

中国房地产数据研究院城市进入量化研究课题组

Investment Choice of  
China's Real Estate  
Enterprises under the  
Big Urban Pattern

“PIPR 模型”

People 人口的城镇化

Industrial 产业的城镇化

Policy 政策引导下的城镇化

Resource 资源约束下的城镇化

# 城市大格局下的 中国房地产企业 投资选择

陈 晟 // 著

中国建筑工业出版社

非外借

中国房地产数据研究院城市进入量化研究课题组

# 城市大格局下的 中国房地产企业 投资选择

陈晟 // 著



中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

城市大格局下的中国房地产企业投资选择/陈晟著.  
—北京: 中国建筑工业出版社, 2019. 1  
ISBN 978-7-112-23127-0

I. ①城… II. ①陈… III. ①房地产企业—投资—  
研究—中国 IV. ①F299. 233. 44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 294950 号

本书是由作者领衔的“城市进入量化研究”课题组所完成的一本具有教科书性质的专著, 总结了城市大格局的现状以及城市选择的理论和逻辑。首次正式阐述了由作者原创的 110 模型和 PIPR 模型。本书在构建扎实理论基础的同时, 强调内容的实操性结果的可回溯性, 将为致力于城市研究的读者在城市选择领域中的实践提供一条思路。相关的城市进入理论研究需要长期迭代进化, 详情可通过书本以外的软件产品“房地产总裁决策桌”获得。获取方式详见中国房地产数据研究院官网 [www.zfsj.org](http://www.zfsj.org)。

责任编辑: 周方圆 封毅

责任校对: 王瑞

## 城市大格局下的中国房地产企业投资选择

陈晟 著

\*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京海淀三里河路 9 号)

各地新华书店、建筑书店经销

北京佳捷真科技发展有限公司制版

廊坊市海涛印刷有限公司印刷

\*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 11 $\frac{1}{4}$  字数: 227 千字

2019 年 2 月第一版 2019 年 2 月第一次印刷

定价: 38.00 元

ISBN 978-7-112-23127-0

(33206)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

中国房地产进入翡翠十年，第一步必须思考的问题就是如何“赌石”——选择对正确的城市和正确的进入时点。第二步就是“雕石”，匹配优秀的产品和生活方式，由原石雕琢出“翡翠白菜”。第三步是“养石”，通过运营社区、商业、产业空间达到养护宝玉的过程。

中国房地产数据研究院城市进入量化研究课题组

陈晟

**陈晨** 中国房地产业协会房地产市场与住房保障研究分会副主任、中国房地产数据研究院执行院长，复旦大学房产政策研究中心秘书长。

社会职务：国家发展和改革委员会国家信息中心新型城镇化研究课题组联席组长，全国房地产商会联盟上海副会长，同济大学房地产校友会常务副会长兼秘书长，上海投资咨询公司专家组专家。中国商业房产联合会副理事长，同绿建筑学会副理事长，中国房地产50人论坛成员。复旦大学、同济大学、浙江大学、交通大学、清华大学、长江商学院、北京大学等房地产董事长、总裁班授课专家，中国银行、中国建设银行、招商银行、中国工商银行房地产特邀培训专家，美银美林、Jeferies、三星、野村证券、巴黎银行、瑞士银行、巴克利特邀房地产行业专家。

致力于房地产区域经济研究以及房地产土地金融研究和实践。多次参与住房和城乡建设部、中国房地产业协会、中央财经领导小组办公室、银监会、国务院法制办、中国人民银行等内部政策制定及研讨会议，参与海尔地产、万科、绿城、证大、远洋、上海置业、上国投、华夏幸福、金地、旭辉、保集、国盛、中虹、上实、农房、三盛宏业、复地、新城、城建、鹏欣、张江等众多企业咨询指导。

