

2009-2010年度中国房地产市场分析与投资预测报告

报告

报告大纲

观研报告网

www.chinabaogao.com

一、报告简介

观研报告网发布的《2009-2010年度中国房地产业市场分析与投资预测报告》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/3215032150.html>

报告价格：电子版: 7200元 纸介版：7800元 电子和纸介版: 8200

订购电话: 400-007-6266 010-86223221

电子邮箱: sale@chinabaogao.com

联系人: 客服

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、报告目录及图表目录

报告简介：

2008年1-6月房地产开发13195.67亿元，同比增长33.5%，比一季度提高1.6个百分点。1至6月，房地产开发土地购置面积1.86亿平方米，同比增长7.59%，增幅同比下降2.41个百分点；完成土地开发面积1.3亿平方米，同比增长9.95%，增幅同比提高2.39个百分点。新开工面积5.35亿平方米，同比增长19.11%，增幅同比下降0.68个百分点。

08年1至6月，全国商品住房竣工面积1.69亿平方米，同比增长13.78%，增幅同比提高2.73个百分点；销售面积2.59亿平方米，同比下降7.21%，增幅同比下降28.66个百分点。可见，房地产投资依然在高位运行，而同期销售不理想。1-6月行业销售同比减少7.21%，7月深圳、北京、上海等城市销售继续疲软，可售量增加，与前几个月情况相似，交易量和交易价格不断反复，这证明市场还在寻找底部。

目前中国房地产市场面临三大矛盾：社会保障住房和市场化住房的矛盾，供不应求的矛盾，资金流动性过剩的矛盾。而这些都将因国家政策从治标转向治本的过程中逐步得到解决。2008年整个房地产政策将从治标转向治本，宏观层面，2007年保障房政策的推出及有效执行；操作层面，金融货币政策的紧缩，包括限制开发商银根紧缩，到限制购房人的“第二套房贷”政策；土地供应方面，一方面加大保障住房用地的大量供应，另外一方面严厉打击开发商捂地囤地的行为。这些政策的实施都将有效的解决房地产面临的三大矛盾，但调控的关键和效果还将集中体现于各地对中央政策的执行力度。

2009-2010年度中国房地产业发展预测与投资报告依据国家统计局、各地市统计局、全国商业信息中心、中国房地产业协会、国民经济景气监测中心、《中国房地产年鉴》、国内外相关报刊杂志的基础信息与权威数据，采用定性、定量的方法，全面了我国房地产行业发展的宏观形势、行业总体水平、市场供求现状、市场结构特征。在此基础之上，对2009-2010年全国和各地区房地产市场的发展前景、趋势做出推测并提出了可操作性创新建议，是房地产业及相关单位准确了解当前我国房地产业发展动态，把握企业定位和发展方向的重要决策依据。

正文目录

INDUSTRY FORECAST & INVEST ANALYSIS REPORT 1

第一章 国际房地产业发展现状 1

第一节 典型国家房地产业发展特点 1

一、美国房地产业发展现状与特点 1

二、英国房地产业发展现状与特点 3

三、德国房地产业发展现状与特点 5

四、日本房地产业发展现状与特点 7

五、加拿大房地产发展现状与特点	8
第二节 港台房地产业的发展现状与特点	9
一、香港房地产业发展现状与特点	9
二、台湾地区房地产中介行业现状	11
第二章 我国房地产业发展环境	14
第一节 经济环境	14
一、国民生产总值	14
二、居民消费水平	15
三、工业生产发展走势	18
四、固定资产投资情况	20
第二节 政策环境	21
一、《物权法》	21
二、经济适用房相关政策	22
三、外商投资房地产业限制政策	22
四、金融政策	23
五、税收政策	24
六、房地产交易分帐户管理	24
第三章 2008年我国房地产业运行回顾	26
第一节 我国房地产业主要运行指标	26
一、土地开发及购置面积	26
二、固定资产投资完成额	26
三、资金来源	26
四、房屋施竣工面积	28
五、国房景气指数	29
第二节 商品房市场运行指标	30
一、商品房销售额	30
二、商品房销售面积	30
三、商品房销售价格	30
四、空置率	34
第三节 我国房地产业供给状况	34
一、房地产业市场供给结构	34
二、住宅供给的制约因素	35
第四节 房地产资本运营现状及渠道创新	35
一、房地产金融的现状	35
二、房地产证券化	36

