

# 2008年中国房地产市场研究报告

## 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《2008年中国房地产市场研究报告》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/fangwuzhuangshi/2785827858.html>

报告价格：电子版: 6000元 纸介版：6500元 电子和纸介版: 7000

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

引言2007年1-12月，全国完成房地产开发投资25279.7亿元，同比增长30.2%，增幅比2006年同期提升8.4个百分点。按工程用途分，商品住宅投资18010.3亿元，同比增长32.1%，增幅比2006年同期加快6.8个百分点；办公楼投资1037.0亿元，同比增长11.7%，增幅比2006年同期下降了9.3个百分点；商业营业用房投资2775.6亿元，同比增长17.9%，增幅比2006年同期提升了2.9个百分点；其他投资3456.9亿元，同比增长38.1%，增幅比2006年同期提升26.7个百分点。按地区看，东部地区投资15639.6亿元，同比增长26.0%，增速比2006年同期提高12.6个百分点；中部地区投资4775.0亿元，同比增长35.4%，增速比2006年同期提升了4.6个百分点；西部地区投资4865.0亿元，同比增长39.5%，增速比2006年同期提升了9.2个百分点。由此数据看来，2007年我国房地产开发投资继续保持高速增长，增长相对较为稳定，增速比2006年同期有所提升。房地产开发投资仍以商品住宅投资为主，其他类投资增长也较为迅速。对于区域投资来说，我国房地产开发投资仍以东部地区为主，但由于近些年政府类、地方类政策对中西部地区的宏观调控，使得中西部地区房地产发展相当迅猛，同比增长速度明显高于东部。2007年12月，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨10.5%，涨幅与上月持平，此前的1月到11月份，70个大中城市房屋销售价格同比涨幅分别为5.6%、5.3%、5.9%、5.4%、6.4%、7.1%、7.5%、8.2%、8.9%、9.5%、10.5%，房价在经历了年初以5%左右的速度稳步上行后，从5月份开始上涨速度加快。本报告数据来源于国家统计局、国务院发展研究中心、国家信息中心、中国房地产协会等权威机构，全文以严谨的内容、翔实的数据、直观的图表在对2007年中国房地产行业整体运行情况进行回顾的基础上，分析了2008年中国房地产市场的发展趋势。整合了多家权威机构的数据资源和专家资源，从众多数据中提炼出了精确、真正有价值的情报，并结合了行业所处的环境，从理论到实践、宏观与微观等多个角度进行研究分析，使其结论和观点力求达到前瞻性、实用性和可行性的统一。是房地产企业及计划投资房地产行业的投资机构全面把握行业发展趋势、准确了解市场运行状况，正确制定企业竞争战略和投资策略的重要参考资料。

目 录第一章 中国房地产发展的影响因素分析第一节 宏观调控政策对中国房地产的影响第二节 推行固定利率房贷对房地产市场的影响分析一、固定利率住房贷款对中国金融市场的影响二、当前中国推出固定利率房贷业务面临的主要障碍第三节 汇率改革与银行改革对房地产市场的影响分析一、人民币汇率改革对房地产市场的影响二、银行改革与房地产市场的扩张三、结论与建议第四节 土地储备对房地产的影响分析一、对土地市场的影响二、土地储备对房价的影响第二章 宏观调控与房地产业发展分析第一节 房地产市场宏观调控的背景分析一、紧缩型宏观调控政策综述二、中央各部门在对房地产过热问题的认识上得到了统一第二节 宏观调控政策对房地产行业的主要影响分析一、对房地产市场供给的影响二、对房地产市场需求的影响三、对房地产价格的影响第三节 2004年-2006年房地产宏观调控政策的特点分析一、2004年-200

