

# 2006年北京宣武区房地产行业研究咨询报告

## 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《2006年北京宣武区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/2793627936.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 北京宣武区房地产发展相对其它城区较晚，发展速度也相对慢一些，一个金融街题材，好象永远被中关村、亚运村和CBD压制，而且似乎还有点距离，直到两广路打通后，宣武区房地产项目才开始真正火热起来，但真正形成高潮，还数目前传媒大道的闪亮登场。所以，宣武区在近十年的房地产开发中，仅涌现了50余家房地产项目，可谓供不应求。宣武区新近提出的步行商业街的规划：磁器口至珠市口之间南北两侧将建设北京大家庭商业街，商业街全长1.8公里，总建筑规模30万平方米。宣武区是北京四个中心城区之一。近年来，该区确定了"老城区改造与合理开发"相结合的道路，在改造琉璃厂、大栅栏、牛街、天桥等传统文化区域的同时，正有重点地建设一批高品质的房地产项目。目前，南城一度落后的面貌正在不断改变，水网、电网、热网、路网正在延伸到南城各地，特别是南城的道路几年来发生了巨大变化，菜市口大街、丰北路、丽泽路、广安大街、南中轴路纷纷得到改造，地铁五号线正在启动。广安大街的地下市政设施投资额约30亿元，沿线城市基础设施薄弱的状况得到根本性改变，直接受益者便是沿线的房地产项目。宣武区的房价明显低于东城区与西城区，而住宅档次却丝毫不逊色，较低的价格正吸引来C B D甚至中关村的客户群。今后两年，宣武区将迎来大改造与大开发齐头并进的喜人局面。

目 录CONTENTS第一章 相关概念及行业投资特性分析 1第一节 产业相关概念 1一、房地产业的含义 1二、房地产的分类 1第二节 房地产行业的基本特性 3一、土地的特性 3二、北京土地资源的特征 4三、房地产业的基本特性 4第二章 我国房地产业的概况 7第一节 我国房地产业发展历史综述 7一、房地产市场的基本情况 7二、房地产金融的基本情况 13三、经济增长与房地产业发展 19四、如何看待房地产市场的"冷"和"热" 20五、对策建议 21第二节 我国房地产业发展现状 22一、市场化程度也日益提高 23二、房地产开发企业正向规模化和集团化方向发展 23三、房地产企业更加注重树立品牌 24四、民营经济在房地产领域中迅速崛起 24五、中国房地产业大趋势是供不应求 25六、判断中国房地产市场年度形势要调整思路 25第三节 我国房地产市场发展前景 26一、前11月中国房产开发投资情况 26二、房地产发展前景分析 26第四节 2005年房地产走势预测与对策分析 29一、2005年有利于我国房地产业发展的因素分析 29二、2005年制约我国房地产业发展因素分析 33三、2005年促进我国房地产业良性发展的思路与对策 35第五节 中国房地产市场有没有泡沫 38一、房价与收入比偏高算不算泡沫 38二、房租背离房价算不算泡沫 38三、住房空置率低算不算无泡沫 39第六节 中国房地产金融分析 41一、住宅的整个金融体系要有利于住宅的整体发展 42二、金融平台是房地产强大的基础 42三、信托基金给开发商带来无限商机 42四、控制公司战略和财务风险 43第七节 财务安排首当其冲 43