《中国房地产百强MBA案例》《中国房地产品牌价值研究理论与实践》《中国房地产满意度指数理论与实践》《中国房地产指数月报》《产城融合（城市更新与特色小镇）理论与实践》等书籍、杂志的主要编委。多次担任全国房地产百强企业研究、品牌价值研究、房地产上市公司研究峰会、商业地产百强峰会、产业地产百强峰会、房企市值管理峰会的嘉宾主持。其长期致力于房地产区域经济研究、房地产土地金融研究和实践。作为房地产业内专家，其大量文章和观点被国内外众多媒体刊登和转载，主要发布在新华社、中新社、《人民日报》《新闻晨报》《国际金融报》《中国房地产报》《解放日报》《文汇报》《新民晚报》《东方早报》《每日经济新闻》《第一财经日报》《上海楼市》《新民周刊》《财经》《财富周刊》、新加坡《联合早报》、美国《美洲华侨报》《华尔街日报》、各大主要电视台以及众多网络等权威媒体机构。上海社科院、住房和城乡建设部信息中心、香港凤凰台、第一财经、新华社等多家机构就房地产业内各种问题对其进行多次专访，并将其观点作为专家意见发布和应用。

中国房地产数据研究院是目前中国最大的房地产专业研究机构之一。

是一家由国内外几十位专家和多家学术机构共建的全方位服务于中国商业经济的研究机构。

研究院目前主要致力于对房地产业的基础研究、专题研究和顾问服务；实时监测房地产市场的变化，为产业发展提供客观真实、庞大的数据库和科学的理论依据；专业数量研究，分析房地产市场价格走势和评价行业领先企业群体；集合专家智慧，以前瞻性的眼光为企业发展和项目投资制定战略。

研究院目前数据库覆盖了全国 100 个大中型核心城市。拥有中国最大、最全、最新的房地产项目数据库，提供全国超过 20 万个物业项目以及商业项目的详细资料。

研究院 23 年以来一直致力于房地产调查与研究服务，积累了丰富的研究经验，建立了中国最为庞大的房地产数据库、完善的市场监测和调查体系。先后完成 1000 多个专项调查；为 500 多家企业提供市场监测服务；完成 9000 多万平方米房地产项目的可行性研究和市场定位服务；为 200 多家企业提供企业战略、管理咨询和品牌规划服务。

地址：上海国定路 400 号复旦综合楼西 5 楼

电话：021-55138098

中国房地产数据研究院的使命就是帮助中国房地产行业，使其可以高效、健康、绿色、协调、稳定地持续发展。经过三十多年的发展，中国房地产业在住房总量、城市面貌、从业队伍、经济贡献方面的表现可圈可点，众多著名企业所代表的发展路径也是百花齐放。二十多年来的房地产研究也是敢于立在世界房地产研究潮头。以数据为核心基础的政策战略研究、指数研究、企业战略实战研究、城市进入研究、产城融合研究、城市更新研究，这一系列的成果都是紧跟时代脉搏，在企业高要求之下迭代出来的成果呈现。

我们将继续坚持“非学术无以定其基，非研究无以探其源”的精神，敢于坐冷板凳，出热成果，利用新颖的大技术手段，将最新数据挖掘技术和科学严谨模型相结合，为政府、为企业、为消费者贡献经得起实战检验的研究成果。数据资源、专家资源、平台资源、企业资源、产业资源、城市选择理论资源，将在中国房地产数据研究院的协同下为从业者创造更大价值。研究创造价值，数据创造价值！

无论规模和发展阶段如何，城市选择永远是中国房地产企业思考未来蓝图的一个基础图景，而城市选择的结果也决定了房地产企业未来的占位，希望《城市大格局下的中国房地产企业投资选择》这本书能够在中国波澜壮阔的城市格局研究和城市选择研究的道路上起到一些理论总结和实践探索方面的作用。

感谢中国房地产数据研究院团队的辛勤付出，感谢陈昊堃、青长、刘纪珍、黄际芳、陈湘源的后勤支持，感谢中国建筑工业出版社封毅老师的协助，感谢行业大咖、城市选择的点睛手林中、陈凯董事长、同济房地产校友陈劲松、孙益功董事长的推荐，感谢在此研究过程中一系列著名企业和机构的研究支持和帮助（万科、绿地、华夏幸福、华润、复旦、同济、财大、复星、天鸿、保集、金茂、远洋、阳光城、三盛宏业、光明、同策），在此一并感谢！

中国房地产数据研究院院长 陈晟

## 前言

城市是人类文明的最重要载体，每一次人类文明形态的更迭，都会导致新型城市的出现。中国城镇化进入了新阶段，伴随着城市群、都市圈的崛起，城市群将成为未来中国城镇化的主体形态。从发育水平来看，目前，长三角、珠三角、京津冀、成渝四大城市群，构成了中国城市群的“钻石框架”。同时，我们正经历人类文明的又一次大升迁，即从工业时代升级到数字时代，在这样的大趋势之下，中国城镇化的后半程，中国城市发展将向何处去，城市格局是否重新洗牌，都需要探求和数字预测。

