

2011-2015年中国房地产行业 市场供需与投资前景研究报告

报告目录及图表目录

博思数据研究中心编制

www.bosidata.com

报告报价

《2011-2015年中国房地产行业市场供需与投资前景研究报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.bosidata.com/fangdichan1103/0475043D1L.html>

【报告价格】纸介版6800元 电子版7000元 纸介+电子7200元

【出版日期】2011-03-04

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服务热线：400-700-3630(免长话费) 010-57272732/57190630

博思数据研究中心

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。

说明、目录、图表目录

博思数据研究中心 <http://www.bosidata.com>

报告说明:

博思数据研究中心发布的《2011-2015年中国房地产市场供需与投资前景研究报告》共十五章。首先介绍了房地产行业相关概述、中国房地产产业运行环境等，接着分析了中国房地产行业的现状，然后介绍了中国房地产行业竞争格局。随后，报告对中国房地产行业做了重点企业经营状况分析，最后分析了中国房地产产业发展前景与投资预测。您若想对房地产产业有个系统的了解或者想投资房地产行业，本报告是您不可或缺的重要工具。

目录

第一部分 行业发展现状 1

第一章 全球房地产市场发展分析 1

第一节 2009-2010年世界房地产市场分析 1

一、2009年世界房地产市场发展分析 1

二、2009年世界房地产市场走势分析 1

三、2009年全球房地产市场交易情况 4

四、2010年全球房地产市场情况分析 5

第二节 中美房地产市场发展对世界的影响分析 9

一、中美房地产对各资源供应国的影响 9

二、中美房地产对世界经济的影响 10

三、中国房地产对各行业发展的影响分析 10

四、中国房地产市场对全球经济复苏的影响 11

第三节 世界房地产对世界经济复苏的重要意义 11

一、2010年全球房地产市场分析预测 11

二、2010年全球房地产市场复苏预测 12

三、2010年美国房地产市场分析 13

第二章 中国房地产市场发展分析 15

第一节 中国房地产供需分析 15

一、住房潜在需求分析 15

二、我国购置未开发土地情况 17

三、我国房地产价格情况分析	20
四、我国房地产市场调整分析	24
五、我国房地产购买力分析	34
第二节 2009年房地产市场运行分析	35
一、2009年中国房地产市场整体情况	35
二、2009年中国房地产市场热点问题	39
三、2009年房地产开发完成情况	53
四、2009年商品房销售情况	64
五、2009年房地产开发企业资金来源情况	66
六、2009年全国房地产开发景气指数	68
七、2009年四季度企业景气指数分析	69
第三节 2009年我国大中城市房屋市场销售价格指数	70
一、2009年1季度全国70个大中城市房屋销售价格指数	70
二、2009年2季度全国70个大中城市房屋销售价格指数	71
三、2009年3季度全国70个大中城市房屋销售价格指数	72
四、2009年4季度全国70个大中城市房屋销售价格指数	73
第四节 2010年1-8月全国房地产市场运行情况	74
一、房地产开发完成情况	74
二、商品房销售情况	74
三、房地产开发企业资金来源情况	74
四、70个大中城市房屋销售价格指数	75
五、全国房地产开发景气指数	75
第五节 2010年中国房地产市场发展分析	76
一、2010年中国房地产全行业发展形势	76
二、2010年我国房地产调整空间情况	78
三、2010年中国房地产市场调控分析	78
四、2010年中国房地产市场发展的关键	83
第六节 2010年房地产市场形势分析与影响因素	84
一、2010年我国房地产市场形势分析	84
二、2010年房地产市场影响因素分析	86
三、2010年房地产市场政策环境分析	88

第三章 广西房地产行业发展分析 93

第一节 2009年广西社会经济环境 93

- 一、综合统计 93
- 二、农业发展情况 94
- 三、工业和建筑业发展情况 96
- 四、固定资产投资情况 99
- 五、国内贸易发展情况 101
- 六、对外经济发展情况 102
- 七、交通、邮电和旅游业发展情况 104
- 八、金融、证券和保险业发展情况 104
- 九、教育和科学技术发展情况 105
- 十、文化、卫生和体育事业发展情况 106
- 十一、人口、人民生活和社会保障发展情况 107
- 十二、资源、环境和安全生产情况 109

第二节 2009-2010年广西土地市场分析 110

- 一、广西土地市场概况 110
- 二、2009年南宁市土地市场简报 110
- 三、2010年上半年南宁市土地市场运行情况 113
- 四、2010年下半年南宁市土地市场态势分析 114

