

# 2011-2015年中国经济适用房建设深度评估与投资 规划研究报告

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《2011-2015年中国经济适用房建设深度评估与投资规划研究报告》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/8879588795.html>

报告价格：电子版: 6800元 纸介版：7000元 电子和纸介版: 7200

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

### 摘要

经济适用住房是指已经列入国家计划，由城市政府组织房地产开发企业或者集资建房单位建造，以微利价向城镇中低收入家庭出售的住房。它是具有社会保障性质的商品住宅。具有经济性和适用性的特点。经济性，是指住房的价格相对同期市场价格来说是适中的，适合中等及低收入家庭的负担能力。适用性，是指在房屋的建筑标准上不能削减和降低，要达到一定的使用效果。和其他许多国家一样，经济适用房是国家为低收入人群解决住房问题所做出的政策性安排，另一种出租为主的住宅政策称为廉租房。

经济适用住房的价格按建设成本确定。建设成本包括征地折让费、勘察设计及前期工程费、建安费、小区内基础设施配套建设费、贷款利息、税金、1%~3%的管理费。经济适用房以微利价出售。只售不租。其成本价由7项因素（征地拆迁费、勘察设计费、配套费、建安费、管理费、贷款利息、3%以内的利润）构成。出售经济适用房[2]实行政府指导价其售价由市、县人民政府根据以上几项因素综合确定。而且定期公布不得擅自提价销售。

