



艾凯咨询
ICAN Consulting

2005年广州房地产行业市场分析 及发展趋势研究报告

一、调研说明

《2005年广州房地产行业市场分析及发展趋势研究报告》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/46003.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

【描述】 广州的房地产行业一直是走在改革开放的最前沿，近年来广州经济的高速发展反映出来广州居民整体进入较富裕的小康生活水平，与之相呼应的是广州居民对居住的需求也在不断增长，广州房地产市场将面临持续的发展。综合行业内外的政策形势，我们可以预言，广州房地产行业将面临着前所未有的机遇与挑战。因此，广州房地产行业何去何从成为我国房地产行业中的一个焦点。 本研究咨询报告依据国家统计局、广州市统计局、深圳市统计局、广州房屋置换中心、全国商业信息中心、中国房地产业协会、国民经济景气监测中心、《广州房地产年鉴》、国内外相关报纸杂志的基础信息，结合深入的市场调查资料，以独特精辟的视角，集思广益的对广州房地产行业的需求状况、相关产业的发展情况、竞争格局、居民消费水平等进行了深入分析，并重点分析了广州市各片区域市场的房地产销售状况，以及面对WTO时代，广州房地产行业将面临的冲击以及企业的应对策略。报告涵盖了广州房地产行业的房产开发、销售状况、行业盈利模式、房地产需求规模、行业竞争态势以及发展趋势等重要板块的内容，并对广州房地产相关政策进行了介绍和政策趋向研判。

【目录】

第一部分 行业现状分析

第一章 我国房地产开发状况分析 1

第一节 我国房地产业发展概况 1

一、房地产投资增速回落 1

二、房产需求稳步回落 1

三、房产价格较大幅度上涨 3

四、房地产存量资源没有充分利用 6

第二节 全国土地资源的供给状况 6

一、2004年土地市场环境 6

二、全国土地资源的供给状况 7

三、2004土地市场状况 9

四、我国土地市场存在问题 10

第三节 我国房地产业投资状况分析 11

一、全国房地产开发投资概况 11

二、房地产投资具体分析	13
三、宏观调控对房地产投资的影响	18
四、全国房地产开发投资结构情况	24
第四节 我国房地产业市场供给结构分析	25
一、商品房建筑、竣工情况分析	25
二、房地产业市场供给结构分析	30
三、住宅供给的制约因素	33
第五节 我国商品房销售与空置状况	37
一、我国商品房销售状况分析	37
二、我国商品房空置状况分析	42
第六节 我国房地产价格分析	46
一、我国现阶段房地产价格运行态势	46
二、房屋销售价格继续增长	52
三、土地交易价格继续攀升	55
四、全年房屋租赁价格继续小幅上涨	57
五、房价收入比明显偏高	61
第七节 现阶段房地产业发展存在问题	62
一、土地供应增幅过大	62
二、结构失衡是房地产市场的根本矛盾	63
三、房地产业对金融依赖程度较高	63
四、局部泡沫蔓延	64
五、产生问题的原因分析	66
第八节 中国房地产行业展望	67
一、房价将持续上涨	67
二、融资多元化	68
三、二手房市场持续升温	69
四、政府将加大对地产开发的介入	70
五、行业洗牌风起云涌	70
六、物业管理社会化、专业化、市场化	70
七、房地产营销将回归到地点、产品、社区	71
八、土地政策与融资方式的变革	71
第二章 我国房地产行业经济指标分析	72

第一节 房地产行业内涵分析	72
一、房地产业的含义	72
二、房地产的分类	73
第二节 房地产行业的基本特性	74
一、土地的特性	74
二、房地产业的基本特性	75
第三节 房地产行业的投资特性分析	78
一、中国房地产业正步入"火山喷发期"	78
二、中国房地产业进入"均利"时代	78
三、我国房地产业的投资风险分析	80
第三章 广东房地产业发展状况分析	81
第一节 广州房地产市场发展概况	81
一、土地市场情况	83
二、房屋市场情况	83
三、当前广州市房地产业存在的问题及解决措施	85
第二节 广州市房地产细分市场分析	86
一、确认细分市场的基础	86
二、建立各个细分市场的轮廓	90
三、各细分市场吸引力评估标准的确立	92
四、选择目标市场	93
五、为细分市场选择定位策略	95
第四章 广州房地产开发业发展概况	97
第一节 2004年广州房地产业发展概况	97
一、市场总体形势分析	97
二、分类商品房市场分析	99
第二节 广州房地产开发投资热点板块	101
一、员村	101
二、金沙洲	102
三、白云大道	103
四、琶洲	103
五、珠江新城	104
第三节 重点城市房地产开发及地产文化比较	105
一、主要城市地产文化比较分析	105
第四节 广州房地产市场的特点	106

