



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2006年中国房地产市场研究预测 报告

## 一、调研说明

《2006年中国房地产市场研究预测报告》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/49238.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

本报告着重介绍了2005年中国房地产行业和市场发展现状，经营历理念的变化及行业发展趋势。邮局对大量最新资讯的详尽分析，结合权威的观点，并将近年来大量的连续检测数据运用数据模型分析，对2006年中国房地产行业的发展做出科学的预测。 本报告的数据来源于国家建设部、国家统计局、国家发展研究中心、国家信息中心、房地产数据库中的相关资料，行业专家访谈结果以及大量一手调研数据，权威、公正。 【 目录 】

### 第一部分 中国房地产业投资环境变化分析

#### 第一章 宏观经济环境分析

##### 第一节 2005年中国经济运行态势

- 一、高速增长的经济规模引发产业结构的调整
- 二、核心产业基础正发生变化
- 三、外贸经济的发展步入新的高度
- 四、房地产业出现新一轮高增长

##### 第二节 2005年固定资产投资情况

- 一、2005年固定资产投资特点分析
- 二、2005年固定资产投资效益分析
- 三、固定资产投资结构发生的变化

##### 第三节 2005年人口与消费情况分析

- 一、中国人口总数与年龄构成情况分析
- 二、1992—2005年家庭规模变化分析
- 三、1980—2005年城镇居民恩格尔系数变化
- 四、主要地区就业状况及工资水平分析
- 五、居民家庭收入与居住类消费支出

