

2012-2016年青岛房地产市场分析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

《2012-2016年青岛房地产市场分析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/fangdichan1211/X516188NRJ.html>

【报告价格】纸介版7200元 电子版7200元 纸介+电子7500元

【出版日期】2012-11-02

【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《2012-2016年青岛房地产市场分析与投资前景研究报告》共十六章。介绍了青岛房地产行业相关概述、中国青岛房地产产业运行环境、分析了中国青岛房地产行业的现状、中国青岛房地产行业竞争格局、对中国青岛房地产行业做了重点企业经营状况分析及中国青岛房地产产业发展前景与投资预测。您若想对青岛房地产产业有个系统的了解或者想投资青岛房地产行业，本报告是您不可或缺的重要工具。

第一章、房地产行业相关概述

第一节、房地产概念阐释

- 一、房地产的定义
- 二、房地产的特征
- 三、房地产的自然形态
- 四、房地产的类别

第二节、房地产行业概述

- 一、房地产行业的定义
- 二、房地产行业的主要领域
- 三、房地产行业的特点
- 四、房地产业的地位

第三节、房地产市场分析的内容和特点

- 一、房地产市场分析的层次
- 二、房地产市场分析的内容
- 三、房地产市场分析的特点
- 四、提高房地产市场分析有效性的途径

第二章、中国房地产市场的发展

第一节、中国房地产行业的发展综述

- 一、改革开放30年中国房地产的发展概述
- 二、中国房地产行业呈现短周期化特征
- 三、中国房地产行业整体利润率超过30%
- 四、中国房地产行业泡沫浅析

第二节、2008-2009年中国房地产业的发展

- 一、2008年中国房地产行业运行分析
- 二、2008年中国房地产市场热点回顾
- 三、2009年中国房地产行业运行分析
- 四、2009年中国房地产市场热点回顾

第三节、2010-2011年中国房地产业的发展

- 一、2010年中国房地产行业运行分析
- 二、2010年中国房地产市场热点回顾
- 三、2011年中国房地产行业运行分析
- 四、2011年中国房地产市场热点回顾

第四节、中国房地产行业面临的问题及考验

- 一、中国房地产业当前需注意的问题
- 二、中国房地产行业面临的危机
- 三、中国房地产市场供需结构明显失衡
- 四、中国房地产回升过快或将带来不利影响

第五节、中国房地产行业的对策及建议

- 一、中国房地产业发展主要对策分析
- 二、中国房地产市场调控应走法制化道路
- 三、中国房地产制度改革和市场发展的对策
- 四、规范我国房地产行业税收管理的对策

第三章、青岛房地产业的发展环境分析

第一节、中国房地产周期性波动的取决因素

- 一、国民经济运行态势
- 二、体制因素
- 三、政策因素
- 四、城市化进程

第二节、青岛市宏观环境概述

- 一、地理环境
- 二、行政区划
- 三、交通运输
- 四、经济结构

第三节、青岛市经济社会发展

- 一、2008年青岛经济和社会状况
- 二、2009年青岛经济和社会状况
- 三、2010年青岛经济和社会状况
- 四、2011年青岛经济和社会状况

第四节、青岛市城市建设及规划

- 一、青岛城市建设发展现状概述
- 二、青岛积极推进城乡一体化的生态城市建设
- 三、青岛城市建设发展的建议和借鉴
- 四、青岛市城市总体规划（2006-2020）解析

第四章、青岛房地产行业的发展现状

第一节、青岛房地产市场发展现状概述

- 一、青岛房地产市场快速发展
- 二、市场加速分化导致各板块重新定位
- 三、商业多中心发展格局日趋成熟
- 四、办公市场单中心模式不断强化

第二节、2009年青岛房地产市场的发展

- 一、2009年青岛房地产市场整体回暖
- 二、2009年青岛房地产市场运行状况
- 三、2009年青岛房地产市场发展特点
- 四、2009年青岛房地产市场热点分析

第三节、2010年青岛房地产市场的发展

- 一、2010年青岛房地产市场运行分析
- 二、2010年青岛房地产市场供需分析
- 三、2010年青岛房地产市场发展特点
- 四、2010年青岛房地产市场发展动态

第四节、2011年青岛房地产市场的发展

- 一、2011年青岛房地产市场运行概况
- 二、2011年青岛房地产市场发展特点
- 三、2011年青岛房地产市场价格走势
- 四、2011年青岛房地产市场发展动态

