

2006年广州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年广州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/2793427934.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 广州的房地产行业一直是走在改革开放的最前沿，近年来广州经济的高速发展反映出来广州居民整体进入较富裕的小康生活水平，与之相呼应的是广州居民对居住的需求也在不断增长，广州房地产市场将面临持续的发展。一直以来，广州楼市的发展都可以用"拓展型"来形容，其迈出的步伐并不是很大。然而，"十一五"规划打破了这一现状，在城市规划、城市建设等方面提出了许多建设性的建议。2006年广州楼市的热点还是住宅，估计上半年老八区的住宅供应量在150万-200万平方米之间，全年为500万平方米左右。总体供求情况将持续去年的求大于供。而上半年可能由于入市货量少，楼价上升幅度相对较高；下半年供应量加大，升幅将降缓，预计全年价格涨幅有可能突破两位数，即10%以上，而商品住宅的价格涨幅大约9%-11%。2006年比较值得关注的是四大板块：珠江新城、天河北板块写字楼、住宅物业；琶洲商铺及写字楼物业；番禺区华南板块住宅物业；白云区城郊板块住宅物业。2005年住宅价格涨幅的区域依次为天河区、海珠区、番禺区。预计2006年住宅价格涨跌，主要看天河区、海珠区、番禺区的价格表现。基于2006年市场供求关系逐步趋于平衡，预计2006年的楼价仍会保持增长态势，但增幅不大，总体维持在5%-8%的增长水平；稳中有升仍将是2006年广州楼价的主旋律。预计2006年的广州楼市将向"扩张型"转变，而且广州房地产行业将面临着前所未有的机遇与挑战。因此，广州房地产行业何去何从成为我国房地产行业中的一个焦点。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，那么广州房地产业应该如何适应形式的发展？怎样达到供需平衡？2006年广州房地产业处于什么状况，与其他城市房地产业有什么异同点？该采取怎样的经营策略呢？本研究咨询报告依据国家统计局、广州市统计局、深圳市统计局、广州房屋置换中心、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、《广州房地产年鉴》、国内外相关报纸杂志的基础信息，结合深入的市场调查资料，以独特精辟的视角，集思广益的对广州房地产行业的需求状况、相关产业的发展情况、竞争格局、居民消费水平等进行了深入分析，并重点分析了广州市各片区域市场的房地产销售状况，以及面对WTO时代，广州房地产行业将面临的冲击以及企业的应对策略，并在这一基础之上，对2006年全国和广州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。报告涵盖了广州房地产行业的房产开发、销售状况、行业盈利模式、房地产需求规模、行业竞争态势以及发展趋势等重要板块的内容，并对广州房地产相关政策进行了介绍和政策趋向研判。目

录CONTENTS	第一部分	行业发展现状分析	第一章	我国房地产开发状况分析	1	第一节					
		我国房地产概况及特点	1一、	市场概况	1二、	发展特点	4	第二节	全国土地资源的供给状况	9	
			9一、	土地市场环境				9二、	我国土地市场存在问题	10	
			10三、	土地市场环境变化对房地产业的影响	11	第三节			我国房地产业投资状况分析	12	
			12一、	写字楼投资分析				12二、	楼价高位运行投资风险显现	13	第四节

