

# 2007年中国三线城市房地产市场研究报告

## 报告大纲

观研报告网

[www.chinabaogao.com](http://www.chinabaogao.com)

## 一、报告简介

观研报告网发布的《2007年中国三线城市房地产市场研究报告》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/fangwuzhuangshi/2788527885.html>

报告价格：电子版: 8500元 纸介版：9000元 电子和纸介版: 8500

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

摘要 随着国家宏观调控的日益加紧，北京、上海、深圳等一线大城市，对土地的限制越来越紧，土地资源稀缺，拿地成本加大。房地地产开发商由于利润空间的缩小，不得已把目光投向了经济比较落后的三线城市。三线城市与一线城市相比，其城市基数较低，消费水平较低，存在着巨大的市场潜力和获利空间。特别是一些省会城市，随着城市实力的增长，周边县市人口的涌入以及城市化进程而产生的自住需求相对增多，外地商人投资性购房需求不断增加，等等这些都成为了三线城市房产市场不断扩大的动力。就三线城市的房地产发展现状来看，其房地产市场还处于自发无序的发展状态，住宅造型设计还未摆脱传统“火柴盒”式的单调形式，建筑产品风格单一，项目规模过小，相关配套不健全，住宅户型单一等等，随着人们收入的增加，对居住提出了新的更高的要求，同时也为三线城市房地产的开发提供了广阔的空间。目前，许多知名的房地产开发商都已经纷纷转战二、三线城市，诸如保利集团、万科集团、金地集团、复地集团、天源地等等在三线城市都已经开发完成了许多大型的房产项目。万科集团2006年在长沙、宁波、沈阳等几个三线城市共开发了6个大型的房地产项目，占地多达948411平方米；金地集团于2004年-2005年先后在武汉、西安、东莞等三线城市的房地产开发项目上投资了54.81亿；复地集团也于2006年在海口、无锡、武汉等地共投资开发房地产404302平方米。图：2005年1季度-2007年2季度各区域累计房地产开发投资额及其增长率比较 房地产开发商虽然在三线城市拥有较多的机遇，但风险往往也是并存的，三线城市地产项目开发存在的风险有以下几个方面：1、市场容量小，如果项目过大，则很容易造成船大调头难的局面；2、消费能力低，如果选择一个没有重要产业支持的城市就更要小心谨慎；3、价格瓶颈死，如果突破历史和平均消费水准，消费形势将变得微妙而险峻；4、风俗习惯强，消费者往往不是诱导型消费，而是抵抗型消费；5、住房紧迫性，消费者对期房持观望态度，相信眼见为实；6、政策变化大，城市领导的换届往往会带来一些政策的改变。这就要求开发商进驻三线城市，不可以简简单单复制一线城市的运作模式，而是要找到新的立足点和增长点，做足充分准备，面对新形势，在细分市场中找到自己的定位，形成自己的品牌，获得在三线城市时代的发展。政府则要在政策上加强引导和规范，针对三线城市房地产市场存在的新情况提出新的战略。房地产具有不动产的地域特征，受项目开发的周期性及宏观政策、城市发展阶段的周期性等影响很大，要通过整体发展战略来降低可能存在的风险，抵御区域发展的周期性振荡。政府要作出整体上的发展规划，并处理好政府与市场之间的关系，为三线城市时代的到来打下良好的基础。 正文目录

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| 第一章中国房地产市场发展分析1.1      | 2007中国房地产市场发展现状1.1.1 |
| 2007中国房地产市场的特点1.1.2    | 全国房地产市场分析1.1.3       |
| 区域房地产市场分析1.1.4         | 重点城市房地产市场分析1.2       |
| 中国房地产的市场结构1.2.1        | 中国房地产市场结构分析1.2.2     |
| 目前中国房地产结构失衡1.2.3       | 中国房地产市场结构的优化对策1.3    |
| 中国房地产市场面临的问题及解决方案1.3.1 | 房地产市场七大问题亟需关注1.3.2   |

