

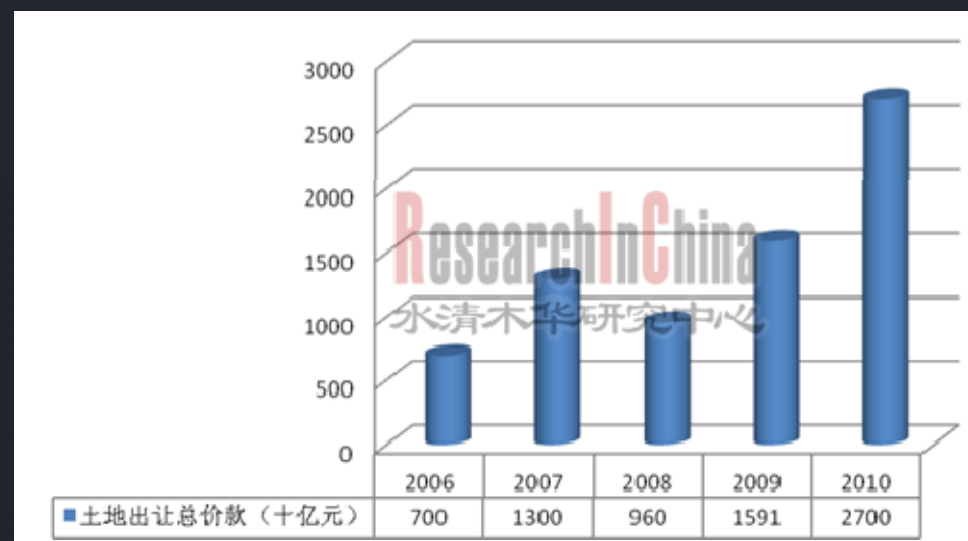
2010年中国土地一级开发行业研究报告



根据2010年9月10日国土资源部关于《开展“两整治一改革”专项行动工作任务及责任分工》的通知要求，2011年4月份开始，中国土地一级开发必须采取企业主导模式，而不是以前的国资背景的土地储备中心负责开发。国土资源部的数据显示，2010年中国土地出让成交总价款2.7万亿元人民币，同比2009年增长69.8%。而2009年财政部公布的全国土地出让金支出明细中显示，2009年土地开发成本大约占到土地出让总价款的60%左右。

目前企业主导的土地一级开发模式主要有工程总承包模式、利润分成模式和一二级土地开发联动模式等。其中工程总承包模式以北京市为代表，如北京市规定企业用自有资金进行土地一级开发的，规定利润不超过土地开发成本的8%，这种模式由于利润率不高并不受开发企业的欢迎。

图：2006-2010年中国土地出让总价款（单位：十亿元）



来源：国土资源部；整理：水清木华研究中心

利润分成模式是目前最普遍的土地一级开发模式。土地一级开发完成后出让所得收益扣除开发成本部分，企业和政府采取分成的模式，分成比例大多采取企业 70%政府30%，也有6:4或者5:5的。建发股份在厦门市的土地一级开发项目分成比例高达85%，也有部分企业与政府合作时采取工程总承包结合利润分成的模式。

一二级土地开发联动模式尽管利润更高，但投资更大，周期更长，风险更高。不过仍然有不少房地产公司会选择这种模式，除了追逐利润外，政府对二级房地产市场的严控也让更多房地产二级开发企业把目光转向土地一级开发市场。

表：国内部分上市公司土地一级开发项目模式及投资利润情况

公司名称	项目地点	土地一级开发面积	土地一级开发模式	投资利润率
云南城投	昆明市	4.45万亩	一、二级开发联动模式	--见报告--
中天城投	贵阳市	5622亩	利润分成模式 一、二级开发联动模式	--见报告--
中南建设	儋州市	4500亩	利润分成模式	--见报告--
中南建设	海门市	2786亩	利润分成模式	--见报告--
高金食品	宜宾市	1972亩	利润分成模式	--见报告--
漳州发展	漳州市	1024亩	工程总承包模式 利润分成模式	--见报告--
黑牡丹	常州市	3375亩	工程承包模式 利润分成模式	--见报告--
香江控股	廊坊市	2000亩	利润分成模式	--见报告--
建发股份	厦门市	70万平方米	利润分成模式	--见报告--

整理：水清木华研究中心

报告目录

第一章 中国土地一级开发行业概览

- 1.1 土地出让金于支出
- 1.2 土地市场结构
- 1.3 土地资源构成
- 1.4 中国土地供给与需求
- 1.5 中国的土地价格
- 1.6 中国的土地一级开发成本与利润

第二章 中国土地一级开发行业驱动力分析

- 2.1 中国的经济增长
- 2.2 城市化进程
- 2.3 工业及工业园区的发展
- 2.4 房地产行业的发展
- 2.5 保障性住房建设

第三章 中国土地一级开发业务模式分析

- 3.1 土地一级开发成本构成及税费
 - 3.1.1 土地一级开发的成本构成
 - 3.1.2 土地一级开发过程中涉及税费
- 3.2 土地一级开发盈利模式
 - 3.2.1 传统的土地储备机构自行开发模式

- 3.2.2 工程总承包模式
- 3.2.3 利润分成模式
- 3.2.4 土地补偿模式
- 3.2.5 毛地储备模式
- 3.2.6 一、二级开发联动模式
- 3.3 土地一级开发流程
- 3.4 国家和有关地区关于土地一级开发市场的法规