我国房地产业市场供给结构分析	14一、房地产业市场供给结构分析
14二、住宅供给的制约因素	17第五节 我国房地产价格分析
22一、房屋销售价格涨幅趋平稳	22二、我国城市地位演变与房地产价格走势
23三、人民币汇率对我国房地产市场价格的影响	27第六节 现阶段房地产业发展存在问题
27一、土地供应增幅过大	27二、结构失衡是房地产市场的根本矛盾
28三、房地产业对金融依赖程度较高	29四、局部泡沫蔓延
29五、产生问题的原因分析	32第七节 中国房地产行业展望
33一、房价将持续上涨	33二、融资多元化
34三、二手房市场持续升温	35第二章 我国房地产行业经济指标分析
37第一节 房地产行业内涵分析	37一、房地产业的含义
37二、房地产的分类	38第二节 房地产行业的基本特性
39一、土地的特性	39二、房地产业的基本特性
41第三节 房地产行业的投资特性分析	43一、中国房地产业正步入"火山喷发期"
43二、中国房地产业进入"均利"时代	43三、我国房地产业的投资风险分析
45第三章 广东房地产业发展状况分析	46第一节 广州房地产市场发展分析
46一、2006年土地市场计划	48二、广州社区商铺投资
49三、当前广州市房地产业存在的问题及解决措施	52第二节 广州市房地产细分市场分析
53一、广州市房地产细分市场	53二、2006年广州市房价分析
61三、建立各个细分市场的轮廓	64四、各细分市场吸引力评估标准的确立
66五、选择目标市场	67六、为细分市场选择定位策略
69第四章 广州房地产开发业发展概况	70第一节 广州房地产业发展概况
70一、市场总体形势分析	70二、土地市场分析
72三、商品房市场分析	76第二节 广州房地产开发投资热点板块
81一、员村	81二、金沙洲
82三、白云大道	84四、琶洲
85五、珠江新城	87第三节 重点城市房地产开发及地产文化比较
88第四节 广州房地产市场的特点	90一、市场的四个"背离"
90二、广州楼价发展预测	92三、广州房地产市场发展面临的问题
96第五节 广州房地产市场存在问题分析	98一、房地产市场发展存在问题
98二、问题的成因及潜在风险	100第六节 2006年广州房地产市场展望
104一、2006年营销策略	105二、2006年市场供应量
105三、2006年市场购买力	108第二部分 广州房地产市场分析第五章 房地产市场需求分析
111第一节 商品房空置状况	111第二节 广州房地产价格分析
113一、2005年房价概况	113二、写字楼价格分析
118三、商铺价格分析	120第三节 居民住房需求分析
123一、居民住房水平分析	123二、居民需求户型分析
127三、居民需求新变化	131第四节 广州青年购房一族需求分析
132第五节 京、沪、穗三地房地产市场需求比较	135第六节 广州房地产市场需求预测
141一、需求预测	141二、新开发楼盘规模将缩小
142三、广佛都市圈概念的影响进一步显现	142四、公寓成为市场新热点
143五、珠江新城将迎来新的发展高潮	143六、热点板块预测
144第六章 各主要类型物业发展状况	145第一节 广州住宅产业现状分析
145一、住宅业发展概况	

145二、住宅价格分析	147三、未来两年小户型住宅分析	151第二节
2006年广州典型区域住宅价格分析	153第三节 广州住宅建筑风格的现状及发展趋势	
156一、广州住宅建筑风格的现状	156二、广州住宅建筑风格走势预测	159第四节
广州写字楼市场发展状况	160一、广州写字楼市场发展状况	
162二、2005年广州写字楼成交分析	164三、粤、京、沪三地写字楼市场比较分析	
167四、广州写字楼市场发展特点分析	169第五节 广州商铺市场发展状况	
174一、租售市场四面开花	174二、商铺租值仍有上升空间	175第六节
广州二手房市场发展状况	176一、2006年广州二手房价格指数分析	
176二、广州楼市二手房走势	187三、2006年展望	188第七章 广州房地产片区市场分析
189第一节 天河片区房地产市场分析	189一、单价分类	189二、租赁市场分析
190三、天河区区域市场总体特征	191四、天河区各板块客户群和区域优劣势分析	
193第二节 番禺片区房地产市场分析	196一、2006年房产概况	196二、成交量
197三、番禺商圈住宅	198四、番禺二手房市场	199第三节 白云区房地产市场分析
201一、白云大道板块二手新机	201二、白云新楼市	202三、白云周边市场
203四、白云区住宅市场指标分析	203五、主要板块客户及区域优劣势分析	208第四节
海珠片区房地产市场分析	210第五节 老城区市场分析	214一、老城区市场特征分析
216二、老城区客户群特征分析	218三、老城区楼市发展预测	219第六节
花都片区域市场分析	220一、房地产开发状况	220二、市场预测
221第七节	224一、商业概况	224二、商业的发展与特点
225三、花地湾商业未来发展展望	226四、芳村区房地产市场板块特征	
227五、芳村区楼盘特征	229六、消费群体特征	229七、芳村区楼层户型特征
230八、芳村区销售居住现状特征	230九、芳村区成本效益分析	231第八节
黄埔片区域市场分析	232一、黄埔藏着巨大潜力	232二、黄埔楼市新崛起
233三、黄埔楼市发展的瓶颈	235第九节 增城市区域市场分析	237一、广州东部板块崛起
237二、融入东部板块承接都市辐射	238第十节	从化市区域市场分析
239一、从化市投资环境概况	240二、从化兴建超大规模社区	240第三部分
房地产经营模式分析第八章	房地产行业经营模式分析	241第一节
房地产公司的商业模式分析	241一、开发公司模式	241二、房屋(物业)经营模式
242三、房地产的服务模式	243四、不动产金融公司的商业模式	243第二节
我国房地产销售模式	244一、我国房地产业营销特点	
244二、香港与台湾房地产代理模式分析	245三、房地产中介服务业的现状	248第三节
物业管理行业的发展桎梏与机遇	251一、中"洋"物业管理差距在哪儿	
251二、入世对物业管理的利与弊	252第四节	广州市房地产广告分析
253一、广告投放量综述	253二、分区域广告投放量说明	254三、广州房地产广告发展之路
255四、房产广告传播十大真经	259第九章 房地产金融市场分析	262第一节

