|  |
| --- |
| [2024年版中国土地一级开发市场现状调研与发展趋势分析报告](https://www.20087.com/M_QiTa/15/TuDiYiJiKaiFaShiChangDiaoYanYuQianJingYuCe.html) |



#### [中国市场调研网](https://www.20087.com/)

[www.20087.com](https://www.20087.com/)

一、基本信息

|  |  |
| --- | --- |
| 名称： | [2024年版中国土地一级开发市场现状调研与发展趋势分析报告](https://www.20087.com/M_QiTa/15/TuDiYiJiKaiFaShiChangDiaoYanYuQianJingYuCe.html) |
| 报告编号： | 1850015　　←电话咨询时，请说明该编号。 |
| 市场价： | 电子版：8500 元　　纸介＋电子版：8800 元 |
| 优惠价： | 电子版：7600 元　　纸介＋电子版：7900 元　　可提供增值税专用发票 |
| 咨询电话： | 400 612 8668、010-66181099、010-66182099、010-66183099 |
| Email： | Kf@20087.com |
| 在线阅读： | [<https://www.20087.com/M_QiTa/15/TuDiYiJiKaiFaShiChangDiaoYanYuQianJingYuCe.html>](https://www.20087.com/2/95/ZhiNengXiWanJiShiChangQianJingYuCe.html) |
| 温馨提示： | 订购英文、日文等版本报告，请拨打订购咨询电话或发邮件咨询。 |

二、内容简介

　　土地一级开发是城市建设和房地产开发的前置环节，近年来在全球范围内随着城市化进程的加速，其重要性和复杂性日益凸显。土地一级开发涉及土地征用、拆迁补偿、基础设施建设等多个环节，是城市规划和房地产市场健康发展的基石。随着土地资源的稀缺性和环保要求的提高，土地一级开发面临着更高的成本压力和更严格的法规约束。  
　　未来，土地一级开发将朝着更高效、更环保和更智慧的方向发展。一方面，通过优化土地利用规划和提高土地开发效率，如采用立体城市和混合用地模式，实现土地资源的最大化利用。另一方面，绿色基础设施和生态修复技术的应用将得到推广，如雨水花园、绿色屋顶和湿地公园，提升城市生态系统的服务功能。同时，智慧城市建设将融入土地一级开发，如智能交通、智慧能源和数据驱动的规划决策，提高城市管理的智能化水平。  
　　《[2024年版中国土地一级开发市场现状调研与发展趋势分析报告](https://www.20087.com/M_QiTa/15/TuDiYiJiKaiFaShiChangDiaoYanYuQianJingYuCe.html)》基于权威机构及土地一级开发相关协会等渠道的资料数据，全方位分析了土地一级开发行业的现状、市场需求及市场规模。土地一级开发报告详细探讨了产业链结构、价格趋势，并对土地一级开发各细分市场进行了研究。同时，预测了土地一级开发市场前景与发展趋势，剖析了品牌竞争状态、市场集中度，以及土地一级开发重点企业的表现。此外，土地一级开发报告还揭示了行业发展的潜在风险与机遇，为土地一级开发行业企业及相关投资者提供了科学、规范、客观的战略建议，是制定正确竞争和投资决策的重要依据。  
  
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 中国土地开发行业发展环境分析  
　　1.3 土地开发行业经济环境分析  
　　　　1.3.12015 年国内GDP增长分析  
　　　　1.3.22015 年工业经济增长分析  
　　　　1.3.32015 年固定资产投资分析  
　　　　1.3.4 国家宏观经济预测分析  
　　1.4 土地开发行业政策环境分析  
　　　　1.4.1 中国货币政策分析  
　　　　（1）2015年中国货币数据分析  
　　　　（2）2015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  
　　　　1.4.2 中国财政政策分析  
　　　　（1）2015年中国财政政策分析  
　　　　（2）2015年地方财政政策分析  
　　　　（3）中国财政政策后期走势预判  
　　　　1.4.3 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 2024-2030年土地政策分析  
　　1.5 土地开发行业社会环境分析  
　　　　1.5.1 中国城镇化进程分析  
　　　　1.5.2 中国城镇化现状与规划  
　　　　1.5.3 城镇化与土地开发需求分析  
　　1.6 房地产行业开发运营状况分析  
　　　　1.6.12015 年全国房地产开发景气指数  
　　　　1.6.22015 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  
　　　　1.6.32015 年全国房地产销售情况分析  
　　　　1.6.42015 年全国房地产资金来源分析  
  
