

# 2008-2010年中国住宅开发市场分析及投资咨询报告

报告大纲

## 一、报告简介

观研报告网发布的《2008-2010年中国住宅开发市场分析及投资咨询报告》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/fangdichang/45274527.html>

报告价格：电子版: 6000元 纸介版：6300元 电子和纸介版: 6800

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

### 内容介绍

进入2008年以来，尤其是下半年，受国际大环境和国内重大自然灾害的双重影响，我国经济发展出现了减速态势，股市低迷、信贷紧缩等因素使得我国房地产市场非常不活跃，成交量出现急剧萎缩。对此，近期10多个地方政府陆续出台“救市”政策，全国性房地产救市方案也已出台，2008年10月下旬，根据国务院统一部署，从2008年11月1日起，对个人首次购买90平方米及以下普通住房的，契税税率暂统一调到1%；对个人销售或购买住房暂免征收印花税；对个人销售住房暂免征收土地增值税。地方政府可制定鼓励住房消费的收费减免政策……然而房地产业的这个冬季还有多长？谁也不能给出答案。

据统计，2008年1-8月，房地产开发土地购置面积24942.1万平方米，同比增长2.7%，增幅同比减少12.5个百分点，减少幅度继续加大，增速是2008年以来的最低点；而全国完成土地开发面积16519.3万平方米，同比增长2.1%，增幅同比减少了13.2个百分点，已经连续5个月增速在10%以下，是2008年以来增速的最低值，随着购置面积的减少，房屋开发面积有继续减少的趋势；1-8月房屋施工面积231607.9万平方米，同比增长21.7%，增幅与去年同期减少1个百分点，但与2008年前几个月相比增速在继续减慢，但用于住宅方面的施工面积保持22.9%的增速，达到183584.3万平方米；而房屋竣工面积为23371.5万平方米，同比增长12.2%，增幅同比提高2.1个百分点，从2008年看增速也在下滑，对于在住宅方面的竣工面积为18987.2万平方米，同比增长11.4%，虽然增速在下滑，但可以看出，无论是房屋施工，还是在房屋竣工面积上，对于住宅的需要还是很大的；1-8月商品房销售面积34592.3万平方米，同比下降14.7%，持续2008年以来的下降态势，且下降的速度继续加快，而商品房的销售额为13813.4亿元，同比下降12.7%，已经是连续5个月在减少且减少的幅度很大。

从2008年1-8月商品房销售面积与销售额的增长情况的数据可以看出，全国的各地区房价下跌已是必然趋势，销售面积与销售额的减少，直接影响到购置面积和开发面积的多少，对于房地产行业的投资也会降低。2008年以来出现的特大城市房价下跌与成交量萎缩并不是一种短期现象，这预示着过去十年曾经高度繁荣的房地产市场转入中期调整期，调整有可能持续两至三年时间。预计2009年房地产投资将有可能出现大幅下滑，预计到2010年前后，中国房地产将进入新一轮扩张周期。当下，面对中国商品房销售面积持续下降、商品房空置面积已达1.3亿平方米的“房等人”的局面。那么，在当前住宅开发市场发展形势下，我国住宅开发企业该如何分析当前行业发展形势、把握未来市场发展方向，根据行业趋势制定发展战略呢？

本报告结合深入的市场调查资料，立足于中国住宅开发市场整体发展环境，对中国住宅开发市场的发展情况、经济运行数据、主要细分市场、竞争格局等进行了分析及预测，并对未来住宅开发市场发展的整体环境及发展趋势进行探讨和研判，最后在前面大量分析、预

测的基础上，研究了住宅开发市场今后的发展与投资策略，为住宅开发、中介等企业在激烈的市场竞争中洞察先机，根据市场需求及时调整经营策略，为战略投资者选择恰当的投资时机和公司领导层做战略规划提供了准确的市场情报信息及科学的决策依据，同时对银行信贷部门也具有极大的参考价值。

