

2010-2015年济南房地产生 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年济南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/R0402/201002/02-37566.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年初至12月底，济南已经售出的新建普通商品住宅18115套，销售面积超过了200万平米。就年销售量来说，济南楼市已经连续两年实现逆势上扬。相比2008年的12135套，2009年一年多卖出近6000套。2009年对济南楼市来说是一个高速攀升的时期，尽管2008年的国际金融危机对楼市造成了一定影响，但是在2008年底国家、省、市一系列刺激政策出台后，济南的商品房销售一路走高，逆势上扬。2009年初到12月底，济南市的住宅可销售套数19018套，售出了18115套，已经销售面积超过了200万平米。随着济南楼市的上涨，济南的普通商品住宅存量房在大大锐减，济南楼市目前基本仍是卖方市场。对于普通市民来说，很多时候买房子不是人挑房子，而是在比一套房子谁出手的速度更快。这种现状下，济南近期持续攀升的房价仍难以下滑。数据显示，2008年济南市普通商品住宅的已售均价为每平米5192元。目前的市场价格已经远远超过了这一价格，这与年底二手房价格大涨拉动有关，年底新建住宅的销售价格上涨，销量并未增加。济南市的商品房网上销售制度是为了规范房地产市场而全面推广的商品房销售监管制度。该制度实行三年多来，对省城的新建商品房销售情况有了直观统计数据，但是由于二手房的销售情况不包括在内，加上济南市经济适用房等政策优惠房的上市，该系统的已售商品房均价仅能反映通过网上售楼销售的新建商品房情况，不能说明济南楼市的整体情况。

济南的房产市场在2009年有一个很深刻的变化，市场上变化的趋势非常明显。在上半年国家的经济刺激政策没有充分显现，2009年下半年随着国家经济促进政策效果的逐步显现以及全运会的成功召开，济南城市发展加速，在下半年无论是消费者的购买信心还是开发商的信心都有了明显的提升，所以在济南市场，下半年尤其是三季度以后，整体销售情况呈现出非常好的趋势。在国家一系列调控措施之下，2010年1月份，全国各大城市商品房成交量出现不同程度下滑。济南购房者也表现出浓厚的观望情绪，不过，购房者对房价继续走高的担忧也不断蔓延。原因在于，新盘销售热度不减，近期大幅减少的二手房源将加剧“供不应求”的局面。在此情形下，济南不少市民担忧3月左右房价或抬升。随着绿地、上海世茂、中海等国内一线房企的进驻，2010年的济南房地产市场注定不会平静了。预计2010年济南市房地产将继续沿着2009年的大势快速、健康地发展。

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、济南市统计局、济南市国土资源局、济南市房产管理局、济南市房地产经纪协会、济南住宅与房地产业协会、济南房地产信息中心、国内外相关刊物杂志的基础信息以及济南房地产研究单位等公布和提供的大量资料，结合对济南房地产相关企业的实地调查，对济南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，并重点分析了济南

房地产行业的前景与风险。报告揭示了济南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 济南房地产业发展分析

第一节 济南房地产政策分析

- 一、2009年全国房地产政策分析
- 二、2009年济南房地产政策分析
- 三、2010年全国房地产政策分析
- 四、2010年济南房地产政策分析
- 五、对济南房地产市场的影响

第二节 济南土地市场分析

- 一、2008年济南土地市场状况
- 二、2009年上半年济南土地市场状况
- 三、2009年下半年济南土地市场状况
- 四、2010年1月份济南土地市场状况

第三节 2009-2010年济南房地产市场分析

- 一、2009年1季度济南房地产市场分析
- 二、2009年2季度济南房地产市场分析
- 三、2009年3季度济南房地产市场分析
- 四、2009年4季度济南房地产市场分析
- 五、2010年1月份济南房地产市场分析

第四节 2009-2010年济南房地产市场供需分析

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

第四章 济南房地产细分市场分析

第一节 2009-2010年济南住宅市场分析

- 一、2009年1季度济南住宅市场分析
- 二、2009年2季度济南住宅市场分析
- 三、2009年3季度济南住宅市场分析
- 四、2009年4季度济南住宅市场分析

