

# 2024-2030年中国土地开发 市场分析与投资前景研究报告

## 报告目录及图表目录

博思数据研究中心编制

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

## 报告报价

《2024-2030年中国土地开发市场分析与投资前景研究报告》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.bosidata.com/report/057504MPMI.html>

【报告价格】纸介版9800元 电子版9800元 纸介+电子10000元

【出版日期】2023-12-20

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服务热线：400-700-3630(免长话费) 010-57272732/57190630

博思数据研究中心

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。

# 说明、目录、图表目录

## 报告说明:

博思数据发布的《2024-2030年中国土地开发市场分析与投资前景研究报告》介绍了土地开发行业相关概述、中国土地开发产业运行环境、分析了中国土地开发行业的现状、中国土地开发行业竞争格局、对中国土地开发行业做了重点企业经营状况分析及中国土地开发产业发展前景与投资预测。您若想对土地开发产业有个系统的了解或者想投资土地开发行业，本报告是您不可或缺的重要工具。

土地开发从广义上来讲，是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。

土地开发一般分为一级开发和二级开发。1) 土地一级开发，是指政府实施或者授权其他单位实施，按照土地利用总体规划、城市总体规划及控制性详细规划和年度土地一级开发计划，对确定的存量国有土地、拟征用和农转用土地，统一组织进行征地、农转用、拆迁和市政道路等基础设施建设的行为，包含土地整理、复垦和成片开发。2) 土地二级开发是指土地使用者从土地市场取得土地使用权后，直接对土地进行开发建设的行为。本报告通过结合二级市场的需求现状，各主要经济区域土地开发市场发展现状与潜力及土地开发行业外部宏观环境，为相关开发企业及投资机构研究分析、阐明土地一级开发市场的行业前景调研与机会、盈利模式及如何做到风险规避。

长期以来，我国土地一级开发市场由政府垄断，市场化运作经验缺失，“生地出让”、“一二级联动”等土地开发模式占据主流。但从近些年土地开发业务的发展情况来看，土地一级开发越来越成为一项独立的业务，“政府主导、市场化运作”趋势明显。在大力推进城镇化建设背景下，各级地方政府都面临新城扩张和旧城改造升级的压力，对新增建设用地和存量建设用地的开发需求放量增长，政府建设融资需求大增，土地一级开发迎来市场化蜕变良机。

不少企业及投资机构开始在土地一级开发市场布局，进入企业呈递增趋势。根据产业研究院调研情况，目前业内竞争者主要包括各级政府的城投公司，如云南城投、中天城投等；建筑类企业，如中国中铁、中南建设等；房地产及其他综合类企业，如北京城建、天房发展等。市场呈现出较为明显的地域特征，开发规模较小，缺乏区域间的资源整合和有效竞争，尚未出现跨区域运作的专业品牌开发企业，与二级开发市场的市场化程度相差甚远。

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。

报告目录：

## 第1章：中国土地开发行业发展背景分析

### 1.1 土地开发行业的定义

#### 1.1.1 土地开发行业的定义

#### 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

#### 1.1.5 土地开发行业发展历程

### 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&mdash;移交）模式

3）TOT（移交&mdash;经营&mdash;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2章：中国土地开发行业发展环境分析

