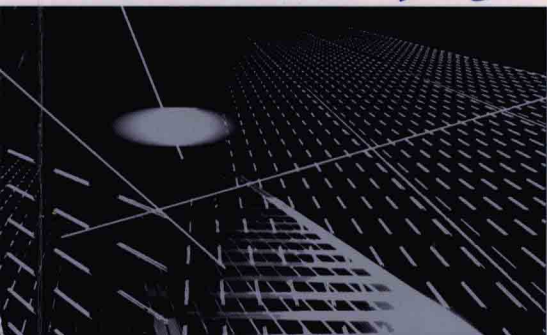


中国产业地图编委会 编

中国房地产产业地图



The Real Estate Industrial

Map of
China
2004

上海人民出版社

中国产业地图编委会 编

中国房地产产业地图

The Real Estate Industrial

期限表

下列最后之日期本书必须归还

2009-03-17

2009-5月25日

江苏工业学院图书馆
藏书章

上海人民出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国房地产产业地图2004 / 中国产业地图编委会编.

上海: 上海人民出版社, 2004

(产业地图系列)

ISBN 7-208-05279-4

I. 中... II. 中... III. 房地产业—经济地图—中国—2004—地图集 IV.F299.233-64

中国版本图书馆CIP数据核字·(2004) 第071925号

责任编辑 孙 瑜 萧春茂
封面装帧 王晓阳

· 产业地图系列 ·

中国房地产产业地图2004

中国产业地图编委会 编

世纪出版集团

上海人民出版社出版

(200001 上海福建中路193号 www.ewen.cc)

世纪出版集团发行中心发行 上海精英彩色印务有限公司印刷

开本 890×1240 1/16 印张 21 插页 4

2004 年 9 月 第1版 2004 年 9 月 第1次印刷

ISBN 7-208-05279-4/F.1190

定价 160.00 元

中国产业地图编委会

主 任:张林俭(上海市企业联合会会长、上海仪电控股(集团)公司董事长)

委 员:李兆熙(国务院发展研究中心企业研究所副所长、研究员)

康荣平(中国社会科学院世界经济与政治研究所世界华商研究中心主任、研究员)

姚锡棠(浦东改革与发展研究院院长)

佘宝庆(上海金陵股份有限公司董事长)

殷关福(上海房地产行业协会副会长、秘书长)

蒋守雷(上海集成电路行业协会秘书长)

孙海鸣(上海财经大学工商管理学院院长)

华 民(复旦大学世界经济研究所所长)

作者简介

主 编

- 陆凌一** 工商管理硕士,1989年毕业于同济大学结构工程系,先后担任上海市仪表电子系统房地产公司副总经理、上海仪电置业发展公司总经理等职,现任上海仪电控股(集团)公司不动产经营部总经理。
- 李小军** 曾任职于上海市财政局和建设银行上海分行,1986—1995年在日本立正大学和山口大学攻读日本经济史、多国籍企业论,后在日本公司任职多年;1996年由政府召回参加国家“九五”重点工程“909”项目建设;2000年后出任多家投资管理公司总经理。
- 潘 鸿** 上海交通大学企业管理专业博士,曾在中国建设银行上海市分行、中国信达资产管理有限公司、中国通商控股有限公司和湖南电广传媒股份有限公司等公司任职。现任上海融天资产管理有限公司总经理。

主 编 助 理

- 余新海** 上海财经大学产业经济学硕士,现任上海融天资产管理有限公司产业地图部主管,主要负责公司具体咨询项目的外部环境与产业组织分析。
- 罗 毅** 上海财经大学国民经济学硕士,现为上海融天资产管理有限公司产业地图部研究员,曾参与多本房地产类书籍的编撰工作。

在本书的构思、编撰、修改、制作过程中,上海融天资产管理有限公司产业地图部的各位工作人员也付出了辛勤的劳动,他们是产业研究员鲍庆、万晶、刘哲,美术设计员段彩玲、沈雁。

前言

鸟瞰房地产全景风云

一

1998年以来,中国房地产行业进入了新一轮的增长高潮,除2002年外,全国竣工面积与新开工面积的增长率持续保持在20%以上。2003年房地产投资总额占国内GDP的比重已经达到了8.66%,房地产的支柱地位凸现。房地产业已经成为中国经济增长的引擎之一。

