2013-2017年中国土地开发行业市场调研与投资预测分析报告

目 录

CONTENTS

第1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
1）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 2012年国内GDP增长分析.....26
1.3.2 2012年工业经济增长分析.....26
1.3.3 2012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）2012年中国货币数据分析.....28
（2）2012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）2012年中国财政政策分析.....34
（2）2012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
（3）2010-2012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 2012年全国房地产开发景气指数.....44
1.6.2 2012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
（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 2012年全国房地产销售情况分析.....47
1.6.4 2012年全国房地产资金来源分析.....48
（1）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 2012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 2012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 2012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 2012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 2012年全国土地成交情况分析.....55
1.8.2 2012年全国土地成交均价分析.....55
1.8.3 2012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 2012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 2012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.....81
1.10.6 后期土地市场价格走势预判.....83
（1）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）区域宏观环境分析.....85
（2）区域土地市场分析.....87
1）土地供应总量分析.....87
2）土地供应结构分析.....88
3）房地产开发用地分析.....90
4）工矿仓储用地分析.....91
1.11.2 长三角地区.....93
（1）区域宏观环境分析.....93
（2）区域土地市场分析.....94
1）土地供应总量分析.....94
2）土地供应结构分析.....95
3）房地产开发用地分析.....97
4）工矿仓储用地分析.....98
1.11.3 珠三角地区.....100
（1）区域宏观环境分析.....100
（2）区域土地市场分析.....100
1）土地供应总量分析.....100
2）土地供应结构分析.....101
3）房地产开发用地分析.....102
4）工矿仓储用地分析.....102
1.11.4 成渝地区.....103
（1）区域宏观环境分析.....103
（2）区域土地市场分析.....104
1）土地供应总量分析.....104
2）土地供应结构分析.....105
3）房地产开发用地分析.....105
4）工矿仓储用地分析.....106
1.11.5 武汉城市圈.....107
（1）区域宏观环境分析.....107
（2）区域土地市场分析.....108
1）土地供应总量分析.....108
2）土地供应结构分析.....109
3）房地产开发用地分析.....110
4）工矿仓储用地分析.....111
1.11.6 长株潭地区.....112
（1）区域宏观环境分析.....112
（2）区域土地市场分析.....113
1）土地供应总量分析.....113
2）土地供应结构分析.....113
3）房地产开发用地分析.....114
4）工矿仓储用地分析.....115
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）2011-2015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）国用建设用地供应结构.....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）2012年待开发土地面积.....127
2）2012年土地购置费用分析.....127
3）2012年购置土地面积分析.....128
1.12.2 天津市.....128
（1）城市土地资源概况.....128
（2）城市总体规划分析.....128
（3）土地利用总体规划.....129
（4）2011-2015年国有建设用地供应计划.....130
1）国有建设用地供应总量.....130
2）国用建设用地供应结构.....130
3）国有建设用地供应布局.....130
（5）房地产开发企业土地开发及购置分析.....130
1）2012年待开发土地面积.....130
2）2012年土地购置费用分析.....131
3）2012年购置土地面积分析.....131
1.12.3 河北省.....132
（1）城市土地资源概况.....132
（2）城市总体规划分析.....132
（3）土地利用总体规划.....134
（4）2011-2015年国有建设用地供应计划.....135
1）国有建设用地供应总量.....135
2）国用建设用地供应结构.....136
（5）房地产开发企业土地开发及购置分析.....136
1）2012年土地购置费用分析.....136
2）2012年购置土地面积分析.....136
1.13 长三角地区分析.....137
1.13.1 上海市.....137
（1）城市土地资源概况.....137
（2）城市总体规划分析.....138
（3）土地利用总体规划.....139
（4）2011-2015年国有建设用地供应计划.....139
（5）房地产开发企业土地开发及购置分析.....140
1）2012年待开发土地面积.....140
2）2012年土地购置费用分析.....140
3）2012年购置土地面积分析.....141
1.13.2 江苏省.....141
（1）城市土地资源概况.....141
（2）城市总体规划分析.....142
（3）土地利用总体规划.....142
（4）2011-2015年国有建设用地供应计划.....144
（5）房地产开发企业土地开发及购置分析.....145
1）2012年待开发土地面积.....145
2）2012年土地购置费用分析.....145
3）2012年购置土地面积分析.....145
1.13.3 浙江省.....146
（1）城市土地资源概况.....146
（2）城市总体规划分析.....147

