



艾凯咨询
ICAN Consulting

2008-2010年房地产业发展市场分析 及发展趋势研究报告

一、调研说明

《2008-2010年房地产业发展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/70160.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

2008-2010年房地产业发展市场分析及发展趋势研究报告

报告目录

第一部分 房地产发展环境分析

第一章 全球房地产发展状况1

第一节 全球房地产发展分析1

一、2007年全球房地产投资状况1

二、2007年全球房地产市场分析1

三、2007年亚洲房地产市场分析2

第二节 世界部分国家房地产发展分析10

一、美国房地产市场现状及趋势10

二、泰国房地产业状况11

三、日本、美国、俄罗斯、新加坡房地产比较12

第三节 港台地区房地产状况18

一、香港房地产发展及趋势分析18

二、台湾房地产业发展概况25

第二章 我国房地产发展环境27

第一节 经济环境27

一、2007年城镇固定资产投资27

二、我国GDP指数28

第二节 政策环境30

一、《物权法》30

二、经济适用房相关政策38

三、外商投资房地产业限制政策39

四、金融政策分析40

五、税收政策分析42

六、房地产交易分帐户管理43

七、土地供给政策43

八、抑制开发企业囤积土地行为政策46

九、闲置土地处置政策48

- 十、实行差别的住房抵押贷款政策48
- 十一、加快完善以廉租住房为重点的住房保障制度49
- 第三节 我国房地产金融运行状况与发展50
 - 一、房地产开发融资市场50
 - 二、房地产金融存在的问题52
 - 三、房地产金融发展前景53
- 第四节 影响房地产调控效果的因素及政策建议54
 - 一、影响房地产调控的因素分析55
 - 二、完善房地产调控的政策建议57

第二部分 房地产现状及运行状况分析

第三章 现阶段房地产业发展特点与存在的问题61

第一节 我国现阶段房地产业发展特点61

- 一、土地管理逐步规范61
- 二、房地产价格动态63
- 三、房地产开发投资增长总体持续走高64
- 四、房地产金融的监管力度不断加强67
- 五、市场调控仍需大力改进69

第二节 现阶段房地产业发展存在的问题71

- 一、房地产业存在的问题71
- 二、房地产市场存在的问题72
- 三、房地产金融存在的问题74
- 四、中国房地产市场的三大矛盾及解决对策75

第四章 2007年我国房地产业运行回顾76

第一节 2007年我国房地产业主要运行指标76

- 一、土地开发及购置面积76
- 二、房地产投资完成额76
- 三、资金来源分析77
- 四、房屋施竣工面积79
- 五、国房景气指数分析81

第二节 2007年我国房地产市场运行状况82

- 一、土地市场82
- 二、房地产开发投资83
- 三、商品房销售面积与销售额83
- 四、房地产价格86
- 五、住宅市场88
- 六、办公楼市场90
- 七、商业营业用房市场91
- 第三节 我国房地产业供给状况分析92
 - 一、房地产业市场供给结构分析92
 - 二、住宅供给的完善建议93
- 第四节 房地产企业分析93
 - 一、2007年房地产上市公司总体状况93
 - 二、2007年沪深房地产上市公司分析97
 - 三、2007年大陆在港上市房地产公司分析99

第三部分 行业细分及区域市场分析

第五章 2007年我国房地产细分市场分析105

第一节 住宅市场分析105

- 一、普通住宅105
- 二、经济适用房106
- 三、别墅106

第二节 商业地产市场分析108

- 一、全国商业地产继续保持稳定增长108
- 二、京沪穗深一线城市商业地产经营情况109
- 三、商业地产供给状况分析111
- 四、需求预测分析113
- 五、上海和北京商业地产的发展115
- 六、重点上市公司介绍119