6年房地产宏观调控政策的特点分析二、对房地产业宏观调控政策体系的分析第四节2007年房地产政策分析第五节 房地产市场宏观调控的理性思维分析一、宏观调控理性:建立可持续发展的有序市场二、房地产市场理性:三个阶段和三个循环三、理性逻辑:中国房地产发展定位第三章 2005-2007年中国房地产市场运行状况分析56第一节 2005年中国房地产市场运行状况分析一、2005年房地产投资增速和价格涨幅回落二、2005年房地产市场运行中出现的问题及原因分析三、2005年房地产购置土地面积四、2005年完成开发土地面积第二节2006年中国房地产业运行分析一、2006年房地产概况二、2006年房地产投资情况三、2006年房地产开发情况四、2006年房地产销售情况五、2006年房地产市场存在的问题分析第三节2007年中国房地产业运行分析一、2007年房地产业发展环境分析二、价格情况三、开发投资完成情况第四章 中国房地产业市场细分分析第一节 中国住宅产业发展状况分析一、住宅产业发展的历史沿革二、住宅产业的发展特征三、中国住宅产业与住宅政策分析四、中国公寓式住宅市场概况及发展趋势五、城市化过程中住宅产业可持续发展研究六、2007年中国住宅相关数据汇总第二节 中国写字楼市场发展状况分析一、中国的写字房地产市场的历史沿革二、中国写字楼地域分布三、写字楼需求结构与建筑特征四、重点城市写字楼情况分析第三节 商铺市场发展状况分析一、商铺与住宅投资开发的比较分析二、北京商铺市场分析三、上海商铺市场分析四、深圳商铺市场分析第四节 中国二手房市场发展状况分析一、影响二手房价的因素二、二手房市场:从“持币观望”到“试探投资”三、从“5W”分析二手房市场四、北京市二手房交易市场分析五、上海二手房市场分析第五章 2006-2007年中国部分重点城市房地产市场分析第一节 2006年中国部分重点城市房地产市场分析一、2006年北京房地产市场分析二、2006年上海房地产市场分析三、2006年深圳房地产市场分析四、2006年广州房地产市场分析五、2006年天津房地产市场分析六、2006年青岛房地产市场分析第二节 2007年中国部分重点城市房地产市场分析一、2007年北京房地产市场分析二、2007年上海房地产市场分析三、2007年深圳房地产市场分析四、2007年广州房地产市场分析五、2007年天津房地产市场分析六、2007年青岛房地产市场分析第六章 中国房地产投融资体制分析第一节 中国房地产开发投资资金来源分析第二节 中国房地产消费信贷的发展第三节 中国房地产证券化及房地产信托一、房地产证券二、房地产信托第七章 房地产金融市场分析第一节 中国与国外房地产市场金融服务手段的对比分析一、中国房地产市场金融服务手段分析二、中德住房储蓄贷款三、美国房地产市场金融服务手段分析第二节 中国房地产金融业的发展现状一、房地产开发融资市场二、房地产金融存在的问题三、房地产金融发展前景第三节 中国房地产金融现状及未来趋势分析一、中国房地产金融现状分析二、中国房地产金融的未来发展趋势分析第四节 房地产金融政策效果分析一、2003-2006年房地产金融政策回顾?二、对近几年中国房地产金融调控政策的效果分析第五节 2007年中国房地产金融市场趋势分析一、当前房地产融资市场的主要特征二、房地产融资市场的发展趋势第六节 房地产融资格局多元化分析一、多元化是房地产资金需求特点的内在要求

二、我国房地产开发和经营中融资渠道分析第七节 未来房地产金融的特征分析一、金融资本的均衡化二、金融机构的结盟化三、民间资本的合法化四、海外资本的中国化五、外行资本的专业化六、行业利润的平均化第八章 房地产融资与商业银行信贷业务创新第一节 中国房地产融资格局的现状一、总体状况二、结构分析第二节 商业银行房地产信贷业务的发展与面临的风险一、银行房地产信贷业务的发展现状二、银行房地产信贷面临的风险第三节 加快商业银行房地产信贷业务创新的主要思路第九章 中国房地产投资价值分析第一节 中国房地产行业的投资风险分析一、中国房地产业的投资风险类型二、投资风险产生的原因三、房地产投资风险的识别四、产投资风险的控制第二节 中国房地产行业SWOT分析一、中国房地产业发展制约因素分析二、中国房地产业发展的优势分析三、机遇面前应警惕房地产泡沫第三节 中国房地产发展特点分析一、中国现阶段房地产业发展特点二、现阶段房地产业发展存在问题第四节 2008年房地产投资策略分析一、中国房地产投资特点分析二、2008年房地产投资策略分析第五节 中国房地产投资基金发展分析一、房地产信托概况二、房地产投资信托在我国的发展现状三、我国大陆的财产(房地产)信托业务实例第六节 房地产投资的分析方法第十章 中国房地产市场发展和房地产税收制度改革分析第一节 房地产税收和房地产市场的发展分析一、近年来中国房地产过热的表现及影响二、中国现行的房地产税收体系三、税收对房地产市场调控作用的理论分析第二节 中国现行税制在促进房地产业发展方面存在的主要问题第三节 短期政策调整：着力发挥税收对房地产需求的调控作用第四节 长期战略选择：重构促进房地产业发展健康的租税费制度第十一章 中国房地产行业竞争格局分析第一节 中国房地产市场竞争现状分析一、中国房地产面临国际竞争二、房地产业进入品牌竞争时代三、房地产业渐呈竞争格局第二节 中国房地产竞争存在的问题及发展趋势一、地产品牌意识淡薄成竞争瓶颈二、竞争趋势分析第三节 中国房地产核心竞争力分析一、房地产企业的核心竞争力的内涵与特性二、传统经济下房地产企业核心竞争力的演变过程三、新的市场环境下房地产企业核心竞争力分析四、房地产企业的国际核心竞争力分析五、客户资源管理是房地产企业的核心竞争力六、房地产企业核心竞争力的评价分析七、构建房地产企业的核心竞争力分析第四节 中国房地产竞争策略分析一、房地产业竞争策略分析二、房地产市场竞争的低成本战略三、企业小型化思路四、如何提升房地产企业竞争力第十二章 中国房地产发展趋势分析第一节 2007年中国商业地产市场格局一、持有型物业明显增加二、大项目集中放量三、商业与地产迈向深度合作四、大中型城市开发布局多中心化五、二三线城市成投资新热点六、外资进入方式趋于多样化第二节 房地产价格发展趋势分析一、近几年房价上涨的主要原因二、2007年房价的变化趋势分析第三节 中国房地产业融资体系的发展趋势分析一、完善间接融资模式，大力发展直接融资模式二、完善信贷融资模式，大力发展复合式融资模式第四节 2008年房地产业发展趋势预测一、宏观因素推动房地产行业继续向好二、2008年房地产宏观调控政策取向三、2008年房地产业发展趋势预测第十三章 房地产业发展战略分析第一节 房地产企业市场营销策略一、成本