## 报告目录

### 第一章 住宅开发行业概述 1

#### 第一节 住宅开发行业定义及范围界定 1

##### 一、住宅开发行业界定及分类 1

##### 二、产业链 1

#### 第二节 住宅开发行业发展历史回顾 3

##### 一、第一个周期（1984年-1991年） 3

##### 二、第二个周期（1992年-1998年） 4

##### 三、第三个周期（1999年至今） 5

### 第二章 住宅开发行业环境 7

#### 第一节 政策法律分析 7

##### 一、防范金融风险，促进住宅开发市场健康发展 7

##### 二、调整住宅供应结构，稳定房价 12

##### 三、调节利率、税率，抑制投机 13

##### 四、保障性住房加速推进，注重政策落实 13

##### 五、宏观调控与我国住宅房地产市场价格波动 14

##### 六、住房和城乡建设部：住宅节能信息写入买房合同 20

##### 七、中国正在研究制订《住宅法》 20

##### 八、2008年房地产政策导向 24

##### 九、2008年全面救楼市方案出台 27

#### 第二节 经济分析 29

##### 一、经济增长及未来预测 29

##### 二、城镇居民家庭人均可支配收入与恩格尔系数 44

##### 三、城镇人员就业状况 45

##### 四、存贷款利率变化 48

##### 五、财政收支状况 50

##### 六、人民币汇率变化 52

#### 第三节 技术分析 52

##### 一、发展现状 52

##### 二、发展趋势 57

#### 第四节 社会分析 62

- 一、人口规模分析 62
- 二、年龄结构分析 63
- 三、学历结构分析 64
- 第三章 住宅开发行业市场 67
- 第一节 市场规模 67
- 一、住宅需求分析 67
- 二、住宅供给分析 78
- 三、住宅价格分析 102
- 第二节 产品结构 106
- 一、我国住宅供给结构现状 107
- 二、我国住宅供给结构矛盾及原因 107
- 三、住宅供给结构与收入承受力 108
- 四、住宅供给结构与财政承受力 109
- 五、保障住房财政综合筹资能力 110
- 六、构建和谐住房体系的总体思路 110
- 第三节 市场结构 111
- 一、长三角经济圈 117
- 二、珠三角经济圈 121
- 三、环渤海经济圈 124
- 四、中原经济圈 128
- 五、沿江经济圈 129
- 六、东北经济圈 130
- 七、西南经济圈 132
- 八、西北经济圈 133
- 九、八大区域指数对比分析 135
- 第四节 品牌市场结构 142
- 一、全国房地产品牌企业呈现三大特点 142
- 二、华南区房地产企业品牌价值特点 143
- 三、华南区房地产专业领先品牌 144
- 四、华南区房地产公司品牌价值TOP10 145
- 第五节 市场特征 146
- 一、我国房地产业的现状 147
- 二、我国房市的主要问题 150
- 三、此轮调整的必然性 153
- 第四章 住宅开发行业市场竞争 157

第一节 住宅开发行业集中度分析	157
一、住宅开发行业前十名市场占有率	157
二、集中度状态描述及趋势	157
第二节 价值链分析	158
第三节 行业生命周期分析	166
第五章 住宅开发行业主要厂商简介	170
第一节 2008中国房地产百强企业研究	170
一、百强企业整体发展特点分析	170
二、扩张型企业分析	173
三、2008中国房地产百强分析	174
四、百强企业总结分析	175
第二节 2008年房地产开发企业生存现状研究	177
一、2008年房地产上市公司总体情况	178
二、房地产企业融资方式的转变情况	181
三、小结	184
第三节 万科企业股份有限公司	184
一、万科跻身全球最大住宅企业	184
二、2008年公司经营情况分析	186
三、2008年公司财务数据分析	188
四、2008年公司最新发展动态及策略	196
五、万科与深深房和深宝安的发展历程对比分析	201
第四节 保利房地产（集团）股份有限公司	209
一、公司发展概况	209
二、2008年公司经营情况分析	211
三、2008年公司财务数据分析	215
四、2008年公司最新发展动态及策略	222
第五节 中国海外发展有限公司	227
一、公司发展概况	227
二、2008年公司经营情况分析	228
三、2008年公司财务数据分析	229
第六节 富力地产股份有限公司	233
第七节 世茂房地产控股有限公司	234
第六章 2008-2010年住宅开发行业发展趋势	236
第一节 行业发展趋势	236
一、政策发展趋势	236

