



艾凯咨询
ICAN Consulting

2017-2022年中国土地一级开发 市场需求及投资前景分析报告

一、调研说明

《2017-2022年中国土地一级开发市场需求及投资前景分析报告》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/283994.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

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

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

1.3.12016年国内GDP增长分析33

1.3.22016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

1.7.12016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

1.7.22016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

1.7.32016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

1.7.42016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

1.8.12016年全国土地成交情况分析167

1.8.22016年全国土地成交均价分析168

1.8.32016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

1.92016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
1.102016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
 - 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 (AK LT)

部分图表目录：

- 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6PPP(公私合营)模式分析28
- 图表7BOT(运营-移交)模式分析28
- 图表8TOT(移交-经营-移交)模式分析28
- 图表9PFT(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122016年GDP初步核算数据33
- 图表13GDP环比增长速度34
- 图表142006-2016年我国国内生产总值及其增长速度35
- 图表151978-2016年我国人均GDP统计35
- 图表162013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172013年4月-2016年9月我国发电量日均产量及同比增速42
- 图表182013年4月-2016年9月我国钢材日均产量及同比增速42
- 图表192013年4月-2016年9月我国水泥日均产量及同比增速43

图表202013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212013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222013年4月-2016年9月我国乙烯日均产量及同比增速45
图表232013年4月-2016年9月我国汽车日均产量及同比增速45
图表242013年4月-2016年9月我国轿车日均产量及同比增速45
图表252006-2016年我国全社会固定资产及其增长率情况47
图表262013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272013年4月-2016年9月固定资产投资到位资金同比增速49
图表282016年固定资产投资（不含农户）主要数据49
图表292014年分机构人民币贷款情况57
图表30社会融资规模58
更多图表见正文……

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/283994.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）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。