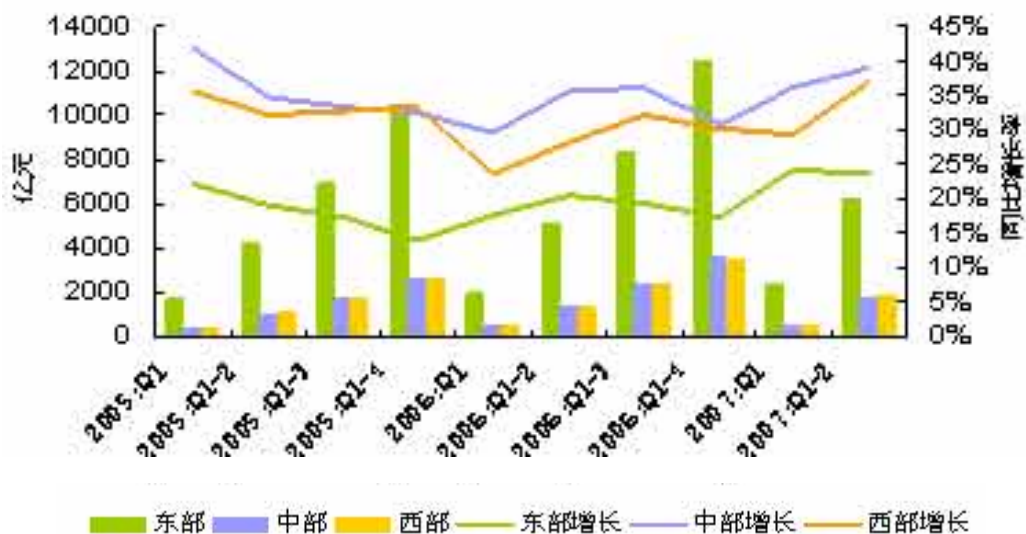




2007 年 中国三线城市房地产 市场研究报告

版权声明：该报告的所有图片、表格以及文字内容的版权归北京水清木华科技有限公司(水清木华研究中心)所有。其中，部分图表在标注有其他方面数据来源的情况下，版权归属原数据所有公司。水清木华研究中心获取的数据主要来源于市场调查、公开资料和第三方购买，如果有涉及版权纠纷问题，请及时联络水清木华研究中心。

序号	B401	报告名称	2007年中国三线城市房地产市场研究报告				
字数	9.5万	图表数量	125	页数	189	完成时间	2007.11
语种	中文	电子版价格(元)	9000	纸质版价格(元)	8500		
摘要	<p>随着国家宏观调控的日益加紧，北京、上海、深圳等一线大城市，对土地的限制越来越紧，土地资源稀缺，拿地成本加大。房地产开发商由于利润空间的缩小，不得已把目光投向了经济比较落后的三线城市。</p> <p>三线城市与一线城市相比，其城市基数较低，消费水平较低，存在着巨大的市场潜力和获利空间。特别是一些省会城市，随着城市实力的增长，周边县市人口的涌入以及城市化进程而产生的自住需求相对增多，外地商人投资性购房需求不断增加，等等这些都成为了三线城市房地产市场不断扩大的动力。</p> <p>就三线城市的房地产发展现状来看，其房地产市场还处于自发无序的发展状态，住宅造型设计还未摆脱传统“火柴盒”式的单调形式，建筑产品风格单一，项目规模过小，相关配套不健全，住宅户型单一等等，随着人们收入的增加，对居住提出了新的更高的要求，同时也为三线城市房地产的开发提供了广阔的空间。</p> <p>目前，许多知名的房地产开发商都已经纷纷转战二、三线城市，诸如保利集团、万科集团、金地集团、复地集团、天源地等等在三线城市都已经开发完成了许多大型的房产项目。万科集团2006年在长沙、宁波、沈阳等几个三线城市共开发了6个大型的房地产项目，占地多达948411平方米；金地集团于2004年-2005年先后在武汉、西安、东莞等三线城市的房地产开发项目上投资了54.81亿；复地集团也于2006年在海口、无锡、武汉等地共投资开发房地产404302平方米。</p> <p>图：2005年1季度-2007年2季度各区域累计房地产开发投资额及其增长率比较</p>						



