

2017-2023年中国二三线城市 市房地产行业分析与发展趋势研究报告

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

《2017-2023年中国二三线城市房地产行业分析与发展趋势研究报告》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/D04382SX3V.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

报告目录：

第1章：宏观环境篇 19

1.1 中国二三线城市房地产行业投资环境分析 20

1.1.1 行业政策环境分析 20

(1) 历年房地产政策对供求的影响分析 20

1) 房地产政策对供给的影响 20

2) 房地产政策对需求的影响 24

3) 房地产政策对供求平衡的影响 25

(2) 土地调控政策分析 26

(3) 货币调控政策分析 35

(4) 税收调控政策分析 43

(5) 房地产政策展望与建议 48

1.1.2 行业经济环境分析 50

(1) 对于一二三线城市的划分 50

(2) 二三线城市经济发展水平分析 52

(3) 线城市经济发展速度分析 53

(4) 线城市固定资产投资规模 55

(5) 二三线城市居民消费能力分析 57

1.1.3 产业环境分析 59

(1) 房地产行业开发景气度分析 59

(2) 房地产行业开发投资规模分析 59

(3) 房地产行业土地市场供需分析 60

(4) 房地产行业市场供给状况分析 66

(5) 房地产行业市场销售状况分析 67

(6) 房地产行业价格增长态势分析 69

第2章：市场前景篇 71

2.1 中国二三线城市土地市场分析 72

2.1.1 二三线城市土地市场供应分析 72

(1) 国有建设用地供应规模 72

- (2) 土地供应的区域特征分析 73
- (3) 土地供应结构变化分析 74
- (4) 土地市场的供应方式分析 75
- (5) 土地市场的供应规模预测 76
- 2.1.2 二三线城市土地市场成交分析 79
 - (1) 土地市场成交面积分析 79
 - (2) 土地成交结构变化分析 80
 - (3) 土地市场成交金额分析 80
- 2.1.3 二三线城市土地价格走势分析 82
 - (1) 土地市场价格总体走势 82
 - (2) 住宅用地成交价格分析 84
 - (3) 商业用地成交价格分析 86
 - (4) 工业用地成交价格分析 88
- 2.2 中国二三线城市房地产行业市场分析 90
 - 2.2.1 二三线城市房地产行业市场规模分析 90
 - (1) 二三线城市房地产市场特点 90
 - (2) 二三线城市房地产投资规模 90
 - (3) 二三线城市房地产销售规模 93
 - 2.2.2 二三线城市房地产市场竞争现状分析 95
 - (1) 二三线城市房地产市场发展速度 95
 - (2) 二三线城市房地产盈利空间分析 96
 - (3) 二三线城市房地产开发投资热度 97
 - (4) 二三线城市房地产竞争状况分析 100
 - 2.2.3 二三线城市房地产市场供需平衡分析 102
 - (1) 二三线城市房地产供给状况分析 102
 - (2) 二三线城市房地产需求状况分析 106
 - (3) 二三线城市房地产供需平衡分析 108
- 2.3 中国二三线城市房地产行业细分产品分析 109
 - 2.3.1 二三线城市住宅市场投资机会分析 109
 - (1) 二三线城市住宅用地供应状况分析 109
 - (2) 二三线城市住宅市场发展规模分析 111
 - (3) 二三线城市住宅市场供需平衡分析 111

- (4) 二三线城市住宅市场的区域特征 112
- (5) 二三线城市住宅市场竞争状况分析 114
- (6) 二三线城市住宅市场投资潜力分析 114
- 1) 二三线城市住宅需求潜力分析 114
- 2) 二三线城市住宅投资规模预测 115
- 2.3.2 二三线城市商业地产市场投资机会分析 116
 - (1) 二三线城市商办用地供应状况分析 116
 - (2) 二三线城市商业地产发展规模分析 118
 - 1) 商业地产供求规模分析 118
 - 2) 购物中心发展规模分析 118
 - (3) 二三线城市商业地产供需平衡分析 120
 - (4) 二三线城市商业地产市场的区域特征 121
 - (5) 二三线城市商业地产竞争状况分析 123
 - (6) 二三线城市商业地产投资前景分析 125
- 2.3.3 二三线城市城市综合体投资机会分析 125
 - (1) 二三线城市城市综合体发展规模分析 125
 - (2) 二三线城市城市综合体竞争状况分析 127
 - (3) 线城市城市综合体投资机会分析 128
 - 1) 城市综合体行业的生命周期 128
 - 2) 城市综合体行业的发展前景 129
 - (4) 线城市城市综合体发展趋势预测 130
 - 1) 二三线城市城市综合体供给预测 130
 - 2) 开发商城市综合体战略布局趋势 131
 - 3) 海外资本城市综合体布局趋势 132
- 2.3.4 二三线城市旅游地产投资机会分析 133
 - (1) 二三线城市旅游地产发展规模分析 133
 - (2) 二三线城市旅游地产竞争状况分析 135
 - (3) 二三线城市旅游地产投资前景分析 137
- 2.4 中国二三线城市房地产投资潜力综合评价 138
- 2.4.1 二三线城市与一线城市房地产投资潜力比较 138
 - (1) 房地产投资潜力评价指标体系构建 138
 - (2) 线城市房地产投资潜力关键指标评价 140