### 目录

#### 第一章 经济适用房产业相关概述

##### 第一节 经济适用房基本概念

- 一、经济适用房意义涵盖
- 二、建设经济适用房的意义
- 三、经济适用房的发展历程

##### 第二节 经济适用房其它特性

- 一、经济适用房政策依据
- 二、经济适用房建设标准
- 三、经济适用房的价格构成

##### 第三节 经济适用房与商品房的区别

##### 第四节 经济适用房其综阐述

- 一、购买经济适用房的人群条件
- 二、购买经济适用住房的税费

#### 第二章 2009-2010年中国经济适用房建设运行环境分析

##### 第一节 2009-2010年中国宏观经济环境分析

- 一、GDP历史变动轨迹分析
- 二、固定资产投资历史变动轨迹分析
- 三、2010年中国宏观经济发展预测分析

##### 第二节 2009-2010年中国经济适用房建设政策环境分析

- 一、经济适用住房管理办法

二、经济适用住房开发贷款管理办法

三、我国保经济增长与保障民生措施

四、我国宏观经济政策取向

第三章 2009-2010年主要国家和地区经适房建设发展状况分析

第一节 中国香港地区

一、香港经济适用房现状分析

二、香港经济适用房经验借鉴

第二节 美国

一、莱维顿美国的经济适用房

二、美国经济适用房给我们的启示

第三节 新加坡

一、新加坡经济适用房概述

二、观新加坡组屋，看我国经济适用房

第四节 其它国家

一、法国

二、印度

三、日本

第四章 2009-2010年中国房地产行业整体运行分析

第一节 2009-2010年中国房地产业运行概况

一、我国房地产调整空间情况

二、中国房地产市场调控分析

三、中国房地产市场发展的关键

四、中国房地产市场影响因素

第二节 2009-2010年中国房地产走势分析

一、全国房地产市场总体形势

二、全国一二三线城市房地产市场形势

三、我国房地产主要区域市场形势

四、分类别楼盘市场形势

第三节 2010年上半年中国房地产市场分析

一、2010年上半年商品房施工面积及同比增长情况

二、2010年上半年商品房竣工面积及同比增长情况

三、2010年上半年土地开发与购置面积同比增长情况

四、2010年上半年商品房销售额及同比增长情况

五、2010年上半年商品房销售面积及同比增长情况

六、2010年上半年商业营业用房投资完成额及同比增长情况

七、2010年上半年其它工程用途类投资完成额及同比增长情况

八、2010年上半年办公楼投资完成额及同比增长情况

九、2010年上半年住宅投资完成额及同比增长情况

第四节 2009-2010年中国房地产企业分析

一、中国房地产百强企业分析

二、中国房产经纪百强企业分析

第五节 2009-2010年中国房地产行业面临的挑战

一、中国房地产行业三大弊端

二、中国房地产市场发展中存在的问题以及负面影响

三、中国房地产市场的新矛盾

四、我国房地产业亟需关注的八大问题

第六节 2009-2010年中国房地产行业发展策略分析

一、中国房地产行业主要对策分析

二、我国房地产市场发展的调控措施

三、克服房地产困难的对策分析

第五章 2009-2010年中国保障性住房市场运行分析

第一节 2009-2010年中国住房政策概况

一、我国住有所居的基本国情

二、中国住房政策三大发展阶段及其影响

三、国内外保障性住房供应政策现状及特征

四、加强和完善保障性租赁住房供应的必要性

五、发展经济适用住房的政策取向与实施对策

第二节 2009-2010年中国保障性住房发展综述

一、中国各地纷纷推出保障房计划

二、保障性住房发展已向市场过渡

三、保障住房发展趋向探索

四、我国需建立保障性住房合理运作机制

五、增加保障性住房投资的五大建议

六、中国保障性住房可持续发展策略

第六章 2009-2010年中国经济适用房建设发展走势分析

第一节 2009-2010年中国经济适用房建设发展分析

一、中国经济适用房10年建设发展概述

二、我国经济适用房开工建设情况

三、国内经济适用房开发建设现状

四、我国部分省市弃建经济适用房

## 第二节 2009-2010年中国经济适用房制度发展探析

- 一、规范经济适用房制度的探讨
- 二、经济适用房共有产权制度研究
- 三、经济适用房内循环制度概述
- 四、我国经济适用房制度亟待创新

## 第三节 2009-2010年经适房建设中地方与中央政府的博弈分析

- 一、地方政府在经适房建设中存在的问题
- 二、地方政府和中央政府之间的“智猪博弈”
- 三、地方政府与中央政府的博弈分析

## 第七章 2009-2010年中国经济适用房市场运行动态分析

### 第一节 2009-2010年中国经济适用房市场发展概况

- 一、经济适用房市场发展现状
- 二、经济适用房市场发展效应分析
- 三、未来经济适用房市场发展走向

### 第二节 2009-2010年中国经济适用房市场运作新模式分析

- 一、经济适用房市场新模式的定位
- 二、经济适用房市场新模式的主要内容
- 三、经济适用房市场新模式的可行性分析

### 第三节 2009-2010年中国经适房市场发展面临的挑战及对策

- 一、经济适用房滞销的原因分析
- 二、经济适用房制度运行中存在的问题
- 三、现有经济适用房市场存在的问题
- 四、中国经济适用房政策调整建议
- 五、我国经适房应根据市场供求关系进行调节