而房地产的“黄金时代”已经过去，接下来是房地产的“翡翠时代”，城市的选择对房地产企业越发重要，是房地产企业规模化扩张的命脉所在，也决定房地产企业未来几十年的占位和存亡。因此思考城市选择的内在逻辑具有极大的理论和现实意义。

本书是中国房地产数据研究院城市进入量化研究课题组所编写的一本具有教科书性质的专著，总结城市大格局的发展以及我们对于房企城市选择提出的理论和实践，覆盖不同地理尺度，不断进行行业实践迭代，具有较强的行业导向作用。其中的110模型和PIPR模型是我们在对“城市选择”长期思考和实践中所形成的原创性成果，将为房地产企业城市扩张选择中的实践提供一条捷径。

回顾过去，我们持续创新，充满研究自信；展望未来，我们不忘初心，砥砺前行，携手共修。希望本书的出版能加强行业沟通交流，促进各方互相学习借鉴，在城市发展和房地产城市研究迈上新台阶的重要时期同心协力，为加速推动我国正确有效不浪费资源、不重复建设的新型城镇化进程作出行业贡献。

# 目录

## 城市大格局篇

---

第一章 城镇化研究 .....	2
第二章 “一带一路” 研究 .....	26
第三章 城市群发展研究 .....	34
第四章 3D 城市研究 .....	49
第五章 雄安新区研究 .....	61

## 城市进入篇

---

第六章 不同地理尺度下区域分析 .....	70
一、全国尺度分析 .....	70
二、城市群尺度分析 .....	70
三、地级市尺度分析 .....	73
四、县级尺度分析 .....	80
五、板块和镇域尺度分析 .....	86
第七章 基于比较研究的城市房地产投资潜力分析 .....	124
一、一二线重点城市比较研究 .....	124
二、基于商业地产市场因子中期、短期判断评价体系 .....	143
第八章 基于企业自身因子的城市对照研究 .....	146
一、全国房地产大形势背景 .....	146
二、房地产企业城市选择的背景 .....	148
三、城市进入选择的企业战略和基本研究方法 .....	149
四、房地产企业的城市、区域匹配 .....	151
五、一城一产一企一策 .....	157

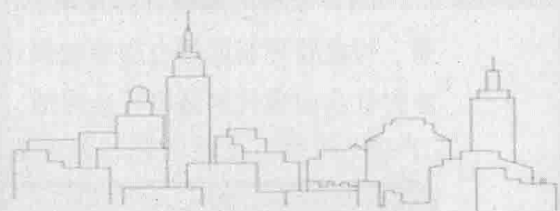
## 附录

---

附录一 中央城市工作会议 .....	162
附录二 2018 年房地产投资潜力城市排名 50 强 .....	166
附录三 2018 年房地产企业销售排行榜 .....	167
附录四 2018 年商业地产 100 强排名 .....	173
附录五 2018 年产业运营商综合实力 50 强 .....	175
附录六 2018 年产城融合综合实力 100 强 .....	176
附录七 2018 年房地产企业金融稳定指数排名 .....	178

# 城市大格局篇

---



## (一) 什么是城镇化

### 1. 城镇化概念

城镇化是一个历史范畴，同时它也是一个发展中的概念。所谓的“城镇化”是指农村生产要素不断向城市迁移与聚集的历史过程（图 1-1）。具体表现为：

- (1) 绝大多数农村人口逐渐进入城镇生活并与城镇市民融为一体；
- (2) 非农产业不断向城镇聚集并成为地方经济发展的支柱；
- (3) 农村的地域自然景观、产品产业结构、生产生活方式、社会组织体系、行政管理制度等也随着城镇化的发展而变化，使整个社会形态由传统的乡村社会向现代的城市社会转型。



在城镇化的下半场  
房地产行业依旧将是最受益的行业之一

产业转移、人口流动、财富增长  
都将带来房地产行业的增量空间！

图 1-1 城镇化过程中房地产业持续发展

### 2. 城镇化标志

- (1) 城镇人口增加；
- (2) 城镇数量增加；
- (3) 城镇用地面积扩大；
- (4) 城镇产业结构升级。

城镇化是“五个过程的统一”：第一，城镇化是城市人口比重不断提高的

过程；第二，城镇化是产业结构转变的过程；第三，城镇化是居民消费水平不断提高的过程；第四，城镇化是城市文明不断发展并向广大农村渗透和传播的过程；第五，城镇化过程是人的整体素质不断提高的过程。

