

中国土地流转行业现状深度研究与未来前景预测报告（2024-2031年）

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《中国土地流转行业现状深度研究与未来前景预测报告（2024-2031年）》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://www.chinabaogao.com/baogao/202412/738485.html>

报告价格：电子版: 8200元 纸介版：8200元 电子和纸介版: 8500

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

前言：自2021年至今，我国住宅用地成交面积持续缩小，导致土地出让价款增长缓慢，2023年全国土地出让成交价款50593亿元，土地出让面积25.5亿平方米。由于商品房销售下行导致住宅用地需求，土地出让价款同比跌幅持续扩大，2024年1-5月300城土地成交价款同比下降30.5%。不过，2023年“预供地清单”制度实施，各地供地节奏根据市场需求灵活调整。2024年，由于政策因素消退，土地价格开始下降，市场重回“量价齐跌”，溢价率、流拍率等土地市场情绪指标不佳，而且房地产土地库存创新高，新增拿地意愿偏低。

1、供需双弱：土地市场需求低迷，供应限制扩面

自2021年至今，我国住宅用地成交面积持续缩小，导致土地出让价款增长缓慢。根据自然资源部数据显示，2023年，全国土地出让成交价款50593亿元，较2020年的高点下降37.1%；土地出让面积25.5亿平方米，较2020年累计下降19.0%。其中，住宅用地（含综合用地）成交面积4.51亿平方米，较2020年累计下降56.3%，住宅用地占全部土地成交面积之比从35%降至20.3%。

数据来源：观研天下整理

而且房地产市场下行压力持续加大，2024年1-5月全国商品房销售面积、销售额累计同比跌幅均超20%；70个大中城市新建商品住宅、二手住宅价格环比分别下跌0.7%、1.0%；新建商品住宅库存去化周期高达22.1个月。由于商品房销售下行导致住宅用地需求，土地出让价款同比跌幅持续扩大。根据数据显示，2024年1-5月，300城土地成交价款同比下降30.5%，住宅用地出让价款同比下降38.3%。

数据来源：观研天下整理

不过，2022年，各地按“以人定房”、“以房定地”的原则，供地计划与土地市场运行情况挂钩；2023年“预供地清单”制度实施，各地供地节奏根据市场需求灵活调整；2024年，根据各地土地规划主管部门公开披露的全年供地计划，17个集中供地城市计划供应住宅用地面积合计下降16.2%，其中南京、苏州、宁波供应住宅用地面积同比下降超50%。

据房地产市场运行情况调控土地供应的政策

时间

文件或会议

政策内容

2017/04

《住房城乡建设部国土资源部关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》（建房〔2017〕80号）

各地要根据商品住房库存消化周期，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序，对消化周期

在36个月以上的，应停止供地；36-18个月的，要减少供地；12-6个月的，要增加供地；6个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。

2021/02

自然资源部2021年住宅用地供应分类调控工作视频会议

2021年做好住宅用地分类调控工作，22个重点城市实施“两集中”：一是集中发布出让公告，2021年发布住宅用地公告不能超过3次；二是集中组织出让活动。

2022/12

《自然资源部关于进一步规范住宅用地供应信息公开工作的通知》（自然资办函〔2022〕2728号）

结合住宅用地近三年年平均完成交易量以及对应的住宅建筑面积，商品住房去化周期、土地流拍率、市场需求情况等，确定商品住房用地供应规模，对于已供应未竣工住宅用地面积超过近三年年平均完成交易量5倍的城市，明确应当从严压缩计划规模直至暂停供地。

建立拟出让地块清单公布制度。详细清单内的地块，在公开的拟出让时间段内可以一次或多次发布出让公告，有序出让出让，并在公开的拟出让时间段内全部推出。

2024/04

《自然资源部办公厅关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知》（自然资办函〔2024〕918号）

商品住宅去化周期超过36个月的，应暂停新增商品住宅用地出让，同时下大力气盘活存量，直至商品住宅去化周期降至36个月以下；商品住宅去化周期在18个月（不含）-36个月之间的城市，要按照“盘活多少、供应多少”的原则根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积（包括竣工和收回）动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限。

