

2018年中国土地市场分析报告- 行业运营态势与发展前景预测

报告大纲

观研报告网

www.chinabaogao.com

一、报告简介

观研报告网发布的《2018年中国土地市场分析报告-行业运营态势与发展前景预测》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/368091368091.html>

报告价格：电子版: 7200元 纸介版：7200元 电子和纸介版: 7500

订购电话: 400-007-6266 010-86223221

电子邮箱: sale@chinabaogao.com

联系人: 客服

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、报告目录及图表目录

随着我国经济的不断发展、人们生活水平的不断提高，人们的消费观念和消费水平也有了很大的转变与提升。在这个契机下，土地行业也得到了快速发展，2016年我国土地行业的市场规模达到**亿元，2017年市场规模为**亿元，同比增长了**%，从这两年的市场规模发展来看，土地行业正处于快速发展之中，预计2018年将保持**的增速，达到**亿元。

2012-2017年行业市场规模情况

资料来源：观研天下数据中心整理（具体数据详见报告正文）

从土地行业企业区域分布情况来看，土地行业内企业区域格局明显，其中华东地区占比**%，华南地区占比**%，华中地区占比**%，华北地区占比**%，西部地区占比**%，东北地区占比**%。

2017年我国行业企业区域格局 资料来源：观研天下数据中心整理（具体数据详见报告正文）

观研天下发布的《2018年中国土地市场分析报告-行业运营态势与发展前景预测》内容严谨、数据翔实，更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展动向、市场前景、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

它是业内企业、相关投资公司及政府部门准确把握行业发展趋势，洞悉行业竞争格局，规避经营和投资风险，制定正确竞争和投资战略决策的重要决策依据之一。本报告是全面了解行业以及对本行业进行投资不可或缺的重要工具。观研天下是国内知名的行业信息咨询机构，拥有资深的专家团队，多年来已经为上万家企业单位、咨询机构、金融机构、行业协会、个人投资者等提供了专业的行业分析报告，客户涵盖了华为、中国石油、中国电信、中国建筑、惠普、迪士尼等国内外行业领先企业，并得到了客户的广泛认可。

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。本研究报告采用的行业分析方法包括波特五力模型分析法、SWOT分析法、PEST分析法，对行业进行全面的内外部环境分析，同时通过资深分析师对目前国家经济形势的走势以及市场发展趋势和当前行业热点分析，预测行业未来的发展方向、新兴热点、市场空间、技术趋势以及未来发展战略等。

【报告大纲】

第一章 土地市场基本概述

第一节 土地市场概念阐释

一、土地市场的定义

二、土地市场的特点

三、土地市场的分类

第二节 土地一级开发概述

一、土地一级开发的定义

二、土地一级开发的内涵

三、土地一级开发产生的背景

第二章 2016-2018年中国土地市场宏观环境分析

第一节 经济环境分析

一、全球经济贸易形势

二、中国经济缓中企稳

三、国民收入及消费水平

第二节 社会环境分析

一、中国城镇化发展水平

二、中国城镇化建设进程

三、城镇化中的土地价值

第三节 产业环境分析

一、房地产业开发投资状况

二、房地产业销售规模状况

三、房地产业景气指数状况

第三章 2016-2018年中国土地市场政策环境分析

第一节 我国土地政策回顾

一、土地政策的总体评价

二、房地产土地调控综述

三、土地政策存在的不足

第二节 十八届三中全会土地改革评述

一、土地政策基调逐渐落定

二、建立城乡统一建设用地市场

三、农村土地流转已初显端倪

四、土地流转面临政策法规瓶颈

第三节 2016-2018年土地政策动向分析

一、保护耕地政策

二、节约集约土地政策

三、土地利用规划计划政策

四、不动产登记政策

五、房地产土地供应政策

六、支持产业发展用地政策

第四节 中国房地产开发土地制度解析

一、房地产用地仅能来自国有土地

二、房地产开发者仅有土地使用权

三、房地产开发土地使用权的获取

四、土地供应的计划限制

五、土地使用权出让方式

六、土地出让金支付期限

七、既得土地权益并不安全

八、土地供应制度总体评述

第四章 2016-2018年中国土地市场供需分析

第一节 2016-2018年全国土地市场供需总体情况

一、批准建设用地

二、建设用地供应情况

三、土地出让情况

四、重点城市土地抵押

第二节 2018年重点监测土地市场供需分析

一、2018年土地出让收入分析

二、2018年土地市场供应分析

三、2018年土地市场需求分析

四、2018年土地市场特点分析

第三节 2018年重点监测土地市场供需分析

一、2018年土地出让收入分析

二、2018年土地市场供应分析

三、2018年土地市场需求分析

四、2018年土地市场特点分析

第四节 2018年重点监测土地市场供需分析

- 一、2018年土地出让收入分析
- 二、2018年土地市场供应分析
- 三、2018年土地市场需求分析
- 四、2018年土地市场特点分析

第五章 2016-2018年中国土地市场价格分析

第一节 2016-2018年地价指数变动分析

- 一、综合地价指数
- 二、住宅地价指数
- 三、工业地价指数
- 四、商服地价指数

第二节 2018年土地市场价格分析

- 一、2018年一季度监测城市地价分析
- 二、2018年三季度监测城市地价分析
- 三、2018年三季度监测城市地价分析
- 四、2018年四季度监测城市地价分析