一、市场的四个"背离"	106
二、广州楼价发展预测	108
三、广州房地产市场发展面临的6个问题	109
第五节 广州房地产市场存在问题分析	111
一、房地产市场发展存在问题	111
二、问题的成因及潜在风险	113
第六节 2005年广州房地产市场展望	117
一、2005年营销策略	118
二、2005年市场供应量	118
三、2005年市场购买力	119
第二部分 广州房地产市场需求分析	
第五章 房地产市场需求分析	121
第一节 商品房空置状况	121
一、广州商品房空置状况分析	121
第二节 广州房地产价格分析	124
一、住宅楼价格分析	124
二、写字楼价格分析	125
三、商铺价格分析	128
第三节 居民住房需求分析	132
一、居民住房水平分析	132
二、居民需求户型分析	134
三、居民需求新变化	138
第四节 广州青年购房一族需求分析	139
第五节 京、沪、穗三地房地产市场需求比较	142
第六节 广州房地产市场需求预测	148
一、需求旺盛,成本增加,价格趋升	148
二、新开发楼盘规模将缩小	149
三、广佛都市圈概念的影响进一步显现	150
四、公寓成为市场新热点	150
五、珠江新城将迎来新的发展高潮	151
六、热点板块预测	151
第三部分 各细分市场及区域房地产市场分析	
第六章 各主要类型物业发展状况	153
第一节 广州住宅产业现状分析	153

第二节 广州典型区域住宅价格分析	161
第三节 广州住宅建筑风格的现状及发展趋势	170
第四节 广州写字楼市场发展状况	175
第五节 广州商铺市场发展状况	191
第六节 广州二手房市场发展状况	195
第七章 广州房地产片区市场分析	201
第一节 天河片区房地产市场分析	201
第二节 番禺片区房地产市场分析	209
第三节 白云区房地产市场分析	211
一、白云区房地产市场概况	211
第四节 海珠片区房地产市场分析	222
第五节 旧城区(荔湾、越秀、东山)市场分析	226
一、2004年旧城区房地产市场状况	226
第六节 花都片区域市场分析	232
一、房地开发现状	232
第七节 芳村片区域市场分析	236
第八节 黄埔片区域市场分析	243
第九节 增城市区域市场分析	250
第十节 从化市区域市场分析	253
第四部分 房地产业经营模式分析	
第八章 房地产行业经营模式分析	255
第一节 房地产公司的商业模式分析	255
一、开发公司模式	255
二、房屋(物业)经营模式	256
三、房地产的服务模式	257
四、不动产金融公司的商业模式	257
第二节 我国房地产销售模式	258
一、我国房地产业营销特点	258
二、香港与台湾房地产代理模式分析	259
三、房地产中介服务业的现状	261
第三节 物业管理行业的发展桎梏与机遇	265
一、中"洋"物业管理差距在哪儿?	265
二、入世对物业管理的利与弊	266
第四节 广州市房地产广告分析	267

一、广告投放量综述	267
二、广告量个盘排名	268
三、分区域广告投放量说明	269
四、广州房地产广告发展之路	270
第五部分 住房金融及房地产政策分析	
第九章 房地产金融市场分析	273
第一节 住宅金融发展现状及主要问题	273
一、住宅金融在我国的发展现状	273
二、我国住宅金融中存在的主要问题	275
第二节 广州市住房货币化现状分析	278
第三节 影响我国住房金融发展的主要因素	280
第四节 国际住房金融政策模式比较分析	293
一、美国模式是特惠模式	293
二、日本模式是普惠模式	295
三、对我国住房政策的启示	296
第五节 我国住房金融市场发展展望	298
一、降息后房地产业前景如何	298
二、取消期房按揭后的房地产市场	300
第十章 影响房地产发展的因素分析	303
第一节 广州经济发展动态分析	303
第二节 国内重要房地产政策及影响回顾	305
一、国家出台房地产政策及影响	305
二、广州市国土房管局八大举措	306
第三节 我国建材市场分析	311
一、建材行业五大投资新热点	312
二、2005年下半年的建材市场分析	313
第四节 WTO对广州房地产业发展的影响	315
第六部分 广州房地产市场竞争分析	
第十一章 行业竞争分析	323
第一节 广州房地市场竞争格局	323
第二节 广州房地产业竞争趋势分析	332
第三节 中国加入WTO，短期内不会形成剧烈竞争	335
第四节 广州民营房地产企业迅速崛起之透析	339
第十二章 房地产业优势企业分析	343
第一节 房地产上市公司经营概况	343
第二节 合生创展	352

