

2007年成都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《2007年成都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/2789527895.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2007年上半年成都土地市场共发布拍卖和挂牌宗地165宗，共计9495.0153亩。其中主城区（五城区和高新区）有53宗，共2606.64亩；其余112宗分布在各郊（区）县，共6888.4亩，约占上半年土地总供应量的72.55%。2007年1-6月，成都市新开住宅楼盘178个，新增供应面积1023.02万。其中，主城区新增楼盘108个，新增供应面积568.1万，占到总体供应量的56%；郊区住宅供应量略少于主城区。随着主城区土地的稀缺，郊区市场所占比例份额将越来越重。2007年上半年成都市办公物业和投资市场持续升温，政府配套政策带来的经济强劲增长和需求的增加，使业主对办公物业租金的预期增高；而在房地产投资市场，外来投资机构纷纷进驻成都，寻找整体物业收购的机会；在项目开发领域，高端住宅市场则成为他们的主要目标。随着“70/90”政策的推行，成都楼市已经成为中小户型的天下。虽然因政策限制而相对供应量大幅降低的大户型略显稀缺，但上半年的销售表现却大大出乎许多开发商的预料，许多呈现滞销的尴尬局面。电梯超大户型(普遍认为在170平方米以上)产品，是个“蓝海”市场——基本属于新的“无人竞争”的市场，市场需求确实很大；但城市超大户型不好做，它全面考验着开发商的实力和水平，并不是意味着面积大就具有市场竞争力。在经历上半年持续良性发展后，成都楼市在接下来的时间里又将呈现什么样的局面？对于众多的置业群体，又将怎样从纷繁的市场中找到适合自己的居所？面对激烈的市场竞争，哪些区域将成为下半年成都楼市不得不重点关注的热点，哪些企业将成为这场战役的最终胜利者？本研究咨询报告依据国家统计局、国家发改委、国务院发展研究中心、中国房地产协会、成都市统计局、成都市国土资源局、成都市房产管理局、成都市房地产经纪协会、成都住宅与房地产产业协会、成都房地产信息中心、中国行业研究网及国内外相关报刊杂志的基础信息，全面分析了成都市房地产行业发展的宏观形势、政策、行业总体水平、市场供求现状、市场结构特征。报告汇集了成都及成都主要片区的房地产开发、投资、商品房交易价格、销售和空置状况等重要经济指标；报告涵盖了房地产开发与投资、商品房销售与空置、各主要类型物业（写字楼、住宅、别墅、商铺、二手房）、片区房地产、行业盈利模式、房地产需求规模、房地产政策与住房金融、行业竞争态势以及发展趋势等重要板块的内容；深度分析了成都土地供给市场、住宅市场的供求状况、价格走势、主要片区的房地产开发与区域竞争力、住房消费状况与需求特征以及房地产开发企业的竞争态势；为成都房地产商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。

目 录CONTENTS第一部分 房地产业发展概况第一章 房地产行业概况 1第一节 房地产的基本知识 1一、房地产的定义 1二、房地产业主要涵盖的领域 2第二节 房地产行业的特点 2一、周期性 2二、高度的综合性和关联性 3三、政策敏感性 4四、地域性 4五、高收益、高风险与不确定性 5第二章 我国房地产业发展现状 6第一节

