

中国房地产 统计年鉴

2005~2006

CHINA REAL ESTATE
STATISTICS YEARBOOK

国家统计局 编
中国指数研究院



经济管理出版社

中国房地产统计年鉴

(2005 ~ 2006)

**CHINA REAL ESTATE
STATISTICS YEARBOOK**

国 家 统 计 局 编
中国指数研究院

经济管理出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国房地产统计年鉴. 2005~2006/国家统计局, 中国指数研究院编. —北京: 经济管理出版社, 2006

ISBN 7-80207-676-5

I. 中... II. ①国... ②中... III. 房地产业—统计资料—中国—2005~2006—年鉴 IV. F299.233-54

中国版本图书馆CIP数据核字 (2006) 第 101982 号

出版发行: 经济管理出版社

北京市海淀区北蜂窝 8 号中雅大厦 11 层

电话: (010) 51915602 邮编: 100038

印刷: 三河市海波印务有限公司

经销: 新华书店

责任编辑: 勇 生

技术编辑: 杨 玲

880mm×1230mm/16

51.25 印张 1309 千字

2006 年 10 月第 1 版

2006 年 10 月第 1 次印刷

印数: 1—3000 册

定价: 500.00 元

书号: ISBN 7-80207-676-5/F·592

·版权所有 翻印必究·

凡购本社图书, 如有印装错误, 由本社读者服务部

负责调换。联系地址: 北京阜外月坛北小街 2 号

电话: (010) 68022974 邮编: 100836



中国指数研究院简介

中国指数研究院是由国内外几十位专家和多家学术机构共建的全方位服务于中国房地产行业的研究机构，下设华北地区、华东地区、华南地区、华中地区和西南地区五个分院。

主要历程

- 1994年建立中国房地产指数系统（CREIS），覆盖全国17个主要城市。
- 2000年建立搜房网研究院，集合国内外房地产行业研究领域及实战精英。
- 2002年建立中国别墅指数系统，首次量化房地产别墅市场价格走势。
- 2002年成立中国房地产TOP10研究组，系统、客观研究最具影响力的房地产企业和最具开发投资潜力的市场。
-
- 2004年8月整合中房指数系统、搜房网研究院、中国别墅指数系统、中国房地产TOP10研究组等研究资源。
- 2005年对已运行10年的中国房地产指数系统进行了全面改进。
- 2006年建立中国土地价格指数系统。
- 中国指数研究院目前主要致力于：
 - 房地产的基础研究、专题研究和研究顾问服务；
 - 实时监测房地产市场的变化，为产业发展提供客观、真实、庞大的数据库和科学的理论依据；
 - 依托客观、真实的数据，分析房地产市场价格走势和评价行业领先企业群体；
 - 集合专家智慧，以全方位、前瞻性的眼光为企业发展和项目投资制定策略。

主要业绩

- ◆ 十年来定期发布中国十几个主要城市的房地产价格指数以及住宅、写字楼、别墅各分物业指数。建立了目前中国最完善的房地产及土地数据库系统，发展了数百个研究会员；
- ◆ 为中国各城市政府及国内外开发投资企业提供全方位的顾问咨询服务，包括制定土地资源利用方案和建立市场监测系统，为北京CBD、成都CBD、太湖小城镇等大型区域性开发项目的市场定位提供顾问服务；建立了房地产行业专业市场调查品牌——“中指调查”，提供项目市场顾问服务累计逾千万平方米，并为多家著名房地产企业制定企业发展战略和业务发展规划；
- ◆ 中国房地产TOP10研究组已完成多项专题研究：

“2003、2004、2005、2006中国房地产上市公司10强研究”	“2003、2004、2005中国最具投资潜力城市10强研究”
“2004、2005、2006中国房地产百强企业研究”	“2004、2005中国房地产品牌价值研究”
“2004、2005中国房地产经纪百强研究”	“2004中国10大新地标建筑研究”
-

共建支持

中国房地产业协会、国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、北京大学不动产鉴定中心和美国国际数据集团（IDG）。