对促进房地产市场健康发展的几点建议1.4中国房地产宏观调控政策分析1.4.1  
2003年——2006年中国房地产宏观调控政策回顾1.4.2  
2007中国房地产宏观调控政策分析1.4.3中国应该重视税收政策对房地产市场的影响1.4.4未来房地产政策的重点应该是完善我国住房保障制度1.5 中国房地产未来发展趋势1.5.1  
我国房地产发展历史1.5.2 2007中国房地产市场的六大趋势第二章  
中国三线城市房地产市场发展分析2.1中国三线城市的定义及其分类2.1.1中国三线城市的定义2.1.2中国三线城市分类2.2中国二、三线城市房产的发展2.2.1中国三线城市房地产的发展空间分析2.2.2 房地产商转战二、三线城市2.2.3 二、三线时代要求市场新解答2.2.4  
中国三线城市商业地产的特点第三章中国主要三线城市房地产市场分析3.1呼和浩特房地产运行情况3.1.1呼和浩特当前房地产发展现状分析3.1.2呼和浩特房地产市场运行特点3.1.3呼和浩特当前房地产市场存在的问题及解决建议3.2 常州市房地产运行情况3.2.1  
房地产供销分析3.2.2、商品房价格分析3.2.3 常州房地产发展方向3.3  
郑州房地产运行情况3.3.1目前郑州房产价格分析3.3.2郑州房地产的供求关系3.3.3  
2007郑州房地产成交套数分析3.3.4  
郑州地王推动房地产市场3.3.5郑州房地产的后市预测3.4无锡房地产运行情况3.4.1  
2006无锡房地产市场特点3.4.2 2007年无锡房地产运行情况3.4.2.1  
2007年第一季度无锡房地产运行特点3.4.2.2 2007年第二季度无锡房地产运行特点3.4.2.3  
2007年第三季度无锡房地产运行特点3.5银川房地产运行情况3.5.1  
2006年银川市房地产市场形势分析3.5.2  
2007年上半年银川市房地产市场分析3.6许昌房地产运行情况3.6.1  
2006年许昌房地产市场总体行情3.6.1.1 2006年许昌市区房地产运行情况3.6.1.2  
2006年许昌县（市）房地产运行情况3.6.1.3 2006年许昌市房地产运行存在的问题3.6.2  
2007年1 - 9月房地产市场信息3.7 洛阳房地产运行情况3.7.1  
2006年洛阳房地产市场总体行情分析3.7.2 2007年第一季度洛阳房地产市场分析3.7.3洛阳房地  
产发展趋势分析3.8镇江房地产运行情况3.8.1 2007上半年镇江房地产宏观市场形势3.8.2  
镇江房地产营销特点3.8.3镇江市五大行政区域房地产市场信息概述3.8.4  
2007下半年镇江房地产发展趋势3.9沈阳房地产运行情况3.9.1  
2006年沈阳房地产市场回顾3.9.1.1 2006年沈阳市房地产市场综述3.9.1.2房地产开发投资情  
况3.9.1.3房地产供应与销售3.9.1.4房地产供应与销售结构分析3.9.1.5房地产价格分析3.9.2  
2007年上半年沈阳市房地产市场运行综述3.9.2.1上半年沈阳市房地产市场总体运行情况分析3.  
9.2.2上半年沈阳市房地产市场结构分析3.9.2.3上半年沈阳市房产价格分析第四章  
中国三线城市主要房地产公司市场运营分析4.1保利（沈阳）房地产开发有限公司4.1.1  
公司简介4.1.2公司2007发展战略4.1.3  
2006公司主要财务指标4.2沈阳万科房地产开发有限公司4.2.1公司简介4.2.2  
万科集团房地产开发项目状况4.3金地集团武汉房产开发有限公司4.3.1 公司简介4.3.2 2006

年金地集团房地产开发项目4.4天地源股份有限公司4.4.1公司简介4.4.2公司战略规划4.4.3  
2007年上半年公司主要的财务指标4.5复地 (集团)