在目前人均GDP刚刚跨过1000美元的经济起飞阶段,中国居民的住房需求正从“有的住”向“住得好”转变。以上海为例,衡量居民居住质量的住房成套率已经从1989年的31.6%骤升为2003年的92.3%;这种由真实需求所驱动的巨大商机,以及房地产业对于上游建材、钢铁等基础行业的巨大拉动效应,又使其成为左右一地宏观经济走势的重要棋子,上联国家经济命脉之所系,下承百姓安身立命之所在,房地产在国家经济生活中占据了越来越重要的地位。

更重要的是,房地产业的微妙之处还体现在其对各类信息的高度敏感,宏观经济、政府政策、金融市场与消费者需求的微小变化可能都会对其产生放大的波及效应,并进一步体现在产业的市场信息变动上;这种复杂的信息波动性增大了相关方做出决策时的难度。因此,沟通、传播有效的房地产信息对于社会各界都尤为重要,宏观调控的力度、房产市场的调节、企业战略的制定等,各界人士在做出诸如此类的决策时,无一不是建立在掌握房产运行精准信息的基础之上。

二

房地产兼具生活居住和投资收益两大功能,注定了房地产信息具有黄金传播价值和社会消费渴求度。相对于其他的产业信息类书籍,我们力求以全新的视角体现以下一些特点:

1. 形式直观,界面友好。我们力求把中国主要区域的房产运行概况及企业的竞争态势,用尽量简洁、直观的方式提供给读者,让读者在轻松、亲切的氛围中一览产业运行的精华信息。在纷杂的现代生活中,为繁忙的现代人呈上一刻静心的读图体验。

2. 兼顾信息的“时效性”与“集成性”。行业信息释放的滞后性与房地产业的区域特征,使得国内房产信息具有如下特征:本地信息多、异地信息少,局部的零碎性信息多、全国性的系统信息少,滞后信息多、同步信息少。针对这一状况,我们在编撰过程中,力求使所提供信

息尽量体现时效性,以第一手的业内信息为决策者(投资者)提供鲜活的思考素材;并且,通过对25个代表性城市、23个典型企业的选取、考察,希望能将全局性的系统信息归于一册,省却相关人士翻阅大量书籍、资料之烦恼。总体来说,就是要使本书既不失工具书的写真、翔实,又兼具专业类书籍的严谨、规范。

3. 目标读者明确。中国房地产业地图定位于关心中国房产运行的企业管理决策者、产业投资者、购房消费者及产业研究人员等高端读者群。通过匠心独具的编排以及按照一定的逻辑体系,将零散的产业信息加以梳理,并提炼出言简意赅的结论,尽量满足不同读者的偏好。管理决策者可以从中探寻到产业的市场竞争走势及运行状况,投资者可以从中挖掘出产业的区域投资价值,购房消费者可以从中找到购房的部分背景性材料,而产业研究人员也可以在其研究工作中得到第一手的研究资料与深度启发。如果每一个我们的目标读者都能从本书中有所得、有所用,那将是对我们工作的最大慰劳。

三

房地产行业的数据庞杂,不仅很多关于消费者需求特征的市场信息不属于官方统计机构的统计之列,而且由于统计口径不一,导致不同机构发布的数据常有抵牾,这都使得编撰这样一本产业信息类书籍的难度加大。作为一次初步的尝试,我们愿意以民间的视角为中国房地产业的健康发展尽一份自己的力量。

鉴于房地产产业的强时效性,中国产业地图编委会准备每年推出中国房地产业地图的年度版,打造中国房产界独树一帜的出版物,力图为企业界、投资界及学术界相关人士提供一个鸟瞰房产界全景风云的高地。我们希望我们的努力能对中国房地产业经济的发展、企业的经营决策甚至个人的事业生活都有所帮助。

中国产业地图编委会

合作方简介



上海市企业联合会

上海市企业联合会是上海市企业、企业家和企业团体的联合组织。以为企业、企业家服务，维护企业、企业家的合法权益，促进企业、企业家守法、自律发挥桥梁纽带作用为宗旨，并协调企业与政府、社会和企业间以及经营者与劳动者之间的关系。