第五节、青岛房地产六大地域板块分析

- 一、青岛房地产市场的六大板块概述
- 二、市区南部板块
- 三、市区北部板块
- 四、西海岸板块
- 五、东海岸板块
- 六、青岛北部板块
- 七、胶州湾北部板块

第五章、青岛土地市场

第一节、土地利用机制与城镇化发展分析

- 一、城镇化的涵义
- 二、约束中国城镇化进程的土地问题
- 三、城镇化土地问题的解决措施

第二节、青岛土地市场的发展综述

- 一、制度先行规范运作
- 二、企业用地
- 三、旧城改造
- 四、城中村征地
- 五、不断完善土地招拍挂出让制度

第三节、2008-2011年青岛土地市场的发展

- 一、2008年青岛土地市场状况分析
- 二、2009年青岛土地市场状况分析
- 三、2010年青岛土地市场状况分析
- 四、2011年青岛土地市场状况分析

第四节、节约集约用地对房地产业的影响

- 一、国家发布《关于促进节约集约用地的通知》
- 二、土地闲置成本加大囤地空间缩小
- 三、小地块的出让和开发将成为主流
- 四、强化用地合同管理有利于建立公平的土地拍卖竞争制度

第六章、青岛住宅市场

第一节、住宅产业的相关概述

- 一、住宅产业的定义
- 二、住宅产业的特点
- 三、住宅产业的分类

第二节、2008-2009年青岛住宅市场的发展

- 一、2008年青岛住宅市场分析
- 二、2008年青岛住宅市场动态
- 三、2009年青岛住宅市场分析
- 四、2009年青岛住宅市场动态

第三节、2010-2011年青岛住宅市场发展分析

- 一、2010年青岛住宅市场分析
- 二、2010年青岛住宅市场动态
- 三、2011年青岛住宅市场分析
- 四、2011年青岛住宅市场动态

第四节、青岛住宅细分市场的发展

- 一、青岛大力推进节能住宅建设与发展
- 二、青岛高端住宅市场步履缓慢
- 三、青岛豪华住宅市场发展动态
- 四、青岛全装修住宅的发展现状概述

第七章、青岛别墅市场

第一节、别墅的相关概述

- 一、别墅的定义
- 二、别墅的分类
- 三、别墅的特点
- 四、影响别墅品质的因素分析

第二节、别墅市场需求特征分析

- 一、别墅认知分析
- 二、调查对象背景情况分析
- 三、需求特征小结

第三节、青岛别墅市场的发展概况

- 一、青岛别墅发展的历史沿革

二、青岛别墅的区域分布

三、青岛别墅市场的发展动态

四、青岛老城别墅成二手市场“新宠”

第四节、青岛老别墅的发展概况

一、青岛早期城市别墅区的划分及成型

二、青岛别墅的特点及特色别墅介绍

三、老别墅的现状与保护

第五节、青岛南区旧城改造与老别墅区域保护及规划分析

一、旧城改造与老别墅区保护的矛盾凸显

二、规划保护与开发利用之间的有机结合

三、实现新老别墅融合相继的可持续发展

第八章、青岛商业地产市场

第一节、商业地产的相关概述

一、商业地产的定义

二、商业地产的分类

三、商业地产发展规模分级

第二节、中国商业地产的发展现状

一、2009年中国商业地产市场发展状况

二、2010年中国商业地产市场发展状况

三、2011年中国商业地产市场基本状况

四、2011年中国商业地产市场发展特点

第三节、青岛商业地产的发展综述

一、青岛商业地产积极探索新发展模式

二、青岛商业地产业态逐渐调整转变

三、青岛开发区商业地产快速繁荣发展

四、新时期青岛商业地产市场的发展形势

第四节、2007-2011年青岛商业地产市场的发展

一、2007年青岛商业地产市场发展迎来春天

二、2008年青岛商业地产发展驶入快车道

三、2009年青岛商业地产进入新发展时期

四、2010年青岛商业地产市场发展动态

五、2011年青岛商业地产呈现百花齐放景象

第九章、青岛写字楼市场

第一节、中国写字楼市场的发展综述

- 一、中国写字楼发展史及种类回顾
- 二、中国成为亚洲写字楼金融业热点
- 三、中国写字楼市场发展呈现不同态势
- 四、国家政策对中国写字楼市场影响分析
- 五、房产商进军写字楼开发的战略转换分析

