

2016-2022年中国土地开发市场运营态势与发展前景预测报告

报告大纲

一、报告简介

智研咨询发布的《2016-2022年中国土地开发市场运营态势与发展前景预测报告》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/201605/415014.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

土地开发主要是对未利用土地的开发利用，要实现耕地总量动态平衡，未利用土地开发是补充耕地的一种有效途径。一是土地利用范围的扩大，一是土地利用深度的开发。由此定义土地开发是通过各种手段挖掘土地的固有潜力提高土地的利用率扩大土地利用空间与利用深度，充分发挥土地在生产和生活中的作用的过程。

土地开发从广义上来讲指因人类生产建设和生活不断发展的需要，采用一定的现代科学技术的手段，扩大对土地的有效利用范围或提高对土地的利用深度所进行的活动。包括对尚未利用的土地进行开垦和利用，以扩大土地利用范围，也包括对已利用的土地进行整治，以提高土地利用率和集约经营程度。从狭义的角度理解，土地开发主要是对未利用土地的开发利用，要实现耕地总量动态平衡，未利用土地开发是补充耕地的一种有效途径。

随着城镇化进程的加快，土地作为一种稀缺资源，政府对其管理和控制将更加严格。在政府主导的土地一级开发市场上，那些具备较强实力且具有良好运作模式的投资人将更受政府青睐，有机会取得更多的市场份额，并以此树立企业品牌。目前，政府还未对一级开发投资人的资质、注册资本等方面做出严格要求，但政府对土地一级开发市场制定相应规范是迟早的事情，企业应及早介入土地一级开发业务，在市场上占得先机。

智研数据研究中心发布的《2016-2022年中国土地开发市场运营态势与发展前景预测报告》。内容严谨、数据翔实，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。本报告是全面了解行业以及对本行业进行投资不可或缺的重要工具。

智研数据研究中心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：

第一章 中国土地开发行业发展背景分析

1.1 土地开发的定义

1.1.1 土地开发的定义

1.1.2 土地开发行业的分类

(1) 土地一级开发

(2) 土地二级开发

1.1.3 土地开发流程综述

- (1) 土地一级开发流程
- (2) 土地二级开发流程
- 1.1.4 土地开发基本原则
- 1.2 土地开发模式分析
 - 1.2.1 土地一级开发模式
 - (1) 政府独立开发模式
 - (2) 城市运营开发模式
 - (3) 主题型项目带土地开发模式
 - (4) 一级开发招投标模式
 - (5) 土地整备模式
 - 1.2.2 土地二级开发模式
 - (1) 公建配套开发模式
 - 1) PPP(公私合营)模式
 - 2) BOT(运营-移交)模式
 - 3) TOT(移交-经营-移交)模式
 - 4) PFT(私营机构融资)模式
 - (2) 商品房开发模式
 - (3) 工业园开发模式

第二章 中国土地开发行业发展环境分析

- 1.3 土地开发行业经济环境分析
 - 1.3.1 2015年国内GDP增长分析
 - 1.3.2 2015年工业经济增长分析
 - 1.3.3 2015年固定资产投资分析
 - 1.3.4 国家宏观经济预测分析
- 1.4 土地开发行业政策环境分析
 - 1.4.1 中国货币政策分析
 - (1) 2015年中国货币数据分析
 - (2) 2015年中国货币政策分析
 - (3) 房地产周期与货币政策相关性分析
 - (4) 中国货币政策后期走势预判
 - 1.4.2 中国财政政策分析
 - (1) 2015年中国财政政策分析
 - (2) 2015年地方财政政策分析
 - (3) 中国财政政策后期走势预判

