

# 2018-2024年中国土地一级 开发及重点城市房地产市场前景研究与市场需求预测报告

## 报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

[www.abaogao.com](http://www.abaogao.com)

## 一、报告报价

《2018-2024年中国土地一级开发及重点城市房地产市场前景研究与市场需求预测报告》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/V81894CKZP.html>

报告价格：印刷版：RMB 8000 电子版：RMB 8000 印刷版+电子版：RMB 8200

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。

土地一级开发流程

（一）原土地所有者或使用者在征得区县和乡镇政府或上级主管部门的同意后向市国土局提出土地一级开发申请。

（二）市国土局受理申请并进行土地开发项目预审。

（三）通过土地预审的项目，根据项目的性质，委托市、区县土地储备机构负责组织编制土地储备开发实施方案，开发实施方案主要包括：待储备开发地块的范围、土地面积、控规条件、地上物状况、储备开发成本、土地收益、开发计划、实施方式等。

（四）编制了开发实施方案的项目上由市国土局会同市发展改革、规划、建设、交通、环保等部门参加的联审会，通过会审，对建设项目土地一级开发的实施方案中土地、产业政策、城市规划、建设资质、交通及环保等条件提出原则意见。

（五）通过联审会的项目确定土地开发主体

1、土地储备机构负责实施土地开发的，由土地储备机构负责筹措资金、办理规划、项目核准、征地拆迁及大市政建设等手续并组织实施。其中通过招标方式选择开发企业负责土地开发具体管理的，开发企业的管理费用不高于土地储备开发成本的2%。以招标方式确定开发企业后，土地储备机构应当与中标开发企业签订土地一级开发管理委托协议。

2、通过招标方式选择开发企业实施土地开发的，由开发企业负责筹措资金、办理规划、项目核准、征地拆迁和大市政建设等手续并组织实施。招标底价包括土地储备开发的预计总成本和利润，利润率不高于预计成本的8%。通过招标方式确定开发企业后，土地储备机构应当与中标开发企业签订土地一级开发委托协议。

（六）土地储备开发实施单位向市规划部门办理规划意见，向市国土部门办理用地手续，向市发展和改革委员会办理核准手续，涉及交通、园林、文物、环保和市政专业部门的，应按照规定办理相应手续。

（七）如果开发项目涉及新增集体土地办理农用地征收、农转用手续或存量国有建设用地收回国有土地使用权的，土地储备开发实施单位依法办理相关手续，并获得市人民政府的批准。

（八）在取得市人民政府的批准文件后由土地储备开发实施单位到相关委办局办理征地、拆迁、市政基础设施建设等相关手续。组织实施征地、拆迁和市政基础设施建设。危改、文保、绿隔等项目需按规定承担回迁房建设。

（九）组织验收，建设项目的土地一级开发完成后由市国土局组织相关委办局进行验收，验收审核的内容：

1、审核土地一级开发成本

2、组织验收土地开发程度是否达到合同的要求

3、根据委托合同支付相应土地开发费或管理费

4、纳入市土地储备库

资料来源：公开资料整理

智研数据研究中心发布的《2018-2024年中国土地一级开发及重点城市房地产市场前景研究与市场需求预测报告》共八章。首先介绍了土地一级开发及重点城市房地产行业市场发展环境、土地一级开发及重点城市房地产整体运行态势等，接着分析了土地一级开发及重点城市房地产行业市场运行的现状，然后介绍了土地一级开发及重点城市房地产市场竞争格局。随后，报告对土地一级开发及重点城市房地产做了重点企业经营状况分析，最后分析了土地一级开发及重点城市房地产行业发展趋势与投资预测。您若想对土地一级开发及重点城市房地产产业有个系统的了解或者想投资土地一级开发及重点城市房地产行业，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 17

### 1.1 土地开发的定义 17

#### 1.1.1 土地开发的定义 17

#### 1.1.2 土地开发行业的分类 17

##### (1) 土地一级开发 17

##### (2) 土地二级开发 18

#### 1.1.3 土地开发流程综述 18

##### (1) 土地一级开发流程 18

##### (2) 土地二级开发流程 19

#### 1.1.4 土地开发基本原则 20

### 1.2 土地开发模式分析 21

#### 1.2.1 土地一级开发模式 21

##### (1) 政府独立开发模式 21

##### (2) 城市运营开发模式 21

##### (3) 主题型项目带土地开发模式 22

##### (4) 一级开发招投标模式 22

##### (5) 土地整备模式 23

- 1.2.2 土地二级开发模式 23
  - (1) 公建配套开发模式 23
    - 1) PPP(公私合营)模式 23
    - 2) BOT(运营-移交)模式 23
    - 3) TOT(移交-经营-移交)模式 24
    - 4) PFT(私营机构融资)模式 24
  - (2) 商品房开发模式 24
  - (3) 工业园开发模式 25