我国住宅产业发展现状分析	262一、住宅产业发展的历史沿革
262二、当前住宅市场发展的趋势	265三、我国住宅发展的类型及特征
272四、我国住宅产业的国际比较	274五、我国住宅产业的发展特征
282六、我国住宅市场分析	283第二节 广州市住房融资分析
292第三节 影响我国住房金融发展的主要因素	292第三节
293二、房地产企业上市解禁的影响力分析	293一、政府对住房金融发展的影响
295三、入世对我国房产金融的影响	295三、入世对我国房产金融的影响
299四、国际资本流动对中国房地产市场的影响	302第四节 国际住房金融政策模式比较分析
304一、美国模式是特惠模式	304二、日本模式是普惠模式
305三、对我国住房政策的启示	305三、对我国住房政策的启示
306第十章 影响房地产发展的因素分析	309第一节 广州经济发展动态分析
309一、经济发展回顾	309二、广州2010年经济展望
311第二节 我国建材市场分析	311第二节 我国建材市场分析
313一、市场现状	313二、建材市场特点
314三、发展趋势	317第三节
WTO对广州房地产业发展的影响	317一、建筑领域加入WTO后的对外承诺
317二、入世后外资不会大量进入房地产市场	319三、WTO对广州房地产市场的深层影响
319第四部分 广州房地产市场竞争分析	第十一章 行业竞争分析
325第一节 广州房地产市场竞争格局	325一、品牌的竞争
325二、广州房地产开发与经营并重	325二、广州房地产开发与经营并重
328三、外资进入我国房地产市场的动向分析	330第二节 广州房地产业竞争趋势分析
331一、增加土地供应可稳定楼价	331二、“求大于供”带来楼价上升
332三、房地产商刻意造势哄抬	333四、房地产服务业竞争趋向多元化
334五、房地产的资本竞争时代已经来临	334六、广州房地产行业集中度进一步提高
335第三节 中国加入WTO，短期内不会形成剧烈竞争	336一、外企投资特点比较
336二、跨国房地产企业竞争优势分析	337三、入世后房地产外商投资的竞争性问题
339第四节 广州民营房地产企业迅速崛起之透析	339一、广州民营房地产企业迅速崛起
340二、广州民营房地产企业崛起的原因	341三、广州民营房地产业发展中的问题及对策
341第十二章 房地产业优势企业分析	343第一节 中远发展
343一、公司财务分析	343一、公司财务分析
343二、公司经营战略分析	344三、竞争力分析
346四、发展前景分析	347第二节 万科地产
347一、公司概况	347二、公司成长性分析
349三、公司财务分析	349三、公司财务分析
350四、公司竞争优势分析	352第三节 华侨城地产
354一、公司财务分析	354一、公司财务分析
354二、经营中出现的问题	356三、公司业务发展规划
357第四节 天鸿集团	357第四节 天鸿集团
358一、公司财务分析	358二、经营策略和市场推广
359三、经营中出现的主要问题	359三、经营中出现的主要问题
361第五节 金地集团	362一、发展存在的问题
362二、公司财务分析	362二、公司财务分析
363三、金地的北京攻略	365第六节 北京城建集团
368一、公司财务分析	368一、公司财务分析
368二、公司发展战略分析	370第七节 陆家嘴
371一、公司财务分析	371二、经营战略研究
373第八节 合生创展	375一、公司业绩分析
375二、公司运作模式分析	375二、公司运作模式分析
377三、全国扩张策略	378四、公司发展战略分析
379第九节 富力地产	380一、公司概况
380二、公司经营业绩分析	382三、公司经营要诀
383第十节 珠江地产	383第十节 珠江地产