##### 第四节 2006年国民经济发展影响因素分析及预测

- 一、2006年全球经济发展预期
- 二、2006年中国经济发展预测
- 三、重要的影响因素变化趋势分析

##### 第五节 房地产行业的投资特性变化

- 一、房地产周期理论分析
- 二、中国房地产业下一个波峰时代的来临

三、中国房地产业利益结构调整

四、中国房地产业投资风险性分析 第二章 产生主要影响效力的政策因素分析

第一节 2005年国内重要房地产政策

一、当前土地宏观调控政策

二、《城市房屋拆迁估价指导意见》实施

三、涉外房地产政策

四、2005年政府宏观调控政策的影响

第二节 土地使用制度相关政策及影响

第三节 影响房地产价格政策及其趋势分析

一、《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》分析

二、《城镇廉租住房租金管理办法》分析

三、《关于住房公积金管理若干具体问题的指导意见》分析 第三章 房地产行业金融政策分析

第一节 中国房地产金融市场发展

一、目前资金的供求渠道

二、房地产信贷政策

第二节 2005年房地产金融政策分析

一、新的房地产金融调控政策分析

二、房地产市场信贷政策变化分析

三、浅析房地产证券化

四、人民币升值压力与房地产市场

第三节 房地产信托和房地产基金的可行性分析

第四节 住房金融体系的研究

第五节 个人信贷政策的变化及影响

第六节 地产潜在的利率风险 第二部分 中国房地产行业发展现状解析

第四章 2005年中国房地产开发状况分析

第一节 2005年我国房地产业发展概况

一、房地产投资快速增长

二、土地购置与开发面积大幅增加

三、房地产建设规模不断扩大

四、销售情况良好，供销基本平衡

五、资金结构进一步趋于合理

## 六、两大政策出台促使结构调整

### 第二节 中国房地产业投资状况分析

#### 一、房地产业的投资增长速度分析

#### 二、2005年全国房地产开发投资结构情况

#### 三、2005年房地产投资资金来源分析

#### 四、2005年商品房的新开工面积、施工面积和竣工面积分析

### 第三节 全国土地资源的供给状况

#### 一、2005年土地资源供给分析

#### 二、土地交易价格分析 第五章 2005年房地产行业发展特点分析

### 第一节 中国现阶段房地产业发展特点

#### 一、上市公司纷纷进入

#### 二、地产信托发展加快

### 第二节 现阶段房地产业发展存在问题

#### 一、增长速度过快

#### 二、存在局部过热

#### 三、商品房空置面积总量持续上升

#### 四、供求结构性矛盾

#### 五、需防范“泡沫”

### 第三节 2005年全国房地产价格分析

#### 一、商品房销售价格稳中有升

#### 二、部分地区房价增长过快

#### 三、房屋租赁价格继续小幅上涨

### 第四节 2006年中国房地产行业展望 第六章 房地产企业经营模式分析

### 第一节 房地产公司的商业模式分析

#### 一、房地产的开发模式分析

#### 二、成功房地产企业的四种管理模式分析

### 第二节 中国的房地产中介业务

#### 一、土地交易

#### 二、房地产买卖

#### 三、房地产租赁

### 第三节 中国的物业管理研究

#### 一、中国物业管理的现状和发展

二、中国物业管理可以涉足的领域

三、现有物业机构及其特点 第七章 房地产企业营销模式分析

第一节 中国的房地产开发项目管理

一、目前的房地产开发流程

二、房地产开发项目管理

三、质量管理和成本管理

四、进度管理

第二节 房地产企业市场运作

一、房地产广告策略

二、房地产楼盘包装

三、房地产公关活动

四、房地产促销策略

第三节 房地产企业关系营销战略分析 第八章 影响房地产业发展的因素分析

第一节 科学技术进步对房地产行业的影响

第二节 申奥成功对房地产业的影响

第三节 WTO对中国房地产业发展的影响

第四节 CEPA对内地房地产业的影响 第三部分 房地产市场发展特点及需求分析 第九章 各主要类型物业发展状况

第一节 中国住宅产业现状分析

一、住宅在房地产市场需求结构中的主导地位

二、当前住宅市场发展的基本态势

三、中国住宅产业的发展特征

四、2006年中国住宅市场预测

第二节 中国写字楼市场分析

一、中国写字楼市场发展现状分析

二、中国写字楼地域分布

三、写字楼需求结构与建筑特征

四、目前写字楼开发存在问题

五、2006年中国写字楼市场预测

第三节 商铺市场分析

一、2005年全国及主要城市商铺市场发展状况

二、2006年商铺市场前景展望

#### 第四节 中国豪宅市场分析

一、2005年中国豪宅市场发展现状分析

二、中国豪宅地域性特点

三、豪宅需求结构与建筑特征

四、目前豪宅开发存在问题

五、2006年中国豪宅市场预测

#### 第五节 二手房市场分析

一、全国及主要城市二手房市场发展状况

二、北京与上海二手房市场对比分析

三、2005年二手房市场的政策变化 第十章 重点城市房地产发展状况