1.4.3 中国土地政策分析

- (1) 农村土地流转制度改革
- (2) 城市土地出让制度改革
- 1) 土地储备制度分析
- 2) 土地出让金制度分析
- 3) 土地招拍挂制度分析

第三章 2015年土地政策分析

1.5 土地开发行业社会环境分析

1.5.1 中国城镇化进程分析

1.5.2 中国城镇化现状与规划

1.5.3 城镇化与土地开发需求分析

1.6 房地产行业开发运营状况分析

1.6.1 2015年全国房地产开发景气指数

1.6.2 2015年全国房地产开发投资分析

- (1) 房地产开发投资金额分析
- (2) 全国房屋新开工面积分析
- (3) 全国房屋施工面积分析
- (4) 全国房屋竣工面积分析

1.6.3 2015年全国房地产销售情况分析

1.6.4 2015年全国房地产资金来源分析

第四章 中国土地开发市场供需现状分析

1.7 土地开发市场供应现状分析

1.7.1 2015年全国建设用地供应分析

- (1) 批准国有建设用地规模
- (2) 国有建设用地供应情况
- (3) 重点城市土地抵押情况

1.7.2 2015年全国住房用地供应分析

- (1) 全国住房用地供应数量
- 1) 全国住房用地供应总量
- 2) 保障性安居工程用地供应量
- 3) 其他商品住房用地供应量
- 4) 热点城市住房用地供应分析

1.7.3 2015年全国商业用地供应分析

- (1) 全国商业用地供应总量

- (2) 全国商业用地供应趋势
- 1.7.4 2015年全国工业用地供应分析
 - (1) 全国工业用地供应总量
 - (2) 全国工业用地供应趋势
- 1.8 土地开发市场需求现状分析
 - 1.8.1 2015年全国土地成交情况分析
 - 1.8.2 2015年全国土地成交均价分析
 - 1.8.3 2015年全国土地成交地块排名
 - (1) 成交地块总价排名
 - 1) 全国成交地块总价排名
 - 2) 住宅成交地块总价排名
 - 3) 商办用地成交总价排名
 - (2) 成交地块楼面价排名
 - 1) 全国成交地块楼面价排名
 - 2) 住宅成交地块楼面价排名
 - 3) 商办用地成交楼面价排名
 - (3) 成交地块溢价排名
 - 1) 全国成交地块溢价排名
 - 2) 住宅用地成交溢价排名
 - 3) 商办用地成交溢价排名
- 1.9 2015年土地市场招拍挂分析
 - 1.9.1 土地招拍挂出让总体情况
 - 1.9.2 土地市场招标出让分析
 - 1.9.3 土地拍卖挂牌出让分析
- 1.10 2015年全国主要城市地价分析
 - 1.10.1 全国地价总体分析
 - 1.10.2 各经济区域地价分析
 - (1) 区域经济地价总体分析
 - (2) 长三角地区地价分析
 - (3) 珠三角地区地价分析
 - (4) 环渤海地区地价分析
 - 1.10.3 各地理区域地价分析
 - 1.10.4 主要城市地价分析
 - (1) 北京市地价走势分析
 - (2) 上海市地价走势分析