房地产开发商虽然在三线城市拥有较多的机遇，但风险往往也是并存的，三线城市地产项目开发存在的风险有以下几个方面：

- 1、市场容量小，如果项目过大，则很容易造成船大调头难的局面；
- 2、消费能力低，如果选择一个没有重要产业支持的城市就更要小心谨慎；
- 3、价格瓶颈死，如果突破历史和平均消费水准，消费形势将变得微妙而险峻；
- 4、风俗习惯强，消费者往往不是诱导型消费，而是抵抗型消费；
- 5、住房紧迫性，消费者对期房持观望态度，相信眼见为实；
- 6、政策变化大，城市领导的换届往往会带来一些政策的改变。

这就要求开发商进驻三线城市，不可以简简单单复制一线城市的运作模式，而是要找到新的立足点和增长点，做足充分准备，面对新形势，在细分市场中找到自己的定位，形成自己的品牌，获得在三线城市时代的发展。

政府则要在政策上加强引导和规范，针对三线城市房地产市场存在的新情况提出新的战略。房地产具有不动产的地域特征，受项目开发的周期性及宏观政策、城市发展阶段的周期性等影响很大，要通过整体发展战略来降低可能存在的风险，抵御区域发展的周期性振荡。政府要作出整体上的发展规划，并处理好政府与市场之间的关系，为三线城市时代的到来打下良好的基础。

正文 目录	<p>第一章中国房地产市场发展分析</p> <p>1.1 2007 中国房地产市场发展现状</p> <p>1.1.1 2007 中国房地产市场的特点</p> <p>1.1.2 全国房地产市场分析</p> <p>1.1.3 区域房地产市场分析</p> <p>1.1.4 重点城市房地产市场分析</p> <p>1.2 中国房地产的市场结构</p> <p>1.2.1 中国房地产市场结构分析</p> <p>1.2.2 目前中国房地产结构失衡</p> <p>1.2.3 中国房地产市场结构的优化对策</p> <p>1.3. 中国房地产市场面临的问题及解决方案</p> <p>1.3.1 房地产市场七大问题亟需关注</p> <p>1.3.2 对促进房地产市场健康发展的几点建议</p> <p>1.4 中国房地产宏观调控政策分析</p> <p>1.4.1 2003 年——2006 年中国房地产宏观调控政策回顾</p> <p>1.4.2 2007 中国房地产宏观调控政策分析</p> <p>1.4.3 中国应该重视税收政策对房地产市场的影响</p> <p>1.4.4 未来房地产政策的重点应该是完善我国住房保障制度</p> <p>1.5 中国房地产未来发展趋势</p> <p>1.5.1 我国房地产发展历史</p> <p>1.5.2 2007 中国房地产市场的六大趋势</p> <p>第二章 中国三线城市房地产市场发展分析</p> <p>2.1 中国三线城市的定义及其分类</p> <p>2.1.1 中国三线城市的定义</p> <p>2.1.2 中国三线城市分类</p> <p>2.2 中国二、三线城市房产的发展</p> <p>2.2.1 中国三线城市房地产的发展空间分析</p> <p>2.2.2 房地产商转战二、三线城市</p> <p>2.2.3 二、三线时代要求市场新解答</p> <p>2.2.4 中国三线城市商业地产的特点</p> <p>第三章 中国主要三线城市房地产市场分析</p> <p>3.1 呼和浩特房地产运行情况</p> <p>3.1.1 呼和浩特当前房地产发展现状分析</p> <p>3.1.2 呼和浩特房地产市场运行特点</p> <p>3.1.3 呼和浩特当前房地产市场存在的问题及解决建议</p> <p>3.2 常州市房地产运行情况</p> <p>3.2.1 房地产供销分析</p> <p>3.2.2、商品房价格分析</p> <p>3.2.3 常州房地产发展方向</p> <p>3.3 郑州房地产运行情况</p>

- 3.3.1 目前郑州房产价格分析
- 3.3.2 郑州房地产的供求关系
- 3.3.3 2007 郑州房地产成交套数分析
- 3.3.4 郑州地王推动房产市场
- 3.3.5 郑州房地产的后市预测