第三节 2018年土地市场价格分析

- 一、2018年一季度监测城市地价分析
- 二、2018年三季度监测城市地价分析
- 三、2018年三季度监测城市地价分析
- 四、2018年四季度监测城市地价分析

第四节 2018年土地市场价格分析

- 一、2018年一季度监测城市地价分析
- 二、2018年三季度监测城市地价分析

第六章 2016-2018年房地产用地市场分析

第一节 2018年房地产用地市场供需情况

- 一、2018年房地产用地市场供给分析
- 二、2018年房地产用地市场需求分析
- 三、2018年房地产用地市场价格分析

第二节 2018年房地产用地市场供需情况

- 一、2018年房地产用地市场供给分析
- 二、2018年房地产用地市场需求分析
- 三、2018年房地产用地市场价格分析

第三节 2018年房地产用地市场供需情况

- 一、2018年房地产用地市场供给分析
- 二、2018年房地产用地市场需求分析
- 三、2018年房地产用地市场价格分析

第四节 2016-2018年重点城市房地产用地市场供需分析

- 一、2016-2018年十大城市房地产用地供应分析
- 二、2016-2018年十大城市房地产用地成交分析
- 三、2016-2018年十大城市房地产用地价格分析

第七章 2016-2018年房地产企业拿地分析

第一节 2018年万科拿地分析

- 一、拿地状况分析
- 二、房企态势分析
- 三、拿地城市分析
- 四、拿地类型分析

第二节 2018年恒大拿地分析

- 一、拿地状况分析
- 二、房企态势分析
- 三、拿地城市分析
- 四、拿地布局分析

第三节 2018年碧桂园拿地分析

- 一、拿地状况分析
- 二、拿地城市分析
- 三、房企态势分析

第八章 2016-2018年一线城市土地市场分析

第一节 北京

- 一、土地市场供应分析
- 二、土地市场需求分析
- 三、土地市场价格分析
- 四、土地市场热点分析

第二节 上海

- 一、土地市场供应分析
- 二、土地市场需求分析
- 三、土地市场价格分析

四、土地市场热点分析

第三节 广州

一、土地市场供应分析

二、土地市场需求分析

三、土地市场价格分析

四、土地市场热点分析

第四节 深圳

一、土地市场供应分析

二、土地市场需求分析

三、土地市场价格分析

四、土地市场热点分析

第九章 2016-2018年二三线主要城市土地市场分析

第一节 天津

一、土地市场供应分析

二、土地市场需求分析

三、土地市场价格分析

四、土地市场热点分析

第二节 南京

一、土地市场供应分析

二、土地市场需求分析

三、土地市场价格分析

四、土地市场热点分析

第三节 苏州

一、土地市场供应分析

二、土地市场需求分析

三、土地市场价格分析

四、土地市场热点分析

第四节 杭州

一、土地市场供应分析

二、土地市场需求分析

三、土地市场价格分析

四、土地市场热点分析

第五节 长沙

一、土地市场供应分析

二、土地市场需求分析

三、土地市场价格分析

四、土地市场热点分析

第六节 武汉

一、土地市场供应分析

二、土地市场需求分析

三、土地市场价格分析

四、土地市场热点分析

第七节 成都

一、土地市场供应分析

二、土地市场需求分析

三、土地市场价格分析

四、土地市场热点分析

第八节 哈尔滨

一、土地市场供应分析

二、土地市场需求分析

三、土地市场价格分析

四、土地市场热点分析

第九节 大连

一、土地市场供应分析

二、土地市场需求分析

三、土地市场价格分析

四、土地市场热点分析

第一节 0西安

一、土地市场供应分析

二、土地市场需求分析

三、土地市场价格分析

四、土地市场热点分析

第十章 土地一级开发的运作模式分析

第一节 土地一级开发业务的特性

一、资金密集

二、融资困难

三、需求稳定

四、过程相对简单

五、政府主导及市场化运作

第二节 土地一级开发的运作模式分析

一、一二级联动开发模式

二、完全政府控制模式

三、政府和法定机构协作模式

四、由政府主导的市场化运作模式

第三节 土地一级开发模式实例分析

一、北京模式

二、重庆模式

三、对比分析

第四节 企业参与土地一级开发的动因

一、重要影响力

二、拿地新途径

三、市场弹性大

四、协调利益关系

第十一章 土地一级开发的盈利模式分析

第一节 土地一级开发的成本分析

一、土地一级开发成本概述

二、土地一级开发成本的组成

第二节 土地一级开发盈利模式分析

一、从一级土地开发本身获利

二、分享土地增值收益

三、持有部分公共建筑

四、为二级拿地铺垫

第三节 企业参与土地一级开发盈利模式分析

