

中国一、二线城市发展模式及契机展望 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/468/2021_2022__E4_B8_AD_E5_9B_BD_E4_B8_80_E3_c67_468608.htm (一) 一、二线城市

发展契机 相对于一线城市，二线城市的发展契机之前已提到过很多，这里做一下总结：1、房地产市场发展依靠两要素

：生产能力和发展能力，一线城市前者优越，二线城市后者优越，但目前对于市场而言，后者最为重要。二线城市的要素获得较为容易，那么它获得了要素就能获得生存发展空间。

2、房地产商需要扩大规模，扩张领土，实现品牌战略化，势必要将二线城市考虑在内，将网撒满内地。即是房地产商的梯度转移也是城市发展需要的战略转移，第一级房产开发（一线城市）已经完成，需要进取下一个碉堡，第二级房产开发热潮即将展开。

3、一线城市日益昂贵的土地价格，使得资金薄弱者无法涉足期间。因此资金有压力的开发商，或资金约束比较大的开发商，都会更关注二线城市，会考虑到二线城市去。因为在房产开发中，如果土地资金的占用可能会占到他整个开发资金的60%，那么在二线城市只要20%就够了。

4、大型房地产商可通过二线城市扩张规模，扩大影响，且到二线城市去做大规模开发，可发挥成本竞争的优势；中小企业可通过二线城市获得生存空间，赚取实力以形成规模，只有在快速发展的二线城市中才能做到。

5、市场回报率。现在一线城市的市场回报率只有7%-8%，而二线城市可达到30%左右，与一线城市刚发展起来的水平相当。

6、为一些开发商的多项目、多层次的管理水平落后争取时间改善。在一线城市，对于管理水平较差的房地产商，一旦资金有

压力，所有项目整体将陷于瘫痪。而在二线城市，由于资金约束并不大，可给二线城市一定喘息时间提高和完善管理水平及制度。

7、二线城市正处于城市发展阶段。从地方的角度来讲，地区政府通过与大开发商合作，一来改造基础设施建设环境，二来可以增加公建配套，提升地区价值，三来带动就业机会，这些因素使得二线的城市的发展极具空间。很多的品牌开发商，还有一个大的空间和机会，谁及早的进入了这些二线城市，他就拥有了更大的成长空间和未来发展潜力。

二线城市的发展契机，给予一个一、二线城市未来几年发展模式的参考。

（二）一、二线城市发展模式面对不同的发展契机，一、二线城市未来几年的发展模式也有较明显的区别。

1、一线城市差异化竞争 北京、上海、广州等一线城市是国内目前最有吸引力的区域，但即使再具有吸引力，一线城市的土地资源也不是无限的，目前摆在一线城市面前最大的问题就是土地资源的限制。从一线城市的发展模式选择来看，目前一线城市拥有庞大的房地产市场规模，具备较大的市场空间，不仅拥有稳定持久的房地产真实需求，且巨大的市场空间使市场自身具有强大的对外扩张效应，郊区化的一步一步实施，使得周边的城市及地区受到影响和辐射，强烈的聚集作用使郊区及周边城市都能联动发展，未来郊区化的发展将带来很大的发展机遇。而很多房地产开发项目，也已拥有更从容、更宽泛的余地来进行市场定位，寻找目标市场客户群，找到市场缝隙，进行差异化竞争，为客户量身定做。在一线城市市场逐渐成熟之际，土地缺乏及开发产品日益精度化、个性化，每一个开发项目都将是精耕细作的精品，因为如果没有精细的雕琢，无法留住有差异化的客户人群，无法

获得使项目获得成功。2、二线城市在城市化推动中运营城市，避免发展中的各项问题进入二线城市不是一个战术问题，而是一个战略问题。二线城市在城市化推进的过程中，蕴含着巨大的发展机会对全国而言，依靠市场动力解决了城市化进程中的资金资源问题；对地方政府而言，政府与大开发商合作，可以出政绩；对房地产开发商而言，城市拥有庞大的市场需求空间，正适合扩张。二线城市在城市推进过程中，要从运营城市、进行资源全面整合角度考虑开发商必须站在运营城市的角度进行思考，二线城市正值旧城改造、商圈再造时期，此时的开发商进入，实际上在再造一个城市，将关系到长久的将来。因此二线开发的不只是一个住宅或是写字楼，更像是一个带有经济功能的城区的开发。否则，将出现快速的城市化推进进程中，常常会出现的很多普遍棘手难解的问题，如居民收入水平与房价之间的差距；外资涌入改变二线市场格局，拉高楼价，透支购买力；外来开发商大力开发中高档楼盘，带动周边地素质楼盘虚高，无形中，为投资炒房者推波助澜。这些问题实际上都是二线城市城市化进程中，以非运营城市战略开发城市所埋下的隐性泡沫。

（三）区域经济发展契机及模式

一、政策机遇 十一五规划将之前区域经济发展模式被定义为以大城市和大城市群带动中国城市化进程为主的模式，十一五规划以后将逐步从原来的区域发展模式走出来，向以中小城市带动中国城镇化进程的模式转变，以发展区域经济：这一点将对中国城市（镇）化进程和房地产的发展发生重大影响。

二、发展模式 从政策及以上分析的一、二线城市分化情况来看，中小城市的真实价值及潜在优势已逐渐被挖掘出来，未来区域经济发展模式主要

以中小城市带动区域经济发展，其城镇发展核心及主体为中小城市。在新一轮的经济增长过程中，起推动器作用的不再是一线城市，而是那些二线城市，目前一大批二线城市的经济增长率已经快于北京、上海、广州等一线城市。尽管东部沿海地区的大型城市的经济总量仍高于大部分二线城市，但其带动全国经济发展龙头的作用已逐渐降低，中西部和东北部等原先落后的一些地区后来居上，这些改革以来的带动经济的巨大引擎在发展中，曾经遭遇严重的两极分化，经济增长速度可能封顶。增速的逐渐趋缓，也正是其逐渐成熟、市场饱满的标志，正是这个原因，才带来了内陆大批二线城市的发展机会。在一线城市，房地产业正逐渐退出支柱型产业，而在二线城市大当其道，这种此消彼长的态势，正是未来区域经济发展模式的一种体现。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com