第三节 2009年广西房地产市场发展分析 114

- 一、2009年广西房地产市场运行情况 114
- 二、2009年广西房地产市场影响因素分析 116
- 三、2009年广西房地产市场存在的问题分析 117

第四节 2010年广西房地产市场发展现状 117

- 一、2010年上半年广西区建筑业发展情况分析 117
- 二、2010年上半年广西房地产行业运行情况分析 119
- 三、2010年下半年广西房地产业发展趋势 123

第五节 2010年广西楼市发展形势分析 125

- 一、2010年南宁楼市发展形势分析 125
- 二、2010年柳州楼市发展形势分析 129
- 三、2010年桂林楼市发展形势分析 131
- 四、2010年北海楼市发展形势分析 133

- 五、2010年钦州楼市发展形势分析 135
- 六、2010年防城港楼市发展形势分析 137
- 七、2010年梧州楼市发展形势分析 138
- 八、2010年玉林楼市发展形势分析 140
- 九、2010年河池楼市发展形势分析 141

第四章 房地产消费市场分析 144

第一节 房产消费者研究 144

- 一、潜在购房者购买行为及特征 144
- 二、潜在购房者的需求分析 148
- 三、消费者信息渠道接触分析 151

第二节 2009年广西四大城市居民对房地产需求调查 152

- 一、调查背景 152
- 二、调查方法 152
- 三、调查对象 152
- 四、调查内容 153
- 五、样本分布 153
- 六、调查结果分析 153

第三节 2010年广西房产消费者调查分析 155

- 一、购房者消费户型调查 155
- 二、购房者消费价格承受能力调查 155
- 三、2010年消费者购房意愿调查 156

第五章 2010年中国房地产行业供需分析 157

第一节 2010年房地产市场供需现状 157

- 一、2010年房地产市场供需形势分析 157
- 二、2010年房地产市场需求分析 158
- 三、2010年房地产市场供给分析 164

第二节 2010年房地产市场供需平衡分析 166

- 一、2010年房地产市场供需结构 166
- 二、2010年房地产市场供需平衡分析 167

第三节 2010年房地产市场供需预测 167

- 一、市场供求趋势 167
- 二、房地产价格趋势 169

第二部分 行业竞争格局 176

第六章 房地产行业竞争分析 176

第一节 房地产市场竞争发展历程 176

- 一、成本竞争阶段 176
- 二、性价比竞争阶段 176
- 三、模式竞争阶段 176
- 四、品牌竞争阶段 177

第二节 房地产企业竞争力分析 177

- 一、品牌形象力 177
- 二、制度有效力 177
- 三、战略执行力 178
- 四、研发创新力 178
- 五、资源整合力 179
- 六、提升竞争力的具体措施 179

第三节 2009年中国房地产竞争态势 181

- 一、2009年房地产市场竞争形势分析 181
- 二、2009年房地产竞争性的供给市场分析 183
- 三、2009年我国房地产市场增加竞争的必要性 183
- 四、2009年房地产市场集中度分析 184

第四节 2010年中国房地产竞争局势 185

- 一、2010年我国房地产竞争形势分析 185
- 二、2010年我国房地产企业排名 188
- 三、2010年我国房地产市场集中度分析 191
- 四、2010年我国房地产企业成长能力分析 192
- 五、2010年柳州房地产市场竞争形势分析 193
- 六、2010-2015年房地产市场竞争趋势分析 196

第七章 房地产企业竞争策略分析 198

第一节 房地产企业竞争策略分析 198

- 一、房地产开发企业品牌建设误区 198
- 二、品牌在价值体系中的作用 203
- 三、加强房产开发企业品牌建设的途径 205
- 四、房地产业未来竞争策略分析 221
- 五、中小房地产企业的竞争战略 223
- 第二节 房地产企业集团竞争战略思考 227
- 一、房地产企业集团的定义与特征 227
- 二、企业集团战略研究的最新进展 228
- 三、房地产集团公司的发展战略选择 229
- 四、房地产企业集团的扩张与收缩战略 231
- 五、企业战略决策失败与决策转变 233
- 六、动态竞争条件下的战略思维模式 235