## 第八章 2009-2010年中国经济适用房产业营运态势分析

### 第一节 中国发展经适房租赁市场的必要性和对策

- 一、以租赁方式供应经济适用房的优势
- 二、培育和发展经适房租赁市场的必要性
- 三、培育和发展经适房租赁市场的对策

### 第二节 2009-2010年中国油田经适房建设的成本分析与控制

- 一、油田经济适用房的发展简况
- 二、油田经济适用房造价解析
- 三、搞好经济适用房造价控制的建议

### 第三节 2009-2010年中国经适房销售机制弊端与对策研讨

- 一、经济适用房现行销售体制弊端

## 二、层次分析法在经济适用房销售中的应用

## 三、完善经济适用房销售体制的配套措施

# 第九章 2009-2010年中国主要城市经济适用房运行格局分析

## 第一节 上海

### 一、上海经济适用房建设概述

### 二、2009年上海新开建经济适用房简况

### 三、上海经济适用房建设转型分析

### 四、上海经适用房管理政策解读

### 五、上海需适当控制经济适用房建设规模

## 第二节 北京

### 一、北京市经济适用住房政策分析

### 二、北京经济适用房供需概况

### 三、北京经济适用房供需失衡分析

## 第三节 广州

### 一、广州经济适用房发展综述

### 二、广州经适用房供需状况

### 三、广州经济适用房存在的问题

### 四、广州经济适用房发展建议

## 第四节 深圳

### 一、深圳经济适用房遭遇滞销

### 二、深圳经济适用房管理政策解读

### 三、2009年深圳经济适用房建设发展规划

## 第五节 武汉

### 一、武汉市经济适用房市场综述

### 二、2009年武汉市经济适用房建设发展情况

### 三、武汉市将大力提高经济适用房建设水平

## 第六节 其它城市经适用房建设发展概况

### 一、南京

### 二、郑州

### 三、天津

### 四、济南

# 第十章 2009-2010年中国房地产市场发展分析

## 第一节 2009-2010年中国房地产供需分析

### 一、住房潜在需求分析

### 二、中国购置未开发土地情况

三、中国房地产价格情况

四、中国房地产市场调整分析

五、中国房地产购买力的外部抽离解析

第二节 2009-2010年中国房地产市场运行分析

一、房地产开发完成情况

二、商品房销售和空置情况

三、房地产开发企业资金来源情况

四、全国房地产开发景气指数

五、大中城市房屋市场销售价格指数

第三节 2009-2010年中国房地产市场发展分析

一、中国房地产调整空间情况

二、中国房地产市场调控分析

三、2009年中国房地产市场发展的关键

第四节 2009-2010年中国房地产市场形势分析与影响因素

一、2009年中国房地产市场形势分析

二、影响2009年房地产市场走势的因素分析

三、金融危机对中国房地产市场影响分析

四、中国房地产政策建议

第十一章 2009-2010年中国房地产行业投融资与并购分析

第一节 2009-2010年中国房地产行业投融资与并购背景分析

一、房地产市场进入退出门槛分析

二、宏观政策规范完善房地产市场

三、一线城市房地产市场情况分析

四、二三线城市房地产的需求分析

第二节 2009-2010年中国房地产行业投融资与并购现状分析

一、金融与房地产结合发展模式

二、房地产投资情况分析

三、外资进入房地产市场的特征

四、外资关注重点

第三节 2009-2010年中国房地产行业投融资与并购趋势分析

一、宏观调控对房地产市场影响趋势

二、海外房地产投资基金市场影响力趋势

第四节 2009-2010年中国房地产行业投融资与并购案例比较

一、业外资本投融资与并购案例分析

二、国际资本投融资与并购案例分析

### 三、业内企业投融资与并购案例分析

#### 第十二章 2010-2015年中国经济适用房产业发展趋势预测分析

##### 第一节 2010-2015年中国经济适用房的发展前景

###### 一、中国经济适用房总体发展方向

###### 二、经济适用房建设拉动内需展望

###### 三、我国经济适用房建设有望提速

###### 四、2009年我国经济适用房投建分析

##### 第二节 2010-2015年中国经济适用房产业市场预测分析

###### 一、北京市经济适用住房预测

###### 二、市区经济适用住房价格预测

###### 三、经济适用房主流市场预测分析

##### 第三节 2010-2015年中国经济适用房产业市场盈利预测分析

#### 第十三章 2010-2015年中国经济适用房产业投融资分析

##### 第一节 2010-2015年中国经济适用房投融资探析

###### 一、经济适用房投融资制度的问题

###### 二、经济适用房投融资制度创新浅析

###### 三、经济适用房的REITs融资模式分析

##### 第二节 2010-2015年9000亿新政背景下经适房发展展望

###### 一、9000亿新政简述

###### 二、9000亿新政对保障性住房的影响分析

###### 三、9000亿新政发展经适房不会扰乱房地产市场

##### 第三节 2010-2015年中国经济适用房产业投资风险分析

#### 图表目录：（部分）

图表：2005-2009年国内生产总值