- 3.4 无锡房地产运行情况
 - 3.4.1 2006 无锡房地产市场特点
 - 3.4.2 2007 年无锡房地产运行情况
 - 3.4.2.1 2007 年第一季度无锡房地产运行特点
 - 3.4.2.2 2007 年第二季度无锡房地产运行特点
 - 3.4.2.3 2007 年第三季度无锡房地产运行特点

- 3.5 银川房地产运行情况
 - 3.5.1 2006 年银川市房地产市场形势分析
 - 3.5.2 2007 年上半年银川市房地产市场分析

- 3.6 许昌房地产运行情况
 - 3.6.1 2006 年许昌房地产市场总体行情
 - 3.6.1.1 2006 年许昌市区房地产运行情况
 - 3.6.1.2 2006 年许昌县（市）房地产运行情况
 - 3.6.1.3 2006 年许昌市房地产运行存在的问题
 - 3.6.2 2007 年 1—9 月房地产市场信息

- 3.7 洛阳房地产运行情况
 - 3.7.1 2006 年洛阳房地产市场总体行情分析
 - 3.7.2 2007 年第一季度洛阳房地产市场分析
 - 3.7.3 洛阳房地产发展趋势分析

- 3.8 镇江房地产运行情况
 - 3.8.1 2007 上半年镇江房地产宏观市场形势
 - 3.8.2 镇江房地产营销特点
 - 3.8.3 镇江市五大行政区域房地产市场信息概述
 - 3.8.4 2007 下半年镇江房地产发展趋势

- 3.9 沈阳房地产运行情况
 - 3.9.1 2006 年沈阳房地产市场回顾
 - 3.9.1.1 2006 年沈阳市房地产市场综述
 - 3.9.1.2 房地产开发投资情况
 - 3.9.1.3 房地产供应与销售
 - 3.9.1.4 房地产供应与销售结构分析
 - 3.9.1.5 房地产价格分析
 - 3.9.2 2007 年上半年沈阳市房地产市场运行综述
 - 3.9.2.1 上半年沈阳市房产市场总体运行情况分析

	<p>3.9.2.2 上半年沈阳市房产市场结构分析</p> <p>3.9.2.3 上半年沈阳市房产价格分析</p> <p>第四章 中国三线城市主要房地产公司市场运营分析</p> <p>4.1 保利（沈阳）房地产开发有限公司</p> <p>4.1.1 公司简介</p> <p>4.1.2 公司2007发展战略</p> <p>4.1.3 2006公司主要财务指标</p> <p>4.2 沈阳万科房地产开发有限公司</p> <p>4.2.1 公司简介</p> <p>4.2.2 万科集团房地产开发项目状况</p> <p>4.3 金地集团武汉房产开发有限公司</p> <p>4.3.1 公司简介</p> <p>4.3.2 2006年金地集团房地产开发项目</p> <p>4.4 天地源股份有限公司</p> <p>4.4.1 公司简介</p> <p>4.4.2 公司战略规划</p> <p>4.4.3 2007年上半年公司主要的财务指标</p> <p>4.5 复地（集团）股份有限公司</p> <p>4.5.1 公司简介</p> <p>4.5.2 公司动态</p> <p>4.5.3 公司在二、三线城市的开发情况</p> <p>第五章 中国三线城市房地产市场风险分析与投资建议</p> <p>5.1 中国三线城市房地产市场风险分析</p> <p>5.1.1 房地产风险的含义</p> <p>5.1.2 房地产市场风险的特征</p> <p>5.1.3 房地产风险的类型</p> <p>5.1.4 我国房地产投资风险的总体状况及发展趋势</p> <p>5.1.5 中国三线城市房地产风险分析</p> <p>5.2 三线城市房地产市场风险的防范</p> <p>5.2.1 房地产市场风险的回避</p> <p>5.2.2 房地产投资中的损失控制</p> <p>5.2.3 房地产投资中的风险自留策略</p> <p>5.2.4 房地产投资过程中的风险转移</p>
部分 图表 目录	<p>图：2005年1季度-2007年2季度累计土地购置面积与完成土地开发面积走势</p> <p>图：2005年1季度-2007年2季度各区域土地购置面积走势比较</p> <p>图：2005年1季度-2007年2季度土地购置单价及单位土地面积开发成本走势比较</p> <p>图：2005年1季度-2007年2季度累计房地产开发投资额走势</p> <p>图：2005年1季度-2007年2季度累计房地产开发投资各类资金来源增长率</p> <p>图：2005年1季度-2007年2季度累计商品房销售额及销售面积增长率比较</p> <p>图：2005年3季度-2007年2季度累计商品房期、现房销售面积走势对比</p>