三、房地产信托投资	37
第四章 我国房地产业发展特点与竞争格局	39
第一节 我国现阶段房地产业发展特点	39
一、土地管理逐步规范	39
二、房地产价格动态	40
三、房地产开发投资有抬头迹象	42
四、房地产金融的监管力度不断加强	42
五、市场调控仍需大力改进	43
第二节 现阶段房地产业发展存在的问题	44
一、房地产业存在的问题	44
二、房地产市场存在的问题	46
三、房地产金融存在的问题	46
四、中国房地产市场的三大矛盾及解决对策	47
第三节 我国房地产市场竞争格局	47
一、我国房地产市场竞争格局的变化	47
二、上市公司大举拿地	49
三、跨国房地产企业在我国取得竞争优势的	50
四、外资进入我国房地产市场的动向	51
第四节 竞争趋势	53
一、市场的均衡发展	53
二、各级市场发展将逐渐均衡	53
三、房地产服务业竞争趋向多元化	53
四、房地产的资本竞争时代来临	54
第五章 2008年我国房地产细分市场	55
第一节 住宅市场	55
一、普通住宅	55
二、经济适用房	55
三、别墅	56
第二节 商业地产市场	60
一、全国商业地产继续保持稳定增长	60
二、京沪穗深一线城市商业地产经营情况	61
三、商业地产供给状况	62
四、需求预测	63
五、上海和北京商业地产的发展	66
六、重点上市公司介绍	69

第三节 二手房市场	71
一、全国二手房发展状况	71
二、北京二手房市场	71
三、上海二手房市场	73
第六章 房地产发展区域比较	75
第一节 东中西部房地产投资额比较	75
第二节 经济圈房地产发展比较	77
一、长三角地区	77
二、珠三角地区	79
三、环渤海地区	83
第三节 重点城市房地产发展比较	87
一、北京市房地产	87
二、上海市房地产	89
三、深圳市房地产	90
四、杭州市房地产	96
五、广州市房地产	97
六、成都市房地产	101
七、天津市房地产	102
第七章 2009-2010年我国房地产业走势与需求预测	104
第一节 2008年房地产市场总结与现状	104
一、2008年房市总结	104
二、房地产和国民收入的关系	104
三、房地产和金融的关系	105
四、房地产和财政的关系	106
第二节 我国城市居民住房需求	106
一、我国居民购买力水平	106
二、我国居民住房水平	107
三、我国城镇居民住房水平差异性	107
第三节 影响房地产消费需求的主要因素	108
一、我国宏观经济走势预测	108
二、2009年房产新政走势	109
第四节 我国房地产市场需求预测	111
一、我国房地产业成长性	111
二、市场需求结构及09年格局预测	112
第五节 2009-2010年房地产市场趋势预测	114

一、房地产调控力度进一步加强	114
二、资源将向保障性住房倾斜	114
三、企业并购和重组将成为市场主题	114
四、供给平稳增长结构改善	114
五、房价上涨趋缓但出现拐点可能性不大	115
第八章 房地产业优势企业	116
第一节 万科集团	117
一、经营与财务	117
二、主要投资区域	119
三、发展前景	120
第二节 中国海外发展有限公司	121
一、在建及在售项目	121
二、广告投放	123
三、重大举措及最新动态	124
第三节 合生创展集团有限公司	125
一、在建及在售项目	125
二、广告投放	126
三、重大举措及最新动态	127
第四节 绿地房地产集团有限公司	128
一、在建及在售项目	128
二、重大举措及最新动态	128
第五节 保利房地产（集团）股份有限公司	129
一、在建及在售项目	129
二、重大举措及最新动态	129
第九章 房地产业投资	131
第一节 投资机会	131
一、时间因素	131
二、空间因素	132
三、生命周期因素	132
第二节 投资特性	132
一、周期性	132
二、关联性	133
三、地域性	133
四、政策敏感性	133
第三节 房地产投资的风险	133

一、经营风险	133
二、政策风险	134
第四节 2009年房地产投资预测	134
一、固定资产投资规模预测	134
二、房地产投资规模预测	136
三、热点投资领域	137
四、分区域投资方向预测	138
第十章 房地产业发展战略与经营模式	139
第一节 房地产企业的核心竞争力剖析	139
一、房地产企业的核心竞争力的内涵与特性	139
二、传统经济下房地产企业核心竞争力的演变过程	139
三、新经济时代房地产企业的核心竞争力	140
四、构建并维持现代房地产业核心竞争力	141
第二节 不同类型房地产企业的发展战略	142
一、房地产集团公司的发展战略选择	142
二、小型房地产企业的发展模式	143
第三节 房地产公司的商业模式	144
一、开发公司模式	144
二、房屋（物业）经营模式	145
三、房地产的服务模式	145
四、不动产金融公司的商业模式	146
第四节 我国房地产销售模式	146
一、我国房地产业营销特点	146
二、香港与台湾房地产代理模式	148
三、我国房地产中介服务业的现状	150

图表目录

图表 1：1985-2008年美国房地产价格指数	1
图表 2：纽约市土地利用情况表	3
图表 3：1952-2007年英国房地产价格指数和年增长率	4
图表 4：1994-2007年香港楼价走势	9
图表 5：1997-2007年香港居民住房负担比率变动	10
图表 6：2001-2008年国内生产总值增长趋势	14
图表 7：2006-2008年各季度国内生产总值走势	14
图表 8：2005-2008年居民收入变动情况	15
图表 9：2007-2008年全年居民消费价格数据	16

