

# 2021-2027年中国土地一级 开发及重点城市房地产行业深度研究与市场运营趋势报告

## 报告目录及图表目录

中国产业研究报告网 编制  
[www.chinairr.org](http://www.chinairr.org)

# 一、报告报价

《2021-2027年中国土地一级开发及重点城市房地产行业深度研究与市场运营趋势报告》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.chinairr.org/report/R04/R0402/202101/19-381862.html>

产品价格：纸介版9800元 电子版9800元 纸介+电子10000元

订购电话: 400-600-8596 010-80993936

传真: 010-60343813

网址: <http://www.chinairr.org>

Email: [sales@chyxx.com](mailto:sales@chyxx.com)

联系人：刘老师 陈老师 谭老师

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、说明、目录、图表目录

2019年1-2月份，中国商品房销售面积14102万平方米，同比下降3.6%，2019年全年为增长1.3%。其中，住宅销售面积下降3.2%，办公楼销售面积下降15.7%，商业营业用房销售面积下降13.6%。——商品房销售额12803亿元，增长2.8%，增速回落9.4个百分点。其中，住宅销售额增长4.5%，办公楼销售额下降6.2%，商业营业用房销售额下降9.4%

。2018-2019年1-2月中国商品房销售面积及销售金额情况 30家重点房企市值占比

中国产业研究报告网发布的《2021-2027年中国土地一级开发及重点城市房地产行业深度研究与市场运营趋势报告》共十四章。首先介绍了中国土地一级开发及重点城市房地产市场发展环境、土地一级开发及重点城市房地产整体运行态势等，接着分析了中国土地一级开发及重点城市房地产市场运行的现状，然后介绍了土地一级开发及重点城市房地产市场竞争格局。随后，报告对土地一级开发及重点城市房地产做了重点企业经营状况分析，最后分析了中国土地一级开发及重点城市房地产业发展趋势与投资预测。您若想对土地一级开发及重点城市房地产产业有个系统的了解或者想投资中国土地一级开发及重点城市房地产行业，本报告是您不可或缺的重要工具。

本研究报告数据主要采用国家统计局数据，海关总署，问卷调查数据，商务部采集数据等数据库。其中宏观经济数据主要来自国家统计局，部分行业统计数据主要来自国家统计局及市场调研数据，企业数据主要来自于国统计局规模企业统计数据库及证券交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。

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 中国土地开发所属行业发展环境分析

### 2.1 土地开发行业经济环境分析

#### 2.1.1 2019年国内GDP增长分析

#### 2.1.2 2019年工业经济增长分析

#### 2.1.3 2019年固定资产投资分析

### 2.2.2 国家宏观经济预测分析

### 2.2 土地开发行业政策环境分析

#### 2.2.1 中国货币政策分析

- (1) 2019年中国货币数据分析
- (2) 2019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

#### 2.2.2 中国财政政策分析

- (1) 2019年中国财政政策分析
- (2) 2019年地方财政政策分析
- (3) 中国财政政策后期走势预判

#### 2.2.3 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 2015-2019年土地政策分析

#### 3.1 土地开发行业社会环境分析

##### 3.1.1 中国城镇化进程分析

##### 3.1.2 中国城镇化现状与规划

##### 3.1.3 城镇化与土地开发需求分析

#### 3.2 房地产所属行业开发运营状况分析

##### 3.2.1 2019年全国房地产开发景气指数

##### 3.2.2 2019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

##### 3.2.3 2019年全国房地产销售情况分析

从2000-2019年各指标年复合增速变化趋势来看，行业销售端的面积和总金额复合增速逐渐放缓。根据复合增速变化趋势分段计算年同比增速和复合增速均值。发现销售面积年同比增速和复合增速出现明显收窄，同时期出现明显相同情况的还有城镇人口数。中国总人口增速在1999年至2019年期间从12.57亿人增长到13.95亿人，年同比增速呈现逐步下降。总人口2005年增长率从0.6%-0.8%换挡成为0.5%左右，2019年增长率进一步下滑到0.38%。与此同时，城镇人口在1999年至2019年期间从4.37亿人增长到8.31亿人，年复合增速3.44%。年度同比增速从1999年5.1%逐步下降到2019年2.2%。

房地产行业销售金额总量由销售面积和价格两方面因素影响。从影响力度上来看，销售面积对行业销售金额总量的影响较大。截止到2019年我国城镇化率达到59.58%。虽然中国城镇化率相比发达国家仍有上升的空间，但随着人口总量增速放缓和城镇化发展水平逐步达到高位，总量增速和城镇化增速可能会不断放缓。

从总量分析来看房地产行业长期销售面积的变化与人口总量变化趋势基本一致。如果假设当前“房住不炒”总基调在可见时间内长期坚持，行业价格受政策调控，那么行业销

售金额总量可能会随总人口增长放缓而进入到总量高位而增速低位的阶段。房地产行业销售端数据和人口分段增速均值

## 第四章 中国土地开发所属市场供需现状分析

### 4.1 土地开发市场供应现状分析

#### 4.1.1 2019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

#### 4.1.2 2019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

#### 4.1.3 2019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

#### 4.1.4 2019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

### 4.2 土地开发市场需求现状分析

#### 4.2.1 2019年全国土地成交情况分析

#### 4.2.2 2019年全国土地成交均价分析

#### 4.2.3 2019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
- 4.3 2019年土地市场招拍挂分析
  - 4.3.1 土地招拍挂出让总体情况
  - 4.3.2 土地市场招标出让分析
  - 4.3.3 土地拍卖挂牌出让分析
- 4.4 2019年全国主要城市地价分析
  - 4.4.1 全国地价总体分析
  - 4.4.2 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
  - 4.4.3 各地理区域地价分析
  - 4.4.4 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
  - 4.4.5 当前土地市场价格形势分析
  - 4.4.6 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

