



艾凯咨询
ICAN Consulting

2007-2008成都房地产市场研究 预测报告

一、调研说明

《2007-2008成都房地产市场研究预测报告》是艾凯咨询集团经过数月的周密调研，结合国家统计局，行业协会，工商，税务海关等相关数据，由行业内知名专家撰写而成。报告意于成为从事本行业人士经营及投资提供参考的重要依据。

报告主要可分为四大部分，首先，报告对本行业的特征及国内外市场环境进行描述；其次，是本行业的上下游产业链，市场供需状况及竞争格局从宏观到细致的详尽剖析，接着报告中列出数家该行业的重点企业，分析相关经营数据；最后，对该行业未来的发展前景，投资风险给出指导建议。相信该份报告对您把握市场脉搏，知悉竞争对手，进行战略投资具有重要帮助。

官方网址：<https://www.icandata.com/view/45974.html>

报告价格： 纸介版9000元 电子版9000元 纸介版+电子版9200元

订购电话： 400-700-0142 010-80392465

电子邮箱： sales@icandata.com

联系人： 刘老师

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、摘要、目录、图表

第一章 房地产的相关概念	1
1.1 房地产业的定义及分类	1
1.1.1 房地产定义	1
1.1.2 房地产的分类	1
1.2 房地产的形态与特点	2
1.2.1 房地产行业的特点	2
1.3 我国房地产行业特征与发展历程	3
1.3.1 我国房地产行业的特征分析	3
1.3.2 我国房地产行业的发展历程	7
1.3.3 房地产行业在国民经济中的地位	10
第二章 房地产行业发展概况	14
2.1 国际房地产市场概况	14
2.1.1 全球房地产业火热	14
2.1.2 美国二手房市场出人意料	15
2.1.3 日本房地产价格持续下跌	16
2.2 我国房地产市场分析	18
2.2.1 房地产行业发展概况	18
2.2.2 2004年中国房地产市场分析	19
2.2.3 2005年房地产市场分析	21
2.2.4 2006年5月我国房地产市场分析	28
2.2.5 升息对房地产行业产生的影响	32
2.3 我国房地产行业面临的挑战	33
2.3.1 全球房地产泡沫威胁经济发展	33
2.3.2 我国房地产行业三大弊端	36
2.3.3 我国房地产业面临的主要问题	39
2.3.4 当前我国房地产市场的新问题	40
2.3.5 2004年房地产行业两极分化明显	42

2.3.6 我国房地产品牌缺乏影响力	43
2.4 我国房地产行业发展趋势与策略	44
2.4.1 解决房地产问题的对策分析	44
2.4.2 房地产企业集团发展的对策与思路	47
2.4.3 中国房地产业发展趋势的特点	51

第三章 成都房地产行业的宏观环境 56

3.1 成都市宏观经济状况	56
3.1.1 成都市国内生产总值增长情况	56
3.1.2 成都市居民可支配收入增长	56
3.2 宏观政策环境	57
3.2.1 房地产税收政策	57
3.2.2 房地产金融政策	61
3.3 成都市产业结构规划与城市建设	64
3.3.1 成都市城市概况	64
3.3.2 城市建设发展回顾与规划	65

第四章 成都房地产市场概况 68

4.1 成都房地产市场发展现状	68
4.1.1 2005年成都房地产发展稳定	68
4.1.2 2005年成都房地产热点远离市中心	68
4.1.3 借势地铁成都房地产市场活跃	70
4.2 2006年5月成都房地产市场分析	72
4.2.1 2006年5月成都土地市场分析	72
4.2.2 2006年成都新盘供应分析	74
4.3 房地产价格的形成特点分析	76
4.4 成都房地产市场的问题分析	77
4.4.1 成都新政冲击房地产市场陷入持久战	77
4.4.2 “病态”心理搅成都楼市大局	82

第五章 成都房地产市场的供给分析 88

5.1 成都房地产市场开发投资分析	88
-------------------	----

5.1.1	2005年成都房地产开发投资完成450.54亿元	88
5.1.2	2006年1 - 4月成都商品房竣工面积同比涨64.4%	88
5.2	2005年上半年成都在售商业楼盘供应结构分析	88
5.2.1	在售商业楼盘概述	88
5.2.2	市区在售商业楼盘环境供应特征	89
5.2.3	市区不同经营业态在售商业楼盘供应特征	91
5.2.4	附近区县在售商业楼盘供应特征	93
5.3	2006年第一季度成都住宅市场供应状况	93
5.3.1	住宅供应总况	93
5.3.2	供应特征	100
5.4	成都房地产市场土地供应	103
5.4.1	成都三年土地最高涨了40%	103
5.4.2	2006年1 - 5月份成都"囤积"土地减少近一半	106
5.4.3	土地供给制度对成都房地产开发的影响分析	108
5.5	2006年第一季度成都土地市场供需态势	112
5.5.1	2006年第1季度土地供应市场分析	112
5.5.2	2006年第1季度土地交易情况分析	115
5.5.3	05、06年第1季度土地市场同比分析	121
5.5.4	2006年第1季度成交土地可开发量情况分析	123