五、2010年1月份济南住宅市场分析

第二节 2009-2010年济南二手房市场分析

一、2009年1季度济南二手房市场分析

二、2009年2季度济南二手房市场分析

三、2009年3季度济南二手房市场分析

四、2009年4季度济南二手房市场分析

五、2010年1月份济南二手房市场分析

第三节 2009-2010年济南写字楼市场分析

一、2009年1季度济南写字楼市场分析

二、2009年2季度济南写字楼市场分析

三、2009年3季度济南写字楼市场分析

四、2009年4季度济南写字楼市场分析

五、2010年1月份济南写字楼市场分析

第四节 2009-2010年济南商业地产市场分析

一、2009年1季度济南商业地产市场分析

二、2009年2季度济南商业地产市场分析

三、2009年3季度济南商业地产市场分析

四、2009年4季度济南商业地产市场分析

五、2010年1月份济南商业地产市场分析

第五章 2009-2010年济南房地产消费市场分析

第一节 济南房地产消费者收入分析

一、济南人口、人民生活分析

二、2009-2010年济南消费者收入水平

三、2009-2010年济南消费者信心指数分析

第二节 济南房地产市场消费需求分析

一、济南房地产市场的消费需求变化

二、济南房地产行业的需求情况分析

三、2010年济南房地产市场消费需求分析

第三节 2010年济南房地产消费者调查

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 济南房地产行业投资与发展前景分析

第一节 2009年济南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 济南房地产行业投资机会分析

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

第三节 济南房地产行业发展前景分析

- 一、济南房地产市场发展前景分析
- 二、济南房地产市场蕴藏的商机分析
- 三、金融危机后济南房地产市场的发展前景
- 四、2010年济南房地产市场面临的发展商机
- 五、2010-2015年济南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 济南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 济南房地产竞争分析

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

第三节 济南房地产行业集中度分析

- 一、2009年济南房地产市场集中度分析
- 二、2009年济南房地产企业集中度分析
- 三、2009年济南房地产区域集中度分析

第四节 济南房地产行业竞争格局分析

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

第八章 2009-2010年济南房地产行业发展形势分析

第一节 济南房地产行业发展概况

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

第二节 2009-2010年济南房地产行业市场情况分析

- 一、济南房地产行业市场发展分析
- 二、济南房地产市场存在的问题
- 三、济南房地产市场规模分析

第三节 2009-2010年济南房地产产销状况分析

- 一、济南房地产供给分析
- 二、济南房地产销量分析
- 三、济南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 济南房地产行业整体运行指标分析

第一节 2009-2010年济南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年济南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年济南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 济南房地产行业赢利水平分析

第一节 成本分析

一、2009-2010年济南房地产原材料价格走势

二、2009-2010年济南房地产行业人工成本分析

三、2009-2010年济南房地产行业营销成本分析

第二节 产销运存分析

一、2009-2010年济南房地产行业产销情况

二、2009-2010年济南房地产行业存量情况

三、2009-2010年济南房地产行业资金周转情况

第三节 盈利水平分析

一、2009-2010年济南房地产行业价格走势

二、2009-2010年济南房地产行业营业收入情况

三、2009-2010年济南房地产行业毛利率情况

四、2009-2010年济南房地产行业赢利能力

五、2009-2010年济南房地产行业赢利水平

六、2010-2015年济南房地产行业赢利预测

第十一章 济南房地产重点企业发展分析

第一节 中国海外发展有限公司

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 保利房地产(集团)股份有限公司

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 绿城房地产集团有限公司

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

第四节 大连万达集团股份有限公司

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

第五节 山东鲁能置业集团有限公司

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

第六节 阳光100置业集团有限公司

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

第七节 鑫苑(中国)置业有限公司

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

第八节 居易国际集团控股有限公司

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 青岛海尔房地产开发投资有限公司

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 青岛伟东置业集团

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 济南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 济南房地产行业投资效益分析

一、2009-2010年济南房地产行业投资状况

二、2009-2010年济南房地产行业投资效益

三、2010-2015年济南房地产行业投资方向

四、2010-2015年济南房地产行业投资建议

第四节 济南房地产行业投资策略研究

一、2009年济南房地产行业投资策略

二、2010年济南房地产行业投资策略

三、2010-2015年济南房地产行业投资策略

四、2010-2015年济南房地产细分行业投资策略

第十四章 济南房地产行业投资风险预警

第一节 影响济南房地产行业发展的主要因素

一、2010年影响济南房地产行业运行的有利因素

- 二、2010年影响济南房地产行业运行的稳定因素
- 三、2010年影响济南房地产行业运行的不利因素
- 四、2010年济南房地产业发展面临的挑战分析
- 五、2010年济南房地产业发展面临的机遇分析