384一、公司业绩回顾	384二、公司运作模式分析	385三、最新动态	387第十三章
房地产业发展趋势分析	389第一节		2006年行业发展趋势预测
389一、楼市能否迈向理性繁荣	389二、人民收入预期及实际收入能否保持双增长		
390三、刺激内需措施是否得力到位	390四、地方政府能否贯彻中央政策		
391五、二手房市场启动	391第二节 2006年广州房地产业发展趋势预测	392一、宏观调控分析	
392二、商业地产市场份额预测	395三、楼市规划的转变	395四、地铁成楼市助推剂	
396五、新型地产营销模式	397六、品牌发展的突破口	397七、区域发展预测	398第十四章
广州房地产行业SWOT分析	400第一节 房地产业发展制约因素分析	400第二节	
广州房地产业发展的优势分析	401第三节		入世带来的机遇和挑战
404一、WTO给房地产业带来的机遇分析	404二、WTO给房地产业带来了挑战		
408第十五章 房地产业发展战略研究	412第一节 房地产企业的核心竞争力剖析		
412一、房地产企业的核心竞争力的内涵与特性			
412二、传统经济下房地产企业核心竞争力的演变过程			
413三、新经济时代房地产企业的核心竞争力	415四、构建并维持现代房地产业核心竞争力		
418第二节 房地产企业市场营销策略	420一、成本领先战略	420二、市场营销策略	
421三、时间竞争战略	426四、创新策略	431五、人性化策略	435第三节
不同类型房地产企业的发展战略	437一、房地产集团公司的发展战略选择		
437二、小型房地产企业的发展模式	441附录《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》		
446图表目录	图表：各国自有住房与出租房的比率	21图表：房地产泡沫指标	
31图表：房地产泡沫参考标准	32图表：我国商品房销售额增长与GDP增长之间的关系		
41图表：我国商品房价格构成	44图表：广州市购房者对楼价的选择		
53图表：广州市居民购房因素的重视程度	54图表：广州市购房者家庭月收入状况		
54图表：广州市购房者所在企业类型	55图表：广州市购房者职业类别		
55图表：广州市购房者的年龄状况	56图表：广州市购房者购房目的类型		
56图表：广州市住宅细分市场的轮廓	57图表：白领与蓝领购房特点比较		
58图表：目标市场的购房消费特点	61图表：广州市住宅细分市场的轮廓		
65图表：目标市场的购房消费特点	68图表：2005年12月网上签约前十强		
75图表：2005年12月广州商品房销售信息	75图表：2005年6-10月广州楼市部分新盘一览		
76图表：2006年1月网上签约前十强	107图表：2006年1月广州商品房销售信息		
108图表：2006年4月广州楼市可售情况	110图表：2006年3月广州楼市已售情况		
110图表：不同收入国家人均住房建筑面积比较(平方米)			
124图表：广州市十区2001-2005年住宅供求关系走势			
126图表：广州市八区2001-2005年住宅供求关系走势			
126图表：广州市2003-2005年住宅用地出让分布情况	126图表：广州居民购房价格比例图		
129图表：广州青年一族家庭月收入情况	132图表：广州青年一族可接受房价情况		

