

2017-2022年中国二三线城市房地产行业运营态势 与投资前景预测报告

报告大纲

一、报告简介

智研咨询发布的《2017-2022年中国二三线城市房地产行业运营态势与投资前景预测报告》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：<https://www.chyxx.com/research/201705/525952.html>

报告价格：电子版: 9800元 纸介版：9800元 电子和纸介版: 10000元

订购电话: 010-60343812、010-60343813、400-600-8596、400-700-9383

电子邮箱: sales@chyxx.com

联系人: 刘老师

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、报告目录及图表目录

在一线城市房地产市场成为竞争激烈的红海，二三线城市随着土地市场、产业投资环境的日渐成熟成为了有战略布局眼光的开发商目标锁定区域。丰富的土地资源、低廉的土地成本、合理的市场价格及巨大的需求量为开发商提供了巨大的利润空间。因此预计未来几年二三线房地产市场会保持快于一线城市的发展速度前进。开发企业必须把握行业发展趋势，加强对宏观经济和政策的研究，通过科学合理的评价方式，寻找价值洼地和更具投资吸引力的城市，调整战略布局，实现持续稳步增长。

智研咨询发布的《2017-2022年中国二三线城市房地产行业运营态势与投资前景预测报告》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研究分析。它是业内企业、相关投资公司及政府部门准确把握行业发展趋势，洞悉行业竞争格局，规避经营和投资风险，制定正确竞争和投资战略决策的重要决策依据之一，具有重要的参考价值！

智研咨询是中国权威的产业研究机构之一，提供各个行业分析，市场分析，市场预测，行业发展趋势，行业发展现状，及各行业产量、进出口，经营状况等统计数据，中国产业研究、中国研究报告，具体产品有行业分析报告，市场分析报告，年鉴，名录等。

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) 2003-2016年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) 2003-2016年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) 2010-2016年主要税收政策 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 对于一二三线城市的划分分析 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
 - 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
 - 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
- 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
- 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
- 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
- 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
 - 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
 - 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
 - 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
- 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
 - 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
 - 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
 - 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
 - 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
 - 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2：1993-2016年受政策调控和金融危机影响，房地产转冷（单位：亿元，%） 21
- 图表3：1998-2016年房地产发展成为国民经济支柱产业投资走势（单位：亿元，%） 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6：2010-2016年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18：2011-2016年我国房地产领域的主要财税政策 47

图表19：2010-2016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，%） 49

详细请访问：<https://www.chyxx.com/research/201705/525952.html>