

中国房地产行业分析报告（2006年4季度）

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《中国房地产行业分析报告（2006年4季度）》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/2791127911.html>

报告价格：电子版: 8200元 纸介版：2000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】 2006年国家加大了对房地产市场的宏观调控。在有关部门和各级政府的共同努力下，房地产宏观调控取得一定效果，房地产市场呈现出积极的变化。主要是：首先，房地产开发投资保持平稳增长。全国房地产开发完成投资19382亿元，同比增长21.8%。低于同期固定资产投资增速，处于近几年来较低水平；其次，房地产开发结构得到一定改善。2006年实施的调整开发供应结构，鼓励普通商品住房建设措施初见成效；再次，房价涨幅有所回落，但部分城市仍上涨较快。2006年，全社会固定资产投资为93472.36亿元，同比增长24.5%，增幅比去年同期回落2.7个百分点。其中，房地产开发投资19382.46亿元，同比增长21.8%，增幅回落2.0个百分点；全国房地产开发到位资金26880.21亿元，同比增长25.6%；全国完成购置土地面积36791.02万平方米，同比下降3.8%，同比去年增幅上升了0.2个百分点，低于商品房施工面积涨幅的20.9个百分点、商品房新开工面积18.9个百分点。 2006年的房地产无疑是一个政策调控年，2007年的房地产行业将是政策导向下的执行年。在中国房地产发展战略开始显露出从产业政策向公共政策回归姿态的形势下，2007年的房地产行业可以说正处在变革的前夜。在住房供应结构调整、控制房价、加强土地调控、加强保障性住房建设等等政策导向下，房地产行业将逐渐告别高利润时代，强化公司治理、注重品牌建设、提升经营效率和定位市场真实需求将成为谋求长期发展的房地产企业的关注重点。

目录

2006年4季度房地产行业总体运行状况 一、房地产开发投资完成情况 二、资金情况
三、土地购置及土地完成开发情况（一）土地购置面积（二）土地开发面积 四、建设情况
五、销售情况（一）商品房销售情况（二）商品住宅销售情况（三）销售价格情况

2006年4季度70个大中城市价格情况分析 一、房屋销售价格同比上涨5.3%
二、房屋租赁价格同比上涨1.4% 三、土地交易价格同比上涨6.1%
四、物业服务价格同比上涨0.9% 2006年11月份国房景气指数情况
一、房地产开发投资分类指数为101.46 二、资金来源分类指数为103.30
三、土地开发面积分类指数为101.53 四、房屋施工面积分类指数为102.76
五、商品房空置面积分类指数为105.43 2006年五大热点城市房地产市场运行情况

一、北京：2006年房地产开发投资完成1719.9亿元
（一）房地产开发投资增速回落，投资比重下降（二）供给出现下降，需求仍然旺盛
（三）房地产价格指数高位运行，涨幅趋缓

二、青岛：2006年房地产开发投资额268.36亿元（一）开发投资平稳增长
（二）房屋施工规模继续放大（三）房屋竣工面积降幅较大
（四）商品房销售面积与销售额增幅下降（五）市郊三区开发投资继续放量

三、长沙：2006年完成房地产开发投资近300亿元（一）2006年长沙商品房市场运行情况
（二）2006年长沙二手房市场运行情况（三）2006年长沙抵押情况统计分析
（四）2006年长沙产权发证情况（五）2006年长沙房地产市场的基本特点

