

2018-2024年中国二三线城市 市房地产产业发展现状与前景趋势研究报告

报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

www.abaogao.com

一、报告报价

《2018-2024年中国二三线城市房地产产业发展现状与前景趋势研究报告》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.abaogao.com/b/fangdichan/668477ER87.html>

报告价格：印刷版：RMB 9800 电子版：RMB 9800 印刷版+电子版：RMB 10000

智研数据研究中心

订购电话： 400-600-8596(免长话费) 010-80993963

海外报告销售：010-80993963

传真： 010-60343813

Email： sales@abaogao.com

联系人： 刘老师 谭老师 陈老师

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

2017年1-6月，300城市土地供给建筑面积合计9.68亿平米（累计同比-0.2%），其中，一线城市2738万平米（累计同比+57%），二线城市3.10亿平米（累计同比-5%），三四线城市6.31亿平米（累计同比+1%）。

2017年1-6月，300城市土地成交建筑面积合计8.11亿平米（累计同比+2%），其中，一线城市2594万平米（累计同比+86%），二线城市2.65亿平米（累计同比-4%），三四线城市5.20亿平米（累计同比+2%）。

2017年1-6月，300城市土地出让金合计1.71万亿元（累计同比+42%），其中，一线城市2372亿元（累计同比+55%），二线城市7673亿元（累计同比+16%），三四线城市7102亿元（累计同比+81%）。

300城市土地整体供给情况

智研数据研究中心发布的《2018-2024年中国二三线城市房地产产业发展现状与前景趋势研究报告》共六章。首先介绍了二三线城市房地产相关概念及发展环境，接着分析了中国二三线城市房地产规模及消费需求，然后对中国二三线城市房地产市场运行态势进行了重点分析，最后分析了中国二三线城市房地产面临的机遇及发展前景。您若想对中国二三线城市房地产有个系统的了解或者想投资该行业，本报告将是您不可或缺的重要工具。

本研究报告数据主要采用国家统计局数据，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。

报告目录：

第1章：中国二三线城市房地产行业投资环境分析13

1.1 行业政策环境分析13

1.1.1 历年房地产政策对供求的影响分析13

（1）房地产政策对供给的影响13

（2）房地产政策对需求的影响17

（3）房地产政策对供求平衡的影响19

1.1.2 土地调控政策分析19

（1）土地供应政策的传导机制分析19

(2) 土地供应政策对房地产市场的影响20

1) 土地供应总量的影响20

2) 土地供应价格的影响20

3) 土地供应方式的影响21

4) 土地供应结构的影响21

(3) 2003年以来土地调控政策效果分析22

1) 土地调控政策的内容分析22

2) 土地调控政策的效果分析27

1.1.3 货币调控政策分析29

(1) 货币政策传导机制分析29

1) 利率对房地产价格的传导路径分析29

2) 货币供应量对房地产价格的传导路径分析30

(2) 2003年以来货币调控政策效果分析31

1) 第一阶段货币调控政策内容与效果31

2) 第二阶段货币调控政策内容与效果33

3) 第三阶段货币调控政策内容与效果36

1.1.4 税收调控政策分析38

(1) 税收政策传导机制分析38

(2) 2010年以来主要税收政策39

(3) 土地税收对政府财政的贡献41

1.1.5 房地产政策展望与建议42

1.2 行业经济环境分析44

1.2.1 对于一二三线城市划分44

1.2.2 二三线城市经济发展水平分析46

1.2.3 二三线城市经济发展速度分析47

1.2.4 二三线城市固定资产投资规模49

1.2.5 二三线城市居民消费能力分析51

1.3 产业环境分析53

1.3.1 房地产行业开发景气度分析53

1.3.2 房地产行业开发投资规模分析54

2016年房地产销售火爆，全年销售面积15.7亿平方米，同比增长22.5%；销售金额11.76万亿元，同比增长34.8%。而房地产投资增速则自2015年起持续维持低位，2016年累计同比增长