上海仪电控股（集团）公司

上海仪电控股（集团）公司是经上海市人民政府批准，接受上海市国有资产管理委员会授权，1995年在原上海市仪表电讯工业局基础上改制而成的国有资产运营机构。

上海仪电控股（集团）公司2003年末净资产75.19亿元，总资产138.95 亿元，拥有4家上市公司、数家大型全资子公司和十几家中外合资企业以及证券公司和资产管理公司。

上海融天资产管理有限公司

上海融天资产管理有限公司是一家专注于国内外企业并购策划、企业资产管理、产业信息、行业研究的机构，公司业务涉及资产管理、财务顾问、企业管理咨询、信息分类研究和产业数据建设等。公司致力于中国产业信息和中国重点区域经济结构的研究，并帮助海外机构投资者全面深入了解国内的相关行业。



发掘核心企业，鉴别战略产业
关注产业竞争，警示经济安全

产业地图书系

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



最短时间把握最有价值的产业信息

- ★ 刻画入微，梳理业内运行轨迹
- ★ 极目远舒，审视区域投资价值
- ★ 提玄钩要，尽现诸强战略精髓
- ★ 一册在手，纵揽产业全景风云

目 录

Contents

前 言	1
-----	---

中国房地产业的一天

全 国 篇

概要点评	2
第一章 中国房地产分物业类型市场观察	3
第二章 中国房地产各级交易市场观察	10
第三章 中国房地产区域异构性状况观察	16
第四章 中国房地产衍生市场观察	24
专论一 2003年中国房地产产业政策探析	30
专论二 推动第二轮房地产开发热潮的内在动因	38

区 域 篇

概要点评	46
------	----

第一部分 长江三角洲房地产发展状况概览

第一章 长江三角洲房地产发展概述	47
第二章 长江三角洲中心城市房地产发展状况	51
第一节 上海房地产运行考察	51

第三章 长江三角洲典型重点城市房地产发展状况	63
第一节 杭州房地产运行考察	63
第二节 南京房地产运行考察	71
第三节 宁波房地产运行考察	78
第四节 无锡房地产运行考察	86
第四章 长江三角洲典型辐射城市房地产发展状况	92
第一节 南通房地产运行考察	92
第二节 嘉兴房地产运行考察	95

第二部分 珠江三角洲房地产发展状况概览

第一章 珠江三角洲房地产发展概述	98
第二章 珠江三角洲中心城市房地产发展状况	102
第一节 深圳房地产运行考察	102
第二节 广州房地产运行考察	111
第三章 珠江三角洲典型重点城市房地产发展状况	119
第一节 佛山房地产运行考察	119
第二节 珠海房地产运行考察	122

第三部分 泛渤海都市圈房地产发展状况概览

第一章 泛渤海都市圈房地产发展概述	125
第二章 泛渤海都市圈中心城市房地产发展状况	131
第一节 北京房地产运行考察	131
第三章 泛渤海都市圈典型重点城市房地产发展状况	141
第一节 天津房地产运行考察	141
第二节 沈阳房地产运行考察	152
第三节 青岛房地产运行考察	160
第四节 大连房地产运行考察	165

概要点评·····	222
第一章 中国典型国有房地产企业考察·····	223
第一节 中国房地产开发集团公司·····	223
第二节 北京天鸿集团公司·····	228
第三节 首创置业股份有限公司·····	231
第四节 上海绿地(集团)有限公司·····	235
第五节 中信华南(集团)有限公司·····	240
第六节 大华集团·····	243
第七节 中远房地产开发有限公司·····	248
第八节 华远地产股份有限公司·····	252
第二章 中国典型民营房地产企业考察·····	256
第一节 合生创展集团有限公司·····	256
第二节 广东珠江投资有限公司·····	261
第三节 碧桂园物业发展有限公司·····	265
第四节 绿城房地产集团有限公司·····	268
第五节 复地(集团)股份有限公司·····	272
第六节 SOHO中国有限公司·····	277
第七节 北京万通实业股份有限公司·····	280
第八节 大连万达集团股份有限公司·····	284
第九节 天津顺驰集团·····	288
第三章 中国典型房地产上市企业考察(沪深上市)·····	291
第一节 万科企业股份有限公司·····	291
第二节 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司·····	297
第三节 北京城建投资发展股份有限公司·····	301
第四节 金地集团股份有限公司·····	303
第五节 中华企业股份有限公司·····	308
第六节 中远发展股份有限公司·····	312