房地产发展面临挑战分析	6一、投资热再现反弹之势	6二、房价上涨出现轮动效应
7三、外资助推楼市继续上涨	7四、保障性住房供应仍显不足	8第二节
2007年我国房地产市场变化分析	9一、政策不明朗	9二、两极分化严重
10三、成为奢侈消费文化的罪魁祸首	11四、浪费社会资源	11第三节
房地产消费者需求分析	12一、房地产需求的地域性差异	12二、购房者考虑因素分析
15三、购房者对交易市场的看法	19第四节	房地产上市公司综合实力前十位分析
21第二部分	成都房地产市场现状第三章	成都房地产行业发展分析
成都楼市发展现状分析		33第一节
		33一、成都楼市6年的发展轨迹
33二、2007年上半年成都楼市进入平稳发展期		37三、成都低收入家庭房租补贴分析
40四、成都商品房预售款专户管理分析	41五、成都房地产房价分析	42六、成都成为新特区
44第二节	成都房地产业发展方向分析	45一、宜居城市的评价指标体系
46二、宜居城市“三大环境”基本特质		48三、成都的宜居城市特质
49四、成都房地产业的发展理念	50五、成都“80后”买房状态分析	53第三节
成都热点楼盘分析	54一、华润二十四城	55二、置信丽都花园城
55三、龙湖三里		
55四、花样年花郡	56五、蓝光富丽花城	56第四节
		成都土地市场分析
57一、成都土地一级市场分析		57二、成都市土地权分析
60三、2007年2-7月成都土地供应市场分析	62第五节	成都房地产政策
99一、2007年1-6月成都房地产政策分析		99二、个人住房出租使用税分析
121三、成都公共住房保障分析		123四、90/70政策分析
131五、2007年成都实行住宅强制分户验收分析		
137六、成都住宅工程质量分户验收管理规定分析	139第四章	成都房地产市场分析
141第一节	全国房地产市场运行状况	141第二节
		2007年成都房地产新盘分析
149一、2007年3月新盘透析	149二、2007年4月新盘透析	153三、2007年5月新盘透析
158四、2007年6月新盘透析	162第三节	2007年1-7月成都房地产市场分析
166一、2007年上半年新盘整体概况		166二、2007年上半年住宅市场特征分析
168三、2007年上半年土地状况	172四、2007年7月成都市房地产分析	180第四节
2007年成都房地产广告及预售证情况		
195一、2007年第二季度成都房地产媒体广告统计分析		
195二、2007年第二季度成都房地产预售证分析		219第五节
2007年1-6月成都与全国各地中房指数比较		228一、2007年一月指数对比
228二、2007年二月指数对比	232三、2007年三月指数对比	235四、2007年四月指数对比
238五、2007年五月指数对比	242六、2007年六月指数对比	245第五章
成都房地产细分市场状况	248第一节	2007年上半年成都别墅市场分析
248一、成都别墅市场分布		248二、成都别墅市场供需分析
249三、成都市别墅市场发展前景		252四、成都千万级别墅群核心价值分析

254五、成都高尔夫别墅分析	257六、2007城市别墅造新成都	259第二节
2007年上半年成都公寓市场分析	261一、电梯公寓成为绝对主导	
261二、服务式公寓发展分析	263三、成都服务式公寓发展前景	265第三节
2007年上半年成都住宅供求状况分析	268一、供应市场	268二、需求市场
270三、2007年6月成都商品房销售排行榜	271第四节	2007年成都二手房市场分析
278一、成都二手小户型分析		278二、成都二手房房价概述
281三、成都七大城市二手房价比较	284四、2007年7月成都二手房市场综述	285第五节
2007年成都写字楼市场分析	290一、房地产投资人转战成都写字楼	
290二、成都甲级写字楼剧增	292三、成都写字楼市场持续升温	293第六章
成都各区域房地产市场分析	297第一节	2007年成都各区域房地产市场概述
297一、成都各大区域格局分析	297二、207年1-4月成都区域房价分析	302第二节
城东房地产市场分析	306一、建设路	306二、东湖
308三、万年场	310四、东部新区	
312五、龙泉板块	316第三节	城南房地产市场分析
318一、南部新区	318二、双流	
321第四节	城西房地产市场分析	322一、金沙
322二、光华	324三、武侯大道	
326四、高新西区	328五、清水河	331六、羊西线
332第五节	城北房地产市场分析	
334一、驷马桥	334二、北新干线	336第六节
城中房地产市场分析	338第三部分	
成都房地产竞争分析第七章	成都房地产市场竞争分析	343第一节
成都房地产市场竞争格局	343一、成都楼市成中小户型的天下	343二、成都与其他各地房价比较
346三、郊县楼市抢占半壁江山	349四、成都12大楼盘户型竞争	354第二节
成都房地产企业竞争分析	365一、地产豪门屯兵中国二线城市	
365二、新加坡房企成都“变脸”	367三、成都本土房企步入上市时代	
369四、地产巨头“围攻”建设路	370第三节	成都地产巨头品牌竞争
375一、龙湖与万科	376二、雅居乐与麓山国际	377三、蓝光与置信
378第四节	成都近郊楼市竞争	
380一、区域房价竞争	380二、道路交通竞争	381三、生态环境竞争
382四、生活配套竞争	383第八章	成都房地产优势企业分析
384第一节	成都万科	384一、公司简介
384二、公司投资项目	384三、公司发展战略	387第二节
中海地产成都公司	402一、公司简介	402二、公司项目
402三、公司前景	410四、公司开启别墅时代	
414五、2007年公司大事记	418第三节	成都置信实业(集团)有限公司
419一、公司简介	419二、公司项目	421三、公司经营之道
425第四节	华润置地成都公司	431一、公司简介
431二、公司动态	432三、翡翠城分析	433第四部分
成都房地产发展趋势及策略第九章	成都房地产发展趋势分析	435第一节
2007年房地产行业运行趋势	435一、调控之下继续升温	436二、行业运行趋势展望
438三、行业下半年投资策略	440第二节	2007年下半年成都楼市趋势分析
445一、2007年下半年成都顶级写字楼趋势	445二、成都14街道未来发展轮廓	448三、2007年下半年成都楼市焦点分析
453四、成都二手房市场新趋势	456第三节	成都区域市场发展趋势

