

2017-2022年中国土地一级 开发市场调查与投资潜力分析报告

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

《2017-2022年中国土地一级开发市场调查与投资潜力分析报告》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/668477E587.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

土地一级开发，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。

智研数据研究中心发布的《2017-2022年中国土地一级开发市场调查与投资潜力分析报告》共八章。首先介绍了中国土地一级开发行业市场发展环境、中国土地一级开发整体运行态势等，接着分析了中国土地一级开发行业市场运行的现状，然后介绍了中国土地一级开发市场竞争格局。随后，报告对中国土地一级开发做了重点企业经营状况分析，最后分析了中国土地一级开发行业发展趋势与投资预测。您若想对土地一级开发产业有个系统的了解或者想投资土地一级开发行业，本报告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家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：

第一章 中国土地开发行业发展背景分析 21

1.1 土地开发的定义 21

1.1.1 土地开发的定义 21

1.1.2 土地开发行业的分类 21

（1）土地一级开发 21

（2）土地二级开发 22

1.1.3 土地开发流程综述 22

（1）土地一级开发流程 22

（2）土地二级开发流程 24

1.1.4 土地开发基本原则 25

1.2 土地开发模式分析 25

1.2.1 土地一级开发模式 25

（1）政府独立开发模式 25

（2）城市运营开发模式 26

- (3) 主题型项目带土地开发模式 26
- (4) 一级开发招投标模式 27
- (5) 土地整备模式 27
- 1.2.2 土地二级开发模式 27
 - (1) 公建配套开发模式 28
 - 1) PPP(公私合营)模式 28
 - 2) BOT(运营-移交)模式 28
 - 3) TOT(移交-经营-移交)模式 28
 - 4) PFT(私营机构融资)模式 29
 - (2) 商品房开发模式 29
 - (3) 工业园开发模式 30

第二章 中国土地开发行业发展环境分析 33

- 1.3 土地开发行业经济环境分析 33
 - 1.3.1 2016年国内GDP增长分析 33
 - 1.3.2 2016年工业经济增长分析 37
 - 1.3.3 2016年固定资产投资分析 46
 - 1.3.4 国家宏观经济预测分析 52
- 1.4 土地开发行业政策环境分析 55
 - 1.4.1 中国货币政策分析 55
 - (1) 2016年中国货币数据分析 56
 - (2) 2016年中国货币政策分析 61
 - (3) 房地产周期与货币政策相关性分析 74
 - (4) 中国货币政策后期走势预判 78
 - 1.4.2 中国财政政策分析 83
 - (1) 2016年中国财政政策分析 83
 - (2) 2016年地方财政政策分析 85
 - (3) 中国财政政策后期走势预判 105
 - 1.4.3 中国土地政策分析 106
 - (1) 农村土地流转制度改革 106
 - (2) 城市土地出让制度改革 107
 - 1) 土地储备制度分析 107

