

# 中国某某信息学校

## 学生毕业设计(论文)

题 目： 长沙市房地产发展趋势研究

姓 名： 000

班级、学号： 0000 000 号

系 (部)： 经济管理系

专 业： 物业管理

指导教师： 0000

开题时间： 2008-6-4

完成时间： 2009-11-12

2009 年 11 月 12 日

## 目 录

毕业设计任务书.....	1
毕业设计成绩评定表.....	2
答辩申请书.....	3-4
正文.....	5-6
答辩委员会表决意见.....	7
答辩过程记录表.....	8

课题： 长沙市房地产发展趋势研究

## 一、 课题（论文）提纲

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>0. 引言</li><li>1 2009年上半年长沙房地产业市场发展状况<ul style="list-style-type: none"><li>1.1 开发投资规模稳步增长，施工面积、新开工面积、竣工面积有不同程度增长</li><li>1.2 新建商品房累计供应和销售总量及供销对比</li><li>1.3 房地产一、二级市场发展不平衡，二手房市场短期内仍维持在低位运行</li></ul></li><li>2 长沙市购房者特征研究<ul style="list-style-type: none"><li>2.1 2009年上半年商品房消费行为特征</li><li>2.2 从购房者年龄来看，25岁以下年轻人购房者比重继续增加，25-35岁购房者比重有所下降</li><li>2.3 本省其他户籍购房者比例最大，本市城区购房者次之</li><li>2.4 首次置业者比例呈下降趋势，二次及以上置业者比例相对上升</li><li>2.5 三环以内、新南城板块购房热情较高，雨花区是当前住房消费热点</li><li>2.6 三居室仍是上半年我市购房者首选户型，其次为两居室</li><li>2.7 住宅、商业用房平米单价涨幅大幅减缓，办公用房平米单价出现负增长</li><li>2.8 采用银行按揭还款方式明显下降，其他各还款方式比例均有增加，特别是一次性付款方式增幅较大</li></ul></li><li>3 2009年后长沙房地产市场的发展趋势<ul style="list-style-type: none"><li>3.1 货币政策将适度放松</li><li>3.2 财税体制将迎来新的变革</li><li>3.3 供销结构将逐渐趋于平衡</li><li>3.4 行业洗牌将加快</li><li>3.5 安居工程将激活市场刚性需求</li><li>3.6 两型社会和河西先导区的建设将催生新的活力</li></ul></li><li>4. 结论</li></ul> |
|--|

## 二、内容摘要

受到全球金融风暴以及美国次贷危机的影响，2008年的中国房地产行业风起云涌，北京、深圳、上海、广州、大连等大城市的房价在大幅度的缩水，而处在中等城市水平的长沙，房价不仅没有缩水，还有小幅度的上涨。长沙房地产市场短期还处于调整阶段，价格的下降空间有限。本文从长沙房地产前几年的发展的情况来研究，分析出长沙房地产市场现在的发展现状，了解到在2009年以后长沙房地产市场的发展趋势。本文将通过对当前长沙市房地产业的发展情况来找出以后长沙市房地产业的发展趋势。

## 三、参考文献

- [1]沈悦. 对我国房地产价格走势的判断与政策建议[J]. 中国房地信息, 2009, (07).
- [2]朱延福. 宏观经济学[M]. 北京, 中国统计出版社, 2008年.
- [3]杨韬, 皱高禄. 论房地产过高的危害[J]. 决策咨询通讯, 2008, (01).
- [4]饶高营, 影响房地产价格因素的研究[J]. 中国住宅设施, 2008, (03).
- [5]曹洪. 对房地产价格评价指标的思考[J]. 价格月刊, 2009, (08).
- [6]石长松. 长沙楼市[J]. 价格趋势分析, 2009, (04).