中国2005年房地产市场发展趋势	44一、房价将持续上涨	44二、融资多元化
45三、二手房市场持续升温，有望夺回半壁江山		
45四、政府将加大对地产开发的介入，政府调控市场的力度将增强		
46五、行业洗牌风起云涌	46六、物业管理社会化、专业化、市场化	
46七、房地产营销将回归到地点、产品、社区三个基本层面		
46八、土地政策与融资方式的变革，中国地产终结大盘时代		47第三章
我国房地产行业的主要特点	48第一节	我国房地产行业的主要特点
48一、房地产市场的6个主要特点	48二、2005房地产走入品牌时代	49三、产投资主要特点
55四、纵观房地产广告的特点与策略		57五、房地产价格变动特点
59六、抵押房地产拍卖价格评估的特点	60第二节	近期国家宏观调控政策对房地产业的影响
61一、平抑房价仍然将是重心	宏观调控之音尚未休止	61二、影响别墅市场的土地政策
64三、后宏调房地产企业如何走	65四、房地产业成宏观调控重中之重	71第三节
宏观调控下房地产企业的对策		73一、房地产市场宏观调控要与时俱进
73二、根据宏观经济形势的变化，人民银行及时调整房地产金融政策		
74三、房地产信贷政策		76四、房地产金融风险不容忽视
77五、中国房地产业的治理与调控理性	78六、房地产业如何应对宏观调控	81第四节
我国房地产发展的十大问题	83一、土地征用的补偿问题	83二、城市规划问题
83三、土地的一级开发问题	84四、土地招拍挂问题	84五、房地产结构失衡问题
84六、经济适用房政策问题		84七、宏观调控问题
85八、全球经济一体化和外资对国内房地产的影响		86九、房地产的金融
86十、房地产的经营模式问题	87第五节	房地产新政策分析
87一、房地产新政策不可动摇		
87二、适当增加房地产信贷和土地供给	89第四章	影响房地产业发展的主要因素
90第一节		影响我国房地产业和房地产金融发展的制度性因素
90一、房地产市场发展中的制度影响		
90二、三大张力影响房地产业	90第二节	影响房地产市场的不利与有利因素
91一、其不利因素	91二、其有利因素	92第三节
影响房地产价格的因素	93一、社会因素	
93二、政治因素	93三、经济因素	94四、自然因素
94四、自然因素	94五、区域因素	94六、别因素
94第四节		房地产投资过热的影响
94第五节	北京房地产政策及影响	97一、土地政策
97一、土地政策	97二、住房政策	
97三、影响京城楼市的新政		98四、影响京城楼市的十大新闻
99五、政府对开发商、购房者的影响	100第五章	北京房地产市场分析
103第一节		北京房地产产品变迁经历的三个发展阶段
103一、发展阶段		
103二、北京房地产市场有六大影响		104三、北京二手楼市走势
105四、北京房地产市场仍处在一个调整时期	108第二节	北京房地产市场状况
109一、2004年市场回顾	109二、2005年总体情况	110三、2006年预测
111第三节		北京自然地理和社会经济情况简介
121一、北京自然地理	121二、北京市经济发展概况	
121三、北京市民购房意愿上升	124四、经济适用房将建在轨道交通终点	125第四节