第四章 泛渤海都市圈典型辐射城市房地产发展状况·····171

第一节 石家庄房地产运行考察·····171

第二节 廊坊房地产运行考察·····174

第四部分 西南成渝经济区房地产发展状况概览

第一章 西南成渝经济区房地产发展概述·····177

第二章 西南成渝经济区中心城市房地产发展状况·····182

第一节 重庆房地产运行考察·····182

第二节 成都房地产运行考察·····189

第三章 西南成渝经济区典型重点城市房地产发展状况·····196

第一节 昆明房地产运行考察·····196

第二节 贵阳房地产运行考察·····199

第五部分 其他区域房地产发展状况概览

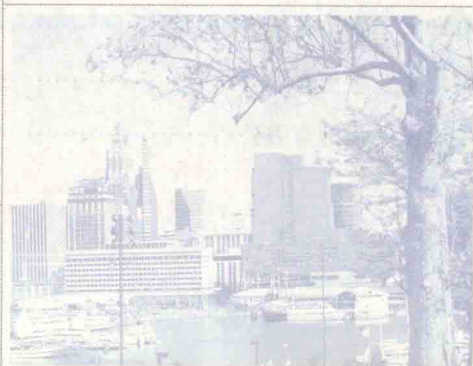
第一章 其他区域房地产发展概述·····203

第二章 其他区域典型重点城市房地产发展状况·····206

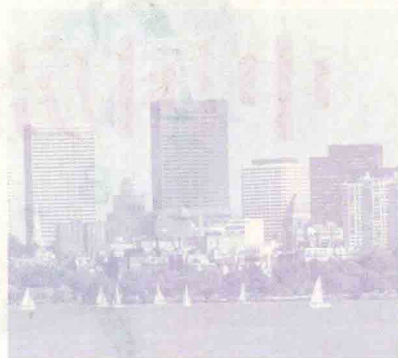
第一节 武汉房地产运行考察·····206

第二节 西安房地产运行考察·····209

第三节 厦门房地产运行考察·····213



第四章 中国境外资本房地产开发企业考察.....	317
附录1 2003年中国房地产开发企业TOP60.....	322
附录2 中国主要上市房地产企业竞争力概述.....	323
附录3 中国典型房地产企业战略群组矩阵图.....	325



全国篇

概要点评

- **各项政策频出:**2003 年是中国房地产市场快速发展与宏观调控相互结合的一年,政府为了调控房地产市场,防止房地产泡沫的产生,各项房地产规范性政策频繁出台,对整个市场的规范、发展起到了重要作用。
- **严格整顿土地市场:**国土资源部从控制土地出让入手,出台了大量的政策,加强了土地市场的调控,加大对开发区土地的整顿力度,增加对普通商品房土地供给。
- **商品房售价涨幅较大:**2003 年全国主要城市房价涨幅明显,而上海等部分地区房价增幅甚至超过 20%,其中既有消费升级、投机炒作等因素,也存在制度变迁导致的多年被压抑的住房需求一次性释放冲击。
- **商铺物业渐受追捧:**由于受国内、国际形势影响及由商铺自身的增值特点所决定,商铺的投资价值逐渐得到肯定,全国商铺供求两旺。
- **二手房交易逐渐放量:**随着各地二手房交易制度的完善及受新房价格上涨过快影响,全国二手房交易量涨幅明显,部分地区交易量直逼一手房。
- **房地产金融市场在创新中发展:**受央行 121 文件影响,房地产信贷收紧,在融资渠道受限后,各种基金、信托产品逐渐成为热点,在创新中迅速发展。