仅6.9%，与销售增速之间存在巨大的剪刀差。2017年以来，地产销售增速虽略有回落，但较为平缓，地产投资增速与销售增速之间仍存在较大差距，这意味着去库存已经持续了较长时间。根据售商品房面积数据来看，自2016年2月起待售面积持续下降，去库存效果明显，目前已降至近两年低位。持续的销售与投资增速的差异有望带动房企后续补库存需求。

房地产投资增速与销售增速之间存在剪刀差

1.3.3 房地产行业土地市场供需分析55

(1) 土地出让金总额分析55

(2) 土地市场供应规模分析56

(3) 土地市场成交均价分析56

(4) 全国住宅用地总价排行榜57

1.3.4 房地产行业市场供给状况分析57

(1) 房地产行业新开工面积分析58

(2) 房地产行业竣工面积分析58

(3) 房地产行业施工面积分析59

1.3.5 房地产行业市场销售状况分析60

(1) 房地产行业销售面积分析60

(2) 房地产行业销售金额分析60

1.3.6 房地产行业价格增长态势分析61

第2章：中国二三线城市房地产行业市场现状分析62

2.1 二三线城市房地产行业市场规模分析62

2.1.1 二三线城市房地产市场特点62

2.1.2 二三线城市房地产投资规模62

2.1.3 二三线城市房地产销售规模64

2.2 二三线城市房地产市场竞争现状分析65

2.2.1 二三线城市房地产市场发展速度65

2.2.2 二三线城市房地产盈利空间分析67

2.2.3 二三线城市房地产开发投资热度68

2.2.4 二三线城市房地产竞争状况分析70

2.3 二三线城市房地产市场供需平衡分析73

2.3.1 二三线城市房地产供给状况分析73

(1) 二三线城市房地产施工面积分析73

(2) 二三线城市房地产竣工面积分析74

2.3.2 二三线城市房地产需求状况分析76

2.3.3 二三线城市房地产供需平衡分析77

第3章：房地产企业成本管理现状与策略分析79

3.1 房地产成本管理体系分析79

3.1.1 房地产项目开发阶段分析79

3.1.2 房地产项目成本构成分析79

3.1.3 房地产项目成本管理体系80

3.2 房地产开发企业成本管理现状82

3.2.1 侧重于对建安成本的控制管理82

3.2.2 侧重于设计阶段成本控制管理83

3.2.3 侧重于对目标成本的控制管理83

3.3 房地产成本管理存在问题分析84

3.3.1 规划设计阶段成本管理的问题84

3.3.2 施工建设阶段成本管理的问题86

3.3.3 竣工收尾阶段成本管理的问题88

3.4 房地产成本管理对策——基于恒大的经验89

3.4.1 房地产企业成本领先战略分析90

3.4.2 恒大地产成本领先战略的选择90

3.4.3 恒大地产成本领先战略实施方法92

(1) 规模化扩张92

(2) 标准化运营93

(3) 上下游整合94

(4) 严格实施成本管理97

(5) 快速开发模式98

(6) 精品低价策略99

3.4.4 恒大地产成本领先战略关键措施99

(1) 针对土地成本的控制99

(2) 针对建安成本的控制101

1) 注重成本调研101

- 2) 准确定位产品101
- 3) 实施限额设计101
- 4) 强化施工过程管理102
- 5) 注重对结算后的成本评估102
 - (3) 针对营销成本的控制103
- 1) 针对营销成本的控制103
- 2) 针对管理成本的控制103
 - (4) 针对财税成本的控制103