图表：2005-2009年居民消费价格涨跌幅度

图表：2009年居民消费价格比上年涨跌幅度（%）

图表：2005-2009年年末国家外汇储备

图表：2005-2009年财政收入

图表：2005-2009年全社会固定资产投资

图表：2009年分行业城镇固定资产投资及其增长速度（亿元）

图表：2009年固定资产投资新增主要生产能力

图表：香港主要房屋类别的永久住宅单位数目

图表：香港房委会住宅单位的建屋落成量

图表：香港按室内楼面面积列出的房委会公营租住房屋单位百分比

图表：香港按实用面积列出的居屋/私人参建居屋/中等入息家庭房屋计划单位百分比

图表：美国保障性住房供应状况

图表：发达国家的住房问题与住房政策

图表：发达国家的住房自有率

图表：中国GDP分析

图表：城乡居民家庭人均可支配收入

图表：恩格尔系数

图表：中国住房政策的发展阶段及政策特征

图表：租赁住房市场发展情况

图表：保障性租赁住房供应的政策转变

图表：租金配租与实物配租的实施状况

图表：居民住房需求意识变化的市场影响

图表：我国保障性住房供应情况

图表：中央政府和地方政府博弈的利益矩阵

图表：影响住房需求度的因素层次

图表：2008年1-10月武汉经济适用房各项指标及其同比增长率

图表：经济适用住宅的效用

图表：经济适用房自我偿付REIT的运作模式

图表：中国经济适用房总体发展方向

图表：2009年我国经济适用房投建分析

图表：中国住房政策的发展阶段及政策特征

图表：租赁住房市场发展情况

图表：保障性租赁住房供应的政策转变

图表：租金配租与实物配租的实施状况

图表：居民住房需求意识变化的市场影响

图表：我国保障性住房供应情况

图表：美国保障性住房供应状况

图表：发达国家的住房问题与住房政策

图表：发达国家的住房自有率

图表：中央政府和地方政府博弈的利益矩阵

图表：影响住房需求度的因素层次

图表：2008年1-10月武汉经济适用房各项指标及其同比增长率

图表：经济适用住宅的效用

图表：经济适用房自我偿付REIT的运作模式

图表：2001-2010年美国房地产广告市场规模占全部房地产市场公告比重

图表：美国（MAI）估价体系在最高最佳使用分析结构图

- 图表：2008年与2009年第二季度甲级写字楼的空置
- 图表：2009年第二季度甲级写字楼的平均租金
- 图表：2009年第二季度豪宅的平均价格
- 图表：2009年第二季度豪宅的平均租金
- 图表：2008/Q2房价高峰反转到2008/Q4全省各县市单价跌幅排行与销售天数变动分析
- 图表：2008/Q2房价高峰反转到2008/Q4全省各行政区单价跌幅最大排行
- 图表：2008/Q2房价高峰反转到2008/Q4全省各行政区相对抗跌区域排行
- 图表：2008/Q2到Q4单价跌幅排行/台北市
- 图表：2008/Q2到Q4单价跌幅排行/台北县
- 图表：2008/Q2到Q4流通时间增加排行/全省各区
- 图表：以房产为主的房地产价格评估收费标准计算表
- 图表：2008年10月份以来出台的关于促进房地产行业健康发展的综合性政策
- 图表：2008年10月份以来出台的主要税收政策
- 图表：2008年10月-12月主要城市房屋交易面积及环比增长率
- 图表：2006年-2008年主要城市住宅总销售套数和日均销售套数
- 图表：多家研究机构对“房地产市场必然出现调整”的相关预测
- 图表：2005年4季度-2008年4季度全国行业企业与房地产企业景气指数走势
- 图表：2007年12月-2008年12月房地产综合景气指数及主要分类指数走势
- 图表：2006年12月-2008年12月国房景气指数及主要分类指数走势
- 图表：2008年12月全国房地产开发景气指数
- 图表：2007年和2008年国房景气指数对比
- 图表：2007年5月-2009年6月国房景气指数及主要分类指数走势
- 图表：2008年2月-2009年7月全国房地产开发景气指数趋势图
- 图表：2007-2008年各月累计全国房地产企业购置与完成开发土地面积及同比增长情况
- 图表：2007-2008年各月累计全国商品房、商品住宅施工面积及同比增长情况
- 图表：2007-2008年各月累计全国商品房、商品住宅竣工面积及同比增长情况
- 图表：2008年1月-7月累计全国购置土地面积及同比增长情况
- 图表：2008年8月-12月累计全国购置土地面积及同比增长情况
- 图表：2005-2008年各月累计购置土地面积及同比增长率对比情况
- 图表：2008年1月-12月累计完成开发土地面积及同比增长情况
- 图表：2005-2008年各月累计完成开发土地面积及同比增长率对比情况
- 图表：2003年-2008年各月累计固定资产投资及房地产开发投资增速变动情况
- 图表：2008年1月-12月累计住宅投资完成额及同比增长情况
- 图表：2005-2008年各月累计住宅投资完成额对比情况
- 图表：2005-2008年各月累计住宅投资完成额同比增长率对比情况