第二节、青岛写字楼市场发展综述

- 一、青岛写字楼市场的发展历程
- 二、青岛写字楼市场快速稳步发展
- 三、四大板块形成差异化竞争
- 四、高档甲级写字楼集中入市

第三节、青岛写字楼市场板块分析

- 一、香港路——山东半岛的CBD
- 二、山东路——规划中的中央商务区
- 三、海尔路——重点发展总部经济
- 四、西海岸——写字楼新兴聚集区
- 五、城阳区——“潜力板块”的思考

第四节、2008-2011年青岛写字楼市场的发展

- 一、2008年青岛写字楼市场发展提速
- 二、2009年青岛写字楼市场发展概况
- 三、2010年青岛写字楼市场稳步发展
- 四、2011年青岛写字楼市场发展分析

第五节、青岛写字楼市场的未来发展展望

- 一、青岛写字楼市场有望迎来新一轮发展契机
- 二、青岛写字楼市场即将进入成熟发展阶段
- 三、青岛写字楼市场未来发展仍面临挑战

第六节、投资写字楼的风险及建议

- 一、投资写字楼的三大风险
- 二、经济下滑背景下中国写字楼市场投资存在风险

- 三、投资写字楼需注意的问题
- 四、个人投资写字楼的八个要点

第十章、青岛二手房市场

第一节、二手房的相关概述

- 一、二手房的概念及种类
- 二、二手房专有名词的概念
- 三、分析二手房升值的特点

第二节、中国二手房市场的发展综述

- 一、2008中国二手房市场发展分析
- 二、2009中国二手房市场发展分析
- 三、2010中国二手房市场发展分析
- 四、2011中国二手房市场发展分析
- 五、中国二手房市场存在的问题及对策

第三节、2008-2009年青岛二手房市场的发展

- 一、2008年青岛二手房市场发展分析
- 二、2008年青岛二手房市场发展特点
- 三、2009年青岛二手房市场量价齐增
- 四、2009年青岛二手房市场发展动态

第四节、2010-2011年青岛二手房市场的发展

- 一、2010年青岛二手房市场基本状况
- 二、2010年青岛二手房市场发展动态
- 三、2011年青岛二手房市场基本状况
- 四、2011年青岛二手房市场发展动态

第十一章、青岛房地产重点企业

第一节、青岛海信房地产股份有限公司

- 一、公司简介
- 二、海信地产发展的精品之路
- 三、海信地产逆势而上实现不断发展
- 四、海信地产的发展战略解析

第二节、海尔房地产开发投资有限公司

- 一、公司简介
- 二、海尔地产整体战略规划启动
- 三、海尔地产的国际视野和运作理念
- 四、海尔地产面临的危机和挑战

第三节、青岛百通城市建设集团股份有限公司

- 一、公司简介
- 二、青岛百通城建加快上市步伐
- 三、百通集团跻身中国服务业500强
- 四、百通城建服务于民实现快速发展

第四节、青岛银盛泰集团有限公司

- 一、公司简介
- 二、青岛银盛泰集团的发展历程
- 三、青岛银盛泰集团的成功发展经验
- 四、银盛泰集团创新发展“新移民地产”概念

第十二章、青岛房地产市场营销分析

第一节、中国房地产营销概况

- 一、中国房地产营销已进入第三轮变革时代
- 二、中国房地产行业危中有机销售转型之途
- 三、中国房地产营销存在的问题
- 四、中国房地产营销的方向及趋势

第二节、青岛房地产市场的营销现状分析

- 一、青岛房地产市场已进入营销时代
- 二、青岛房地产市场“促销战”升级
- 三、青岛房地产营销精彩纷呈
- 四、青岛房地产市场营销新模式纷上阵

第三节、青岛房地产营销策划发展的影响因素分析

- 一、宏观环境影响
- 二、微观影响环境
- 三、青岛房地产营销策划的发展方向

第四节、房地产行业的营销策略探讨

- 一、房地产企业的绿色营销分析

- 二、房地产市场营销价格策略分析
- 三、房地产企业网络营销的策略选择
- 四、新形势下房地产的服务式营销
- 五、房地产低成本营销策略分析
- 六、房地产项目的小众营销模式分析

第十三章、青岛房地产市场投资分析

第一节、中国房地产行业投资现状

- 一、2009年中国房地产投资市场位居世界首位
- 二、2010年中国房地产投资整体增速较快
- 三、2010年中国房地产吸引投资额仍位居全球第一
- 四、2011年我国房地产投资额波动下行

