

# 2010-2015年福州房地产行业发展前景分析及投资风险预测报告

报告大纲

## 一、报告简介

智研咨询发布的《2010-2015年福州房地产行业发展前景分析及投资风险预测报告》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<https://www.chyxx.com/research/201001/82098C82B97C957C.html>

报告价格：电子版: 9800元 纸介版：9800元 电子和纸介版: 10000元

订购电话: 010-60343812、010-60343813、400-600-8596、400-700-9383

电子邮箱: sales@chyxx.com

联系人: 刘老师

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

## 二、报告目录及图表目录

2009年福州和全国市场回暖的节奏基本一致，春节后销量回升，去化周期由高峰期的36个月下降至目前的11个月，在售新房目前价格基本稳定，二手房价格略有上涨。福州房价下跌幅度不深，比高峰期约下降5%-10%。目前市区新盘售价一般都在9000以上。相比市区人均收入，房价略显高，因为福州市无主导产业，工业和贸易都不算发达。存在较高房价的原因是福州周边区县有较高购买力，县级市长乐等地居民经商意识强，出国比例高，这部分居民和归侨都希望在福州市拥有自己的住宅，支撑了福州的房价。4月份，福州市国税局入库房地产企业所得税1.45亿元，同比增收662万元。其中，所属期为本年的企业所得税入库1.37亿元，同比增长8.3%。这是09年以来，福州房地产企业税收首次出现增长。受08年以来市场低迷、商品房销售下滑等因素影响，09年以来房地产税收下降幅度较大，第一季度全市房地产税收降幅高达71.19%。政府鼓励住房消费、稳定楼市的一揽子政策正逐步显现效应，4月单月税收实现了增长。进入4月之后，每周千套的消化量可谓势头强劲，足以说明开发商以及购房者对楼市前景充满信心。从五一期间成交情况看，与预期相比，市场整体表现平稳。

2009年前10个月福州市房地产市场呈现趋稳向好态势，房地产开发投资逐月回升，全市完成投资270.81亿元，同比增长9.3%。房地产在建规模保持平稳，新开发面积376.78万平方米，同比下降3.8%；竣工面积254.13万平方米，同比增长76.4%；全市房地产施工面积2467.47万平方米，同比增长6.6%。房地产交易量保持快速增长，全市商品房销售面积503.02万平方米，同比增长1.09倍；市区二手房成交326.6万平方米，同比增长97.35%。2009年12月，福州商品住宅签约均价9204.22元/平方米，同比上涨30.10%。这是2009年以来，福州商品房签约月均价首次突破了九千元，离万元大关又近了一步。但随着2010年1月宏观调控政策的陆续出台，榕城楼市价涨量缩，购买观望气氛较为浓厚，调控效果开始显现。

2009年福州五城区共拍出30幅、1412亩土地，与往年相比，大为减少。从供应和成交的土地性质来看，以商业用地为主，就此来看，新增土地供应带来的商品房供应也有限。由于土地供应量不大，加之外地房企参与角逐，地价被抬高了。另外，从拿地到商品房的推出还需要较长的周期，下半年成交的地块最快也要到2010年底才能推出现房，而且2009年土地拍卖多以商业用地为主，这对2010年的住宅供应造成不小的影响。除了土地供应不足外，随着2009年年初楼市的复苏，刚性需求得到有效释放，2009年大量存量房的消化殆尽也影响了2010年的市场供应。2009年福州楼市全年升温，导致从3月开始，楼市数据屡创新高，6月起，各大开发商手上的存量房消耗殆尽，这种青黄不接的状况甚至持续了3个多月，直到9月才稍有新货放量。2009年11月、12月最新成交数据显示，目前福州楼市的市场供应集中在180

详细请访问：<https://www.chyxx.com/research/201001/82098C82B97C957C.html>