



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2010-2012年土地储备行业市场 需求深度调研及投资前景预测报 告

# 一、调研说明

《2010-2012年土地储备行业市场需求深度调研及投资前景预测报告》是艾凯咨询集团经过数月的周密调研，结合国家统计局，行业协会，工商，税务海关等相关数据，由行业内知名专家撰写而成。报告意于成为从事本行业人士经营及投资提供参考的重要依据。

报告主要可分为四大部分，首先，报告对本行业的特征及国内外市场环境进行描述；其次，是本行业的上下游产业链，市场供需状况及竞争格局从宏观到细致的详尽剖析，接着报告中列出数家该行业的重点企业，分析相关经营数据；最后，对该行业未来的发展前景，投资风险给出指导建议。相信该份报告对您把握市场脉搏，知悉竞争对手，进行战略投资具有重要帮助。

官方网址：<https://www.icandata.com/view/168458.html>

报告价格：纸介版9000元 电子版9000元 纸介版+电子版9200元

订购电话：400-700-0142 010-80392465

电子邮箱：[sales@icandata.com](mailto:sales@icandata.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、摘要、目录、图表

艾凯数据研究中心是专业和专注的产业研究机构，拥有多年的产业研究、市场研究、市场调研、行业研究及项目咨询的专业经验，是中国市场领先的研究报告和竞争情报提供商。网站每天更新大量行业分析报告、图表资料、投资情报、竞争情报等，为用户及时了解迅速变化中的世界和中国市场提供便利。我们与国内各大数据源，（包括国家统计局、国家信息中心、国家海关总署、地方政府机构、行业协会等权威机构）建立战略合作关系，保障准确、权威、可靠的数据信息服务。本报告为艾凯数据研究中心原创，近期我公司发现一些不良公司及个人将本公司的报告目录原样或改头换面后挂在其网站或一些博客网站进行宣传销售，对不明情况的客户进行欺诈。本产业研究中心郑重声明：本报告为我单位原创,为确保您所购买报告的准确、真实、权威，请直接从本中心购买，我单位没有开展其它代理销售渠道，敬请识别，谨防上当受骗！