- 图：2005年3季度-2007年2季度累计商品房期、现房销售额走势对比
- 图：2007年1-6月房屋分类销售价格指数走势
- 图：2006年1月-2007年6月新建住房及二手住房销售价格指数走势
- 图：2005年1季度-2007年2季度分物业累计开发投资同比增长率比较
- 图：2005年1季度-2007年2季度商品住宅累计开发投资额及同比增长率
- 图：2005年1季度-2007年2季度办公楼累计开发投资额及同比增长率
- 图：2005年1季度-2007年2季度各区域累计房地产开发投资额及其增长率比较
- 图：2005年-2007年上半年各区域房地产开发投资额比重变化比较
- 图：2006年1季度-2007年2季度各区域累计土地开发面积占购置面积比重走势
- 图：2005年3季度-2007年2季度各区域累计商品房销售面积及其增长率走势比较
- 图：2005年-2007年上半年各区域商品房销售面积比重变化比较
- 图：2007年1-6月重点城市房地产开发投资同比增长率比较
- 图：2007年1-6月重点城市土地开发面积同比增长率比较
- 图：2007年1-6月重点城市商品房新开工面积同比增长率比较
- 图：2007年1-6月份重点城市二手房交易同比增长
- 图：2007年1-6月份重点城市商品住房批准预售面积同比增长
- 图：2007年1-6月份重点城市商品住房登记销售面积同比增长
- 图：2007年1-6月份重点城市商品住房面积供求对比
- 图：四城市消费者对目前价格水平的看法
- 图：六城市消费者购房用于投资的比重
- 图：2007年5-9月经济适用房投资增长情况
- 图：2007年9月与2006年9月投资比较
- 图：2007年9月房地产投资用途构成
- 图：2007年9月与2006年9月资金构成
- 图：2007年9月同比资金增长情况
- 表：2007年9月与2006年9月土地供应增长情况
- 表：2007年9月、2006年9月房屋施工、新开工、竣工情况
- 图：2007年9月商品房实际销售面积增长情况
- 图：2007年5-9月与2006年5-9月商品房空置情况
- 图：不同套型新建商品住房批准预售面积情况
- 表：2007年9月二手房基本情况
- 图：2007年1-9月商品房价格走势
- 表：不同价位新建商品房价格
- 图：不同价位商品住房价格增长走势
- 图：商品住宅房购买对象构成
- 图：市区商品房的新增供销比情况
- 图：商品房新增供应量的月度新增供应走势
- 图：各季度新建商品房的成交均价走势
- 图：市区新建商品住宅的月度成交走势
- 图：市区典型住宅价格指数
- 图：各区域的成交均价对比情况
- 图：二季度区域高价位住宅价格分析
- 表：2007年1-8月销售价格分析
- 图：2007年整体市场价格走势