第4章：房地产企业品牌建设现状与构建策略105

- 4.1 房地产企业品牌建设现状分析105
 - 4.1.1 房地产企业品牌建设现状分析105
 - 4.1.2 房地产企业品牌建设存在的问题107
- 4.2 房地产企业品牌建设构建策略109
 - 4.2.1 房地产企业的定位策略109
 - 4.2.2 房地产企业的产品策略110
 - 4.2.3 房地产企业的营销策略111
 - 4.2.4 房地产企业的传播策略114
 - 4.2.5 房地产企业的品牌维护策略115
- 4.3 案例分析——万科的品牌建设117
 - 4.3.1 万科的品牌发展历程分析117
 - 4.3.2 万科的品牌发展战略分析118
 - 4.3.3 万科的品牌架构与金字塔119
 - 4.3.4 万科的品牌构建策略分析120
 - (1) 万科的品牌定位策略分析120
 - (2) 万科的产品和服务策略分析121
 - (3) 万科的品牌营销策略分析123
 - (4) 万科的品牌传播策略分析124
 - (5) 万科的品牌维护策略分析126
 - 4.3.5 万科的品牌战略总结128

第5章：二三线城市房地产投资风险与应对措施130

5.1 二三线城市房地产项目投资风险识别与预警体系130

5.1.1 房地产投资开发项目风险识别130

5.1.2 房地产开发项目风险预警体系的构建132

(1) 房地产开发项目风险预警体系的意义133

(2) 房地产开发项目风险预警体系构成133

(3) 房地产开发项目风险预警指标的选择134

(4) 房地产开发项目风险预警体系的建立136

5.2 二三线城市房地产投开发项目风险应对措施139

5.2.1 房地产项目开发风险处理分析139

(1) 房地产项目风险规避分析139

(2) 房地产项目风险转移分析142

(3) 房地产项目风险自留分析145

5.2.2 房地产项目开发风险应对措施145

(1) 成立专门风险管理机构145

(2) 建立项目风险预警系统147

(3) 准备项目风险预警计划147

第6章：布局二三线城市标杆开发商投资战略分析149 (ZY WZY)

6.1 万科企业股份有限公司投资战略分析149

6.1.1 企业主要发展简况149

6.1.2 企业主要经营业绩分析150

(1) 企业主要经济指标150

(2) 企业盈利能力分析151

(3) 企业运营能力分析152

(4) 企业偿债能力分析152

(5) 企业发展能力分析153

6.1.3 企业全国项目布局分析153

6.1.4 企业市场拓展战略分析154

6.1.5 企业经营优劣势分析155

6.1.6 企业最新发展动向分析155

6.2 恒大地产集团有限公司投资战略分析155

6.2.1 企业主要发展简况155

- 6.2.2 企业主要经营业绩分析156
 - (1) 企业主要经济指标156
 - (2) 企业盈利能力分析157
 - (3) 企业运营能力分析157
 - (4) 企业偿债能力分析158
 - (5) 企业发展能力分析158
- 6.2.3 企业土地储备情况分析159
- 6.2.4 企业市场拓展战略分析161
- 6.2.5 企业经营优劣势分析162
- 6.2.6 企业最新发展动向分析162
- 6.3 保利房地产(集团)股份有限公司投资战略分析163
 - 6.3.1 企业主要发展简况163
 - 6.3.2 企业组织架构分析164
 - 6.3.3 企业主要经营业绩分析165
 - (1) 企业主要经济指标165
 - (2) 企业盈利能力分析166
 - (3) 企业运营能力分析167
 - (4) 企业偿债能力分析168
 - (5) 企业发展能力分析168
 - 6.3.4 企业土地储备情况分析169
 - 6.3.5 企业全国项目布局分析169
 - 6.3.6 企业市场拓展战略分析170
 - 6.3.7 企业经营优劣势分析171
 - 6.3.8 企业最新发展动向分析172
- 6.4 碧桂园控股有限公司投资战略分析172
 - 6.4.1 企业主要发展简况172
 - 6.4.2 企业主要经营业绩分析172
 - (1) 企业盈利能力分析173
 - (2) 企业偿债能力分析173
 - (3) 企业运营能力分析173
 - (4) 企业发展能力分析174
 - 6.4.3 企业土地储备情况分析174