### 2.1 土地开发行业经济环境分析

#### 2.1.1 国内宏观经济发展分析

#### 2.1.2 国内宏观经济发展趋势

#### 2.1.3 经济环境与行业的相关性分析

### 2.2 土地开发行业政策环境分析

#### 2.2.1 城市土地出让制度分析

##### （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

#### 2.2.2 土地调控政策的内容分析

#### 2.2.3 土地调控政策的效果分析

#### 2.2.4 土地政策对房地产市场的影响

##### （1）土地供应量对房地产市场的影响

##### （2）土地供应方式对房地产市场的影响

##### （3）土地供应结构对房地产市场的影响

##### （4）土地供应价格对房地产市场的影响

### 2.3 土地开发行业社会环境分析

#### 2.3.1 中国城镇化发展进程分析

#### 2.3.2 中国城镇化推进政策汇总

#### 2.3.3 城镇化与土地开发需求分析

### 2.4 土地开发行业产业环境分析

#### 2.4.1 房地产行业景气指数分析

#### 2.4.2 房地产业发展规模分析

##### （1）房地产开发商数量规模分析

##### （2）房地产开发商投资规模分析

##### （3）房地产开发商土地购置面积分析

#### 2.4.3 中国房地产行业开发规模分析

##### （1）中国商品房新开工面积分析

##### （2）中国商品房施工面积分析

##### （3）中国商品房竣工面积分析

#### 2.4.4 中国房地产行业销售规模分析

(1) 中国商品房销售面积分析

(2) 中国商品房销售金额分析

### 第3章：中国土地开发市场供需现状分析

#### 3.1 土地开发市场供应现状分析

##### 3.1.1 全国建设用地供应分析

(1) 批准国有建设用地规模

(2) 国有建设用地供应分析

(3) 重点城市土地供应分析

##### 3.1.2 全国住房用地供应分析

(1) 全国住房用地供应分析

(2) 重点城市住地供应分析

(3) 全国住房用地供应趋势

##### 3.1.3 全国商业用地供应分析

(1) 全国商业用地供应分析

(2) 重点城市商业用地供应

(3) 全国商业用地供应趋势

##### 3.1.4 全国工业用地供应分析

(1) 全国工业用地供应分析

(2) 重点城市工业用地供应

(3) 全国工业用地供应趋势

#### 3.2 土地开发市场需求现状分析

##### 3.2.1 全国土地成交情况分析

(1) 全国土地成交规模分析

(2) 重点城市土地成交规模

(3) 重点城市土地成交金额

##### 3.2.2 全国土地成交均价分析

(1) 全部土地成交价格分析

(2) 重点城市土地价格分析

#### 3.3 线城市土地市场现状分析

##### 3.3.1 线城市土地市场供应分析

(1) 一线城市推出土地规模分析

(2) 一线城市土地供应结构分析

### 3.3.2 线城市土地市场成交分析

- (1) 一线城市土地成交面积分析
- (2) 一线城市土地成交结构分析
- (3) 一线城市土地成交金额分析
- (4) 一线城市土地成交价格分析

### 3.4 线城市土地市场供求分析

#### 3.4.1 线城市土地供应分析

- (1) 二三线城市推出土地规模分析
- (2) 二三线城市土地供应区域特征
- (3) 二三线城市土地供应结构分析

#### 3.4.2 二三线城市土地成交分析

- (1) 二三线城市土地成交面积分析
- (2) 二三线城市土地成交结构分析
- (3) 二三线城市土地成交金额分析
- (4) 二三线城市土地成交价格分析

## 第4章：中国土地开发行业区域市场调研

### 4.1 土地开发行业区域市场整体分析

#### 4.1.1 京津唐地区土地开发市场调研

- (1) 区域宏观经济环境分析
- (2) 区域土地市场供给分析
  - 1) 区域土地供应规模分析
  - 2) 区域土地供给结构分析
  - 3) 区域土地供给价格分析
- (3) 区域土地市场需求分析
  - 1) 区域土地成交规模分析
  - 2) 区域土地成交结构分析
  - 3) 区域土地成交价格分析

