



艾凯咨询
ICAN Consulting

2012-2016年土地开发市场运营 态势与战略咨询研究报告

一、调研说明

《2012-2016年土地开发市场运营态势与战略咨询研究报告》是艾凯咨询集团经过数月的周密调研，结合国家统计局，行业协会，工商，税务海关等相关数据，由行业内知名专家撰写而成。报告意于成为从事本行业人士经营及投资提供参考的重要依据。

报告主要可分为四大部分，首先，报告对本行业的特征及国内外市场环境进行描述；其次，是本行业的上下游产业链，市场供需状况及竞争格局从宏观到细致的详尽剖析，接着报告中列出数家该行业的重点企业，分析相关经营数据；最后，对该行业未来的发展前景，投资风险给出指导建议。相信该份报告对您把握市场脉搏，知悉竞争对手，进行战略投资具有重要帮助。

官方网址：<https://www.icandata.com/view/209092.html>

报告价格： 纸介版9000元 电子版9000元 纸介版+电子版9200元

订购电话： 400-700-0142 010-80392465

电子邮箱： sales@icandata.com

联系人： 刘老师

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、摘要、目录、图表

调控政策并没有减少地方政府的土地收入。来自国土资源部的统计显示，2011年全国土地出让金3.15万亿元，同比增长14.6%。2011年全国批准建设用地61.17万公顷，其中转为建设用地的农用地41.05万公顷，转为建设用地的耕地25.30万公顷，同比分别增长26.3%、21.6%、19.4%。

建设用地供应也逐年增长，2011年国有建设用地实际供应总量58.77万公顷，同比增长35.9%。其中，工矿仓储用地、商服用地、住宅用地和其他用地供应量分别为19.26万公顷、4.21万公顷、12.52万公顷和22.78万公顷，同比分别增长25.2%、8.1%、8.6%和83.1%。

土地供应结构逐步优化，其中，工矿仓储用地比重自2006年以来基本保持了平稳下调的态势，比重由50.4%下调至2011年的32.7%。以基础设施用地为主的其他用地比例逐年提高，2011年占比达到38.8%。

艾凯数据研究中心发布的《2012-2016年土地开发市场运营态势与战略咨询研究报告》共八章。首先介绍了中国土地开发行业的状况，接着分析了中国土地开发行业发展环境，然后对中国土地开发行业市场运行态势进行了重点分析，最后分析了中国土地开发行业面临的机遇及发展前景。您若想对中国土地开发行业有个系统的了解或者想投资该行业，本报告将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。

第一章 土地开发行业发展综述

第一节 土地开发行业的概述

一、土地开发行业的定义

二、土地开发行业的分类

(1) 土地一级开发

(2) 土地二级开发

三、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

第二节 土地开发行业进入壁垒分析

- 一、资金实力壁垒
- 二、企业性质壁垒
- 三、人力资源壁垒
- 四、业务资质壁垒

第二章 2012年中国土地开发行业发展环境透析

第一节 国际宏观经济环境分析

- 一、欧洲宏观经济环境分析
- 二、美国宏观经济环境分析
- 三、日本宏观经济环境分析

第二节 中国宏观经济形势及政策分析

一、中国货币政策分析

- (1) 2010-2012年中国货币数据分析
- (2) 2010-2012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) 中国货币政策预测

