



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2005年二季度房地产行业分析报告

## 一、调研说明

《2005年二季度房地产行业分析报告》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/49236.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](mailto: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

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。本报告以国家宏观调控为背景，从多个角度深入分析了2005年上半年房地产市场的运行特点，存在的问题，利率调整、人民币升值等宏观政策对行业的影响以及下半年的发展趋势，以供参考。

### 市场运行情况

一、二季度房地产行业企业景气程度下降 二、固定资产投资增长相对平稳，房地产开发投资增速回落（一）房地产开发投资同比增长幅度由高到低梯度回落（二）增加经济适用房建设可减少经济波动风险 三、个人住房消费信贷增速放缓，开发企业资金来源结构进一步优化（一）持币待购现象明显，个人住房消费信贷增速放缓（二）房地产开发企业资金来源结构进一步优化 四、土地供应结构进一步优化，地价略有反弹（一）中低价位住房用地供应呈现稳步、较快的增长（二）土地交易价格平稳增长 五、供求关系有所改善，房价上涨速度减缓（一）消费者买房意愿减弱，商品房成交量明显减少（二）商品房销售价格涨幅回落，但仍处在高位 六、商品房空置面积增加，空置率处于危险区间

### 热点问题分析：宏观调控与房地产业发展

一、背景篇：房地产市场宏观调控的背景分析（一）紧缩型宏观调控政策综述（二）中央各部门在对房地产过热问题的认识上得到了统一 二、措施篇：切实加强房地产宏观调控的政策措施 三、影响篇：宏观调控政策对房地产行业的主要影响（一）对宏观经济的影响（二）对房地产行业的影响 四、趋势篇：宏观调控政策的未来走向及其评价（一）宏观调控已进入观察期和微调期（二）中央银行依然存在继续加息的可能性（三）人民币升值的投机压力仍然存在 五、建议篇：对房地产行业宏观调控政策的建议（一）建立有效、规范的市场调控体系刻不容缓（二）税收政策是对房地产市场调控不可或缺的杠杆 六、风险篇：宏观调控背景下房地产行业的投资风险

### 发展趋势预测

一、房地产投资增速将会稳定在20%-24%范围内波动 二、下半年房地产价格变化的不确定因素增强 三、行业进入中期调整阶段，整体降温将出现

### 图目录

图1-1：GDP同比增长率已经连续7个季度在9%以上 图1-2：2005年二季度房地产企业景气指数回落

图1-3：固定资产投资和房地产开发投资增速回落 图1-4：与房地产业相关的建筑原材料价格下降 图1-5：2005年1-6月房地产开发企业资金来源分布情况 图1-6：2000-2005年二季度全国商

商品房销售价格变动情况 图1-7：2000-2004年商品房年竣工面积与年销售面积对比情况 图1-8  
：1994-2004年商品房空置率曲线图 图2-1：2004年以来居住价格指数远高于除食品以外的其他  
各类物价指数的涨幅 图2-2：2005年以来高高飘红的出口业绩增长和相对萎靡的进口增长  
图3-1：2005年宏观经济指标预测：短期回落 图3-2：从更遥远的未来回头看：大周期中的小  
调整 图3-3：经济增长的三驾马车：社会消费品零售额历史和未来预期依然看好 图3-4：1987  
年至今房地产开发投资完成额增长率变化情况 图3-5：国房景气指数与房地产开发投资指数已  
呈下降走势 表目录

表1-1：1998年以来个人消费贷款和住房贷款增长情况 表1-2：2005年一季度房地产信托发行列表  
表1-3：2005年二季度全国土地交易价格指数同比上涨 表1-4：2002-2005年6月我国商品房销  
售情况 表1-5：2005年二季度35个大中城市房屋销售价格变动情况 表2-1：改革开放以来的五  
次宏观调控 表2-2：2005年煤、电、油、运、仍然紧张 表2-3：全国个人住房抵押贷款余额占  
信贷总额比重连年增长 表2-4：“三个八条”的主要内容 表2-5：2004年以来国家颁布的与房  
地产行业相关的重要政策 表2-6：全国房地产投资占GDP的比重逐年增长 表2-7：房贷利率提  
高对消费者月供的影响 表2-8：10年来我国银行利率调整基本情况 表2-9：2004年10月29日人  
民币存贷款利率调整表 表2-10：2005年3月17日金融机构个人住房贷款利率调整表 表2-11：亚  
洲及主要国家热钱流入量 表2-12：2005年以来海外资本蜂拥进入中国房地产业案例 表2-13：  
我国现行的房地产税制 表2-14：1999-2003年对个人购买住房又对外销售的制定了几项优惠政  
策 表2-15：2005中国房地产上市公司综合实力10强 表2-16：2005中国房地产上市公司财富创造  
能力（EVA）10强 表2-17：2005中国最具投资价值蓝筹地产股部分指标

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/49236.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。