第三节 二手房市场分析121

- 一、全国二手房发展状况121
- 二、北京二手房市场分析122
- 三、上海二手房市场分析124

第六章 房地产发展区域比较126

第一节 东中西部房地产投资额比较126

第二节 经济圈房地产发展比较127

一、长三角地区127

二、珠三角地区127

三、环渤海地区129

第三节 重点城市房地产发展比较129

一、北京市房地产129

二、上海市房地产131

三、深圳市房地产141

四、杭州市房地产147

五、广州市房地产148

六、成都市房地产152

七、天津市房地产153

第四部分 行业市场竞争分析

第七章 我国房地产竞争状况159

第一节 房地产行业格局变化159

一、行业总体格局159

二、房地产的畸形景气162

三、房地产的中间路线164

四、未来格局预测168

第二节 国内地产与外资的竞争分析172

一、外资拦截分析172

二、外资规模分析178

三、外资投资的趋势分析178

第三节 2007年中国房地产企业竞争力分析180

一、中国房地产企业竞争类型分类181

二、最具竞争力的房地产企业分布格局183

三、最具跨区发展竞争力的房地产企业186

四、最具规模竞争力的房地产企业187

五、最具融资竞争力的房地产企业188

六、最具品牌竞争力的房地产企业190

第八章 房地产优势企业分析194

第一节 万科194

一、公司简介194

二、公司经营状况195

三、公司的减法战略195

四、公司世界一流之路198

五、2007年公司财务数据209

第二节 保利地产215

一、公司简介215

二、公司经营状况216

三、2007年公司财务数据217

四、2008年公司发展规划223

第三节 陆家嘴金融贸易区开发公司224

一、公司简介224

二、公司发展前景224

三、2007年公司财务数据225

第四节 招商地产230

一、公司简介230

二、公司经营状况231

三、2007年公司财务数据231

四、公司对未来发展的展望237

第五节 北辰实业239

一、公司简介239

二、公司发展战略240

三、2007年公司经营状况243

四、2007年公司财务数据244

第六节 中国海外发展249

一、公司简介249

二、公司地产业务250

三、公司地产战略251

第七节 富力地产253

一、公司简介253

二、公司发展策略253

三、2007年公司经营况况255

第八节 世茂集团256

一、世茂简介256

二、世茂房地产经营况况257

三、世茂房地产定位策略261

四、2007年公司财务数据262

第五部分 行业发展预测及策略

第九章 2008-2010年房地产业发展预测271

第一节 房地产市场影响因素分析271

一、从紧的货币政策对房地产业的影响271

二、资金流动性过剩对房地产业的影响272

三、外资投资国内房地产市场对房地产业的影响272

四、物价上涨、通货膨胀预期和货币贬值对房地产业的 的影响272

第二节 房地产“拐点”之争引发的思考273

一、房地产“拐点”之争273

二、宏观因素推动房地产市场继续向好274

三、从制度层面解决房地产市场问题277

第三节 2008年中国房地产业发展预测279

一、宏观调控趋紧279

二、行业洗牌加快280

三、企业战略调整281

四、降价促销频现281

五、项目转让增多282

六、上市融资频现283

七、人才流动加快283

第四节 2008年中国房地产市场展望284

- 一、2008年中国房地产市场需求预测284
- 二、2008年中国房地产市场供给预测287
- 三、低收入家庭的住房预期逐渐向好287
- 四、调控政策将重点针对供给市场287
- 五、房地产贷款政策将进一步趋紧288
- 六、住宅市场保障房供应量加大288
- 第五节 2008-2010年中国房地产发展预测288
 - 一、2008-2010年房地产业景气度预测288
 - 二、2008-2010年房地产业市场供需预测291
 - 三、房地产市场整体性调整将在2010年前后到来292
 - 四、小户型设计将更合理294
 - 五、投资需求比例下降295
 - 六、生态、环保、节能社区增多295
- 第六节 2008-2010年房地产企业发展趋势分析295
 - 一、企业应该逐步走向民营化295
 - 二、努力实现法制化正规化296
 - 三、需要实现集团化规模化经营297
 - 四、在产品同质化趋势下争取服务的差别化300
 - 五、行业发展追求专业化和品牌化301
 - 六、房地产企业趋向网络化信息化304
 - 七、房地产企业将日趋与金融业实现融合304

第十章 房地产业发展战略与经营模式分析308

第一节 房地产企业的核心竞争力剖析308

- 一、房地产企业的核心竞争力的内涵与特性308
- 二、传统经济下房地产企业核心竞争力的演变过程309
- 三、新经济时代房地产企业的核心竞争力312
- 四、构建并维持现代房地产业核心竞争力319