资料来源：观研天下整理

2、成交面积和均价双双下行、溢价率低位运行

此外，2023年，我国22个实行集中供地、集中公告的城市已有18个取消土地限价，恢复“价高者得”模式，2023年住宅用地成交地价同比上升3.9%、楼面价同比上升7.1%。进入2024年，由于政策因素消退，土地价格开始下降，市场重回“量价齐跌”，截止1-5月各类用地成交面积同比下降18.7%，土地均价同比下降14.4%；各类用地成交规划建筑面积同比下降21.5%，成交楼面价同比下降11.6%。并且，溢价率、流拍率等土地市场情绪指标显示土地市场依然低迷，2024年5月300城各类用地成交平均溢价率1.8%，远低于去年同期的5.9%。同时，住宅用地流拍率居高不下，2023年300城住宅用地流拍率高达17.2%，2024年1-5月一线、二线、三四线城市流拍率为5.1%、10.7%、25.4%。

数据来源：观研天下整理

3、房地产土地库存创新高，新增拿地意愿偏低

在企业方面，根据国家统计局数据，2022年，我国房地产开发企业待开发土地面积4.98亿

平米，创历史新高，去库存难度加大，这也使得房地产开发企新增土地购置面积大幅萎缩，2022年土地成交价款腰斩至9164亿元，TOP100房企2022年拿地金额同比下降48.9%。企业新增拿地意愿低，尤其是2024年，央企、国企、民企土拍拿地热情不高。根据数据显示，2024年1-5月，TOP100企业拿地金额同比下降26.7%，保利发展、华润置地、招商蛇口拿地金额同比分别下降72.0%、64.7%、59.7%；22个集中供地城市住宅用地中，地方国资拿地金额占比20%，低于2023年的26%。

数据来源：观研天下整理

2024年1-5月我国部分房企拿地金额及增速情况

序号

房企简称

拿地金额（亿元）

同比变化

2021年同期拿地金额

较2021年同期变化

企业性质

1

建发房产

201

-4.5%

531

-62.1%

地方国企

2

绿城中国

157

8.3%

565

-72.2%

民企

3

滨江集团

144

22.3%

242

-40.4%

民企

4

华润置地

143

-64.7%

600

-76.1%

央企

5

中国铁建

95

0.7%

178

-46.8%

央企

6

中海地产

73

-4.6%

246

-70.1%

央企

7

招商蛇口

67

-59.7%

638

-89.5%

央企

8

龙湖集团

56

-44.9%

334

-83.2%

民企

9

保利发展

55

-72.0%

623

-91.1%

央企

10

中国中铁

482

0.3%

84

-42.7%

央企

11

越秀地产

38

-66.5%

269

-85.9%

地方国企

12

大华集团

376

8.5%

91

-59.3%

民企

13

象屿地产

27

-33.3%

33

-17.2%

地方国企

14

华发股份

24

-41.1%

36

-32.9%

地方国企

15

中国金茂

23

-66.5%

162

-85.5%

央企

资料来源：观研天下整理（WYD）

注：上述信息仅作参考，图表均为样式展示，具体数据、坐标轴与数据标签详见报告正文。个别图表由于行业特性可能会有出入，具体内容请联系客服确认，以报告正文为准。更多图表和内容详见报告正文。

观研报告网发布的《中国土地流转行业现状深度研究与未来前景预测报告（2024-2031年）》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，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。行业报告是业内企业、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。

