

2024-2030年中国土地市场 深度评估与投资策略报告

报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

www.cction.com

一、报告报价

《2024-2030年中国土地市场深度评估与投资策略报告》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.cction.com/report/202310/414881.html>

报告价格：纸介版8000元 电子版8000元 纸介+电子8500元

北京迪索共研咨询有限公司

订购电话: 400-700-9228(免长话费) 010-69365838

海外报告销售: 010-69365838

Email: kefu@gonyn.com

联系人：李经理

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

土地市场是指土地作为特殊商品在流通过程中发生的经济关系的总和。我国现阶段的土地市场主要指城镇土地市场。

近年来，我国调整完善土地利用总体规划，合理安排新增建设用地计划。“十二五”期间，全国安排新增建设用地3925万亩，有力保障了城乡建设、产业发展、基础设施、民生改善等用地需求，满足了新型工业化、信息化、城镇化和农业现代化发展要求。进入“十四五”时期，2021年全国国有土地使用权出让收入87051亿元，同比增长3.5%。2022年，国有土地使用权出让收入相关支出63736亿元，比上年下降17.8%。

2022年4月1日发布的《中共中央国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》中，土地市场的统一被放到要素市场改革首位，透露了不少未来改革方向。2022年12月28日，自然资源部办公厅印发《落实国务院大督查土地利用计划指标奖励实施办法（2023年修订）》，提出根据固定资产投资和GDP分析测算及土地市场动态监测监管系统数据，严格落实增量计划安排与消化存量用地挂钩机制，完成批而未供和闲置土地处置任务。比如，城镇新增建设用地将与人口吸纳挂钩，与财政转移支付挂钩；在建设用地增量逐步递减之下，将统筹增量和存量建设用地，城市建设不再“摊大饼”而将注重城市更新；将完善全国统一的土地使用权转让、出租、抵押二级市场。2023年3月23日，自然资源部发布《关于加强国土空间详细规划工作的通知》，《详细规划》要以国土调查、地籍调查、不动产登记等法定数据为基础，加强人口、经济社会、历史文化、自然地理和生态、景观资源等方面调查，按照《国土空间规划城市体检评估规程》，深化规划单元及社区层面的体检评估，通过综合分析资源资产条件和经济社会关系，准确把握地区优势特点，找准空间治理问题短板，明确功能完善和空间优化的方向，切实提高详细规划的针对性和可实施性。

中企顾问网发布的《2024-2030年中国土地市场深度评估与投资策略报告》共十四章。首先阐释了土地市场的界定、特征等，接着介绍了中国土地市场发展的宏观环境与政策背景，然后详细分析了中国土地市场的供给、需求、价格现状，并对房地产用地市场、企业拿地情况和重点城市土地市场做了具体分析。随后，报告对土地一级开发做了运作模式分析、盈利模式分析、融资模式分析及风险与规避分析，最后预测了中国土地市场的未来发展趋势。

本研究报告数据主要来自于国家统计局、国土资源部、住建部、发改委、中企顾问网、中企顾问网市场调查中心以及国内外重点刊物等渠道，数据权威、详实、丰富，同时通过专业的分析预测模型，对行业核心发展指标进行科学地预测。您或贵单位若想对中国土地市场有个系统深入的了解、或者想投资土地市场开发，本报告将是您不可或缺的重要参考工具。

