

<<土地储备融资实务指南>>

图书基本信息

书名：<<土地储备融资实务指南>>

13位ISBN编号：9787122108142

10位ISBN编号：7122108147

出版时间：2011-6

出版时间：化学工业出版社

作者：王宏新、唐建伟 主编

页数：220

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## &lt;&lt;土地储备融资实务指南&gt;&gt;

## 前言

前言 资金问题是土地储备的首要问题，也是关系到城市建设与发展的基础性问题。随着中国城市化水平的不断提高，城市规模越来越大。

扩大的城市规模不但需要土地储备予以支撑，同样需要良好的融资平台以促进其发展。

再好的城市发展设计如果没有充足的资金作为后盾，也只能是纸上谈兵。

所以，建立一个形式灵活、渠道多样、可持续的融资平台是所有城市建设者、土地储备主导者和具体项目运营者共同关注的话题。

中国自2001年全面实施土地储备制度以来，融资工作作为事关土地储备成败的关键步骤一直在不断探索和实践中。

各地也都根据自己发展的独特情况因地制宜地提出、设计、实施、运营了多种融资模式，有的依托政府信用充分利用银行贷款作为资金的重要来源，有的借助项目运作从民间借贷融资，还有的凭借大型企业的金融优势，通过信托、债券等募集资金。

融资模式的多样化已经成为区别不同土地储备模式的重要标志。

特别是近几年来，由于土地一级开发主体的角色不同，各地在实践中又探索出许多新的综合性融资方式，建立了完善的融资平台，保证了项目的及时推进和正常运营，取得了良好的经济效果和社会效果。

但同时我们也应当看到，国内还有许多地方的政府、企业和负责单位受到资金问题的困扰，不清楚或不能很好地建立符合自身发展特色的融资渠道，许多新兴城市及将要实施土地储备的中小城镇还在融资方面徘徊不前，许多很好的项目设计因为资金问题停滞不前，许多城市因此错过了良好的发展时机。

所以，图书市场上急需一本能够系统归纳、整理、提炼、总结各地土地储备及城市发展融资模式以为后发城市提供参

考的书。在此背景下，我们组织编写了《土地储备融资实务指南》一书，旨在通过系统研究近10年来中国土地储备融资模式的发展变化，总结整理各地开展实施的不同土地储备融资模式，提炼与梳理在融资方面的经验、办法和举措，为继续完善或准备实施土地储备的城市提供融资模式参考和案例分析，更好地为经济社会发展服务。

《土地储备融资实务指南》定位于为中国已经或准备实施土地储备的城市、机构、企业和土地储备的政策制定者、业务执行者及学习研究者提供全面、系统、详细的有关融资模式的介绍和案例分析，因此专业性、适用性、实用性、易读性、参考性和通用性是本书的特色。

专业性：针对土地融资模式，总结与整理各地不同类型的融资模式，包含从融资平台设计、融资渠道规划、融资方案实施、可持续的融资机制运营的全过程，是融专业知识、法律法规、流程操作、模式分析、案例介绍和经验总结为一体的土地储备融资方面的专业性书籍。

适用性：以国内主流融资模式和融资平台建设为基础，在现行法律法规及政策许可条件下，综合分析各种模式的适用范围，所需的政策环境、行政支撑、模式平台、机构设置及业务流程，对各土地储备组织机构相互借鉴经验，各新兴城市开展土地储备并打造独具特色的融资平台有较好的指导性和规范性。

实用性：以模式提炼和案例分析为主要内容，一方面，通过模式提炼总结共性，梳理共性，提升共性，为所有设计和实施土地储备的单位与企业提供融资方面的国内外理论支撑。

另一方面，通过案例分析，增强对理论知识应用领域的拓展，引导读者活学活用各种储备理论知识，更好地将理论经验与具体实践结合起来，加强图书对实际工作的指导力度。

易读性：本书为方便广大的土地储备从业者及土地储备各参与单位、个人参考阅读，在文字介绍的基础上，增添了多种表格、图表、示范文本、实物图样等，以增强图书的可读性与易懂性，方便读者对本书内容的理解、应用和记忆。