- 133图表：广州青年一族置业区域比例表 133图表：广州青年一族房产信息来源比例图
- 134图表：广州青年一族购房关注因素 134图表：制约房价的因素
- 135图表：对三地房地产开发特点上的前期预测 136图表：新开发楼盘卖点
- 137图表：对物业管理的满意程度 138图表：对物业管理收费的看法
- 139图表：房地产供需指标 144图表：2006年1-2月广州二手房价格指数
- 176图表：2005-2006年广州二手房价格指数走势图
- 176图表：2005-2006年广州各城区二手房价格指数走势图
- 177图表：2006年2月广州各城区二手房价格指数对比图
- 178图表：2006年2月广州各城区指数环比变化图
- 178图表：2006年1-2月天河区各片区指数对比图
- 179图表：2006年1-2月荔湾区各片区指数对比图
- 180图表：2006年1-2月越秀区各片区指数对比图
- 181图表：2006年1-2月海珠区各片区指数对比图
- 182图表：2006年1-2月白云区各片区指数对比图
- 183图表：2006年1-2月番禺区各片区指数对比图
- 184图表：2006年1-2月份广州各片区二手房价格指数变化表
- 184图表：2005年11-12月份广州各片区二手房价格指数变化表
- 186图表：广州二手楼价走势表一 187图表：广州二手楼价走势表二
- 187图表：广州8区与10区二手住宅房价列表
- 187图表：2005年第一季度天河区二手住宅成交单价分布图
- 189图表：天河区各板块竞争力分析 195图表：城市中心楼盘与郊区楼盘的对比分析
- 195图表：2006年1-3月番禺一手商品房成交情况
- 197图表：白云大道板块近期二手成交个案 202图表：白云区楼盘价格指标
- 204图表：白云区建筑类型指标 205图表：白云区装修标准指标
- 206图表：白云区主力户型一览 206图表：广州市花都区精品楼盘一览
- 221图表：芳村花地湾商业概况 224图表：芳村花地湾交通概况
- 224图表：芳村交通的发展、房地产的发展、商业的发展特点
- 225图表：广州市黄埔区部分精品楼盘一览 236图表：增城市"十佳楼盘"表
- 239图表：深圳和广州不同业务中介公司数量比例
- 249图表：广州市房地产报纸广告各月费用一览 254图表：广州各区域房地产广告投放比例
- 255图表：广州十个楼盘的广告主题语 256图表：广州与北京部分优秀的楼盘广告语
- 258图表：中国的收入按相应的情况分类（按北京计算）
- 281图表：美国平均家庭收入及住房支出情况 305图表：日本公团住宅建设资金来源
- 306图表：近年来部分房地产金融政策调整情况一览
- 308图表：2005年中远发展股份有限公司利润构成

- 343图表：2005年中远发展股份有限公司获利能力
 - 343图表：2005年中远发展股份有限公司经营能力
 - 344图表：2005年中远发展股份有限公司资本结构
 - 344图表：2005年中远发展股份有限公司现金流量
 - 349图表：2005年万科企业股份有限公司每股指标
 - 350图表：2005年万科企业股份有限公司利润构成
 - 350图表：2005年万科企业股份有限公司获利能力
 - 351图表：2005年万科企业股份有限公司经营能力
 - 351图表：2005年万科企业股份有限公司资本结构
 - 352图表：2005年万科企业股份有限公司现金流量
 - 352图表：2005年深圳华侨城控股股份有限公司利润构成
 - 354图表：2005年深圳华侨城控股股份有限公司获利能力
 - 355图表：2005年深圳华侨城控股股份有限公司经营能力
 - 355图表：2005年深圳华侨城控股股份有限公司资本结构
 - 355图表：2005年深圳华侨城控股股份有限公司现金流量
 - 356图表：2004-2005年北京天鸿宝业房地产股份有限公司利润构成
 - 358图表：2004-2005年北京天鸿宝业房地产股份有限公司经营能力
 - 358图表：2004-2005年北京天鸿宝业房地产股份有限公司资本结构
 - 359图表：2004-2005年北京天鸿宝业房地产股份有限公司现金流量
 - 359图表：2005年金地(集团)股份有限公司利润构成
 - 363图表：2005年金地(集团)股份有限公司获利能力
 - 364图表：2005年金地(集团)股份有限公司经营能力
 - 364图表：2005年金地(集团)股份有限公司资本结构
 - 365图表：2005年金地(集团)股份有限公司现金流量
 - 365图表：2005年北京城建投资发展股份有限公司利润构成
 - 368图表：2005年北京城建投资发展股份有限公司获利能力
 - 369图表：2005年北京城建投资发展股份有限公司经营能力
 - 369图表：2005年北京城建投资发展股份有限公司资本结构
 - 370图表：2005年北京城建投资发展股份有限公司现金流量
 - 370图表：2005年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司利润构成
 - 371图表：2005年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司获利能力
 - 372图表：2005年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司经营能力
 - 372图表：2005年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司资本结构
 - 373图表：2005年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司现金流量
 - 373图表：合生创展与珠江投资主要开发项目一览
- 344图表：万科房地产业务指标推测

377图表：富力地产集团主要开发项目一览 382

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangwuzhuangshi/2793427934.html>