第三节 富力地产	357
第四节 中远发展	360
第五节 万科地产	367
第六节 华侨城地产	378
第七节 天鸿集团	386
第八节 金地集团	389
第九节 北京城建集团	395
第十节 珠江地产	398
第七部分 行业发展趋势及企业发展战略研究	
第十三章 房地产业发展趋势分析	403
第一节 行业发展趋势分析	403
第二节 广州地产大趋势	411
第三节 2005年广州市房地产市场预测	415
一、供应量充足品牌楼盘主导市场	416
二、涨幅收窄楼价稳定发展	416
三、广州楼市热点多，区域发展平衡	419
四、“健康”大户型成为产品主流	423
第十四章 广州房地产行业SWOT分析	425
第一节 房地产业发展制约因素分析	425
第二节 广州房地产业发展的优势分析	426
第三节 入世带来的机遇和挑战	429
第十五章 房地产业发展战略研究	437
第一节 房地产企业的核心竞争力剖析	437
第二节 房地产企业市场营销策略	444
第三节 不同类型房地产企业的发展战略	460
附录	
附录一 住宅与房地产业“十五”计划	470
附录二 《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》	480
图表目录	
图表：2002年年末-2004年年末房地产投资规模增长情况	1
图表：2002年-2004年商品房销售增长情况（%）	2
图表：2004年1-11月商品房供求状况	3
图表：2003年-2004年商品房销售均价（元/平方米）	3
图表：商品房销售价格指数（上年同期=100）	4
图表：2004年房屋销售价格上涨幅度较大的城市（%）	4
图表：各季私房交易价格增长情况（%）	5
图表：各季房屋租赁价格增长情况（%）	5
图表：1997-2003年房地产开发企业土地开发及其购置情况	7
图表：2003-2004年11月完成开	

发土地面积及同比增长情况	9	图表：2004年1-4季度全国土地交易价格指数	9
图表：2004年1-12月全国完成开发土地面积	9		
图表：2004年1-12月全国购置土地面积	10		
图表：1997-2003年全国房地产投资情况（亿元）	12		
图表：2003年各月房地产开发投资完成额（亿元）	14		
图表：2004年1-12月全国房地产开发投资完成额	14		
图表：2003年1-11月三大地区房地产开发投资情况	15		
图表：2003年1-11月各地区房地产开发投资情况	15		
图表：2004年1-12月各地区房地产开发投资情况	17		
图表：2004年1-9月份房地产投资结构表	22		
图表：2004年1-9月分地区房地产开发投资比重变化表	23		
图表：分区域房地产投资额增长情况（%）	25		
图表：2003-2004年11月全国商品房空置面积指数走势情况（%）	26	图表：2003年1-9月各地区房地产施工、竣工、销售面积	26
图表：2003年三大地区商品住宅累计施工、销售面积	27	图表：1997-2003年全国商品房新开工面积情况	28
图表：1997-2003年全国商品房施工面积情况	28		
图表：2004年1-12月商品房施工面积	28		
图表：1997-2003年全国商品房竣工面积情况	29		
图表：2003年全国商品房竣工面积逐月累计情况	29		
图表：2004年1-12月全国商品房竣工面积情况	29		
图表：1992-2003年商品房新开工率、竣工率一览表	30		
图表：各国自有住房与出租房的比率	36		
图表：1992-2003年全国商品房销售情况一览	38		
图表：2003年1-11月各月商品房累计销售面积	38		
图表：2004年1-12月商品房销售面积	38		
图表：2004年1-12月商品房销售面积图	39		
图表：2003年1-11月各月商品房累计销售额（亿元/%）	39		
图表：1997-2003年商品房销售、投资额增长情况	40		
图表：2004年1-12月各月商品房累计销售额（亿元/%）	40		
图表：1999-2002年我国商品房空置情况	43		
图表：1998-2003年各大城市商品住宅当年空置情况	44		

