

2010-2015年东营房地产生 业发展前景分析及投资风险预测报告

报告目录及图表目录

中国产业研究报告网 编制

www.chinairr.org

一、报告报价

《2010-2015年东营房地产行业发展前景分析及投资风险预测报告》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.chinairr.org/report/R04/R0402/201001/22-37295.html>

产品价格：纸介版9800元 电子版9800元 纸介+电子10000元

订购电话: 400-600-8596 010-80993936

传真: 010-60343813

网址: <http://www.chinairr.org>

Email: sales@chyxx.com

联系人：刘老师 陈老师 谭老师

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、说明、目录、图表目录

2008年，受全球经济发展放缓的影响，全国的房地产价格总的呈低速态势，尤其是深圳、上海等大城市最为明显。受大环境的影响，东营市房地产企业项目贷款审批难度增加，项目整体销售量同比明显下降。2008年东营市房屋销售价格累计同比上涨8.3%。2008年，东营市房屋销售价格每月同比涨幅依次为11.7%、11.3%、11.3%、11.1%、9.9%、9.1%、7.9%、7.5%、6.7%、5.6%、4.1%和3.7%，房屋销售价格涨幅呈逐月走低的态势。2008年新建商品房销售价格同比上涨6.3%，在新建商品房中，住宅类上涨7.3%，其中，商品住宅上涨8.4%，多层住宅销售价格上涨9.7%，别墅类销售价格上涨4.1%。在新建商品房中，非住宅类上涨4.0%，其中，办公楼上涨1.8%，商业用房上涨5.0%。2008年东营市二手房销售价格同比上涨14.8%。随着城市化进程的逐年加快，城市区域的不断扩大，周边生产和生活环境的良好营造，区域地块迅速成熟，促使土地较快升值，并留有较大的发展空间，房屋成本上涨成为必然。从房屋所处地段级差分析，2008年东营市一级、二级、三级、四级地段房屋销售价格同比分别上涨1.5%、4.5%、1.8%和1.9%。其中，新建房销售价格同比分别上涨0.3%、5.9%、1.8%和1.9%。

2009年以来，东营市坚持房地产业的发展与经济社会发展相适应，不断完善住房保障制度，加强监督管理，保证房地产市场健康发展。从1-10月份东营市房地产价格指数运行来看，东营市房地产价格总体平稳上升。房屋销售价格累计同比上涨2.2%。由于预售许可和存量不足等原因，10月的东营房地产市场不论是成交量还是开盘活动都非常平静。虽然许多楼盘积蓄力量把开盘活动或者房源加推放到了11月。但是在整个节后市场整体表现来看，成交和供应均呈上行趋势。自2008年11月份实行商品房网上签约、网上备案管理以来，东营市中心城区57个新建商品房项目已全部纳入网上签约、备案管理，网上签约8484套，签约面积87.1万，签约金额29.5亿元。根据对东营热销楼盘的最新统计，截至2009年10月，绝大多数项目已完成全年的销售任务。2009年的市场成交高峰打破以往的分布规律，罕见地出现在年底。2009年，房地产税收政策的调控效应，使东营市二手房交易一路看好。东营市市区二手住房2009年成交5793套，同比增长122.87%。2009年，房地产税收政策的调控作用得到较好发挥，二手房减税政策效应明显，税收政策刺激二手房交易市场一路走高，特别是进入12月份后，国家出台政策恢复对2至5年二手房征收营业税政策后，二手房交易更加火爆，市区单月成交1064套，比2008年12月的147套增长623.8%套。但随着2010年2至5年二手房征收营业税政策的调整，元旦过后，二手房交易锐减。市房产交易大厅不再排起长龙的队伍，交易量下降了6倍左右。

本研究咨询报告在大量周密的市场调研基础上，主要依据了国家统计局、国家发改委、国务院发展研究中心、中国房地产协会、东营市统计局、东营市国土资源局、东营市房产管理局、东营市房地产经纪协会、东营住宅与房地产业协会、东营房地产信息中心、国内外相关刊