2) 土地出让金制度分析 109

3) 土地招拍挂制度分析 115

第三章 2010-2016年土地政策分析 116

1.5 土地开发行业社会环境分析 116

1.5.1 中国城镇化进程分析 116

1.5.2 中国城镇化现状与规划 117

1.5.3 城镇化与土地开发需求分析 127

1.6 房地产行业开发运营状况分析 131

1.6.1 2016年全国房地产开发景气指数 131

1.6.2 2016年全国房地产开发投资分析 134

(1) 房地产开发投资金额分析 134

(2) 全国房屋新开工面积分析 135

(3) 全国房屋施工面积分析 135

(4) 全国房屋竣工面积分析 136

1.6.3 2016年全国房地产销售情况分析 136

1.6.4 2016年全国房地产资金来源分析 137

第四章 中国土地开发市场供需现状分析 139

1.7 土地开发市场供应现状分析 139

1.7.1 2016年全国建设用地供应分析 139

(1) 批准国有建设用地规模 139

(2) 国有建设用地供应情况 144

(3) 重点城市土地抵押情况 147

1.7.2 2016年全国住房用地供应分析 148

(1) 全国住房用地供应数量 148

1) 全国住房用地供应总量 148

2) 保障性安居工程用地供应量 148

3) 其他商品住房用地供应量 148

4) 热点城市住房用地供应分析 149

1.7.3 2016年全国商业用地供应分析 149

(1) 全国商业用地供应总量 149

- (2) 全国商业用地供应趋势 159
- 1.7.4 2016年全国工业用地供应分析 160
 - (1) 全国工业用地供应总量 160
 - (2) 全国工业用地供应趋势 161
- 1.8 土地开发市场需求现状分析 167
 - 1.8.1 2016年全国土地成交情况分析 167
 - 1.8.2 2016年全国土地成交均价分析 168
 - 1.8.3 2016年全国土地成交地块排名 169
 - (1) 成交地块总价排名 169
 - 1) 全国成交地块总价排名 169
 - 2) 住宅成交地块总价排名 170
 - 3) 商办用地成交总价排名 172
 - (2) 成交地块楼面价排名 172
 - 1) 全国成交地块楼面价排名 173
 - 2) 住宅成交地块楼面价排名 173
 - 3) 商办用地成交楼面价排名 175
 - (3) 成交地块溢价排名 177
- 1.9 2016年土地市场招拍挂分析 178
 - 1.9.1 土地招拍挂出让总体情况 178
 - 1.9.2 土地市场招标出让分析 181
 - 1.9.3 土地拍卖挂牌出让分析 181
- 1.10 2016年全国主要城市地价分析 182
 - 1.10.1 全国地价总体分析 182
 - 1.10.2 各经济区域地价分析 185
 - (1) 区域经济地价总体分析 185
 - (2) 长三角地区地价分析 188
 - (3) 珠三角地区地价分析 190
 - (4) 环渤海地区地价分析 192
 - 1.10.3 各地理区域地价分析 194
 - 1.10.4 主要城市地价分析 195
 - (1) 北京市地价走势分析 197
 - (2) 上海市地价走势分析 201