图表：2003年2月至今全国商品房空置面积指数走势情况	45
图表：2003年全国及35个大中城市房地产价格指数表	47
图表：2004年1季度35个大中城市房地产价格指数表	48
图表：2004年2季度35个大中城市房地产价格指数表	49
图表：2004年3季度35个大中城市房地产价格指数表	49
图表：2004年4季度35个大中城市房地产价格指数表	50
图表：1997-2003年我国商品房逐年销售价格一览	52
图表：2002-2003年各季度全国房屋销售价格指数	52
图表：2003年主要地区房屋销售价格指数	53
图表：1998-2004年房价走势	54
图表：2004年1-4季度商品房销售价格指数	55
图表：2002-2003年各季度全国土地交易价格指数一览	55
图表：2003年主要地区土地交易价格指数一览	56
图表：2004年全国土地交易价格指数（%）	56
图表：全国房屋租赁价格指数变动情况	57
图表：2002-2003年各季度全国房屋租赁价格指数一览	57
图表：2003年主要地区房屋租赁价格指数一览	58
图表：2004年1季度35个大中城市房屋租赁价格指数	58
图表：2004年2季度35个大中城市房屋租赁价格指数	59
图表：2004年3季度35个大中城市房屋租赁价格指数	60
图表：2004年4季度35个大中城市房屋租赁价格指数	60
图表：我国商品房销售额增长与GDP增长之间的关系	76
图表：我国商品房价格构成	78
图表：历年深沪地产上市公司平均每股收益走势图	80
图表：广州市购房者对楼价的选择	87
图表：广州市居民购房因素的重视程度	87
图表：广州市购房者家庭月收入状况	87
图表：广州市购房者所在企业类型	88
图表：广州市购房者职业类别	88
图表：广州市购房者的年龄状况	89
图表：广州市购房者购房目的类型	90
图表：广州市住宅细分市场的轮廓	90

图表：白领与蓝领购房特点比较 92

图表：目标市场的购房消费特点 94

图表：1998-2003年广州房地产投资情况（单位：亿元） 95

图表：2000-2003年广州商品住宅平均售价（元/平方米） 96 图表：1998-2003年广州不同楼层住宅销售价格走势图 96

图表：广州市预售商品房及二手房交易情况 97

图表：广州批准住宅登记面积及预售住宅成交登记面积 100

图表：广州预售写字楼情况表 100

图表：广州商铺情况表 101

图表：广州市场二手房交易量 109

图表：广州房地产投资与GDP及社会固定资产投资的比较 111 图表：1993-2002年广州市商品房供求关系 122

图表：广州近年商品房空置情况 123

图表：广州住宅销售价格走势图（元/平方米） 124

图表：广州各区住宅一级市场平均销售价格 124

图表：广州各区域住宅二级市场平均销售价格及租金水平 125 图表：1998-2004年上半年全市商铺供应量对比表 128

图表：1998-2004年上半年广州原八区商铺批出量比例 129 图表：1998-2004年上半年市商铺成交量对比表 130

图表：1998-2004年上半年广州原八区商铺批出量比例图 130 图表：1998-2004年上半年全市商铺成交单价对比表 131 图表：1998-2004年上半年原八区商铺成交均价图示 131 图表：1998-2004上半年年全市商铺成交金额对比表 132 图表：不同收入国家人均住房建筑面积比较(平方米) 133

图表：广州居民购房价格比例图 137

图表：广州青年一族家庭月收入情况 139

图表：广州青年一族可接受房价情况 140

图表：广州青年一族置业区域比例表 140

图表：广州青年一族房产信息来源比例图 141

图表：广州青年一族购房关注因素 141

图表：制约房价的因素 143

图表：对三地房地产开发特点上的前期预测 143

图表：新开发楼盘卖点 144

图表：对物业管理的满意程度 145

图表：对物业管理收费的看法 146

图表：海珠区域住宅价格指数走势图 164

图表：白云区域住宅价格指数走势图 167

图表：荔湾区域住宅价格指数走势图 168

图表：越秀-东山区域住宅价格指数走势图 170

图表：1998-2004年上半年全市商铺供应量对比表 191

图表：1998-2004年上半年广州原八区商铺批出量比例图 192 图表：1998-2004年上半年市商铺成交量对比表 192

图表：1998-2004年上半年广州原八区商铺批出量比例图 193 图表：1998-2004年上半年全市商铺成交单价对比表 193 图表：2004年上半年原八区商铺成交均价图示 194 图表：1998-2004上半年年全市商铺成交金额对比表 195 图表：2005年第一季度天河区二手住宅成交单价分布图 201 图表：2005年第一季度天河区二手住宅成交面积分布图 202