物杂志的基础信息以及东营房地产研究单位等公布和提供的大量资料，结合对东营房地产相关企业的实地调查，对东营房地产行业发展现状与前景、市场竞争格局与形势、赢利水平与企业发展、投资策略与风险预警、发展趋势与规划建议等进行深入研究，并重点分析了东营房地产行业的前景与风险。报告揭示了东营房地产市场潜在需求与潜在机会，为战略投资者选择恰当的投资时机和公司领导层做战略规划提供准确的市场情报信息及科学的决策依据，同时对银行信贷部门也具有极大的参考价值。

目录

CONTENTS

第一部分 发展现状与前景分析

第一章 全球房地产市场发展分析

第一节 2009-2010年世界房地产市场分析

一、2009年世界房地产市场发展分析

二、2009年世界房地产市场走势分析

三、2009年全球房地产市场交易情况

四、2010年全球房地产市场情况分析

第二节 中美房地产市场发展对世界的影响分析

一、中美房地产对各资源供应国的影响

二、中美房地产对世界经济发展的影响

三、中国房地产对各行业发展的影响分析

四、中国房地产市场对全球经济复苏的影响

第三节 世界房地产对世界经济复苏的重要意义

一、2010年全球房地产市场分析预测

二、2010年全球房地产市场复苏预测

三、2010年美国房地产市场分析预测

四、房地产对世界经济复苏的重要意义

第二章 我国房地产市场发展分析

第一节 中国房地产供需分析

一、住房潜在需求分析

二、我国购置未开发土地情况

三、我国房地产价格情况分析

四、我国房地产市场调整分析

五、我国房地产购买力分析

第二节 2009年房地产市场运行分析

一、2009年中国房地产市场整体情况

二、2009年中国房地产市场热点问题

三、2009年房地产开发完成情况

四、2009年商品房销售和空置情况

五、2009年房地产开发企业资金来源情况

六、2009年全国房地产开发景气指数

七、2009年四季度企业景气指数分析

第三节 2009年我国大中城市房屋市场销售价格指数

一、2009年1季度全国70个大中城市房屋销售价格指数

二、2009年2季度全国70个大中城市房屋销售价格指数

三、2009年3季度全国70个大中城市房屋销售价格指数

四、2009年4季度全国70个大中城市房屋销售价格指数

第四节 2010年1月全国房地产市场运行情况

一、2010年1月房地产开发完成情况

二、2010年1月商品房销售情况

三、2010年1月房地产开发企业资金来源情况

四、2010年1月全国房地产开发景气指数

五、2010年1月大中城市房屋市场销售价格指数

第五节 2010年中国房地产市场发展分析

一、2010年中国房地产业发展概述

二、2010年中国房地产全行业发展形势

三、2010年我国房地产调整空间情况

四、2010年中国房地产市场调控分析

五、2010年中国房地产市场发展的关键

第六节 2010年房地产市场形势分析与影响因素

一、2010年我国房地产市场形势分析

- 二、2010年房地产市场影响因素分析
- 三、2010年房地产市场政策环境分析
- 四、对我国房地产政策建议

第三章 东营房地产行业发展分析

第一节 东营土地市场分析

- 一、2008年东营土地市场状况
- 二、2009年上半年东营土地市场状况
- 三、2009年下半年东营土地市场状况
- 四、2010年1月份东营土地市场状况

第二节 2009-2010年东营房地产市场分析

- 一、2009年1季度东营房地产市场分析
- 二、2009年2季度东营房地产市场分析
- 三、2009年3季度东营房地产市场分析
- 四、2009年4季度东营房地产市场分析
- 五、2010年1月份东营房地产市场分析

第三节 2009-2010年东营房地产市场供需分析

- 一、2009-2010年东营房地产市场供给总量分析
- 二、2009-2010年东营房地产市场供给结构分析
- 三、2009-2010年东营房地产市场需求总量分析
- 四、2009-2010年东营房地产市场需求结构分析
- 五、2009-2010年东营房地产市场供需平衡分析
- 六、2009-2010年东营房地产市场价格走势分析

第四章 东营房地产细分市场分析

第一节 2009-2010年东营住宅市场分析

- 一、2009年1季度东营住宅市场分析
- 二、2009年2季度东营住宅市场分析
- 三、2009年3季度东营住宅市场分析
- 四、2009年4季度东营住宅市场分析
- 五、2010年1月份东营住宅市场分析