## 第二章 中国土地开发行业发展环境分析 26

- 1.3 土地开发行业经济环境分析 26
  - 1.3.1 2017年国内GDP增长分析 26
  - 1.3.2 2017年工业经济增长分析 26
  - 1.3.3 2017年固定资产投资分析 27
  - 1.3.4 国家宏观经济预测分析 27
- 1.4 土地开发行业政策环境分析 28
  - 1.4.1 中国货币政策分析 28
    - (1) 2017年中国货币数据分析 28
    - (2) 2017年中国货币政策分析 30
    - (3) 房地产周期与货币政策相关性分析 32
    - (4) 中国货币政策后期走势预判 33
  - 1.4.2 中国财政政策分析 34
    - (1) 2017年中国财政政策分析 34
    - (2) 2017年地方财政政策分析 36
    - (3) 中国财政政策后期走势预判 37
  - 1.4.3 中国土地政策分析 38
    - (1) 农村土地流转制度改革 38
    - (2) 城市土地出让制度改革 39
      - 1) 土地储备制度分析 39
      - 2) 土地出让金制度分析 39
      - 3) 土地招拍挂制度分析 39

## 第四章 2010-2017年土地政策分析 40

### 1.5 土地开发行业社会环境分析 42

#### 1.5.1 中国城镇化进程分析 42

#### 1.5.2 中国城镇化现状与规划 43

#### 1.5.3 城镇化与土地开发需求分析 43

### 1.6 房地产行业开发运营状况分析 44

#### 1.6.1 2017年全国房地产开发景气指数 44

#### 1.6.2 2017年全国房地产开发投资分析 45

##### (1) 房地产开发投资金额分析 45

##### (2) 全国房屋新开工面积分析 45

1999-2015年中国房屋新开工面积累计值（万平方米）及累计同比 资料来源：公开资料整理

##### (3) 全国房屋施工面积分析 46

##### (4) 全国房屋竣工面积分析 46

#### 1.6.3 2017年全国房地产销售情况分析 47

1999-2016年中国商品房销售面积累计值及同比 资料来源：公开资料整理

1998-2016年中国商品房销售额累计值及同比 资料来源：公开资料整理

#### 1.6.4 2017年全国房地产资金来源分析 48

## 第五章 中国土地开发市场供需现状分析 49

### 1.7 土地开发市场供应现状分析 49

#### 1.7.1 2017年全国建设用地供应分析 49

##### (1) 批准国有建设用地规模 49

##### (2) 国有建设用地供应情况 50

##### (3) 重点城市土地抵押情况 50

#### 1.7.2 2017年全国住房用地供应分析 51

##### (1) 全国住房用地供应数量 51

##### 1) 全国住房用地供应总量 51

##### 2) 保障性安居工程用地供应量 51

##### 3) 其他商品住房用地供应量 52

4) 热点城市住房用地供应分析	52
1.7.3 2017年全国商业用地供应分析	53
(1) 全国商业用地供应总量	53
(2) 全国商业用地供应趋势	53
1.7.4 2017年全国工业用地供应分析	54
(1) 全国工业用地供应总量	54
(2) 全国工业用地供应趋势	54
1.8 土地开发市场需求现状分析	55
1.8.1 2017年全国土地成交情况分析	55
1.8.2 2017年全国土地成交均价分析	55
1.8.3 2017年全国土地成交地块排名	57
(1) 成交地块总价排名	57
1) 全国成交地块总价排名	57
2) 住宅成交地块总价排名	59
3) 商办用地成交总价排名	60
(2) 成交地块楼面价排名	62
1) 全国成交地块楼面价排名	62
2) 住宅成交地块楼面价排名	63
3) 商办用地成交楼面价排名	64
(3) 成交地块溢价排名	66
1) 全国成交地块溢价排名	66
2) 住宅用地成交溢价排名	67
3) 商办用地成交溢价排名	68
1.9 2017年土地市场招拍挂分析	70
1.9.1 土地招拍挂出让总体情况	70
1.9.2 土地市场招标出让分析	70
1.9.3 土地拍卖挂牌出让分析	71
1.10 2017年全国主要城市地价分析	71
1.10.1 全国地价总体分析	71
1.10.2 各经济区域地价分析	72
(1) 区域经济地价总体分析	72
(2) 长三角地区地价分析	72

