中国房地产行业月度市场监测分析报告

目 录

CONTENTS

第1章：本月房地产行业宏观环境分析.....11
1.1 国内经济环境分析.....11
1.1.1 7月固定投资数据分析.....11
1.1.2 7月社会融资规模情况.....13
1.1.3 7月制造业PMI指数.....13
1.2 房地产政策动向分析.....16
1.2.1 国家政策动向分析.....16
（1）银监会支持保障房信贷.....16
（2）贯彻房地产市场调控政策.....16
（3）保障性住房分配和运行政策.....16
（4）新版《城乡规划编制单位资质管理规定》.....17
（5）《住房城乡建设部关于公布国家城市湿地公园的通知》.....17
（6）《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》.....18
1.2.2 地方政策动向分析.....19
（1）中山市收紧公积金贷款.....19
（2）上海将政策性引导开发商以价换量.....19
（3）广州市出台新规旨在“还路于民”.....19
（4）《山东省城乡规划条例（草案修改稿）》.....20
（5）湖南积极推进农村土地承包经营权流转.....20
（6）深圳商业地产将按评估价征税.....20
（7）《青岛市建设工程材料管理条例》.....21
（8）《合肥市国有建设用地使用权出让公告》.....22
（9）南京加大公积金政策支持首次购房和保障房建设.....22
1.2.3 政策解读与提醒.....22
（1）国务院督查组强调紧抓楼市调控.....22
（2）房产税扩容引发存量二套房征税争议.....23
（3）住建部正研究强化房地产调控的政策措施.....23
1.3 货币信贷环境分析.....24
1.3.1 7月金融机构存款情况.....24
1.3.2 7月金融机构贷款情况.....24
1.3.3 7月货币供应量情况.....25
1.3.4 7月货币市场利率走势.....26
第2章：本月房地产行业供求情况分析.....27
2.1 房地产行业景气指数分析.....27
2.2 房地产市场情况分析.....27
2.2.1 房地产百城价格指数.....27
2.2.2 房地产去化周期情况.....28
2.2.3 房地产开发投资情况.....29
（1）房地产开发投资.....29
（2）房地产新开工面积.....30
2.2.4 房地产市场销售情况.....31
（1）已售情况.....31
（2）待售情况.....32
2.2.5 房地产投资资金来源.....32
2.3 土地市场情况分析.....35
2.3.1 供给情况分析.....35
2.3.2 需求情况分析.....35
2.3.3 价格情况分析.....36
2.3.4 土地溢价率.....36
第3章：本月房地产行业细分市场情况分析.....38
3.1 住宅市场运行情况分析.....38

3.1.1 7月住宅开发投资情况.....38
3.1.2 7月住宅市场供应情况.....39
3.1.3 7月住宅市场价格情况.....40
3.2 办公楼市场运行情况分析.....41
3.2.1 7月办公楼开发投资情况.....41
3.2.2 7月办公楼楼施工情况.....41
3.2.3 7月办公楼销售情况.....41
3.3 商业地产市场运行情况分析.....41
3.3.1 7月商业营业用房情况分析.....41
3.3.2 7月商业地产发展动向分析.....42
（1）商业地产融资动向.....42
（2）商业地产项目建设动向.....43
第4章：本月房地产行业重点区域市场运营分析.....45
4.1 一线城市房地产行业发展分析.....45
4.1.1 北京市.....45
（1）土地市场发展分析.....45
（2）商品房市场运行.....46
（3）房地产价格指数分析.....47
（4）房地产成交动向.....48
（5）城市发展规划动向.....49
4.1.2 上海市.....49
（1）土地市场发展分析.....49
（2）房地产开发情况.....52
（3）商品住宅市场分析.....52
（4）写字楼市场发展分析.....53
（5）房地产成交动向.....56
（6）城市发展规划动向.....57
4.1.3 广州市.....57
（1）商品住宅市场运行情况.....57
（2）商品房批准预售情况.....57
（3）商品房网上签约情况.....59
（4）房地产成交动向.....62
（5）城市发展规划动向.....63
4.1.4 深圳市.....63
（1）土地市场分析.....63
（2）写字楼市场分析.....64
（3）房地产市场分析.....65
（4）城市发展规划动向.....67
4.2 二线城市房地产行业发展分析.....67
4.2.1 济南市.....67
（1）土地市场分析.....67
（2）住宅市场分析.....69
（3）写字楼市场分析.....75
（4）房地产成交动向.....78
（5）城市发展规划动向.....79
4.2.2 青岛市.....79
（1）土地市场分析.....79
（2）商品房市场分析.....82
（3）商品住宅市场分析.....85
（4）城市发展规划动向.....88
4.2.3 扬州市.....89
（1）土地市场分析.....89
（2）商品房市场分析.....89
（3）城市发展规划动向.....90
4.2.4 重庆市.....91
（1）土地市场分析.....91
（2）商品房市场分析.....92
（3）房地产成交动向.....94
（4）城市发展规划动向.....95