第六章 成都市住宅市场 126

6.1	成都概念住宅的概念确定	126
6.1.1	健康住宅概念	126
6.1.2	节能概念	128
6.2	成都市住宅发展概况	128
6.2.1	成都住宅消费带动房地产投资增长	128
6.2.2	成都住宅市场供应明显好转	131
6.2.3	2006年1-5月成都市住宅投资继续加大	131
6.2.4	2006年前四月成都住宅竣工大增七成	132
6.3	2005年成都市住宅楼盘供应结构分析	133
6.3.1	在售住宅楼盘供应总量特征	134
6.3.2	在售住宅楼盘的价格特征分析	134

6.3.3	市区内在售住宅楼盘供应特征分析	135
6.3.4	郊区住宅楼盘供应特征分析	138
6.3.5	成都在售住宅供给结构特征总结	141
6.4	成都房产住宅市场的区位优势	142
6.4.1	城东	142
6.4.2	城南	142
6.4.3	城西	143
6.4.4	城北	143
6.4.5	高新西区	143
6.5	未来住宅产业的发展趋势	144
6.5.1	超大楼盘将逐渐退市	144
6.5.2	菜单式精装房取代毛坯房	144
6.5.3	户型设计更人性化	145
6.5.4	开发商更重视前期策划与市场研究	145
6.5.5	郊县与市区楼盘争辉相映	146
6.5.6	投资消费型市场将逐步萎缩	146
6.5.7	外企进入引起地产业态大调整	146

第七章 成都市别墅市场 148

7.1	别墅的定义与特点	148
7.1.1	别墅的定义	148
7.1.2	新派别墅的特点	148
7.2	成都市别墅市场回顾	149
7.2.1	成都别墅历年情况分析	149
7.3	2005年成都别墅市场解析	151
7.3.1	供应特征	151
7.3.2	分布特征	157
7.3.3	销售特征	159
7.4	成都城市别墅市场现状	160
7.4.1	城市别墅的概念	160
7.4.2	成都城市别墅特点	161
7.4.3	成都城市别墅消费群特征	167

7.5	别墅市场需求特征分析	168
7.5.1	别墅认知分析	168
7.5.2	调查对象背景情况分析	171
7.5.3	需求特征小结	177
7.6	成都别墅市场面临的挑战	178
7.6.1	2005年成都别墅规划落后导致个性缺失	178
7.6.2	新政使成都别墅喜忧参半	180
7.6.3	标准之争催生成都新别墅	182
7.7	成都别墅市场的发展前景与趋势	186
7.7.1	2006年成都别墅市场预测	186
7.7.2	成都别墅市场发展趋势	187
第八章 成都市商业地产 190		
8.1	我国商业地产概况	190
8.1.1	商业地产发展呈现四大特征	190
8.1.2	商业街成为中国商业地产发展的新热点	190
8.1.3	对中国商业地产的思考	194
8.2	成都商业地产发展概况	202
8.2.1	成都市商业地产产品发展概述	202
8.2.2	成都市商业物业的主要建筑形式	203
8.2.3	2005年成都商业地产在暖冬中复苏	206
8.2.4	调控铁政多管齐下影响2005年成都商业地产	209
8.2.5	成都商业地产开始理性调整房价趋缓	219
8.3	成都市商业地产主要销售模式研究	221
8.3.1	纯粹销售式	221
8.3.2	旗舰带动式	221
8.3.3	金融投资工具式	222
8.3.4	统一经营模式	223
8.4	成都商业地产的问题分析	224
8.4.1	成都商业地产面临四大考验	224
8.5	成都商业地产发展的对策	226
8.5.1	成都商业地产走出困窘的四条捷径	226

8.5.2	成都商业地产用景观提升价值	228
8.5.3	成都运营模式“拯救”搁浅商业地产	230
8.6	成都商业地产的发展前景	232
8.6.1	2006成都商业地产市场展望	232
8.6.2	成都高端商业地产前景广阔	233
8.6.3	“成都第四商圈”商业地产前景无限	235
8.6.4	成都商业地产将出现“逆市反弹”	238