北京房地产的优势 126一、地域优势，创建品牌实力 127二、优越性加比，促成投资价值  
127三、北京大兴商业地产开发滞后 后发优势明显 128第五节 北京房地产市场具体分析  
131一、需求分析 131二、供应结构透视 140三、商业地产成为新热点  
144四、经济房定向销售 146第六节 2005年9月份北京房地产市场总结  
148一、9月份北京房地产市场总体概况 148二、各物业体的细化分析  
149三、9月份新盘项目 154四、9月份市场小结  
157第七节2005年10月份北京房地产市场总结 159一、10月份北京房地产市场总体概况  
159二、各物业体的细化分析 162三、10月份新盘项目 166四、10月份市场小结 169第八节  
成业行2005年11月份北京房地产市场总结 170一、11月份北京房地产市场总体概况  
170二、各物业类型市场交易状况统计分析  
172三、2005年11月北京市房地产新开盘项目统计表  
175四、11月份市场小结及12月份市场展望 180第六章 北京市宣武区发展现状 182第一节  
宣武区概况 182一、基本概况 182二、宣武区人才市场建设蓬勃发展  
183三、宣武房地产规划 184第二节 宣武区社区商业发展情况 185一、发展现状  
185二、主要问题 187三、发展思路 188四、主要措施 189第三节 房屋租赁市场日渐兴起  
191第七章 北京市宣武区房地产发展分析 193第一节 宣武区房地产市场分析  
193一、宣武区期房均价涨幅最高 193二、北京26个项目获批预售 面积逾百万平米  
193三、有价无市现象 194四、北京老旧楼改造 195第二节 宣武区房地产发展优势  
197一、宣武地产先行者 枫桦豪景不设防 197二、宣武地产之领先地段  
197三、宣武地产之优质产品 198四、宣武地产之超高档次 198五、宣武地产之最具增值  
198六、宣武地产之创新服务 199第三节2005年北京东西南北区域新盘大盘点 200一、东部  
飞龙在天 200二、西部 虎落平阳 201三、南部 朱雀亮翅 201四、北部 玄武蛰伏 202第四节  
北京市房地产行业竞争情况 203一、北京A写字楼租金上扬 豪宅市场竞争加剧  
203二、北京写字楼市场供需矛盾愈演愈烈  
205三、未来三年北京房地产市场趋势将稳步上升 209四、房地产行业薪酬排名 211第五节  
房地产投资分析 213一、二级市场投资渐旺 213二、北京房地产投资选择多  
217三、新兴区域成投资热点 218四、北京 8 成民间资本投资地产 220五、2006年投资市场  
220第六节 宣武区周边房地产竞争状况 220一、二环内人口密度过大  
221二、今年市场供应出现断档 221三、新开发项目多集中在崇文、宣武  
221四、写字楼项目抢滩二环 222五、二环内项目价格普遍上调 222六、二手房选择多  
223第七节 宣武区维修资金落实情况 223一、维修状况 223二、资金办法还需细化  
225第八章 北京部分上市房地产公司分析 229第一节 北京城建投资发展股份有限公司  
229一、基本概况 229二、筹资情况 230三、财务分析 230第二节  
北京天鸿宝业房地产股份有限公司 234一、基本概况 234二、筹资情况 235三、财务分析  
236第三节 金融街控股股份有限公司 238一、基本概况 238二、筹资情况 239三、财务分析

240	第四节	天创置业股份有限公司	242	一、	基本概况	242	二、	筹资情况	243	三、	财务分析
244	第九章	我国房地产市场投资策略分析	247	第一节	我国房地产发展趋势分析						
247	一、	海量供应与不确定需求	247	二、	差异化经营将成市场主流	248	三、	品牌驱动市场			
249	第二节	房地产投资风险分析及防范策略	249	一、	房地产投资风险						
249	二、	我国房地产投资风险的总体状况及变化趋势	250	三、	房地产投资风险的防策略						
251	四、	投资策略	252	第三节	房地产营销策划-制定房地产营销策略						
253	一、	制定出好的房地产营销策略	253	二、	制定房地产营销策略的条件						
255	三、	促进房地产业健康发展的建议	256	第四节	2006年房产新政四大招预测						
258	一、	公示闲置和囤积的土地	258	二、	创新分散风险的金融衍生产品						
258	三、	征收重保有、轻交易的税收	258	四、	发展多层次的住房保障体系	259	第五节	房地产市场与金融的发展趋势			
259	一、	房地产市场和房地产金融发展趋势									
259	二、	促进房地产业和房地产金融的健康发展									
260	三、	及时防范和化解房地产金融风险，维护金融系统稳定	262	第十章	我国房地产行业竞争格局分析						
265	第一节	房地产行业竞争格局									
265	一、	2005上海楼市呈现n型走势新格局	265	二、	上海房价动态						
266	三、	供应放量上海写字楼"饥渴"缓解	270	第二节	房地产投资对区域可持续发展的影响及对策						
271	一、	房地产投资对区域可持续发展的影响									
272	二、	房地产投资促进区域可持续发展的对策	274	三、	结论	275	附录	附录一			
宣武区	房地产企业	名录	276	附录二	荣丰嘉园概况						
278	图表目录	图表：中国房地产投资累计同期比增长率									
8	图表：	商品房和住宅竣工面积增长率	9	图表：	商品房和住宅销售季度同期比价格指数						
10	图表：	土地交易价格指数	11	图表：	全国土地开发情况						
12	图表：	1997-2004年房地产开发企业资金来源构成									
13	图表：	房地产贷款与金融机构人民币贷款的对比	14	图表：	对房地产开发商的贷款增长率						
14	图表：	个人购房贷款余额和余额同比增长率	15	图表：	中国住房贷款的按揭成数						
16	图表：	2004年个人购房贷款增加额的地区分布	17	图表：	政策性住房贷款的变动情况						
17	图表：	四大国有商业银行房地产贷款不良状况	19	图表：	全国商品房空置面积						
22	图表：	全国房地产开发景气指数	29	图表：	2005年中国房地产上市公司综合实力十强						
47	图表：	2005年各价位商品住宅成交面积同比变化曲线									
113	图表：	2003-2005年普通住宅各月价格走势	114	图表：	购房者对下一年度房价变化示意						
118	图表：	北京写字楼的促销方式	128	图表：	大兴在售（租）商铺一览						
130	图表：	2005年北京房产前30名销售金额与面积排行									
130	图表：	置业目的为改善生活空间的购房者目前居所与意向居所的建筑面积比较									
134	图表：	购房者对不同配套设施的关注程度	135	图表：	投资型购房者投资方式						
138	图表：	2005年1-9月预售成交量走势及比较									