领先战略二、市场营销策略三、时间竞争战略四、创新策略五、人性化策略六、品牌策略  
第二节 不同类型房地产企业的发展战略一、房地产集团公司的发展战略选择二、小型房地  
企业的发展模式第三节 构建中国房地产企业战略联盟一、中国房地产企业选择战略联盟的  
理由二、联盟伙伴的选择三、联盟的基本原则第四节 房地产行业的客户关系管理与企业发  
展战略一、对客户关系的理解二、企业战略发展需要客户关系管理三、房地产行业建立  
客户关系管理的措施部分图表目录图表

2007年1-4季度全国土地交易价格指数（高档住宅用地）图表

2007年1-4季度全国土地交易价格指数（普通住宅用地）图表

2007年1-4季度物业管理价格指数(住宅)图表 2007年1-4季度普通住宅租赁价格指数图表

2007年1-4季度高档住宅租赁价格指数图表 2007年1-12月分地区住宅建设完成情况图表

2007年1-12月西部地区房地产开发投资完成额图表

2007年1-12月中部地区房地产开发投资完成额图表

2007年1-12月东部地区房地产开发投资完成额图表

2007年1-12月其它工程用途类投资完成额图表 2007年1-12月商业营业用房投资完成额图表

2007年1-12月办公楼投资完成额图表 2007年1-12月住宅投资完成额图表

2007年1-4季度仓库租赁价格指数图表 2007年1-4季度工业仓储用房租赁价格指数图表

2007年1-4季度工业厂房租赁价格指数图表 2007年1-4季度商业娱乐用房租赁价格指数图表

2007年1-4季度写字楼租赁价格指数图表 2007年1-4季度普通办公用房租赁价格指数图表

2007年1-4季度住宅租赁价格指数图表 2007年1-12月全国二手房非住宅价格指数图表

2007年1-12月全国二手房住宅价格指数图表 2007年1-12月全国二手房价格指数图表

2007年1-12月全国其他用房价格指数图表 2007年1-12月全国办公楼价格指数图表

2007年1-12月全国工业仓储用房价格指数图表

2007年1-12月全国商品房非住宅价格指数图表

2007年1-12月全国商业娱乐用房价格指数图表 2007年1-12月全国高档住宅价格指数图表

2007年1-12月全国经济适用房价格指数图表 2007年1-12月全国普通住宅价格指数图表

2007年1-12月全国商品房住宅价格指数图表 2007年1-12月全国商品房价格指数图表

2006年1月-2007年12月全国70个大中城市房屋销售价格指数变动情况图表

2007年各次利率调整方案图表 2007年出台的主要土地政策及主要内容图表

1985-2007年存款准备金率历次调整情况图表

2007年限制外资进入房地产市场的相关政策图表

2007年出台的与住房保障制度相关的主要政策图表

2006-2007年中国房地产开发投资完成额图表

2007年1-11月各地区房地产开发投资情况图表 2007年1-11月各地区城镇住宅建设情况图表

2007年北京市商品房预售均价首次突破万元图表 2007年北京市各区县房屋预售情况图表

2007年北京各区县商品房预售金额所占比率图表

2007年北京各区县房地产销售金额增长对比图表 2007年北京市预售均价前20名项目图表  
2007年北京市商品房月度预售均价走势图 图表 2007年北京市住宅预售金额前20名图表  
2007年北京市写字楼预售金额前20名图表 2007年北京市商铺预售金额前20名图表  
2007年北京市商品房地预售结构及面积 图表 2007年北京市高价商品房成交比例图表  
2007年北京市一手房、二手房月度成交情况图表 2007年北京市二手房成交情况图表  
2007年北京市公开出让土地情况 图表 2007年北京房价与股市房产指数相关性图表  
2006-2007年上海公寓供求及价格走势图表 2007年上海公寓户型供需结构图表  
2005-2007年上海别墅市场供求、价格情况图表 2004-2007年上海办公楼市场走势图图表  
2006-2007年上海商铺市场情况图表 1999-2007年深圳一手商品房成交面积走势图图表  
