

2006年中国房地产业兼并重组研究报告

报告大纲

观研报告网

www.chinabaogao.com

一、报告简介

观研报告网发布的《2006年中国房地产业兼并重组研究报告》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。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态势、市场商机动向、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市场调研分析。

官网地址：<http://baogao.chinabaogao.com/fangwuzhuangshi/2790927909.html>

报告价格：电子版: 5000元 纸介版：6000元 电子和纸介版: 8500

订购电话: 400-007-6266 010-86223221

电子邮箱: sale@chinabaogao.com

联系人: 客服

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、报告目录及图表目录

摘要我国房地产业2005年全年完成房地产开发投资15759.3亿元，同比增长19.8%，增速较2004年同期减少8.3个百分点。其中，国有及国有控股企业投资2636.25亿元，同比下降6.8%，占全部投资的比重由上年同期的21.5%下降为16.7%。2006年1-9月份全国完成房地产开发投资12902.4亿元，同比增长24%，增速比2005年同期提高1.7个百分点；房地产开发投资占固定资产投资总额百分比为23.1%，比2005年同期增长0.1个百分点。2006年1-9月份，东、中、西部地区的房地产开发累计完成投资额分别达到8297.82亿元、2285.95亿元和2318.62亿元，东、中、西部房地产开发投资占总投资额的比重分别为64.31%、17.71%和17.97%，中部地区投资增速高于东部和西部地区。2006年3季度，全国70个大中城市房屋销售价格上涨5.5%，房屋租赁价格上涨1.1%，土地交易价格上涨4.9%，物业服务价格微涨0.1%。房屋销售价格同比上涨5.5%，涨幅比上季度低0.2个百分点；环比上涨0.4%，涨幅比上季度低0.2个百分点。

图 中国2001 - 2005年房地产投资增长情况 (%) 表 2006年1 - 9月房地产投资区域情况

随着宏观调控政策措施的贯彻落实，房地产投资增长过快的势头得到了一定的控制，但是当前一些地区仍然存在房地产投资规模过大，商品住房价格上涨过快，供应结构不合理，市场秩序比较混乱等问题。为控制房地产行业过热，中央实施了以“管严土地，看紧信贷”为主的宏观调控措施，把房地产开发的两大命脉——土地和资金均纳入宏观调控范围。自此，土地和资金的整合能力成为了房地产企业竞争力的重要体现。2006年4月28日，央行全面上调各档次贷款利率0.27个百分点，其中，5年期以上的银行房贷基准利率由6.12%上调至6.39%。这是央行在加息后短短一年多时间里再次上调利率，此次加息主要是为了抑制投资需求，进一步稳定房地产价格。2006年5月17日，国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，会上提出了促进房地产业健康发展的六项措施，国六条主要是为了搞好房地产调控，调整住房结构，引导消费改革，减少房地产业泡沫，保持房地产市场持续稳定的发展，保障金融秩序。2006年中国房地产企业前十名销售额占我国市场总额只有5.2%，而房地产企业规模意味着决定市场的能力，既包括获得土地的能力也包括融资和资本运作的的能力。以房地产为主业的国外公司的发展壮大路径来看，当公司达到一定的经营规模，具有稳定的市场运作能力之后，通过并购、合作等方式走规模扩张之路是一种较佳的战略。房地产企业规模化发展是壮大自身实力的良好途径，规模较大的企业也意味着经营管理实力强劲，同时更容易在市场上建立自己的品牌。大型的房地产企业较之小型企业在各种融资方式上都有着绝对的优势。从银行贷款角度看，大型的房地产公司更容易获得银行的商业贷款，能够获得商业银行大额的授信额度是企业资金的强大后盾。优秀的大型房地产公司能够通过上市融资，境外的投资基金也必定更加愿意将资金投给规模大、实力强的大型房地产公司。综合来讲，也只有大规模的房地产公司才可能在证券市场上有发挥的舞台，他们拥有更加强大的知名度和吸引力，能够为广大投资者所接受，无论是通过股权融资还是债权融资，他们都拥有更大的发挥余地。在国家宏观调控政策影响下，房地产市场将出现两种