- 5.1 区域市场整体分析
  - 5.1.1 京津唐地区
  - 5.1.2 长三角地区
  - 5.1.3 珠三角地区
  - 5.1.4 成渝地区
  - 5.1.5 武汉城市圈

#### 5.1.6 长株潭地区

#### 5.1.7 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

#### 5.1.8 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

#### 5.2 京津唐地区分析

##### 5.2.1 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) 2021-2027年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) 2019年待开发土地面积

##### 2) 2019年土地购置费用分析

##### 3) 2019年购置土地面积分析

##### 5.2.2 天津市

##### 5.2.3 河北省

#### 5.3 长三角地区分析

##### 5.3.1 上海市



5.3.2 江苏省

5.3.3 浙江省

5.4 珠三角地区分析

5.4.1 广州市

5.4.2 深圳市

5.4.3 珠海市

5.4.4 东莞市

5.4.5 佛山市

5.4.6 中山市

5.4.7 惠州市

5.4.8 江门市

5.4.9 肇庆市

5.5 成渝地区分析

5.5.1 重庆市

5.5.2 成都市

5.6 武汉城市圈分析

5.6.1 武汉市

5.6.2 黄石市

5.6.3 黄冈市

5.6.4 孝感市

5.6.5 咸宁市

5.6.6 鄂州市

5.6.7 仙桃市

5.6.8 天门市

5.6.9 潜江市

5.7 长株潭地区分析

5.7.1 长沙市

5.7.2 株洲市

5.7.3 湘潭市

5.8 东北三省分析

5.8.1 辽宁省

5.8.2 吉林省

#### (5) 房地产开发企业土地开发及购置分析

##### 1) 2019年待开发土地面积

##### 2) 2019年土地购置费用分析

##### 3) 2019年购置土地面积分析

#### 5.8.3 黑龙江省

#### 5.9 山东半岛城市群分析

##### 5.9.1 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) 2021-2027年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) 2019年土地供应情况

##### 2) 2019年土地成交情况

##### 3) 2019年土地市场区域结构

##### 5.9.2 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) 2021-2027年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) 2019年土地整体成交情况

##### 2) 2019年成交土地类别分析

##### 3) 2019年成交土地区域分布

##### 5.9.3 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

#### 5.9.4 烟台市

- (1) 城市总体规划分析
- (2) 2021-2027年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) 2019年土地供应情况分析
  - 2) 2019年土地购置费用分析
  - 3) 2019年土地市场区域分布

#### 5.9.5 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) 2021-2027年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

#### 5.9.6 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) 2021-2027年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) 2019年土地成交整体情况
  - 2) 2019年土地市场区域分布

### 5.9.7 日照市

- (1) 城市总体规划分析
- (2) 土地利用总体规划
- (3) 2021-2027年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

### 5.9.8 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) 2021-2027年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) 2019年土地成交整体情况
- 2) 2019年成交土地性质分析
- 3) 2019年成交土地区域分布
- 4) 中国土地开发建设标杆企业分析

### 5.10 房地产及其他综合性开发企业分析

#### 5.10.1 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

#### 5.10.2 金地（集团）股份有限公司经营分析

#### 5.10.3 深圳华侨城股份有限公司经营分析

#### 5.10.4 北京首都开发股份有限公司经营分析

#### 5.10.5 南京栖霞建设股份有限公司经营分析

#### 5.11 城市投资建设类开发企业分析

##### 5.11.1 中国城市建设控股集团有限公司发展分析

##### 5.11.2 北京城建投资发展股份有限公司发展分析

##### 5.11.3 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

#### 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) 持有部分公共建筑

(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) 土地策略

(2) 价格策略

(3) 营销渠道策略

(4) 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) 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

### 6.4.3 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

### 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 一级开发主体与金融机构签订借款合同

#### 7.2.3 一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

### 7.4.3 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 2015-2019年中国国内生产总值及同比增长速度（单位：亿元，%）

图表 2015-2019年工业增加值月度同比增长速度（单位：%）

图表 2019年固定资产投资额同比增长情况（单位：亿元，%）

图表 2015-2019年我国货币供应情况（单位：亿元）

图表 2015-2019年我国社会融资规模及其结构（单位：亿元）

图表 2019年我国存款准备金率调整一览（单位：%）

图表 2015-2019年我国房地产开发资金中国内贷款情况（单位：亿元，%）

图表 2019年我国利率调整一览表（单位：%）

图表 2019年我国CPI走势

图表 房地产周期与货币政策周期示意图

图表 2019年我国社会融资规模走势（单位：万元，%）

图表 2019年我国货币供给走势（单位：万元，%）

图表 2019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 2015-2019年重庆、上海居住用地季度平均价格增减趋势

图表 2019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 2015-2019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 2015-2019年我国城镇、农村人口比例（单位：%）

图表 2015-2019年中国房地产开发景气指数（单位：%）

图表 2015-2019年中国房地产开发投资额及同比增长情况（单位：亿元）

图表 2015-2019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 2015-2019年我国房屋施工面积及同比增长情况（单位：万平方米，%）

更多图表见正文.....

详细请访问：<http://www.chinairr.org/report/R04/R0402/202101/19-381862.html>