6.4.4	企业全国项目布局分析	175
6.4.5	企业市场拓展战略分析	176
6.4.6	企业经营优劣势分析	176
6.4.7	企业最新发展动向分析	176
6.5	金地（集团）股份有限公司投资战略分析	176
6.5.1	企业主要发展简况	176
6.5.2	企业主要经营业绩分析	177
	（1）企业主要经济指标	177
	（2）企业盈利能力分析	178
	（3）企业运营能力分析	179
	（4）企业偿债能力分析	179
	（5）企业发展能力分析	180
6.5.3	企业土地储备情况分析	180
6.5.4	企业全国项目布局分析	181
6.5.5	企业市场拓展战略分析	182
6.5.6	企业经营优劣势分析	183
6.5.7	企业最新发展动向分析	183
6.6	广州富力地产股份有限公司投资战略分析	184
6.6.1	企业主要发展简况	184
6.6.2	企业组织架构分析	184
6.6.3	企业主要经营业绩分析	186
	（1）企业盈利能力分析	186
	（2）企业偿债能力分析	186
	（3）企业运营能力分析	187
	（4）企业发展能力分析	187
6.6.4	企业土地储备情况分析	188
6.6.5	企业全国项目布局分析	188
6.6.6	企业市场拓展战略分析	189
6.6.7	企业经营优劣势分析	190
6.6.8	企业最新发展动向分析	191
6.7	绿城房地产集团有限公司投资战略分析	191
6.7.1	企业主要发展简况	191

- 6.7.2 企业主要经营业绩分析192
 - (1) 企业主要经济指标192
 - (2) 企业盈利能力分析192
 - (3) 企业运营能力分析193
 - (4) 企业偿债能力分析193
 - (5) 企业发展能力分析194
- 6.7.3 企业土地储备情况分析194
- 6.7.4 企业全国项目布局分析194
- 6.7.5 企业市场拓展战略分析195
- 6.7.6 企业经营优劣势分析195
- 6.7.7 企业最新发展动向分析195
- 6.8 华远地产股份有限公司投资战略分析196
 - 6.8.1 企业主要发展简况196
 - 6.8.2 企业主要经营业绩分析197
 - (1) 企业主要经济指标197
 - (2) 企业盈利能力分析198
 - (3) 企业运营能力分析198
 - (4) 企业偿债能力分析199
 - (5) 企业发展能力分析199
 - 6.8.3 企业土地储备情况分析200
 - 6.8.4 企业全国项目布局分析200
 - 6.8.5 企业市场拓展战略分析200
 - 6.8.6 企业经营优劣势分析201
 - 6.8.7 企业最新发展动向分析201
- 6.9 荣盛房地产发展股份有限公司投资战略分析201
 - 6.9.1 企业主要发展简况201
 - 6.9.2 企业组织架构分析202
 - 6.9.3 企业主要经营业绩分析203
 - (1) 企业主要经济指标203
 - (2) 企业盈利能力分析204
 - (3) 企业运营能力分析205
 - (4) 企业偿债能力分析205

- (5) 企业发展能力分析206
- 6.9.4 企业土地储备情况分析206
- 6.9.5 企业全国项目布局分析206
- 6.9.6 企业市场拓展战略分析207
- 6.9.7 企业经营优劣势分析208
- 6.9.8 企业最新发展动向分析208
- 6.10 江苏中南建设集团股份有限公司投资战略分析208
 - 6.10.1 企业主要发展简况208
 - 6.10.2 企业组织架构分析210
 - 6.10.3 企业主要经营业绩分析210
 - (1) 企业主要经济指标210
 - (2) 企业盈利能力分析211
 - (3) 企业运营能力分析212
 - (4) 企业偿债能力分析212
 - (5) 企业发展能力分析213
 - 6.10.4 企业全国项目布局分析214
 - 6.10.5 企业市场拓展战略分析215
 - 6.10.6 企业经营优劣势分析215
 - 6.10.7 企业最新发展动向分析215
- 6.11 阳光城集团股份有限公司投资战略分析215
 - 6.11.1 企业主要发展简况215
 - 6.11.2 企业组织架构分析216
 - 6.11.3 企业主要经营业绩分析217
 - (1) 企业主要经济指标217
 - (2) 企业盈利能力分析218
 - (3) 企业运营能力分析219
 - (4) 企业偿债能力分析220
 - (5) 企业发展能力分析220
 - 6.11.4 企业土地储备情况分析221
 - 6.11.5 企业全国项目布局分析221
 - 6.11.6 企业市场拓展战略分析222
 - 6.11.7 企业经营优劣势分析222