（3）土地利用总体规划.....147
（4）2011-2015年国有建设用地供应计划.....148
1）国有建设用地供应总量.....148
2）国用建设用地供应结构.....148
（5）房地产开发企业土地开发及购置分析.....149
1）2012年待开发土地面积.....149
2）2012年土地购置费用分析.....149
3）2012年购置土地面积分析.....150
1.14 珠三角地区分析.....150
1.14.1 广州市.....150
（1）城市土地资源概况.....150
（2）城市总体规划分析.....150
（3）土地利用总体规划.....152
（4）2011-2015年国有建设用地供应计划.....152
1）国有建设用地供应总量.....152
2）国用建设用地供应结构.....152
3）国有建设用地供应布局.....153
（5）房地产开发企业土地开发及购置分析.....153
1.14.2 深圳市.....153
（1）城市土地资源概况.....153
（2）城市总体规划分析.....156
（3）土地利用总体规划.....156
（4）2011-2015年国有建设用地供应计划.....160
（5）房地产开发企业土地开发及购置分析.....160
1）2012年完成投资情况分析.....160
2）2012年购置土地面积分析.....160
1.14.3 珠海市.....160
（1）城市土地资源概况.....160
（2）城市总体规划分析.....161
（3）土地利用总体规划.....161
（4）2011-2015年国有建设用地供应计划.....162
1）国有建设用地供应总量.....162
2）国用建设用地供应结构.....162
3）国有建设用地供应布局.....162
（5）房地产开发企业土地开发投资分析.....162
1）2012年房地产投资额分析.....162
2）2012年房地产累计施工面积.....163
1.14.4 东莞市.....163
（1）城市土地资源概况.....163
（2）城市总体规划分析.....164
（3）土地利用总体规划.....164
（4）2011-2015年国有建设用地供应计划.....165
1）国有建设用地供应总量.....165
2）国用建设用地供应结构.....165
（5）房地产开发企业土地开发投资分析.....166
1）2012年房地产投资额分析.....166
2）2012年商品房销售分析.....166
1.14.5 佛山市.....167
（1）城市土地资源概况.....167
（2）城市总体规划分析.....167
（3）土地利用总体规划.....168
（4）2011-2015年国有建设用地供应计划.....168
1）国有建设用地供应总量.....168
2）国用建设用地供应结构.....169
（5）房地产开发企业土地开发投资分析.....169
1）2012年房地产投资额分析.....169
2）2012年商品房销售分析.....169
1.14.6 中山市.....170
（1）城市土地资源概况.....170

（2）城市总体规划分析.....170
（3）土地利用总体规划.....171
（4）2011-2015年国有建设用地供应计划.....171
1）国有建设用地供应总量.....171
2）国用建设用地供应结构.....171
（5）房地产开发企业开发投资分析.....172
1）2012年房地产投资额分析.....172
2）2012年房地产累计施工面积.....172
1.14.7 惠州市.....172
（1）城市土地资源概况.....172
（2）城市总体规划分析.....173
（3）土地利用总体规划.....173
（4）2011-2015年国有建设用地供应计划.....174
（5）房地产开发企业土地开发投资分析.....174
1）2012年房地产投资额分析.....174
2）2012年房地产累计施工面积.....174
1.14.8 江门市.....175
（1）城市土地资源概况.....175
（2）城市总体规划分析.....175
（3）土地利用总体规划.....175
（4）2011-2015年国有建设用地供应计划.....176
（5）房地产开发企业土地开发投资分析.....176
1）2012年房地产投资额分析.....176
2）2012年房地产累计施工面积.....177
3）2012年购置土地面积分析.....177
1.14.9 肇庆市.....177
（1）城市土地资源概况.....177
（2）城市总体规划分析.....177
（3）2011-2015年国有建设用地供应计划.....178
1）国有建设用地供应总量.....178
2）国用建设用地供应结构.....178
3）国有建设用地供应布局.....178
（4）房地产开发企业土地开发投资分析.....179
1）2012年房地产投资额分析.....179
2）2012年房地产累计施工面积.....179
1.15 成渝地区分析.....179
1.15.1 重庆市.....179
（1）城市土地资源概况.....179
（2）城市总体规划分析.....180
（3）土地利用总体规划.....181
（4）2011-2015年国有建设用地供应计划.....183
1）国有建设用地供应总量.....183
2）国有建设用地供应布局.....183
（5）房地产开发企业土地开发及购置分析.....184
1）2012年待开发土地面积.....184
2）2012年土地购置费用分析.....184
3）2012年购置土地面积分析.....184
1.15.2 成都市.....185
（1）城市土地资源概况.....185
（2）城市总体规划分析.....185
（3）土地利用总体规划.....185
（4）2011-2015年国有建设用地供应计划.....187
（5）房地产开发企业土地开发投资分析.....187
1）2012年房地产投资额分析.....187
2）2012年房地产累计施工面积.....188
1.16 武汉城市圈分析.....188
1.16.1 武汉市.....188
（1）城市总体规划分析.....188
（2）土地利用总体规划.....191

