房地产开发投资资金来源情况

表31：2004年房地产企业法人单位和就业人员

表32：2004年我国主要行业销售利润率对比

图1：2001～2006年国内生产总值及其增长速度

图2：2001～2006年土地购置和开发面积情况

图3：2006年房地产市场供给结构

图4：2006年按物业类型分竣工面积结构

图5：2001～2006年住宅施工面积、新开工面积和竣工面积状况

图6：2001～2006年办公楼施工面积、新开工面积和竣工面积状况

图7：2001～2006年商业营业用房施工面积、新开工面积和竣工面积状况

图8：2002～2006年土地交易价格指数

图9：2002～2006年房屋销售价格指数

图10：2004～2006年二手房销售价格指数

图11：2002～2006年房屋租赁价格指数

图12：2001～2006年房地产投资占GDP和固定资产投资的比例

图13：2001～2006年房地产开发投资情况

图14：2006年按区域分房地产开发投资结构

图15：2006年房地产开发投资的物业类型结构

图16：2003～2006年房地产主要资金来源增长速度

图17：2004～2006年北京房地产价格指数

图18：2004～2006年上海房地产价格指数

图19：2004～2006年广州房地产价格指数

图20：2004～2006年深圳房地产价格指数

图21：2004～2006年重庆房地产价格指数

图22：2004～2006年成都房地产价格指数

图23：2004～2006年杭州房地产价格指数

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/49202.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。