平台基础

搜房网（www.SouFun.com）成立于1999年6月，早期由全球最大的IT资讯机构——美国国际数据集团（IDG）和全球最具声誉的投资银行——美国高盛（Goldman Sachs）投资扶持。目前覆盖中国香港、台湾、北京、上海、深圳、广州、天津、重庆、成都、武汉、济南、杭州、南京等41个城市和地区，是中国和全球华人规模最大、访问量最高、房产家居资讯最全的网络媒体。

专家研究员

王石、冯仑、冯长春、李山、许明义、李加林、刘洪玉、李启明、任志强、杨治中、杨慎、陆克华、孟晓苏、张泓铭、林增杰、胡存智、莫天全、柴强、顾云昌、桑荣林、秦海荣、谢家谨、潘石屹、Derek Nicoles、Phillip Jennings

中国房地产TOP10研究组办公室

中国指数研究院总院

地址：北京市东城区建国门内大街8号中粮广场B座311室 邮编：100005
电话：010-65278581 传真：010-85188152



中国房地产TOP10研究组

“中国房地产TOP10研究组”由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院（原搜房研究院）三家研究机构于2002年发起，2003年1月10日正式成立。致力于对中国规模最大、效益最佳、品牌最优房地产企业群体和房地产市场进行客观、公正的研究。

联席组长：

陈小洪：国务院发展研究中心企业研究所所长

刘洪玉：清华大学房地产研究所所长

莫天全：中国指数研究院院长

主要成员：

黄瑜：中国指数研究院常务副院长/中国房地产TOP10研究组办公室主任

汪勇博士：中国房地产TOP10研究组项目负责人

张政军博士：国务院发展研究中心企业研究所

清华大学房地产研究所：

郑思齐博士、翁少群、王松涛、任荣荣、张宇、任放

中国指数研究院：

张秋芳、张玉芹、杨翔、周恒、许东卫、李雪梅、安戎、赵丽一、陈晟、侯瑞波、毛治、林建晖

自2003年1月10日成立之日起，“中国房地产TOP10研究组”一直致力对中国规模最大、效益最佳、品牌最优房地产企业群体和最具开发投资潜力的房地产市场进行客观、公正的研究。“中国房地产TOP10研究组”本着客观、公正、准确、全面的基本原则，排除主观因素的影响，以客观数据为唯一依据，综合考虑国内排名规则和国际排名经验，充分借鉴国外TOP10研究的理论框架和操作实务，结合中国房地产业发展特点，展开系列TOP10研究工作。已取得的研究成果包括：

中国房地产百强企业研究：2004～2006年连续三年对中国主要城市优秀房地产开发企业进行了综合评价。依据开发规模与经营业绩相结合、成长性与发展潜力相结合、资产负债结构与盈利能力相结合、税金捐赠与社会责任感相结合的原则，运用主成分分析法及相关数学模型，对全国500家入选的房地产企业（集团）的规模性、成长性、盈利性和社会责任感共计18个指标进行了深入的分析研究，评价产生了“2006中国房地产综合实力百强企业”。这一研究成果被国内外投资机构及各级政府广泛运用。

中国房地产策划代理百强企业研究：2005～2006年连续两年对中国房地产优秀策划代理企业进行综合评价。TOP10研究组以近三年代理物业面积10万平方米为入选门槛值，优选出400家房地产策划代理企业作为研究对象，从企业的销售能力、策划能力及可持续发展能力三方面，运用主成分分析法及相关数学模型，定量分析计算房地产策划代理企业的综合实力，评价产生了“2006中国房地产策划代理百强企业”。

中国房地产上市公司10强研究：2003～2006年连续四年对沪深两市及在香港上市的近100家中国大陆房地产公司进行研究。在上市公司10强研究中，TOP10研究组沿用了反映上市公司规模实力和财富创造能力（EVA）的基本指标体系，并结合上市公司的经营特征、资本市场特征和财务特征，评价产生了2006中国房地产上市公司“综合实力10强”、“财富创造能力10强”和“地产绩优股10强”。

中国房地产品牌价值研究：2004～2005年连续两年对中国房地产行业优秀企业、项目的品牌价值进行研究。在2005年的研究中，TOP10研究组在充分借鉴国外著名品牌价值评估机构的研究经验和操作实务的基础上，结合中国宏观经济发展条件和房地产业发展特点，基于现金流折现法（DCF）和无形资产评估的理论方法，建立了一套实操性较强的研究体系，客观、全面地评价房地产品牌价值，评价产生了“中国房地产行业领导品牌”、“中国房地产公司品牌TOP10”及“中国房地产项目品牌TOP10”等。这一研究成果是国外投资机构选择中国房地产行业合作伙伴的重要依据。