- (3) 珠三角地区地价分析 74
- (4) 环渤海地区地价分析 75
- 1.10.3 各地理区域地价分析 76
- 1.10.4 主要城市地价分析 78
  - (1) 北京市地价走势分析 78
  - (2) 上海市地价走势分析 79
  - (3) 广州市地价走势分析 80
- 1.10.5 当前土地市场价格形势分析
- 1.10.6 后期土地市场价格走势预判

## 第六章 中国土地开发行业区域市场分析 85

- 1.11 区域市场整体分析 85
  - 1.11.1 京津唐地区 85
  - 1.11.2 长三角地区 93
  - 1.11.3 珠三角地区 100
  - 1.11.4 成渝地区 103
  - 1.11.5 武汉城市圈 107
  - 1.11.6 长株潭地区 112
  - 1.11.7 东北三省 116
    - (1) 区域宏观环境分析 116
    - (2) 区域土地市场分析 117
      - 1) 土地供应总量分析 117
      - 2) 土地供应结构分析 117
      - 3) 房地产开发用地分析 118
      - 4) 工矿仓储用地分析 118
  - 1.11.8 山东半岛城市群 119
    - (1) 区域宏观环境分析 119
    - (2) 区域土地市场分析 120
      - 1) 土地供应总量分析 120
      - 2) 土地供应结构分析 121
      - 3) 房地产开发用地分析 121
      - 4) 工矿仓储用地分析 122



1.12 京津唐地区分析	123
1.12.1 北京市	123
(1) 城市土地资源概况	123
(2) 城市总体规划分析	124
(3) 土地利用总体规划	125
(4) 2018-2024年国有建设用地供应计划	126
1) 国有建设用地供应总量	126
2) 国有建设用地供应结构	126
3) 国有建设用地供应布局	127
(5) 房地产开发企业土地开发及购置分析	127
1) 2017年待开发土地面积	127
2) 2017年土地购置费用分析	127
3) 2017年购置土地面积分析	128
1.12.2 天津市	128
1.12.3 河北省	132
1.13 长三角地区分析	137
1.13.1 上海市	137
1.13.2 江苏省	141
1.13.3 浙江省	146
1.14 珠三角地区分析	150
1.14.1 广州市	150
1.14.2 深圳市	153
1.14.3 珠海市	160
1.14.4 东莞市	163
1.14.5 佛山市	167
1.14.6 中山市	170
1.14.7 惠州市	172
1.14.8 江门市	175
1.14.9 肇庆市	177
1.15 成渝地区分析	179
1.15.1 重庆市	179
1.15.2 成都市	185

1.16 武汉城市圈分析	188
1.16.1 武汉市	188
1.16.2 黄石市	192
1.16.3 黄冈市	196
1.16.4 孝感市	197
1.16.5 咸宁市	200
1.16.6 鄂州市	203
1.16.7 仙桃市	205
1.16.8 天门市	207
1.16.9 潜江市	212
1.17 长株潭地区分析	217
1.17.1 长沙市	217
1.17.2 株洲市	220
1.17.3 湘潭市	223
1.18 东北三省分析	229
1.18.1 辽宁省	229
1.18.2 吉林省	234
(5) 房地产开发企业土地开发及购置分析	236
1) 2017年待开发土地面积	236
2) 2017年土地购置费用分析	237
3) 2017年购置土地面积分析	237
1.18.3 黑龙江省	238
1.19 山东半岛城市群分析	242
1.19.1 济南市	242
(1) 城市土地资源概况	242
(2) 城市总体规划分析	243
(3) 土地利用总体规划	243
(4) 2018-2024年国有建设用地供应计划	243
1) 国有建设用地供应总量	243
2) 国有建设用地供应结构	243
3) 国有建设用地供应布局	244
(5) 房地产开发企业土地开发及购置分析	244

- 1) 2017年土地供应情况 244
- 2) 2017年土地成交情况 245
- 3) 2017年土地市场区域结构 245
- 1.19.2 青岛市 246
  - (1) 城市土地资源概况 246
  - (2) 城市总体规划分析 247
  - (3) 土地利用总体规划 247
  - (4) 2018-2024年国有建设用地供应计划 248
  - 1) 国有建设用地供应总量 248
  - 2) 国有建设用地供应结构 248
  - 3) 国有建设用地供应布局 248
  - (5) 房地产开发企业土地开发及购置分析 249
  - 1) 2017年土地整体成交情况 249
  - 2) 2017年成交土地类别分析 249
  - 3) 2017年成交土地区域分布 250
- 1.19.3 淄博市 250
  - (1) 城市土地资源概况 250
  - (2) 城市总体规划分析 251
  - (3) 土地利用总体规划 251
  - (4) 房地产开发企业土地开发及购置分析 252
- 1.19.4 烟台市 253
  - (1) 城市总体规划分析 253
  - (2) 2018-2024年国有建设用地供应计划 253
  - 1) 国有建设用地供应总量 253
  - 2) 国有建设用地供应结构 253
  - 3) 国有建设用地供应布局 253
  - (3) 房地产开发企业土地开发及购置分析 254
  - 1) 2017年土地供应情况分析 254
  - 2) 2017年土地购置费用分析 254
  - 3) 2017年土地市场区域分布 254
- 1.19.5 潍坊市 254
  - (1) 城市土地资源概况 254