### 3. 城镇化快速发展阶段

城镇化就是指农村人口转化为城镇人口的过程。反映城镇化水平高低的一个重要指标为城镇化率，即一个地区常住于城镇的人口占该地区总人口的比例。改革开放以来是中国城镇化快速发展（图 1-2）。

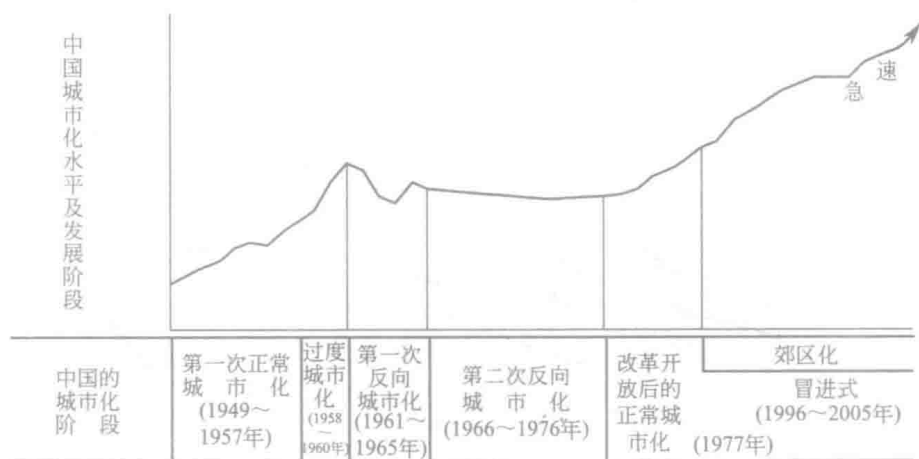


图 1-2 中国城市化水平及发展阶段

### 4. 国外经历

城镇化率从 20% 到 40%，各个发达国家经历的时间如下：英国 120 年，法国 100 年，德国 80 年，美国 40 年（1860~1900 年），苏联 30 年（1920~1950 年），日本 30 年（1925~1955 年）（图 1-3）。



图 1-3 主要发达国家与中国城镇化历程对比

### 5. 中国经历

改革开放以来是中国城镇化发展最快的时期。1981~2003 年，我国城镇化率从 20.16% 到 40.53% 只用了 22 年。进入 2000 年后，这一进程进一步加