中国城市房地产开发投资吸引力10强研究：2003～2006年连续四年对中国省会城市及计划单列的35个大中城市的房地产开发投资吸引力进行了公正、客观、全面的研究。TOP10研究组从潜在需求、当前需求满足程度、市场表现和潜在供给等4个方面对城市的住宅、办公楼、商业用房分别设计相应的评价指标体系，运用因子分析法和相关数学模型，定量分析计算三大分物业的开发投资潜力得分，评价产生“住宅开发投资吸引力10强城市”、“写字楼开发投资吸引力10强城市”、“商业用房开发投资吸引力10强城市”、“房地产市场投资环境吸引力10强城市”，最后根据房地产市场不同分物业投资结构比例加权产生“中国城市房地产开发投资吸引力10强”。

中国房地产TOP10研究组办公室

中国指数研究院总院

地址：北京市东城区建国门内大街8号中粮广场B座311室 邮编：100005

电话：010-65278581 传真：010-85188152



中国房地产指数系统

China Real Estate Index System

中国房地产指数系统 (China Real Estate Index System, 简称CREIS) 是一套以价格指数形式反映全国及各主要城市房地产市场发展变化轨迹和当前市场状况的指标体系和分析方法。它最早由国务院发展研究中心、中国房地产业协会、中国房地产开发集团等于1994年发起, 并于1995年通过由国务院发展研究中心主持的国家级鉴定。中国房地产指数系统 (CREIS) 目前覆盖全国17个主要城市, 定期发布中国主要城市的房地产价格指数, 是国际国内房地产投资与开发的主要依据, 被称为中国房地产市场的“晴雨表”和引导投资置业的“风向标”。为了更有效的服务于全行业, 由中国指数研究院运营和管理的中国房地产指数系统自2004年1月起进行了全面的技术改进, 并于2005年6月通过了由国务院发展研究中心、建设部、国土资源部、中国银监会、中国房地产业协会、清华大学和北京大学等单位的著名专家学者组成的鉴定委员会对中国房地产指数系统改进成果的学术鉴定。



中指调查

CREIS RESEARCH

常规研究

城市房地产市场月度数据报告

- ◆ 主要包括城市月度的经济运行、房地产开发经营、新增供应 (新批准上市量、分物业上市量、各区县对比、各板块对比等), 交易情况 (整体情况、分物业对比、各区县对比、各板块对比、销售TOP10等), 价格状况 (整体价格走势、分物业价格状况、各区县价格、各板块价格等), 客户构成等数据, 并对数据进行系统整理。

城市房地产市场季度监测报告

- ◆ 系统梳理城市季度经济运行、城市建设、房地产市场供求状况、价格走势、需求动向、土地与政策热点等信息, 包括市场运行概述、新增供应分析、交易状况分析、重点区域分析、销售额TOP10分析、最新购房需求调查分析、广告监测以及最新土地、政策、热点分析等。

城市房地产市场年度总结报告

- ◆ 在系统回顾和总结过去一年城市房地产市场运行状况的基础上, 分析年度市场的运行轨迹、突出特点、最新变化等, 并结合现实和潜在供求关系、政策导向、需求意向、专家访谈等, 对来年城市房地产市场的发展趋势进行预测。

专项调查

- ◆ 土地价值和开发投资潜力评估
- ◆ 房地产项目可行性研究
- ◆ 房地产项目市场定位研究
- ◆ 房地产项目经济测算和财务评估
- ◆ 城市区域开发经营策略研究
- ◆ 房地产企业发展战略研究

深度研究

- ◆ 房地产项目及竞争结构调查
- ◆ 房地产消费者调查
- ◆ 房地产项目业主满意度调查
- ◆ 房地产企业品牌调查
- ◆ 房地产企业家信心调查
- ◆ 地块投资可行性调研
- ◆ 城市和区域房地产投资潜力调研

中国房地产TOP10研究组办公室 中国指数研究院总院

地址: 北京市东城区建国门内大街8号中粮广场B座311室
电话: 010-65278581 传真: 010-85188152

邮编: 100005

2006中国房地产百强优秀企业展示

VANKE

中海地产
CHINA OVERSEAS PROPERTY



城开·国风北京
ideal spirit
理想生活 从这里开始

保利地产
和谐生活 自然舒适

廣州恒大集團
GUANGZHOU HENGDA INDUSTRIAL & COMMERCIAL LTD.

