

2006年中国房地产行业研究咨询报告

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《2006年中国房地产行业研究咨询报告》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/2793227932.html>

报告价格：电子版: 6300元 纸介版：6800元 电子和纸介版: 7300

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

内容简介 我国房地产业作为国民经济的支柱产业，因其产业相关度高，带动性强，与金融业和人民生活联系密切，发展态势关系到整个国民经济的稳定发展和金融安全。与此相对应的是房地产业作为周期性消费品，又具有其固有的波动较大和变化多端的自身特征，所以政府通过宏观调控政策来平抑或减缓房地产周期波动带来的不利影响，以防止供求关系过大波动来作为衡量宏观调控各项政策措施是否落到实处的主要标准。我国房地产业经过五年的快速发展和一年的宏观调控，进入2006年的房地产市场和房地产企业的整体主客观环境要好于市场原来的预期，加上资本市场的日益复苏，人民币进入升值周期和我国经济的持续、健康和快速的发展，房地产市场的预期开始回暖。2006年金融市场将全面开放，未来房地产市场除了传统的银行资金外，境外基金多渠道进军内地楼市，外资银行、外来资金必将成为中国房地产业新的力量。2006年国家将继续加大对中小户型、中低价位商品房、经济适用房和廉租房的土地供应。但是在2006年我国要面对通货紧缩的可能和生产过剩所带来的影响，所以在“十一五”规划的起始年的经济运行中，扩大消费需求，已经变成经济运行中至关重要的决策点，那么房地产业应该如何适应新形式的发展？怎样达到供需平衡呢？本咨询研究报告依据国家统计局、北京市统计局、上海市统计局、深圳市统计局、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，结合深入的市场调查资料，以独特精辟的视角，全面分析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。报告对北京、上海、广州、深圳等主要城市房地产市场发展状况和消费情况进行深入的研究探讨。并在这一基础之上，对2006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。