第四章 中国土地开发市场供需现状分析  
　　1.7 土地开发市场供应现状分析  
　　　　1.7.12015 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  
　　　　1.7.22015 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  
　　　　1.7.32015 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  
　　　　1.7.42015 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  
　　1.8 土地开发市场需求现状分析  
　　　　1.8.12015 年全国土地成交情况分析  
　　　　1.8.22015 年全国土地成交均价分析  
　　　　1.8.32015 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  
　　1.92015 年土地市场招拍挂分析  
　　　　1.9.1 土地招拍挂出让总体情况  
　　　　1.9.2 土地市场招标出让分析  
　　　　1.9.3 土地拍卖挂牌出让分析  
　　1.102015 年全国主要城市地价分析  
　　　　1.10.1 全国地价总体分析  
　　　　1.10.2 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  
　　　　1.10.3 各地理区域地价分析  
　　　　1.10.4 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  
　　　　1.10.5 当前土地市场价格形势分析  
　　　　1.10.6 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  
　　1.11 区域市场整体分析  
　　　　1.11.1 京津唐地区  
　　　　1.11.2 长三角地区  
　　　　1.11.3 珠三角地区  
　　　　1.11.4 成渝地区  
　　　　1.11.5 武汉城市圈  
　　　　1.11.6 长株潭地区  
　　　　1.11.7 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  
　　　　1.11.8 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  
　　1.12 京津唐地区分析  
　　　　1.12.1 北京市  
　　　　1.12.2 天津市  
　　　　1.12.3 河北省  
  
第六章 房地产及其他综合性开发企业分析  
　　　　1.20.1 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  
　　　　1）企业盈利能力分析  
　　　　2）企业运营能力分析  
　　　　3）企业偿债能力分析  
　　　　4）企业发展能力分析  
　　　　（7）企业经营优劣势分析  
　　　　（8）企业最新发展动向分析  
　　　　1.20.2 金地（集团）股份有限公司经营分析  
　　　　1.20.3 深圳华侨城股份有限公司经营分析  
　　　　1.20.4 北京首都开发股份有限公司经营分析  
　　　　1.20.5 南京栖霞建设股份有限公司经营分析  
　　1.21 城市投资建设类开发企业分析  
　　　　1.21.1 中国城市建设控股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）企业土地开发策略  
　　　　（4）企业建设工程分析  
　　　　（5）企业招商项目分析  
　　　　（6）企业发展优劣势分析  
　　　　（7）企业最新发展动向分析  
　　　　1.21.2 北京城建投资发展股份有限公司发展分析  
　　　　1.21.3 云南省城市建设投资有限公司发展分析  
  
第七章 土地一级开发盈利模式与风险规避  
　　1.22 土地一级市场开发成本分析  
　　　　1.22.1 土地一级开发成本分析  
　　　　1.22.2 土地一级开发成本构成  
　　　　1.22.3 土地一级开发中涉及的税费  
　　1.23 土地一级市场盈利模式分析  
　　　　1.23.1 城市区域开发项目价值链分析  
　　　　1.23.2 价值链中各节点权力和利益点  
　　　　1.23.3 土地一级开发的利润来源分析  
　　　　1.23.4 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  
　　　　1.23.5 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  
　　1.24 土地一级市场项目操盘分析  
　　　　1.24.1 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  
　　　　1.24.2 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  
　　1.25 土地一级开发市场的风险与规避  
　　　　1.25.1 土地一级开发的特点  
　　　　1.25.2 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  
　　　　1.25.3 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  
  