大华集团
DAHUA

绿城集团
GREENTOWN

家在·博生 招商地产
Home is where the heart is

FORTE 复地
以人为蓝图

海上海
FEI SHANG SHANGHAI

LUNENG

农工商房产
NGS Real Estate

中远房地产
COSCO

上海城投·城投置地
SHANGHAI CHENGTOU CITY LAND

北京城建地产

阳光100
sunshine

首创置业
BEIJING CAPITAL LAND

卓越集团
Excellence Group

CGL
沿海绿色家园

福建融侨集团有限公司
FUJIAN RONGQIANG GROUP CO., LTD.

武汉地产集团
WUHAN REAL ESTATE GROUP

栖霞建设
QIXIA DEVELOPMENT
成就优质生活空间

新城房产
XINCHENG REAL ESTATE

Jinke 金科集团
做好每一个细节

宁波银亿
—爱住客户·关爱人生—

正荣集团
ZHENRO

三盛宏业

浙江金昌集团
GOLDEN SHINING REAL ESTATE GROUP



凯迪·欣联集团
KAIDI XINLIAN ENTERPRISE
缔造地产经典

TANDE

ZENISUN
正阳集团

上海大众房产
DAZHONG REAL ESTATE

富通地产
FUTONG REAL ESTATE

WDR
伟东置业 WEIDONG REAL ESTATE

百步亭
Baibuling

C&P
厦门建发房地产集团有限公司
XIAMEN C&P REAL ESTATE CORPORATION LIMITED

UNON 瀚能地产

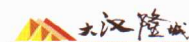
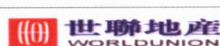
POWERLONG
宝龙集团

福星惠誉

百嘉信
专业·创新

企业展示

2006中国房地产百强优秀企业展示



2006中国房地产上市公司十强企业展示



北京城建地产



香港联合交易所上市编号2777



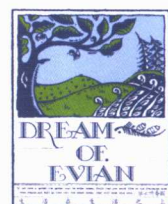
2006中国典型地产指数系统优秀样本项目展示

首创·AZTOWN 爱这城

TIMES
东恒时代II



我的家园



依云郡



2006中国典型地产指数系统优秀样本项目展示



为1%成功人士·打造



碧海尚城



东特星中环



康派



林语家话



企业展示

2006中国别墅优秀企业/项目展示

别墅是居住皇冠上的明珠。无论是自然山水别墅、高尔夫景观别墅，还是城市别墅，最讲究建筑与景观的统一、人与建筑的和谐。在中国人居环境的发展里程中，别墅对房地产的发展起着先锋作用。

为了让人们有机会更好地了解中国别墅，让优秀的中国别墅为世界所瞩目，由中国别墅指数系统、《别墅》杂志、大中华别墅网主办的第三届中国别墅节于2006年6月30日在中华世纪坛隆重举行。在第三届中国别墅节盛大颁奖典礼上，共有46个全国优秀的别墅项目获奖。以下是部分别墅节获奖项目展示：



2006中国别墅优秀企业/项目展示



山清水秀·西银湖



方迪山庄
FANDI HEIGHTS



《中国房地产统计年鉴(2005~2006)》编委会名单

主 编: 莫天全 汲凤翔

副主编: 黄 瑜 贾 海

编委会成员(按姓氏拼音排名):