- (2) 城市总体规划分析 255
- (3) 土地利用总体规划 255
- (4) 2018-2024年国有建设用地供应计划 255
- 1) 国有建设用地供应总量 255
- 2) 国有建设用地供应结构 256
- 3) 国有建设用地供应布局 256
- 1.19.6 东营市 256
  - (1) 城市土地资源概况 256
  - (2) 城市总体规划分析 257
  - (3) 土地利用总体规划 257
  - (4) 2018-2024年国有建设用地供应计划 258
  - 1) 国有建设用地供应总量 258
  - 2) 国有建设用地供应结构 258
  - 3) 国有建设用地供应布局 258
  - (5) 房地产开发企业土地开发及购置分析 259
  - 1) 2017年土地成交整体情况 259
  - 2) 2017年土地市场区域分布 259
- 1.19.7 日照市 260
  - (1) 城市总体规划分析 260
  - (2) 土地利用总体规划 261
  - (3) 2018-2024年国有建设用地供应计划 261
  - 1) 国有建设用地供应总量 261
  - 2) 国有建设用地供应结构 261
  - 3) 国有建设用地供应布局 262
  - (4) 房地产开发企业土地开发及购置分析 262
- 1.19.8 威海市 263
  - (1) 城市土地资源概况 263
  - (2) 城市总体规划分析 264
  - (3) 土地利用总体规划 265
  - (4) 2018-2024年国有建设用地供应计划 266
  - 1) 国有建设用地供应总量 266
  - 2) 国有建设用地供应结构 266

- 3) 国有建设用地供应布局 266
  - (5) 房地产开发企业土地开发及购置分析 267
- 1) 2017年土地成交整体情况 267
- 2) 2017年成交土地性质分析 267
- 3) 2017年成交土地区域分布 268
- 4) 中国土地开发建设标杆企业分析 269
- 1.20 房地产及其他综合性开发企业分析 269
- 1.20.1 招商局地产控股股份有限公司经营分析 269
  - (1) 企业发展简况分析 269
  - (2) 企业组织架构分析 270
  - (3) 企业土地储备情况 270
  - (4) 企业土地开发策略 270
  - (5) 企业主要经济指标 271
  - (6) 企业财务状况分析 271
- 1) 企业盈利能力分析 271
- 2) 企业运营能力分析 272
- 3) 企业偿债能力分析 272
- 4) 企业发展能力分析 273
  - (7) 企业经营优劣势分析 273
  - (8) 企业最新发展动向分析 274
- 1.20.2 金地(集团)股份有限公司经营分析 274
- 1.20.3 深圳华侨城股份有限公司经营分析 279
- 1.20.4 北京首都开发股份有限公司经营分析 284
- 1.20.5 南京栖霞建设股份有限公司经营分析 289
- 1.21 城市投资建设类开发企业分析 344
- 1.21.1 中国城市建设控股集团有限公司发展分析 344
  - (1) 企业发展简况分析 345
  - (2) 企业组织架构分析 346
  - (3) 企业土地开发策略 346
  - (4) 企业建设工程分析 346
  - (5) 企业招商项目分析 346
  - (6) 企业发展优劣势分析 346

- (7) 企业最新发展动向分析 347
- 1.21.2 北京城建投资发展股份有限公司发展分析 347
- 1.21.3 云南省城市建设投资有限公司发展分析 353

## 第七章 土地一级开发盈利模式与风险规避 386

### 1.22 土地一级市场开发成本分析 386

- 1.22.1 土地一级开发成本分析 386
- 1.22.2 土地一级开发成本构成 386
- 1.22.3 土地一级开发中涉及的税费 387

### 1.23 土地一级市场盈利模式分析 387

- 1.23.1 城市区域开发项目价值链分析 387
- 1.23.2 价值链中各节点权力和利益点 388
- 1.23.3 土地一级开发的利润来源分析 388
- 1.23.4 土地一级开发的盈利模式分析 388