图：2007年二手房市场价格走势极住宅市场价格走势
 图：2007年非住宅市场价格走势
 表：2007年1-8月批准预售情况分析
 表：2007年1-8月成交套数情况分析
 表：郑州“地王”发展史
 图：2006年下半年商品房交易金额
 图：2006年下半年无锡商品房交易面积
 表：2007第1季度无锡住宅指数
 图：2007第1季度锡房住宅指数走势
 表：2007第2季度锡房住宅均值情况
 图：2007第3季度锡房住宅指数走势图
 表：2007第3季度锡房住宅均值情况表
 图：2007第3季度锡房住宅指数走势
 图：2007年上半年银川市辖区房地产市场主要数据指标
 图：2007年上半年银川市辖区各类房屋市场供给情况
 图：2007年上半年各类房屋销售合同备案情况
 图：2001-2007年上半年房地产开发投资及增幅情况
 图：2003-2007年上半年房地产投资结构比例情况
 图：2001-2007年上半年房地产供给与需求情况
 图：2007年上半年市辖区不同户型面积商品住房供求情况
 图：2004-2006年商品房投放面积对比图
 图：2004-2006商品房成交面积对比图
 图：2003-2006商品成交均价走势图
 图：2007年第一季度投放面积对比图
 图：2007年第一季度商品房成交面积对比图
 图：2006-2007商品房成交面积走势图
 图：2007年第一季度商品房成交均价对比图
 图：2006-2007商品房成交均价走势
 图：镇江市2007年1—6月份商品房成交走势情况
 图：润州区07年上半年商品房成交走势情况
 图：京口区07年上半年商品房成交走势情况
 图：丁卯新区07年上半年商品房成交走势情况
 图：大港新区07年上半年商品房成交走势情况
 图：丹徒新区07年上半年商品房成交走势情况
 表：沈阳市房地产开发投资情况年度对比表
 图：2006年沈阳市房地产投资增长率及占固定资产比重图
 表：2006年沈阳市商品房供求基本情况表
 图：沈阳市商品房上市量与销售年度对比走势
 图：沈阳市各季度商品住宅户均成交面积与供应面积对比
 表：2006年沈阳市存量房成交情况表
 图：沈阳市存量房与存量住宅年度成交面积对比图
 图：沈阳市商品住宅与存量住宅年度成交面积走势
 图：2006年沈阳市商品房销售用途结构表
 图：2006年沈阳市商品房销售面积比重图（按物业类型）

- 表：2006 年沈阳市商品房与商品住宅成交面积区位分布表
- 图：2006 年沈阳市各区域商品住宅成交面积比重图
- 图：2006 年沈阳市各区域商品住宅销售金额分布图
- 表：沈阳市不同价位商品住宅上市情况年度对比表
- 表：沈阳市不同价位商品住宅销售情况年度对比表
- 图：2006 年沈阳市不同价位商品住宅供销比及户均成交面积图
- 表：2006 年沈阳市不同套型商品住宅上市情况表
- 表：2006 年沈阳市不同套型商品住宅销售情况表
- 图：2006 年沈阳市不同套型商品住宅供销结构对比图
- 表：2006 年沈阳市商品住宅购买者结构表
- 表：2006 年沈阳市商品住宅购房者结构图
- 表：2006 年沈阳市存量房与存量住宅成交面积区位分布表
- 图：2006 年沈阳市各区域存量住宅成交面积比重图
- 图：沈阳市商品房与商品住宅成交均价年度对比走势图
- 图：2006 年沈阳市商品房市场不同物业类型销售均价对比图
- 图：2006 年沈阳市商品房与商品住宅市场区域销售均价对比图
- 图：沈阳市存量房与存量住宅销售均价年度对比走势图
- 图：2006 年沈阳市存量房与存量住宅区域销售均价对比图
- 图：2006 年和 2007 年上半年沈阳市不同价位商品住宅供销比变化对比图
- 图：2002 年—2007 年上半年沈阳房产二三级市场联动分析
- 图：2007 年上半年沈阳各区商品住宅供销比对比图
- 表：2006 年保利（沈阳）房地产开发有限公司主要财务指标
- 表：2006 年万科集团房地产看法项目
- 表：2007 年第一季度万科二、三线城市开发项目
- 表：2006 年金地集团房地产开发在建项目
- 表：2006 年金地已完工开发产品列表
- 表：2006 年金地主要财务指标列表
- 表：2007 年上半年天地源股份有限公司主要财务指标
- 表：复地集团二、三线城市的房地产开发情况
- 表：2006 年复地土地储备和在建项目列表

如何申请购买报告

- 1, 请填写《研究报告订购协议》(http://www.pday.com.cn/research/pday_report.doc), 注明单位名称、联系人、联系办法(含传真和邮件)、申请报告名称, 然后签字盖章后传真到: 86-10-82601570。
- 2, 研究中心在签订协议后, 将回复传真给您。
- 3, 会员或客户按照签订的协议汇款到以下帐户:
开户行: 交通银行世纪城支行 帐号: 110060668012015061217
户名: 北京水清木华科技有限公司
- 4, 研究中心在收到会员或客户汇款凭证的传真确认后, 按时提供信息服务资料或研究报告的文档。

电话: 86-10-82601561、82601562、82601563 传真: 86-10-82601570