第二节、2009-2011年青岛房地产市场投资现状

- 一、2009年青岛房地产开发投资概况
- 二、2010年青岛房地产开发投资概况
- 三、2011年青岛房地产开发投资概况

第三节、青岛房地产市场的投资机会分析

- 一、青岛高端住宅市场增值潜力较大
- 二、青岛写字楼市场需求旺盛
- 三、青岛商业地产市场未来发展空间大
- 四、青岛工业地产市场大有可为
- 五、青岛酒店市场具有市场先机

第四节、房地产投资风险分析

- 一、利率风险
- 二、购买力风险
- 三、资金变现风险
- 四、中国房地产投资风险的总体状况及变化趋势

第十四章、房地产市场融资分析

第一节、中国房地产行业的融资概况

- 一、中国房地产融资渠道现状分析
- 二、中国房地产融资的模式分析

三、房地产上市公司主要以公司债方式募集资金

四、信托创新房地产直接融资模式

五、宏观调控政策转折下的房地产融资

第二节、房地产上市企业资本市场融资方式比较

一、资本市场融资方式比较

二、资本市场融资结构分析

三、比较之后得出的结论分析

第三节、中国房地产融资存在的问题及对策

一、中国房地产企业融资存在的问题

二、中国房地产信托存在的主要问题

三、中国房地产企业融资对策分析

四、发展我国房地产融资渠道的对策和建议

第四节、房地产企业提升融资能力的对策建议

一、提高房地产企业内源融资能力

二、提高房地产企业权益融资能力

三、提高房地产企业合作融资能力

四、提高房地产企业负债融资能力

第十五章、青岛房地产行业的政策背景分析

第一节、2007-2009年中国房地产行业政策综述

一、2007年中国房地产行业相关政策

二、2008年中国房地产行业相关政策

三、2008年底中国出台新政策提振房地产市场

四、2009年中国房地产市场相关政策

第二节、2009年12月-2012年中国房地产政策全面转向

一、2009年12月中国房地产政策开始全面转向

二、2009年12月-2010年12月中央调控政策概述

三、2010年地方调控政策概述

四、2011年初房地产第三轮调控序幕拉开

五、2011年9月政府称房地产调控政策将坚定实施

六、2012年我国房地产调控将继续

第三节、2010年1月“国十一条”解读

- 一、政策背景
- 二、政策回顾
- 三、政策要点
- 四、政策解读

第四节、2010年4月“新国十条”解读

- 一、政策调控背景
- 二、政策出台起因
- 三、政策要点细读
- 四、对市场的影响

第五节、2011年1月“新国八条”解读

- 一、新增内容
- 二、政府监管方面
- 三、金融政策方面
- 四、土地交易方面
- 五、交易税费方面

第六节、2008-2011年青岛房地产市场的政策环境

- 一、2008年青岛房地产市场政策环境分析
- 二、2009年青岛房地产市场政策环境分析
- 三、2010年青岛房地产市场政策环境分析
- 四、2011年青岛房地产市场政策环境分析

第七节、中国房地产法律法规介绍

- 一、中华人民共和国土地管理法
- 二、中华人民共和国城市房地产管理法
- 三、招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定
- 四、房地产开发经营业务企业所得税处理办法
- 五、中华人民共和国物权法
- 六、中华人民共和国建筑法