【目录大纲】

第一章 2019-2023年中国土地流转行业发展概述

第一节 土地流转行业发展情况概述

一、土地流转行业相关定义

二、土地流转特点分析

三、土地流转行业基本情况介绍

四、土地流转行业经营模式

1、生产模式

2、采购模式

3、销售/服务模式

五、土地流转行业需求主体分析

第二节 中国土地流转行业生命周期分析

一、土地流转行业生命周期理论概述

二、土地流转行业所属的生命周期分析

第三节 土地流转行业经济指标分析

一、土地流转行业的赢利性分析

二、土地流转行业的经济周期分析

三、土地流转行业附加值的提升空间分析

第二章 2019-2023年全球土地流转行业市场发展现状分析

第一节 全球土地流转行业发展历程回顾

第二节 全球土地流转行业市场规模与区域分布情况

第三节 亚洲土地流转行业地区市场分析

一、亚洲土地流转行业市场现状分析

二、亚洲土地流转行业市场规模与市场需求分析

三、亚洲土地流转行业市场前景分析

第四节 北美土地流转行业地区市场分析

一、北美土地流转行业市场现状分析

二、北美土地流转行业市场规模与市场需求分析

三、北美土地流转行业市场前景分析

第五节 欧洲土地流转行业地区市场分析

一、欧洲土地流转行业市场现状分析

二、欧洲土地流转行业市场规模与市场需求分析

三、欧洲土地流转行业市场前景分析

第六节 2024-2031年世界土地流转行业分布走势预测

第七节 2024-2031年全球土地流转行业市场规模预测

第三章 中国土地流转行业产业发展环境分析

第一节我国宏观经济环境分析

第二节我国宏观经济环境对土地流转行业的影响分析

第三节中国土地流转行业政策环境分析

一、行业监管体制现状

二、行业主要政策法规

三、主要行业标准

第四节政策环境对土地流转行业的影响分析

第五节中国土地流转行业产业社会环境分析

第四章 中国土地流转行业运行情况

第一节中国土地流转行业发展状况情况介绍

一、行业发展历程回顾

二、行业创新情况分析

三、行业发展特点分析

第二节中国土地流转行业市场规模分析

一、影响中国土地流转行业市场规模的因素

二、中国土地流转行业市场规模

三、中国土地流转行业市场规模解析

第三节中国土地流转行业供应情况分析

一、中国土地流转行业供应规模

二、中国土地流转行业供应特点

第四节中国土地流转行业需求情况分析

一、中国土地流转行业需求规模

二、中国土地流转行业需求特点

第五节中国土地流转行业供需平衡分析

第五章 中国土地流转行业产业链和细分市场分析

第一节中国土地流转行业产业链综述

一、产业链模型原理介绍

二、产业链运行机制

三、土地流转行业产业链图解

第二节中国土地流转行业产业链环节分析

- 一、上游产业发展现状
- 二、上游产业对土地流转行业的影响分析
- 三、下游产业发展现状
- 四、下游产业对土地流转行业的影响分析

第三节我国土地流转行业细分市场分析

- 一、细分市场一
- 二、细分市场二

第六章 2019-2023年中国土地流转行业市场竞争分析

第一节中国土地流转行业竞争现状分析

- 一、中国土地流转行业竞争格局分析
- 二、中国土地流转行业主要品牌分析

第二节中国土地流转行业集中度分析

- 一、中国土地流转行业市场集中度影响因素分析
- 二、中国土地流转行业市场集中度分析

第三节中国土地流转行业竞争特征分析

- 一、企业区域分布特征
- 二、企业规模分布特征
- 三、企业所有制分布特征

第七章 2019-2023年中国土地流转行业模型分析

第一节中国土地流转行业竞争结构分析（波特五力模型）

- 一、波特五力模型原理
- 二、供应商议价能力
- 三、购买者议价能力
- 四、新进入者威胁
- 五、替代品威胁
- 六、同业竞争程度
- 七、波特五力模型分析结论