目 录CONTENTS

第一部分 行业发展现状分析

第一章 房地产业发展周期分析

1第一节 我国房地产业发展历程

1第二节 国内外房地产周期性发展的理论评析

2一、房地产发展周期理论的回顾与评析

2二、世界各国、地区房地产发展周期的不同特点

4第三节 房地产发展周期波动研究

6一、我国房地产周期波动规律分析

6二、中国房地产的低谷临界点

7三、房地产周期波动的主要影响因素分析

8第二章 国际房地产业发展现状

12第一节 典型国家房地产业发展特点及动向

12一、美国房地产业发展分析

12二、英国房地产业发展现状与特点分析

19三、德国房地产业发展现状与特点分析

22四、日本房地产业发展现状与特点分析

25五、加拿大房地产业发展现状与特点分析

30第二节 港台房地产业的发展现状与特点

33一、香港房地产业发展现状与特点分析

33二、台湾地区房地产中介行业现状

39第三章 我国房地市场走势分析

42第一节 宏观经济运行及房地产市场形势分析

42一、宏观经济态势

42二、金融市场运行

43三、房地产市场

44第二节 房地产资本运营现状及渠道创新

45一、房地产金融的现状

45二、房地产证券化	46三、房地产信托投资	47第三节 现阶段我国房地产开发商融资模式
49第四节 全国土地市场状况	53一、土地市场环境	53二、我国土地市场存在问题
54三、土地市场环境变化对房地产业的影响	55第五节 我国房地产业投资状况分析	
56一、写字楼投资分析	56二、楼价高位运行投资风险显现	57第六节
我国房地产业供给状况分析	58一、房地产业市场供给结构分析	58二、住宅供给的制约因素
61第七节 国房景气指数分析	65第八节 我国房地产价格分析	
71一、房屋销售价格涨幅趋平稳	71二、我国城市地位演变与房地产价格走势	
72三、人民币汇率对我国房地产市场价格的影响	76第四章 我国房地产业需求分析	
77第一节 我国城市居民住房需求分析	77一、我国居民购买力水平分析	
77二、我国居民住房水平分析	78三、我国城镇居民住房水平差异性分析	79第二节
我国房地产市场需求特点分析	80一、25-39岁的青年人成为个人买房最强的消费群体	
80二、对住房的消费需求大于投资需求	81三、住房需求收入弹性较大	82第三节
深圳住宅消费意愿统计分析	83一、购房考虑因素及选择区域	83二、购房者的产品需求
85三、购房者的价格需求	88四、潜在消费者特征分析	90五、2006年深圳商品房成交量分析
93第四节 北京购房基本需求调查	97一、购房群体的基本状况	
97二、消费者住房需求特点与趋势	99三、购房者置业特点与趋势	
102四、房地产住宅市场中具有明显特征的重要购买人群		
107五、房地产顾客满意度指数系统的结构	108第五节 上海购房需求调查分析	
111一、购房者的主要特征	111二、购房时比较重视的因素	112三、购房偏好
113四、获取房地产信息的主要渠道	116五、不同年龄收入人群需求的比较分析	117第六节
影响房地产消费需求的主要因素分析	119一、我国宏观经济走势	
119二、住房产权制度对房地产需求的影响分析		
120三、住宅金融风险防范机制对房地产需求的影响分析	122第七节	
我国房地产市场需求预测	124一、我国房地产业成长性分析	
124二、市场需求人员结构及未来需求量分析	126第五章 我国房地产发展特点分析	
128第一节 我国现阶段房地产业发展特点	128一、土地管理逐步规范	
128二、房地产价格动态	129三、房地产开发投资增速趋缓	
130四、房地产金融的监管力度不断加强	130五、市场调控仍需大力改进	131第二节
现阶段房地产业发展存在问题	132一、土地供应增幅过大	
132二、结构失衡是房地产市场的根本矛盾	133三、房地产业对金融依赖程度较高	
133四、局部泡沫蔓延	134五、产生问题的原因分析	136第二部分 细分市场分析第六章
各主要类型物业发展状况	139第一节 我国住宅产业现状分析	
139一、住宅产业发展的历史沿革	139二、当前住宅市场发展的趋势	
142三、我国住宅发展的类型及特征	149四、我国住宅产业的国际比较	
151五、我国住宅产业的发展特征	158六、我国住宅市场分析	160第二节

我国写字楼市场发展现状分析	169一、中国的写字房地产市场的历史沿革
169二、未来甲级写字楼存量预测	173三、北京写字楼现状分析及预测
174四、上海写字楼市场发展的现状与趋势分析	185五、写字楼需求结构与建筑特征
189六、当前写字楼开发问题	190第三节 商铺市场发展现状分析
192一、全国及主要城市商铺市场发展状况	192二、商铺投资分析
201三、商铺与住宅投资开发的比较分析	205第四节 二手房市场发展现状分析
211一、全国二手房发展状况	211二、北京二手房市场分析
214三、北京与上海二手房市场对比分析	218第七章 重点城市房地产发展状况
上海房地产业发展状况分析	221第一节 上海房地产市场简析
221一、上海房地产市场简析	221二、上海房地产业未来趋势
222三、上海目前投资热点	224四、风险提示与建议
226五、2006年上海商品住宅市场展望	226第二节 杭州房地产市场分析
229一、房地产市场供给分析	229二、房地产市场需求分析
236第三节 深圳房地产业发展状况分析	239一、深圳房地产业发展历程
239二、2006年深圳房地产市场预测	240三、深圳房地产市场发展趋势
240第四节 广州房地产业发展状况分析	246一、广州市房地产细分市场分析
246二、2006年广州市房价分析	255第五节 北京房地产业发展状况分析
258一、2006年北京房地产市场发展预测	258二、房地产相关政策及影响
259三、北京市房价走势分析	259四、北京市高端别墅市场需求调研分析
263第六节 成都房地产业发展状况分析	274一、成都房地产运行综述
274二、2006年房产投资分析	277三、成都市房地产市场运行特征
278四、成都市区商品房销售价格情况	280五、成都市区二手房分析
290第七节 滨海地区房地产市场分析	293一、宏观环境
293二、土地市场	295三、住宅市场
295四、商业市场	299第八章 房地产行业经营模式分析
302第一节 房地产公司的商业模式分析	302一、开发公司模式
302二、房屋（物业）经营模式	303三、房地产的服务模式
304四、不动产金融公司的商业模式	304第二节 我国房地产销售模式
305一、我国房地产业营销特点	305二、香港与台湾房地产代理模式分析
306三、我国房地产中介服务业的现状	309第三部分 竞争格局及优势企业
第九章 行业竞争分析	313第一节 我国房地产市场竞争格局
313一、我国房地产市场缺少"霸主"	313二、上市公司大举进军房地产业
313三、跨国房地产企业在中国取得竞争优势的分析	315四、外资进入我国房地产市场的动向分析
316五、2006年购房竞争选择	318第二节 竞争趋势分析
320一、市场的均衡发展	320二、各级市场发展将逐渐均衡
321三、房地产服务业竞争趋向多元化	321四、房地产的资本竞争时代来临
322五、行业集中度进一步提高	323六、房地产业竞争战略将呈现大变局
324第十章 房地产业优势企业分析	326第一节 中远发展
326一、公司财务分析	326二、公司经营战略分析
327三、竞争力分析	328四、发展前景分析
329第二节 万科地产	330一、公司概况
330二、公司财务分析	332第三节 华侨城地产
334一、公司财务分析	