报告目录：

第一章 土地市场基本概述

1.1 土地市场概念阐释

1.1.1 土地市场的定义

1.1.2 土地市场的功能

1.1.3 土地市场的分类

1.2 土地市场运行模式

1.2.1 土地市场运行模式

1.2.2 土地市场模式比较

1.2.3 土地市场运行机制

第二章 2021-2023年中国土地市场宏观环境分析

2.1 经济环境分析

2.1.1 国际经济形势

2.1.2 宏观经济概况

2.1.3 居民收入水平

2.1.4 居民消费结构

2.2 社会环境分析

2.2.1 城镇化率攀升

2.2.2 新型城镇化建设

2.2.3 土地市场改革必要性

2.3 产业环境分析

2.3.1 房地产业开发投资状况

2.3.2 房地产业销售规模状况

2.3.3 房地产业景气指数状况

第三章 2021-2023年中国土地市场政策环境分析

3.1 中国房地产行业政策

3.1.1 国家层面房地产政策

3.1.2 地方层面房地产政策

3.2 2021-2023年土地政策动向分析

3.2.1 土地利用管理通知

- 3.2.2 土地管理实施条例
- 3.2.3 地方土地优化政策
- 3.2.4 土地大市场发展影响
- 3.2.5 全国国土规划纲要
- 3.2.6 土地政策发展方向
- 3.3 2020-2022土地市场改革政策分析
 - 3.3.1 土地市场改革汇总
 - 3.3.2 土地要素改革方案
 - 3.3.3 农村土地改革变化
 - 3.3.4 十四五土地制度改革方向
 - 3.3.5 土地市场体系改革问题建议
- 3.4 中国房地产开发土地制度解析
 - 3.4.1 土地开发相关规定
 - 3.4.2 土地整理相关规定
 - 3.4.3 土地复垦相关规定

第四章 2021-2023年中国土地市场供需分析

- 4.1 2021-2023年全国土地市场供需总体情况
 - 4.1.1 建设用地供应情况
 - 4.1.2 土地出让情况分析
- 4.2 2020年重点监测土地市场供需分析
 - 4.2.1 土地出让收入分析
 - 4.2.2 土地市场供应分析
 - 4.2.3 土地市场需求分析
 - 4.2.4 土地市场特点分析
- 4.3 2021年重点监测土地市场供需分析
 - 4.3.1 土地出让收入分析
 - 4.3.2 土地市场供需分析
 - 4.3.3 各类市场发展现状
 - 4.3.4 各用途用地结构占比
 - 4.3.5 住宅用地成交情况
- 4.4 2022重点监测土地市场供需分析

- 4.4.1 土地出让收入分析
- 4.4.2 土地市场供应分析
- 4.4.3 土地市场需求分析
- 4.4.4 土地市场特点分析

第五章 2021-2023年中国土地市场价格分析

5.1 2021-2023年地价指数变动分析

- 5.1.1 主要监测城市分用途地价
- 5.1.2 我国重点城市定基地价指数
- 5.1.3 重点监测城市综合地价增速
- 5.1.4 我国地价上涨城市数量规模

5.2 2020年土地市场价格分析

- 5.2.1 一季度监测城市地价分析
- 5.2.2 二季度监测城市地价分析
- 5.2.3 三季度监测城市地价分析
- 5.2.4 四季度监测城市地价分析

5.3 2021年土地市场价格分析

- 5.3.1 一季度监测城市地价分析
- 5.3.2 二季度监测城市地价分析
- 5.3.3 三季度监测城市地价分析
- 5.3.4 四季度监测城市地价分析

5.4 2022年土地市场形势分析

- 5.4.1 一季度监测城市地价分析
- 5.4.2 二季度监测城市地价分析

第六章 2021-2023年房地产用地市场分析

6.1 2020年房地产用地市场供需情况

- 6.1.1 房地产用地市场供给分析
- 6.1.2 房地产用地市场需求分析
- 6.1.3 房地产用地市场价格分析

6.2 2021年房地产用地市场供需情况

- 6.2.1 房地产用地市场供给分析

- 6.2.2 房地产用地市场需求分析
- 6.2.3 房地产用地市场价格分析
- 6.3 2022年房地产用地市场供需情况
 - 6.3.1 房地产用地市场供给分析
 - 6.3.2 房地产用地市场需求分析
 - 6.3.3 房地产用地市场价格分析
- 6.4 2021-2023年重点城市房地产用地市场供需分析
 - 6.4.1 2021-2023年重点城市房地产用地供应分析
 - 6.4.2 2021-2023年重点城市房地产用地成交分析
 - 6.4.3 2021-2023年重点城市房地产用地价格分析