# 长沙市房地产发展趋势研究

0000

## 中文摘要

受到全球金融风暴以及美国次贷危机的影响，2008年的中国房地产行业风起云涌，北京、深圳、上海、广州、大连等大城市的房价在大幅度的缩水，而处在中等城市水平的长沙，房价不仅没有缩水，还有小幅度的上涨。长沙房地产市场短期还处于调整阶段，价格的下降空间有限。本文从长沙房地产前几年的发展的情况来研究，分析出长沙房地产市场现在的发展现状，了解到在2009年以后长沙房地产市场的发展趋势。本文将通过对当前长沙市房地产业的发展情况来找出以后长沙市房地产业的发展趋势。

**关键词：** 长沙；房地产市场；现状；研究；发展趋势

## 0 引言

房地产业是我国现阶段重要的支柱产业和消费热点，是与每一个市民的生活都息息相关的产业，是关系到国家稳定、繁荣的产业。房地产的发展影响着每一个普通市民的生活。2008年的长沙楼市遭遇寒冬，长沙的楼市有停滞不前的趋势。09年，房市正处在一个成交量回落、价格也有所回落（促销）、市场观望心里浓厚的多空博弈氛围中。价格持续上涨，至少是持续快速上涨已基本没有可能。产生过长沙房地产市场短期还处于调整阶段，价格的下降空间有限。2009年后长沙市房地产业将往何处发展是每一个市民都十分关心的问题。通过最近几年长沙房地产市场的情况，分析出09年以后长沙市房地产市场的发展趋势。

## **1 2009年上半年长沙房地产业市场发展状况**

### **1.1 开发投资规模稳步增长，施工面积、新开工面积、竣工面积均有不同程度增长**

2009年上半年，中央及长沙市政府为“保增长、扩内需、调结构”推行的一系列政策措施已经初见成效，从今年上半年各月情况来看，商品房、二手房成交量连续四月保持高速回升，6月份内五区商品房、二手房更是双双突破历史最高水平，市场回暖态势明显。上半年全市（含郊县）完成房地产开发投资214亿元，同比减少2%，占全市固定资产投资的20%。商品房施工面积4484万m<sup>2</sup>，其中新开工面积643万m<sup>2</sup>，竣工面积527万m<sup>2</sup>，与去年同期比分别增长36%、-38%、67%。上半年我市（含郊县）累计批准预售592万m<sup>2</sup>，同比减少29%；实现商品房销售面积772万m<sup>2</sup>，销售金额268亿元，与去年同期相比分别

增长 63%、56%。

## 1.2 新建商品房累计供应和销售总量及供销对比

上半年全市新建商品房累计批准预售 591.92 万 m<sup>2</sup>，同比减少 28.95%，其中住宅批准预售 535.67 万 m<sup>2</sup>，同比减少 29.45%。分区划来看，内五区新建商品房累计批准预售 380.50 万 m<sup>2</sup>，同比减少 32.37%，其中住宅批准预售 345.49 万 m<sup>2</sup>，同比减少 31.84%；四县市新建商品房累计批准预售 211.42 万 m<sup>2</sup>，同比减少 21.82%，其中住宅批准预售 190.18 万 m<sup>2</sup>，同比减少 24.64%。

同期全市新建商品房累计销售 772.25 万 m<sup>2</sup>，同比增长 62.82%，其中住宅销售 728.31 万 m<sup>2</sup>，同比增长 76.76%。分区划来看，内五区新建商品房累计销售 498.44 万 m<sup>2</sup>，同比增长 43.34%，其中住宅销售 462.84 万 m<sup>2</sup>，同比增长 58.81%；四县市新建商品房累计销售 273.81 万 m<sup>2</sup>，同比增长 116.34%，其中住宅销售 265.47 万 m<sup>2</sup>，同比增长 120.15%。上半年全市新建商品房成交住宅与非住宅面积比例约为 16.57:1。其中，内五区比值为 13.00:1，四县市比值为 31.83:1。上半年全市新建商品房供销比为 0.77:1，其中新建商品房住宅供销比为 0.74:1。

### 1.3 房地产一、二级市场发展不平衡，二手房市场短期内仍维持在低位运行

从成交面积上看，上半年全市房产一、二级市场累计交易量之比为 4.31:1。其中，内五区房产一、二级市场累计交易量之比为 4.40:1，比 2008 年全年比值增大 0.42；四县市房产一、二级市场累计交易量之比为 4.15:1。其原因：目前市场上拆迁找房、购婚房、新定居长沙等原因带来的对二手房的刚性需求仍然存在，但由于部分新楼盘打折促销，给二手房市场造成了两类影响：一是，促使相当部分的购房者选择持币待购。这部分人期望新房价格的下降将带动二手房价的下跌。二是，随着部分新楼盘的降价，分流一批二手房市场的客户。此外，位于优越区位的二手房因易于保值升值，一些业主转而采取了“转售为租”的方式来经营。全市二手房的成交量持续萎缩，前景不甚明朗。