- 148图表：2005年1-9月预售成交面积走势及比较
- 149图表：2005年1-9月住宅及商品房预售量对比
- 150图表：2005年1-9月住宅商品房预售量对比及成交走势
- 150图表：2005年1-9月经济适用房预售量比较及走势
- 151图表：2005年1-9月经济适用房预售量面积对比及走势
- 152图表：2005年1-9月写字楼、商铺预售成交面积走势
- 152图表：2005年1-9月写字楼、商铺预售量比较及走势
- 153图表：2005年9月新盘项目
- 154图表：2005年1-9月新盘量比较
- 154图表：2005年9月新盘区域分布
- 155图表：2005年9月住宅类不同物业类型开盘数量比较
- 156图表：2005年前1-10月预售成交量走势
- 160图表：2005年前1-10月预售房屋总量走势
- 160图表：2005年前1-10月预售成交面积走势图
- 161图表：2005年前1-10月预售总成交面积比较
- 161图表：2005年前1-10月商品房预售成交量比较
- 162图表：2005年前1-10月商品房预售量对比
- 162图表：2005年前1-10月经济适用房预售量比较
- 163图表：2005年前1-10月经济适用房预售走势
- 163图表：2005年前1-10月写字楼、商铺预售量比较
- 164图表：2005年前1-10月写字楼、商铺预售量走势
- 164图表：2005年前1-10月写字楼、商铺预售成交面积对比
- 165图表：2005年前1-10月写字楼、商铺预售量成交面积走势
- 165图表：2005年10月北京新盘项目
- 166图表：2005年前1-10月新盘量对比
- 167图表：2005年前1-10月新盘区域分布
- 168图表：2005年前10月住宅类不同物业类型开盘数量比较
- 168图表：2005年1-11月预售成交量走势
- 170图表：2005年1-11月预售房屋总量比较
- 171图表：2005年1-11月预售成交面积走势
- 171图表：2005年1-11月预售总成交面积比较
- 172图表：2005年1-11月住宅
- 172图表：2005年1-11月住宅商品房预售量对比
- 173图表：2005年1-11月住宅商品房预售成交面积走势
- 173图表：2005年1-11月住宅商品房预售量对比
- 174图表：2005年11月北京市房地产新开盘项目统计
- 175图表：2005年1-11月新盘量对比
- 175图表：2005年1-11月新开盘项目总量走势
- 176图表：2005年1-11月新盘项目分布区域图
- 176图表：区域新盘数量
- 177图表：2005年8-11月普通住宅类价格情况
- 177图表：2005年8-11月公寓类价格情况
- 177图表：2005年8-11月别墅类价格情况
- 177图表：2005年11月城八区商品房住宅预售成交量统计
- 178图表：2005年11月郊区县商品房住宅预售成交量统计
- 178图表：2005年11月各区县商品房住宅成交量比例分配