- 6.11.8 企业最新发展动向分析223
- 6.12 金科地产集团股份有限公司投资战略分析223
 - 6.12.1 企业主要发展简况223
 - 6.12.2 企业主要经营业绩分析224
 - (1) 企业主要经济指标225
 - (2) 企业盈利能力分析226
 - (3) 企业运营能力分析227
 - (4) 企业偿债能力分析227
 - (5) 企业发展能力分析228
 - 6.12.3 企业土地储备情况分析228
 - 6.12.4 企业全国项目布局分析229
 - 6.12.5 企业市场拓展战略分析229
 - 6.12.6 企业经营优劣势分析230
 - 6.12.7 企业最新发展动向分析230
- 6.13 苏宁环球股份有限公司投资战略分析231
 - 6.13.1 企业主要发展简况231
 - 6.13.2 企业主要经营业绩分析232
 - (1) 企业主要经济指标232
 - (2) 企业盈利能力分析233
 - (3) 企业运营能力分析234
 - (4) 企业偿债能力分析235
 - (5) 企业发展能力分析235
 - 6.13.3 企业全国项目布局分析236
 - 6.13.4 企业市场拓展战略分析237
 - 6.13.5 企业经营优劣势分析237
- 6.14 鲁商置业股份有限公司投资战略分析237
 - 6.14.1 企业主要发展简况237
 - 6.14.2 企业主要经营业绩分析238
 - (1) 企业主要经济指标239
 - (2) 企业盈利能力分析240
 - (3) 企业运营能力分析241
 - (4) 企业偿债能力分析241

- (5) 企业发展能力分析242
- 6.14.3 企业土地储备情况分析242
- 6.14.4 企业全国项目布局分析243
- 6.14.5 企业市场拓展战略分析243
- 6.14.6 企业经营优劣势分析244
- 6.14.7 企业最新发展动向分析245
- 6.15 银亿房地产股份有限公司投资战略分析245
- 6.15.1 企业主要发展简况245
- 6.15.2 企业组织架构分析246
- 6.15.3 企业主要经营业绩分析247
 - (1) 企业主要经济指标247
 - (2) 企业盈利能力分析248
 - (3) 企业运营能力分析249
 - (4) 企业偿债能力分析250
 - (5) 企业发展能力分析250
- 6.15.4 企业土地储备情况分析251
- 6.15.5 企业全国项目布局分析251
- 6.15.6 企业市场拓展战略分析252
- 6.15.7 企业经营优劣势分析252
- 6.15.8 企业最新发展动向分析253
- 6.16 华夏幸福基业投资开发股份有限公司投资战略分析253
- 6.16.1 企业主要发展简况253
- 6.16.2 企业主要经营业绩分析255
- 6.16.3 企业土地储备情况分析259
- 6.16.4 企业市场拓展战略分析260
- 6.16.5 企业经营优劣势分析261
- 6.16.6 企业最新发展动向分析262
- 6.17 重庆渝开发股份有限公司投资战略分析262
- 6.17.1 企业主要发展简况262
- 6.17.2 企业主要经营业绩分析263
- 6.17.3 企业土地储备情况分析267
- 6.17.4 企业全国项目布局分析267