一、企业参与土地一级开发的盈利模式

二、土地出让金净收益分成的法理分析

三、利润分配模式的制度化建议

第四节 土地一级开发盈利实现途径分析

一、共同出资设立项目公司

二、土地一级开发净收益的分成

三、土地一级开发保底收益的设置

四、参与土地规划的设计工作

五、参与政府的土地“招牌挂”工作

六、土地一二级市场联动的优势

第十二章 土地一级开发的融资模式分析

第一节 土地一级开发融资模式分析

- 一、土地储备机构直接安排融资
- 二、一级土地开发主体直接融资
- 三、土地开发主体自行安排融资
- 四、一级土地开发主体成立项目公司以融资

第二节 参与开发企业的融资模式分析

- 一、银行贷款方式融资
- 二、信托方式融资
- 三、国外私募股权基金融资

第三节 土地一级开发的融资渠道分析

- 一、融资渠道
- 二、财政资金
- 三、金融机构贷款
- 四、其他资金

第十三章 土地一级开发的风险及规避分析

第一节 土地一级开发市场化的难点

- 一、土地一级市场难以完全剥离
- 二、一级开发难度大、成本高
- 三、中小开发商缺少机会
- 四、一级开发的效果难保证

第二节 土地一级开发的总体风险分析

- 一、政策风险
- 二、融资风险
- 三、政府行为的风险
- 四、征地、拆迁工作的风险
- 五、市场风险

第三节 政府进行土地一级开发的风险分析

- 一、整体资源有限的风险
- 二、资金链单一不稳定的风险
- 三、资金大额度流动频繁的风险

第四节 企业进行土地一级开发的风险分析

一、项目背景及政策风险

二、行政审批风险

三、收回投资成本风险

四、其他风险

第五节 土地一级开发的法律风险分析

一、法律体系不完善

二、涉及多种法律关系

三、政府及企业的目的

四、主要法律风险

第六节 土地一级开发的风险规避分析

一、风险主要应对策略

二、投融资风险的防范

三、政府法律风险防范

四、企业法律风险防范

第十四章 中国土地市场发展趋势预测

第一节 宏观环境形势预测

一、国际经济发展趋势分析

二、中国经济发展趋势分析

三、中国城镇化的趋势分析

第二节 土地政策趋势预测

一、土地改革趋势分析

二、区域化趋势分析

三、社会化趋势分析

四、鼓励地方政策创新

第三节 土地市场供需预测

一、土地市场供应趋势分析

二、土地市场需求趋势分析

三、土地市场价格趋势分析

四、土地市场区域趋势分析

第四节 土地一级开发趋势预测

一、两级市场分离趋势分析

二、市场化运作趋势分析

三、融资需求趋势分析

四、开发投资趋势分析

附录

附录一：《中华人民共和国土地管理法》

附录二：《中华人民共和国土地管理法实施条例》

附录三：《土地储备管理办法》

附录四：《城市用地分类与规划建设用地标准》

部分图表目录：

图表：2016-2018年世界经济增长趋势

图表：2016-2018年世界货物贸易量增长率趋势

图表：2016-2018年我国国内生产总值同比增长速度

图表：2016-2018年我国国内生产总值增长速度（累计同比）

图表：2016-2018年我国城镇居民人均可支配收入实际增长速度

图表：2016-2018年我国农村居民人均收入实际增长速度

图表：2016-2018年我国城镇居民人均可支配收入实际增长速度（累计同比）

图表：2016-2018年我国农村居民人均收入实际增长速度

图表：2016-2018年我国居民消费价格涨跌情况（月度同比）

图表：2016-2018年我国社会消费品零售总额分月同比增长速度

图表：2016-2018年全国房地产开发投资增速

图表：2016-2018年全国房地产开发企业土地购置面积增速

图表：2016-2018年全国房地产开发企业本年到位资金增速

图表：2016-2018年全国房地产开发企业土地购置面积增速

图表：2016-2018年全国房地产开发企业本年到位资金增速

图表：2016-2018年全国商品房销售面积及销售额增速

图表：2018年全国房地产开发和销售情况

图表：2016-2018年全国商品房销售面积及销售额增速

图表：2018年全国房地产开发和销售情况

图表：批准建设用地情况

图表：批准建设用地结构

图表：国有建设用地供应情况

图表：国有建设用地供应结构

图表：国有建设用地出让面积及成交价款情况

图表：国有建设用地出让面积及价款情况

图表：各类城市住宅用地成交面积及同比增长率

图表：一、二、三线城市土地成交面积及同比增速

图表：全国重点监测城市平均综合地价指数

图表详见正文 (GYZQPT)

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/368091368091.html>