- 179图表：2005年11月城八区商品房住宅成交面积对比
- 180图表：2005年11月郊区县商品房住宅成交面积对比
- 180图表：北京外商投资企业土地使用费用标准
- 190图表：北京市外商投资企业土地类别
- 191图表：长椿街1-5月房屋租赁走势
- 192图表：北京商业供应吸纳及空置率
- 204图表：北京豪宅供应吸纳及空置率
- 204图表：北京房地产主要广告主广告版数分配比例
- 205图表：2005年4、5月北京各大商圈写字楼租金及入住率指数
- 206图表：CBD区域甲级写字楼概况
- 207图表：中关村区域的写字楼总体情况
- 208图表：金融街区域内房产概况
- 209图表：2005年7月北京市房地产新开盘项目统计
- 210图表：2005年1-7月新盘供应面积走势图
- 211图表：2005年四地各层级岗位年度基本现金收入总额对比
- 212图表：2005年北京房地产行业总现金收入固浮比例
- 213图表：2005年9月北京城建投资发展股份有限公司主要股东
- 230图表：2004-2005年北京城建投资发展股份有限公司股本结构
- 230图表：2004-2005年北京城建投资发展股份有限公司每股指标
- 230图表：2004-2005年北京城建投资发展股份有限公司利润构成
- 231图表：2004-2005年北京城建投资发展股份有限公司利润构成
- 232图表：2004-2005年北京城建投资发展股份有限公司经营能力
- 232图表：2004-2005年北京城建投资发展股份有限公司资本结构
- 232图表：2004-2005年北京城建投资发展股份有限公司发展能力
- 233图表：2004-2005年北京城建投资发展股份有限公司资金流量
- 233图表：2005年9月北京天鸿宝业房地产股份有限公司主要股东
- 235图表：2004-2005年北京天鸿宝业房地产股份有限公司股本结构
- 235图表：2004-2005年北京天鸿宝业房地产股份有限公司每股指标
- 236图表：2004-2005年北京天鸿宝业房地产股份有限公司利润构成
- 236图表：2004-2005年北京天鸿宝业房地产股份有限公司获利能力
- 237图表：2004-2005年北京天鸿宝业房地产股份有限公司经营能力
- 237图表：2004-2005年北京天鸿宝业房地产股份有限公司资本结构
- 237图表：2004-2005年北京天鸿宝业房地产股份有限公司发展能力
- 238图表：2004-2005年北京天鸿宝业房地产股份有限公司资金流量
- 238图表：2005年9月融街控股股份有限公司主要股东
- 239图表：2005年融街控股股份有限公司股本结构
- 239图表：2004-2005年融街控股股份有限公司每股指标
- 240图表：2004-2005年融街控股股份有限公司利润构成
- 240图表：2004-2005年融街控股股份有限公司获利能力
- 241图表：2004-2005年融街控股股份有限公司经营能力



241图表：2004-2005年融街控股股份有限公司资本结构

241图表：2004-2005年融街控股股份有限公司发展能力

242图表：2004-2005年融街控股股份有限公司资金流量

242图表；2005年9月天创置业股份有限公司主要股东

243图表；2004-2005年天创置业股份有限公司股本结构

244图表；2004-2005年天创置业股份有限公司每股指标

244图表；2004-2005年天创置业股份有限公司利润构成

244图表；2004-2005年天创置业股份有限公司获利能力

245图表；2004-2005年天创置业股份有限公司经营能力

245图表；2004-2005年天创置业股份有限公司资本结构

246图表；2004-2005年天创置业股份有限公司发展能力

246图表；2004-2005年天创置业股份有限公司资金流量

246图表：人均居住面积的国际比较

259图表：上海二手房指数连续6个月下跌

268图表：2005年中房上海综合指数

269图表：2005年三季度上海办公楼区域供应面积

270图表：荣丰2008之非常空间周边的四大楼盘

280图表：荣丰2008（三期非常空间）项目累计成交状况

280图表：荣丰2008（三期非常空间）全部楼盘销售情况

280图表：荣丰2008（三期非常空间）配套设施 281

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangwuzhuangshi/2793627936.html>