- 1) 宏观经济类指标 140
- 2) 商品房市场类指标 141
- 3) 土地市场类指标 142
 - (3) 线城市房地产投资潜力的综合评价 142
- 2.4.2 线城市之间的房地产投资潜力评价 144
 - (1) 线城市间投资潜力比较指标体系构建 144
 - (2) 线城市间投资潜力关键指标评级 146
 - 1) 宏观经济类指标评级 146
 - 2) 房地产市场类指标评级 147
 - 3) 土地市场类指标评级 148
 - 4) 二三线城市房地产投资潜力关键指标评分 150
- 2.5 中国主要二三线城市房地产投资潜力分析 153
 - 2.5.1 二线城市房地产市场容量与投资潜力分析 153
 - (1) 天津房地产市场容量与投资潜力分析 153
 - 1) 天津经济发展水平分析 153
 - 2) 天津房地产市场政策分析 155
 - 3) 天津土地市场供需状况分析 155
 - 4) 天津房地产开发投资规模分析 157
 - 5) 天津房地产市场供需平衡分析 158
 - 6) 天津房地产市场价格走势分析 160
 - 7) 天津房地产市场投资潜力分析 160
 - (2) 重庆房地产市场容量与投资潜力分析 161
 - 1) 重庆经济发展水平分析 161
 - 2) 重庆房地产市场政策分析 163
 - 3) 重庆土地市场供需状况分析 164
 - 4) 重庆房地产开发投资规模分析 166
 - 5) 重庆房地产市场供需平衡分析 166
 - 6) 重庆房地产市场价格走势分析 169
 - 7) 重庆房地产市场投资潜力分析 169
 - (3) 杭州房地产市场容量与投资潜力分析 170
 - 1) 杭州经济发展水平分析 170
 - 2) 杭州房地产市场政策分析 172

- 3) 杭州土地市场供需状况分析 173
- 4) 杭州房地产开发投资规模分析 175
- 5) 杭州房地产市场供需平衡分析 176
- 6) 杭州房地产市场价格走势分析 178
- 7) 杭州房地产市场投资潜力分析 178
- (4) 成都房地产市场容量与投资潜力分析 179
 - 1) 成都经济发展水平分析 179
 - 2) 成都房地产市场政策分析 181
 - 3) 成都土地市场供需状况分析 182
 - 4) 成都房地产开发投资规模分析 184
 - 5) 成都房地产市场供需平衡分析 185
 - 6) 成都房地产市场价格走势分析 186
 - 7) 成都房地产市场投资潜力分析 187
- ……另有8个城市分析
- 2.5.2 三线城市房地产市场容量与投资潜力分析 259
 - (1) 济南房地产市场容量与投资潜力分析 259
 - 1) 济南经济发展水平分析 259
 - 2) 济南房地产市场政策分析 261
 - 3) 济南土地市场供需状况分析 262
 - 4) 济南房地产开发投资规模分析 264
 - 5) 济南房地产市场供需平衡分析 265
 - 6) 济南房地产市场价格走势分析 267
 - 7) 济南房地产市场投资潜力分析 267
 - (2) 长春房地产市场容量与投资潜力分析 268
 - 1) 长春经济发展水平分析 268
 - 2) 长春房地产市场政策分析 270
 - 3) 长春土地市场供需状况分析 271
 - 4) 长春房地产开发投资规模分析 272
 - 5) 长春房地产市场供需平衡分析 273
 - 6) 长春房地产市场价格走势分析 275
 - 7) 长春房地产市场投资潜力分析 275
 - (3) 合肥房地产市场容量与投资潜力分析 276

