

2010-2015年惠州房地产行业 发展前景分析及投资风险预测报告

报告目录及图表目录

一、报告报价

《2010-2015年惠州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/R0402/201002/02-37564.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

2009年1-10月，惠州市商品房销售面积389.6万平方米，与去年同期相比增长97.8%；销售金额167.6亿元，同比增长99.8%，商品房销售面积和销售金额双双保持高位增长水平。1月-10月全市商品房销售均价为4301元/平方米，比1月-9月略升34元/平方米，下半年以来各月累计的销售房价基本稳定在4300元/平方米左右。同期，全市房地产开发投资140亿元，同比下降10.1%，降幅在第三季度有所收窄后再次扩大到两位数。全市商品房竣工面积409万平方米，同比增长130.1%。全市商品房空置面积达172万平方米，同比增长125.9%。商品房销售继续保持热度。从销售的房屋看，80%左右是80-100平方米的房屋，市民购房主要用于自住，市民买房的刚性需求仍然在释放。另外，全市商品房空置面积达172万平方米，同比增长125.9%。这些数据表明目前“去库存化”是开发商的主要目标。1月-10月，全市社会消费品零售总额完成416.1亿元，同比增长18.7%，增幅比1月-9月上升0.4个百分点，呈持续升温态势。10月末，全市金融本外币贷款余额1109.3亿元，比年初增长47.5%，增幅在9月末突破40%后，继续上升5.5个百分点，其中人民币贷款余额910亿元，增长37.9%，增幅比9月末上升2.6个百分点。个人短期消费贷款增长410.8%，增幅比9月末大幅上升39.2个百分点。1月-10月，市区居民人均可支配收入17978元，同比增长9.7%，剔除价格因素，实际增长11.6%，实际增幅比1月-9月上升0.3个百分点。10月末，全市城乡居民储蓄存款余额839.5亿元，比年初增长8.8%，其中城镇居民存款余额666.5亿元，比年初增长8.4%；农村居民存款余额173.1亿元，比年初增长10.4%。

2009年前三季度惠州全市取得预售资格的新入市商品房面积，相比去年同期下降了近三成。在新盘供应下降、市场消化能力又大幅提升的情况下，惠州目前的房地产市场供求关系趋于平衡。2008年以来，惠州全市新批准商品房预售面积为296.55万平方米，相比2008年同期下降29.49%，其中住宅为270.85万平方米，同比下降也近三成。而截至9月底，惠州全市累计可售商品房面积达400.57万平方米，其中住宅310.11万平方米。虽然惠城区江北等部分区域普通商品房的新盘供应量不多，难以满足市场需求，但从全市情况来看，目前有待消化的住宅仍有310万平方米。而2009年1-9月，住宅的总成交面积为316.88万平方米。以上两组数据对比显示，虽然新增供应量同比去年有所减少，市场成交量也在大幅上升，但短期内市场仍将以消化库存为主，供大于需的情况将进一步得到缓解，供需更加趋向平衡。二手房市场成交量不断放大，是2009年惠州房地产市场有别于以往的显著特点。受“粤十五条”二手房交易税费优惠等利好政策的刺激，2009年二手房市场成交十分活跃，前三季度成交98.05万平方米、7435套，同比分别增长23.46%、37.46%。其中，惠城区二手房成交量更是节节攀升。前三季度共成交59.52万平方米，1-9月各月分别成交2.78、3.10、4.12、9.95、6.85、7.56、8.38、8.90、8.28万平方米，除个别月份出现异常外，总体呈上升趋势。因为二手楼市的成交好势

头，使得前几年因投资积压的惠州二手房房源在2009年得到了集中释放。

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、惠州市统计局、惠州市国土资源局、惠州市房产管理局、惠州市房地产经纪协会、惠州住宅与房地产业协会、惠州房地产信息中心、国内外相关刊物杂志的基础信息以及惠州房地产研究单位等公布和提供的大量资料，结合对惠州房地产相关企业的实地调查，对惠州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，并重点分析了惠州房地产行业的前景与风险。报告揭示了惠州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 惠州房地产行业发展分析