二、中国财政政策分析

- (1) 2010-2012年中国财政政策分析
- (2) 地方政府财政现状分析
- (3) 中国财政政策预测

三、中国经济整体运行情况分析

第三节 中国土地政策解析

- 一、农村土地流转制度改革
- 二、城市土地出让制度改革
- 三、中国土地改革政策
- 四、土地改革对房地产的影响

第四节 房地产行业运营状况调研

- 一、全国房地产开发景气指数
- 二、全国房地产市场价格走势
- 三、全国房地产开发投资情况
 - (1) 房地产开发投资
 - (2) 房地产新开工面积

（3）房地产土地开发面积

四、全国房地产市场销售情况

五、全国房地产行业资金来源

第五节 土地市场运营状况调研

一、2012年全国土地市场整体调研

二、2012年全国土地市场价格调研

三、2012年全国工业用地价格调研

第六节 中国土地开发行业市场竞争分析

一、中国土地供给与需求分析

二、土地开发行业主要企业

三、土地开发行业竞争格局探讨

（1）现有企业间竞争

（2）潜在进入者分析

四、土地开发行业运行动态分析

五、中国土地开发行业成本与利润探讨

第三章 2012年中国土地开发运营模式分析

第一节 土地一级开发成本构成及税费

一、土地一级开发的成本构成

二、土地一级开发过程中涉及的税费

第二节 土地二级开发成本构成及税费

一、土地二级开发的成本构成

二、土地二级开发过程中涉及税费

第三节 土地一级开发盈利模式

一、传统的土地储备机构自行开发模式

二、工程总承包模式

三、利润分成模式

四、土地补偿模式

五、毛地储备模式

六、一、二级开发联动模式

第四章 2012年中国土地开发重点市场深度剖析与预测

第一节 北京土地开发市场深度解剖

- 一、北京城市建设及规划
- 二、北京土地市场调研
- 三、北京房地产市场价格行情分析
- 四、北京土地开发典型项目调研
- 五、北京土地开发前景预测

第二节 上海土地开发市场深度解剖

- 一、上海城市建设及规划
- 二、上海土地市场调研
- 三、上海房地产市场价格行情分析
- 四、上海土地开发典型项目调研
- 五、上海土地开发前景预测

第三节 广州土地开发市场深度解剖

- 一、广州城市建设及规划
- 二、广州土地市场调研
- 三、广州房地产市场价格行情分析
- 四、广州土地开发典型项目调研
- 五、广州土地开发前景预测

第四节 天津土地开发市场深度解剖

- 一、天津城市建设及规划
- 二、天津土地市场调研
- 三、天津房地产市场价格行情分析
- 四、天津土地开发典型项目调研
- 五、天津土地开发前景预测

第五节 成都土地开发市场深度解剖

- 一、成都城市建设及规划
- 二、成都土地市场调研
- 三、成都房地产市场价格行情分析
- 四、成都土地开发典型项目调研
- 五、成都土地开发前景预测

第六节 武汉土地开发市场深度解剖

- 一、武汉城市建设及规划

二、武汉土地市场调研

三、武汉房地产市场价格行情分析

四、武汉土地开发典型项目调研

五、武汉工业地产发展预测

六、武汉土地开发前景预测

第七节 深圳土地开发市场深度解剖

一、深圳城市建设及规划

二、深圳土地市场调研

三、深圳房地产市场价格行情分析

四、深圳土地开发典型项目调研

五、深圳土地开发前景预测

第八节 重庆土地开发市场深度解剖

一、重庆城市建设及规划

二、重庆土地市场调研

三、重庆房地产市场价格行情分析

四、重庆土地开发典型项目调研

五、重庆土地开发前景预测

第九节 长沙土地开发市场深度解剖

一、长沙城市建设及规划

二、长沙土地市场调研

三、长沙房地产市场价格行情分析

四、长沙土地开发典型项目调研

五、长沙土地开发前景预测

第十节 杭州土地开发市场深度解剖

一、杭州城市建设及规划

二、杭州土地市场调研

三、杭州房地产市场价格行情分析

四、杭州土地开发典型项目调研

五、杭州土地开发前景预测

第十一节 大连土地开发市场深度解剖

一、大连城市建设及规划

二、大连土地市场调研

三、大连房地产市场价格行情分析

四、大连土地开发典型项目调研

五、大连土地开发前景预测

第五章 土地开发行业领先企业分析

第一节 土地开发企业发展状况透析

第二节 中国工业领先企业经营分析

一、北京首都开发股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 公司组织架构分析

(3) 主要经济指标分析

(4) 企业盈利能力分析

(5) 企业运营能力分析

(6) 企业偿债能力分析

(7) 企业发展能力分析

(8) 企业产权结构分析

(9) 企业经营优劣势分析

(10) 企业土地开发投资分析

(11) 企业最新发展动向分析

二、深圳香江控股股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 主要经济指标分析

(3) 企业盈利能力分析

(4) 企业运营能力分析

(5) 企业偿债能力分析

(6) 企业发展能力分析

(7) 企业产权结构分析

(8) 企业经营优劣势分析

(9) 企业土地开发投资分析

(10) 企业最新发展动向分析

三、江苏中南建设集团股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

- (2) 公司经营网络分析
- (3) 主要经济指标分析
- (4) 企业盈利能力分析
- (5) 企业运营能力分析
- (6) 企业偿债能力分析
- (7) 企业发展能力分析
- (8) 企业产权结构分析
- (9) 企业经营优劣势分析
- (10) 企业土地开发投资分析
- (11) 企业最新发展动向分析