第二节 房地产企业发展策略分析322

- 一、企业规模化扩张主渠道分析322
- 二、房地产客户忠诚度策略分析324
- 三、住宅房地产有形展示营销策略332

第三节 不同类型房地产企业的发展战略337

一、房地产集团公司的发展战略选择337

二、小型房地产企业的发展模式341

第四节 房地产品牌策略344

一、房地产企业的品牌战略现状344

二、房地产企业实施品牌战略的必要性和意义346

三、房地产企业如何进行品牌经营战略347

第五节 我国房地产企业盈利模式的转变352

一、我国房地产企业盈利模式的转变352

二、中国房地产企业盈利模式转变的原因分析354

三、房地产企业盈利模式的转变的影响356

第六节 我国房地产销售模式357

一、我国房地产业营销特点357

二、香港与台湾房地产代理模式分析358

三、我国房地产中介服务业的发展现状及战略361

图表目录

图表：2007年1-12月全国城镇固定资产投资统计表27

图表：2006-2007年全国城镇固定资产投资增长率趋势图28

图表：1995-2007年GDP历史数据(较上年同期变动百分比)29

图表：1987-2007年历年国内生产总值增长情况29

图表：1987-2007年历年国内生产总值增速情况29

图表：1987-2007年历年国内生产总值统计表30

图表：2001年1月-2007年11月固定资产及房地产开发投资增长率变动情况77

图表：2006年11月-2007年11月全国房地产开发企业资金来源构成及同比增长情况78

图表：2006年1月-2007年11月房地产开发企业资金来源构成增长趋势79

图表：2005年1月-2007年11月全国房地产企业土地购置与开发面积同比增长情况80

图表：2005年1月-2007年11月全国商品房、商品住宅施工面积及同比增长情况80

图表：2005年1月-2007年11月全国商品房、商品住宅竣工面积及同比增长情况81

图表：2006年1月-2007年11月国房景气指数及主要分类指数走势82

图表：2006年11月-2007年11月全国商品房销售面积及同比增长情况84

图表：2005年1月-2007年11月全国商品房销售面积及同比增长情况84

图表：2006年11月-2007年11月全国商品房销售额及同比增长情况85

图表：2006年1月-2007年11月全国商品房销售额及同比增长情况85

图表：1999-2007年11月末全国商品房空置情况86

图表：2006年1月-2007年11月全国70个大中城市房屋销售价格指数变动情况87

图表：2007年11月全国70个大中城市房屋销售价格指数88

图表：2007年1-11月住宅投资完成额及同比增长情况89

图表：2004-2007年各月住宅投资完成额对比情况90

图表：2004-2007年各月住宅投资完成额同比增长率对比情况90

图表：2007年1-11月不同用途地产投资完成额及同比增长情况93

图表：2007年上半年部分企业末土地储备100

图表：在香港上市和A股上市的房地产开发企业 2007年上半年经营数据比较101

图表：2006年1月～2007年10月北京别墅供销情况107

图表：2001-2007年北京二手房成交量走势图122

图表：2001-2007年北京二手房各月成交量走势图123

图表：2005年1月-2007年11月东、中、西部地区房地产开发投资增长率变化情况126

图表：2007年前三季度长三角16城市房地产开发投资127

图表：2000-2007年深圳市新建商品住宅价格142

图表：2000-2007年深圳市新建商品住宅销售面积143

图表：2000-2007年深圳市二手住宅成交量144

图表：2000-2007年各月商品住房销售面积145

图表：2000-2007年各月二手住房销售面积145

图表：2000-2007年各月商品住宅价格146

图表：2005-2007年成都五城区商品住宅成交价格走势152

图表：2006-2007年度天津房地产市场成交走势154

图表：2006-2007年度天津市商品住宅成交对比图155

图表：2006-2007年度天津市商品土地出让对比图155

图表：2006-2007年度天津市商品土地成交对比图156

图表：重点区域市场商品房销售面积及历年增速159

图表：重点区域市场商品房销售额及历年增速160

图表：重点区域市场商品房价格及历年增速161

图表：重点区域市场房地产投资资金来源及历年增速162

图表：房地产属性结构图164

图表：经济适用房投资占比逐年下降165

图表：2005年全国住宅私有化率和成套率指标169

图表：2005年9月份以后，上海房价趋于平稳170

图表：北京历年住宅新开工面积及增速171

图表：北京住宅开工面积增速与房价涨幅负相关171

图表：房地产企业竞争力结构分布图181

图表：中国房地产上市企业分布图184

图表：房地产企业规模化扩张趋势图185

图表：最具竞争力的房地产企业50强193

图表：2007年万科企业股份有限公司主营构成表210

图表：2007年万科企业股份有限公司流动资产表211

图表：2007年万科企业股份有限公司长期投资表211

图表：2007年万科企业股份有限公司固定资产表211

图表：2007年万科企业股份有限公司无形及其他资产表211

图表：2007年万科企业股份有限公司流动负债表211