334二、经营中出现的问题 335三、公司业务发展计划 336第四节 天鸿集团
337一、公司财务分析 337二、经营策略和市场推广 339三、经营中出现的主要问题
341第五节 金地集团 341一、发展存在的问题 341二、公司财务分析 343第六节
北京城建集团 344一、公司财务分析 344二、公司发展战略分析 346第七节 陆家嘴
347一、公司财务分析 347二、经营战略研究 349第四部分 发展趋势与企业策略第十一章
房地产政策及相关因素分析 351第一节 我国房地产金融形势分析
351一、我国房地产金融形势分析 351二、对我国房地产金融发展的判断
352三、房地产金融政策趋向 354第二节 我国建材市场分析 355一、市场现状
355二、建材市场特点 356三、发展趋势 358第三节 物业管理行业的发展桎梏与机遇
359一、中"洋"物业管理差距在哪儿 359二、入世对物业管理的利与弊 360第四节
申奥成功对房地产业的影响 361一、奥运对悉尼房地产业的影响分析
361二、举办奥运对北京房地产市场的影响分析 362第五节
WTO对我国房地产业发展影响 365一、建筑领域加入WTO后的对外承诺
365二、入世后外资不会大量进入房地产市场 366三、WTO对我国房地产市场的影响
367第十二章 房地产业发展趋势分析 369第一节 国际房地产行业发展大趋势
369一、提高住宅全寿命周期、全方位的总体质量 369二、提高施工技术水平
369三、重视可持续发展战略 370第二节 我国房地产业发展趋势
371一、2006年房地产将呈结构性异动 371二、房地产长期走势分析
374三、宏观政策正确引导，平抑房地产周期波动 375四、2006房地产强者恒强
376五、政策预期引导行业走向 379六、2006年房地产信贷呈现五大基本特点 381第三节
2006年房地产市场发展趋势及预测 385一、楼市能否迈向理性繁荣
385二、人民收入预期及实际收入能否保持双增长 386三、刺激内需措施是否得力到位
386四、地方政府能否贯彻中央政策 387五、二手房市场启动 388第四节
2006年我国房地产业的走势和对策分析 389一、2006年我国房地产业将逐步进入良性循环
389二、2006年我国房地产业发展的政策导向
392三、2006年我国房地产业发展的相关对策措施 394第十三章 我国房地产行业SWOT分析
399第一节 我国房地产业发展制约因素分析 399第二节 我国房地产业发展的优势分析
400第三节 机遇面前应警惕房地产泡沫 403第四节 入世带来的机遇和挑战
405一、WTO给我国房地产业带来的机遇分析 405二、WTO给我国房地产业带来了挑战
410第十四章 房地产业发展战略研究 414第一节 房地产企业的核心竞争力剖析
414一、房地产企业的核心竞争力的内涵与特性
414二、传统经济下房地产企业核心竞争力的演变过程
415三、新经济时代房地产企业的核心竞争力 417四、构建并维持现代房地产业核心竞争力
420第二节 不同类型房地产企业的发展战略 422一、房地产集团公司的发展战略选择
422二、小型房地产企业的发展模式