4.2.5 长沙市.....95
（1）土地市场发展分析.....95
（2）商品房市场分析.....98
（3）城市发展规划动向.....101
4.2.6 武汉市.....101
（1）土地市场分析.....101
（2）商品房市场分析.....102
（3）住宅市场情况.....103
（4）房地产成交发展动向.....106
（5）城市发展规划动向.....106
4.2.7 东莞市.....107
（1）土地市场分析.....107
（2）商品房市场分析.....108
（3）城市发展规划动向.....110
4.2.8 佛山市.....111
（1）土地市场分析.....111
（2）住宅市场分析.....112
（3）广告投放情况.....115
（4）城市发展规划动向.....116
第5章：本月房地产行业标杆企业经营情况分析.....118
5.1 住宅开发类企业.....118
5.1.1 万科股份.....118
（1）公司半年财务情况.....118
（2）7月总体经营业绩.....120
（3）万科推出新楼盘.....120
（4）万科今年首次在东莞拿地.....120
（5）万科携手招商共建滨海项目.....121
（6）万科签署战略合作协议动向.....121
5.1.2 保利地产.....121
（1）公司半年财务情况.....121
（2）7月保利销售情况.....123
（3）启动“金牌置业计划”.....123
（4）保利其他发展动向.....123
5.1.3 恒大地产.....123
（1）公司半年财务情况.....123
（2）7月总体经营业绩.....124
（3）临沂恒大绿洲项目开盘.....124
5.1.4 中海地产.....125
（1）公司半年财务情况.....125
（2）7月总体销售情况.....125
（3）中海地产摘天津地王.....126
（4）中海地产落地生根兰州.....126
5.1.5 龙湖地产.....126
（1）公司半年财务情况.....126
（2）7月总体销售情况.....127
（3）公司中标地块动向.....127
5.1.6 金地集团.....128
（1）公司半年财务情况.....128
（2）7月金地销售情况.....129
（3）理财产品收益情况.....129
（4）公司获取项目动向.....129
（5）公司推盘计划情况.....130
5.2 商业地产类企业.....130
5.2.1 万达集团.....130
（1）万达拟投资空港新城.....130
（2）万达广场项目动向.....130
（3）万达与黑龙江战略合作.....131
5.2.2 雅居乐.....131
（1）公司半年财务情况.....131

（2）7月总体经营业绩.....132
（3）雅居乐萝岗项目亮相.....132
（4）上海雅居乐广场试营业.....132
（5）雅居乐楼盘动向.....132
5.2.3 富力地产.....133
（1）公司半年财务情况.....133
（2）7月总体经营业绩.....133
（3）富力发行优先票据.....133
5.2.4 金融街.....134
（1）公司半年财务情况.....134
（2）金融街楼盘动向.....136
5.2.5 世茂股份.....136
（1）公司半年财务情况.....136
（2）7月总体经营业绩.....137
（3）公司战略方针动向.....137
（4）公司楼盘动向.....137
（5）公司股权变更情况.....137
5.3 综合性企业.....138
5.3.1 碧桂园.....138
（1）公司半年财务情况.....138
（2）7月总体经营业绩.....138
（3）碧桂园下半年将推项目.....138
（4）公司所获荣誉动向.....139
5.3.2 招商地产.....139
（1）公司半年财务情况.....139
（2）公司新项目奠基.....140
（3）公司股权收购情况.....140
5.3.3 绿地集团.....141
（1）公司银川项目开工.....141
（2）公司在蓉打造城市地标.....141
（3）公司启动沪赣最大投资项目.....142
5.3.4 华润置地.....142
（1）公司半年营收情况.....142
（2）7月总体经营业绩.....142
（3）华润置地融资项目.....143
（4）华润与惠州市签署投资合作协议.....143
（5）华润与中国建筑签署战略合作协议.....143
第6章：本月房地产行业发展形势分析与趋势预测.....144
6.1 房地产行业市场热点专题分析.....144
6.1.1 坚决抑制房地产投机投资性需求.....144
6.1.2 房地产市场面临四大难题.....144
6.1.3 房地产投资减速过快加剧楼市供需失衡.....146
6.1.4 房地产调控思路需要总结和改进.....148
6.2 房地产行业发展趋势预测.....150
6.2.1 房地产业态多元化趋势日益显现.....150
6.2.2 未来房地产金融将亲睐保障性住房.....150