四、福建漳州发展股份有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 公司组织架构分析
- (3) 主要经济指标分析
- (4) 企业盈利能力分析
- (5) 企业运营能力分析
- (6) 企业偿债能力分析
- (7) 企业发展能力分析
- (8) 企业产权结构分析
- (9) 企业经营优劣势分析
- (10) 企业土地开发投资分析
- (11) 企业最新发展动向分析

五、北京绵世投资集团股份有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 公司组织架构分析
- (3) 主要经济指标分析
- (4) 企业盈利能力分析
- (5) 企业运营能力分析
- (6) 企业偿债能力分析
- (7) 企业发展能力分析
- (8) 企业产权结构分析
- (9) 企业经营优劣势分析

(10) 企业土地开发投资分析

(11) 企业最新发展动向分析

第六章 2012-2016年中国土地开发行业投资战略规划

第一节 中国土地开发投资现状调研

一、中国土地开发投资环境解析

二、中国土地开发投资周期

三、中国土地开发投资特性

第二节 中国土地开发业投资机会深度探析

一、土地开发成为房地产投资新亮点

二、中国土地开发投资热点地区调研

第三节 中国土地开发业投资风险预警

一、宏观经济风险

二、调控政策风险

三、市场竞争风险

四、金融、信贷风险

第四节 中国三、四线城市土地开发投资风险分析

一、当地政府的失信风险

二、联合开发中的合作风险

三、融资不畅的资金链风险

第七章 2012-2016年中国土地开发行业融资策略研究

第一节 土地开发PE基金

一、PE基金的设立、募集

二、PE基金的风险内控

三、国内土地开发私募基金发起与运作

四、土地开发PE基金的操作实务

第二节 土地开发私募风险投资的融资活动

一、土地开发风投融资商务计划书的编写

二、土地开发风投融资的实务与流程

三、土地开发风投融资活动中的政策限制

四、如何规避风投融资过程中的风险

第三节 土地开发私募风险投资的退出机制

一、土地开发私募风险投资的退出渠道

二、土地开发私募风险投资的退出战略

第四节 土地开发企业直接上市深度剖析

一、土地开发企业直接上市的意义

二、可供土地开发企业选择的上市地点辨析

三、证券交易所上市条件比较分析

四、土地开发企业直接上市前的改制、重组及融资分析

五、土地开发企业直接上市案例解析

第五节 土地开发企业借壳上市深度剖析

一、土地开发企业借壳上市的意义

二、土地开发企业借壳上市的模式分析

三、土地开发企业借壳上市的操作途径分析

四、土地开发企业借壳上市风险控制分析

五、土地开发企业借壳上市案例解析

第八章 2012-2016年中国土地开发行业发展趋势预测

第一节 中国土地开发行业影响因素分析预测

一、政府政策的影响

二、市场供求的影响

三、发展模式的影响

四、投资回报的影响

第二节 中国土地开发未来发展趋势预测

一、土地获取成本发展趋势预测

二、土地开发供给预测

三、土地开发需求预测

四、投资热点发展趋势预测

五、土地开发企业发展趋势预测

六、外资投资发展趋势预测

图表目录

图表：房地产周期与货币政策周期示意图

图表：1988-2011年地方政府财政情况（单位：亿元）

图表：2003-2011年土地出让金与地方财政赤字分析（单位：亿元，%）

图表：中国农村土地制度变迁

图表：当前城市土地制度

图表：农村土地经营权流转试点模式

图表：农村土地经营权流转试点模式

图表：2008-2012年全国房地产开发景气指数趋势图（单位：点）

图表：2010年城市房价指数走势情况

图表：2010-2012年全国房地产开发投资累计完成情况（单位：亿元，%）

图表：2010-2012年全国房地产新开工、施工和竣工面积情况（单位：%）

图表：2010-2012年全国土地购置面积累计情况（单位：万平方米，%）

图表：2010-2012年全国土地购置面积当月情况（单位：万平方米，%）

图表：2010-2012年全国土地单价情况（单位：元/平方米，%）

图表：2008-2012年全国商品房销售面积（单位：万平方米）

图表：2006-2012年开发企业资金来源占比示意图（单位：%）

图表：2006-2012年开发企业资金来源各构成部分同比变化图（单位：%）

图表：2009-2012年企业购置土地面积走势（单位：亿平方米，%）

图表：2006-2012年全国主要城市经营性土地溢价率情况列表（单位：%）

图表：2010年城市住宅用地溢价排行（单位：元/平方米、%）

图表：中国土地开发行业领先企业名单