426图表目录图表：2005年1-5月住宅指数与Hedonic指数比较

11图表：美国平均家庭收入及住房支出情况 15图表：假如将中国的收入按相应的情况分类

15图表：美国现有住房的平均出租水平 16图表：2005年美国二手房成交情况

19图表：美国REITs投资的房地产分布 19图表：日本地价指数与物价指数之比

26图表：房地产开发三大资金来源比例 50图表：各国自有住房与出租房的比率

65图表：2005年中国房地产城市住宅指数 70图表：不同收入国家人均住房建筑面积比较

78图表：房地产供需指标 82图表：房地产泡沫指标 83图表：房地产泡沫参考标准

83图表：深圳购房者考虑的主要因素 83图表：深圳购房者优先选择的购房区域

84图表：深圳购房者的户型选择 85图表：深圳购房者的购房面积选择

86图表：深圳购房者对房屋装修标准的需求 86图表：深圳购房者能承受的购房单价

88图表：深圳购房者能承受的购房总价 88图表：深圳购房者选择的付款方式

89图表：深圳潜在购房者的性别结构 90图表：深圳潜在购房者的年龄结构

91图表：深圳潜在购房者的文化程度 91图表：深圳潜在购房者的职业分布

92图表：深圳潜在购房者的工作单位性质 92图表：深圳潜在购房者的居住区域

92图表：深圳潜在购房者在深家庭结构 93图表：深圳潜在购房者置业次数

93图表：2004-2006年1月深圳市各类商品房成交量对比

94图表：2006年1月深圳市各区商品房成交量对比

94图表：2006年1月深圳市各区住宅新增供求量对比

95图表：2006年1月深圳市各类住宅预售量与成交量比例

95图表：2006年1月深圳市各区商铺新增供求量对比 96图表：北京购房者各事业发展状态

97图表：北京购房者对房地产开发商品品牌的知晓程度

98图表：北京居所与意向居所的居室数量选择比例比较

99图表：北京居所与意向居所套内建筑面积比较

100图表：北京居所与意向居所相同格局的面积比较

100图表：北京居所与意向居所至工作单位平均车程比较

101图表：北京居所与意向居所至工作单位较远车程接受程度比较

101图表：北京居所与意向居所所在区域比较

101图表：北京为改善生活空间的购房者居所与意向居所建筑面积比较

102图表：北京购房者对不同配套设施的关注程度 104图表：北京投资型购房者投资方式

106图表：中国房地产顾客满意度指数框架 109图表：房地产业顾客满意度指数框架

110图表：中国房地产顾客满意度指数模型 110图表：上海购房者年龄分布图

111图表：上海购房者家庭月收入分布图 112图表：上海购房时考虑最多的因素

113图表：上海房型选择分布图 113图表：上海面积选择分布图

114图表：上海购房总价分布图 115图表：上海购房单价分布图

115图表：上海获得房地产信息渠道分布图（复选）

- 116图表：上海未来两年内可能购房者的主流需求
- 117图表：上海不同年龄、收入人群的需求比较 118图表：2005年1-3季度国内生产总值
- 119图表：2005年上海GDP总量及构成 119图表：未来50年我国人口城市化进程
- 126图表：城市化率提高引起未来50年对住宅的自然需求量预测
- 127图表：2005年北京顶级写字楼区域分布 176图表：2005年北京顶级写字楼平均租金
- 176图表：2005年北京顶级写字楼分布 177图表：2005年北京甲级写字楼区域分布
- 178图表：2005年北京甲级写字楼平均租金
- 178图表：2005年北京在售在建写字楼项目区域总量分布
- 179图表：2005年北京在售在建写字楼不同区域分布比例
- 179图表：2005年北京在售在建写字楼项目各商圈总量分布
- 180图表：2005年北京在售在建写字楼项目各商圈总量所占比例分布
- 180图表：北京市2004-2008年在建在售写字楼项目供给预测
- 181图表：北京市2004-2008年在建在售写字楼项目供给分布预测
- 181图表：2006-2007年北京写字楼需求预测
- 182图表：2004-2008北京市甲级顶级写字楼供需对比
- 183图表：2004-2007北京市主要区域顶级写字楼存量增量对比
- 184图表：2004-2008北京市主要区域甲级写字楼存量增量对比
- 184图表：我国写字楼市场需求主体情况 190图表：北京零售业新开业选例
- 194图表：北京主要租赁案例 195图表：2005年北京主要在售商业物业报价
- 196图表：2005年北京主要商业物业租金报价
- 196图表：2005年北京主要商业区商铺存量及空置情况
- 198图表：2005年北京黄金商业区商铺的平均租金水平
- 199图表：2007年北京商铺市场供应与需求预测
- 200图表：2005年三季度上海商铺环内外分布 200图表：商铺投资选项比例
- 202图表：商铺投资回报预期选项比例 203图表：商铺投资观点比例
- 204图表：北京商铺投资区域选择比例 205图表：2005年第三季度不同属性房屋成交比例
- 213图表：2005年第三季度与第二季度不同属性房屋成交比例
- 214图表：2005年9-10月北京市二手房主要成交区域比重统计
- 214图表：2005年9-10月北京市二手房价格结构对比
- 214图表：2005年9-10月北京市二手房价格结构对比示意图
- 215图表：2005年9-10月北京市二手房居室结构对比示意图
- 215图表：2005年9-10月北京市二手房居室结构对比 215图表：北京、上海二手房税费比较
- 220图表：2006年上海商品房供需规模预测
- 222图表：未来上海高档商品房供应价位段结构预测
- 223图表：2002-2008年上海二手房市场发展趋势预测 224图表：将开盘公寓摘录