第八章 (中.智.林)土地一级开发融资模式与行业趋势  
　　1.26 土地一级开发融资需求分析  
　　　　1.26.1 现实融资需求  
　　　　1.26.2 潜在融资需求  
　　1.27 土地一级开发融资模式分析  
　　　　1.27.1 土地储备机构直接安排融资并承担责任  
　　　　1.27.2 一级开发主体与金融机构签订借款合同  
　　　　1.27.3 一级开发主体融资并承担责任与义务  
　　　　1.27.4 项目公司融资，一级开发主体担保  
　　1.28 房地产信托模式分析  
　　　　1.28.1 贷款型信托模式分析  
　　　　1.28.2 股权型信托模式分析  
　　　　1.28.3 权益型信托模式分析  
　　1.29 土地一级开发融资渠道分析  
　　　　1.29.1 土地一级开发主要的融资渠道  
　　　　1.29.2 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  
　　　　1.29.3 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 1政府独立开发模式分析  
　　图表 2城市运营开发模式分析  
　　图表 3主题型项目带土地开发模式分析  
　　图表 4主题型带土地开发模式案例—华侨城  
　　图表 5一级开发招投标模式分析  
　　图表 6PPP（公私合营）模式分析  
　　图表 7BOT（运营-移交）模式分析  
　　图表 8TOT（移交-经营-移交）模式分析  
　　图表 9PFT（私营机构融资）模式分析  
　　图表 10商品房开发模式介绍  
　　图表 11复合型地产开发模式—深圳华侨城  
　　图表 122015年GDP初步核算数据  
　　图表 13GDP环比增长速度  
　　图表 14 2024-2030年我国国内生产总值及其增长速度  
　　图表 151978-2015年我国人均GDP统计  
　　图表 162013年4月-规模以上工业增加值同比增长速度  
　　图表 172013年4月-我国发电量日均产量及同比增速  
　　图表 182013年4月-我国钢材日均产量及同比增速  
　　图表 192013年4月-我国水泥日均产量及同比增速  
　　图表 202013年4月-我国原油加工量日均产量及同比增速  
　　图表 212013年4月-我国十种有色金属日均产量及同比增速  
　　图表 222013年4月-我国乙烯日均产量及同比增速  
　　图表 232013年4月-我国汽车日均产量及同比增速  
　　图表 242013年4月-我国轿车日均产量及同比增速  
　　图表 25 2024-2030年我国全社会固定资产及其增长率情况  
　　图表 262013年4月-我国固定资产投资（不含农户）同比增速  
　　图表 272013年4月-固定资产投资到位资金同比增速  
　　图表 282015年固定资产投资（不含农户）主要数据  
　　图表 292014年分机构人民币贷款情况  
　　图表 30社会融资规模  
　　图表 312015年1-4月金融机构人民币贷款各利率区间占比  
　　图表 322015年1-4月大额美元存款与美元贷款平均利率  
　　图表 332015年银行间外汇即期市场人民币对各币种交易量  
　　图表 34跨境贸易人民币结算情况  
　　图表 35中国实际房价与名义利率  
　　图表 36房地产周期与货币政策  
　　图表 372015年中央财政平衡关系  
　　图表 382015年地方财政平衡关系  
　　图表 392015年中央财政预算平衡关系  
　　图表 40 2024-2030年某地市土地出让金收支情况  
　　图表 41土地出让金促进地方经济增长作用机理示意图  
　　图表 42 2024-2030年某地市土地出让金收入占比情况  
　　图表 43城镇化水平变化  
　　图表 44城市（镇）数量和规模变化情况  
　　图表 45城市基础设施和服务设施变化情况  
　　图表 46常住人口城镇化率与户籍人口城镇化率的差距  
　　图表 47新型城镇化主要指标  