第七章 2021-2023年房地产企业拿地分析

- 7.1 2020年房企拿地分析
 - 7.1.1 拿地规模分析
 - 7.1.2 拿地区域布局
 - 7.1.3 房企拿地方式
 - 7.1.4 房企拿地态度
- 7.2 2021年房企拿地分析
 - 7.2.1 拿地规模分析
 - 7.2.2 房企拿地意愿
 - 7.2.3 拿地房企性质
 - 7.2.4 拿地区域布局
 - 7.2.5 房企拿地方式
- 7.3 2022年房企拿地分析
 - 7.3.1 拿地状况分析
 - 7.3.2 拿地权益金额
 - 7.3.3 拿地区域布局

第八章 2021-2023年一线城市土地市场分析

- 8.1 北京
 - 8.1.1 土地市场供应分析
 - 8.1.2 土地市场需求分析

- 8.1.3 土地市场价格分析
- 8.1.4 土地市场热点分析
- 8.2 上海
 - 8.2.1 土地市场供应分析
 - 8.2.2 土地市场需求分析
 - 8.2.3 土地市场价格分析
 - 8.2.4 土地市场热点分析
- 8.3 广州
 - 8.3.1 土地市场供应分析
 - 8.3.2 土地市场需求分析
 - 8.3.3 土地市场价格分析
 - 8.3.4 土地市场热点分析
- 8.4 深圳
 - 8.4.1 土地市场供应分析
 - 8.4.2 土地市场需求分析
 - 8.4.3 土地市场价格分析
 - 8.4.4 土地市场热点分析

第九章 2021-2023年二三线主要城市土地市场分析

- 9.1 天津
 - 9.1.1 土地市场供应分析
 - 9.1.2 土地市场需求分析
 - 9.1.3 土地市场价格分析
 - 9.1.4 土地市场热点分析
- 9.2 南京
 - 9.2.1 土地市场供应分析
 - 9.2.2 土地市场需求分析
 - 9.2.3 土地市场价格分析
 - 9.2.4 土地市场热点分析
- 9.3 苏州
 - 9.3.1 土地市场供应分析
 - 9.3.2 土地市场需求分析

- 9.3.3 土地市场价格分析
- 9.3.4 土地市场热点分析
- 9.4 杭州
 - 9.4.1 土地市场供应分析
 - 9.4.2 土地市场需求分析
 - 9.4.3 土地市场价格分析
 - 9.4.4 土地市场热点分析
- 9.5 长沙
 - 9.5.1 土地市场供应分析
 - 9.5.2 土地市场需求分析
 - 9.5.3 土地市场价格分析
 - 9.5.4 土地市场热点分析
- 9.6 武汉
 - 9.6.1 土地市场供应分析
 - 9.6.2 土地市场需求分析
 - 9.6.3 土地市场价格分析
 - 9.6.4 土地市场热点分析
- 9.7 成都
 - 9.7.1 土地市场供应分析
 - 9.7.2 土地市场需求分析
 - 9.7.3 土地市场价格分析
 - 9.7.4 土地市场热点分析
- 9.8 哈尔滨
 - 9.8.1 土地市场供应分析
 - 9.8.2 土地市场需求分析
 - 9.8.3 土地市场价格分析
 - 9.8.4 土地市场热点分析
- 9.9 大连
 - 9.9.1 土地市场供应分析
 - 9.9.2 土地市场需求分析
 - 9.9.3 土地市场价格分析
 - 9.9.4 土地市场热点分析