白起鹤	陈 航	陈建铭	陈 剑	陈将楚	陈劲松	丁晓弟	范 伟
扶伟聪	顾文元	何 青	胡惠康	黄红云	黄 文	黄 瑜	江 鸣
金惠明	孔庆平	赖伟浩	李 华	梁伯彤	林 洁	林少斌	林文镜
凌 克	刘希模	刘训灿	刘逸成	卢 铿	莫天全	倪建达	倪召兴
欧亚平	潘政权	宋广菊	宋卫平	孙宏斌	汪 勇	王端瑞	王汉军
王树清	王振华	吴先红	武捷思	许春伟	许家印	许仰东	郁 亮
喻惠平	翟善清	张爱民	张秀华	张 璇	章 涛	郑昌立	郑家纯
朱德利	朱家祥	邹建明					

编辑部(按姓氏拼音排名):

安 戎	陈 茜	陈 晟	陈友根	丁 虹	董海龙	方 炜	葛海峰
古 伊	何 田	侯 婕	侯瑞波	蒋云峰	李 峰	李雪梅	林建晖
刘雯倩	刘珍珍	毛 治	缪小霞	孙 剑	上官建华	王 玮	王 轩
吴剑雄	许东卫	杨 帆	杨 翔	张道涛	张化学	张 静	张秋芳
张 伟	张 英	张志杰	赵丽一	周 恒	周瑞蓉		

前 言

为了全面、准确、及时反映中国房地产市场的发展状况和展现中国房地产行业取得的巨大成就，为行业内提供一个全面、系统、客观研究房地产市场的辅助工具，帮助大家有效透析房地产投资、开发、交易等运作过程，也为了便于学术界对房地产市场进行深入的量化分析，中国指数研究院联合国家统计局组织、编辑、出版了《中国房地产统计年鉴（2005~2006）》。

中国的房地产在不断的发展，要准确地把握市场机会需要冷静地沉淀和理性地梳理。《中国房地产统计年鉴》是反映与真实记载中国房地产市场发展状况的综合性资料年刊，创刊于1999年，至今已经连续出版5年。《中国房地产统计年鉴（1999）》由中国指数研究院和国家统计局合作出版，是当时国内第一部全方位汇集我国房地产业发展状况的统计资料工具书，出版后得到了行业内的普遍好评。此后又陆续出版了《中国房地产统计年鉴（2000）》、《中国房地产统计年鉴（2001）》、《中国房地产统计年鉴（2002~2003）》、《中国房地产统计年鉴（2004）》。在总结历年房地产年鉴出版经验的基础上，我们对近年的数据又做了细致和扎实的整理，并联合国家统计局推出了这本《中国房地产统计年鉴（2005~2006）》。

《中国房地产统计年鉴（2005~2006）》是以房地产发展状况为核心内容的资料，收录了2003~2004年全国各地区及35个大中城市的房地产经济统计数据以及2005年房地产开发投资快报数据。其中，2004年房地产开发完成投资、资金来源、土地开发与购置和主要面积等指标采用房地产开发快报数据，房地产开发财务及物业、中介和其他房地产业指标采用2004年度房地产普查数据。

本年鉴以房地产业的统计数据为主，还收集了与房地产业相关联的其他经济统计资料。全书内容共分为五个部分：全国及各地区篇、大中城市篇、各省市与分城市篇、2005年房地产开发快报篇和附录。

（说明：年鉴中的全国性的统计数据，除行政区划、国土面积等数据外，均不包括香港、澳门及台湾。统计数据中所使用的度量衡单位为国际统计标准计量单位，其中部分数据的合成数或相对数由于计量单位取舍差异而造成的计算误差，一般未作硬

性调整。

统计表中符号“#”表示为该表中的主要项。

附录部分包括:《2005 年中国房地产品牌价值 TOP10 研究报告》、《2006 年中国房地产百强企业研究报告》、《2006 年中国房地产上市公司 10 强研究报告》、《2005 年中国房地产品牌价值 TOP10 研究报告(开发+策划)》,历年中国房地产指数变化情况、主要统计指标解释。)

中国指数研究院长期以来跟踪调查和实时监控全国及各重要城市房地产市场,力求用科学的方法预测房地产市场走势,并且多年来致力于对中国房地产指数系统管理、运行、发布。《中国房地产统计年鉴(2005~2006)》也是中国指数研究院在长期对房地产市场跟踪调查和连续几年出版《中国房地产统计年鉴》经验积累的基础上,通过扎实而细致的准备工作、反复核对计算,以及认真编排后推出的。