#### 第一节 我国房地产业的区域格局简析

#### 第二节 上海房地产业发展分析

一、2005各类型市场发展状况前瞻

二、2005年市场表现特征趋势分析

三、房地产政策解析

四、2006年上海房地产市场展望

#### 第三节 北京房地产业发展分析

一、2005年北京房地产业发展状况前瞻

二、北京房产政策分析

三、存量房和再上市房市场分析

四、2006年北京房地产市场展望

#### 第四节 深圳房地产业发展分析

一、2005年深圳房地产业发展状况前瞻

二、2005年深圳房地产市场的供求平衡分析

三、2006年深圳房地产发展趋势预测

#### 第五节 广州房地产业发展分析

一、2005年广州房地产市场前瞻

二、房地产成交量猛增

四、2006年广州房地产市场展望

#### 第六节 杭州房地产市场分析

一、市场现状分析

二、2005年杭州楼市表现的主要问题

## 第七节 2005年中国主要城市房地产价格分析

### 一、2005年全国主要城市房屋销售价格分析

### 二、2005年全国各地区房屋消费状况

### 三、当前全国主要城市房屋相对价格比较

### 四、2005年全国主要城市房价变化趋势分析

## 第八节 重点城市房地产开发及地产文化比较 第十一章 中国房地产市场需求分析

### 第一节 中国房地产市场需求特点分析

#### 一、市场需求开始回升

#### 二、个人消费成为市场需求的主体

## 第二节 影响房地产消费需求的主要因素分析 第十二章 我国住房需求分析

### 第一节 中国城市化进程

#### 一、中国城市化进程加快

#### 二、2020年中国城镇化水平要达到50%

## 第二节 城镇住宅建设保持持续增长

#### 一、住房体制改革

#### 二、居民对住房需求从生存型向舒适型转变

## 第三节 中国商品房销售与空置状况

## 第四节 中国城市居民住房需求分析

#### 一、住房消费处于快速增长时期

#### 二、中国居民住房水平分析

#### 三、中国居民购买力水平分析

#### 四、中国城镇居民住房水平差异性分析

## 第四节 中国豪宅市场的需求分析 第十三章 商用房产需求分析

### 第一节 主要城市写字楼市场需求分析

## 第二节 主要城市商铺需求分析 第十四章 二手房市场发展现状分析

### 第一节 主要城市二手房供应情况

### 第二节 主要城市二手房价格比较分析

### 第三节 2006年国内二手房市场走势

## 第五部分 竞争形势变化及优势企业分析 第十五章 行业竞争分析

### 第一节 中国房地市场竞争格局

#### 一、资源组合提升竞争实力

#### 二、市场竞争集中度增强



三、上市公司移资房地产业

四、外资进入我国房地产市场的动向分析

五、民营企业或股份制企业发展趋势远好于国有企业

第二节 房地产开发企业总体分析

一、房地产开发企业的总体结构

二、房地产开发企业经营状况

三、房地产开发企业的变化特点和问题

第三节 房地产开发业/经营业三资企业分析

一、外企投资于一般工业品与投资于房地产的比较

二、跨国房地产企业在中国取得竞争优势的分析

三、入世后房地产外商投资的竞争性问题 第十六章 房地产业优势企业分析

第一节 房地产上市公司经营概况

一、中国房地产上市公司整体运行状况

二、2005年中国房地产上市公司10强研究

三、中国大型房地产企业赢利模式分析

第二节 万科地产

一、公司行业地位分析

二、公司竞争优势分析

三、公司业务分析

四、近期动态

第三节 陆家嘴

一、经营状况分析

二、竞争力分析

三、市场策略

四、近期动态

第四节 招商局

一、经营状况和竞争力

二、市场策略

三、近期动态

第五节 北京城建集团

一、公司经营情况分析

二、公司发展战略分析

### 三、经济住宅打天下

### 四、近期动态

#### 第六节 中华企业

##### 一、经营状况和竞争力

##### 二、市场策略

##### 三、近期动态

#### 第七节 中远发展

##### 一、公司经营业绩分析

##### 二、公司现有主要项目及分析

##### 三、公司经营战略分析

##### 四、竞争力分析

##### 五、近期动态

#### 第八节 张江高科

##### 一、经营状况和竞争力

##### 二、市场策略

##### 三、近期动态

## 第六部分 房地产行业发展趋势与战略规划

### 第十八章 中国房地产业发展趋势分析

#### 第一节 2006年房地产行业的发展方向分析

#### 第二节 行业发展趋势分析

##### 一、联合竞争发展趋势

##### 二、企业集团化发展趋势

##### 三、行业品牌建设与规模集中化

##### 四、金融资源整合的新趋势

##### 五、房地产创新开发新趋势

#### 第四节 2006年中国房地产市场预测 第十九章 房地产业发展战略研究

#### 第一节 房地产企业核心竞争力剖析

#### 第二节 房地产企业市场营销策略研究

##### 一、成本领先策略

##### 二、市场营销策略

##### 三、创新策略

#### 四、时间竞争策略

#### 五、人性化策略 第二十章 不同类型房地产企业的发展战略

##### 一、房地产集团公司的发展战略选择

##### 二、小型房地产企业的发展模式 附录

附录1：《中华人民共和国城市房地产管理法》