二、产品发展趋势	237
三、竞争结构发展趋势	239
四、技术发展趋势	240
第二节 行业规模预测	243
第三节 行业结构预测	245
第七章 住宅开发行业发展策略与建议	246
第一节 产品策略	246
第二节 土地储备策略	261
第三节 融资策略	264
第四节 行业投资机会建议	267
一、2008年上半年中国房地产投资变化	267
二、2008年房地产投资、开发及商品住房销售情况	268
三、住宅投资有起有落“两极分化”大势所趋	270
四、保障性住房是2008年住宅供应亮点	272
五、从房地产的冬天看其开发风险	272
第五节 住宅产业化策略	276
一、住宅产业可持续发展的内涵与原则	277
二、住宅产业可持续发展应处理好三个利益关系	278
三、住宅产业化是实现住宅产业可持续发展的重要途径	279
四、推行住宅产业化迎来最好时机	280
图表目录	
图表：2008年7月全国性房地产重点政策一览	18
图表：2008年前三季度主要经济运行数据	29
图表：2003年-2007年国内生产总值及其增长速度	38
图表：2001年-2007年各产业国内生产总值增长情况	38
图表：2001年-2007年各产业国内生产总值增长率变动情况	39
图表：1995-2007年GDP历史数据(较上年同期变动百分比)	39
图表：1987-2007年历年国内生产总值增长情况	39
图表：1987-2007年历年国内生产总值增速情况	40
图表：1987-2007年历年国内生产总值统计表	40
图表：2006年-2008年上半年国内生产总值及其增长速度	41
图表：2006年-2008年上半年国内生产总值及其增长速度	42
图表：2008年上半年国内三大产业生产总值占比及其增长速度	42
图表：1999年8月-2008年8月工业增加值月度同比增长率	42
图表：1999年8月-2008年8月社会消费品零售总额月度同比增长率	43

- 图表：1999年8月-2008年8月固定资产投资完成额月度累计同比增长率 43
- 图表：城乡居民家庭人均收入及恩格尔系数 44
- 图表：2000-2007年中国城镇就业人口数量与增长率情况 45
- 图表：2008年第二季度城镇单位就业人员劳动报酬情况 46
- 图表：2008年1-6月分地区城镇单位就业人员劳动报酬 47
- 图表：1990-2007年存贷款利率变化 48
- 图表：1997-2007年个人住房公积金贷款利率 49
- 图表：1990-2007年存款利率 49
- 图表：2006年11月-2008年7月财政收支 50
- 图表：2006年11月-2008年7月财政收支 51
- 图表：1990-2006年国家财政收支总额及增长速度 51
- 图表：2008年1月-2008年9月人民币汇率变化 52
- 图表：1990-2007年中国人口数量与增长率情况 62
- 图表：2007年人口数及其构成 62
- 图表：2003-2007年城镇居民人均可支配收入及其增长速度 63
- 图表：2006年年龄和性别分人口数 63
- 图表：2006年各地区按性别和受教育程度分的人口 (1) 64
- 图表：2006年各地区按性别和受教育程度分的人口 (2) 65
- 图表：2007年1-4月-2008年1-8月全国商品房销售面积及同比增长情况 68
- 图表：2006年6月-2008年6月全国商品房销售面积及同比增长情况 68
- 图表：2006年6月-2008年6月全国商品房销售额及同比增长情况 68
- 图表：1999年-2008年6月末全国商品房空置情况 70
- 图表：2006年各地区商品住宅销售面积增长情况 70
- 图表：2006年各地区商品房销售面积增长情况 71
- 图表：2006年各地区商品房销售额增长情况 72
- 图表：2006年按用途分35个大中城市商品房平均销售价格 73
- 图表：2006年按用途分35个大中城市商品房销售面积 74
- 图表：2007年1-12月商品房销售面积 75
- 图表：2007年1-12月各地区商品房销售情况 75
- 图表：2007年1-12月商品房销售额 77
- 图表：2008年1-06月各地区商品房销售情况 77
- 图表：2008年1-07月商品房销售额 78
- 图表：2001-2008年6月固定资产投资及房地产开发投资增速变动情况 79
- 图表：2008年1-6月不同用途房地产投资完成额所占比重 80
- 图表：2006年6月-2008年6月东、中、西部地区房地产开发投资增长率变化情况 81