第二节 2009-2010年东营二手房市场分析

- 一、2009年1季度东营二手房市场分析
- 二、2009年2季度东营二手房市场分析
- 三、2009年3季度东营二手房市场分析
- 四、2009年4季度东营二手房市场分析
- 五、2010年1月份东营二手房市场分析

第三节 2009-2010年东营写字楼市场分析

- 一、2009年1季度东营写字楼市场分析
- 二、2009年2季度东营写字楼市场分析
- 三、2009年3季度东营写字楼市场分析
- 四、2009年4季度东营写字楼市场分析
- 五、2010年1月份东营写字楼市场分析

第四节 2009-2010年东营商业地产市场分析

- 一、2009年1季度东营商业地产市场分析
- 二、2009年2季度东营商业地产市场分析
- 三、2009年3季度东营商业地产市场分析
- 四、2009年4季度东营商业地产市场分析
- 五、2010年1月份东营商业地产市场分析

第五章 2009-2010年东营房地产消费市场分析

第一节 东营房地产消费者收入分析

- 一、东营人口、人民生活分析
- 二、2009-2010年东营消费者收入水平
- 三、2009-2010年东营消费者信心指数分析

第二节 东营房地产市场消费需求分析

- 一、东营房地产市场的消费需求变化
- 二、东营房地产行业的需求情况分析
- 三、2010年东营房地产市场消费需求分析

第三节 2010年东营房地产消费者调查

- 一、房地产消费者对现时楼价的评价
- 二、房地产消费者对上半年楼价走势预期
- 三、房地产消费者预期楼价走势分析
- 四、房地产消费者购房计划调查

- 五、房地产消费者中主导消费群体
- 六、房地产消费者中购买主力群体
- 七、房地产消费者二次购房情况调查
- 八、房地产消费者购房首选区域
- 九、房地产消费者购房心理价位区间
- 十、房地产消费者的消费信心调查

第六章 东营房地产行业投资与发展前景分析

第一节 2009年东营房地产行业投资情况分析

- 一、2009年总体投资结构
- 二、2009年投资规模情况
- 三、2009年投资增速情况
- 四、2009年分行业投资分析
- 五、2009年分地区投资分析

第二节 东营房地产行业投资机会分析

- 一、东营房地产投资项目分析
- 二、可以投资的东营房地产模式
- 三、2010年东营房地产投资机会
- 四、2010年东营房地产细分行业投资机会
- 五、2010-2015年东营房地产投资新方向

第三节 东营房地产行业发展前景分析

- 一、东营房地产市场发展前景分析
- 二、东营房地产市场蕴藏的商机分析
- 三、金融危机后东营房地产市场的发展前景
- 四、2010年东营房地产市场面临的发展商机
- 五、2010-2015年东营房地产市场面临的发展商机