第九章 成都写字楼市场 241

9.1	我国写字楼市场概况	241
9.1.1	近年全国写字楼市场的回顾	241
9.1.2	国内写字楼市场是最透明的领域	243
9.1.3	中国写字楼市场供应量大增	244
9.2	成都写字楼发展概况	247
9.2.1	成都写字楼片区素描	247
9.3	成都主要写字楼分布	249
9.3.1	西北	249
9.3.2	西南	249
9.3.3	东南	250
9.3.4	中心	250
9.4	成都甲级写字楼市场	252
9.4.1	2005年成都甲级写字楼整体空置率上涨	252
9.4.2	成都市城南呼唤高品质写字楼	252
9.5	成都写字楼市场前景	253
9.5.1	成都写字楼趋势预测	253
9.5.2	成都写字楼将成投资热点	255

第十章 成都商铺地产市场 258

10.1	我国商铺地产发展概况	258
10.1.1	三种规模的商铺市场态势	258
10.1.2	商铺地产成为“金矿”	259
10.1.3	商铺市场面临融资结构调整	262

10.2	成都商铺地产概况	263
10.2.1	成都商铺增值大	263
10.2.2	成都社区商铺人气旺	264
10.2.3	成都商铺价格高	266
10.3	成都商铺地产投资分析	268
10.3.1	商铺投资热中的冷思考	268
10.3.2	成都商铺成为投资新热点	269
10.3.3	商铺投资的个性化形式	271
10.3.4	成都商业地产的成熟度决定风险	273
10.4	商铺的投资风险及对策	273
10.4.1	产权式商铺风险增大	274
10.4.2	小区商铺的投资风险	275
10.4.3	投资商铺的风险及对策	277
第十一章	重要企业	280
11.1	成都万科	280
11.1.1	公司简介	280
11.1.2	深圳万科西征领跑成都楼市	281
11.1.3	华润万科成都并肩抢滩	283
11.1.4	成都万科牵手新加坡RZP 开发成都东方新城项目	285
11.2	中海兴业（成都）发展有限公司	286
11.2.1	公司简介	286
11.2.2	中海地产成都公司发展战略	287
11.2.3	中海开启成都建筑休闲新风格	291
11.3	成都置信实业	292
11.3.1	成都置信实业(集团)有限公司简介	292
11.3.2	置信实业借力信息化	292
11.3.3	置信生活方式温暖置信业主	295
11.3.4	成都置信移师双流打造第二个“国色天乡”	296
11.4	华润置地	296
11.4.1	公司简介	296
11.4.2	华润21.4亿问鼎成都新地王	297

11.4.3 华润置地翡翠城成为成都首座罕见生态社区	300
11.4.4 华润集团将投资成都大型商业地产	303

第十二章 成都市房地产市场格局 304

12.1 成都市房地产市场格局概述	304
12.1.1 规模居西部之最	304
12.1.2 创新率西部之先	304
12.1.3 竞争为西部最烈	305
12.2 成都市部分郊县房地产市场格局	306
12.2.1 华阳	306
12.2.2 都江堰	307
12.2.3 温江	307

第十三章 成都市房地产行业发展的对策 308

13.1 房地产战略对策	308
13.1.1 提高企业核心竞争力	308
13.2 房地产开发策略之小户型开发	311
13.2.1 小户型的概念	311
13.2.2 小户型的特点	312
13.3 房地产营销策略	313
13.3.1 实行“产销分离”的必要性	313
13.3.2 “产销分离”有利于发挥专业优势	314
13.3.3 “产销分离”的代理商选择及管理	315
13.3.4 对试行“产销分离”的思考	316

第十四章 成都房地产市场渠道策略分析 317

14.1 房地产市场销售渠道的结构	317
14.1.1 直接销售渠道	317
14.1.2 间接销售渠道	318
14.2 物业管理	321
14.2.1 房地产与物业管理的关系	321
14.2.2 我国物业管理发展现状	322