第四章 中国土地一级开发案例分析

- 4.1 国内上市公司介入土地一级开发市场相关公告
- 4.2 香江控股（600162）在廊坊市的开发项目
- 4.3 中南建设（000961）在儋州市的开发项目
- 4.4 中南建设（000961）在海门市的开发项目
- 4.5 黑牡丹（600510）在常州市的开发项目
- 4.6 高金食品（002143）在宜宾市的开发项目
- 4.7 中天城投（000540）在贵阳市的开发项目
- 4.8 云南城投（600239）在昆明市的开发项目
- 4.9 漳州发展（000753）在漳州市的开发项目
- 4.10 建发股份（600153）在厦门市的开发项目

第五章 重点城市房地产市场分析

- 5.1 北京市房地产市场
- 5.2 上海市房地产市场
- 5.3 广州市房地产市场
- 5.4 天津市房地产市场情况

图表目录

- 图：2006-2010年全国土地出让总价款（单位：十亿元）
- 图：2009年全国土地出让金支出结构
- 表：中国城市土地市场结构
- 图：中国土地资源构成（万平方公里）
- 图：2009年批准用地类型及地区分布
- 图：2005-2009年国有建设用地供应情况及分类
- 图：2000-2009年全国土地供求关系
- 图：2005-2009年中国土地供应计划完成情况
- 图：2009年中国重点城市土地供应计划完成情况
- 图：2007年4季度以来重点城市综合地价增长率曲线图（%）
- 图：2005-2009年土地出让及招拍挂出让面积和价款变化情况
- 图：全国及重点城市土地招拍挂溢价水平和收益水平（2006-2009年平均）
- 图：2001-2009年全国35个重点城市平均地价增长率
- 图：2006-2010年中国土地一级开发成本（单位：十亿元）
- 图：2000-2010年中国国内生产总值统计（单位：亿元）
- 图：2000-2009年中国城镇居民人均可支配收入（单位：元）
- 图：中国历年城市化率及目标
- 图：2003-2010年第二产业固定资产投资额（十亿元）
- 图：2009年土地出让面积构成
- 图：2007-2009年全国工业用地成交总面积（平方米）
- 图：2008年-2010年1-11月土地成交面积（单位：平方米）
- 图：2000-2010年房地产开发企业完成投资总额统计（单位：十亿元）

- 图：2000-2009年中国房地产企业在建商品房总建筑面积及已竣工商品房的价值
- 图：2000-2010年中国已售商品房总建筑面积及住宅房总销售面积增长情况
- 图：2000-2010年中国已售商品房平均售价及住宅房平均售价增长情况统计
- 图：1998-2009年我国住宅及经济适用房投资额
- 图：土地一级开发一般工作程序
- 图：北京市土地一级开发业务流程图
- 表：国内部分上市公司土地一级开发项目公告一览表
- 表：国内部分上市公司土地一级开发项目模式及投资利润情况
- 图：2007-2010年北京市房地产开发投资增长情况（单位：亿元）
- 图：2007-2010年北京市房地产施工面积及竣工面积统计（单位：万平方米）
- 图：2007-2010年北京市房屋销售面积及住宅销售面积统计（单位：万平方米）
- 图：2007-2010年上海市房地产开发投资增长情况（单位：亿元）
- 图：2007-2010年上海市房地产施工面积及竣工面积统计（单位：万平方米）
- 图：2007-2010年上海市房屋销售面积及住宅销售面积统计（单位：万平方米）
- 图：2007-2009年上海市房屋销售额及住宅销售额统计（单位：亿元）
- 图：2005-2010年广州地区生产总值（十亿元）及其增长速度（%）
- 图：2005-2010年广州市全社会固定资产投资及其增长速度
- 图：2005-2010年广州市城市居民人均可支配收入及其增长速度
- 图：2006-2010年广州市房地产开发投资增长情况（单位：亿元）
- 图：2005-2009年广州市房地产施工面积及竣工面积统计（单位：万平方米）
- 图：2000-2010年天津市地区生产总值（十亿元）
- 图：2007-2010年天津市全社会固定资产投资变化情况（十亿元）
- 图：2007-2010年天津城市居民人均可支配收入变化情况（单位：元）
- 图：2006-2009年天津市人口规模（单位：万人）



- 图：2000-2009年天津市房地产投资统计（单位：亿元）
- 图：2000-2009年天津市房地产竣工面积统计（单位：万平方米）
- 图：2003-2009年天津市住宅成交量统计（单位：万平方米，套）
- 图：2003-2009年天津市住宅成交均价走势（单位：元）

购买报告

价 格	电子版： 8000元	电话： 010-8260. 1561/62/63
	纸质版： 8500元	传真： 010-8260. 1570
页数： 64页		邮箱： hanyue@waterwood. com. cn
发布日期： 2011-03		网址： www. pday. com. cn
链接： http://www.pday.com.cn/Htmls/Report/201103/24511232.html		
地址： 北京市海淀区苏州街18号长远天地大厦A2座1008室		

如何申请购买报告

1, 请填写《研究报告订购协议》(http://www.pday.com.cn/research/pday_report.doc), 注明单位名称、联系人、联系办法(含传真和邮件)、申请报告名称, 然后签字盖章后传真到: 86-10-82601570。

2, 研究中心在签订协议后, 将回复传真给您。

3, 会员或客户按照签订的协议汇款到以下帐户:

开户行: 交通银行世纪城支行

帐号: 110060668012015061217

户名: 北京水清木华科技有限公司

4, 研究中心在收到会员或客户汇款凭证的传真确认后, 按时提供信息服务资料或研究报告的文档。

电话: 86-10-82601561、82601562、82601563 传真: 86-10-82601570

版权声明

该报告的所有图片、表格以及文字内容的版权归北京水清木华科技有限公司（水清木华研究中心）所有。其中，部分图表在标注有其他方面数据来源的情况下，版权归属原数据所有公司。水清木华研究中心获取的数据主要来源于市场调查、公开资料和第三方购买，如果有涉及版权纠纷问题，请及时联络水清木华研究中心。