附录2：《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》

附录3：《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》

附录4：《城市房地产开发经营管理条例》

附录5：《关于清理整顿现有各类开发区的具体保证标准和政策界限的通知》 附录6：《关于加强国有土地使用权出让及土地证颁发管理有关问题的通知》 图表目录（部分）

图表：2000—2005年房地产投资占社会固定资产投资的比重

图表：2005年我国商品房销售额增长与GDP增长之间的关系

图表：1992—2005年房地产投资增长率和销售增长率对比

图表：房地产投资增长率和销售增长率对比示意图

图表：我国商品房价格构成

图表：历年深沪地产上市公司平均每股收益走势图

图表：2005年1-3月全国土地交易价格指数（普通住宅用地）

图表：2005年1-3月全国土地交易价格指数（居民住宅用地）

图表：2005年1-3月全国土地交易价格指数（豪华住宅用地）

图表：2005年1-3月全国土地交易价格指数（其它用地）

图表：2005年1-3月全国土地交易价格指数（工业用地）

图表：2005年1-3月全国土地交易价格指数（商业、旅游、娱乐用地） 图表：1997—2005年全国房地产数据

图表：1997—2005年房地产开发企业土地开发及其购置情况

图表：近年来我国房地产开发企业数量情况

图表：我国房地产开发企业的资质结构图

图表：我国房地产行业逐年资产负债率

图表：近年来年中国房地产开发经营统计

图表：2005年1-3月住宅投资完成额

图表：2005年1-3月办公楼投资完成额

图表：2005年1-3月商业用房投资完成额

图表：2005年1-3月其它工程用途类投资完成额

图表：2005年1-3月全国及各地区房地产开发投资完成额

图表：2005年1-3月全国及各地区房地产开发投资完成额增速

图表：2005年1-3月全国及各地区住宅投资完成额增速

图表：2005年1-3月全国及各地区住宅销售额

图表：2005年1-3月全国及各地区住宅销售额增速

图表：2005年1-3月全国及各地区住宅建设完成投资

图表：2005年1-3月全国及各地区住宅建设完成投资比去年同期增减 图表：2005年1-3月全国及各地区住宅建设施工面积

图表：2005年1-3月全国及各地区住宅建设施工面积比去年同期增减 图表：2005年1-3月全国及各地区住宅建设竣工面积

图表：2005年1-3月全国及各地区住宅建设竣工面积比去年同期增减 图表：2005年1-3月全国及各地区房地产开发资金来源

图表：2005年1-3月全国及各地区房地产开发国内贷款

图表：2005年1-3月全国及各地区房地产开发利用外资

图表：2005年1-3月全国及各地区房地产开发自筹资金

图表：2005年1-3月全国及各地区房地产开发其他资金

图表：2005年1-3月全国及各地区商品房住宅施工面积

图表：2005年1-3月全国及各地区商品房住宅新开工施工面积

图表：2005年1-3月全国及各地区商品房住宅竣工面积

图表：2005年1-3月全国及各地区商品房住宅销售面积

图表：2005年1-3月全国及各地区商品房住宅销售给个人面积

图表：2005年1-3月东部地区房地产开发投资完成额

图表：2005年1-3月中部地区房地产开发投资完成额

图表：2005年1-3月西部地区房地产开发投资完成额

图表：2005年1-3月商品房施工面积

图表：2005年1-3月商品房竣工面积

图表：2005年1-3月全国完成开发土地面积

图表：2005年1-3月全国购置土地面积

图表：2005年1-3月商品房销售面积

图表：2005年1-3月商品房销售额

图表：2005年1-3月私房销售价格指数

图表：2005年1-3月商品房销售价格指数

图表：2005年1-3月住宅销售价格指数

图表：2005年1-3月普通住宅销售价格指数

图表：2005年1-3月经济适用房销售价格指数

图表：2005年1-3月豪华住宅销售价格指数

图表：2005年1-3月写字楼销售价格指数

图表：2005年1-3月商业用房销售价格指数

图表：2005年1-3月非住宅销售价格指数

图表：2005年1-3月非住宅类其他用房销售价格指数

图表：2005年1-3月公房销售价格指数

图表：2005年1-3月住宅租赁价格指数

图表：2005年1-3月公有住房租赁价格指数

图表：2005年1-3月普通办公用房租赁价格指数

图表：2005年1-3月高标准写字楼租赁价格指数

图表：2005年1-3月办公用房租赁价格指数

图表：2005年1-3月商业用房租赁价格指数

图表：2005年1-3月工业厂房租赁价格指数

图表：2005年1-3月厂房仓库租赁价格指数