首先感谢年鉴编辑部的全体成员:黄瑜、汪勇、王玮、赵丽一、张秋芳、上官建华、张英、缪小霞、杨帆、张化学、蒋云峰、陈晟、毛治、侯婕、李峰、侯瑞波、孙剑、葛海峰、张伟、林建晖、陈友根、许东卫、安戎、杨翔、周恒、李雪梅、陈茜、何田、吴剑雄、张志杰、周瑞蓉、黄春兰、张伟、徐璐、古伊、董海龙、刘雯倩、丁虹、张静、刘珍珍、王轩等。他们对庞大的房地产统计数据收集、整理、计算、分类,没有他们的辛苦细致的工作就不可能有如今比较完备的房地产数据库和中国房地产指数系统资料库,也就不可能编辑完成本书的很多章节。他们查阅、汇总了大量的专业资料和行业数据,并进行了细致地整理、编辑。正是他们严谨、周密的工作态度使本书得以更新和完善,以满足不断发展的行业研究需求。

特别感谢我们的合作单位——国家统计局及其领导和成员:汲凤翔、贾海、翟善清、许春伟。在《中国房地产统计年鉴(2005~2006)》出版过程中,他们作为我们的顾问和学术指导,提出了许多非常有帮助的意见和建议,使我们的工作得以不断完善。

还要特别感谢一直支持搜房研究体系的全国房地产开发企业和策划代理企业:万科企业股份有限公司、中国海外发展有限公司、复地(集团)股份有限公司、上海中建房产(集团)有限公司、上海大众房地产开发经营公司、浙江宏润控股有限公司、上海策源置业顾问有限公司、上海农工商房地产(集团)有限公司、绿城房地产集团有限公司、上海城投置地(集团)有限公司、上实地产、上海同策房产咨询有限公司、上海富阳物业咨询有限公司、上海普润房地产顾问有限公司、上海华燕置业策划有限公司、江苏新城房产股份有限公司、宁波银亿集团有限公司、上海凯迪企业(集团)

有限公司、杭州宋都房地产集团有限公司、上海城开(集团)有限公司、上海中邦房地产营销有限公司、上海天地行房地产营销有限公司、上海房屋销售(集团)有限公司、浙江金昌房地产集团有限公司、上海三盛宏业投资集团、大华(集团)有限公司、南京栖霞建设股份有限公司、上海城建(集团)公司、旭辉集团有限公司、上海三湘(集团)有限公司、苏垦机构、美地置业、上海开启房地产投资咨询有限公司、武汉福星惠誉房地产有限公司、武汉宏宇实业集团、武汉地产集团、百步亭集团有限公司、重庆市金科实业(集团)有限公司、重庆渝能产业(集团)有限公司、福建融侨集团有限公司、广州百嘉信集团有限公司、广州恒大实业集团有限公司、深圳富春东方(集团)有限公司、世联、合生创展集团有限公司、商局地产、力维斯投资有限责任公司、荣盛房地产发展股份有限公司、吉林亚泰房地产开发有限公司、北京泰跃房地产开发有限责任公司、北京首都开发控股(集团)有限公司、沿海绿色家园有限公司、保利房地产(集团)股份有限公司、福建正荣集团有限公司、宝龙集团发展有限公司、厦门建发房地产集团有限公司、福建冠亚集团有限公司、天地源股份有限公司、凌峻(地产)中国有限公司、山东鲁能置业集团有限公司、中远房地产开发有限公司、青岛伟东置业集团、香港太平洋国际集团投资顾问有限公司、北京永泰房地产开发有限公司、北京市乾元房地产开发有限公司、北京金融街经纪有限公司、广西东方航洋、天津凯成房地产咨询有限公司等,他们对本书资料收集工作提供了许多方便,让我们更好地完善了各类信息和数据。

我们力求本书中所有的数据翔实、客观,但鉴于所载内容涉及面广,数据量浩大,且各省、市、自治区采集的样本资料及其内容特点各异,结构体系也不尽相同,因此,书中难免出现遗漏及不足,敬请读者及业内人士谅解,并提出宝贵意见,以便在今后编写下一年度《中国房地产统计年鉴》时予以修正。

中国指数研究院 院长

莫天全

2006年7月