- 图表：2006年6月-2008年6月全国房地产企业土地购置与开发面积同比增长情况 82
- 图表：2006年6月-2008年6月全国商品房、商品住宅施工面积及同比增长情况 82
- 图表：2006年6月-2008年6月全国商品房、商品住宅竣工面积及同比增长情况 83
- 图表：2005年各地区按资质等级分的房地产开发企业（单位）住宅竣工套数 83
- 图表：2005年各地区按用途分的房地产开发企业（单位）建造的住宅面积和造价 84
- 图表：2005年各地区按资质等级分的房地产开发企业（单位）商品住宅销售套数 85
- 图表：2005年各地区按资质等级分的房地产开发企业（单位）住宅新开工面积 86
- 图表：2005年各地区按资质等级分的房地产开发企业（单位）住宅出租面积 87
- 图表：2005年各地区按资质等级分的房地产开发企业（单位）住宅销售面积 88
- 图表：2005年各地区按用途分的房地产开发企业（单位）商品住宅现房销售套数 88
- 图表：2005年35个大中城市按资质等级分的房地产开发企业（单位）住宅竣工套数 89
- 图表：2005年各地区按资质等级分的房地产开发企业(单位)住宅完成投资 90
- 图表：2005年各地区房地产开发企业（单位）建造的住宅面积和造价 91
- 图表：2006年各地区商品住宅开发规模与开、竣工面积增长情况 92
- 图表：2007年1-12月分地区城镇住宅建设情况 93
- 图表：2007年1-12月住宅投资完成额 95
- 图表：2007年1-12月分地区住宅建设完成情况 95
- 图表：2008年1-8月分地区住宅建设完成情况 96
- 图表：2008年1-07月住宅投资完成额 97
- 图表：2008年1-07月商品房施工面积 97
- 图表：2008年1-07月商品房竣工面积 98
- 图表：2000年1-12月住宅投资完成额 98
- 图表：2001年1-12月住宅投资完成额 98
- 图表：2002年1-12月住宅投资完成额 99
- 图表：2003年1-12月住宅投资完成额 100
- 图表：2004年1-12月住宅投资完成额 100
- 图表：2005年1-12月住宅投资完成额 101
- 图表：2006年1-12月住宅投资完成额 101
- 图表：2007年1-12月住宅投资完成额 101
- 图表：2008年1-8月住宅投资完成额 101
- 图表：2006年6月-2008年6月全国70个大中城市房屋销售价格指数变动情况 102
- 图表：2007年1-4季度住宅租赁价格指数 102
- 图表：2007年1-4季度普通住宅租赁价格指数 103
- 图表：2007年1-4季度高档住宅租赁价格指数 103
- 图表：2007年1-4季度物业管理价格指数(住宅) 103