图表 10 : 2006-2008年各季度全国居民住房消费水平	17
图表 11 : 2003-2008年工业增加值及增长速度	18
图表 12 : 2008年主要工业产品产量及其增长速度	19
图表 13 : 2008年1-11月规模以上工业企业实现利润及其增长速度	20
图表 14 : 2003-2008年固定资产投资增长情况	20
图表 15 : 2001-2008年中国投资率和消费率变化情况	21
图表 16 : 2008年全年加息调整情况	23
图表 17 : 2008年全年存款准备金率调整情况	23
图表 18 : 2007-2008年全国房地产开发企业完成土地开发面积情况	26
图表 19 : 2007-2008年全国房地产投资完成额	26
图表 20 : 2007-2008年我国房地产开发企业到位资金情况	27
图表 21 : 2007-2008年我国房地产投资资金构成对比	27
图表 22 : 2005-2008年我国房地产资金来源对比	27
图表 23 : 近10年房地产行业资金来源变动情况	28
图表 24 : 2007-2008年全国房屋施工面积增长变动情况	29
图表 25 : 2007-2008年全国商品房新开工面积和竣工面积	29
图表 26 : 2007-2008年全国房地产开发景气指数月度变动趋势图	29
图表 27 : 2007-2008年国房分类景气指数	30
图表 28 : 2008年12月份全国70个大中城市房屋销售价格指数	31
图表 29 : 2007-2008年全国70个大中城市房屋销售价格指数	33
图表 30 : 《土地储备管理办法》摘要	39
图表 31 : 2008年房价逐月增长趋势	41
图表 32 : 2007-2008年全国房地产价格走势	41
图表 33 : 2007-2008年房产投资月度波动趋势	42
图表 34 : 房地产上市公司竞争比较	50
图表 35 : 2007年上海房地产海外投资房地产市场主要成交纪录	51
图表 36 : 2005-2008年上海别墅市场供求及价格	59
图表 37 : 商业地产出租公司	70
图表 38 : 2000-2008年北京二手房成交量变动	72
图表 39 : 2008年各月度北京二手房成交变动	72
图表 40 : 2008年北京各月度二手房成交均价变动	73
图表 41 : 2005-2008年各区域累计房地产开发投资额及其增长率比较	75
图表 42 : 2005-2008年各区域房地产开发投资额比重变化比较	75
图表 43 : 2007-2008年各区域累计土地开发面积占购置面积比重走势	76
图表 44 : 2005-2008年各区域累计商品房销售面积及其增长率走势比较	77

图表 45 : 2005-2008年各区域商品房销售面积比重变化比较	77
图表 46 : 2007-2008年北京房地产开发投资增速趋势图 单位 : %	87
图表 47 : 2008年北京住宅开发面积增长趋势图 单位 : 万平方米 , %	88
图表 48 : 2000-2008年深圳商品住宅批准预售面积走势	90
图表 49 : 2008年深圳各区域商品住宅新增供应面积	91
图表 50 : 2008年深圳市商品住宅批预售面积各区域比例	91
图表 51 : 2008年深圳市商品住宅批预售套数各区域比例	92
图表 52 : 2008年深圳市商品住宅销售面积、套数各区域分布	94
图表 53 : 2008年深圳市各区域商品住宅销售面积	94
图表 54 : 2008年深圳市商品住宅销售面积及价格	95
图表 55 : 2004-2008年深圳市一手商品住宅成交量季度走势	95
图表 56 : 2004-2008年深圳市一手商品住宅成交价格季度走势	95
图表 57 : 2007-2008年广州商品房供销比	97
图表 58 : 2007-2008年广州市商品房竣工面积对比	98
图表 59 : 2008年广州市商品住宅供销比	99
图表 60 : 2008年广州市写字楼供销比	99
图表 61 : 2008年广州市商品住宅价格走势	100
图表 62 : 2008年广州市写字楼成交与销售均价	100
图表 63 : 2008年广州市商铺成交与销售均价	101
图表 64 : 2009年主要宏观经济指标增长预测	109
图表 65 : 2008年房地产企业拿地完全榜单	116
图表 66 : 2007-2008年万科集团各项财务比率变动情况	118
图表 67 : 2007-2008年万科三项费用变动情况	118
图表 68 : 2008-2009年万科公司业绩预测	121
图表 69 : 中国海外发展有限公司在建及销售楼盘统计	122
图表 70 : 合生创展集团有限公司在售楼盘统计	126
图表 71 : 合生创展集团有限公司在建楼盘统计	126
图表 72 : 部分国家和地区65岁及以上人口占总人口比例	131
图表 73 : 政府换届对固定资产投资的影响	136

详细请访问 : <http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/3215032150.html>