- 1) 合肥经济发展水平分析 276
- 2) 合肥房地产市场政策分析 278
- 3) 合肥土地市场供需状况分析 279
- 4) 合肥房地产开发投资规模分析 282
- 5) 合肥房地产市场供需平衡分析 282
- 6) 合肥房地产市场价格走势分析 285
- 7) 合肥房地产市场投资潜力分析 286
- (4) 厦门房地产市场容量与投资潜力分析 287
 - 1) 厦门经济发展水平分析 287
 - 2) 厦门房地产市场政策分析 289
 - 3) 厦门土地市场供需状况分析 290
 - 4) 厦门房地产开发投资规模分析 291
 - 5) 厦门房地产市场供需平衡分析 292
 - 6) 厦门房地产市场价格走势分析 295
 - 7) 厦门房地产市场投资潜力分析 295
- (5) 呼和浩特房地产市场容量与投资潜力分析 296
 - 1) 呼和浩特经济发展水平分析 296
 - 2) 呼和浩特房地产市场政策分析 298
 - 3) 呼和浩特土地市场供需状况分析 299
 - 4) 呼和浩特房地产开发投资规模分析 300
 - 5) 呼和浩特房地产市场供需平衡分析 301
 - 6) 呼和浩特房地产市场价格走势分析 304
 - 7) 呼和浩特房地产市场投资潜力分析 306
- (6) 乌鲁木齐房地产市场容量与投资潜力分析 306
 - 1) 乌鲁木齐经济发展水平分析 306
 - 2) 乌鲁木齐房地产市场政策分析 308
 - 3) 乌鲁木齐土地市场供需状况分析 309
 - 4) 乌鲁木齐房地产开发投资规模分析 311
 - 5) 乌鲁木齐房地产市场供需平衡分析 311
 - 6) 乌鲁木齐房地产市场价格走势分析 313
 - 7) 乌鲁木齐房地产市场投资潜力分析 314
- (7) 贵阳房地产市场容量与投资潜力分析 315

- 1) 贵阳经济发展水平分析 315
- 2) 贵阳房地产市场政策分析 317
- 3) 贵阳土地市场供需状况分析 318
- 4) 贵阳房地产开发投资规模分析 319
- 5) 贵阳房地产市场供需平衡分析 320
- 6) 贵阳房地产市场价格走势分析 322
- 7) 贵阳房地产市场投资潜力分析 323
- (8) 东莞房地产市场容量与投资潜力分析 324
 - 1) 东莞经济发展水平分析 324
 - 2) 东莞房地产市场政策分析 326
 - 3) 东莞土地市场供需状况分析 326
 - 4) 东莞房地产开发投资规模分析 327
 - 5) 东莞房地产市场供需平衡分析 328
 - 6) 东莞房地产市场价格走势分析 331
 - 7) 东莞房地产市场投资潜力分析 332
- (9) 台州房地产市场容量与投资潜力分析 333
 - 1) 台州经济发展水平分析 333
 - 2) 台州房地产市场政策分析 334
 - 3) 台州土地市场供需状况分析 335
 - 4) 台州房地产开发投资规模分析 337
 - 5) 台州房地产市场供需平衡分析 338
 - 6) 台州房地产市场价格走势分析 339
 - 7) 台州房地产市场投资潜力分析 340
- (10) 温州房地产市场容量与投资潜力分析 341
 - 1) 温州经济发展水平分析 341
 - 2) 温州房地产市场政策分析 344
 - 3) 温州土地市场供需状况分析 344
 - 4) 温州房地产开发投资规模分析 346
 - 5) 温州房地产市场供需平衡分析 347
 - 6) 温州房地产市场价格走势分析 349
 - 7) 温州房地产市场投资潜力分析 350
- (11) 珠海房地产市场容量与投资潜力分析 351

- 1) 珠海经济发展水平分析 351
- 2) 珠海房地产市场政策分析 353
- 3) 珠海土地市场供需状况分析 354
- 4) 珠海房地产开发投资规模分析 355
- 5) 珠海房地产市场供需平衡分析 355
- 6) 珠海房地产市场价格走势分析 357
- 7) 珠海房地产市场投资潜力分析 358
- (12) 包头房地产市场容量与投资潜力分析 359