6.17.5 企业市场拓展战略分析	267
6.17.6 企业经营优劣势分析	268
6.17.7 企业最新发展动向分析	268
6.18 宜华地产股份有限公司投资战略分析	268
6.18.1 企业主要发展简况	268
6.18.2 企业主要经营业绩分析	269
6.18.3 企业全国项目布局分析	273
6.18.4 企业市场拓展战略分析	274
6.18.5 企业经营优劣势分析	274
6.18.6 企业最新发展动向分析	275
6.19 上海世茂股份有限公司投资战略分析	275
6.19.1 企业主要发展简况	275
6.19.2 企业主要经营业绩分析	277
6.19.3 企业土地储备情况分析	281
6.19.4 企业全国项目布局分析	282
6.19.5 企业市场拓展战略分析	282
6.19.6 企业经营优劣势分析	283
6.19.7 企业最新发展动向分析	284
6.20 新湖中宝股份有限公司投资战略分析	284
6.20.1 企业主要发展简况	284
6.20.2 企业组织架构分析	285
6.20.3 企业主要经营业绩分析	286
6.20.4 企业土地储备情况分析	290
6.20.5 企业全国项目布局分析	290
6.20.6 企业市场拓展战略分析	291
6.20.7 企业经营优劣势分析	293
6.20.8 企业最新发展动向分析	293

图表目录：

图表1：20世纪90年代我国首次房地产热开始（单位：亿元，%） 20

图表2：1993年以来受政策调控和金融危机影响，房地产转冷（单位：亿元，%） 21

图表3：1998年以来房地产发展成为国民经济支柱产业投资走势（单位：亿元，%） 22

- 图表4：20世纪90年代以来调控与刺激政策下的中国房地产业投资走势（单位：亿元，%）24
- 图表5：20世纪90年代以来调控与刺激政策下的中国房地产业市场形势（单位：亿元，%）25
- 图表6：2010年以来我国土地监管政策一览33
- 图表7：刚性需求市场中利率对房地产价格的传导36
- 图表8：投资市场中利率对房地产价格的传导37
- 图表9：刚性需求市场中利率对房地产价格的传导37
- 图表10：投资市场中货币供应量对房地产价格的传导38
- 图表11：第一阶段我国主要房地产货币调控政策39
- 图表12：第一阶段全国房屋平均销售价格增长速度变化（单位：%）40
- 图表13：第二阶段我国主要房地产货币调控政策41
- 图表14：第二阶段我国商品房销售价格增长速度变化（单位：%）42
- 图表15：第三阶段我国主要房地产货币调控政策43
- 图表16：第三阶段我国商品房销售价格增长速度变化（单位：%）44
- 图表17：我国房地产领域的主要财税政策46
- 图表18：2011年以来我国房地产领域的主要财税政策47
- 图表19：2000年以来与土地直接相关的五项税收（地方）规模总计与增长情况（单位：亿元，%）49
- 图表20：对全国一、二、三线城市的划分（单位：亿元）51
- 图表21：2009年以来二三线城市与一线城市人均GDP均值对比（单位：元/人）53
- 图表22：二三线城市与一线城市人均GDP对比（单位：元/人）53
- 图表23：2009年以来二三线城市与一线城市GDP均值规模对比（单位：亿元）55
- 图表24：25个二三线城市与一线城市GDP名义增速对比（单位：%）55
- 图表25：2009年以来二三线城市与一线城市固定资产投资规模均值对比（单位：亿元）56
- 图表26：25个二三线城市与一线城市固定资产投资规模对比（单位：亿元）57
- 图表27：2009年以来二三线城市与一线城市城镇居民人均可支配收入均值对比（单位：亿元）58
- 图表28：25个二三线省会城市与一线城市城镇居民人均可支配收入对比（单位：亿元）59
- 图表29：2000年以来底国房景气指数61
- 图表30：2009年以来我国房地产开发投资及同比增速（单位：亿元，%）61

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/668477ER87.html>