- 图表：2007年1-4季度全国土地交易价格指数（高档住宅用地） 103
- 图表：2007年1-4季度全国土地交易价格指数（普通住宅用地） 103
- 图表：2008年1-8月全国商品房住宅价格指数 103
- 图表：2008年1-8月全国普通住宅价格指数 103
- 图表：2008年1-8月全国高档住宅价格指数 104
- 图表：2008年1-8月全国商品房非住宅价格指数 104
- 图表：2008年1-8月全国二手房住宅价格指数 104
- 图表：2008年1-8月全国二手房非住宅价格指数 104
- 图表：2008年1-8月全国商品住宅价格指数 104
- 图表：2008年1-8月二手房普通住宅销售价格指数 104
- 图表：2008年1-8月二手房高档住宅销售价格指数 104
- 图表：2008年1-2季度住宅租赁价格指数 104
- 图表：2008年1-2季度物业管理价格指数(非住宅) 105
- 图表：2008年1-2季度物业管理价格指数(高档住宅) 105
- 图表：2008年1-2季度物业管理价格指数(普通住宅) 105
- 图表：2008年1-2季度物业管理价格指数(商品住宅) 105
- 图表：2008年1-2季度物业管理价格指数(住宅) 105
- 图表：2008年1-2季度非住宅租赁价格指数 105
- 图表：2008年1-2季度高档公寓住宅租赁价格指数 105
- 图表：2008年1-2季度别墅住宅租赁价格指数 105
- 图表：2008年1-2季度高档住宅租赁价格指数 106
- 图表：2008年1-2季度普通住宅租赁价格指数 106
- 图表：2008年1-2季度商品住宅租赁价格指数 106
- 图表：2008年1-2季度全国土地交易价格指数（高档住宅用地） 106
- 图表：2008年1-2季度全国土地交易价格指数（普通住宅用地） 106
- 图表：2008年1-2季度全国土地交易价格指数（商品住宅用地） 106
- 图表：全国城镇各收入阶层住房门槛 109
- 图表：和谐住房供给体系的基本框架 110
- 图表：2006-2008年全国分区域住宅销售均价变化率 111
- 图表：2008年1-4月同比2007年全国及主要城市住宅销售面积（万平方米） 112
- 图表：2008年1-6月各经济圈商品房销售情况表 112
- 图表：2008年1-6月各经济圈商品房销售额情况表（按工程用途分） 113
- 图表：2008年1-6月各经济圈商品房销售面积情况表（按工程用途分） 115
- 图表：2008年2008年7月国房景气指数 116
- 图表：2008年7月长三角地区房屋销售价格指数变化情况 117

- 图表：2008年7月长三角地区部分城市商品房成交情况 118
- 图表：2008年7月珠三角地区房屋销售价格指数变化情况 121
- 图表：2008年7月珠三角地区部分城市商品房成交情况 122
- 图表：2008年7月环渤海地区房屋销售价格指数变化情况 124
- 图表：2008年7月环渤海地区部分城市商品房成交情况 125
- 图表：2008年7月中原地区房屋销售价格指数变化情况 128
- 图表：2008年7月沿江经济圈房屋销售价格指数变化情况 129
- 图表：2008年7月东北经济圈房屋销售价格指数变化情况 131
- 图表：2008年7月西南地区房屋销售价格指数变化情况 132
- 图表：2008年7月西北地区房屋销售价格指数变化情况 133
- 图表：房屋销售价格同比增幅前五名的城市 135
- 图表：房屋销售价格同比增幅后五名的城市 135
- 图表：新建住房价格同比增幅前五名的城市 136
- 图表：新建住房价格同比增幅后五名的城市 136
- 图表：2008年1-6月各经济圈商品房销售情况表 137
- 图表：2008年1-6月各经济圈商品房销售额情况表（按工程用途分） 138
- 图表：2008年1-6月各经济圈商品房销售面积情况表（按工程用途分） 140
- 图表：2007年中国房地产行业领导公司品牌 143
- 图表：2007年中国房地产公司品牌价值TOP10华南国有房地产企业品牌 143
- 图表：2007年中国房地产公司品牌价值TOP10华南混合所有制房地产企业品牌 144
- 图表：2007年中国房地产专业领先品牌TOP10华南企业品牌 145
- 图表：2007年中国华南房地产公司品牌价值TOP10 146
- 图表：企业的基本价值链 161
- 图表：房地产企业的价值链 162
- 图表：房地产百强企业2003—2007年销售额变化图 170
- 图表：百强企业2003—2007年房地产业务收入变化图 171
- 图表：百强企业2003—2007年净利润变化图 171
- 图表：百强企业2005—2007年偿债能力变化图 172
- 图表：百强企业2003—2007年土地储备规划建筑总面积变化图 172
- 图表：百强企业2003—2007年资产状况变化图 172
- 图表：2006-2008年2季度万科企业股份有限公司主营构成表 188
- 图表：2006-2008年2季度万科企业股份有限公司流动资产表 190
- 图表：2006-2008年2季度万科企业股份有限公司长期投资表 190
- 图表：2006-2008年2季度万科企业股份有限公司固定资产表 191
- 图表：2006-2008年2季度万科企业股份有限公司无形及其他资产表 191