（3）2011-2015年国有建设用地供应计划.....191
1）国有建设用地供应总量.....191
2）国用建设用地供应结构.....191
3）国有建设用地供应布局.....192
（4）房地产开发企业土地开发及购置分析.....192
1）待开发土地面积.....192
2）土地购置费用分析.....192
3）购置土地面积分析.....192
1.16.2 黄石市.....192
（1）土地资源利用概况.....192
（2）城市总体规划分析.....193
（3）土地利用总体规划.....194
（4）2011-2015年国有建设用地供应计划.....194
1）国有建设用地供应总量.....194
2）国用建设用地供应结构.....194
3）国有建设用地供应布局.....195
（5）土地市场运行情况分析.....195
1）批准国有建设用地供应.....195
2）国有建设用地供应分析.....195
3）土地成交情况分析.....195
1.16.3 黄冈市.....196
（1）城市总体规划分析.....196
（2）土地利用总体规划.....197
（3）2011-2015年国有建设用地供应计划.....197
1）国有建设用地供应总量.....197
2）国用建设用地供应结构.....197
1.16.4 孝感市.....197
（1）城市总体规划分析.....198
（2）土地利用总体规划.....198
（3）2011-2015年国有建设用地供应计划.....199
1）国有建设用地供应总量.....199
2）国用建设用地供应结构.....199
3）国有建设用地供应布局.....200
1.16.5 咸宁市.....200
（1）城市土地资源概况.....200
（2）城市总体规划分析.....200
（3）土地利用总体规划.....201
（4）2011-2015年国有建设用地供应计划.....202
1）国有建设用地供应总量.....202
2）国用建设用地供应结构.....202
3）国有建设用地供应布局.....202
（5）土地市场交易情况分析.....202
1.16.6 鄂州市.....203
（1）城市总体规划分析.....203
（2）2011-2015年国有建设用地供应计划.....204
1）国有建设用地供应总量.....204
2）国用建设用地供应结构.....204
3）国有建设用地供应布局.....205
1.16.7 仙桃市.....205
（1）土地总体规划分析.....205
（2）2011-2015年国有建设用地供应计划.....206
1）国有建设用地供应总量.....206
2）国用建设用地供应结构.....206
3）国有建设用地供应布局.....207
（3）土地市场交易情况分析.....207
1.16.8 天门市.....207
（1）土地利用总体规划.....208
（2）2011-2015年国有建设用地供应计划.....209
1）国有建设用地供应总量.....209