第二节 济南房地产行业投资风险预警

- 一、2010-2015年济南房地产市场风险预测
- 二、2010-2015年济南房地产行业政策风险预测
- 三、2010-2015年济南房地产行业经营风险预测
- 四、2010-2015年济南房地产行业技术风险预测
- 五、2010-2015年济南房地产行业竞争风险预测
- 六、2010-2015年济南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 济南房地产业发展趋势分析

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年济南房地产市场趋势分析

- 一、2008-2009年济南房地产市场趋势总结
- 二、2009-2010年济南房地产市场趋势总结
- 三、2010-2015年济南房地产业发展趋势分析

第三节 2010-2015年济南房地产行业供需预测

- 一、2010-2015年济南房地产供给预测
- 二、2010-2015年济南房地产需求预测
- 三、2010-2015年济南房地产价格预测

第四节 2010-2015年济南房地产行业规划建议

- 一、2010-2015年济南房地产行业整体规划
- 二、2010-2015年济南房地产业发展预测
- 三、2010-2015年济南房地产行业规划建议

第十六章 济南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 提高济南房地产企业竞争力的策略

一、提高济南房地产企业核心竞争力的对策

二、济南房地产企业提升竞争力的主要方向

三、影响济南房地产企业核心竞争力的因素及提升途径

四、提高济南房地产企业竞争力的策略

第三节 对济南房地产品牌的战略思考

一、济南房地产实施品牌战略的意义

二、济南房地产企业品牌的现状分析

三、济南房地产企业的品牌战略研究

四、济南房地产品牌战略管理的策略

图表目录

图表：2009-2010年济南房地产行业市场规模

图表：2009-2010年济南房地产重要数据指标比较

图表：2009-2010年济南房地产行业销售情况分析

图表：2009-2010年济南房地产行业利润情况分析

图表：2009-2010年济南房地产行业资产情况分析

图表：2010-2015年济南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：济南消费者购房的原因

图表：济南消费者对购房方式选择

图表：济南消费者目前居住情况

图表：2010年济南消费者购房计划

图表：济南消费者购房选择的房款支付方式

图表：济南消费者一直未购房的原因

图表：济南消费者选房容易受影响的因素

图表：济南购房消费者的收入情况

图表：济南消费者购房的价位选择

图表：2010年济南有购房计划的消费者所占比例

图表：2010年济南准备二次购房的消费者所占比例

图表：济南消费者购房用途

图表：2010年济南消费者购房选择的区域

图表：济南消费者购房选择的居住环线位置

图表：2010年济南消费者准备购买何种类型的房屋

图表：2010年济南购房消费者能够接受的价格范围

图表：2010年济南购房消费者预测济南整体房价走势

图表：2010年济南购房消费者家庭月收入状况

图表：2010年济南消费者影响购房的原因

图表：2010年济南购房消费者容易受哪些项目选择的影响

图表：2010年济南消费者选择购房付款方式情况

图表：2008年济南楼盘销售排行榜

图表：2010年济南主城区新发预售证

图表：2009年1-12月济南主城区商品房供需套数

图表：2009年1-12月济南主城区商品房供需面积

图表：2009年1-12月济南主城区商品房户均面积

图表：2009年12月济南各种物业房源销售情况

图表：2009年12月济南各行政区成交情况

图表：2009年12月济南各城区成交情况

图表：2009年12月济南各行政区二手房成交量

图表：2009年12月济南主城区新开楼盘一览

图表：2009年12月济南各行政区开盘情况

图表：2009年12月济南主城区新开楼盘价格情况

图表：2009年12月济南郊区新开楼盘

图表：2009年1-12月济南二手房成交量走势图

图表：2009年1-12月济南各区域二手房成交均价走势图

图表：2009年1-12月济南二手房买卖交易套型分布图

图表：2009年1-12月济南二手房购买人群年龄分布图

详细请访问：<http://www.chinairr.org/report/R04/R0402/201002/02-37566.html>