



艾凯咨询
ICAN Consulting

2005年2季度中国房地产业季度 报告

一、调研说明

《2005年2季度中国房地产业季度报告》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/49234.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】 2005年，在“双稳健”等一系列宏观调控政策和措施的作用下，市场预期稳定，整体经济延续了去年以来平稳较快增长的运行态势。统计数据显示，上半年国内生产总值67422亿元，同比增长9.5%，同比增长率已经连续7个季度在9%以上，在国际经济总体增速有所放缓和国内继续加强对某些偏热行业调控的情况下，我国经济继续在快速增长的区间运行，表明当前经济仍继续处于上升通道，经济增长的内在动力仍然较强。相应地，作为经济周期性行业的房地产业景气程度虽然有所下降，但仍处于景气区间。 2005年上半年，全社会固定资产投资32895亿元，比去年同期增长25.4%，增速比去年同期回落3.2个百分点。在城镇固定资产投资中，房地产开发投资6193亿元，同比增长23.5%，增速比去年同期回落5.2个百分点。在一系列宏观调控政策的持续影响下，从发展趋势上看，近期房地产开发投资增幅继续下降的势头可能难以改变，这会对上游的钢铁、建材需求产生较大的影响。 一系列宏观调控政策使市场供求关系明显改善，对房地产热的抑制作用已经初步显现：居民买房意愿明显回落，商品房成交量和居民贷款大幅减少，炒房者的投机行为受到遏制。但与此相矛盾的是商品房销售价格依然呈上涨态势。据国家统计局对35个大中城市调查显示，2005年二季度35个大中城市房屋销售价格同比上涨8.0%，虽然涨幅有所回落，但是环比价格仍在上涨。分析认为，造成当前房价上涨与宏观调控之间发生矛盾，也就是说宏观调控没能调低高房价有着深层次的原因。

房地产作为第三产业的一个细分产业，在第三产业乃至整个国民经济中都具有举足轻重的地位。房地产业发展具有强烈的“波及效应”，它的健康稳定发展会给整个国民经济的稳定发展提供重要基础。相反，如果房地产业发生重大波动，其对国民经济系统的平稳发展所带来的危害也是巨大而深刻的，这为政府利用一切可行手段调控房地产市场提供了理论依据。因此，在国民经济发展的周期性波动中，每一轮经济发展的启动，首先由启动房地产业开始；但当经济发展到一定程度出现过热时，国家调控经济的政策也从房地产业入手。2004年以来出台的一系列宏观调控政策已对房地产业发展产生重大影响，房地产业未来的发展趋势将与宏观调控下一步举措以及宏观经济变数息息相关。 预计2005年我国经济将延续去年下半年景气平稳回落的势头，经济增幅低于上年。房地产投资增速将会稳定在20%-24%范围内波动，受宏观调控政策影响，房地产价格将在高位趋稳，行业进入中期调整阶段，整体降温将出现。 【目录】 市场运行情况

一、二季度房地产行业企业景气程度下降

二、房地产开发投资情况

(一) 二季度全国房地产开发投资增速继续下降

(二) 住宅投资完成额

(三) 二季度各地区房地产开发投资情况

1、东部地区

2、中部地区

3、西部地区

三、二季度土地开发情况

四、商品房施工及竣工情况

(一) 商品房施工情况

(二) 商品房竣工情况

五、商品房的销售情况

(一) 商品房销售额情况

(二) 商品房销售面积情况

(三) 商品房销售面积与竣工面积对比情况

六、2005年二季度三十五个大中城市房地产价格指数

热点问题分析：宏观调控与房地产业发展 一、2004年以来房地产宏观调控的政策措施

二、房地产市场宏观调控的背景分析

三、房地产宏观调控政策对宏观经济的影响

四、2005年房地产宏观调控的主要特点

五、房地产宏观调控走向需求管理

六、房地产宏观调控是一项长期任务

七、2005年房地产宏观调控政策效应初显

发展趋势预测 一、2005年下半年房地产业前瞻：高端整合 整体稳健

二、房地产需求依然旺盛

三、房地产供给存在着不稳定因素

四、房地产行业2005年下半年投资策略 图表目录 图1：2003-2005年二季度房地产企业景气指数走势图

表1：2002-2005年1-6月房地产投资增速比较表

图2：2002-2005年1-6月房地产投资增速曲线图

表2：2005年1-6月住宅投资完成额

图3：2004年1-6月-2005年1-6月住宅投资完成额及同比增长情况图 表3：2005年1-06月各地区房地产开发投资情况

表4：2005年1-06月东部地区房地产开发投资情况

图4：2004年1-06月-2005年1-06月东部地区房地产开发投资图 表5：2005年1-06月中部地区房地产开发投资情况

图5：2004年1-06月-2005年1-06月中部地区房地产开发投资图 表6：2005年1-06月西部地区房地产开发投资情况

图6：2004年1-06月-2005年1-06月中部地区房地产开发投资图 表7：2005年1-6月全国完成开发土地面积及同比增长情况

表8；2005年1-6月商品房施工面积及同比增长情况

图7：2004年1-6月-2005年1-6月商品房施工面积图

表9：2005年1-6月商品房竣工面积及同比增长情况

图8：2004年1-6月-2005年1-6月商品房竣工面积图

表10：2005年1-6月商品房销售额及其同比增长情况

图9：2001年-2005年1-6月商品房销售额及增长趋势图

表11：2005年1-6月商品房销售面积同比增长情况

图10：2004-2005年1-6月商品房销售面积及增长趋势图

表12：2005年1-6月商品房销售面积与竣工面积对比情况

表13：2005年2季度三十五个大中城市房地产价格指数

表14：“三个八条”的简要内容

表15：2003年以来国家颁布的与房地产行业相关的重要政策

表16：改革开放以来的五次宏观调控

表17：1998-2004年全国个人住房抵押贷款增长情况

表18：1998-2004年全国房地产投资与国内生产总值增长比较情况表

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/49234.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。