趋势，第一是一些手中有地但资金实力不强的中小房企想尽快将手中的土地投入市场开发，他们急需得到大的、资金雄厚的企业的并购。第二种情况是一些实力雄厚的大房企业为了谋求自身的健康发展会不失时机的收购兼并那些拥有土地资源的中小企业以及优质地产项目，从而实现自身规模的不断扩张。今后市场化并购将加快行业并购整合的节奏,加快房地产行业集中度提高的进程，房地产企业将走向质量、品牌、资本的竞争。房地产企业规模化有三个趋势。一是横向重组，组建大型企业集团。通过购并等方式，使从事相同业务的企业组合在一起，形成几个从事专业化生产的大型企业集团。从而通过行业生产能力的集中，减小产业内部竞争所带来的附加成本，并扩大企业规模，使之达到规模经济，最终降低产品成本。二是纵向重组，形成跨行业的企业集团。利用房地产业关联度高，产业链长的特点，把从事相关业务的企业组合起来，形成跨行业的企业集团，建立设计—开发—生产—销售—物业管理一体化经营机制。这种机制不仅能确保企业具有稳定的市场需求，保证供求渠道的畅通，降低企业风险，而且为系统创新提供了组织保证，有助于逐步建立符合现代工业要求的新生产体制，形成系列开发、规模生产、配套供应的新格局，为房地产企业实施歧异化战略创造了有利条件。三是混合重组，实现多角化经营。房地产业是高风险产业，差不多每五年经历一次从低迷、旺销到再次低迷的发展过程。因此，通过混合重组的方式，向其他产业扩展，可以利用产业发展周期不一致的特点，达到互补、分散投资风险的效果。表

房地产企业兼并重组模式比较正文目录	第一章	国外房地产业发展状况分析1.1
北美房地产现状1.1.1	美国房地产行业情况1.1.2	加拿大房地产现状1.2
欧洲房地产现状1.2.1	法国1.2.2	西班牙1.2.3
英国1.3	亚洲房地产现状1.3.1	日本1.3.2
韩国1.3.3	新加坡1.4	国外房地产业发展的成功经验1.4.1
房地产业的管理1.4.2	地价与房价的关系1.4.3	房地产市场的调控1.4.4
房地产的经营方式1.4.5	房地产贷款结构	第二章
中国房地产业的现状分析2.1	中国房地产业的概况2.1.1	中国房地产业的发展2.1.2
中国房地产业今后发展趋势2.2	2006年中国房地产投资情况2.2.1	投资增速2.2.2
地区投资差异2.2.3	各类型房地产投资情况2.2.4	投资结构2.3
2006年中国房地开发现状2.3.1	土地开发面积2.3.2	商品房施工和竣工面积2.4
2006年房地产销售分析2.5	中国房地产行业存在的问题2.6	中国房地产业发展前景
第三章	房地产业发展的主要影响因素分析3.1	中国房地产建设主要相关行业分析3.1.1
钢铁行业影响因素分析3.1.2	水泥行业影响因素分析3.2	中国房地产产业投资政策环境分析3.2.1
加入WTO对房地产的影响3.2.2	房地产新政策3.2.3	金融政策的影响3.2.4
土地政策的影响3.3	房地产业发展的竞争风险分析3.3.1	房地产业的市场竞争格局分析3.3.2
房地产业进入退出壁垒分析	第四章	中国房地产企业兼并重组现状分析4.1
房地产兼并重组的动因4.2	房地产兼并重组特点及趋势4.3	中国房地产兼并重组的障碍4.4
中国房地产业典型兼并重组案例4.4.1	华润收购深万科4.4.2	深万科合并朝开与南都4.4.3
合生创展并购珠江投资4.4.4	路劲基建并购顺驰4.4.4	城开与天鸿合并4.4.6