### 目录

#### 第一章 土地储备行业基本情况 2

##### 第一节 土地储备的定义及分类 2

###### 一、土地储备的定义 2

###### 二、土地储备的分类 2

###### 三、我国土地储备制度及其运行机制 3

##### 第二节 2009年土地储备行业在国民经济中的地位 5

###### 一、土地收购储备是政府依法管理土地资产的必要措施 5

###### 二、土地储备可以强化政府垄断土地一级市场 6

###### 三、土地收购储备是各级政府防止国有资产流失的重要手段 6

###### 四、土地储备有利于积累城市建设资金 7

###### 五、土地收购储备是政府调控土地市场的客观需要 7

###### 六、土地储备可实现土地资产的价值，促进土地资产的保值增值 7

###### 七、土地储备促进城市总体规划的实施 7

#### 第二章 2009年土地储备行业发展环境分析 8

##### 第一节 2009年宏观经济环境分析 8

###### 一、全年经济实现V型反弹 8

###### 二、工业生产逐季回升 9

###### 三、固定资产投资增长明显 10

四、全年社会消费品零售总额明显回升 11

五、全年进出口下滑，11月后快速回升 12

六、CPI全年负增长 年底强劲回升 13

七、全年新增本外币贷款9.4万亿元 14

八、未来政策趋于收紧 15

第二节 2009年土地储备行业政策环境分析 15

一、重点政策汇总 15

二、重点政策及重大事件分析 17

三、政策未来发展趋势 25

第三章 2009年土地储备行业发展情况分析 27

第一节 2009年土地市场整体情况 27

第二节 2009年土地供给分析及预测 30

一、供给情况分析 30

二、土地储备供给预测 34

第三节 2009年土地储备行业需求分析及预测 35

一、需求情况分析 35

二、需求情况预测 37

第四节 2009年土地市场运行及2010年发展趋势 38

一、2009年土地市场运行特点 38

二、2010年土地市场发展展望 39

三、对未来土地市场发展的政策建议 40

第五节 土地储备行业融资结构分析 42

一、财政拨款 42

二、银行贷款 42

第四章 土地储备行业产业链分析 44

第一节 行业产业链介绍 44

第二节 上游行业分析——集体土地市场发展情况分析 45

第三节 上游产业对土地储备行业的影响 46

一、增加土地供应量 46

二、提高土地收购价格 46

三、增加收购难度 46

四、增加融资风险 46

五、加强监管力度 46

第四节 下游行业发展情况分析 47

一、投资额回升，但增幅有限 47

二、供求结构失衡：求大于供，市场略显供给不足 47

三、一线城市房价一路飚高，二三线城市跟风谋动 48

四、新建住宅市场 48

五、二手住宅市场 48

六、保障性住房比例加大 48

第五节 下游行业对本行业的影响分析 49

一、市场求大于供的失衡状态增加了土地的需求 49

二、高房价带动了高地价 49

三、地价虚高的风险 49

四、保障性住房比例加大增加土地储备资金压力 50

第五章 2009年土地储备行业区域发展情况分析 51

第一节 北京市土地储备行业市场分析 53

一、2009年北京土地市场总体分析 53

二、2009年北京土地成交量分析 53

三、2009年北京土地成交额分析 55

四、2010年北京土地市场展望 58

第二节 重庆市土地储备行业市场分析 59

一、2009年重庆市土地出让情况 59

二、2009年重庆主城区土地市场分析 59

第三节 广州市土地储备行业市场分析 60

一、2009年广州市土地市场总体情况 60

二、2009年各月份广州市土地情况 61

第四节 上海市土地储备行业市场分析 61

第五节 海南土地储备行业市场分析 62

一、海南近3年的土地出让仅达到均衡 62

二、土地市场情况分析 63

## 第六章 2009年土地储备行业风险分析 65

### 第一节 宏观经济波动风险 65

#### 一、财政政策 65

#### 二、货币政策 65

### 第二节 政策风险 66

#### 一、政策变动带来的风险 66

#### 二、政府过多干预带来的风险 66

### 第三节 金融风险 67

#### 一、土地储备中心自有资本金短缺，资金补充机制不健全 67

#### 二、土地储备机构的财务风险巨大 67

#### 三、土地储备中心对土地出让金没有支配权 68

#### 四、利率风险 68

### 第四节 运营风险 68

#### 一、收购风险 68

#### 二、开发风险 68

#### 三、积压风险 69

#### 四、出让风险 69

### 第五节 市场风险 69

#### 一、城市发展风险 69

#### 二、房地产市场波动 69

## 第七章 信贷建议 70

### 第一节 行业总体授信原则 70

### 第二节 风险防范建议 70

#### 一、加强贷前调查评估，合理确定贷款额度 70

#### 二、完善贷款担保手续，落实第一还款来源 70

#### 三、落实贷款用途监控 71

#### 四、落实土地拍卖款 71

#### 五、探索多渠道融资，合理分散信贷风险 71

## 附表

### 表1 2009年国家土地储备相关政策与规范性文件汇总 14

表2 全国部分城市2010年住房用地供应计划 32