- 1) 包头经济发展水平分析 359
- 2) 包头房地产市场政策分析 362
- 3) 包头土地市场供需状况分析 363
- 4) 包头房地产开发投资规模分析 365
- 5) 包头房地产市场供需平衡分析 365
- 6) 包头房地产市场价格走势分析 367
- 7) 包头房地产市场投资潜力分析 368

第3章：企业战略规划篇 370 (ZY LII)

3.1 房地产企业成本管理现状与策略分析 371 (ZY LII)

3.1.1 房地产成本管理体系分析 371

- (1) 房地产项目开发阶段分析 371
- (2) 房地产项目成本构成分析 371
- (3) 房地产项目成本管理体系 372

3.1.2 房地产开发企业成本管理现状 374

- (1) 侧重于对建安成本的控制管理 374
- (2) 侧重于设计阶段成本控制管理 375
- (3) 侧重于对目标成本的控制管理 375

3.1.3 房地产成本管理存在问题分析 376

- (1) 规划设计阶段成本管理的问题 376
- (2) 施工建设阶段成本管理的问题 377
- (3) 竣工收尾阶段成本管理的问题 379

3.1.4 房地产成本管理对策——基于恒大的经验 381

- (1) 房地产企业成本领先战略分析 381

- (2) 恒大地产成本领先战略的选择 382
- (3) 恒大地产成本领先战略实施方法 384
 - 1) 规模化扩张 384
 - 2) 标准化运营 384
 - 3) 上下游整合 386
 - 4) 严格实施成本管理 388
 - 5) 快速开发模式 389
 - 6) 精品低价策略 390
- (4) 恒大地产成本领先战略关键措施 391
 - 1) 针对土地成本的控制 391
 - 2) 针对建安成本的控制 392
 - 1、注重成本调研 392
 - 2、准确定位产品 392
 - 3、实施限额设计 393
 - 4、强化施工过程管理 393
 - 5、注重对结算后的成本评估 393
 - 3) 针对营销成本的控制 394
 - 1、针对营销成本的控制 394
 - 2、针对管理成本的控制 394
 - 4) 针对财税成本的控制 394
- 3.2 房地产企业品牌建设现状与构建策略 396
 - 3.2.1 房地产企业品牌建设现状分析 396
 - (1) 房地产企业品牌建设现状分析 396
 - (2) 房地产企业品牌建设存在的问题 398
 - 3.2.2 房地产企业品牌建设构建策略 400
 - (1) 房地产企业的定位策略 400
 - (2) 房地产企业的产品策略 401
 - (3) 房地产企业的营销策略 402
 - (4) 房地产企业的传播策略 405
 - (5) 房地产企业的品牌维护策略 406
 - 3.2.3 案例分析——万科的品牌建设 408
 - (1) 万科的品牌发展历程分析 408

- (2) 万科的品牌发展战略分析 409
- (3) 万科的品牌架构与金字塔 409
- (4) 万科的品牌构建策略分析 411
- (5) 万科的品牌战略总结 418
- 3.3 二三线城市房地产投资风险与应对措施 420
 - 3.3.1 二三线城市房地产项目投资风险识别与预警体系 420
 - (1) 房地产投资开发项目风险识别 420
 - (2) 房地产开发项目风险预警体系的构建 422
 - 3.3.2 二三线城市房地产投开发项目风险应对措施 428
 - (1) 房地产项目开发风险处理分析 428
 - (2) 房地产项目开发风险应对措施 434
- 3.4 布局二三线城市标杆开发商投资战略分析 437
 - 3.4.1 万科企业股份有限公司投资战略分析 437
 - (1) 企业主要发展简况 437
 - (2) 企业主要经营业绩分析 438
 - 1) 企业主要经济指标 438
 - 2) 企业盈利能力分析 439
 - 3) 企业运营能力分析 440
 - 4) 企业偿债能力分析 441
 - 5) 企业发展能力分析 441
 - (3) 企业全国项目布局分析 442
 - (4) 企业市场拓展战略分析 443
 - (5) 企业经营优劣势分析 443
 - (6) 企业最新发展动向分析 444
 - 3.4.2 广州恒大地产集团有限公司投资战略分析 444
 - (1) 企业主要发展简况 444
 - (2) 企业主要经营业绩分析 445
 - 1) 企业主要经济指标 445
 - 2) 企业盈利能力分析 445
 - 3) 企业运营能力分析 446
 - 4) 企业偿债能力分析 446
 - 5) 企业发展能力分析 447