- 图表：2008-2009年6月累计固定资产投资与房地产开发投资增长率变动情况
- 图表：2009年1-7月房地产开发企业完成投资及增速情况
- 图表：2006年12月-2008年12月房地产开发企业资金来源结构运行趋势
- 图表：2007年12月-2008年12月累计全国房地产开发企业资金来源及同比增长情况
- 图表：2008-2009年6月全国房地产开发企业资金来源构成情况
- 图表：2007年6月-2009年6月全国房地产开发企业资金来源构成增长率变动情况
- 图表：2007年12月-2008年12月累计商品房施工面积及同比增长情况
- 图表：2005-2008年各月累计商品房施工面积及同比增长率对比情况
- 图表：2007年12月-2008年12月累计商品房竣工面积及同比增长情况
- 图表：2005-2008年各月累计商品房竣工面积及同比增长率对比情况
- 图表：2007年6月-2009年6月全国房地产土地购置与开发面积及同比增长率变动情况
- 图表：2007年6月-2009年6月全国商品房、商品住宅施工面积及同比增长情况
- 图表：2007年6月-2009年6月全国商品房、商品住宅竣工面积及同比增长情况
- 图表：2008年1-12月不同用途房地产投资完成额比重情况
- 图表：2007年12月-2008年12月累计商业营业用房投资完成额及同比增长情况
- 图表：2005-2008年各月累计商业营业用房投资完成额及同比增长率对比情况
- 图表：2007年12月-2008年12月累计办公楼投资完成额及同比增长情况
- 图表：2005-2008年各月累计办公楼投资完成额及同比增长率对比情况
- 图表：2007年12月-2008年12月累计其它工程用途类投资完成额及同比增长情况
- 图表：2005-2008年各月累计其它工程用途类投资完成额及同比增长率对比情况
- 图表：2007-2008年各月累计东、中、西部地区房地产开发投资增长率变化情况
- 图表：2007年12月-2008年12月累计中部地区房地产投资完成额及同比增长情况
- 图表：2005-2008年各月累计中部地区房地产开发投资完成额及同比增长率对比情况
- 图表：2007年12月-2008年12月累计西部地区房地产投资完成额及同比增长情况
- 图表：2005-2008年各月累计西部地区房地产开发投资完成额及同比增长率对比情况
- 图表：2007年12月-2008年12月累计东部地区房地产投资完成额及同比增长情况
- 图表：2005-2008年各月累计东部地区房地产投资完成额及同比增长率对比情况
- 图表：2008-2009年6月不同用途房地产开发投资构成情况
- 图表：2008-2009年6月不同用途房地产开发投资增长率变动情况
- 图表：2008-2009年6月不同地区房地产投资额完成情况
- 图表：2007年6月-2009年6月东、中、西部地区房地产投资增长率变动情况
- 图表：2007-2008年各月累计全国商品房销售面积及同比增长情况
- 图表：2007年12月-2008年12月累计商品房销售面积及同比增长情况
- 图表：2005-2008年各月累计商品房销售面积及同比增长率对比情况
- 图表：2005-2008年各月累计商品住宅销售面积及同比增长率对比情况