第八章 中国房地产重点企业竞争分析 237

第一节 万科企业股份有限公司 237

- 一、企业概况 237
- 二、2009-2010年财务分析 238
- 三、2010年经营状况 240

第二节 保利房地产（集团）股份有限公司 241

- 一、企业概况 241
- 二、2009-2010年财务分析 242
- 三、2010年经营状况 245

第三节 合生创展集团有限公司 247

- 一、企业概况 247
- 二、2009-2010年财务分析 248
- 三、2010年经营状况 248

第四节 华润置地有限公司 249

- 一、企业概况 249
- 二、2009-2010年财务分析 250
- 三、2010年经营状况 252

第五节 碧桂园控股有限公司 254

- 一、企业概况 254

二、2009-2010年财务分析 254

三、2010年经营状况 256

第九章 广西房地产重点企业竞争分析 259

第一节 广西恒大企业集团有限公司 259

一、企业概况 259

二、企业开发项目分析 259

三、企业下属公司 260

第二节 南宁龙光房地产开发有限公司 260

一、企业概况 260

二、2009年企业经营状况 262

三、2010年企业经营动向 263

第三节 广西江宇集团 263

一、企业概况 263

二、企业经营特色 265

三、2010年企业经营目标 265

第四节 广西荣和企业集团有限责任公司 265

一、企业概况 265

二、2010年企业项目分析 266

第五节 广西龙基置业有限责任公司 267

一、企业概况 267

二、2010年企业经营动向 269

第三部分 行业趋势预测 270

第十章 房地产行业发展趋势预测 270

第一节 全国房地产市场发展趋势预测 270

一、2010年影响我国房地产市场发展的因素分析 270

二、2010年我国房地产政策趋势 276

第二节 广西房地产市场发展趋势预测 280

一、2010年南宁房地产市场发展趋势 280

二、2010年柳州房地产市场趋势 283

第四部分 投资战略研究 286

第十一章 中国房地产行业投融资与并购分析 286

第一节 房地产企业融资渠道策略分析 286

- 一、国家房地产金融调控政策分析 286
- 二、我国房地产现行融资渠道问题分析 287
- 三、我国房地产企业融资渠道策略分析 290

第二节 我国房地产融资策略分析 293

- 一、房地产中小公司融资策略分析 293
- 二、我国中小型房地产企业融资出路分析 295

第三节 商业地产融资创新途径分析 298

- 一、预售的法规化 298
- 二、垫资的信用化 298
- 三、信贷的多元化 299
- 四、资产的证券化 299
- 五、土地的梯度化 299
- 六、股权的开放化 299

第十二章 房地产行业投资现状分析 301

第一节 2010年全球房地产行业投资分析 301

- 一、2009年全球房地产行业投资回顾 301
- 二、2010年全球房地产行业投资情况分析 301
- 三、2010年全球房地产市场投资环境分析 302

第二节 我国房地产投资现状分析 303

- 一、2010年我国房地产投资增速分析 303
- 二、2010年我国房地产行业投资热点城市分析 303
- 三、未来十年中国二、三线城市房地产投资潜力 304
- 四、2010年广西房地产市场投资形势分析 305

第十三章 房地产行业投资环境分析 308

第一节 经济发展环境分析 308

- 一、2009年中国经济发展回顾 308
- 二、2010年中国宏观经济运行分析 310

- 三、后危机时代民营经济走向分析 313
- 四、2010-2015年中国投资趋势预测 316
- 五、2010-2015年中国经济前景预测 316
- 第二节 政策法规环境分析 317
 - 一、中国房地产改革的政策变迁 317
 - 二、2010年我国房地产政策环境分析 318
 - 三、2010年南宁房地产政策环境分析 321
- 第三节 消费者收入水平分析 323
 - 一、2009-2010年中国人口结构分析 323
 - 二、2009-2010年消费者收入水平 324
 - 三、2009-2010年消费者信心指数分析 325
 - 四、2009-2010年全国各地区居民消费价格指数 326

第十四章 房地产行业投资机会与风险 331

第一节 我国房地产行业投资前景分析 331

- 一、我国房地产发展前景 331
- 二、中国住宅地产市场投资潜力分析 332

第二节 中国城市化给房地产行业发展带来的机遇 333

- 一、户籍制度改革与城市化进程对住宅市场的影响 333
- 二、崇尚自然带来消费观念的改变 334
- 三、城市建设带来住宅产业的机遇 336
- 四、广西中小型房地产公司SWOT分析 338