457一、成都未来居住热点区域分析	457二、成都适合移居的片区分析	463第十章
成都房地产投资及策略分析	467第一节	房地产金融市场分析
467一、我国商业银行对公房地产金融业务的发展策略		
467二、流动性过剩下的房地产金融形势	474三、银行所面对的二手房贷款风险及化解建议	
482四、银行利率变动对房地产市场的影响	487第二节	房地产发展策略分析
493一、产品策略	493二、价格策略	494三、促销策略
495四、渠道策略	496第三节	
成都房地产发展策略	505一、2007年下半年成都买房建议	505二、地铁周围物业置业指南
515第四节	成都解决中低收入家庭住房问题分析	518一、公共住房制度的内涵创新
518二、公共住房制度的重点突破	519三、公共住房制度安排的经验与启示	
522图表目录	图表：我国商品房销售额增长与GDP增长之间的关系	
3图表：购房者对房地产市场秩序的看法	19图表：购房者对房地产开发商的看法	
20图表：购房者的利益受房地产市场秩序影响的情况		
20图表：购房者对房地产市场秩序与高涨房价的关系		
20图表：购房者购房意愿与购房行为的影响因素	20图表：购房者对房地产严打后的看法	
21图表：2007年沪深房地产上市公司综合实力前十位		
21图表：2007年沪深房地产上市公司综合实力前十位总资产及市值		
22图表：2007年中国大陆在港上市房地产公司综合实力前十位		
23图表：2007年中国大陆在港上市房地产公司综合实力前十位总资产及市值		
24图表：2007年沪深房地产上市公司EVA前十位		
25图表：2007年沪深房地产上市公司经济增加值（EVA）前十位		
26图表：2007年中国大陆在港上市房地产公司经济增值（EVA）前十位		
27图表：2007年沪深地产绩优股前十位	28图表：2007年沪深地产绩优股前十位盈利能力	
28图表：2007年沪深地产绩优股前十位市盈率及市净率	29图表：零点宜居指标体系	
46图表：中国人民大学宜居城市评价体系	47图表：美国十大宜居城市指标体系	
48图表：2006年2月与2007年2月成都土地供应对比情况		
63图表：2007年2月成都供应土地用途构成	63图表：2007年2月成都土地供应区分布图	
64图表：2007年2月成都主城区与郊区供应土地平均规模情况		
65图表：2007年2月成都土地规模数据表	66图表：2007年2月成都成交土地区域分布图	
66图表：2007年2月成都成交土地环线构成		
67图表：2006年2月与2007年2月成都土地成交对比		
67图表：2007年2月成都成交土地区域均价图		
68图表：2007年2月成都主城区与郊区各类型物业可开发量		
70图表：2007年2月成都成交地块详细情况列表		
72图表：2006年4月与2007年4月成都土地供应情况图		
79图表：2007年4月成都供应土地用途构成	80图表：2007年4月成都各区域土地供应情况	