- 图表：2007-2008年各月累计全国商品房销售额及同比增长情况
- 图表：2007年12月-2008年12月累计商品房销售额及同比增长情况
- 图表：2007年6月-2009年6月全国商品房、商品住宅销售面积及同比增长情况
- 图表：2007年6月-2009年6月全国商品房、商品住宅销售额及同比增长情况
- 图表：2009年1-7月商品房销售面积和销售额增长情况
- 图表：2007-2008年各月全国70个大中城市房屋销售价格指数变动情况
- 图表：2008年4季度70个大中城市房屋销售价格指数
- 图表：2008年4季度70个大中城市房屋销售价格指数（续表）
- 图表：2007年6月-2009年6月全国70个大中城市房屋销售价格指数变动情况
- 图表：2009年7月份70个大中城市房屋销售价格指数
- 图表：2009年7月份70个大中城市房屋销售价格指数(90平米及以下)
- 图表：2008中国蓝筹地产年度评选获选企业名单
- 图表：2009年上半年中国房地产企业销售金额TOP20
- 图表：2009年上半年中国房地产企业销售面积TOP20
- 图表：《2009年上半年中国房地产企业销售排行榜》进入榜单的22家企业月度销售汇总
- 图表：《2009年上半年中国房地产企业销售排行榜》进榜10家企业热销项目（按金额计）
- 图表：《2009年上半年中国房地产企业销售排行榜》进榜10家企业热销项目（按面积计）
- 图表：2009年上半年中国房地产上市企业TOP20销售金额及面积企业类型分布
- 图表：2009年上半年中国房地产上市企业TOP20销售金额及面积区域比例分布
- 图表：2009年上半年中国房地产上市企业TOP20集中度情况（同比上半年全国销售数据）
- 图表：2009年上半年全国十大城市中房地产企业集中度情况
- 图表：2009年上半年TOP20销售金额与销售面积城市集中度情况
- 图表：2009年上半年TOP20企业销售金额与销售面积区域分布
- 图表：2009年上半年中国房地产企业销售面积TOP20所涉项目的能级情况
- 图表：2009年上半年中国房地产企业销售面积TOP20各档次项目销售金额和面积比例
- 图表：2009年上半年中国房地产进榜企业销售均价情况
- 图表：2009年下半年中国房地产企业百亿军团潜在梯队
- 图表：2009年1-6月主要城市成交住宅用地建筑面积增长率
- 图表：2006-2009年上半年主要城市土地成交溢价水平
- 图表：2009年1-6月重点城市土地成交总价排行榜
- 图表：2009年1-6月重点城市土地成交楼面地价排行榜
- 图表：2008年中国上半年主要城市新上市面积走势
- 图表：2009年上半年主要城市住宅成交面积走势及增长率
- 图表：2004-2009年上半年中国主要城市住宅价格指数走势及环比增长率
- 图表：2007-2009年中国主要城市住宅销供比

图表：2007-2009年上半年中国主要城市住宅可售量走势

图表：2007-2009年上半年中国主要城市出清周期走势

图表：2007-2009年上半年全国房地产开发投资及商品房开竣工面积增长率

图表：2009年1-6月主要省市商品房销售面积和销售额及其增长率

图表：2008-2009年上半年房地产开发企业资金来源增长率

图表：2009年3-6月中国房地产上市公司公开融资情况

图表：2009年1-6月中国部分房地产企业获得银行授信情况

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/8879588795.html>