## 2 2009 年上半年长沙市购房者特征研究

### 研究的基本背景

#### 研究目的

2009 年上半年，全国房地产市场普遍由 2007 年的火爆转为相对平淡的 2008，而长沙房地产市场也经历了由 2007 年的供不应求，到 2008 年下半年供过于求，在发展到 2009 年上半年的供求趋于平衡。那么，究竟是什么导致了当前的市场现状？当前购房者的消费趋势如何？本文试从当前购房者的基本特征角度探寻相关市场规律，为政府、开发商、中介、市民等提供决策参考。

#### 数据来源

本研究所用数据来源于长沙市房地产市场预警预报系统，选取 2009 年上半年长沙市区成交的所有楼盘客户数据进行研究（包含各种用途房屋）。经过整理，最终总样本量为 23930 户，总户室面积 238 万平方米。数据取自签约数据库，不含经济适用房等非市场定价类住宅，均为期房交易；同时，为统计方便，本研究涉及户籍、年龄、性别等的的数据均依身份证进行判断，故此类研究中并非对单位或以其他证件购房者相关数据进行分析（注①：以前购房者特征研究采用的是备案数据，此次数据全部修正为签约数据，数据结果可能与以前不同）。

#### 研究方法

本研究主要采用实证分析法，统计工具为 excel, 统计方法为使用 excel 的数据统计功能进行筛选、统计整理，并在此基础上生成图表，最后结合图表的情况来进行判断分析。

## 2.1 2009 年上半年商品房消费行为特征

概况：购房者套数与去年同期相比有一定落差，但上半月购房套数自 2 月逐不恢复

2005 年来逐渐加强的房地产宏观调控政策，到现在已经对全国房地产产生了巨大的影响。自 2007 年末起，全国房地产市场均出现不同程度的萎缩，长沙房地产市场也经历了这一过程。供应总量的不断增大和销售量的地位徘徊，形成了巨大的反差，一时间“观望”成为市场上任梦常常听到的字眼。但庆幸的是，长沙的市场情况远没有想象中糟糕。从此次调研的数据来看，2009 年上半年月均购房套数为 3988 套，相对 2008 年上半年、下半年月均数分别降低 13.46%、25.45%；但从趋势来看，自 2 月后购房套数呈逐月增长趋势。表明在目前房地产市场普遍较为低迷的形势下，市场的确已不如 07 年到 08 年上半年般火爆；但 2009 年上半年楼市仍呈现缓慢回升态势，表明购房者虽有观望情绪，但随着更多优良楼盘逐渐推出，以及价格开始回归心理价位，购房者信心逐步恢复。

## 2.2 从购房者年龄来看，25 岁以下年轻人购房者比重继续增加，25-35 岁购房者比重有所下降

从

购房者年龄来看，25-35岁购房者数量仍居于首位，占总量的37.78%，分别比上、下年比例减少5.69、5.26个百分点；其次为35-45岁购房者，占总量比例的30.77%，比例分别比去年上、下年增加0.25、-0.24个百分点；再次为25岁以下购房者，占总量的16.19%，分别比去年上、下半年比例增加3.48、2.53个百分点，而45-55岁购房者比例、55岁以上购房者也相对有所增加，这主要随着去年长沙房价的逐月上涨，25-35岁购房者的购房支付压力逐渐增大，潜在需求开始受到一定抑制；而小于25岁购房者基本属于依赖父母、家庭支持，与35岁以后能购房者一样，对价格承受力相对较强，父母、家庭较高的经济能力以及对价格持续上扬的预期，使得25岁以下购房者比例持续增加。

从购房者性别来看，男性购房者比例明显高于女性，比例约为1.12：1。

### **2.3 本省其他户籍购房者比例最大，本市城区购房者次之**

从购房者来源来看，个人购房者中本省其他地区购房者比例最大，占总量的38.48%，本市城区购房者比例居于次席，占总量的32.55%。与2004-2006年各地购房者比例比较来看，本省其他、外省市户籍购房者比例大幅增长，本市城区购房者比例缩减，这一方面体现了长沙作为省会，对外地购房者吸引力正日益增长，另一方面也表明在长株潭建设“两型社会”的前提下，长沙城区正快速扩张，人口的机械增长加速必然会带来外地户籍购房者的大量增加，而本市户籍购房者比例因而相对减少；这也是诚实发展所带来的必然现象（这里的户籍

是指原籍)。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。

如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/646124233140010140>