图表：2005年第一季度天河区二手住宅成交总价分布图 202

图表：天河区各板块竞争力分析 208

图表：城市中心楼盘与郊区楼盘的对比分析 208

图表：番禺区住宅价格走势图（元/平方米） 209

图表：白云区固定资产投资情况 211

图表：黄石路-机场路板块部分楼盘情况 212

图表：南湖板块部分楼盘情况 213

图表：新广从板块部分楼盘情况 213

图表：白云区楼盘价格指标（单位：元/m²） 215

图表：白云区建筑类型指标 215

图表：白云区装修标准指标 216

图表：白云区主力户型一览 216

图表：白云区十大买卖活跃楼盘 222

图表：白云区八大租赁活跃楼盘 222

图表：海珠区住宅价格走势图（元/平方米） 223

图表：荔湾区住宅价格走势图（元/平方米） 227

图表：花都区旧城区与新城房价对比表 233

图表：广州市花都区精品楼盘一览 233

图表：2005年第一季度荒村区二手住宅成交按单价分类图 242 图表：2005年第一季度荒村区

二手住宅成交按总价分类图 243 图表：广州市黄埔区部分精品楼盘一览 247

图表：2005年第一季度黄埔区二手住宅成交按单价分类图 248 图表：2005年第一季度黄埔区
二手住宅成交面积分类图 249

图表：增城市"十佳楼盘"表 253

图表：深圳和广州不同业务中介公司数量比例 263

图表：广州市房地产报纸广告各月费用一览 267

图表：广州市房地产广告量个盘排名（单位：万元） 269

图表：广州各区域房地产广告投放比例 270

图表：近几年商业银行房地产贷款情况 273

图表：近几年商业银行个人住宅贷款情况(单位:亿元) 274

图表：2000年底累计外商直接投资行业分布 289

图表：1998-2001年外商直接投资房地产行业情况 290

图表：2000年全球前10位上市房产开发商和前50位房产开发商状况 291 图表：美国商用房地
产资本来源（1999年6月30日） 292 图表：中央政府财政支出中住房及其社区环境所占比重
293 图表：日本住宅建设五年计划及其实施 295

图表：日本公团住宅建设资金来源 296

图表：全国及各大城市GDP总值（亿元） 303

图表：全国及各大城市GDP增长率(%) 303

图表：国内重要房地产政策及影响 306

图表：2005年1-04月26户重点建材工业企业主要经济指标汇总 312 图表：广州房地产界综合
实力30强排名 324

图表：部分企业2002年土地储备（单位：万平方米） 327

图表：69家房地产上市公司主营业务收入比例图 344

图表：2002年69家房地产上市公司资产比例图 345

图表：市值TOP10房地产上市公司一览 346

图表：主营业务收入TOP10房地产上市公司一览 347

图表：综合实力TOP10房地产上市公司一览 348

图表：合生创展与珠江投资主要开发项目一览 353

图表：富力地产集团主要开发项目一览 357

图表：中远发展股份有限公司利润构成表 360

图表：万科企业股份有限公司利润构成表 372

图表：万科企业股份有限公司经营能力表 373

图表：万科主要房地产项目一览表（平方米）	374
图表：2003-2004万科房地产业务指标推测	375
图表：万科主要房地产项目一览表（平方米）	377
图表：深圳华侨城控股股份有限公司利润构成表	379
图表："波菲罗"销售收入分析表	382
图表："波菲罗"建造成本测算表	382
图表：华侨城"波菲罗"项目投资收益测算表	383
图表：天鸿集团主营业务收入类别及金额（元）	386
图表：天鸿集团主营业务成本一览（元）	387
图表：北京天鸿宝业房地产股份有限公司利润构成表	389
图表：金地(集团)股份有限公司	390
图表：北京城建投资发展股份有限公司	395
图表：广州珠江实业开发股份有限公司	402
略.....	

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/46003.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专业提供投资咨询报告、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。