9.10 西安

9.10.1 土地市场供应分析

9.10.2 土地市场需求分析

9.10.3 土地市场价格分析

9.10.4 土地市场热点分析

第十章 土地一级开发的运作模式分析

10.1 土地一级开发发展综述

10.1.1 土地一级开发的概念

10.1.2 土地一级开发的重要性

10.1.3 土地一级开发发展历程

10.1.4 土地一级开发存在的问题

10.1.5 土地一级开发的对策分析

10.2 城市土地一级开发运作方式分析

10.2.1 土地一级开发工作模式

10.2.2 土地一级开发实施模式

10.2.3 土地一级开发模式实施路径

10.2.4 土地一级开发现行模式问题

10.3 土地一级开发模式相关案例分析

10.3.1 北京市土地一级开发项目分析

10.3.2 郑州市土地一级开发项目设计

10.3.3 海南省土地一级开发项目分析

10.4 国有企业土地一级开发模式转型分析

10.4.1 国有企业土地一级开发转型背景

10.4.2 国有企业土地一级开发模式困境

10.4.3 国有企业土地一级开发转型策略

第十一章 土地一级开发的盈利模式及成本分析

11.1 土地一级开发盈利模式分析

11.1.1 固定比例收益模式

11.1.2 分享土地出让金模式

11.1.3 分享土地增值收益模式

- 11.2 企业参与土地一级开发的盈利模式
 - 11.2.1 一级开发本身获利模式
 - 11.2.2 一二级联动开发模式
 - 11.2.3 持有配套设施模式
 - 11.2.4 其他特殊创新模式
- 11.3 土地一级开发成本分析
 - 11.3.1 土地一级开发的成本构成
 - 11.3.2 土地一级开发成本平衡分析
 - 11.3.3 土地一级开发成本的影响因素
- 11.4 土地一级开发成本核算分析
 - 11.4.1 土地一级开发成本核算内涵
 - 11.4.2 土地一级开发成本核算模式
 - 11.4.3 土地一级开发成本核算问题
 - 11.4.4 土地一级开发成本核算建议
- 11.5 土地一级开发项目成本控制分析
 - 11.5.1 土地一级开发项目成本控制的相关内容
 - 11.5.2 土地一级开发项目成本控制的影响因素
 - 11.5.3 土地一级开发项目成本控制的主要策略
 - 11.5.4 土地一级开发项目成本控制存在的问题
 - 11.5.5 土地一级开发项目成本控制的有效措施

第十二章 土地一级开发的融资模式分析

- 12.1 土地一级开发筹融资模式分析
 - 12.1.1 搬迁安置融资模式
 - 12.1.2 购买征拆服务模式
 - 12.1.3 片区特许开发模式
 - 12.1.4 集体土地入市模式
 - 12.1.5 财政资金及地方债
- 12.2 城市土地一级开发投融资模式分析
 - 12.2.1 投融资特征分析
 - 12.2.2 城市投融资原则
 - 12.2.3 政府完全投资模式

- 12.2.4 企业完全投资模式
- 12.2.5 城市投融资的问题
- 12.2.6 融资渠道拓展策略
- 12.3 城市土地一级开发项目前期投资分析
 - 12.3.1 前期投资面临的风险分析
 - 12.3.2 前期投资成本的控制方法
 - 12.3.3 前期投资成本控制的实施
- 12.4 土地一级开发融资策略
 - 12.4.1 基于储备贷款的土地一级开发融资
 - 12.4.2 基于土地储备基金的土地一级开发融资
 - 12.4.3 基于土地储备基金的土地一级信托融资

第十三章 土地一级开发的风险及规避分析

- 13.1 土地一级开发的总体风险分析
 - 13.1.1 行业风险
 - 13.1.2 项目风险
 - 13.1.3 政治风险
 - 13.1.4 操作风险
 - 13.1.5 流动性风险
 - 13.1.6 法律合规风险
- 13.2 土地一级开发项目的风险分析
 - 13.2.1 决策风险
 - 13.2.2 管理风险
 - 13.2.3 金融风险
 - 13.2.4 经营风险
- 13.3 土地一级开发的财务风险分析
 - 13.3.1 筹资风险
 - 13.3.2 投资风险
 - 13.3.3 现金流风险
- 13.4 城市土地一级整理风险分析
 - 13.4.1 建设风险
 - 13.4.2 财务风险