- 图表：2006-2008年2季度万科企业股份有限公司流动负债表 191
- 图表：2006-2008年2季度万科企业股份有限公司长期负债表 191
- 图表：2006-2008年2季度万科企业股份有限公司股东权益表 192
- 图表：2006-2008年2季度万科企业股份有限公司主营业务收入表 192
- 图表：2006-2008年2季度万科企业股份有限公司主营业务利润表 192
- 图表：2006-2008年2季度万科企业股份有限公司营业利润表 193
- 图表：2006-2008年2季度万科企业股份有限公司利润总额表 193
- 图表：2006-2008年2季度万科企业股份有限公司净利润表 193
- 图表：2006-2008年1季度万科企业股份有限公司每股指标表 193
- 图表：2006-2008年1季度万科企业股份有限公司获利能力表 194
- 图表：2006-2008年1季度万科企业股份有限公司经营能力表 194
- 图表：2006-2008年1季度万科企业股份有限公司偿债能力表 194
- 图表：2006-2008年1季度万科企业股份有限公司资本结构表 195
- 图表：2006-2008年1季度万科企业股份有限公司发展能力表 195
- 图表：2006-2008年1季度万科企业股份有限公司现金流量分析表 195
- 图表：1993-2006年是万科、深宝安和深深房总资产(公司规模)变化 202
- 图表：1993-2006年是万科、深宝安和深深房净利润(盈利能力)变化 203
- 图表：1993-2006年是万科、深宝安和深深房净资产收益率(最综合财务指标)变化 203
- 图表：2006-2008年2季度保利房地产(集团)股份有限公司主营构成表 215
- 图表：2006-2008年2季度保利房地产(集团)股份有限公司流动资产表 216
- 图表：2006-2008年2季度保利房地产(集团)股份有限公司长期投资表 216
- 图表：2006-2008年2季度保利房地产(集团)股份有限公司固定资产表 217
- 图表：2006-2008年2季度保利房地产(集团)股份有限公司无形及其他资产表 217
- 图表：2006-2008年2季度保利房地产(集团)股份有限公司流动负债表 217
- 图表：2006-2008年2季度保利房地产(集团)股份有限公司长期负债表 217
- 图表：2006-2008年2季度保利房地产(集团)股份有限公司股东权益表 218
- 图表：2006-2008年2季度保利房地产(集团)股份有限公司主营业务收入表 218
- 图表：2006-2008年2季度保利房地产(集团)股份有限公司主营业务利润表 218
- 图表：2006-2008年2季度保利房地产(集团)股份有限公司营业利润表 219
- 图表：2006-2008年2季度保利房地产(集团)股份有限公司利润总额表 219
- 图表：2006-2008年2季度保利房地产(集团)股份有限公司净利润表 219
- 图表：2006-2008年2季度保利房地产(集团)股份有限公司每股指标表 219
- 图表：2006-2008年2季度保利房地产(集团)股份有限公司获利能力表 220
- 图表：2006-2008年2季度保利房地产(集团)股份有限公司经营能力表 220
- 图表：2006-2008年2季度保利房地产(集团)股份有限公司偿债能力表 221

图表：2006-2008年2季度保利房地产(集团)股份有限公司资本结构表 221

图表：2006-2008年2季度保利房地产(集团)股份有限公司发展能力表 221

图表：2006-2008年2季度保利房地产(集团)股份有限公司现金流量分析表 221

图表：2003-2007年中国海外发展有限公司营业额增长变化情况 229

图表：2007年与2008年上半年中国海外发展有限公司综合收益表 230

图表：2007年与2008年上半年中国海外发展有限公司综合资产负债表 230

图表：2007年与2008年上半年中国海外发展有限公司业务分部资料 232

图表：2008年1-7月年全国房地产开发投资资金来源 267

图表：2008年1-07月全国房地产开发投资完成额 269

图表：2008年1-07月东部地区房地产开发投资完成额 270

图表：2008年1-07月中部地区房地产开发投资完成额 270

图表：2008年1-07月西部地区房地产开发投资完成额 270

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/45274527.html>