图表目录

图表1：2011-2012年固定资产投资（不含农户）同比增速（单位：%）.....11
图表2：2012年固定资产投资分地区投资相邻两月累计同比增速（单位：%）.....12
图表3：2011-2012年固定资产投资到位资金同比增速（单位：%）.....13
图表4：2011-2012年中国制造业PMI指数（经季节调整）（单位：%）.....14
图表5：2012年中国制造业PMI分类指数（经季节调整）（单位：%）.....16
图表6：2010-2012年各项贷款余额及月度同比变动情况（单位：亿元，%）.....25
图表7：2010-2012年M1和M2月度同比变动情况（单位：%）.....25

图表8：2010-2012年部分货币市场利率走势（单位：%）.....26
图表9：2006-2012年中国房地产开发景气指数.....27
图表10：百城价格指数环比上涨创近13个月新高（单位：%）.....28
图表11：一二线城市去化周期持续下降（单位：%）.....29
图表12：2011-2012年全国房地产开发投资增速情况（单位：%）.....29
图表13：2012年1-7月中西部地区房产开发投资总量及增速（单位：亿元、%）.....30
图表14：2011-2012年全国房地产开发企业土地购置面积增速（单位：%）.....31
图表15：2011-2012年全国房地产销售面积及销售额增速（单位：万平方米、亿元、%）.....31
图表16：2012年1-7月各地区房产销售情况（单位：万平方米、亿元、%）.....32
图表17：2011-2012年全国房地产开发资金来源累计月度情况（单位：亿元，%）.....33
图表18：2011-2012年全国房地产当月开发资金来源情况（单位：亿元，%）.....33
图表19：2012年1-7月全国房地产开发资金累计构成情况（单位：%）.....34
图表20：2012年7月全国房地产开发资金构成情况（单位：%）.....34
图表21：2012年1-7月全国300个城市住宅用地供应情况（单位：万平方米，%）.....35
图表22：2012年1-7月全国300个城市住宅用地成交情况（单位：万平方米，%）.....36
图表23：2012年1-7月全国300个城市住宅用地成交楼面均价情况（单位：元/平方米、%）.....36
图表24：2012年1-7月全国300个城市月度住宅用地溢价率（单位：%）.....37
图表25：2011-2012年全国住宅投资累计月度情况（单位：亿元、%）.....38
图表26：2011-2012年全国住宅投资当月情况（单位：亿元，%）.....39
图表27：2011-2012年住宅竣工面积累计月度情况（单位：万平方米、%）.....39
图表28：2011-2012年住宅竣工面积当月情况（单位：万平方米、%）.....40
图表29：2007-2012年北京市商品房成交量情况（单位：平方米）.....47
图表30：2007 -2012年北京住房售价及租金指数走势.....47
图表31：2008 -2012年北京一手住宅周成交面积（单位：万平方米）.....48
图表32：2008 -2012年北京市二手住宅成交面积（单位：万平方米）.....48
图表33：2012年上海市土地出让成交走势图（单位：万平方米、亿元）.....50
图表34：2012年3-7月上海市商品住宅成交均价走势（单位：元/平方米）.....51