第一节 惠州房地产政策分析

一、2009年全国房地产政策分析

二、2009年惠州房地产政策分析

三、2010年全国房地产政策分析

四、2010年惠州房地产政策分析

五、对惠州房地产市场的影响

第二节 惠州土地市场分析

一、2008年惠州土地市场状况

二、2009年上半年惠州土地市场状况

三、2009年下半年惠州土地市场状况

四、2010年1月份惠州土地市场状况

第三节 2009-2010年惠州房地产市场分析

一、2009年1季度惠州房地产市场分析

二、2009年2季度惠州房地产市场分析

三、2009年3季度惠州房地产市场分析

四、2009年4季度惠州房地产市场分析

五、2010年1月份惠州房地产市场分析

第四节 2009-2010年惠州房地产市场供需分析

一、2009-2010年惠州房地产市场供给总量分析

二、2009-2010年惠州房地产市场供给结构分析

三、2009-2010年惠州房地产市场需求总量分析

四、2009-2010年惠州房地产市场需求结构分析

五、2009-2010年惠州房地产市场供需平衡分析

六、2009-2010年惠州房地产市场价格走势分析

第四章 惠州房地产细分市场分析

第一节 2009-2010年惠州住宅市场分析

一、2009年1季度惠州住宅市场分析

二、2009年2季度惠州住宅市场分析

三、2009年3季度惠州住宅市场分析

四、2009年4季度惠州住宅市场分析

五、2010年1月份惠州住宅市场分析

第二节 2009-2010年惠州二手房市场分析

一、2009年1季度惠州二手房市场分析

二、2009年2季度惠州二手房市场分析

三、2009年3季度惠州二手房市场分析

四、2009年4季度惠州二手房市场分析

五、2010年1月份惠州二手房市场分析

第三节 2009-2010年惠州写字楼市场分析

一、2009年1季度惠州写字楼市场分析

二、2009年2季度惠州写字楼市场分析

三、2009年3季度惠州写字楼市场分析

四、2009年4季度惠州写字楼市场分析

五、2010年1月份惠州写字楼市场分析

第四节 2009-2010年惠州商业地产市场分析

一、2009年1季度惠州商业地产市场分析

二、2009年2季度惠州商业地产市场分析

三、2009年3季度惠州商业地产市场分析

四、2009年4季度惠州商业地产市场分析

五、2010年1月份惠州商业地产市场分析

第五章 2009-2010年惠州房地产消费市场分析

第一节 惠州房地产消费者收入分析

一、惠州人口、人民生活分析

二、2009-2010年惠州消费者收入水平

三、2009-2010年惠州消费者信心指数分析

第二节 惠州房地产场消费需求分析

一、惠州房地产市场的消费需求变化

二、惠州房地产行业的需求情况分析

三、2010年惠州房地产市场消费需求分析

第三节 2010年惠州房地产消费者调查

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 惠州房地产行业投资与发展前景分析

第一节 2009年惠州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 惠州房地产行业投资机会分析

一、惠州房地产投资项目分析

二、可以投资的惠州房地产模式

三、2010年惠州房地产投资机会

四、2010年惠州房地产细分行业投资机会

五、2010-2015年惠州房地产投资新方向

第三节 惠州房地产行业发展前景分析

一、惠州房地产市场发展前景分析

- 二、惠州房地产市场蕴藏的商机分析
- 三、金融危机后惠州房地产市场的发展前景
- 四、2010年惠州房地产市场面临的发展商机
- 五、2010-2015年惠州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 惠州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 惠州房地产竞争分析

- 一、2009年惠州房地产市场竞争情况分析
- 二、2009年惠州房地产竞争性的供给市场
- 三、2010年惠州房地产市场竞争形势分析

第三节 惠州房地产行业集中度分析

- 一、2009年惠州房地产市场集中度分析
- 二、2009年惠州房地产企业集中度分析
- 三、2009年惠州房地产区域集中度分析

第四节 惠州房地产行业竞争格局分析

- 一、2009-2010年SWOT分析
- 二、2009年惠州房地产行业竞争分析
- 三、2009-2010年惠州房地产市场竞争分析
- 四、2010-2015年惠州主要房地产企业动向
- 五、2010-2015年惠州房地产竞争策略分析

第八章 2009-2010年惠州房地产行业发展形势分析

第一节 惠州房地产行业发展概况

- 一、惠州房地产行业发展特点分析
- 二、惠州房地产行业投资现状分析
- 三、惠州房地产行业总产值分析

第二节 2009-2010年惠州房地产行业市场情况分析

一、惠州房地产行业市场发展分析

二、惠州房地产市场存在的问题

三、惠州房地产市场规模分析

第三节 2009-2010年惠州房地产产销状况分析

一、惠州房地产供给分析

二、惠州房地产销量分析

三、惠州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 惠州房地产行业整体运行指标分析

第一节 2009-2010年惠州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年惠州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年惠州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 惠州房地产行业赢利水平分析

第一节 成本分析

一、2009-2010年惠州房地产原材料价格走势

二、2009-2010年惠州房地产行业人工成本分析

三、2009-2010年惠州房地产行业营销成本分析

第二节 产销运存分析

一、2009-2010年惠州房地产行业产销情况

二、2009-2010年惠州房地产行业存量情况

三、2009-2010年惠州房地产行业资金周转情况

第三节 盈利水平分析

- 一、2009-2010年惠州房地产行业价格走势
- 二、2009-2010年惠州房地产行业营业收入情况
- 三、2009-2010年惠州房地产行业毛利率情况
- 四、2009-2010年惠州房地产行业赢利能力
- 五、2009-2010年惠州房地产行业赢利水平
- 六、2010-2015年惠州房地产行业赢利预测

第十一章 惠州房地产重点企业发展分析

第一节 隆生地产

- 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 华庭置业

- 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 景亿房地产

- 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 金宝集团

- 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 中信惠州

- 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 海东置业

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 珠光集团

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 中洲集团

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 惠州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 惠州房地产行业投资效益分析