　　图表 482015年全国房地产开发和销售情况  
　　图表 492015年东中西部地区房地产开发投资情况  
　　图表 502015年东中西部地区房地产销售情况  
　　图表 51中国国房景气指数（月度）  
　　图表 52全国房地产开发投资增速  
　　图表 53全国房地产开发企业土地购置面积增速  
　　图表 54全国商品房销售面积及销售额增速  
　　图表 55全国房地产开发企业本年到位资金增速  
　　图表 56建设用地批复（2015年1-3月）  
　　图表 57建设用地批复（2015年3-4月）  
　　图表 582010年以来2季度建设项目用地审批情况图  
　　图表 592015年2季度建设项目用地审批类型图  
　　图表 602010年以来2季度国有建设项目供应量比较图  
　　图表 612015年与2024年土地供应总量及存量比较图  
　　图表 622015年与2024年各类用地供应量单位：公顷  
　　图表 632015年与2024年不同用途土地供应量比较图  
　　图表 64土地供应方式结构图  
　　图表 65 2024-2030年个重点城市土地抵押情况  
　　图表 66全国历年商业用房投资额（单位：亿元）  
　　图表 67全国历年商业服务用地供应量及占比情况（单位：万平方米，%）  
　　图表 68一线城市近三年商业用地供应总量  
　　图表 69一线城市近三年商业用地供应量占比  
　　图表 70二线城市供应量TOP10表  
　　图表 71二线城市供应量占比TOP  
　　图表 72三四线城市供应量TOP10表  
　　图表 73三四线城市供应量占比TOP  
　　图表 74三四线线城市人均商业用地供应面积数据列表  
　　图表 75三四线城市GDP与商业用地供应量比值数据列表  
　　图表 76三四线城市人均收入与商业用地供应量比值数据列表  
　　图表 772015年全国土地成交总价前十名  
　　图表 782015年全国成交住宅用地总价排行榜TOP  
　　图表 792015年全国土地成交楼面价前十名  
　　图表 802015年全国成交住宅用地楼面地价排行榜TOP  
　　图表 812010.04-各月30城市成交商办建设用地面积（单位：万平方米，%）  
　　图表 822015年4月30城市成交商办用地楼面价对比（单位：元/平方米）  
　　图表 83全国成交地块溢价排名  
　　图表 84全国主要城市分用途地价水平（元/平方米）  
　　图表 85全国主要城市分用途地价环比增长率曲线图（%）  
　　图表 86全国主要城市分用途地价同比增长率曲线图（%）  
　　图表 87 2024-2030年重点城市分用途地价指数  
　　图表 88重点城市综合地价环比、同比增长率曲线图（%）  
　　图表 892015年第四季度三大重点区域地价水平（元/平方米）  
　　图表 902015年第四季度三大重点区域综合地价增长率（%）  
　　图表 91三大重点监测区域分用途地价环比增长率（%）  
　　图表 92三大重点监测区域分用途地价同比增长率（%）  
　　图表 93 2024-2030年长江三角洲地区综合地价指数  
　　图表 94 2024-2030年长江三角洲地区分类地价指数  
　　图表 95 2024-2030年珠江三角洲地区综合地价指数  
　　图表 96 2024-2030年珠江三角洲地区分类地价指数  
　　图表 97 2024-2030年环渤海地区综合地价指数  
　　图表 98 2024-2030年环渤海地区分类地价指数  
　　图表 992014年第四季度东中西部地区重点城市地价水平（元/平方米）  
　　图表 1002014年第四季度东中西部地区重点城市综合地价增长率（%）  
　　图表 10170个大中城市中新建住宅销售价格和105个城市住宅用地价格环比上涨的城市数量统计情况  
　　图表 1022013年以来异常交易地块成交上报宗数和月均溢价率统计情况  
　　图表 1032015年1-2季度北京市国家级监测范围地价动态监测结果  
　　图表 1042014上海土地市场上半年总地价TOP  
　　图表 105 2024-2030年房地产开发企业资金来源变化情况  