#### 4.1.2 长三角地区土地开发市场调研

- (1) 区域宏观经济环境分析
- (2) 区域土地市场供给分析
  - 1) 区域土地供应规模分析
  - 2) 区域土地供给结构分析

### 3) 区域土地供给价格分析

#### (3) 区域土地市场需求分析

### 1) 区域土地成交规模分析

### 2) 区域土地成交结构分析

### 3) 区域土地成交价格分析

## 4.1.3 珠三角地区土地开发市场调研

#### (1) 区域宏观经济环境分析

#### (2) 区域土地市场供给分析

### 1) 区域土地供应规模分析

### 2) 区域土地供给结构分析

### 3) 区域土地供给价格分析

#### (3) 区域土地市场需求分析

### 1) 区域土地成交规模分析

### 2) 区域土地成交结构分析

### 3) 区域土地成交价格分析

## 4.1.4 成渝地区土地开发市场调研

#### (1) 区域宏观经济环境分析

#### (2) 区域土地市场供给分析

### 1) 区域土地供应规模分析

### 2) 区域土地供给结构分析

### 3) 区域土地供给价格分析

#### (3) 区域土地市场需求分析

### 1) 区域土地成交规模分析

### 2) 区域土地成交结构分析

### 3) 区域土地成交价格分析

## 4.1.5 武汉城市圈土地开发市场调研

#### (1) 区域宏观经济环境分析

#### (2) 区域土地市场供给分析

### 1) 区域土地供应规模分析

### 2) 区域土地供给结构分析

### 3) 区域土地供给价格分析

#### (3) 区域土地市场需求分析

1) 区域土地成交规模分析

2) 区域土地成交结构分析

3) 区域土地成交价格分析

#### 4.1.6 长株潭地区土地开发市场调研

(1) 区域宏观经济环境分析

(2) 区域土地市场供给分析

1) 区域土地供应规模分析

2) 区域土地供给结构分析

3) 区域土地供给价格分析

(3) 区域土地市场需求分析

1) 区域土地成交规模分析

2) 区域土地成交结构分析

3) 区域土地成交价格分析

#### 4.1.7 东北三省土地开发市场调研

(1) 区域宏观经济环境分析

(2) 区域土地市场供给分析

1) 区域土地供应规模分析

2) 区域土地供给结构分析

3) 区域土地供给价格分析

(3) 区域土地市场需求分析

1) 区域土地成交规模分析

2) 区域土地成交结构分析

3) 区域土地成交价格分析

#### 4.1.8 山东半岛城市群土地开发市场调研

(1) 区域宏观经济环境分析

(2) 区域土地市场供给分析

1) 区域土地供应规模分析

2) 区域土地供给结构分析

3) 区域土地供给价格分析

(3) 区域土地市场需求分析

1) 区域土地成交规模分析

2) 区域土地成交结构分析

### 3) 区域土地成交价格分析

## 4.2 京津唐地区主要城市土地开发市场调研

### 4.2.1 北京市土地开发市场调研

#### (1) 城市土地市场供给分析

##### 1) 城市土地供给规模分析

##### 2) 城市土地供给结构分析

##### 3) 城市土地供给价格分析

#### (2) 城市土地市场需求分析

##### 1) 城市土地成交规模分析

##### 2) 城市土地成交结构分析

##### 3) 城市土地成交价格分析

### 4.2.2 天津市土地开发市场调研

#### (1) 城市土地市场供给分析

##### 1) 城市土地供给规模分析

##### 2) 城市土地供给结构分析

##### 3) 城市土地供给价格分析

#### (2) 城市土地市场需求分析

##### 1) 城市土地成交规模分析

##### 2) 城市土地成交结构分析

##### 3) 城市土地成交价格分析

### 4.2.3 唐山市土地开发市场调研

#### (1) 城市土地市场供给分析

##### 1) 城市土地供给规模分析

##### 2) 城市土地供给结构分析

##### 3) 城市土地供给价格分析

#### (2) 城市土地市场需求分析

##### 1) 城市土地成交规模分析

##### 2) 城市土地成交结构分析

##### 3) 城市土地成交价格分析

## 4.3 长三角地区主要城市土地开发市场调研

### 4.3.1 上海市土地开发市场调研

#### (1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

4.3.2 南京市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

4.3.3 苏州市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

4.3.4 无锡市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

#### 4.3.5 杭州市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

#### 4.3.6 宁波市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

#### 4.3.7 温州市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

#### 4.4 珠三角地区主要城市土地开发市场调研

##### 4.4.1 广州市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

4.4.2 深圳市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

4.4.3 珠海市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