(3) 广州市地价走势分析

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

第五章 中国土地开发行业区域市场分析

1.11 区域市场整体分析

1.11.1 京津唐地区

1.11.2 长三角地区

1.11.3 珠三角地区

1.11.4 成渝地区

1.11.5 武汉城市圈

1.11.6 长株潭地区

1.11.7 东北三省

(1) 区域宏观环境分析

(2) 区域土地市场分析

1) 土地供应总量分析

2) 土地供应结构分析

3) 房地产开发用地分析

4) 工矿仓储用地分析

1.11.8 山东半岛城市群

(1) 区域宏观环境分析

(2) 区域土地市场分析

1) 土地供应总量分析

2) 土地供应结构分析

3) 房地产开发用地分析

4) 工矿仓储用地分析

1.12 京津唐地区分析

1.12.1 北京市

(1) 城市土地资源概况

(2) 城市总体规划分析

(3) 土地利用总体规划

(4) 国有建设用地供应计划

1) 国有建设用地供应总量

2) 国有建设用地供应结构

3) 国有建设用地供应布局

(5) 房地产开发企业土地开发及购置分析

1) 2015年待开发土地面积

2) 2015年土地购置费用分析

3) 2015年购置土地面积分析

1.12.2 天津市

1.12.3 河北省

1.13 长三角地区分析

1.13.1 上海市

1.13.2 江苏省

1.13.3 浙江省

1.14 珠三角地区分析

1.14.1 广州市

1.14.2 深圳市

1.14.3 珠海市

1.14.4 东莞市

1.14.5 佛山市

1.14.6 中山市

1.14.7 惠州市

1.14.8 江门市

1.14.9 肇庆市

1.15 成渝地区分析

1.15.1 重庆市

1.15.2 成都市

1.16 武汉城市圈分析

1.16.1 武汉市

1.16.2 黄石市

1.16.3 黄冈市

1.16.4 孝感市

1.16.5 咸宁市

1.16.6 鄂州市

1.16.7 仙桃市

1.16.8 天门市

1.16.9 潜江市

1.17 长株潭地区分析

1.17.1 长沙市

1.17.2 株洲市

1.17.3 湘潭市

1.18 东北三省分析

1.18.1 辽宁省

1.18.2 吉林省

(5) 房地产开发企业土地开发及购置分析

1) 2015年待开发土地面积

2) 2015年土地购置费用分析

3) 2015年购置土地面积分析

1.18.3 黑龙江省

1.19 山东半岛城市群分析

1.19.1 济南市

(1) 城市土地资源概况

(2) 城市总体规划分析

(3) 土地利用总体规划

(4) 国有建设用地供应计划

1) 国有建设用地供应总量

2) 国有建设用地供应结构

3) 国有建设用地供应布局

(5) 房地产开发企业土地开发及购置分析

1) 2015年土地供应情况

2) 2015年土地成交情况

3) 2015年土地市场区域结构

1.19.2 青岛市

(1) 城市土地资源概况

(2) 城市总体规划分析

(3) 土地利用总体规划

(4) 国有建设用地供应计划

1) 国有建设用地供应总量

2) 国有建设用地供应结构

3) 国有建设用地供应布局

(5) 房地产开发企业土地开发及购置分析

1) 2015年土地整体成交情况

2) 2015年成交土地类别分析

3) 2015年成交土地区域分布

1.19.3 淄博市

- (1) 城市土地资源概况
- (2) 城市总体规划分析
- (3) 土地利用总体规划
- (4) 房地产开发企业土地开发及购置分析

1.19.4 烟台市

- (1) 城市总体规划分析
- (2) 国有建设用地供应计划
 - 1) 国有建设用地供应总量
 - 2) 国有建设用地供应结构
 - 3) 国有建设用地供应布局
- (3) 房地产开发企业土地开发及购置分析
 - 1) 2015年土地供应情况分析
 - 2) 2015年土地购置费用分析
 - 3) 2015年土地市场区域分布

1.19.5 潍坊市

- (1) 城市土地资源概况
- (2) 城市总体规划分析
- (3) 土地利用总体规划
- (4) 国有建设用地供应计划
 - 1) 国有建设用地供应总量
 - 2) 国有建设用地供应结构
 - 3) 国有建设用地供应布局

1.19.6 东营市

- (1) 城市土地资源概况
- (2) 城市总体规划分析
- (3) 土地利用总体规划
- (4) 国有建设用地供应计划
 - 1) 国有建设用地供应总量
 - 2) 国有建设用地供应结构
 - 3) 国有建设用地供应布局
- (5) 房地产开发企业土地开发及购置分析
 - 1) 2015年土地成交整体情况
 - 2) 2015年土地市场区域分布

1.19.7 日照市

- (1) 城市总体规划分析
- (2) 土地利用总体规划
- (3) 国有建设用地供应计划
- 1) 国有建设用地供应总量
- 2) 国有建设用地供应结构
- 3) 国有建设用地供应布局
- (4) 房地产开发企业土地开发及购置分析

1.19.8 威海市

- (1) 城市土地资源概况
- (2) 城市总体规划分析
- (3) 土地利用总体规划
- (4) 国有建设用地供应计划
- 1) 国有建设用地供应总量
- 2) 国有建设用地供应结构
- 3) 国有建设用地供应布局
- (5) 房地产开发企业土地开发及购置分析
- 1) 2015年土地成交整体情况
- 2) 2015年成交土地性质分析
- 3) 2015年成交土地区域分布
- 4) 中国土地开发建设标杆企业分析

1.20 房地产及其他综合性开发企业分析

1.20.1 招商局地产控股股份有限公司经营分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业组织架构分析
- (3) 企业土地储备情况
- (4) 企业土地开发策略
- (5) 企业主要经济指标
- (6) 企业财务状况分析
- 1) 企业盈利能力分析
- 2) 企业运营能力分析
- 3) 企业偿债能力分析
- 4) 企业发展能力分析
- (7) 企业经营优劣势分析
- (8) 企业最新发展动向分析