参考性：本书基本涵盖了国内外所有与土地储备融资、城市发展融资有关的做法、举措和经验案例，具有广泛的通用性与备查性。

因此本书除了是一本土

## <<土地储备融资实务指南>>

料，便于读者一边实践，一边参考。

通用性：除了土地储备融资本身的内容之外，本书还涉及与之相关的部分业务，如土地规划、土地评估、房地产投资、土地开发、政策管理等。

因此，本书还具有较强的通用性，除了适合土地储备领域的参与者阅读参考之外，也是所有土地业务从业者的首选资料。

编者2011年1月

## <<土地储备融资实务指南>>

### 内容概要

中国开始实施土地储备制度以来，融资一直成为困扰当地政府、土地储备机构及土地开发企业的难题，而城市的建设与发展需要一个形式灵活、渠道多样、可持续的融资平台作为持久资本后盾。本书系统介绍了近10年来中国土地储备融资模式的发展变化，总结整理各地在实践运行中形成的不同融资模式，提炼融资经验、办法和举措，为继续完善或准备实施土地储备的城市提供融资模式参考和案例分析，以更好地为经济社会发展服务。

本书对中国已经实施或准备实施土地储备的城市管理者、储备与一级开发机构、企业、银行等部门领导、业务执行者及学习研究者探索有效融资模式具有极大的参考价值。同时，本书兼具专业性、适用性、实用性、易读性、参考性和通用性，可作为大专院校土地资源管理、房地产等相关专业师生的参考教材。

#### 读者对象:

本书兼具专业性、适用性、实用性、易读性、参考性和通用性，可作为大专院校土地资源管理、房地产等相关专业师生的参考教材。

一级分类:科技图书

二级分类:建筑

三级分类:建筑

## <<土地储备融资实务指南>>

### 书籍目录

- 1 土地储备概述
  - 2 土地储备融资概述
  - 3 银行贷款融资
  - 4 抵押融资
  - 5 项目融资
  - 6 信托融资
  - 7 证券融资
  - 8 债券融资
  - 9 基金融资
  - 10 土地储备融资管理
  - 11 土地储备融资风险与防范
- 参考文献  
后记

## &lt;&lt;土地储备融资实务指南&gt;&gt;

## 章节摘录

版权页：插图：（1）政府土地整理储备计划的不确定性按照规定，土地主管部门在城市规划的指导下对来年的土地利用情况进行预测，并由其制定下年度土地整理储备计划，指导土地储备机构工作的进行。

但在实践中，由于中国大多数城市正处在发展阶段，土地整理储备计划的可执行性不高，土地整理计划并没有起到指导的作用。

另外，封闭式基金是有期限的，在中国为5年以上，通常为10~15年，并且在此期间内不能赎回。而土地计划只是确定未来一年的土地整理储备计划，土地管理部门根本无法较准确地预测未来10~15年的土地储备需求，鉴于土地整理储备量的不确定性，所需资金也无法预测，封闭式基金无法随着土地储备量的变化而进行相应的资金调整，尤其是土地整理量不大时，会造成资金占用浪费，故封闭式基金无法满足土地整理储备工作的需求。

（2）土地一级开发时间的不确定性土地储备投资信托基金的设立旨在解决土地一级开发的资金困难。

但在中国，一方面征地时间无法控制，征地中可能遇到较大的阻碍，影响征地进度；另一方面，许多城市，尤其是发展较慢的中小城市，土地一级开发工作的周期主要决定于社会对该土地需求的紧迫性，尽管国家对新征土地的开发利用有相关的规定，但中国城市发展参差不齐，各地具体情况不尽相同，故而政策执行的灵活性阻碍了政策的执行力度。

开放式基金规模的可变性和交易价格的可控制性决定了只有采用开放式基金才能及时根据市场的供需状况有效调整基金供给，满足土地一级开发的资金需求，并不至于滋生其他问题，同时也降低了投资者的投资风险。

（3）土地出让时间的不确定性土地主管部门对土地出让计划每年都要制定，但此计划并没产生实际作用。

中国国有土地通过招拍挂或者协议的方式出让给用地者，土地所属区段、价格等因素都可能导致土地出让时间偏离土地出让计划。

尤其是在中小城市往往会出现这样的一种情况：应企业要求，政府组织征收开发土地，但等到开发完成之后，企业又因各种原因不愿意接受土地，并因此导致土地长期闲置。

土地出让收益决定了土地储备投资信托基金投资者的收益情况，如果采用封闭式土地储备投资信托基金，很可能由于出让计划的变更或土地出让计划的不成功而影响土地储备投资信托基金的收益，从而使投资收益下降。

开放式基金具有较强的灵活性和流动性，能够很好地解决土地出让的不确定性带来的问题。

## <<土地储备融资实务指南>>

### 编辑推荐

《土地储备融资实务指南》对中国已经实施或准备实施土地储备的城市管理者、储备与一级开发机构、企业、银行等部门领导、业务执行者及学习研究者探索有效融资模式具有极大的参考价值；同时兼具专业性、适用性、实用性、易读性、参考性和通用性，可作为大专院校土地资源管理、房地产等相关专业师生的参考教材。

<<土地储备融资实务指南>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>