一、2009-2010年惠州房地产行业投资状况

二、2009-2010年惠州房地产行业投资效益

三、2010-2015年惠州房地产行业投资方向

四、2010-2015年惠州房地产行业投资建议

第四节 惠州房地产行业投资策略研究

一、2009年惠州房地产行业投资策略

二、2010年惠州房地产行业投资策略

三、2010-2015年惠州房地产行业投资策略

四、2010-2015年惠州房地产细分行业投资策略

第十四章 惠州房地产行业投资风险预警

第一节 影响惠州房地产行业发展的主要因素

一、2010年影响惠州房地产行业运行的有利因素

二、2010年影响惠州房地产行业运行的稳定因素

三、2010年影响惠州房地产行业运行的不利因素

四、2010年惠州房地产行业发展面临的挑战分析

五、2010年惠州房地产行业发展面临的机遇分析

第二节 惠州房地产行业投资风险预警

一、2010-2015年惠州房地产行业市场风险预测

二、2010-2015年惠州房地产行业政策风险预测

三、2010-2015年惠州房地产行业经营风险预测

四、2010-2015年惠州房地产行业技术风险预测

五、2010-2015年惠州房地产行业竞争风险预测

六、2010-2015年惠州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 惠州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年惠州房地产市场趋势分析

一、2008-2009年惠州房地产市场趋势总结

二、2009-2010年惠州房地产市场趋势总结

三、2010-2015年惠州房地产发展趋势分析

第三节 2010-2015年惠州房地产行业供需预测

一、2010-2015年惠州房地产供给预测

二、2010-2015年惠州房地产需求预测

三、2010-2015年惠州房地产价格预测

第四节 2010-2015年惠州房地产行业规划建议

一、2010-2015年惠州房地产行业整体规划

二、2010-2015年惠州房地产行业发展预测

三、2010-2015年惠州房地产行业规划建议

第十六章 惠州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 提高惠州房地产企业竞争力的策略

一、提高惠州房地产企业核心竞争力的对策

二、惠州房地产企业提升竞争力的主要方向

三、影响惠州房地产企业核心竞争力的因素及提升途径

四、提高惠州房地产企业竞争力的策略

第三节 对惠州房地产品牌的战略思考

一、惠州房地产实施品牌战略的意义

二、惠州房地产企业品牌的现状分析

三、惠州房地产企业的品牌战略研究

四、惠州房地产品牌战略管理的策略

图表目录

图表：2009-2010年惠州房地产行业市场规模

图表：2009-2010年惠州房地产重要数据指标比较

图表：2009-2010年惠州房地产行业销售情况分析

图表：2009-2010年惠州房地产行业利润情况分析

图表：2009-2010年惠州房地产行业资产情况分析

图表：2010-2015年惠州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：惠州消费者购房的原因

图表：惠州消费者对购房方式选择

图表：惠州消费者目前居住情况

图表：2010年惠州消费者购房计划

图表：惠州消费者购房选择的房款支付方式

图表：惠州消费者一直未购房的原因

图表：惠州消费者选房容易受影响的因素

图表：惠州购房消费者的收入情况

图表：惠州消费者购房的价位选择

图表：2010年惠州有购房计划的消费者所占比例

图表：2010年惠州准备二次购房的消费者所占比例

图表：惠州消费者购房用途

图表：2010年惠州消费者购房选择的区域

图表：惠州消费者购房选择的居住环线位置

图表：2010年惠州消费者准备购买何种类型的房屋

图表：2010年惠州购房消费者能够接受的价格范围

图表：2010年惠州购房消费者预测惠州整体房价走势

图表：2010年惠州购房消费者家庭月收入状况

图表：2010年惠州消费者影响购房的原因

图表：2010年惠州购房消费者容易受哪些项目选择的影响

图表：2010年惠州消费者选择购房付款方式情况

图表：2008年惠州楼盘销售排行榜

图表：2010年惠州主城区新发预售证

图表：2009年1-12月惠州主城区商品房供需套数

图表：2009年1-12月惠州主城区商品房供需面积

图表：2009年1-12月惠州主城区商品房户均面积

图表：2009年12月惠州各种物业房源销售情况

图表：2009年12月惠州各行政区成交情况

图表：2009年12月惠州各城区成交情况

图表：2009年12月惠州各行政区二手房成交量

图表：2009年12月惠州主城区新开楼盘一览

图表：2009年12月惠州各行政区开盘情况

图表：2009年12月惠州主城区新开楼盘价格情况

图表：2009年12月惠州郊区新开楼盘

图表：2009年1-12月惠州二手房成交量走势图

图表：2009年1-12月惠州各区域二手房成交均价走势图

图表：2009年1-12月惠州二手房买卖交易套型分布图

图表：2009年1-12月惠州二手房购买人群年龄分布图

详细请访问：<http://www.chinairr.org/report/R04/R0402/201002/02-37564.html>