4.4.4 佛山市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

#### 4.4.5 江门市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

#### 4.4.6 肇庆市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

#### 4.4.7 惠州市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

#### 4.4.8 东莞市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

4.4.9 中山市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

4.5 成渝地区主要城市土地开发市场调研

4.5.1 重庆市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

4.5.2 成都市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

4.6 武汉城市圈主要城市土地开发市场调研

4.6.1 武汉市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

4.6.2 黄石市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

4.6.3 鄂州市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

4.6.4 仙桃市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

#### 4.6.5 潜江市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

#### 4.6.6 天门市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

#### 4.7 长株潭地区主要城市土地开发市场调研

##### 4.7.1 长沙市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

#### 4.7.2 株洲市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

#### 4.7.3 湘潭市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

#### 4.8 东北三省主要城市土地开发市场调研

##### 4.8.1 沈阳市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

##### 4.8.2 大连市土地开发市场调研

#### (1) 城市土地市场供给分析

##### 1) 城市土地供给规模分析

##### 2) 城市土地供给结构分析

##### 3) 城市土地供给价格分析

#### (2) 城市土地市场需求分析

##### 1) 城市土地成交规模分析

##### 2) 城市土地成交结构分析

##### 3) 城市土地成交价格分析

#### 4.8.3 长春市土地开发市场调研

#### (1) 城市土地市场供给分析

##### 1) 城市土地供给规模分析

##### 2) 城市土地供给结构分析

##### 3) 城市土地供给价格分析

#### (2) 城市土地市场需求分析

##### 1) 城市土地成交规模分析

##### 2) 城市土地成交结构分析

##### 3) 城市土地成交价格分析

#### 4.8.4 哈尔滨土地开发市场调研

#### (1) 城市土地市场供给分析

##### 1) 城市土地供给规模分析

##### 2) 城市土地供给结构分析

##### 3) 城市土地供给价格分析

#### (2) 城市土地市场需求分析

##### 1) 城市土地成交规模分析

##### 2) 城市土地成交结构分析

##### 3) 城市土地成交价格分析

#### 4.9 山东半岛主要城市土地开发市场调研

##### 4.9.1 济南市土地开发市场调研

#### (1) 城市土地市场供给分析

##### 1) 城市土地供给规模分析

##### 2) 城市土地供给结构分析

##### 3) 城市土地供给价格分析

## （2）城市土地市场需求分析

### 1）城市土地成交规模分析

### 2）城市土地成交结构分析

### 3）城市土地成交价格分析

## 4.9.2 青岛市土地开发市场调研

## （1）城市土地市场供给分析

### 1）城市土地供给规模分析

### 2）城市土地供给结构分析

### 3）城市土地供给价格分析

## （2）城市土地市场需求分析

### 1）城市土地成交规模分析

### 2）城市土地成交结构分析

### 3）城市土地成交价格分析

## 4.9.3 淄博市土地开发市场调研

## （1）城市土地市场供给分析

### 1）城市土地供给规模分析

### 2）城市土地供给结构分析

### 3）城市土地供给价格分析

## （2）城市土地市场需求分析

### 1）城市土地成交规模分析

### 2）城市土地成交结构分析

### 3）城市土地成交价格分析

## 4.9.4 东营市土地开发市场调研

## （1）城市土地市场供给分析

### 1）城市土地供给规模分析

### 2）城市土地供给结构分析

### 3）城市土地供给价格分析

## （2）城市土地市场需求分析

### 1）城市土地成交规模分析

### 2）城市土地成交结构分析

### 3）城市土地成交价格分析

## 4.9.5 烟台市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

4.9.6 威海市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