快，12年间城镇化率提高了16.4（36.2%~52.6%）个百分点，平均每年就提高1.36个百分点（图1-4）。

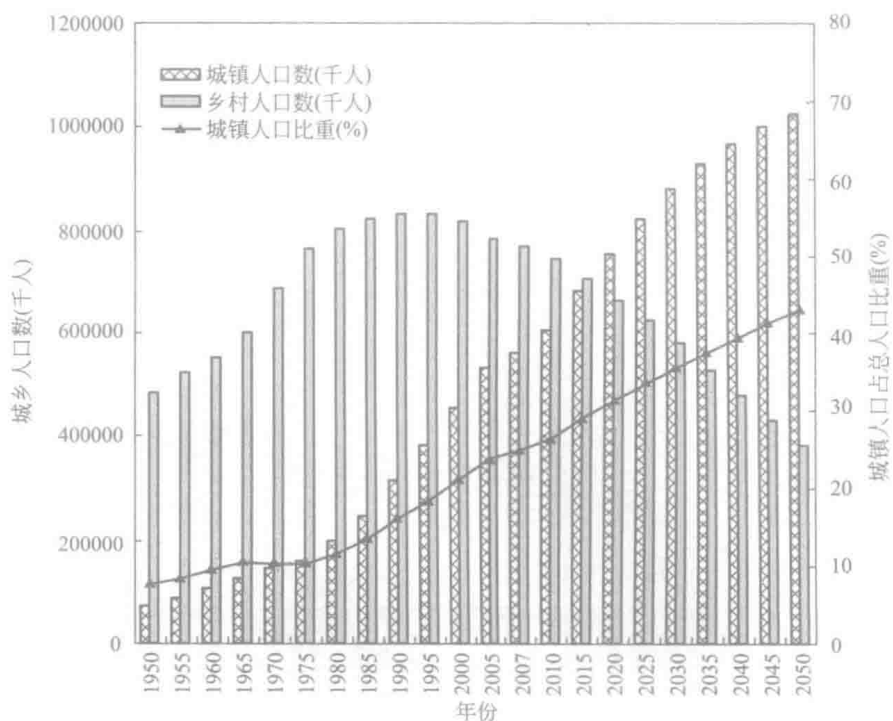


图 1-4 城乡人口及城镇人口占比

## 6. 城镇化是工业化的必然结果

从人类城镇化阶段性看：城镇化发展呈现典型的 S 形曲线，在城镇化的初级阶段和中级阶段前期，工业化是城镇化的主动力，工业化进程和城镇化进程往往呈明显的正相关（图 1-5）。

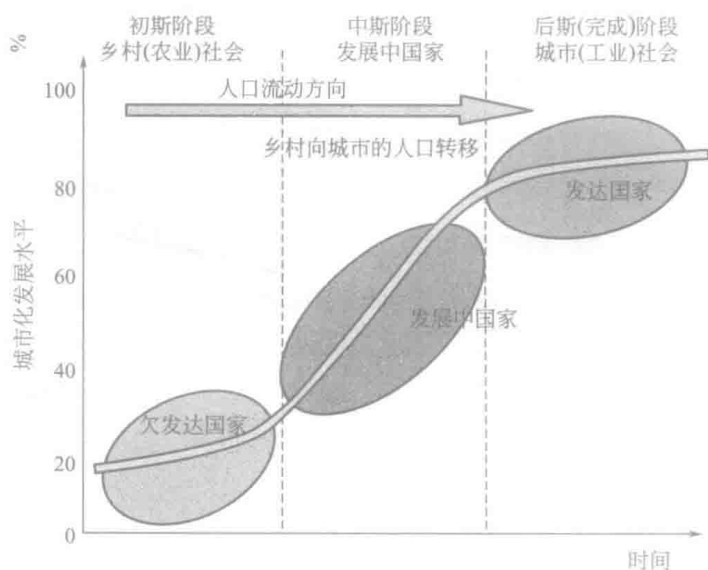


图 1-5 城镇化发展历程

## （二）新型城镇化

新型城镇化是以城乡统筹、城乡一体、产城互动、节约集约、生态宜居、和谐发展等基本特征的城镇化，是大、中、小城市、小城镇、新型农村社区协调发展、互促共进的城镇化。新型城镇化的核心在于不以牺牲农业和粮食、生态和环境为代价，着眼农民，涵盖农村，实现城乡基础设施一体化和公共服务均等化，促进经济社会发展，实现共同富裕。



### 研究院专家访谈 1

城镇化依赖资源低成本模式难以为继。过去城镇化快速发展所依赖的资源低成本模式在新时期是难以为继的，未来土地、劳动力、环境等资源的成本都会上升，因而需要用新的思维方式考虑在未来 10 年里如何推进城镇化。

进城农民必须有相应保障。我国的城镇化确实从内在的增长动力来看还有非常大的余地，有非常大的潜力。在城镇化推进过程中，必须重视粮食和其他重要农产品的供求关系问题，而农民进城之后务必保证住房、社会保障和随迁子女就学问题。

城镇化质量重于数字。

第一，城镇可以持续发展，可持续发展需要很多东西，比如农业发展，农产品供给，没有供给城镇怎么能够发展呢？所以要处理好和农业的关系。第二，要处理好和区域之间的关系。第三，要处理好产业布局，因为产业关系到就业，就业关系到人口分布，关系到一系列的问题，相互之间必须协调好关系处理，这是提高质量的一个内在因素。再者，城镇一定要有包容性，对外地人、对农民、对来自世界各个方面，没有包容性的城市怎么发展？所以，一个协调，一个包容，一个可持续，这是它的质量。



### 研究院专家访谈 2

城镇化涉及政策制度调整无法一蹴而就。城镇化是什么，表现为结果？我们是城镇化率要提高，静下心来想，城镇化不单单是户籍问题，让农民进城，让农民进城意味着什么？不是户籍，他要享受市民待遇，享受市民待遇，小孩要上幼儿园，上小学、中学，教育问题，医疗问题，养老问题，这些问题说穿了是钱的问题，是财政拿钱的问题，地方财政能