- (3) 广州市地价走势分析 202
- 1.10.5 当前土地市场价格形势分析 204
- 1.10.6 后期土地市场价格走势预判 208

第五章 中国土地开发行业区域市场分析 209

1.11 区域市场整体分析 209

1.11.1 京津唐地区 209

1.11.2 长三角地区 210

1.11.3 珠三角地区 211

1.11.4 成渝地区 212

1.11.5 武汉城市圈 213

1.11.6 长株潭地区 215

1.11.7 东北三省 216

(1) 区域宏观环境分析 216

(2) 区域土地市场分析 217

1) 土地供应总量分析 217

2) 土地供应结构分析 218

3) 房地产开发用地分析 219

4) 工矿仓储用地分析 221

1.11.8 山东半岛城市群 221

(1) 区域宏观环境分析 222

(2) 区域土地市场分析 223

1) 土地供应总量分析 223

2) 土地供应结构分析 224

3) 房地产开发用地分析 226

4) 工矿仓储用地分析 227

1.12 京津唐地区分析 228

1.12.1 北京市 228

1.12.2 天津市 229

1.12.3 河北省 232

第六章 房地产及其他综合性开发企业分析 236

1.20.1 招商局地产控股股份有限公司经营分析 236

(1) 企业发展简况分析 236

(2) 企业组织架构分析 236

(3) 企业土地储备情况 237

(4) 企业土地开发策略 237

(5) 企业主要经济指标 238

(6) 企业财务状况分析 243

1) 企业盈利能力分析 243

2) 企业运营能力分析 245

3) 企业偿债能力分析 246

4) 企业发展能力分析 248

(7) 企业经营优劣势分析 248

(8) 企业最新发展动向分析 249

1.20.2 金地(集团)股份有限公司经营分析 249

1.20.3 深圳华侨城股份有限公司经营分析 260

1.20.4 北京首都开发股份有限公司经营分析 273

1.20.5 南京栖霞建设股份有限公司经营分析 284

1.21 城市投资建设类开发企业分析 294

1.21.1 中国城市建设控股集团有限公司发展分析 294

(1) 企业发展简况分析 294

(2) 企业组织架构分析 295

(3) 企业土地开发策略 295

(4) 企业建设工程分析 296

(5) 企业招商项目分析 297

(6) 企业发展优劣势分析 297

(7) 企业最新发展动向分析 297

1.21.2 北京城建投资发展股份有限公司发展分析 297

1.21.3 云南省城市建设投资有限公司发展分析 308

第七章 土地一级开发盈利模式与风险规避 320

1.22 土地一级市场开发成本分析 320

1.22.1 土地一级开发成本分析 320

- 1.22.2 土地一级开发成本构成 320
- 1.22.3 土地一级开发中涉及的税费 328
- 1.23 土地一级市场盈利模式分析 330
 - 1.23.1 城市区域开发项目价值链分析 330
 - 1.23.2 价值链中各节点权力和利益点 330
 - 1.23.3 土地一级开发的利润来源分析 331
 - 1.23.4 土地一级开发的盈利模式分析 333
 - (1) 从一级开发本身获利 333
 - (2) 分享土地增值收益 333
 - (3) 持有部分公共建筑 334
 - (4) 为二级拿地铺垫 334
 - 1.23.5 土地一级开发的盈利路径分析 335
 - (1) 如何取得土地一级开发名义 335
 - (2) 间接获取收益常规操作路径 347
 - 1) 间接获取土地的操作关键 347
 - 2) 间接获取土地收益的模式 347
 - (3) 直接获取土地增值收益分析 348
 - 1) 兼顾融合各方参与者利益 348
 - 2) 成功开发模式的经验借鉴 349
 - 3) 公私协议合作开发模式分析 350
 - 4) 整体公私协议合作开发模式 350
- 1.24 土地一级市场项目操盘分析 351
 - 1.24.1 土地出让市场营销策略 351
 - (1) 土地策略 351
 - (2) 价格策略 353
 - (3) 营销渠道策略 356
 - (4) 促销策略 356
 - 1.24.2 土地的招投标方案分析 358
 - (1) 招标评标因素构成 358
 - (2) 主要评标方法分析 366
- 1.25 土地一级开发市场的风险与规避 367
 - 1.25.1 土地一级开发的特点 367

- 1.25.2 土地一级开发的风险 369
 - (1) 政策风险 369
 - (2) 融资风险 369
 - (3) 政府行为风险 370
 - (4) 征地、拆迁工作风险 370
 - (5) 市场风险 370
- 1.25.3 土地一级开发风险防范措施 371
 - (1) 融资风险防范措施 371
 - (2) 拆迁风险方法措施 372
 - (3) 外部环境风险防范措施 372

第八章 土地一级开发融资模式与行业趋势 376 (ZYYF)

- 1.26 土地一级开发融资需求分析 376
 - 1.26.1 现实融资需求 376
 - 1.26.2 潜在融资需求 376
- 1.27 土地一级开发融资模式分析 376
 - 1.27.1 土地储备机构直接安排融资并承担责任 377
 - 1.27.2 一级开发主体与金融机构签订借款合同 377
 - 1.27.3 一级开发主体融资并承担责任与义务 378
 - 1.27.4 项目公司融资，一级开发主体担保 379
- 1.28 房地产信托模式分析 380
 - 1.28.1 贷款型信托模式分析 380
 - 1.28.2 股权型信托模式分析 381
 - 1.28.3 权益型信托模式分析 382
- 1.29 土地一级开发融资渠道分析 383
 - 1.29.1 土地一级开发主要的融资渠道 383
 - 1.29.2 土地一级开发融资解决方法 385
 - (1) 土地收益证券化 385
 - (2) 城投公司模式的创新 387
 - 1.29.3 中国土地开发未来发展趋势预测 390
 - (1) 土地获取成本趋势预测 390
 - (2) 土地开发供给预测 391

(3) 土地开发企业发展趋势 394

(4) 外资投资发展趋势预测 395

图表目录：

图表 1 政府独立开发模式分析 25

图表 2 城市运营开发模式分析 26

图表 3 主题型项目带土地开发模式分析 26

图表 4 主题型带土地开发模式案例——华侨城 26

图表 5 一级开发招投标模式分析 27

图表 6 PPP(公私合营)模式分析 28

图表 7 BOT(运营-移交)模式分析 28

图表 8 TOT(移交-经营-移交)模式分析 28

图表 9 PFT(私营机构融资)模式分析 29

图表 10 商品房开发模式介绍 29

图表 11 复合型地产开发模式——深圳华侨城 30

图表 12 2016年GDP初步核算数据 33

图表 13 GDP环比增长速度 34

图表 14 2006-2016年我国国内生产总值及其增长速度 35

图表 15 1978-2016年我国人均GDP统计 35

图表 16 2013年4月-2016年9月规模以上工业增加值同比增长速度 38

图表 17 2013年4月-2016年9月我国发电量日均产量及同比增速 42

图表 18 2013年4月-2016年9月我国钢材日均产量及同比增速 42

图表 19 2013年4月-2016年9月我国水泥日均产量及同比增速 43

图表 20 2013年4月-2016年9月我国原油加工量日均产量及同比增速 44

图表 21 2013年4月-2016年9月我国十种有色金属日均产量及同比增速 44

图表 22 2013年4月-2016年9月我国乙烯日均产量及同比增速 45

图表 23 2013年4月-2016年9月我国汽车日均产量及同比增速 45

图表 24 2013年4月-2016年9月我国轿车日均产量及同比增速 45

图表 25 2006-2016年我国全社会固定资产及其增长率情况 47

图表 26 2013年4月-2016年9月我国固定资产投资(不含农户)同比增速 47

图表 27 2013年4月-2016年9月固定资产投资到位资金同比增速 49

图表 28 2016年固定资产投资(不含农户)主要数据 49

图表 29 2014 年分机构人民币贷款情况 57

图表 30 社会融资规模 58

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/668477E587.html>