- 286图表：2005年1-10月份城北各物业交易均价
- 286图表：2005年10月份成都市区商品住宅交易价格分段分析
- 287图表：2005年1-10月成都市区各价格区间面积比重
- 288图表：2005年10月份各价格段商品住宅交易均价环比变化
- 288图表：2005年10月成都市区办公用房交易价格分段分析表
- 289图表：2005年10月份各价格段办公用房交易均价环比变化
- 289图表：2005年1-10月成都市区别墅成交情况
- 289图表：2005年1-10月成都区办公用房销售价格分布 290图表：成都市二手房购买者分布
- 292图表：成都市成交房源情况
- 293图表：2005年7-9月份出台的与房地产业相关的主要政策法规
- 294图表：2005年7-9月塘沽区新上市楼盘 296图表：2005年7-9月开发区新上市项目
- 297图表：2005年7-9月开发区已上市项目
- 297图表：2005年1-10月份塘沽地区的住宅价格走势
- 298图表：2005年第三季度塘沽区销售商业项目
- 299图表：2005年第三季度塘沽区开发区售商业项目
- 300图表：2005年第三季度塘沽开发区售写字楼项目
- 301图表：深圳和广州不同业务中介公司数量比例
- 310图表：2004-2005年中远发展股份有限公司利润构成
- 326图表：2004-2005年中远发展股份有限公司经营能力
- 326图表：2004-2005年中远发展股份有限公司资本结构
- 327图表：2004-2005年中远发展股份有限公司资金流量
- 327图表：2004-2005年万科企业股份有限公司利润构成
- 332图表：2004-2005年万科企业股份有限公司经营能力
- 332图表：2004-2005年万科企业股份有限公司资本结构
- 333图表：2004-2005年万科企业股份有限公司发展能力
- 333图表：2004-2005年万科企业股份有限公司资金流量
- 333图表：2004-2005年深圳华侨城控股股份有限公司利润构成
- 334图表：2004-2005年深圳华侨城控股股份有限公司经营能力
- 334图表：2004-2005年深圳华侨城控股股份有限公司资本结构
- 335图表：2004-2005年深圳华侨城控股股份有限公司资金流量
- 335图表：2004-2005年北京天鸿宝业房地产股份有限公司利润构成
- 337图表：2004-2005年北京天鸿宝业房地产股份有限公司经营能力
- 338图表：2004-2005年北京天鸿宝业房地产股份有限公司资本结构
- 338图表：2004-2005年北京天鸿宝业房地产股份有限公司资金流量
- 338图表：2004-2005年金地(集团)股份有限公司利润构成

343图表：2004-2005年金地(集团)股份有限公司经营能力

343图表：2004-2005年金地(集团)股份有限公司资本结构

344图表：2004-2005年金地(集团)股份有限公司资金流量

344图表：北京城建投资发展股份有限公司利润构成

344图表：北京城建投资发展股份有限公司经营能力

345图表：北京城建投资发展股份有限公司资本结构

345图表：北京城建投资发展股份有限公司资金流量

346图表：2004-2005年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司利润构成

347图表：2004-2005年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司经营能力

348图表：2004-2005年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司资本结构

348图表：2004-2005年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司资金流量

348图表：近年来部分房地产金融政策调整情况一览 35

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangwuzhuangshi/2793227932.html>