第二部分 市场竞争格局与形势

第七章 东营房地产行业竞争格局分析

第一节 我国房地产竞争分析

- 一、2009年房地产市场竞争形势分析
- 二、2009年房地产竞争性的供给市场分析

三、2009年我国房地产市场增加竞争的必要性

第二节 东营房地产竞争分析

一、2009年东营房地产市场竞争情况分析

二、2009年东营房地产竞争性的供给市场

三、2010年东营房地产市场竞争形势分析

第三节 东营房地产行业集中度分析

一、2009年东营房地产市场集中度分析

二、2009年东营房地产企业集中度分析

三、2009年东营房地产区域集中度分析

第四节 东营房地产行业竞争格局分析

一、2009-2010年SWOT分析

二、2009年东营房地产行业竞争分析

三、2009-2010年东营房地产市场竞争分析

四、2010-2015年东营主要房地产企业动向

五、2010-2015年东营房地产竞争策略分析

第八章 2009-2010年东营房地产行业发展形势分析

第一节 东营房地产行业发展概况

一、东营房地产行业发展特点分析

二、东营房地产行业投资现状分析

三、东营房地产行业总产值分析

第二节 2009-2010年东营房地产行业市场情况分析

一、东营房地产行业市场发展分析

二、东营房地产市场存在的问题

三、东营房地产市场规模分析

第三节 2009-2010年东营房地产产销状况分析

一、东营房地产供给分析

二、东营房地产销量分析

三、东营房地产市场需求分析

第三部分 赢利水平与企业分析

第九章 东营房地产行业整体运行指标分析

第一节 2009-2010年东营房地产行业总体规模分析

一、企业数量结构分析

二、行业规模情况分析

第二节 2009-2010年东营房地产行业产销分析

一、行业供给情况总体分析

二、行业销售收入总体分析

第三节 2009-2010年东营房地产行业财务指标总体分析

一、行业盈利能力分析

二、行业偿债能力分析

三、行业营运能力分析

四、行业发展能力分析

第十章 东营房地产行业赢利水平分析

第一节 成本分析

一、2009-2010年东营房地产原材料价格走势

二、2009-2010年东营房地产行业人工成本分析

三、2009-2010年东营房地产行业营销成本分析

第二节 产销运存分析

一、2009-2010年东营房地产行业产销情况

二、2009-2010年东营房地产行业存量情况

三、2009-2010年东营房地产行业资金周转情况

第三节 盈利水平分析

一、2009-2010年东营房地产行业价格走势

二、2009-2010年东营房地产行业营业收入情况

三、2009-2010年东营房地产行业毛利率情况

四、2009-2010年东营房地产行业赢利能力

五、2009-2010年东营房地产行业赢利水平

六、2010-2015年东营房地产行业赢利预测

第十一章 东营房地产重点企业发展分析

第一节 山东众成地产有限公司

一、企业概况

二、2009-2010年经营状况

三、2010-2015年盈利能力分析

四、2010-2015年投资风险

第二节 山东金辰建设集团有限公司

一、企业概况

二、2009-2010年经营状况

三、2010-2015年盈利能力分析

四、2010-2015年投资风险

第三节 山东海通地产有限责任公司

一、企业概况

二、2009-2010年经营状况

三、2010-2015年盈利能力分析

四、2010-2015年投资风险

第四节 胜利油田胜利房地产有限责任公司

一、企业概况

二、2009-2010年经营状况

三、2010-2015年盈利能力分析

四、2010-2015年投资风险

第五节 山东万达地产有限公司

一、企业概况

二、2009-2010年经营状况

三、2010-2015年盈利能力分析

四、2010-2015年投资风险

第六节 东营新邦房地产有限责任公司

一、企业概况

二、2009-2010年经营状况

三、2010-2015年盈利能力分析

四、2010-2015年投资风险

第七节 东营绿苑房地产开发有限责任公司

一、企业概况

二、2009-2010年经营状况

三、2010-2015年盈利能力分析

四、2010-2015年投资风险

第八节 东营华东房地产开发有限公司

一、企业概况

二、2009-2010年经营状况

三、2010-2015年盈利能力分析

四、2010-2015年投资风险

第九节 山东胜通房地产开发有限公司

一、企业概况

二、2009-2010年经营状况

三、2010-2015年盈利能力分析

四、2010-2015年投资风险

第十节 利津县凤凰房地产开发有限公司

一、企业概况

二、2009-2010年经营状况

三、2010-2015年盈利能力分析

四、2010-2015年投资风险

第四部分 投资策略与风险预警

第十二章 中国房地产行业投融资与并购分析

第一节 中国房地产行业投融资与并购背景分析

一、房地产市场进入退出门槛分析

二、宏观政策规范完善房地产市场

三、一线城市房地产市场情况分析

四、二三线城市房地产的需求分析

第二节 中国房地产行业投融资与并购现状分析

一、金融与房地产结合发展模式

二、房地产投资情况分析

三、外资进入房地产市场的特征

四、外资关注重点

第三节 中国房地产行业投融资与并购趋势分析

一、宏观调控对房地产市场影响趋势

二、海外房地产投资基金市场影响力趋势

第四节 中国房地产行业投融资与并购案例比较

- 一、业外资本投融资与并购案例分析
- 二、国际资本投融资与并购案例分析
- 三、业内企业投融资与并购案例分析

第十三章 东营房地产行业投资策略分析

第一节 行业发展特征

- 一、行业的周期性
- 二、行业的区域性
- 三、行业的上下游
- 四、行业经营模式

第二节 行业投资形势分析

- 一、行业发展格局
- 二、行业进入壁垒
- 三、行业SWOT分析
- 四、行业五力模型分析

第三节 东营房地产行业投资效益分析

- 一、2009-2010年东营房地产行业投资状况
- 二、2009-2010年东营房地产行业投资效益
- 三、2010-2015年东营房地产行业投资方向
- 四、2010-2015年东营房地产行业投资建议