4.9.7 潍坊市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

4.9.8 日照市土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

#### 4.9.9 连云港土地开发市场调研

(1) 城市土地市场供给分析

1) 城市土地供给规模分析

2) 城市土地供给结构分析

3) 城市土地供给价格分析

(2) 城市土地市场需求分析

1) 城市土地成交规模分析

2) 城市土地成交结构分析

3) 城市土地成交价格分析

### 第5章：中国土地开发建设标杆企业分析

#### 5.1 房地产及其他综合性开发企业分析

##### 5.1.1 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) 企业财务状况分析

1) 企业主要经济指标

2) 企业盈利能力分析

3) 企业运营能力分析

4) 企业偿债能力分析

5) 企业发展能力分析

(6) 企业经营优劣势分析

(7) 企业最新发展动向分析

##### 5.1.2 金地(集团)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) 企业财务状况分析

1) 企业主要经济指标

2) 企业盈利能力分析

3) 企业运营能力分析

4) 企业偿债能力分析

5) 企业发展能力分析

(6) 企业经营优劣势分析

(7) 企业最新发展动向分析

5.1.3 深圳华侨城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) 企业财务状况分析

1) 企业主要经济指标

2) 企业运营能力分析

3) 企业盈利能力分析

4) 企业偿债能力分析

5) 企业发展能力分析

(6) 企业经营优劣势分析

(7) 企业最新发展动向分析

5.1.4 北京首都开发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) 企业财务状况分析

1) 企业主要经济指标

2) 企业盈利能力分析

3) 企业运营能力分析

4) 企业偿债能力分析

5) 企业发展能力分析

(6) 企业经营优劣势分析

(7) 企业最新发展动向分析

#### 5.1.5 南京栖霞建设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) 企业财务状况分析

1) 企业主要经济指标

2) 企业盈利能力分析

3) 企业运营能力分析

4) 企业偿债能力分析

5) 企业发展能力分析

(6) 企业经营优劣势分析

(7) 企业最新发展动向分析

#### 5.1.6 上海世茂股份有限公司经营分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业土地储备情况

(3) 企业土地开发策略

(4) 企业财务状况分析

1) 企业主要经济指标

2) 企业盈利能力分析

3) 企业运营能力分析

4) 企业偿债能力分析

5) 企业发展能力分析

(5) 企业经营优劣势分析

(6) 企业最新发展动向分析

#### 5.1.7 保利房地产(集团)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) 企业财务状况分析

##### 1) 企业主要经济指标

##### 2) 企业盈利能力分析

##### 3) 企业运营能力分析

##### 4) 企业偿债能力分析

##### 5) 企业发展能力分析

#### (6) 企业经营优劣势分析

#### (7) 企业最新发展动向分析

### 5.2 城市投资建设类开发企业分析

#### 5.2.1 北京城建投资发展股份有限公司发展分析

##### (1) 企业发展简况分析

##### (2) 企业投资融资分析

##### (3) 企业土地开发情况

##### (4) 企业财务状况分析

##### 1) 企业主要经济指标

##### 2) 企业盈利能力分析

##### 3) 企业运营能力分析

##### 4) 企业偿债能力分析

##### 5) 企业发展能力分析

##### (5) 企业发展优劣势分析

##### (6) 企业最新发展动向分析

#### 5.2.2 湖南投资集团股份有限公司分析

##### (1) 企业发展简况分析

##### (2) 企业组织架构分析

##### (3) 企业土地开发情况

##### (4) 企业财务状况分析

##### 1) 企业主要经济指标

##### 2) 企业盈利能力分析

##### 3) 企业运营能力分析

##### 4) 企业偿债能力分析

##### 5) 企业发展能力分析

##### (5) 企业发展优劣势分析

(6) 企业最新发展动向分析

#### 5.2.3 云南省城市建设投资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) 企业投资融资分析

(4) 企业土地储备情况

(5) 企业建设工程分析

(6) 企业招商项目分析

(7) 企业发展优劣势分析

(8) 企业最新发展动向分析

#### 5.2.4 南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司发展分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业组织架构分析