图表：2005年1-3月仓库租赁价格指数

图表：2005年1-3月35个大中城市房屋销售价格指数

图表：2005年1-3月35个大中城市土地交易价格指数

图表：2005年1-3月35个大中城市房屋租赁价格指数

图表：各类城市土地资源

图表：各地区城市土地资源

图表：各地区土地开发投资、面积情况

图表：各地区房地产开发企业个数

图表：全社会固定资产主要指标

图表：2005年1-3月各地区投资情况

图表：2005年1-3月外商直接投资额

图表：2005年1-3月各地区人口年龄构成

图表：2005年1-3月各地区家庭规模

图表：2005年1-3月各地区职工人数

图表：2005年1-3月各地区职工平均工资

图表：2005年1-3月各地区城镇居民家庭人均收支情况

图表：2005年1-3月各地区城镇居民家庭居住类消费支出构成

图表：2005年1-3月各地区城市房屋建筑及住房情况

图表：2005年1-3月各地区居民消费品价格指数和商品零售价格指数 图表：国有建筑业价格指数

图表：各地区财政收入决算与构成

图表：主要存款项目利率表

图表：主要贷款项目利率表

图表：国家财政预算支出

图表：地方财政预算收入金融货币金融机构资金来源

图表：金融机构资金运用

图表：金融机构现金收支

图表：各层次货币供应量统计

图表：1997—2005年1-3月全国房地产投资情况

图表：商品房逐年销售情况一览

图表：2006年商品房市场增长预测

图表：2000—2005年1-3月我国商品房空置情况

图表：2000—2005年1-3月我国城乡居民生活水平变化情况

图表：2000—2005年1-3月我国城乡居民人民币储蓄存款情况

图表：2000—2005年1-3月我国城镇人均居住支出变化情况

图表：北京不同年龄人均住房建筑面积

图表：1992—2005年1-3月房地产市场需求变化情况

图表：历年个人购买商品住房占当年商品房销售比重

图表：1996—2005年1-3月我国住宅销售占商品房总销售面积的比重

图表：对物业管理的满意程度

图表：对物业管理收费的看法

图表：2005年1-3月京、沪、穗三地户均可支配收入情况

图表：中国经济景气循环走势图

图表：1998—2004年国内生产总值变化情况

图表：2000—2005年1-3月中国房地产景气指数对比

图表：2005年1-3月国房景气指数及主要分类指数

图表：2005年我国人口主要构成情况

图表：2005年1-3月消费者景气指数

图表：2005-2006年消费者景气指数预测

图表：1999—2005年1-3月全国住宅开发投资与销售情况

图表：1995—2005年1-3月全国写字楼投资变化情况

图表：1999—2005年1-3月全国写字楼市场供需情况

图表：2004年全国主要城市写字楼市场投资情况

图表：全国主要城市写字楼二级市场租金水平

图表：全国主要城市写字楼一级市场平均销售价格

图表：2004全国重要省市写字楼市场发展状况

图表：2006年国内写字楼市场预测

图表：我国办公楼市场需求主体情况

图表：全国主要城市商铺一级市场平均销售价格

图表：1999—2005年1-3月我国二手房市场成交情况

图表：1999—2005年1-3月我国二手房成交面积与一手住宅成交比例

图表：2006年国内二手房市场发展预测

图表：1999—2005年1-3月上海房地产整体供需情况

图表：1999—2005年1-3月上海土地出让面积

图表：香港发展商投资上海房地产一览

图表：上海房地产供需总量变化情况

图表：1999—2005年1-3月上海住宅市场供需情况

图表：2005年1-3月上海登记预售的商品房价格结构

图表：2005年1-3月上海商品房空置面积变化情况

图表：2006年上海商品房市场预测

图表：1999—2005年1-3月北京房地产整体供需情况

图表：2006年北京房地产市场发展趋势预测

图表：1999—2005年1-3月深圳房地产整体供需情况

图表：1999—2005年1-3月深圳住宅供应总量

图表：2000—2005年1-3月深圳写字楼供应总量

图表：深圳住宅一级市场平均销售价格

图表：深圳市住宅二级市场平均销售价格及租金水平

图表：2006年深圳住宅市场发展预测

图表：1999—2005年1-3月广州房地产整体供需情况

图表：2006年广州房地产市场预测

图表：2005年1-3月全国及各地城镇居民人均可支配收入和房屋消费支出情况 图表：商业银行  
房地产贷款情况

图表：商业银行个人住宅贷款情况

图表：外商直接投资房地产行业情况

图表：2005年1-3月房地产上市公司主营业务收入比例图

图表：2005年1-3月房地产上市公司资产比例图

图表：2004年市值TOP10房地产上市公司一览

图表：2004年主营业务收入TOP10房地产上市公司一览

图表：2004年综合实力TOP10房地产上市公司一览

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/49238.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。