- 13.4.3 不可预测性
- 13.4.4 政府信用风险
- 13.4.5 规划调整风险
- 13.4.6 操作运营风险
- 13.4.7 地产泡沫风险
- 13.5 城市土地一级开发的风险分析
 - 13.5.1 编制规划设计风险
 - 13.5.2 安置与拆迁补偿风险
 - 13.5.3 土地报征以及转用风险
- 13.6 企业土地一级开发风险分析
 - 13.6.1 规划阶段的风险
 - 13.6.2 资金短缺的风险
 - 13.6.3 进度延长的风险
 - 13.6.4 成本失控的风险
- 13.7 土地一级开发的风险规避分析
 - 13.7.1 项目风险控制
 - 13.7.2 开发风险防范
 - 13.7.3 财务风险防范
 - 13.7.4 整理防范措施
 - 13.7.5 涉税风险措施
 - 13.7.6 风险管理措施

第十四章 中国土地市场发展趋势预测

- 14.1 宏观环境形势预测
 - 14.1.1 国际经济发展趋势
 - 14.1.2 中国宏观经济展望
 - 14.1.3 中国城镇化趋势分析
- 14.2 土地政策趋势预测
 - 14.2.1 农村土改趋势分析
 - 14.2.2 供地政策变化趋势
 - 14.2.3 房住不炒基本定位
- 14.3 土地市场供需预测

14.3.1 土地市场整体发展趋势

14.3.2 土地市场供应趋势分析

14.3.3 土地市场需求趋势分析

14.4 土地一级开发趋势预测

14.4.1 土地一级开发典型模式

14.4.2 一级开发模式发展趋势

14.4.3 市场融资需求趋势分析

附录

附录一：《关于2020年土地利用计划管理的通知》

附录二：《中华人民共和国土地管理法实施条例》

附录三：《中共中央国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》

图表目录

图表1 2016-2020年中国国内生产总值及其增长速度

图表2 2016-2020年三次产业增加值占国内生产总值比重

图表3 2017-2021年中国生产总值及其增长速度

图表4 2017-2021年中国三次产业增加值占国内生产总值比重

图表5 2022年中国GDP初步核算数据

图表6 2021年居民人均可支配收入平均数和中位数

图表7 2022年居民人均可支配收入平均数与中位数

图表8 2020年1-12月全国居民人均消费支出及构成

图表9 2021年中国居民人均消费支出及构成

图表10 2021年全国居民收支主要数据

图表11 2022年居民人均消费支出及构成

图表12 2022年全国居民收支主要数据

图表13 2015-2021年末全国人口数量统计图

图表14 2017-2021年中国常住人口城镇化率

图表15 2019-2020年全国房地产开发投资增速

图表16 2019-2020年全国房地产企业本年到位资金增速

图表17 2020-2021年全国房地产投资增速

图表18 2020-2021年全国房地产企业本年到位资金增速

图表19 2021-2022年全国房地产投资开发增速

- 图表20 2021-2022年全国房地产开发企业本年到位资金增速
- 图表21 2019-2022年全国商品房销售面积及销售额增速
- 图表22 2020-2021年全国商品房销售面积及销额增速
- 图表23 2021-2022年全国商品房销售面积及销售额增速
- 图表24 2019-2020年全国房地产景气指数
- 图表25 2020-2021年全国房地产景气指数
- 图表26 2021-2022年全国房地产景气指数
- 图表27 2017-2022年国家层面房地产相关政策汇总
- 图表28 地方层面房地产相关政策汇总
- 图表29 2020年土地市场改革相关政策汇总
- 图表30 2016-2021年中国国有建设用地供应总量变化趋势示意图

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202310/414881.html>