2007年1-12月份深圳二手房与新房成交比例图表 1999-2007年深圳商品房房价走势图图表  
2007年深圳商品房房价及变动率走势图图表 2007年1-12月份一线城市房价走势图图表  
2007年深圳一手房成交趋势图表 2007年深圳一手商品房成交面积走势图图表  
2007年深圳一手房成交量变化图表 2007年深圳二手房成交量变化图表  
2007年广州商品住宅交易情况图表 2006-2007天津房地产市场成交走势图图表  
2006-2007年天津市商品住宅成交对比图图表 1991-2007年天津甲级写字楼供应情况图表  
2000-2007年天津甲级写字楼空置率走势图图表  
2000-2007年天津甲级写字楼市场平均租金图表  
2000-2007年天津高端酒店公寓式供应趋势图表 2004-2007年天津酒店式公寓价格走势图表  
2004-2007年天津酒店式公寓入住率变化情况图表  
2003-2007第三季度天津商业市场供应情况图表 2003-2006年北京写字楼年度供应图表  
2006年北京写字楼供应区域图表 2002-2006北京写字楼价格图表  
2002-2006年北京甲级写字楼价格走势图表  
2003-2006年北京甲级写字楼租金及入住率走势图图表  
2006年北京房地产投资增速趋势图图表 2006年北京商品房施工面积增量变动情况图表  
2006年北京商品房及商品住宅竣工面积增幅图表 2006年中央及北京出台政策一览图表  
2006年北京地块成交情况图表 2006年北京土地出让比例情况图表  
2006年北京各种用途的土地成交情况图表 2006年北京成交土地成交价图表  
2006年北京各区县土地的成交情况图表 2006年北京成交土地环线分布图表  
2002-2006年北京住宅供应趋势图：图表 2002-2006年北京住宅市场成交量走势图图表  
2002-2006年北京住宅市场成交价格走势图图表  
2006年北京住宅市场月度销售速度走势图图表 2005年与2006年北京价格走势图表  
2006北京市商业限制性发展项目及鼓励性项目图表  
2005、2006年深圳商品住宅面积对比图表 2006年深圳商品房住宅销售面积图表  
1996-2006年深圳甲级写字楼市场存量及新供应图表 2006年深圳房地产投资开发数据图表  
2000-2006年深圳二级市场历年供求关系及房价走势图图表

2006年深圳商品房销售面积及价格图表  
2006年深圳户型结构图图表  
2005-2006年深圳政府出让住宅用地价格一览图表  
2001-2006年广州原十区房屋成交情况图表  
2005-2006年广州原十区一手住宅季度成交情况图表  
2005-2006年广州原十区二手住宅成交情况图表  
2005-2006年天津市商品房价格走势图表  
2006年青岛市房地产开发投资分布表图表  
2006年青岛市商品房屋施工面积分布图表  
2006年青岛市商品房屋竣工面积统计表图表  
2006年青岛市商品房销售额图表  
2004-2006年各季度新建住宅和住宅租赁价格同比增长情况图表  
2004-2006中国各月累计房地产投资同比增速对比图表  
2006年1-12月各地区房地产开发投资情况图表  
2006年1-12月各类房地产开发投资完成情况图表  
2006年1-12月分地区住宅建设完成情况图表  
2006年1-12月商品房竣工面积图表  
2006年深圳住宅供给结构图表  
2005-2006年深圳住宅用地情况图表  
2006年广州十区房地产成交情况图表  
2002-2006年广州住宅成交面积图表  
2005年天津与其他城市GDP统计图表  
2006年青岛市土地出让情况图表  
2006年青岛市商品房屋建筑面积统计表图表  
2006年青岛市商品房销售面积图表  
2006年1-12月土地购置和开发图表  
2006年1-12月商品房施工面积图表  
2006年1-4季度房地产价格指数

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangwuzhuangshi/2785827858.html>