- (3) 企业土地储备情况分析 447
- (4) 企业全国项目布局分析 450
- (5) 企业市场拓展战略分析 451
- (6) 企业经营优劣势分析 452
- (7) 企业最新发展动向分析 453
- 3.4.3 保利房地产（集团）股份有限公司投资战略分析 453
 - (1) 企业主要发展简况 453
 - (2) 企业组织架构分析 454
 - (3) 企业主要经营业绩分析 455
 - 1) 企业主要经济指标 455
 - 2) 企业盈利能力分析 457
 - 3) 企业运营能力分析 458
 - 4) 企业偿债能力分析 459
 - 5) 企业发展能力分析 459
 - (4) 企业土地储备情况分析 460
 - (5) 企业全国项目布局分析 460
 - (6) 企业市场拓展战略分析 461
 - (7) 企业经营优劣势分析 462
 - (8) 企业最新发展动向分析 463
- 3.4.4 碧桂园控股有限公司投资战略分析 464
 - (1) 企业主要发展简况 464
 - (2) 企业主要经营业绩分析 464
 - 1) 企业主要经济指标 464
 - 2) 企业盈利能力分析 465
 - 3) 企业运营能力分析 465
 - 4) 企业偿债能力分析 465
 - 5) 企业发展能力分析 466
 - (3) 企业土地储备情况分析 466
 - (4) 企业全国项目布局分析 466
 - (5) 企业市场拓展战略分析 467
 - (6) 企业经营优劣势分析 467
 - (7) 企业最新发展动向分析 468

3.4.5 金地（集团）股份有限公司投资战略分析 468

（1）企业主要发展简况 468

（2）企业主要经营业绩分析 469

1) 企业主要经济指标 469

2) 企业盈利能力分析 469

3) 企业运营能力分析 470

4) 企业偿债能力分析 470

5) 企业发展能力分析 471

（3）企业土地储备情况分析 472

（4）企业全国项目布局分析 472

（5）企业市场拓展战略分析 473

（6）企业经营优劣势分析 473

（7）企业最新发展动向分析 474（ZY LII）

⋯⋯另有15企业分析

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，%） 21

图表2：2011-2016年受政策调控和金融危机影响，房地产转冷（单位：亿元，%） 22

图表3：2011-2016年房地产发展成为国民经济支柱产业投资走势（单位：亿元，%） 23

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6：2013年以来我国土地监管政策一览 32

图表7：刚性需求市场中利率对房地产价格的传导 35

图表8：投资市场中利率对房地产价格的传导 36

图表9：刚性需求市场中利率对房地产价格的传导 36

图表10：投资市场中利率对房地产价格的传导 36

图表11：2011-2016年我国主要房地产货币调控政策 37

图表12：2011-2016年全国房屋平均销售价格增长速度变化（单位：%） 39

图表13：2012-2016年我国主要房地产货币调控政策 39

图表14：2012-2016年我国商品房销售价格增长速度变化（单位：%） 41

图表15：2013年以来我国主要房地产货币调控政策 42

图表16：2013-2016年我国商品房销售价格增长速度变化（单位：%） 43

图表17：2016年我国房地产领域的主要财税政策 45

图表18：2013年以来房地产领域的主要财税政策 45

图表19：2011-2016年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，%） 47

图表20：2011-2013与土地直接相关的五项税收规模与增长情况（单位：亿元，%） 48

图表21：对全国一、二、三线城市的划分（单位：亿元） 50

图表22：2011-2016年二三线城市与一线城市人均GDP均值对比（单位：元/人，%） 52

图表23：2016年二三线城市与一线城市人均GDP对比（单位：元/人，%） 53

图表24：2012-2016年二三线城市与一线城市GDP均值规模与增速对比（单位：亿元，%） 54

图表25：2016年25个二三线省会城市与一线城市GDP名义增速对比（单位：%） 55

图表26：2011-2016年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27：2016年25个二三线省会城市与一线城市固定资产投资规模均值对比（单位：%） 57

图表28：2013-2016年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29：2016年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与增速对比（单位：亿元，%） 58

图表30：2013-2016年中国房地产开发景气指数走势（单位：%） 59

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/D04382SX3V.html>