　　图表 1062010年以来各季度分用途用地占供地总量比例图  
　　图表 1072009年以来京津唐地区供地总量及同比增长率  
　　图表 108珠三角地区各城市2024年土地供应总量及来源变化情况  
　　图表 1092015年武汉土地供应区域分布情况  
　　图表 111东北三省土地供应总量及存量变化情况  
　　图表 112东北三省2024年各季度土地供应量对比  
　　图表 1132015年以来东北三省土地供应结构变化  
　　图表 1142015年东北三省各省土地供应结构对比  
　　图表 115东北三省2024年房地产开发用地供应结构  
　　图表 1162015年以来东北三省普通商品住房用地及商服用地出让均价变动情况  
　　图表 117山东半岛城市群2024年主要经济指标  
　　图表 1182015年省房地产开发投资情况  
　　图表 1192015年山东半岛城市群土地供应量季度变化情况  
　　图表 120山东半岛城市群2024年土地供应分布情况  
　　图表 1212015年山东半岛城市群土地供应结构变化  
　　图表 122山东半岛城市群各城市2024年土地供应结构比较  
　　图表 1232015年山东半岛城市群房地产开发用地供应结构  
　　图表 1242015年山东半岛城市群房地产开发用地出让均价变动情况  
　　图表 125招商局地产控股股份有限公司组织架构分析  
　　图表 126招商局地产控股股份有限公司负债能力分析  
　　图表 127招商局地产控股股份有限公司利润能力分析  
　　图表 128招商局地产控股股份有限公司盈利能力分析  
　　图表 129招商局地产控股股份有限公司运营能力分析  
　　图表 130招商局地产控股股份有限公司偿债能力分析  
　　图表 131招商局地产控股股份有限公司发展能力分析  
　　图表 132金地（集团）股份有限公司负债能力分析  
　　图表 133金地（集团）股份有限公司利润能力分析  
　　图表 134金地（集团）股份有限公司财务指标分析  
　　图表 135深圳华侨城股份有限公司负债能力分析  
　　图表 136深圳华侨城股份有限公司利润能力分析  
　　图表 137深圳华侨城股份有限公司财务指标分析  
　　图表 138北京首都开发股份有限公司负债能力分析  
　　图表 139北京首都开发股份有限公司利润能力分析  
　　图表 140北京首都开发股份有限公司财务指标分析  
　　图表 141南京栖霞建设股份有限公司负债能力分析  
　　图表 142南京栖霞建设股份有限公司利润能力分析  
　　图表 143南京栖霞建设股份有限公司财务指标分析  
　　图表 144中国城市建设控股集团有限公司组织架构分析  
　　图表 145北京城建投资发展股份有限公司负债能力分析  
　　图表 146北京城建投资发展股份有限公司利润能力分析  
　　图表 147北京城建投资发展股份有限公司财务指标分析  
　　图表 148云南省城市建设投资有限公司负债能力分析  
　　图表 149云南省城市建设投资有限公司利润能力分析  
　　图表 150云南省城市建设投资有限公司财务指标分析  
　　图表 151融资模式一流程图  
　　图表 152融资模式二流程图  
　　图表 153融资模式三流程图  
　　图表 154融资模式四流程图  
略……

了解《[2024年版中国土地一级开发市场现状调研与发展趋势分析报告](https://www.20087.com/M_QiTa/15/TuDiYiJiKaiFaShiChangDiaoYanYuQianJingYuCe.html)》，报告编号：1850015，

请致电：400-612-8668、010-66181099、66182099、66183099，

Email邮箱：[Kf@20087.com](mailto:Kf@20087.com)

详细介绍：<https://www.20087.com/M_QiTa/15/TuDiYiJiKaiFaShiChangDiaoYanYuQianJingYuCe.html>

了解更多，请访问上述链接，以下无内容！