2）国用建设用地供应结构.....209
3）国有建设用地供应布局.....209
4）国有建设用地供应方式.....212
（3）土地市场交易情况分析.....212
1.16.9 潜江市.....212
（1）土地利用总体规划.....212
（2）2011-2015年国有建设用地供应计划.....214
1）国有建设用地供应总量.....214
2）国用建设用地供应结构.....214
3）国有建设用地供应布局.....214
1.17 长株潭地区分析.....217
1.17.1 长沙市.....217
（1）城市总体规划分析.....217
（2）土地利用总体规划.....218
（3）房地产开发企业土地开发及购置分析.....219
1）购置土地面积分析.....219
2）土地开发面积分析.....219
3）土地开发投资额分析.....220
1.17.2 株洲市.....220
（1）城市总体规划分析.....220
（2）土地利用总体规划.....222
（3）2011-2015年国有建设用地供应计划.....223
（4）土地市场交易情况分析.....223
1.17.3 湘潭市.....223
（1）城市总体规划分析.....223
（2）土地利用总体规划.....225
（3）2011-2015年国有建设用地供应计划.....226
1）国有建设用地供应总量.....226
2）国有建设用地供应时序.....226
3）国有建设用地供应方式.....227
4）国用建设用地供应结构.....227
5）国有建设用地供应布局.....228
（4）土地市场交易情况分析.....229
1.18 东北三省分析.....229
1.18.1 辽宁省.....229
（1）城市土地资源概况.....229
（2）城市总体规划分析.....229
（3）土地利用总体规划.....231
（4）2011-2015年国有建设用地供应计划.....231
1）国有建设用地供应总量.....231
2）国有建设用地供应结构.....232
3）国有建设用地供应布局.....232
4）2012年待开发土地面积.....232
5）2012年土地购置费用分析.....233
6）2012年购置土地面积分析.....233
1.18.2 吉林省.....234
（1）城市土地资源概况.....234
（2）城市总体规划分析.....234
（3）土地利用总体规划.....234
（4）2011-2015年国有建设用地供应计划.....235
1）国有建设用地供应总量.....235
2）国有建设用地供应结构.....235
3）国有建设用地供应布局.....236
（5）房地产开发企业土地开发及购置分析.....236
1）2012年待开发土地面积.....236
2）2012年土地购置费用分析.....237
3）2012年购置土地面积分析.....237
1.18.3 黑龙江省.....238
（1）城市土地资源概况.....238

（2）城市总体规划分析.....238
（3）土地利用总体规划.....238
（4）2011-2015年国有建设用地供应计划.....239
1）国有建设用地供应总量.....239
2）国有建设用地供应结构.....240
3）国有建设用地供应布局.....240
（5）房地产开发企业土地开发及购置分析.....241
1）2012年待开发土地面积.....241
2）2012年土地购置费用分析.....242
3）2012年购置土地面积分析.....242
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）2011-2015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）2012年土地供应情况.....244
2）2012年土地成交情况.....245
3）2012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）2011-2015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）2012年土地整体成交情况.....249
2）2012年成交土地类别分析.....249
3）2012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）2011-2015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）2012年土地供应情况分析.....254
2）2012年土地购置费用分析.....254
3）2012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）2011-2015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）2011-2015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）2012年土地成交整体情况.....259
2）2012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）2011-2015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）2011-2015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）2012年土地成交整体情况.....267
2）2012年成交土地性质分析.....267
3）2012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）企业发展简况分析.....274
（2）企业组织架构分析.....275
（3）企业土地储备情况.....275
（4）企业土地开发策略.....276
（5）企业主要经济指标.....276
（6）企业财务状况分析.....277
1）企业盈利能力分析.....277
2）企业运营能力分析.....277
3）企业偿债能力分析.....278
4）企业发展能力分析.....278
（7）企业经营优劣势分析.....278
（8）企业最新发展动向分析.....279
1.20.3 深圳华侨城股份有限公司经营分析.....279

（1）企业发展简况分析.....279
（2）企业组织架构分析.....280
（3）企业土地储备情况.....281
（4）企业土地开发策略.....281
（5）企业主要经济指标.....281
（6）企业财务状况分析.....282
1）企业盈利能力分析.....282
2）企业运营能力分析.....282
3）企业偿债能力分析.....283
4）企业发展能力分析.....283
（7）企业经营优劣势分析.....283
（8）企业最新发展动向分析.....284
1.20.4 北京首都开发股份有限公司经营分析.....284
（1）企业发展简况分析.....284
（2）企业组织架构分析.....285
（3）企业土地储备情况.....286
（4）企业土地开发策略.....286
（5）企业主要经济指标.....286
（6）企业财务状况分析.....287
1）企业盈利能力分析.....287
2）企业运营能力分析.....287
3）企业偿债能力分析.....288
4）企业发展能力分析.....288
（7）企业经营优劣势分析.....289
（8）企业最新发展动向分析.....289
1.20.5 南京栖霞建设股份有限公司经营分析.....289
（1）企业发展简况分析.....289
（2）企业组织架构分析.....290
（3）企业土地储备情况.....291
（4）企业土地开发策略.....291
（5）企业主要经济指标.....291
（6）企业财务状况分析.....292
1）企业盈利能力分析.....292
2）企业运营能力分析.....293
3）企业偿债能力分析.....293
4）企业发展能力分析.....293
（7）企业经营优劣势分析.....294
（8）企业最新发展动向分析.....294