- 80图表：2007年4月成都土地供应平均规模情况图 81图表：2007年4月成都市土地数据表
- 82图表：2007年4月成都成交土地区域分布图82图表：2007年4月成都成交土地环线分布图
- 83图表：2006年4月与2007年4月土地交易对比图
- 84图表：2007年4月成都成交土地区域均价分布图
- 85图表：2007年4月成都土地市场供需情况对比图
- 87图表：2007年5月成都土地市场发展情况 88图表：2007年5月成都土地市场成交情况
- 89图表：2007年4月成都成交地块详细情况列表
- 90图表：2007年与2006年5月成都土地供应面积对比
- 91图表：2006年5月与2007年5月成都土地成交对比情况
- 93图表：2006年7月与2006年7月成都土地供应对比图96图表：2007年7月成都土地情况表
- 97图表：2007年7月成都土地供销情况图
- 98图表：2006年1-12月全国各地城镇住宅建设情况
- 141图表：2007年1-2月全国分地区住宅建设完成情况
- 142图表：2006年1-12月全国各地房地产开发投资情况
- 143图表：2006年四季度全国35个大中城市房屋租赁价格指数
- 144图表：2006年四季度全国35个大中城市土地交易价格指数
- 145图表：2006年四季度全国35个大中城市房屋销售价格指数
- 145图表：2006年1-12月全国住宅投资完成额 146图表：2007年1-4月全国住宅投资完成额
- 146图表：2006年1-12月全国办公楼投资完成额
- 146图表：2007年1-4月全国办公楼投资完成额
- 147图表：2006年1-12月全国商业营业用房投资完成额
- 147图表：2007年1-4月全国商业营业用房投资完成额
- 147图表：2006年1-12月全国商品房销售面积 147图表：2007年1-4月全国商品房销售面积
- 148图表：2006年1-12月全国商品房销售额 148图表：2007年1-4月全国商品房销售额
- 149图表：2007年3月成都新盘和供应量区域分布
- 149图表：2007年3月成都新盘供应量环线分布
- 151图表：2007年3月成都新盘物业类型供应项目数量
- 151图表：2007年3月成都新盘物业类型供应面积
- 152图表：2007年4月成都新盘建筑形态供应量
- 152图表：2007年3月成都新盘区域均价对比
- 153图表：2007年4月成都新盘和供应量区域分布
- 154图表：2007年4月成都新盘供应量环线分布
- 155图表：2007年4月成都新盘物业类型供应项目数量
- 155图表：2007年4月成都新盘物业类型供应面积
- 156图表：2007年4月成都新盘建筑形态供应量 156图表：2007年4月新盘区域均价对比

- 157图表：2007年5月成都新盘和供应量区域分布
- 158图表：2007年5月成都新盘供应量环线分布
- 159图表：2007年5月成都新盘物业类型供应项目数量
- 160图表：2007年5月成都新盘物业类型供应面积
- 160图表：2007年5月成都新盘建筑形态供应量
- 161图表：2007年5月与4月成都新盘区域均价对比
- 161图表：2007年6月成都新盘和供应量区域分布
- 162图表：2007年6月成都新盘供应量环线分布
- 163图表：2007年6月成都新盘物业类型供应项目数量
- 164图表：2007年6月成都新盘物业类型供应面积
- 164图表：2007年6月成都新盘建筑形态供应量
- 165图表：2007年6月成都新盘区域均价对比 165图表：2007年上半年成都土地成交情况表
- 173图表：2007年上半年与2006年成都驷马桥片区土地成交均价表
- 175图表：2007年上半年与2006年成都建设路片区土地成交均价表
- 176图表：2007年上半年与2006年国宾 - 营门口片区土地成交均价图
- 177图表：2007年上半年与2006年成都南三环板块土地成交均价图
- 177图表：2007年上半年与2006年光华大道沿线土地成交均价表
- 178图表：2007年上半年与2006年郫县土地成交均价表
- 179图表：2007年7月成都新盘和供应量区域分布
- 180图表：2007年7月成都新盘供应量环线分布
- 181图表：2007年7月成都新盘物业类型供应项目数量
- 181图表：2007年7月成都新盘物业类型供应面积
- 182图表：2007年7月成都新盘建筑形态供应量
- 182图表：2007年7月成都新盘区域均价对比
- 183图表：2007年7月成都楼房交易总量
- 184图表：2007年7月成都不同方位楼房成交量比较
- 186图表：2007年7月房地产主要广告诉求
- 187图表：2007年7月莲花逸都基础数据
- 187图表：2007年7月莲花逸都户型比较
- 187图表：2007年7月华府金沙基础数据
- 188图表：2007年7月成都华府金沙户型配比
- 188图表：2007年7月78号观邸基础数据
- 189图表：2007年7月78号观邸各户型配比
- 190图表：2007年3月成都房地产广告投放按类别划分
- 196图表：2007年3月与2006年3月成都房地产广告投放比较
- 196图表：2007年3月成都房地产广告色彩对比
- 197图表：2007年3月成都房地产广告套红、彩色、黑白频次对比图
- 197图表：2007年3月成都房地产广告投放按发布规格统计
- 198图表：2007年3月成都广告投放按物业类型统计