第四节 东营房地产行业投资策略研究

- 一、2009年东营房地产行业投资策略
- 二、2010年东营房地产行业投资策略
- 三、2010-2015年东营房地产行业投资策略
- 四、2010-2015年东营房地产细分行业投资策略

第十四章 东营房地产行业投资风险预警

第一节 影响东营房地产行业发展的主要因素

- 一、2010年影响东营房地产行业运行的有利因素
- 二、2010年影响东营房地产行业运行的稳定因素
- 三、2010年影响东营房地产行业运行的不利因素

四、2010年东营房地产行业发展面临的挑战分析

五、2010年东营房地产行业发展面临的机遇分析

第二节 东营房地产行业投资风险预警

一、2010-2015年东营房地产市场风险预测

二、2010-2015年东营房地产行业政策风险预测

三、2010-2015年东营房地产行业经营风险预测

四、2010-2015年东营房地产行业技术风险预测

五、2010-2015年东营房地产行业竞争风险预测

六、2010-2015年东营房地产行业其他风险预测

第五部分 发展趋势与规划建议

第十五章 东营房地产行业发展趋势分析

第一节 我国房地产市场走势分析

一、全国房地产市场总体形势

二、全国一二三线城市房地产市场形势

三、我国房地产主要区域市场形势

四、2010-2015年我国房地产市场走势

第二节 2010-2015年东营房地产市场趋势分析

一、2008-2009年东营房地产市场趋势总结

二、2009-2010年东营房地产市场趋势总结

三、2010-2015年东营房地产发展趋势分析

第三节 2010-2015年东营房地产行业供需预测

一、2010-2015年东营房地产供给预测

二、2010-2015年东营房地产需求预测

三、2010-2015年东营房地产价格预测

第四节 2010-2015年东营房地产行业规划建议

一、2010-2015年东营房地产行业整体规划

二、2010-2015年东营房地产行业发展预测

三、2010-2015年东营房地产行业规划建议

第十六章 东营房地产企业管理策略建议

第一节 销售策略分析

一、媒介选择策略分析

二、产品定位策略分析

三、企业宣传策略分析

第二节 提高东营房地产企业竞争力的策略

一、提高东营房地产企业核心竞争力的对策

二、东营房地产企业提升竞争力的主要方向

三、影响东营房地产企业核心竞争力的因素及提升途径

四、提高东营房地产企业竞争力的策略

第三节 对东营房地产品牌的战略思考

一、东营房地产实施品牌战略的意义

二、东营房地产企业品牌的现状分析

三、东营房地产企业的品牌战略研究

四、东营房地产品牌战略管理的策略

图表目录

图表：2009-2010年东营房地产行业市场规模

图表：2009-2010年东营房地产重要数据指标比较

图表：2009-2010年东营房地产行业销售情况分析

图表：2009-2010年东营房地产行业利润情况分析

图表：2009-2010年东营房地产行业资产情况分析

图表：2010-2015年东营房地产市场价格走势预测

图表：2009年1-12月全国房地产开发投资完成情况

图表：2009年1-12月东部地区房地产开发投资完成情况

图表：2009年1-12月中部地区房地产开发投资完成情况

图表：2009年1-12月西部地区房地产开发投资完成情况

图表：2009年1-12月全国商品房销售情况

图表：2009年1-12月东部地区商品房销售情况

图表：2009年1-12月中部地区商品房销售情况

图表：2009年1-12月西部地区商品房销售情况

图表：2010年1月全国房地产开发投资完成情况

图表：2010年1月东部地区房地产开发投资完成情况

图表：2010年1月中部地区房地产开发投资完成情况

图表：2010年1月西部地区房地产开发投资完成情况

图表：2010年1月全国商品房销售情况

图表：2010年1月东部地区商品房销售情况

图表：2010年1月中部地区商品房销售情况

图表：2010年1月西部地区商品房销售情况