第八节、青岛房地产行业政策法规介绍

- 一、青岛市限价商品住房管理办法
- 二、青岛市经济适用住房管理办法
- 三、青岛市廉租住房保障办法
- 四、青岛市城市房地产开发经营管理条例

五、青岛市城市房屋拆迁管理条例

六、青岛市商品房销售合同网上备案和登记办法

第十六章、青岛房地产行业的前景趋势分析

第一节、中国房地产行业的发展前景及趋势

一、中国房地产市场将逐渐步入理性发展

二、2012年中国房地产行业或将转型

三、“十二五”中国房地产业发展趋势预测

四、中长期中国房地产市场发展展望

第二节、青岛房地产市场的发展前景及趋势

一、2012年青岛房地产市场态势分析

二、青岛房地产市场未来发展趋势预测

三、居住郊区化是青岛房地产市场的发展趋势

四、青岛房地产市场价格未来分析

图表目录：

图表 2007年2月-2008年11月全国房地产景气指数趋势图

图表 2008年1-11月我国房地产开发投资完成情况

图表 2008年1-11月我国商品房销售情况

图表 2008年11月份我国70个大中城市房屋销售价格指数

图表 2008年11月份我国70个大中城市房屋销售价格指数续表

图表 2008年11月份我国70个大中城市房屋销售价格指数（90平方米及以下）

图表 2008年11月份我国70个大中城市房屋销售价格指数（90平方米及以下）续表

图表 2009年1-12月房地产开发企业完成投资及增速情况

图表 2009年1-12月商品房销售面积和销售额增长情况

图表 2009年12月七十个大中城市房屋销售价格指数

图表 2009年12月七十个大中城市房屋销售价格指数（90平米及以下）

图表 2008年5月-2009年12月全国房地产开发景气指数趋势图

图表 2009年1月-2010年12月全国房地产开发景气指数趋势图

图表 2010年1-12月房地产开发企业完成投资及增速情况

图表 2010年1-12月商品房销售面积和销售额增长情况

图表 2010年12月七十个大中城市房屋销售价格指数

图表 2010年12月七十个大中城市房屋销售价格指数（90平米及以下）

图表 2008-2011年国房景气指数

图表 2008-2011年房地产开发投资及增速

图表 2011年房地产市场资金来源结构

图表 2008-2011年房地产销售情况

图表 2000-2008年青岛商品房销售价格变化图

图表 2000-2008年青岛房价收入比变化趋势图

图表 2000-2008年青岛商品房销售面积变化趋势图

图表 2000-2008年青岛商品房销售额变化趋势图

图表 2006-2010年青岛住宅成交走势图

图表 2010年青岛住宅成交量价走势图

图表 2008-2010年青岛住宅供需走势图

图表 2007-2010年青岛各区住宅成交对比分析

图表 2010年度青岛房企销售金额TOP10

图表 2007-2011年青岛招拍挂土地成交走势图

图表 2007-2011年青岛土地成交总价变化走势图

图表 2010-2011年青岛地王更替表

图表 2011年青岛市（备案口径下）住宅供销存面积走势

图表 2011年青岛市（备案口径下）住宅供销存区域分布

图表 2011年青岛市（备案口径下）住宅供销存量走势

图表 2009-2011年青岛市商品住宅销售价格走势

图表 2011年青岛市各区域商品住宅价格走势图

图表 2011年青岛市商品房项目销售排行榜

图表 2011年青岛市商品房项目销售单价排行榜

图表 2011年青岛市保障房项目销售排行榜

图表 2011年青岛市保障房项目成交金额排行榜

图表 别墅必备的条件

图表 别墅各要素认知比例图

图表 选择或不选择别墅原因分析

图表 选择别墅的意向

图表 看好或不看好别墅对比图

图表 看好或不看好的原因表

图表 别墅喜好风格对比图

图表 被访者个人背景图

图表 被访者从业情况图

图表 被访者个人资产情况比例图

图表 被访者个人收入情况图

图表 被访者私车情况分布比例图

图表 2011年青岛市（备案口径下）商业物业供销存面积走势

图表 2011年青岛市（备案口径下）商业物业供销存区域分布

图表 2011年青岛市（备案口径下）商业物业供销存量走势

图表 2011年1-12月青岛市商业物业价格走势图

图表 2003-2008年青岛写字楼市场租金指数走势

图表 2003-2008年青岛公寓市场租金与售价指数走势

图表 2003-2008年青岛商铺市场租金指数走势

图表 2003-2008年青岛工业物业租金指数走势

图表 2010年青岛各区市商业物业供需分析

图表 2008-2010年青岛商业成交走势图

图表 2010年青岛各区市写字楼市场供需分析

图表 2008-2010年青岛写字楼成交走势

图表 2011年1-12月青岛市办公物业价格走势图

图表 2011年1-12月青岛市各区域办公物业价格对比

图表 普通房地产信托产品与REITs的主要区别

图表 2009年12月中央政府公布的关键政策（一）

图表 2009年12月中央政府公布的关键政策（二）

图表 2009年底-2010年12月中央调控政策一览

图表 2010年1-12月地方调控政策一览

本研究报告数据主要采用国家统计数据，海关总署，问卷调查数据，商务部采集数据等数据库。其中宏观经济数据主要来自国家统计局，部分行业统计数据主要来自 国家统计局及市场调研数据，企业数据主要来自于国统计局规模企业统计数据库及证券交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。

详细请访问：<http://www.bosidata.com/fangdichan1211/X516188NRJ.html>