图表35：2012年3-7月上海市商品住宅成交和供应情况（单位：万平方米）.....53
图表36：2011-2012年上海市写字楼月度成交走势图（单位：平方米，套）.....54
图表37：2011-2012年上海市写字楼每月成交价格走势图（单位：平方米，套）.....54
图表38：2012年7月上海市写字楼环间成交套数分布（单位：套，%）.....55
图表39：2012年7月上海市写字楼环间成交面积分布（单位：平方米，%）.....55
图表40：2008 -2012年上海一手住宅周成交面积（单位：万平方米）.....56
图表41：2008 -2012年上海市一手住宅近四周平均供求比（新开盘：成交）.....56
图表42：2012年7月广州各用途商品房批准预售面积占比（单位：%）.....58
图表43：2012年7月广州各区新建商品房批准预售面积对比（单位：万平方米）.....58
图表44：2012年7月广州各区新建商品住宅批准预售面积对比（单位：万平方米）.....59
图表45：2012年7月广州新建商品房各用途网上签约面积占比（单位：%）.....60
图表46：2012年7月广州各区新建商品房网上签约面积对比（单位：万平方米）.....60
图表47：2012年7月广州各区新建商品住宅网上签约面积对比（单位：万平方米）.....61
图表48：2012年7月广州各区新建商品住宅网上签约均价对比（单位：元/平方米）.....62
图表49：2007-2012年广州住宅周成交套数走势（单位：套）.....62
图表50：2011-2012年深圳市写字楼二级市场平均售价走势（单位：平方米，元/平方米）.....64
图表51：2011-2012年深圳市写字楼二级市场平均租金走势（单位：平方，元/平方米•月）.....65
图表52：2011-2012年济南市居住和商服用地新增供应面积情况（单位：万平方米）.....68
图表53：2011-2012年济南市居住和商服用地新增供应宗数情况（单位：宗）.....68
图表54：2011-2012年济南市居住和商服用地成交面积月度变化（单位：万平方米）.....69
图表55：2011-2012年济南市居住和商服用地成交宗数月度变化（单位：宗）.....69
图表56：2011-2012年济南市住宅供应套数月度变化（单位：套）.....70
图表57：2011-2012年济南市住宅供应面积月度变化（单位：万平方米）.....70
图表58：2012年7月济南市各区域住宅供应量比例情况（单位：%）.....71
图表59：2012年7月济南市各区域住宅新增供应量比例情况（单位：%）.....71
图表60：2011-2012年济南市住宅成交套数月度变化（单位：套）.....72
图表61：2011-2012年济南市住宅成交面积月度变化（单位：万平方米）.....72
图表62：2012年7月济南市各区域住宅成交量比例情况（按套数）（单位：%）.....73
图表63：2012年7月济南市各区域住宅成交量比例情况（按面积）（单位：%）.....73
图表64：2011-2012年济南市住宅均价月度变化走势（单位：元/平方米）.....74
图表65：2011-2012年济南市住宅成交均价月度变化走势（单位：元/平方米）.....75
图表66：2011-2012年济南市写字楼供应量月度变化情况（单位：万平方米）.....76