14.2.3 物业管理方式的借鉴 324

第十五章 房地产行业投资分析 328

15.1 房地产投资的风险 328

15.1.1 房地产的投资的经营风险 328

15.1.2 房地产投资的法律风险 328

第十六章 中国房地产融资分析 329

16.1 我国房地产融资概况 329

16.1.1 2005年我国房地产融资渠道拓宽 329

16.1.2 房地产典当成为融资新方式 330

16.1.3 2005年房地产业意图拓展海外融资 332

16.2 我国房地产信贷分析 333

16.2.1 2005年上半年房地产信贷增速放缓 333

16.2.2 房地产信贷的风险分析和防范 333

16.3 我国商业地产融资的现状 337

16.3.1 商业地产谋求融资海外基金 337

16.3.2 信托合法集资方式有待推广 338

16.3.3 中美购物中心投融资模式比较 339

16.4 我国地产业融资的对策 346

16.4.1 防范房产信贷风险的策略分析 346

第十七章 成都房地产市场的发展趋势 350

17.1 我国房地产行业发展大趋势 350

17.1.1 我国房地产业的发展空间 350

17.1.2 房地产的信息化发展趋势 351

17.1.3 房地产行业发展的专业化趋势 356

17.2 成都房地产市场的发展前景与趋势 357

17.2.1 成都房地产行业发展的趋势 357

17.2.2 成都建房将向“高密”进军 359

17.2.3 成都未来居住三大新命题 361

第十八章 房地产政策分析	363
18.1 我国房地产业的国家调控分析	363
18.1.1 国务院提出八项措施引导调控房地产市场	363
18.1.2 "国六条"新政对房地产市场的影响	364
18.1.3 《关于做好稳定住房价格工作的意见》	367
18.1.4 中国人民银行决定上调金融机构存贷款基准利率	371
18.2 我国房地产新政解读	379
18.2.1 解读九部委地产新政	379
18.2.2 我国房产新政触动各地楼市	385
18.2.3 “新政”下成都房产市场有所降温	387
18.3 政策法规介绍	388
18.3.1 中华人民共和国土地管理法	388
18.3.2 成都市土地市场管理办法	407
18.3.3 成都市开放和发展住宅二级市场的实施意见	410
18.3.4 成都市城镇国有土地使用权出让和转让管理办法	413
18.3.5 成都市住房制度改革贷款项目房地产抵押管理若干规定	423
18.3.6 成都市住宅小区与高层楼宇物业管理暂行规定	426

图表目录

图表 国民经济发展和房地产投资 单位：亿元	18
图表 2004年1-12月各地区房地产开发投资情况	19
图表 2004年1-12月全国完成开发土地面积	20
图表 2004年1-12月全国购置土地面积	20
图表 2005年1-06月全国完成开发土地面积	21
图表 2005年1-06月全国购置土地面积	21
图表 2005年1-06月东部地区房地产开发投资完成额	21
图表 2005年1-06月中部地区房地产开发投资完成额	21
图表 2005年1-06月西部地区房地产开发投资完成额	21
图表 2005年1-12月全国完成开发土地面积	21
图表 2005年1-12月全国完成开发土地面积曲线图	22
图表 2005年1-12月全国购置土地面积	22
图表 2005年1-12月全国购置土地面积曲线图	22

图表 2005年1-12月全国房地产开发投资完成额	23
图表 2005年1-12月全国房地产开发投资完成额曲线图	23
图表 2005年1-12月东部地区房地产开发投资完成额	24
图表 2005年1-12月东部地区房地产开发投资完成额曲线图	24
图表 2005年1-12月中部地区房地产开发投资完成额	24
图表 2005年1-12月中部地区房地产开发投资完成额曲线图	24
图表 2005年1-12月各地区房地产开发投资情况	25
图表 2005年1-12月商品房销售面积	26
图表 2005年1-12月商品房销售面积曲线图	26
图表 2005年1-12月商品房销售额	27
图表 2005年1-12月商品房销售额的曲线图	27
图表 2006年5月份70个大中城市房屋销售价格指数	29
图表 2006年5月份70个大中城市房屋销售价格指数 续表	30
图表 在售商业楼盘的环境分布	89
图表 在售商业楼盘环线均价分布	89
图表 2005年上半年成都市在售商业楼盘环境供应情况表	90
图表 各环境商业楼盘的规模分布（按数量计）	90
图表 成都市区在售商业楼盘经营业态情况表	91
图表 市区不同经营业态的在售商业楼盘均价	92
图表 2006年1季度市场供应情况	93
图表 2006年1季度新增供应区域分布情况	95
图表 2006年1季度城区内新增应环境分存贮情况	96
图表 不同类型住宅比例	96
图表 不同建筑类别新盘供应比例	97
图表 2006年1季度各区域新开住宅均价	98
图表 2006年1季度各区域新开住宅均价	99
图表 不同类型住宅的主力面积	100
图表 主城区热点板块对比表	102
图表 2006年第1季度各月土地供应情况	112
图表 2006年第1季度供应土地用途构成	113
图表 2006年1季度供应土地区域分布	113
图表 主城区与郊区地块平均规模情况	114