表3 2009年土地出让金前20排行榜 35

附图

图1 土地储备机构运行机制图 3

图2 2006年以来我国GDP季度增长情况 8

图3 2006年以来工业增加值增速情况 9

图4 2008年以来工业增加值增速与PMI对比情况 10

图5 2007年以来城镇固定资产投资累计增速情况 10

图6 2003年以来分产业固定资产投资累计增速情况 11

图7 2007年以来国内名义消费增速情况 11

图8 2003年以来国内居民收入情况 12

图9 我国进出口月度增速情况 13

图10 2006年以来我国CPI、PPI走势情况 13

图11 2010年CPI翘尾因素 14

图12 月度信贷投放规模 14

图13 2009年批准用地类型和地区分布 27

图14 2005-2009年国有建设用地供应情况 28

图15 2005-2009年土地出让及招拍挂出让面积和价款变化情况 29

图16 2001—2009年全国35个重点城市平均地价增长率 29

图17 2009年84个重点城市土地抵押情况 30

图18 全国耕地面积变化情况 31

图19 全国土地资源构成（万平方公里） 32

图20 城镇建设用地（建成区）构成 32

图21 各级城市居住用地年增长率 35

艾凯数据研究中心发布的《2010-2012年土地储备行业市场需求深度调研及投资前景预测报告》，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。

图22 全国居住用地面积存量（预测值） 35

图23 土地储备上下游情况 44

图24 2009年京沪房地产市场发展情况 47

图25 全国土地购买与开发累计面积同比增长率 51

图26 2001-2009年全国重点城市平均地价增长率 52

图27 2009年东中西部地区不同用途地价增长率比较 52

图28 北京居住土地面积出让情况 53

图29 2009年宗地成交数与2008年成交数对比 54

图30 2009年土地成交均价与2008年成交均价对比 58

图31 重庆市居住土地出让情况 59

图32 上海居住土地面积出让情况 62

图33 海南01-09年土地购置和商品房销售面积 63

图34 海口2002-2009年11月土地购置面积 63

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/168458.html>

### 三、研究方法

- 1、系统分析方法
- 2、比较分析方法
- 3、具体与抽象方法
- 4、分析与综合方法
- 5、归纳与演绎方法
- 6、定性分析与定量分析方法
- 7、预测研究方法

### 四、数据来源



对行业内相关的专家、厂商、渠道商、业务（销售）人员及客户进行访谈，获取最新的一手市场资料；

艾凯咨询集团长期监测采集的数据资料；

行业协会、国家统计局、海关总署、国家发改委、工商总局等政府部门和官方机构的数据与资料；

行业公开信息；

行业企业及上、下游企业的季报、年报和其它公开信息；

各类中英文期刊数据库、图书馆、科研院所、高等院校的文献资料；

行业资深专家公开发表的观点；

对行业的重要数据指标进行连续性对比，反映行业发展趋势；

中华人民共和国国家统计局 <http://www.stats.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局 <http://www.saic.gov.cn>

中华人民共和国海关总署 <http://www.customs.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

中国证券监督管理委员会 <http://www.csrc.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

世界贸易组织 <https://www.wto.org>

联合国统计司 <http://unstats.un.org>

联合国商品贸易统计数据库 <http://comtrade.un.org>

## 五、关于艾凯咨询网

艾凯咨询网（[www.icandata.com](http://www.icandata.com)）隶属艾凯咨询集团（北京华经艾凯企业咨询有限公司），艾凯咨询集团专注提供大中华区产业经济情报，为企业商业决策赋能，是领先的市场研究报告和竞争情报提供商

艾凯咨询集团为企业专业投资咨询报告、深度研究报告、市场调查、统计数据等。艾凯咨询网每天更新大量行业分析报告、图表资料、竞争情报、投资情报等，为用户及时了解迅速变化中的世界和中国市场提供便利，为企业商业决策赋能。

研究力量

高素质的专业的研究分析团队，密切关注市场最新动向。在多个行业，拥有数名经验丰富的专业分析师。对于特定及专属领域，我们有国内外众多合作研究机构，同时我们聘请数名行业资深专家顾问，帮助客户分清市场现状和趋势，找准市场定位和切入机会，提出合适中肯的建议，帮助客户实现价值，与客户一同成长。

#### 我们的优势

权威机构 艾凯咨询集团二十年深厚行业背景;

数量领先 囊括主流研究报告和权威合作伙伴;

服务齐全 促销、推荐指数、积分、网上支付等;

良好声誉 广泛知名度、满意度，众多新老客户。