图表67：2012年7月济南市各板块写字楼供应量比例情况（单位：%）.....76
图表68：2011-2012年济南市写字楼成交量情况（单位：万平方米）.....77
图表69：2012年7月济南市各板块写字楼成交量比例情况（单位：%）.....78
图表70：2007-2012年济南市周住宅成交套数走势（单位：套）.....79
图表71：2011-2012年青岛市土地供应规划建面及平均容积率走势（单位：万平方米，%）.....80
图表72：2012年7月土地供应用途建筑面积结构（单位：万平方米）.....80
图表73：2012年7月土地供应区域建筑面积结构（单位：万平方米）.....81
图表74：2011-2012年土地成交规划建面及平均容积率走势（单位：万平方米，%）.....81
图表75：2011-2012年土地供求楼板价与溢价率走势（单位：元/平方米，%）.....82
图表76：2011-2012年青岛市商品房供求价走势（单位：万平方米，元/平方米）.....83
图表77：2012年7月青岛市区域商品房供求价走势（单位：万平方米，元/平方米）.....83
图表78：2012年7月青岛市商品房存量走势（单位：万平方米）.....84
图表79：2012年6-7月区域商品房存量走势（单位：万平方米）.....84
图表80：2011-2012年商品住宅供求走势（单位：万平方米）.....85
图表81：2011-2012年商品住宅七区不五市成交占比（单位：%）.....86
图表82：2011-2012年商品住宅成交均价走势（单位：元/平方米）.....86
图表83：2011-2012年商品住宅区域成交均价走势（单位：元/平方米）.....87
图表84：2012年1-7月商品住宅区域成交走势（单位：万平方米）.....87
图表85：2012年1-7月商品住宅区域成交占比（单位：%）.....88
图表86：2011-2012年重庆主城区地块供应走势图（单位：万平方米，宗）.....91
图表87：2011-2012年重庆主城区土地成交走势图（单位：万平方米，亿元，宗）.....92
图表88：2011-2012年重庆市新增批准预售许可量（单位：万平方米）.....93
图表89：2011-2012年重庆主城区商品房成交量走势图（单位：万平方米）.....93
图表90：2011-2012年重庆主城区商品房成交均价走势图（单位：元/平方米）.....94
图表91：2007-2012年重庆商品房周成交面积（单位：万平方米，千平方米）.....95
图表92：2011-2012年长沙市土地供销情况（单位：万平方米，万元/亩）.....96
图表93：2011-2012年长沙市商住用地供应情况（单位：万平方米）.....96
图表94：2011-2012年长沙市商住用地成交情况（单位：万平方米）.....97
图表95：2011-2012年长沙市商住用地成交单价（单位：万元/亩）.....98
图表96：2011-2012年长沙市内六区商品住宅总供应趋势（单位：万平方米）.....98
图表97：2010-2012年长沙市内六区商品房成交量价趋势（单位：万平方米，元/平方米）.....99
图表98：2010-2012年长沙市内六区商品房供销趋势（单位：万平方米，%）.....99
图表99：2010-2012年长沙市内六区商品住宅成交均价趋势（单位：元/平方米）.....100
图表100：2010-2012年长沙市内六区商品住宅分面积段成交套数趋势（单位：套，%）.....101
图表101：2011-2012年武汉市土地月度成交情况（单位：万平方米，宗）.....102
图表102：2012年7月武汉市分类物业新增预售面积（单位：万平方米，%）.....103
图表103：2012年7月武汉市分类物业成交占比（单位：万平方米，%）.....103
图表104：2011-2012年武汉市住宅月度新增预售面积（单位：万平方米）.....104
图表105：2012年7月武汉市住宅月度新增预售面积排行（单位：万平方米）.....104
图表106：2011-2012年武汉市住宅月度成交量（单位：万平方米，套）.....105
图表107：2011-2012年武汉市住宅月度成交量（单位：元/平方米）.....105
图表108：2007-2012年武汉市住宅周成交套数走势（单位：套）.....106
图表109：2011-2012年东莞土地供应月度走势（单位：万平方米）.....107
图表110：2011-2012年东莞土地成交月度走势（单位：万平方米）.....108
图表111：2009-2012年东莞市商品房新增供应月度走势（单位：万平方米）.....108
图表112：2012年7月东莞市商品房供应区域排行（单位：万平方米）.....109
图表113：2009-2012年东莞市商品房成交月度走势（单位：万平方米）.....109
图表114：2010-2012年东莞市各线区域成交比重图（单位：%）.....110
图表115：2012年7月佛山市土地成交一览表（单位：万平方米、宗）.....111
图表116：2011-2012年佛山市商用住地成交走势（单位：万平方米、亿元）.....112
图表117：2011-2012年佛山市一手住宅批售面积走势（单位：万平方米）.....113
图表118：2012年7月佛山市各区一手住宅批售情况（单位：%）.....113
图表119：2012年7月佛山市各区一手住宅成交情况（单位：万平方米，元/平方米）.....114
图表120：2011-2012年佛山市一手住宅成交面积、均价走势（单位：万平方米，元/平方米）.....115
略····完整目录请咨询客服

如需了解报告详细内容，请直接致电前瞻客服中心。

全国免费服务热线：400-068-7188 0755-82925195 82925295 83586158

或发电子邮件：service@qianzhan.com

或登录网站：https://bg.qianzhan.com/

我们会竭诚为您服务！