……另有12家企业分析。

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）企业发展简况分析.....347
（2）企业投资融资分析.....348
（3）企业土地开发情况.....348
（4）企业主要经济指标.....349
（5）企业财务状况分析.....350
1）企业盈利能力分析.....350
2）企业运营能力分析.....351
3）企业偿债能力分析.....351

4）企业发展能力分析.....351
（6）企业发展优劣势分析.....352
（7）企业最新发展动向分析.....352
1.21.3 云南省城市建设投资有限公司发展分析.....353
（1）企业发展简况分析.....353
（2）企业组织架构分析.....353
（3）企业投资融资分析.....354
（4）企业土地储备情况.....355
（5）企业建设工程分析.....355
（6）企业招商项目分析.....355
（7）企业发展优劣势分析.....356
（8）企业最新发展动向分析.....356

……另有8家企业分析。

1、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
1）土地一级开发融资模式与行业趋势.....408
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
（4）外资投资发展趋势预测.....417

图表目录

图表1：我国土地用地性质分类.....17
图表2：土地的一级开发.....18
图表3：我国土地一级开发流程.....18
图表4：土地开发的基本原则.....20
图表5：政府独立开发模式的特点.....21
图表6：城市运营开发模式的特点.....22
图表7：主题型项目带土地开发模式的特点.....22
图表8：一级开发招投标模式的特点.....22
图表9：PPP(公私合营)模式的特点.....23
图表10：BOT(运营-移交)模式的特点.....23
图表11：TOT(移交-经营-移交)模式的特点.....24
图表12：PFT(私营机构融资)模式的特点.....24
图表13：常规项目开发模式的特点.....24
图表14：2006-2012年中国国内生产总值及同比增长速度(单位：亿元，%).....26
图表15：2008-2012年工业增加值月度同比增长速度(单位：%).....26
图表16：2012年固定资产投资额同比增长情况(单位：亿元，%).....27
图表17：2009-2012年我国货币供应情况(单位：亿元).....28
图表18：2002-2012年我国社会融资规模及其结构(单位：亿元).....29
图表19：2012年我国存款准备金率调整一览(单位：%).....30
图表20：2010-2012年我国房地产开发资金中国内贷款情况(单位：亿元，%).....30
图表21：2012年以来我国利率调整一览表(单位：%).....31
图表22：2012年以来我国CPI走势.....31
图表23：房地产周期与货币政策周期示意图.....32
图表24：2012年我国社会融资规模走势(单位：万元，%).....33
图表25：2012年我国货币供给走势(单位：万元，%).....33
图表26：2012年全国公共财政住房保障支出决算(单位：亿元，%).....35
图表27：重庆、上海房产税征税细则.....36
图表28：2010-2012年重庆、上海居住用地季度平均价格增减趋势.....36
图表29：2012年部分省市房地产财政政策情况.....36