不能拿、怎么拿。

第二，农民要长期住下来，住下来他要有房子，怎么买房？尽管城镇的房比上海、北京便宜得多，但还要考虑怎么买房的问题，要住下来，要用清洁水，要用排水，要有污水处理、垃圾处理，要有煤、有煤气、有电、有道路，这就涉及城镇基础设施建设的问题。

第三，城镇化让农民长期住下来，刚才厉老师讲的两个老鼠洞变成一个老鼠洞，不仅仅自己的老婆孩子到城里住，把山沟沟里的父母也要接过来，长期住下来要有长期收入，意味着就业，在小城镇里如何就业？除了有条件的个别小城镇能够干一些大型项目，制造业，有可能的话可以搞些项目制造业，他来就业，更多的是要发展服务经济，发展劳动密集型的经济，而谁来投？



### 研究院专家访谈 3

城镇化的本质是农民进城。城镇化的本质可概括为四个字农民进城。就是将进城务工经商的农民转化为真正的城市居民，不仅为工业化提供人力资源，而且将不断扩大市场需求，为经济增长提供新的动力。

进城农民市民化、本地化、家庭化才是真正的城镇化。

中国城市化道路，应该是一个市场化过程。就业机会吸引着从业者的走向，而不是市场以外的力量去驱动劳动者的流动。这是企业市场选择的过程，是农民工自我选择的过程，不是政府设计的过程。产业应当按照合理的分布，比如小城镇应该有合理的产业，这样的人口会自动地集聚。

最大的挑战是农民工问题。首先报酬得有一个合理的水平，让他在城里的就业和收入能养活全家，这样才不会回到农村。第二，他们的福利得和城市居民一样，也就是“市民化”，这是城镇化的核心问题，就是他进了城，得和城里人有一样的待遇，你不能什么都不管他。第三，得有保障，这个保障不是政府提供的，他是自己为自己保障。

