



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2005年一季度房地产行业分析报告

## 一、调研说明

《2005年一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/49239.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

【描述】2005年一季度，中国经济整体上保持了良好的运行态势。宏观调控取得了重要的阶段性成果，经济生活中的一些不稳定、不健康因素得到抑制，社会经济的薄弱环节得到加强，经济运行的基础更加稳健，有效避免了经济的大起大落。相应地，中央宏观调控政策实施以来，我国房地产市场发展总体平稳，宏观调控成效已经显现。本报告以国家宏观调控为背景，从多个角度深入分析了2005年一季度房地产市场的运行特点，存在的问题，房贷利率调整等宏观政策对行业的影响以及发展趋势，以供参考。

### 市场运行情况3

- 一、一季度房地产行业企业处于较为景气区间 3
  - 二、房地产开发投资增速趋缓，但投资总量依然偏大5
  - 三、房地产开发企业资金来源结构发生重大变化8
  - 四、土地供应总量急速下降，城市地价增长平稳10
  - 五、市场供求关系持续趋紧，房价上涨强劲14
  - 六、商品房空置已超警戒线，房产泡沫化渐显24
- 热点问题分析：解读央行“3&#8226;16”个人房贷新政30

- 一、政策调整的内容及主要特征30
  - 二、政策调整的背景分析32
  - 三、政策调整对房地产行业的影响33
  - 四、利率市场化大势所趋，房贷利率还会调高38
- 发展趋势预测 40

- 一、房地产投资继续得到控制，融资渠道酝酿变局40
- 二、土地市场趋向规范，建设用地增量控制更严41
- 三、供求关系偏紧局面难以改变，房价涨幅趋缓42
- 四、房地产行业中期调整态势正在显现43

### 图目录

- 图1：1998年至今GDP增长率变化情况 5
- 图2：2003年至今全国行业企业与房地产企业景气指数 6
- 图3：2003年至今房地产投资完成额及其增长情况 7
- 图4：2004年至今房地产开发投资与固定资产投资增速比变动情况 8

图5：2005年一季度不同类型房地产投资情况	9
图6：2005年一季度房地产开发企业资金来源分布情况	10
图7：2004-2005年一季度土地开发面积增长变化情况	12
图8：全国城市总体地价增长率季度同期水平比较	13
图9：2004年以来商品房竣工与销售面积对比情况	16
图10：商品房销售额及其增长情况	17
图11：2000年至今全国商品房销售价格指数走势	18
图12：沪市A股指数与房价指数走势对比情况	21
图13：负利率下居民存款增速持续下滑	22
图14：1994-2004年商品房空置率曲线图	25
图15：2001年至今房价与租价指数走势情况	29
表1：2005年第一季度各主要城市分用途地价水平及地价增长率	13
表2：35个大中城市房屋销售价格指数变动情况	18
表3：人民币升值预期下非直接投资的外汇流入增多	23
表4：37个大中城市房价泡沫从大到小排名	26
表5：金融机构个人住房贷款利率调整表	31
表6：全国个人住房抵押贷款增长情况	33
表7：投资购房套数与按揭还款的敏感性分析	37
表8：2005年一季度颁布（或实施）的房地产业主要宏观调控政策	44

9

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/49239.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。