股份有限公司4.5.1公司简介4.5.2公司动态4.5.3公司在二、三线城市的开发情况第五章中国  
三线城市房地产市场风险分析与投资建议5.1中国三线城市房地产市场风险分析5.1.1房地产  
风险的含义5.1.2房地产市场风险的特征5.1.3房地产风险的类型5.1.4我国房地产投资风险的  
总体状况及发展趋势5.1.5

中国三线城市房地产风险分析5.2三线城市房地产市场风险的防范5.2.1房地产市场风险的回避  
5.2.2房地产投资中的损失控制5.2.3房地产投资中的风险自留策略5.2.4房地产投资过程中  
的风险转移 部分图表目录 图：2005年1季度-2007年2季度累计土地购置面积与完成土地开  
发面积走势图：2005年1季度-2007年2季度各区域土地购置面积走势比较图：2005年1季度-  
2007年2季度土地购置单价及单位土地面积开发成本走势比较图：2005年1季度-2007年2季  
度累计房地产开发投资额走势图：2005年1季度-2007年2季度累计房地产开发投资各类资金  
来源增长率图：2005年1季度-2007年2季度累计商品房销售额及销售面积增长率比较图：20  
05年3季度-2007年2季度累计商品房期、现房销售面积走势对比图：2005年3季度-2007年2  
季度累计商品房期、现房销售额走势对比图：2007年1-6月房屋分类销售价格指数走势图：  
2006年1月-2007年6月新建住房及二手住房销售价格指数走势图：2005年1季度-2007年2季  
度分物业累计开发投资同比增长率比较图：2005年1季度-2007年2季度商品住宅累计开发投  
资额及同比增长率图：2005年1季度-2007年2季度办公楼累计开发投资额及同比增长率图：  
2005年1季度-2007年2季度各区域累计房地产开发投资额及其增长率比较图：2005年-2007  
年上半年各区域房地产开发投资额比重变化比较图：2006年1季度-2007年2季度各区域累计  
土地开发面积占购置面积比重走势图：2005年3季度-2007年2季度各区域累计商品房销售面  
积及其增长率走势比较图：2005年-2007年上半年各区域商品房销售面积比重变化比较图：  
2007年1-6月重点城市房地产开发投资同比增长率比较图：2007年1-6月重点城市土地开  
发面积同比增长率比较图：2007年1-6月重点城市商品房新开工面积同比增长率比较图：2007  
年1-6月份重点城市二手房交易同比增长图：2007年1-6月份重点城市商品住房批准预售面积  
同比增长图：2007年1-6月份重点城市商品住房登记销售面积同比增长图：2007年1-6月份  
重点城市商品住房面积供求对比图：四城市消费者对目前价格水平的看法图：六城市消费者  
购房用于投资的比重图：2007年5-9月经济适用房投资增长情况图：2007年9月与2006年9  
月投资比较图：2007年9月房地产投资用途构成图：2007年9月与2006年9月资金构成图：2  
007年9月同比资金增长情况表：2007年9月与2006年9月土地供应增长情况表：2007年9月  
、2006年9月房屋施工、新开工、竣工情况图：2007年9月商品房实际销售面积增长情况图  
：2007年5-9月与2006年5-9月商品房空置情况图：不同套型新建商品住房批准预售面积情  
况表：2007年9月二手房基本情况图：2007年1-9月商品房价格走势表：不同价位新建商品  
房价格图：不同价位商品住房价格增长走势图：商品住宅房购买对象构成图：市区商品房  
的新增供销比情况图：商品房新增供应量的月度新增供应走势图：各季度新建商品房的成交均