#### 1. 新型城镇化：路径、内容与创新新型城镇化道路选择

新型城镇化是 2013 年下半年开始的。新型城镇化的逻辑主线（图 1-6）。

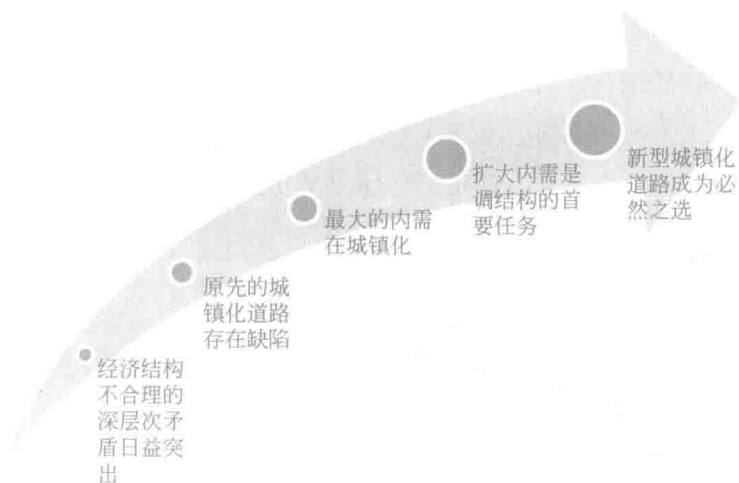


图 1-6 新型城镇化势在必行

## 2. 新型城镇化形式（图 1-7、图 1-8）

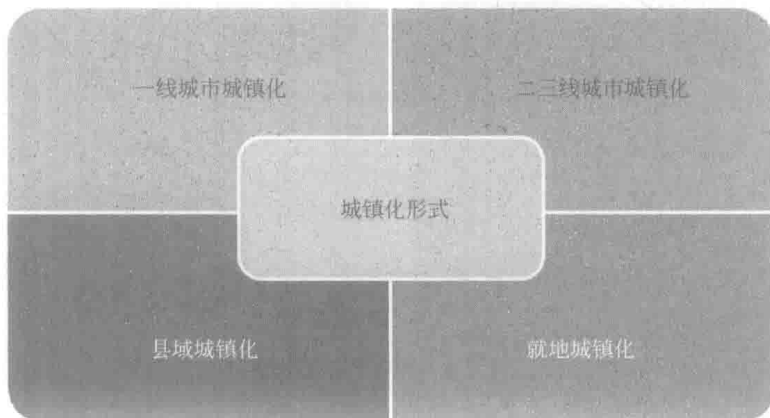


图 1-7 新型城镇化四种形式（城镇层级维度）

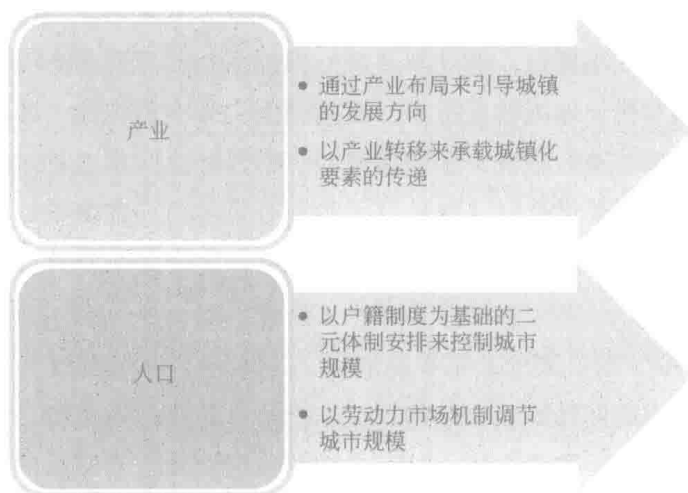


图 1-8 新型城镇化两种形式（城镇化要素维度）

### 3. 新型城镇化重要内容 (图 1-9)

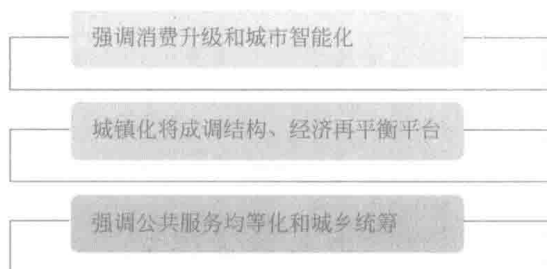


图 1-9 新型城镇化内涵

### 4. 新型城镇化制度障碍与突破 (图 1-10)

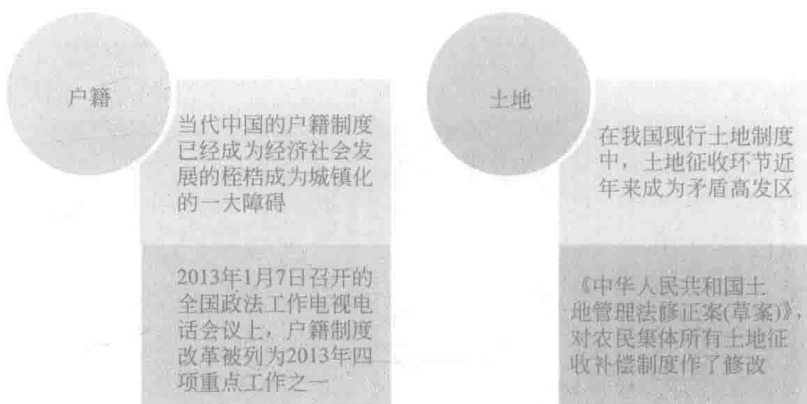


图 1-10 新型城镇化制度障碍

## (三) 各地城镇化模式比较

### 典型：成都模式

成都的“城乡统筹”代表了国民经济的全局。成都的改革不仅涉及土地管理制度和政策的小调整，而且涉及现行国家征地制度的根本变革。成都的实践说明我国有比土地流转更根本、更基础的工作有待完成，即对农村各类土地和房产资源普遍的确权、登记和颁证。中西部地区难以复制东部地区经验，新的城镇化改革促进经济增量发展将很有可能出现在四川地区。虽然当前尚未言明增量改革的方向，但是四川地区综合配套改革将有可能成样本向全国推广。

“三个集中”最后集中的主要是农民，2008年1月成都就计划启动农村产权改革，其中最重要的工作是确权。先把已有的资源划清楚，谁家的房子多大，宅基地多大，院盘多大，给一个法律表达，确定了资源的主体，然后开始议价。确权推动了土地市场化的流转，搭建了农村集体土地交易的平台。成都最成功的做法就是在确权方面进行了地方统筹。这种地方统筹不是证券