图表：2007年万科企业股份有限公司长期负债表212

图表：2007年万科企业股份有限公司股东权益表212

图表：2007年万科企业股份有限公司主营业务收入表212

图表：2007年万科企业股份有限公司主营业务利润表213

图表：2007年万科企业股份有限公司营业利润表213

图表：2007年万科企业股份有限公司利润总额表213

图表：2007年万科企业股份有限公司净利润表213

图表：2007年万科企业股份有限公司每股指标表213

图表：2007年万科企业股份有限公司获利能力表214

图表：2007年万科企业股份有限公司经营能力表214

图表：2007年万科企业股份有限公司偿债能力表214

图表：2007年万科企业股份有限公司资本结构表214

图表：2007年万科企业股份有限公司发展能力表215

图表：2007年万科企业股份有限公司现金流量分析表215

图表：2007年保利房地产(集团)股份有限公司主营构成表218

图表：2007年保利房地产(集团)股份有限公司流动资产表218

图表：2007年保利房地产(集团)股份有限公司长期投资表219

图表：2007年保利房地产(集团)股份有限公司固定资产表219

图表：2007年保利房地产(集团)股份有限公司无形及其他资产表219

图表：2007年保利房地产(集团)股份有限公司流动负债表219

图表：2007年保利房地产(集团)股份有限公司长期负债表220

图表：2007年保利房地产(集团)股份有限公司股东权益表220

图表：2007年保利房地产(集团)股份有限公司主营业务收入表220

图表：2007年保利房地产(集团)股份有限公司主营业务利润表220

图表：2007年保利房地产(集团)股份有限公司营业利润表221

图表：2007年保利房地产(集团)股份有限公司利润总额表221

图表：2007年保利房地产(集团)股份有限公司净利润表221

图表：2007年保利房地产(集团)股份有限公司每股指标表221

图表：2007年保利房地产(集团)股份有限公司获利能力表221

图表：2007年保利房地产(集团)股份有限公司经营能力表222

图表：2007年保利房地产(集团)股份有限公司偿债能力表222

图表：2007年保利房地产(集团)股份有限公司资本结构表222

图表：2007年保利房地产(集团)股份有限公司发展能力表222

图表：2007年保利房地产(集团)股份有限公司现金流量分析表223

图表：2007年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司主营构成表225

图表：2007年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司流动资产表225

图表：2007年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司长期投资表226

图表：2007年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司固定资产表226

图表：2007年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司无形及其他资产表226

图表：2007年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司流动负债表226

图表：2007年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司长期负债表227

图表：2007年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司股东权益表227

图表：2007年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司主营业务收入表227

图表：2007年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司主营业务利润表227

图表：2007年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司营业利润表228

图表：2007年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司利润总额表228

图表：2007年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司净利润表228

图表：2007年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司每股指标表228

图表：2007年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司获利能力表228

图表：2007年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司经营能力表229

图表：2007年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司偿债能力表229

图表：2007年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司资本结构表229