- 198图表：2007年3月成都商住、住宅、写字楼频次对比条型图
- 199图表：2007年3月成都广告投放按行政区域统计 200图表：2007年3月成都新推楼盘
- 201图表：2007年4月成都房地产按广告类别划分
- 202图表：2007年4月与2006年4月成都房地产广告投放对比柱状图
- 202图表：2007年4月成都房地产广告投放色彩对比
- 203图表：2007年4月与2006年4月成都房地产广告套红、彩色、黑白频次对比图
- 203图表：2007年4月成都房地产广告投放按发布规格统计
- 204图表：2007年4月成都房地产广告投放按物业类型统计
- 204图表：2007年4月成都商住、住宅、写字楼频次对比条型图
- 205图表：2007年4月成都房地产广告投放按行政区域统计
- 205图表：2007年4月成都新推楼盘 206图表：2007年5月成都房地产各广告类别划分
- 207图表：2007年5月与2006年5月成都房地产广告投放比较
- 208图表：2007年5月成都房地产广告色彩情况
- 208图表：2007年5月与2006年5月成都房地产广告色彩对比
- 209图表：2007年5月成都房地产广告按发布规格统计
- 209图表：2007年5月成都房地产广告发布规格比较
- 210图表：2007年5月成都房地产广告按物业类型统计
- 210图表：2007年5月成都商住、住宅、写字楼频次对比条型图
- 211图表：2007年5月成都房地产广告投放按行政区域统计
- 211图表：2007年5月成都新推楼盘 212图表：2007年6月成都房地产广告投放类型
- 213图表：2007年6月与2006年6月成都广告频次对比图
- 213图表：2007年6月成都房地产广告色彩版面
- 214图表：2007年6月与2006年6月成都广告色彩频次对比图
- 214图表：2007年6月成都房地产广告版面类型频次
- 215图表：2007年6月成都房地产广告版面类型投放频次图
- 215图表：2007年6月成都物业类型广告情况 216图表：2007年6月成都物业类型广告频次
- 216图表：2007年6月成都房地产区域广告频次版面
- 217图表：2007年6月成都开盘销售项目 218图表：2007年3月成都各区域楼盘供应情况
- 219图表：2007年3月成都各区域楼盘供应变化趋势
- 219图表：2007年3月成都各环域楼盘供应情况
- 220图表：2007年3月成都各环域楼盘供应情况
- 221图表：2007年4月成都各区域楼盘供应情况
- 221图表：2007年4月成都各区域楼盘供应变化趋势
- 222图表：2007年4月成都各环域楼盘供应情况
- 223图表：2007年4月成都各环域楼盘供应变换趋势

- 223图表：2007年5月成都各区域楼盘供应情况
- 224图表：2007年5月成都各区域楼盘供应变化
- 224图表：2007年5月成都各环域楼盘供应情况
- 225图表：2007年5月成都各环域楼盘供应变化
- 225图表：2007年6月成都各区域楼房供应量
- 226图表：2007年6月成都各区域楼盘供应变化
- 226图表：2007年6月成都各环域楼盘供应量
- 227图表：2007年6月成都各环域楼盘供应变化
- 228图表：2007年上半年成都郊区别墅分布
- 248图表：2007年上半年成都别墅供应量对比
- 249图表：2007年上半年成都别墅价格供应分布图
- 250图表：2007年上半年成都别墅主力户型供应区间比例分布图
- 251图表：2007年上半年成都别墅消费市场分析
- 251图表：2007年上半年成都别墅区域市场开发前景预测
- 252图表：2007年上半年成都别墅功能开发前景预测
- 252图表：2007年上半年成都别墅类型发展前景预测
- 253图表：2007年上半年成都住宅供应量
- 268图表：2007年上半年成都住宅均价
- 269图表：2007年上半年成都住宅供应均价
- 269图表：2007年上半年成都住宅成交量分析
- 270图表：2007年上半年成都住宅成交价格走势
- 271图表：2007年6月成都住宅销售数量排行
- 271图表：2007年7月1-7日成都二手房成交套数
- 285图表：2007年7月1-7日成都二手房分方位分析
- 286图表：2007年7月1-7日成都二手房分地段分析
- 287图表：2007年7月8-14日成都二手房成交套数
- 288图表：2007年7月8-14日成都二手房分方位分析
- 289图表：2007年7月8-14日成都二手房分地段分析
- 289图表：人民币存贷款基准利率调整表 488

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangwuzhuangshi/2789527895.html>