价走势图：市区新建商品住宅的月度成交走势图：市区典型住宅价格指数图：各区域的成交均价对比情况图：二季度区域高价位住宅价格分析表：2007年1-8月销售价格分析图：2007年整体市场价格走势图：2007年二手房市场价格走势极住宅市场价格走势图：2007年非住宅市场价格走势表：2007年1-8月批准预售情况分析表：2007年1-8月成交套数情况分析表：郑州“地王”发展史图：2006年下半年商品房交易金额图：2006年下半年无锡商品房交易面积表：2007第1季度无锡住宅指数图：2007第1季度锡房住宅指数走势表：2007第2季度锡房住宅均值情况图：2007第3季度锡房住宅指数走势图表：2007第3季度锡房住宅均值情况表图：2007第3季度锡房住宅指数走势图：2007年上半年银川市辖区房地产市场主要数据指标图：2007年上半年银川市辖区各类房屋市场供给情况图：2007年上半年各类房屋销售合同备案情况图：2001-2007年上半年房地产开发投资及增幅情况图：2003-2007年上半年房地产投资结构比例情况图：2001-2007年上半年房地产供给与需求情况图：2007上半年市辖区不同户型面积商品住房供求情况图：2004-2006年商品房投放面积对比图图：2004-2006商品房成交面积对比图图：2003-2006商品成交均价走势图图：2007年第一季度投放面积对比图图：2007年第一季度商品房成交面积对比图图：2006-2007商品房成交面积走势图图：2007年第一季度商品房成交均价对比图图：2006-2007商品房成交均价走势图：镇江市2007年1—6月份商品房成交走势情况图：润州区07年上半年商品房成交走势情况图：京口区07年上半年商品房成交走势情况图：丁卯新区07年上半年商品房成交走势情况图：大港新区07年上半年商品房成交走势情况图：丹徒新区07年上半年商品房成交走势情况表：沈阳市房地产开发投资情况年度对比表图：2006年沈阳市房地产投资增长率及占固定资产比重图表：2006年沈阳市商品房供求基本情况表图：沈阳市商品房上市量与销售量年度对比走势图：沈阳市各季度商品住宅户均成交面积与供应面积对比表：2006年沈阳市存量房成交情况表图：沈阳市存量房与存量住宅年度成交面积对比图图：沈阳市商品住宅与存量住宅年度成交面积走势图：2006年沈阳市商品房销售用途结构表图：2006年沈阳市商品房销售面积比重图（按物业类型）表：2006年沈阳市商品房与商品住宅成交面积区位分布表图：2006年沈阳市各区域商品住宅成交面积比重图图：2006年沈阳市各区域商品住宅销售金额分布图表：沈阳市不同价位商品住宅上市情况年度对比表表：沈阳市不同价位商品住宅销售情况年度对比表图：2006年沈阳市不同价位商品住宅供销比及户均成交面积图表：2006年沈阳市不同套型商品住宅上市情况表表：2006年沈阳市不同套型商品住宅销售情况表图：2006年沈阳市不同套型商品住宅供销结构对比图表：2006年沈阳市商品住宅购买者结构表表：2006年沈阳市商品住宅购房者结构图表：2006年沈阳市存量房与存量住宅成交面积区位分布表图：2006年沈阳市各区域存量住宅成交面积比重图图：沈阳市商品房与商品住宅成交均价年度对比走势图图：2006年沈阳市商品房市场不同物业类型销售均价对比图图：2006年沈阳市商品房与商品住宅市场区域销售均价对比图图：沈阳市存量房与存量住宅销售均价年度对比走势图图：2006年沈阳市存量房与存量住宅区域销售均价对比图图：2006年和2007年上半年沈阳市不同价位商品住宅供销比变化对比图图：2002年 - 2007年上半年沈阳房产二

三级市场联动分析图：2007年上半年沈阳各区商品住宅供销比对比图表：2006年保利（沈阳）房地产开发有限公司主要财务指标表：2006年万科集团房地产看法项目表：2007年第一季度万科二、三线城市开发项目表：2006年金地集团房地产开发在建项目表：2006金地已完工开发产品列表表：2006年金地主要财务指标列表表：2007年上半年天地源股份有限公司主要财务指标表：复地集团二、三线城市的房地产开发情况表：2006年复地土地储备和在建项目列表

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangwuzhuangshi/2788527885.html>