图表：2007年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发展能力表229

图表：2007年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司现金流量分析表230

图表：2007年招商局地产控股股份有限公司主营构成表232

图表：2007年招商局地产控股股份有限公司流动资产表232

图表：2007年招商局地产控股股份有限公司长期投资表233

图表：2007年招商局地产控股股份有限公司固定资产表233

图表：2007年招商局地产控股股份有限公司无形及其他资产表233

图表：2007年招商局地产控股股份有限公司流动负债表233

图表：2007年招商局地产控股股份有限公司长期负债表234

图表：2007年招商局地产控股股份有限公司股东权益表234

图表：2007年招商局地产控股股份有限公司主营业务收入表234

图表：2007年招商局地产控股股份有限公司主营业务利润表234

图表：2007年招商局地产控股股份有限公司营业利润表235

图表：2007年招商局地产控股股份有限公司利润总额表235

图表：2007年招商局地产控股股份有限公司净利润表235

图表：2007年招商局地产控股股份有限公司每股指标表235

图表：2007年招商局地产控股股份有限公司获利能力表235

图表：2007年招商局地产控股股份有限公司经营能力表236

图表：2007年招商局地产控股股份有限公司偿债能力表236

图表：2007年招商局地产控股股份有限公司资本结构表236

图表：2007年招商局地产控股股份有限公司发展能力表236

图表：2007年招商局地产控股股份有限公司现金流量分析表237

图表：2007年北京北辰实业股份有限公司主营构成表244

图表：2007年北京北辰实业股份有限公司流动资产表244

图表：2007年北京北辰实业股份有限公司固定资产表245

图表：2007年北京北辰实业股份有限公司无形及其他资产表245

图表：2007年北京北辰实业股份有限公司流动负债表245

图表：2007年北京北辰实业股份有限公司长期负债表246

图表：2007年北京北辰实业股份有限公司股东权益表246

图表：2007年北京北辰实业股份有限公司主营业务收入表246

图表：2007年北京北辰实业股份有限公司主营业务利润表246

图表：2007年北京北辰实业股份有限公司营业利润表247

图表：2007年北京北辰实业股份有限公司利润总额表247

图表：2007年北京北辰实业股份有限公司净利润表247

图表：2007年北京北辰实业股份有限公司每股指标表247

图表：2007年北京北辰实业股份有限公司获利能力表247

图表：2007年北京北辰实业股份有限公司经营能力表248

图表：2007年北京北辰实业股份有限公司偿债能力表248

图表：2007年北京北辰实业股份有限公司资本结构表248

图表：2007年北京北辰实业股份有限公司发展能力表248

图表：2007年北京北辰实业股份有限公司现金流量分析表249

图表：2007年上海世茂股份有限公司主营构成表262

图表：2007年上海世茂股份有限公司流动资产表263

图表：2007年上海世茂股份有限公司长期投资表264

图表：2007年上海世茂股份有限公司固定资产表264

图表：2007年上海世茂股份有限公司无形及其他资产表265

图表：2007年上海世茂股份有限公司流动负债表265

图表：2007年上海世茂股份有限公司长期负债表266

图表：2007年上海世茂股份有限公司股东权益表266

图表：2007年上海世茂股份有限公司主营业务收入表267

图表：2007年上海世茂股份有限公司主营业务利润表267

图表：2007年上海世茂股份有限公司营业利润表267

图表：2007年上海世茂股份有限公司利润总额表268

图表：2007年上海世茂股份有限公司净利润表268

图表：2007年上海世茂股份有限公司每股指标表268

图表：2007年上海世茂股份有限公司获利能力表268

图表：2007年上海世茂股份有限公司经营能力表269

图表：2007年上海世茂股份有限公司偿债能力表269

图表：2007年上海世茂股份有限公司资本结构表269

图表：2007年上海世茂股份有限公司发展能力表269

图表：2007年上海世茂股份有限公司现金流量分析表270

图表：北京、上海和全国房价收入比（按100平米计算）277

图表：我国房地产企业的发展阶段与核心竞争力侧重点308

图表：房地产的特征325

图表：1998-2007年房地产投资总额统计表345

图表：2007年中国房地产行业领导公司品牌349

图表：2007年中国房地产公司品牌价值TOP10华南国有房地产企业品牌349

图表：2007年中国房地产公司品牌价值TOP10华南混合所有制房地产企业品牌350

图表：2007年中国房地产业领先品牌TOP10华南企业品牌350

图表：2007年中国华南房地产公司品牌价值TOP10351

图表：2007年中国房地产策划代理公司品牌价值TOP10华南企业品牌351

A041

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/70160.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。