区 域	具体省份 (含直辖市)	特 点
相对成熟区	北京、上海、天津、广东、浙江、江苏	起步较早,市场较规范,投资规模较大,发展较成熟
快速成长区	辽宁、河北、山东、安徽、江西、湖南、湖北、重庆、四川、陕西、宁夏、海南	2003 年房地产市场发展最快的地区,已经成为区域房地产业的增长极
发展滞后区	新疆、西藏、青海、甘肃、内蒙古、黑龙江、吉林、云南、贵州、广西、福建、河南、山西	在全国范围内并不突出,且未能对周边地区起到明显辐射带动作用

执笔人 徐瑜 余新海

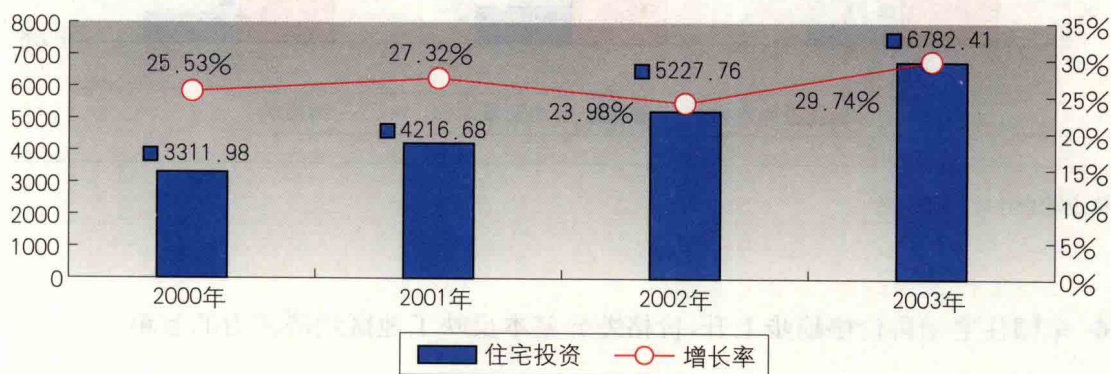
第一章 中国房地产分物业类型市场观察

住宅市场

◆ 受需求拉动和加快经济适用房建设的影响,近几年来我国住宅投资额持续增长,2003年更是达到了近几年的最高水平。

2000—2003 年我国住宅市场投资情况

单位:亿元

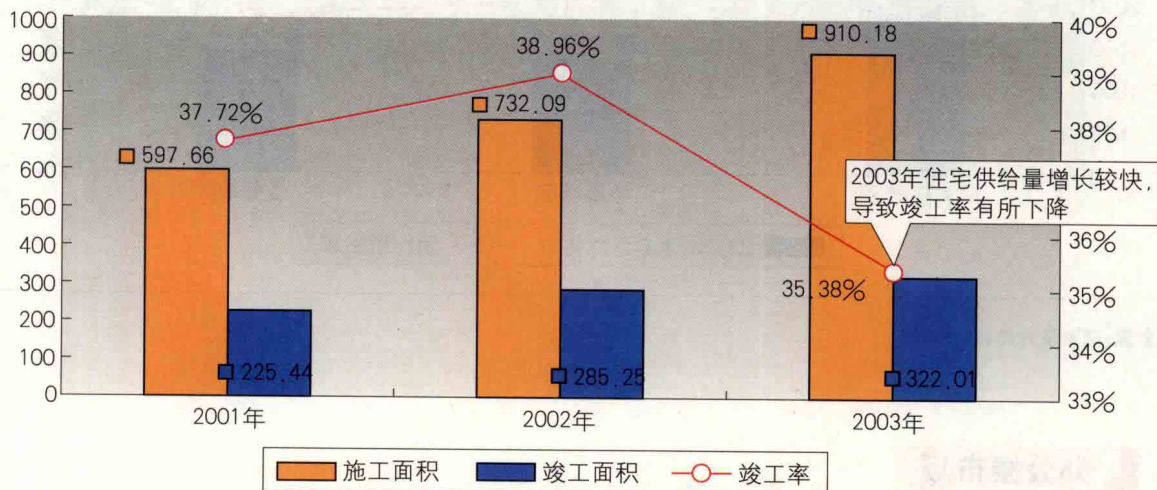


资料来源:国家统计局、融天资讯

◆ 2003 年住宅市场供给增长较快,竣工率有所下降。

全国住宅市场供给状况

单位:百万平方米



资料来源:国家统计局、融天资讯