1.20.2 金地(集团)股份有限公司经营分析

- 1.20.3 深圳华侨城股份有限公司经营分析
- 1.20.4 北京首都开发股份有限公司经营分析
- 1.20.5 南京栖霞建设股份有限公司经营分析
- 1.21 城市投资建设类开发企业分析
 - 1.21.1 中国城市建设控股集团有限公司发展分析
 - (1) 企业发展简况分析
 - (2) 企业组织架构分析
 - (3) 企业土地开发策略
 - (4) 企业建设工程分析
 - (5) 企业招商项目分析
 - (6) 企业发展优劣势分析
 - (7) 企业最新发展动向分析
 - 1.21.2 北京城建投资发展股份有限公司发展分析
 - 1.21.3 云南省城市建设投资有限公司发展分析

第六章 土地一级开发盈利模式与风险规避

- 1.22 土地一级市场开发成本分析
 - 1.22.1 土地一级开发成本分析
 - 1.22.2 土地一级开发成本构成
 - 1.22.3 土地一级开发中涉及的税费
- 1.23 土地一级市场盈利模式分析
 - 1.23.1 城市区域开发项目价值链分析
 - 1.23.2 价值链中各节点权力和利益点
 - 1.23.3 土地一级开发的利润来源分析
 - 1.23.4 土地一级开发的盈利模式分析
 - (1) 从一级开发本身获利
 - (2) 分享土地增值收益
 - (3) 持有部分公共建筑
 - (4) 为二级拿地铺垫
 - 1.23.5 土地一级开发的盈利路径分析
 - (1) 如何取得土地一级开发名义
 - (2) 间接获取收益常规操作路径
 - 1) 间接获取土地的操作关键
 - 2) 间接获取土地收益的模式
 - (3) 直接获取土地增值收益分析

- 1) 兼顾融合各方参与者利益
- 2) 成功开发模式的经验借鉴
- 3) 公私协议合作开发模式分析
- 4) 整体公私协议合作开发模式
- 1.24 土地一级市场项目操盘分析
 - 1.24.1 土地出让市场营销策略
 - (1) 土地策略
 - (2) 价格策略
 - (3) 营销渠道策略
 - (4) 促销策略
 - 1.24.2 土地的招投标方案分析
 - (1) 招标评标因素构成
 - (2) 主要评标方法分析
- 1.25 土地一级开发市场的风险与规避
 - 1.25.1 土地一级开发的特点
 - 1.25.2 土地一级开发的风险
 - (1) 政策风险
 - (2) 融资风险
 - (3) 政府行为风险
 - (4) 征地、拆迁工作风险
 - (5) 市场风险
 - 1.25.3 土地一级开发风险防范措施
 - (1) 融资风险防范措施
 - (2) 拆迁风险方法措施
 - (3) 外部环境风险防范措施

第七章 土地一级开发融资模式与行业趋势

- 1.26 土地一级开发融资需求分析
 - 1.26.1 现实融资需求
 - 1.26.2 潜在融资需求
- 1.27 土地一级开发融资模式分析
 - 1.27.1 土地储备机构直接安排融资并承担责任
 - 1.27.2 一级开发主体与金融机构签订借款合同
 - 1.27.3 一级开发主体融资并承担责任与义务
 - 1.27.4 项目公司融资，一级开发主体担保

1.28 房地产信托模式分析

1.28.1 贷款型信托模式分析

1.28.2 股权型信托模式分析

1.28.3 权益型信托模式分析

1.29 土地一级开发融资渠道分析

1.29.1 土地一级开发主要的融资渠道

1.29.2 土地一级开发融资解决方法

(1) 土地收益证券化

(2) 城投公司模式的创新

1.29.3 中国土地开发未来发展趋势预测

(1) 土地获取成本趋势预测

(2) 土地开发供给预测

(3) 土地开发企业发展趋势

(4) 外资投资发展趋势预测

图表目录：

图表：我国土地用地性质分类

图表：土地的一级开发

图表：我国土地一级开发流程

图表：土地开发的基本原则

图表：政府独立开发模式的特点

图表：城市运营开发模式的特点

图表：主题型项目带土地开发模式的特点

图表：一级开发招投标模式的特点

图表：PPP(公私合营)模式的特点

图表：BOT(运营-移交)模式的特点

图表：TOT(移交-经营-移交)模式的特点

图表：PFT(私营机构融资)模式的特点

图表：常规项目开发模式的特点

图表：2011-2015年中国国内生产总值及同比增长速度(单位:亿元，%)

图表：2011-2015年工业增加值月度同比增长速度(单位:%)