第三节 房地产投资风险分析 339

- 一、宏观经济和产业周期风险 339
- 二、金融风险 339
- 三、企业风险 340
- 四、把控经营风险 341
- 五、风险控制策略 341

第四节 三四线城市房地产投资风险分析 342

- 一、当地政府的失信风险 342
- 二、旧城改造的拆迁风险 343
- 三、联合开发中的合作风险 343

- 四、融资不畅的资金链风险 343
- 五、对市场需求分析错误的风险 343

第十五章 房地产行业投资战略研究 345

第一节 当前房地产营销策略分析 345

一、房地产营销中的问题 345

二、房地产营销策略 347

第二节 对我国房地产品牌的战略思考 349

一、品牌的基本含义 349

二、品牌战略在企业发展中的重要性 349

三、房地产品牌的特性和作用 350

四、房地产品牌的价值战略 354

五、我国房地产品牌竞争趋势 355

六、房地产企业品牌发展战略 356

第三节 房地产行业投资策略研究 357

一、房地产行业投资战略研究 357

二、2010年我国房地产行业投资策略 359

三、房地产行业发展策略 360

图表目录：

图表 1：商业地产直接投资，全球趋势 6

图表 2：商业地产直接投资，各区域趋势 7

图表 3：2010年4月累计全国商品房施工面积及同比增长情况（单位：万平方米，%） 17

图表 4：2010年4月累计全国商品房、商品住宅施工面积及同比增长率变动趋势 18

图表 5：2010年4月累计全国商品房竣工面积及同比增长情况（单位：万平方米，%） 19

图表 6：2010年4月累计全国商品房、商品住宅竣工面积及同比增长率变动趋势 20

图表 7：2010年4月全国70各大城市房屋销售价格指数同比变动趋势 21

图表 8：2010年4月房屋销售价格指数 22

图表 9：2010年4月全国70大中城市房屋销售价格指数同比变动趋势 23

图表 10：2010年4月全国70个大中城市房屋销售价格指数环比变动趋势 23

图表 11：2009年以来出台的主要土地政策及其内容 24

图表 12：2009年以来出台的保障性住房政策 30

图表 13：2008年4月-2010年4月70个大中城市房屋销售价格指数趋势 36

图表 14：2010年以来出台的综合性遏制房价过快上涨的政策及主要内容 39

图表 15：2010年以来出台的主要保障性住房政策及主要内容 47

图表 16：物业税大事记 50

图表 17：2010年4月房地产综合景气指数及主要分类指数走势 53

图表 18：2008年4月-2010年4月国房景气指数及主要分类指数走势 54

图表 19：2009年4月-2010年4月累计全房地产开发投资完成额（亿元，%） 54

图表 20：2009年3月-2010年4月累计全国房地产投资完成额及同比增长率变动趋势 55

图表 21：2010年4月累计全国房地产开发投资完成额——按工程用途分（亿元，%） 56

图表 22：2010年4月累计不同用途房地产开发投资完成额构成情况 57

图表 23：2010年4月累计不同用途房地产开发投资增长率变动趋势 57

图表 24：2010年4月累计全国房地产开发投资完成额——按构成分（亿元，%） 58

图表 25：2010年4月累计不同构成房地产投资完成情况 59

图表 26：2010年4月累计不同构成房地产投资增长率变动趋势 59

图表 27：2010年4月累计全国房地产开发投资完成额——按地区分（单位：亿元，%） 60

图表 28：2010年4月累计不同地区房地产投资额完成情况 61

图表 29：2010年4月累计东、中、西部地区房地产投资增长率变动趋势 61

图表 30：2010年4月累计全国房地产土地开发与购置情况（单位：万平方米，亿元，%） 62

图表 31：2010年4月累计全国房地产土地购置与开发面积及同比增长率变动趋势全国房地产土地购置与开发面积及同比增长率变动趋势 63

图表 32：2010年4月累计全国商品房销售情况（单位：万平方米，亿元，%） 64

图表 33：2010年4月累计全国商品房、商品住宅销售面积及同比增长率变动趋势 65

图表 34：2010年4月累计全国商品房、商品住宅销售额及同比增长率变动趋势 65

图表 35：2010年4月累计全国房地产开发投资资金来源（单位：亿元，%） 66

图表 36：2010年4月累计全国房地产开发企业资金来源构成情况 66

图表 37：2010年4月累计全国房地产开发企业资金来源构成增长率变动趋势 67

图表 38：2007年4月-2010年4月房地产景气指数及主要分类指数走势 68

图表 39：全国房地产开发景气指数趋势图 75

图表 40：2010年中国房地产市场调控分析 78

图表 41：2001-2009年广西生产总值增长速度（%） 93

图表 42：2009年居民消费价格比上年涨跌幅度（%） 93

图表 43：2009年主要农产品产量及其增长速度（万吨） 95

图表 44：2009年规模以上工业增加值及其增长速度（亿元） 96

图表 45：2001-2009年规模以上工业增加值及其增长速度 96