第二节中国土地流转行业SWOT分析

- 一、SOWT模型概述
- 二、行业优势分析
- 三、行业劣势

四、行业机会

五、行业威胁

六、中国土地流转行业SWOT分析结论

第三节中国土地流转行业竞争环境分析（PEST）

一、PEST模型概述

二、政策因素

三、经济因素

四、社会因素

五、技术因素

六、PEST模型分析结论

第八章 2019-2023年中国土地流转行业需求特点与动态分析

第一节中国土地流转行业市场动态情况

第二节中国土地流转行业消费市场特点分析

一、需求偏好

二、价格偏好

三、品牌偏好

四、其他偏好

第三节土地流转行业成本结构分析

第四节土地流转行业价格影响因素分析

一、供需因素

二、成本因素

三、其他因素

第五节中国土地流转行业价格现状分析

第六节中国土地流转行业平均价格走势预测

一、中国土地流转行业平均价格趋势分析

二、中国土地流转行业平均价格变动的影响因素

第九章 中国土地流转所属行业运行数据监测

第一节中国土地流转所属行业总体规模分析

一、企业数量结构分析

二、行业资产规模分析

第二节中国土地流转所属行业产销与费用分析

一、流动资产

二、销售收入分析

三、负债分析

四、利润规模分析

五、产值分析

第三节中国土地流转所属行业财务指标分析

一、行业盈利能力分析

二、行业偿债能力分析

三、行业营运能力分析

四、行业发展能力分析

第十章 2019-2023年中国土地流转行业区域市场现状分析

第一节中国土地流转行业区域市场规模分析

一、影响土地流转行业区域市场分布的因素

二、中国土地流转行业区域市场分布

第二节中国华东地区土地流转行业市场分析

一、华东地区概述

二、华东地区经济环境分析

三、华东地区土地流转行业市场分析

（1）华东地区土地流转行业市场规模

（2）华东地区土地流转行业市场现状

（3）华东地区土地流转行业市场规模预测

第三节华中地区市场分析

一、华中地区概述

二、华中地区经济环境分析

三、华中地区土地流转行业市场分析

（1）华中地区土地流转行业市场规模

（2）华中地区土地流转行业市场现状

（3）华中地区土地流转行业市场规模预测

第四节华南地区市场分析

一、华南地区概述

二、华南地区经济环境分析

三、华南地区土地流转行业市场分析

（1）华南地区土地流转行业市场规模

（2）华南地区土地流转行业市场现状

（3）华南地区土地流转行业市场规模预测

第五节华北地区土地流转行业市场分析

一、华北地区概述

二、华北地区经济环境分析

三、华北地区土地流转行业市场分析

(1) 华北地区土地流转行业市场规模

(2) 华北地区土地流转行业市场现状

(3) 华北地区土地流转行业市场规模预测

第六节 东北地区市场分析

一、东北地区概述

二、东北地区经济环境分析

三、东北地区土地流转行业市场分析

(1) 东北地区土地流转行业市场规模

(2) 东北地区土地流转行业市场现状

(3) 东北地区土地流转行业市场规模预测

第七节 西南地区市场分析

一、西南地区概述

二、西南地区经济环境分析

三、西南地区土地流转行业市场分析

(1) 西南地区土地流转行业市场规模

(2) 西南地区土地流转行业市场现状

(3) 西南地区土地流转行业市场规模预测

第八节 西北地区市场分析

一、西北地区概述

二、西北地区经济环境分析

三、西北地区土地流转行业市场分析

(1) 西北地区土地流转行业市场规模

(2) 西北地区土地流转行业市场现状

(3) 西北地区土地流转行业市场规模预测

第十一章 土地流转行业企业分析（随数据更新有调整）

第一节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

1、主要经济指标情况

2、企业盈利能力分析

3、企业偿债能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业成长能力分析

四、公司优势分析

第二节企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第三节企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第四节企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第五节企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第六节企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第七节企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第八节企业

- 一、企业概况
- 二、主营产品
- 三、运营情况
- 四、公司优势分析

第九节企业

- 一、企业概况
- 二、主营产品
- 三、运营情况
- 四、公司优势分析

第十节企业

- 一、企业概况
- 二、主营产品
- 三、运营情况
- 四、公司优势分析

第十二章 2024-2031年中国土地流转行业发展前景分析与预测

第一节中国土地流转行业未来发展前景分析

- 一、土地流转行业国内投资环境分析
- 二、中国土地流转行业市场机会分析
- 三、中国土地流转行业投资增速预测

第二节中国土地流转行业未来发展趋势预测

第三节中国土地流转行业规模发展预测

- 一、中国土地流转行业市场规模预测
- 二、中国土地流转行业市场规模增速预测
- 三、中国土地流转行业产值规模预测
- 四、中国土地流转行业产值增速预测
- 五、中国土地流转行业供需情况预测

第四节中国土地流转行业盈利走势预测

第十三章 2024-2031年中国土地流转行业进入壁垒与投资风险分析

第一节中国土地流转行业进入壁垒分析

- 一、土地流转行业资金壁垒分析
- 二、土地流转行业技术壁垒分析
- 三、土地流转行业人才壁垒分析
- 四、土地流转行业品牌壁垒分析

五、土地流转行业其他壁垒分析

第二节土地流转行业风险分析

一、土地流转行业宏观环境风险

二、土地流转行业技术风险

三、土地流转行业竞争风险

四、土地流转行业其他风险

第三节中国土地流转行业存在的问题

第四节中国土地流转行业解决问题的策略分析

第十四章 2024-2031年中国土地流转行业研究结论及投资建议

第一节观研天下中国土地流转行业研究综述

一、行业投资价值

二、行业风险评估

第二节中国土地流转行业进入策略分析

一、行业目标客户群体

二、细分市场选择

三、区域市场的选择

第三节土地流转行业营销策略分析

一、土地流转行业产品策略

二、土地流转行业定价策略

三、土地流转行业渠道策略

四、土地流转行业促销策略

第四节观研天下分析师投资建议

图表详见报告正文

详细请访问：<http://www.chinabaogao.com/baogao/202412/738485.html>