- (六) 2007年房地产市场发展展望
- (一) 房产开发资金中自筹资金大幅增加
- (三) 五城区累计成交商品房1008.80万平方米
- (五) 外地人购房占39.7%
- (七) 全市二手房成交增长19.7%
- 四、成都：2006年房地产开发投资619.17亿元
- (二) 商品房供求总量突破2000平方米
- (四) 城北住宅供应增长128.1%
- (六) 五城区商品房均价4472元/平方米
- (八) 2007成都楼市穿越分水岭
- 五、杭州：2006年房地产开发投资265.04亿元
- (一) 2006年杭州房地产市场运行现状
- (二) 当前杭州房地产市场运行中存在的三个问题
- (三) 2007年杭州房地产市场发展趋势展望
- 2006年房地产市场政策回顾
- 一、2006年宏观调控出台背景
- (一) 近几年房地产市场发展迅速，部分地区房价涨幅过大
- (二) 国内资金充裕，资本流动性过剩
- (三) 人民币升值可期
- 二、2006年房地产宏观调控效应分析
- (一) 本轮宏观调控的主要措施
- (二) 本轮宏观调控的影响
- 三、未来房地产政策预测
- 2006年全国房地产市场运行情况
- 一、房地产开发状况和主要特点
- (一) 房地产开发投资保持平稳增长
- (二) 经济适用房投资增速逐渐加快
- (三) 土地开发投资增速较快，本年土地购置面积仍然呈下降态势
- (四) 商品住宅投资所占比重提高，房地产开发投资结构有所改善
- (五) 房地产开发企业国内贷款高速增长
- (六) 房屋开工和竣工面积增长均呈回落趋势
- (七) 商品房销售面积平稳增长，商品房空置面积略有下降
- 二、当前房地产市场运行中存在的主要问题
- (一) 经济适用住房所占比重仍然偏低
- (二) 国内贷款持续高速增长，金融风险加大
- (三) 土地开发与购置行为逆向发展
- (四) 房屋竣工面积增速出现下降，供求趋紧，房价形势依然严峻
- (五) 商品房销售价格增长仍然较快
- 三、促进2007年房地产业健康发展的建议
- (一) 在进一步贯彻落实国家宏观调控政策的同时，把各项调控措施具体化，使之更具有可操作性
- (二) 政府主导住房供应，改善住房供应结构，防止商品房销售价格过快上涨
- (三) 规范房地产业市场秩序，大力发展二级市场和租赁市场
- (四) 加大宣传建设节约型社会的力度，合理引导住房消费
- 2007年房地产市场前瞻
- 一、2007年政策调控执行力度将加大
- 二、2007年房地产开发投资增速将放缓
- 三、住房供应结构继续调整，普通住房和经济适用房供应将增多
- 四、土地管理更加严格，土地增量供应控制更严，土地成本将提高，这也将加剧对于存量土地的竞争
- 五、政府继续执行紧缩银根的政策短期内不会变化，房地产企业资金压力不容小视
- 六、2007年住房供求差距将缩小，价格成为关键因素
- 2006年房地产市场价格分析及2007年价格走势判断
- 一、2006年房地产市场价格基本情况
- (一) 新建商品房价格高位运行，下半年涨势趋缓；存量房价格涨幅较低，涨幅回落
- (二) 新建商品房住宅价格涨幅普遍较高，高档住宅价格高于普通住宅价格
- (三) 不同地区房价涨幅不一，大中城市涨幅较高
- 二、对2007年房价走势的判断

- (一) 房价持续较快上涨的动力减弱
- (二) 国家宏观调控政策效应将进一步显现，住房供给结构变化将促进房价稳定
- (三) 人民币汇率机制的逐步完善和资本市场的发展有利于减轻房价压力

三、相关的几点建议

- (一) 加大政策落实力度，健全住房供应体系建设，切实调整好住房供给结构
- (二) 要继续做好土地市场的清理整顿工作
- (三) 要继续加强房价构成的清理和市场秩序的规范工作

(四) 做好房地产价格信息发布工作，正确引导社会舆论和市场预期	图表目录	图表	1
2006年1 - 12月全国固定资产投资、房地产开发投资增长情况	图表		2
2006年1 - 12月各地区房地产开发投资状况	图表		3
2006年1 - 12月房地产开发投资增幅超过30%的地区	图表		4
2006年1 - 12月商品住宅、办公楼、商业营业用房完成投资情况	图表		5
2006年1 - 12月各地区住宅房地产开发投资状况	图表		6
2006年1 - 12月房地产开发投资比重情况	图表		7
2006年1 - 12月经济适用房占商品住宅比重	图表		8
2006年1 - 12月全国房地产开发到位资金情况	图表 9	2006年1 - 12月资金来源情况	图表 10
2006年1 - 12月全国土地购置情况	图表		11
2006年1 - 12月购置土地面积增幅超过30%的地区	图表		12
2006年1 - 12月购置土地面积降幅超过30%的地区	图表		13
2006年1 - 12月全国开发土地情况	图表		14
2006年1 - 12月完成土地开发面积增幅超过50%的地区	图表		15
2006年1 - 12月商品房、商品住宅、办公楼、商业营业用房施工情况	图表		16
2006年1 - 12月商品房、商品住宅、办公楼、商业营业用房新开工情况	图表		17
2006年1 - 12月商品房、商品住宅、办公楼、商业营业用房竣工情况	图表		18
2006年1 - 12月各类型商品房销售面积	图表		19
2006年1 - 12月商品房销售面积与去年相比超过30%的地区	图表		20
2006年1 - 12月销售面积小于竣工面积的地区	图表		21
2006年1 - 12月销售面积大于竣工面积超过500万平方米的地区	图表		22
2006年1 - 12月各类型商品房销售额	图表		23
2006年1 - 12月商品住宅销售面积增幅超过30%的地区	图表		24
2006年1 - 12月商品住宅销售面积小于竣工面积的地区	图表		25
2006年1 - 12月商品住宅销售面积大于竣工面积超过500万平方米的地区	图表		26
2006年1 - 12月商品房销售价格增幅超过20%的地区	图表		27
2006年1 - 12月商品住宅销售价格增幅同比超过20%的地区			

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangwuzhuangshi/2791127911.html>