华润并购华远第五章 外资在国内房地产的投资分析5.1外资进入情况分析5.2 具体案例5.2.1
摩根士丹利房地产在中国投资及兼并重组情况分析5.2.2 荷兰国际ING重组复地集团5.2.3
英国斯卡伯集团在中国投资情况5.2.4 新加坡嘉德置地集团5.2.5 新加坡吉宝置业第六章
中国房地产企业兼并重组主体分析6.1深万科6.1.1 公司概况6.1.2 公司经营状况6.1.3
公司发展战略与兼并重组趋势6.2 中国海外发展有限公司6.2.1 公司简介6.2.2 经营情况6.2.3
战略发展6.3 合生创展6.3.1 公司简介6.3.2 2006年经营情况6.3.3 未来发展6.4
复地集团6.4.1 集团简介6.4.2 复地2006年经营情况6.4.3 未来发展6.5 华润置地6.5.1
公司简介6.5.2 经营情况6.6 富力地产集团6.6.1 集团简介6.6.2
富力2006年经营情况6.6.3未来发展6.7 招商地产6.6.1 集团简介6.6.2
招商2006年经营情况6.8 保利地产6.8.1 集团简介6.8.2 保利2006年经营情况6.8.3
未来发展第七章
中国房地产业兼并重组趋势及对策建议7.1中国房地产业区域性兼并重组机会分析7.1.1
长三角区域7.1.2 珠三角区域7.1.3 环渤海经济圈7.1.4 东北区域7.1.5 西南区域7.1.6 西北区
域7.2中国房地产业规模性、专业性兼并重组机会分析7.3中国房地产业兼并重组风险分析
及对策建议7.3.1 风险分析7.3.2 对策建议 部分图表目录 图2 - 1
我国各年城镇人口比例图2 - 2 2006年与2005年前八个月商品房施工面积对比图2 - 3
2006年与2005年前八个月商品房竣工面积对比图5 - 1 摩根士丹利年度业绩摘要图6 - 1
招商地产股本结构图图6 - 2 2006年各区域收入占总收入比例表1 - 1
美国房地产行业占整个行业比重表2 - 1 房地产开发投资增长百分比表2 - 2
2006年1-8月及05年全国房地产开发投资完成额及同比增长情况(亿元)表2 - 3
2006年1 - 9月房地产投资区域情况表2 - 4 2006年1 - 9月房地产投资各省市情况表2 - 5
2005年区域房地产投资额表2 - 6 按工程用途分的房地产投资完成额表2 - 7
2006年前两个月房地产开发资金来源结构比例表2 - 8
2006年1-9月与2005年土地开发情况表2 - 9
2006年与2005年前八个月商品房施工面积对比表2 - 10
2006年与2005年前八个月商品房竣工面积对比表2 - 11
2006年3季度全国70个大中城市房地产价格指数表3 - 1 2006年前9个月钢铁产量表3 - 2
2006年前9个月钢铁生产耗能表3 - 3 2006年前三季度各类水泥价格表3 - 4
水泥工业2005年状况及2010年结构调整目标表3 - 5
2006年上半年全国分地区住宅建设表4 - 1 朝万中心2005年财务数据表4 - 2
朝万中心可开发主要项目情况表4 - 3 万科并购南都相关项目表4 - 4
万科并购南都交易情况价表4 - 5
北京天鸿宝业房地产股份有限公司2006年第三季度财务情况表5 - 1
外资流入房地产开发市场的规模表5 - 2
2004年按登记注册类型分房地产开发投资情况表5 - 3

2004年一些外资投资基金在中国投资情况表5 - 4	摩根士丹利2005资产情况表5 - 5	
嘉德置地2005年、2004年财务状况表5 - 6	嘉德近期国内收购情况表5 - 7	
吉宝置业2006年三季度收入表5 - 8	吉宝置业资产简表表6 - 1	万科融资情况表6 - 2
万科集团2006年Q1-Q3销售情况表6 - 3	万科集团2006年第三季度财务简表表6 - 4	
中海发2006年财务简表表6 - 5	合生创展2005年发展情况表6 - 6	
合生创展2006年财务状况表6 - 7	合生创展2006年各类业务销售额表6 - 8	
合生创展2006年上半年各区域业绩表6 - 9	复地财务简表表6 - 10	复地土地储备表6 - 11
华润财务简表表6 - 12	华润2006年上半年各城市的具体销售情况表6 - 13	
华润土地储备表6 - 14	华润2006年下半年工程预算表表6 - 15	富力2006财务简表表6 - 16
富力集团主要经营物业发展表6 - 17	富力集团2006年上半年完成的物业表6 - 18	
富力集团2006年下半年预计完成的物业表6 - 19	富力集团2006年上半年新购土地表6 - 20	
富力集团土地储备表6 - 21	2006年招商地产的前十大股东股数表6 - 22	
2006年招商地产股本收益表6 - 23	2006年招商地产主要财务指标表6 - 24	
2006年招商地产主营业务分行业情况表6 - 25	2006年9月保利集团十大股东表6 - 26	
保利集团主要财务指标表6 - 27	保利集团2006年收入构成表6 - 28	
保利2006、2005年上半年区域收入情况表7 - 1	国内房地产百强企业区域分布	

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangwuzhuangshi/2790927909.html>