图表 成都市2006年1季度土地成交情况表	115
图表 2006年第1季度成交土地区域分布	116
图表 2006年第1季度成交面积环线分布图	116
图表 2006年第1季度各月土地成交情况	118
图表 2006年第1季度各月土成交单价（万元/亩）	119
图表 2006年第1季度成都区域土地成交单价（万元/亩）	119
图表 近两年第1季度土地供应量对比情况	121
图表 近两年第1季度土地成交价格对比情况	122
图表 2006年1季度各月成交土地可开发量（万m ² ）	123
图表 2006年1季度各月各类型物业可开发量	124
图表 主城区和郊区各类型物业可开发量	124
图表 成都市区和附近区县以住宅为主楼盘的供应数量及建筑面积情况表	134
图表 成都市在售住宅楼盘价格分布明细表	134
图表 成都市住宅楼盘主要价位区间的供应数量及所占比例	135
图表 各种档次楼盘供应数量、建筑面积及平均价格情况表	136
图表 各档次住宅楼盘数量所占的比例	136
图表 不同档次住宅楼盘的建筑形态和物业类别供应情况表	138
图表 成都市附近区县住宅楼盘情况表	139
图表 成都市附近区县住宅楼盘数量及所占比例	139
图表 成都市附近区县住宅楼盘平均价格	141
图表 历年成都别墅投资走势表（单位：万元）	151
图表 别墅历年投资情况图（单位：万元）	152
图表 成都市别墅供应产品形态比例图（按供应体量计）	153
图表 别墅产品定义	154
图表 别墅价格别墅供应面积区间分布	155
图表 成都市别墅销售均价、产品类型、项目区域交叉图	156
图表 别墅产品分布区域图	157
图表 成都别墅供应体量分布比例图	158
图表 别墅各要素认知比例图	168
图表 选择或不选择别墅原因分析	169
图表 看好或不看好成都别墅对比图	170
图表 看好或不看好的原因表	170

图表 别墅喜好风格对比图	171
图表 被访者个人背景图	172
图表 被访者从业情况图	173
图表 被访者个人资产情况比例图	174
图表 被访者个人收入情况图	174
图表 被访者私车情况分布比例图	176
图表 人民币存贷款利率调整表 单位：%	371

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/45974.html>

三、研究方法

- 1、系统分析方法
- 2、比较分析方法
- 3、具体与抽象方法
- 4、分析与综合方法
- 5、归纳与演绎方法
- 6、定性分析与定量分析方法
- 7、预测研究方法

四、数据来源

对行业内相关的专家、厂商、渠道商、业务（销售）人员及客户进行访谈，获取最新的一手市场资料；

艾凯咨询集团长期监测采集的数据资料；

行业协会、国家统计局、海关总署、国家发改委、工商总局等政府部门和官方机构的数据与资料；

行业公开信息；

行业企业及上、下游企业的季报、年报和其它公开信息；

各类中英文期刊数据库、图书馆、科研院所、高等院校的文献资料；

行业资深专家公开发表的观点；

对行业的重要数据指标进行连续性对比，反映行业发展趋势；

中华人民共和国国家统计局 <http://www.stats.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局 <http://www.saic.gov.cn>

中华人民共和国海关总署 <http://www.customs.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

中国证券监督管理委员会 <http://www.csrc.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

世界贸易组织 <https://www.wto.org>

联合国统计司 <http://unstats.un.org>

联合国商品贸易统计数据库 <http://comtrade.un.org>

五、关于艾凯咨询网

艾凯咨询网（www.icandata.com）隶属艾凯咨询集团（北京华经艾凯企业咨询有限公司），艾凯咨询集团专注提供大中华区产业经济情报，为企业商业决策赋能，是领先的市场研究报告和竞争情报提供商

艾凯咨询集团为企业提供专业投资咨询报告、深度研究报告、市场调查、统计数据等。艾凯咨询网每天更新大量行业分析报告、图表资料、竞争情报、投资情报等，为用户及时了解迅速变化中的世界和中国市场提供便利，为企业商业决策赋能。

研究力量

高素质的专业的研究分析团队，密切关注市场最新动向。在多个行业，拥有数名经验丰富的专业分析师。对于特定及专属领域，我们有国内外众多合作研究机构，同时我们聘请数名行业资深专家顾问，帮助客户分清市场现状和趋势，找准市场定位和切入机会，提出合适中肯的建议，帮助客户实现价值，与客户一同成长。

我们的优势

权威机构 艾凯咨询集团二十年深厚行业背景；

数量领先 囊括主流研究报告和权威合作伙伴;
服务齐全 促销、推荐指数、积分、网上支付等;
良好声誉 广泛知名度、满意度, 众多新老客户。