图表：2008年1-12月份70个大中城市房屋销售价格指数（1）

图表：2008年1-12月份70个大中城市房屋销售价格指数（2）

图表：2008年1-12月份70个大中城市房屋销售价格指数（3）

图表：2008年1-12月份70个大中城市房屋销售价格指数（4）

图表：2008年1-12月份70个大中城市房屋销售价格指数（5）

图表：2008年1-12月份70个大中城市房屋销售价格指数（6）

图表：2008年1-12月份70个大中城市房屋销售价格指数（7）

图表：2008年1-12月份70个大中城市房屋销售价格指数（8）

图表：2009年1-12月份70个大中城市房屋销售价格指数（1）

图表：2009年1-12月份70个大中城市房屋销售价格指数（2）

图表：2009年1-12月份70个大中城市房屋销售价格指数（3）

图表：2009年1-12月份70个大中城市房屋销售价格指数（4）

图表：2009年1-12月份70个大中城市房屋销售价格指数（5）

图表：2009年1-12月份70个大中城市房屋销售价格指数（6）

图表：2009年1-12月份70个大中城市房屋销售价格指数（7）

图表：2009年1-12月份70个大中城市房屋销售价格指数（8）

图表：2001年1月份70个大中城市房屋销售价格指数（1）

图表：2001年1月份70个大中城市房屋销售价格指数（2）

图表：2001年1月份70个大中城市房屋销售价格指数（3）

图表：2001年1月份70个大中城市房屋销售价格指数（4）

图表：2001年1月份70个大中城市房屋销售价格指数（5）

图表：2001年1月份70个大中城市房屋销售价格指数（6）

图表：2001年1月份70个大中城市房屋销售价格指数（7）

图表：2001年1月份70个大中城市房屋销售价格指数（8）

图表：东营消费者购房的原因

图表：东营消费者对购房方式选择

图表：东营消费者目前居住情况

图表：2010年东营消费者购房计划

图表：东营消费者购房选择的房款支付方式

图表：东营消费者一直未购房的原因

图表：东营消费者选房容易受影响的因素

图表：东营购房消费者的收入情况

图表：东营消费者购房的价位选择

图表：2010年东营有购房计划的消费者所占比例

图表：2010年东营准备二次购房的消费者所占比例

图表：东营消费者购房用途

图表：2010年东营消费者购房选择的区域

图表：东营消费者购房选择的居住环线位置

图表：2010年东营消费者准备购买何种类型的房屋

图表：2010年东营购房消费者能够接受的价格范围

图表：2010年东营购房消费者预测东营整体房价走势

图表：2010年东营购房消费者家庭月收入状况

图表：2010年东营消费者影响购房的原因

图表：2010年东营购房消费者容易受哪些项目选择的影响

图表：2010年东营消费者选择购房付款方式情况

图表：2008年东营楼盘销售排行榜

图表：2010年东营主城区新发预售证

图表：2009年1-12月东营主城区商品房供需套数

图表：2009年1-12月东营主城区商品房供需面积

图表：2009年1-12月东营主城区商品房户均面积

图表：2009年12月东营各种物业房源销售情况

图表：2009年12月东营各行政区成交情况

图表：2009年12月东营各城区成交情况

图表：2009年12月东营各行政区二手房成交量

图表：2009年12月东营主城区新开楼盘一览

图表：2009年12月东营各行政区开盘情况

图表：2009年12月东营主城区新开楼盘价格情况

图表：2009年12月东营郊区新开楼盘

图表：2009年1-12月东营二手房成交量走势图

图表：2009年1-12月东营各区域二手房成交均价走势图

图表：2009年1-12月东营二手房买卖交易套型分布图

图表：2009年1-12月东营二手房购买人群年龄分布图

详细请访问：<http://www.chinairr.org/report/R04/R0402/201001/22-37295.html>