(3) 企业投资融资分析

(4) 企业资产管理分析

(5) 企业建设工程分析

(6) 企业招商项目分析

(7) 企业发展优劣势分析

(8) 企业最新发展动向分析

#### 5.2.5 海口市城市建设投资有限公司发展分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业组织架构分析

(3) 企业投资融资分析

(4) 企业土地开发策略

(5) 企业建设工程分析

(6) 企业待建项目分析

(7) 企业发展优劣势分析

(8) 企业最新发展动向分析

#### 5.2.6 杭州市城市建设投资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) 企业投资融资分析

(4) 企业资产管理分析

(5) 企业业务板块分析

(6) 企业发展优劣势分析

(7) 企业最新发展动向分析

#### 5.2.7 天津津滨发展股份有限公司发展分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业组织架构分析

(3) 企业投资融资分析

(4) 企业财务状况分析

1) 企业主要经济指标

2) 企业盈利能力分析

3) 企业运营能力分析

4) 企业偿债能力分析

5) 企业发展能力分析

(5) 企业发展优劣势分析

### 第6章：土地一级开发盈利模式与风险规避

#### 6.1 土地一级市场开发成本分析

##### 6.1.1 土地一级开发成本分析

##### 6.1.2 土地一级开发成本构成

##### 6.1.3 土地一级开发中涉及的税费

#### 6.2 土地一级市场盈利模式分析

##### 6.2.1 城市区域开发项目价值链分析

##### 6.2.2 价值链中各节点权力和利益点

##### 6.2.3 土地一级开发的利润来源分析

##### 6.2.4 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) 持有部分公共设施

(4) 为二级拿地铺垫

##### 6.2.5 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

6.3 土地一级市场项目操盘分析

6.3.1 土地出让市场营销策略

(1) 土地出让市场土地策略

(2) 土地出让市场价格策略

(3) 土地出让市场营销渠道策略

(4) 土地出让市场促销策略

6.3.2 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

6.4 土地一级开发市场的风险与规避

6.4.1 土地一级开发的特点

6.4.2 土地一级开发的风险

(1) 土地一级开发政策风险

(2) 土地一级开发融资风险

(3) 土地一级开发政府行为风险

(4) 土地一级开发征地、拆迁工作风险

(5) 土地一级开发市场风险

6.4.3 土地一级开发风险防范措施

(1) 土地一级开发融资风险防范措施

(2) 土地一级开发拆迁风险方法措施

(3) 土地一级开发外部环境风险防范措施

第7章：土地一级开发融资模式与行业趋势

7.1 土地一级开发融资需求分析

7.1.1 现实融资需求

7.1.2 潜在融资需求

## 7.2 土地一级开发融资模式分析

### 7.2.1 土地储备机构直接安排融资并承担责任

### 7.2.2 级开发主体与金融机构签订借款合同

### 7.2.3 级开发主体融资并承担责任与义务

### 7.2.4 项目公司融资，一级开发主体担保

## 7.3 房地产信托模式分析

### 7.3.1 贷款型信托模式分析

### 7.3.2 股权型信托模式分析

### 7.3.3 权益型信托模式分析

## 7.4 土地一级开发融资渠道分析

### 7.4.1 土地一级开发主要的融资渠道

### 7.4.2 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

#### (3) 城投债发行“高烧不退”需转型

### 7.4.3 中国土地开发投资预测预测

#### (1) 土地获取成本趋势预测

#### (2) 土地开发供给趋势预测

#### (3) 土地开发企业发展趋势

## 图表目录

图表1：我国土地用地性质分类

图表2：土地开发模式简图

图表3：土地的一级开发

图表4：我国土地一级开发流程

图表5：土地开发的基本原则

图表6：城市土地开发的规划体系是实施土地开发的依据

图表7：我国土地开发行业发展历程

图表8：政府独立开发模式的特点

图表9：城市运营开发模式的特点

图表10：主题型项目带土地开发模式的特点

图表11：一级开发招投标模式的特点

图表12：PPP（公私合营）模式的特点

图表13：BOT（运营-移交）模式的特点

图表14：TOT（移交-经营-移交）模式的特点

图表15：PFT（私营机构融资）模式的特点

图表16：常规项目开发模式的特点

图表17：2016-2021年我国GDP增速（单位：%）

图表18：2016-2021年我国房地产开发投资在GDP中的比例（单位：%）

图表19：我国城市土地出让制度的发展历程

图表20：当前城市土地制度

图表21：我国土地主要调控政策及主要内容（一）

图表22：我国土地主要调控政策及主要内容（二）

图表23：我国土地政策的主要内容（三）

图表24：我国主要土地调控政策和内容（四）

图表25：2016-2021年我国土地监管政策一览

图表26：2016-2021年北京、上海房价与土地楼面价增长变化趋势（单位：元/平方米）

图表27：我国城镇化水平（单位：%）

图表28：2021年我国正处于城市化进程加速阶段（单位：%）

图表29：2016-2021年推进城镇化建设的政策与重要事件

图表30：2016-2021年中国房地产开发景气指数走势

图表31：2016-2021年我国房地产开发企业数量（单位：家）

图表32：2016-2021年我国房地产开发投资金额及同比增速（单位：亿元，%）

图表33：2016-2021年我国房地产开发商土地购置面积及同比增速（单位：万平方米，%）

图表34：2016-2021年我国房地产开发新开工面积及同比增速（单位：万平方米，%）

图表35：2016-2021年我国房地产开发施工面积及同比增速（单位：万平方米，%）

图表36：2016-2021年我国房地产开发竣工面积及同比增速（单位：万平方米，%）

图表37：2016-2021年我国房地产开发销售面积及同比增速（单位：万平方米，%）

图表38：2016-2021年我国房地产开发竣工比走势

图表39：2016-2021年我国房地产开发销售金额及同比增速（单位：亿元，%）

图表40：2016-2021年我国批准国有建设用地供应情况（单位：万公顷）

图表41：2021年我国批准国有建设用地结构（单位：%）

图表42：2016-2021年各类国有建设用地供应规模（单位：万公顷）

图表43：2016-2021年城市推出土地建设用地位面积情况（单位：万平方米，%）

图表44：2016-2021年各月30城市推出土地建设用地位面积情况（单位：万平方米，%）

图表45：2016-2021年住宅用途的国有建设用地供应总量及增减和占全部用地的比重（单位：公顷，%）

图表46：2016-2021年个重点城市推出住宅用地总面积走势（单位：万平方米，%）

图表47：2016-2021年个重点城市推出住宅用地面积占全部用地的比重（单位：%）

图表48：30个重点城市推出住宅用地面积比较（单位：万平方米）

图表49：2016-2021年城市推出住宅用地面积情况（单位：万平方米，%）

图表50：2021年30城市推出住宅用地面积比较（单位：万平方米）

.....

详细请访问：<http://www.bosidata.com/report/057504MPMI.html>