图表30：中国农村土地制度变迁.....38
图表31：当前城市土地制度.....40
图表32：2010-2012年我国土地政策一览(单位：万元).....40
图表33：我国所处城镇化的阶段.....42
图表34：1980-2012年我国城镇、农村人口比例(单位：%).....43
图表35：2009-2011中国房地产开发景气指数(单位：%).....44
图表36：2000-2011中国房地产开发投资额及同比增长情况(单位：亿元).....45
图表37：2000-2012年我国房屋新开工面积及同比增长情况(单位：万平方米，%).....46
图表38：2000-2012年我国房屋施工面积及同比增长情况(单位：万平方米，%).....46
图表39：2000-2012年我国房屋施工面积及同比增长情况(单位：万平方米，%).....46
图表40：2000-2012年我国房屋竣工面积及同比增长情况(单位：万平方米，%).....47
图表41：2012年我国房地产开发企业资金来源结构(单位：%).....48
图表42：2006-2012年我国批准国有建设用地供应情况(单位：万公顷).....49
图表43：2012年我国批准国有建设用地的结构.....49
图表44：2006-2012年实际供应的国有建设用地的供应结构.....50
图表45：2012年实际供应的国有建设用地供应结构.....50
图表46：2012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).....50
图表47：2007-2012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，%).....51
图表48：2012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).....52
图表49：2012年我国商品住房用地供应计划与落实情况(单位：公顷).....52
图表50：2007-2012年商服用途的国有建设用地供应总量及增减情况(单位：公顷，%).....53
图表51：2007-2012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，%).....54
图表52：2012年中国130个城市土地成交量及同比增长(单位：公顷，%).....55
图表53：2012年我国主要监测城市地价情况(单位：元/平方米).....56
图表54：2012年我国主要监测城市地价情况(分用途)(单位：元/平方米).....56
图表55：2007-2012年我国主要监测城市地价变化情况(单位：%).....56
图表56：2012年全国成交地块总价排行榜(单位：万平方米，亿元，元/平方米).....57
图表57：2012年全国成交地块总价前20名的土地用途结构(单位：%).....58
图表58：2012年全国成交地块总价前20名楼面地价情况(按土地用途)(单位：元/平方米).....58
图表59：2012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).....59
图表60：2012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).....60
图表61：2012年全国成交地块总价前20名的区位分布(单位：宗数).....61
图表62：2012年全国成交地块楼面价排行榜(单位：平方米，万元，元/平方米).....62
图表63：2012年全国成交楼面价前20名的土地用途结构(单位：宗).....63
图表64：2012年全国住宅成交楼面价排行榜(单位：平方米，万元，元/平方米).....63
图表65：2012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).....64
图表66：2012年全国成交地块溢价率排行榜(单位：平方米，万元，元/平方米).....66
图表67：2012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).....67
图表68：2012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).....68
图表69：2006-2012年我国国有建设用地成交面积与金额(单位：万公顷，亿元).....70
图表70：2012年我国土地招标出让情况(单位：万元，平方米).....70
图表71：2012年我国土地拍卖、挂牌(单位：万公顷，万亿元).....71
图表72：2000-2012年我国地价指数走势.....71
图表73：2012年三大经济区域地价情况(元/平方米).....72
图表74：2000-2012年长三角地价指数走势.....72
图表75：2000-2012年长三角地价指数走势(分用途).....73
图表76：2000-2012年长三角地区地价指数走势.....74
图表77：2000-2012年长三角地区地价指数走势(分用途).....75
图表78：2000-2012年环渤海地区地价指数走势.....75
图表79：2000-2012年环渤海地区地价指数走势(分用途).....76
图表80：2012年东、中、西部地区地价情况(单位：元/平方米).....76
图表81：2012年东、中、西部地区土地价格环比增长情况(单位：%).....77
图表82：2012年东、中、西部地区土地价格同比增长情况(单位：%).....77
图表83：2008-2012年北京市地价走势(单位：元/平方米，%).....78
图表84：2008-2012年北京市推出地价走势(分用途)(单位：元/平方米).....78
图表85：2008-2012年北京市推出土地楼面价走势(分用途)(单位：元/平方米).....79
图表86：2012年上海市推出土地楼面价走势(单位：元/平方米).....79
图表87：2012年上海市推出土地溢价率(单位：%).....80
图表88：2012年上海市各区推出土地价格及楼面价情况(单位：元/平方米).....80

图表89：2003-2012年广州市出让土地情况(不含工业)(单位：万平方米，宗).....81
图表90：2003-2012年广州市出让土地楼面地价走势(不含工业)(单位：元/平方米，%).....81
图表91：2008-2012年GDP同比增长率和主要监测城市综合地价同比增长率的走势对比(单位：%).....82
图表92：208-2011年制造业采购经理指数和主要监测城市工业地价增长率的走势对比(单位：%).....82
图表93：2011各月中国70个大中城市住宅销售价格增减的城市个数(单位：个).....83
图表94：2008-2012年主要城市的商业、住宅用地供应与价格同比增长率走势对比(单位：%).....83
图表95：2012年全国300个城市住宅用地成交情况(单位：万平方米、%).....83
图表96：2012年全国300个城市住宅用地成交楼面均价溢价率情况(单位：%).....84
图表97：2002-2012年京津唐地区GDP总额(单位：亿元).....85
图表98：2002-2012年京津唐地区GDP区域结构(单位：亿元，%).....85
图表99：2000-2012年北京、天津工业增加值增速(单位：%).....86
图表100：2002-2012年京津唐固定资产投资总额(单位：亿元).....86

……另有505个图表

如需了解报告详细内容，请直接致电前瞻客服中心。

全国免费服务热线：400-068-7188 0755-82925195 82925295 83586158

或发电子邮件：service@qianzhan.com

或登录网站：https://bg.qianzhan.com/

我们会竭诚为您服务！