图表：2015年固定资产投资额同比增长情况(单位:亿元，%)

图表：2011-2015年我国货币供应情况(单位:亿元)

图表：2011-2015年我国社会融资规模及其结构(单位:亿元)

图表：2015年我国存款准备金率调整一览(单位:%)

图表：2011-2015年我国房地产开发资金中国内贷款情况(单位:亿元，%)

- 图表：2010年以来我国利率调整一览表(单位:%)
- 图表：2010年以来我国CPI走势
- 图表：房地产周期与货币政策周期示意图
- 图表：2015年我国社会融资规模走势(单位:万元，%)
- 图表：2015年我国货币供给走势(单位:万元，%)
- 图表：2015年全国公共财政住房保障支出决算(单位:亿元，%)
- 图表：重庆、上海房产税征税细则
- 图表：2010-2015年三季度重庆、上海居住用地季度平均价格增减趋势
- 图表：2015年部分省市房地产财政政策情况
- 图表：中国农村土地制度变迁
- 图表：当前城市土地制度
- 图表：2010-2015年我国土地政策一览(单位:万元)
- 图表：我国所处城镇化的阶段
- 图表：2010-2015年我国城镇、农村人口比例(单位:%)
- 图表：2010-2015年中国房地产开发景气指数(单位:%)
- 图表：2010-2015年中国房地产开发投资额及同比增长情况(单位:亿元)
- 图表：2010-2015年我国房屋新开工面积及同比增长情况(单位:万平方米，%)
- 图表：2010-2015年我国房屋施工面积及同比增长情况(单位:万平方米，%)
- 图表：2010-2015年我国房屋施工面积及同比增长情况(单位:万平方米，%)
- 图表：2010-2015年我国房屋竣工面积及同比增长情况(单位:万平方米，%)
- 图表：2015年我国房地产开发企业资金来源结构(单位:%)
- 图表：2010-2015年我国批准国有建设用地供应情况(单位:万公顷)
- 图表：2015年我国批准国有建设用地的结构
- 图表：2010-2015年实际供应的国有建设用地的供应结构
- 图表：2015年实际供应的国有建设用地供应结构
- 图表：2015年84个重点城市净增土地抵押面积与金额(单位:万公顷，亿元)
- 图表：2010-2015年住宅用途的国有建设用地供应总量及增减情况(单位:公顷，%)
- 图表：2015年我国保障性安居工程和中小套型商品房用地供应计划和落实情况(单位:公顷)
- 图表：2015年我国商品住房用地供应计划与落实情况(单位:公顷)
- 图表：2010-2015年商服用用途的国有建设用地供应总量及增减情况(单位:公顷，%)
- 图表：2010-2015年工矿仓储用途的国有建设用地供应总量及增减情况(单位:公顷，%)
- 图表：2015年中国130个城市土地成交量及同比增长(单位:公顷，%)
- 图表：2015年我国主要监测城市地价情况(单位:元/平方米)
- 图表：2015年我国主要监测城市地价情况(分用途)(单位:元/平方米)
- 图表：2010-2015年我国主要监测城市地价变化情况(单位:%)

图表：2015年全国成交地块总价排行榜(单位:万平方米，亿元，元/平方米)

图表：2015年全国住宅成交地块总价排行榜(单位:万平方米，亿元，元/平方米)

图表：2015年全国商业成交地块总价排行榜(单位:万平方米，亿元，元/平方米)

图表：2015年全国成交地块楼面价排行榜(单位:平方米，万元，元/平方米)

图表：2015年全国住宅成交楼面价排行榜(单位:平方米，万元，元/平方米)

图表：2015年全国商业成交地块楼面价排行榜(单位:平方米，万元，元/平方米)

图表：2015年全国成交地块溢价率排行榜(单位:平方米，万元，元/平方米)

图表：2015年全国住宅成交地块溢价率排行榜(单位:平方米，万元，元/平方米)

图表：2015年全国商办用地成交溢价率排行榜(单位:平方米，万元，元/平方米)

图表：2010-2015年我国国有建设用地成交面积与金额(单位:万公顷，亿元)

图表：2015年我国土地招标出让情况(单位:万元，平方米)

图表：2015年我国土地拍卖、挂牌(单位:万公顷，万亿元)

图表：2010-2015年我国地价指数走势

详细请访问：<https://www.chyxx.com/research/201605/415014.html>