(1) 从一级开发本身获利 389

(2) 分享土地增值收益 389

(3) 持有部分公共建筑 389

(4) 为二级拿地铺垫 389

### 1.23.5 土地一级开发的盈利路径分析 390

(1) 如何取得土地一级开发名义 390

(2) 间接获取收益常规操作路径 390

1) 间接获取土地的操作关键 390

2) 间接获取土地收益的模式 391

(3) 直接获取土地增值收益分析 391

1) 兼顾融合各方参与者利益 391

2) 成功开发模式的经验借鉴 392

3) 公私协议合作开发模式分析 392

4) 整体公私协议合作开发模式 393

### 1.24 土地一级市场项目操盘分析 394

#### 1.24.1 土地出让市场营销策略 394

(1) 土地策略 394

(2) 价格策略 396

- (3) 营销渠道策略 397
- (4) 促销策略 398
- 1.24.2 土地的招投标方案分析 399
  - (1) 招标评标因素构成 399
  - (2) 主要评标方法分析 400
- 1.25 土地一级开发市场的风险与规避 401
  - 1.25.1 土地一级开发的特点 401
  - 1.25.2 土地一级开发的风险 401
    - (1) 政策风险 401
    - (2) 融资风险 402
    - (3) 政府行为风险 402
    - (4) 征地、拆迁工作风险 403
    - (5) 市场风险 403
  - 1.25.3 土地一级开发风险防范措施 403
    - (1) 融资风险防范措施 403
    - (2) 拆迁风险方法措施 405
    - (3) 外部环境风险防范措施 405
  
- 第八章 土地一级开发融资模式与行业趋势 408 (ZY LII)
  - 1.26 土地一级开发融资需求分析 408
    - 1.26.1 现实融资需求 408
    - 1.26.2 潜在融资需求 408
  - 1.27 土地一级开发融资模式分析 408
    - 1.27.1 土地储备机构直接安排融资并承担责任 408
    - 1.27.2 一级开发主体与金融机构签订借款合同 409
    - 1.27.3 一级开发主体融资并承担责任与义务 410
    - 1.27.4 项目公司融资，一级开发主体担保 411
  - 1.28 房地产信托模式分析 412
    - 1.28.1 贷款型信托模式分析 412
    - 1.28.2 股权型信托模式分析 412
    - 1.28.3 权益型信托模式分析 413
  - 1.29 土地一级开发融资渠道分析 413

- 1.29.1 土地一级开发主要的融资渠道 413
- 1.29.2 土地一级开发融资解决方法 414
  - (1) 土地收益证券化 414
  - (2) 城投公司模式的创新 415
- 1.29.3 中国土地开发未来发展趋势预测 415
  - (1) 土地获取成本趋势预测 415
  - (2) 土地开发供给预测 416
  - (3) 土地开发企业发展趋势 416 (ZY LII)
  - (4) 外资投资发展趋势预测 417

报告目录：

- 图表 我国土地用地性质分类 17
- 图表 土地的一级开发 18
- 图表 我国土地一级开发流程 18
- 图表 土地开发的基本原则 20
- 图表 政府独立开发模式的特点 21
- 图表 城市运营开发模式的特点 22
- 图表 主题型项目带土地开发模式的特点 22
- 图表 一级开发招投标模式的特点 22
- 图表 PPP(公私合营)模式的特点 23
- 图表 BOT(运营-移交)模式的特点 23
- 图表 TOT(移交-经营-移交)模式的特点 24
- 图表 PFT(私营机构融资)模式的特点 24
- 图表 常规项目开发模式的特点 24
- 图表 2006-2017年中国国内生产总值及同比增长速度(单位:亿元, %) 26
- 图表 2008-2017年工业增加值月度同比增长速度(单位:%) 26
- 图表 2017年固定资产投资额同比增长情况(单位:亿元, %) 27
- 图表 2009-2017年我国货币供应情况(单位:亿元) 28
- 图表 2002-2017年我国社会融资规模及其结构(单位:亿元) 29
- 图表 2017年我国存款准备金率调整一览(单位:%) 30
- 图表 2010-2017年我国房地产开发资金中国内贷款情况(单位:亿元, %) 30
- 图表 2012年以来我国利率调整一览表(单位:%) 31



图表 2008年以来我国CPI走势 31

图表 房地产周期与货币政策周期示意图 32

图表 2017年我国社会融资规模走势(单位:万元, %) 33

图表 2017年我国货币供给走势(单位:万元, %) 33

图表 2017年全国公共财政住房保障支出决算(单位:亿元, %) 35

图表 重庆、上海房产税征税细则 36

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/V81894CKZP.html>