图表：2010-2012年北京市公告土地面积、数量走势图（单位：万平方米，幅）

图表：2010-2012年北京市商品房成交均价走势（单位：元/平方米）

图表：苏河湾街坊项目平面图

图表：2006-2012年广州供应总量图（单位：万平方米）

图表：2012年广州市新建商品房成交均价走势（单位：%）

图表：2010-2012年天津市公告土地面积、数量走势图（单位：万平方米，幅）

图表：2012年天津市各用途土地供给面积比例分布图（单位：%）

图表：2009-2012年天津市商品房均价走势（单位：元/平方米）

图表：2012年成都市土地供求走势图（单位：万平方米，元/平方米）

图表：2012年成都市各区域土地供应面积占比图（单位：%）

图表：2007-2012年成都市商品房量价对比图（单位：万平方米，元/平方米）

图表：2005-2012年武汉中心城区土地供应量（除工业）（单位：万平方米）

图表：2012年1-6月武汉市土地供应与成交图（单位：万平方米）

图表：2008-2012年武汉市商品住宅价格走势（单位：元/平方米，%）

图表：2001-2012年长沙市商品房价格走势（单位：元/平方米，%）

图表：2009-2012年杭州市土地供应市场走势（单位：万平方米，幅）

图表：2009-2012年杭州市土地市场成交走势图（单位：万平方米，幅）

图表：2012年杭州市商品房成交价格月度走势图（单位：元/平方米）

图表：2009-2012年大连市土地市场走势（单位：万平方米）

略……

通过《2012-2016年土地开发市场运营态势与战略咨询研究报告》，生产企业及投资机构将充分了解产品市场、原材料供应、销售方式、市场供需、有效客户、潜在客户等详实信息，为研究竞争对手的市场定位，产品特征、产品定价、营销模式、销售网络和企业发展提供了科学决策依据。

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/209092.html>

三、研究方法

- 1、系统分析方法
- 2、比较分析方法
- 3、具体与抽象方法
- 4、分析与综合方法
- 5、归纳与演绎方法
- 6、定性分析与定量分析方法
- 7、预测研究方法

四、数据来源

对行业内相关的专家、厂商、渠道商、业务（销售）人员及客户进行访谈，获取最新的一手市场资料；

艾凯咨询集团长期监测采集的数据资料；

行业协会、国家统计局、海关总署、国家发改委、工商总局等政府部门和官方机构的数据与资料；

行业公开信息；

行业企业及上、下游企业的季报、年报和其它公开信息；

各类中英文期刊数据库、图书馆、科研院所、高等院校的文献资料；

行业资深专家公开发表的观点；

对行业的重要数据指标进行连续性对比，反映行业发展趋势；

中华人民共和国国家统计局 <http://www.stats.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局 <http://www.saic.gov.cn>

中华人民共和国海关总署 <http://www.customs.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

中国证券监督管理委员会 <http://www.csrc.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

世界贸易组织 <https://www.wto.org>

联合国统计司 <http://unstats.un.org>

联合国商品贸易统计数据库 <http://comtrade.un.org>

五、关于艾凯咨询网

艾凯咨询网（www.icandata.com）隶属艾凯咨询集团（北京华经艾凯企业咨询有限公司），艾凯咨询集团专注提供大中华区产业经济情报，为企业商业决策赋能，是领先的市场研究报告和竞争情报提供商

艾凯咨询集团为企业专业提供投资咨询报告、深度研究报告、市场调查、统计数据等。艾凯咨询网每天更新大量行业分析报告、图表资料、竞争情报、投资情报等，为用户及时了解迅速变化中的世界和中国市场提供便利，为企业商业决策赋能。

研究力量

高素质的专业的研究分析团队，密切关注市场最新动向。在多个行业，拥有数名经验丰富的专业分析师。对于特定及专属领域，我们有国内外众多合作研究机构，同时我们聘请数

名行业资深专家顾问，帮助客户分清市场现状和趋势，找准市场定位和切入机会，提出合适中肯的建议，帮助客户实现价值，与客户一同成长。

我们的优势

权威机构 艾凯咨询集团二十年深厚行业背景;

数量领先 囊括主流研究报告和权威合作伙伴;

服务齐全 促销、推荐指数、积分、网上支付等;

良好声誉 广泛知名度、满意度，众多新老客户。