图表 46：2009年主要工业产品产量及其增长速度 97

图表 47：2009年规模以上工业企业利润总额及其增长速度（亿元） 98

图表 48：2001-2009年全社会固定资产投资总额及其增长速度 100

图表 49：2009年分行业城镇固定资产投资及其增长速度（亿元） 100

图表 50：2009年固定资产投资新增主要生产能力 101

图表 51：2009年货物进出口总额及其增长速度（亿美元） 102

图表 52：2001-2009年货物进出口总额及其增长速度 102

图表 53：2009年对主要国家和地区货物进出口总额及其增长速度（亿美元） 103

图表 54：2009年旅客、货物运输量及其增长速度 104

图表 55：2009年金融机构本外币存贷款余额及其增长速度（亿元） 104

图表 56：2001-2009年人民币居民储蓄存款及其增长速度 105

图表 57：2009年各类教育发展情况（万人） 106

图表 58：2009年常住人口及其主要构成（万人） 107

图表 59：2001-2009年城乡居民生活改善情况 108

图表 60：2009年城镇住宅混合用地成交情况走势 110

图表 61：各类性质土地成交面积比例（亩） 111

图表 62：南宁市上半年地价水平情况一览表 113

图表 63：南宁市上半年地价增长率情况一览表 113

图表 64：2006年以来各季度建筑业总产值增速（%） 118

图表 65：2009年以来广西房地产投资增速图 120

图表 66：各市房地产开发投资情况 120

图表 67：各市商品房销售情况 122

图表 68：潜在购房者获取信息渠道分析 151

图表 69：您听说过哪些房产网站 151

图表 70：消费者打算购买的户型 155

图表 71：消费者最多能承受的单价范围 155

图表 72：消费者最多能支付的首付金额 156

图表 73：最多能承受的月还贷款金额 156

图表 74：消费者的购房意向 156

图表 75：2010年4月累计全国商品房竣工面积及同比增长情况 单位：万平方米，% 158

图表 76：2010年4月累计全国商品房、商品住宅竣工面积及同比增长率变动趋势数据 158

图表 77：2010年4月累计全国商品房施工面积及同比增长情况 单位：万平方米，% 164

图表 78：2010年4月累计全国商品房、商品住宅施工面积及同比增长率变动趋势 165

图表 79：2008年4月-2010年4月房地产价格指数 169

图表 80：2009 年中国房地产企业销售金额TOP 20 181

图表 81：2009 年中国房地产企业销售面积TOP 20 182

图表 82：并购各阶段的风险 204

图表 83：企业并购后的整合体系 204

图表 84：万科企业股份有限公司每股指标 238

图表 85：万科企业股份有限公司获利能力 238

图表 86：万科企业股份有限公司偿债能力 238

图表 87：万科企业股份有限公司资本结构 239

图表 88：万科企业股份有限公司发展能力 239

图表 89：万科企业股份有限公司现金流量分析 239

图表 90：万科企业股份有限公司主营业务构成 240

图表 91：万科企业股份有限公司经营能力 241

图表 92：保利房地产（集团）股份有限公司每股指标 242

图表 93：保利房地产（集团）股份有限公司获利能力 243

图表 94：保利房地产（集团）股份有限公司偿债能力 243

图表 95：保利房地产（集团）股份有限公司资本结构 244

图表 96：保利房地产（集团）股份有限公司发展能力 244

图表 97：保利房地产（集团）股份有限公司现金流量分析 244

图表 98：保利房地产（集团）股份有限公司主营业务构成 245

图表 99：华润置地有限公司财务分析 250

图表 100：华润置地有限公司经营状况 252

图表 101：碧桂园控股有限公司财务分析 254

图表 102：碧桂园控股有限公司经营状况 256

图表 103：2009年中国CPI和PPI涨幅走势图 309

图表 104：2009年人口数及其构成 323

图表 105：2005-2009年农村居民人均纯收入 324

图表 106：2005-2009年城镇居民人均可支配收入 324

图表 107：2009-2010年消费者信心指数 325

图表 108：2008-2010年我国居民消费价格指数(CPI) 326

博思数据研究中心发布的《2011-2015年中国房地产市场供需与投资前景研究报告》，内容严谨、数据翔实，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研究分析。它是业内企业、相关投资公司及政府部门准确把握行业发展趋势，洞悉行业竞争格局，规避经营和投资风险，制定正确竞争和投资战略决策的重要决策依据之一。本报告是全面了解行业以及对本行业进行投资不可或缺的重要工具。

详细请访问：<http://www.bosidata.com/fangdichan1103/0475043D1L.html>