

2017-2023年中国拉萨市商 业地产行业市场运营态势与投资前景预测咨询报告

报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

www.abaogao.com

一、报告报价

《2017-2023年中国拉萨市商业地产行业市场运营态势与投资前景预测咨询报告》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.abaogao.com/b/fangdichan/3384773OFJ.html>

报告价格：印刷版：RMB 9800 电子版：RMB 9800 印刷版+电子版：RMB 10000

智研数据研究中心

订购电话： 400-600-8596(免长话费) 010-80993963

海外报告销售：010-80993963

传真： 010-60343813

Email： sales@abaogao.com

联系人： 刘老师 谭老师 陈老师

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、说明、目录、图表目录

报告目录：

第一章商业地产行业相关概述	9
第一节商业地产的相关概述	9
一、商业地产的定义	9
二、商业地产的分类	9
三、商业地产的模式	9
第二节商业地产行业投资背景	10
一、商业地产行业发展历程	10
二、商业地产行业驱动因素	10
（一）外部驱动因素分析	10
（二）内部价值潜力分析	12
三、商业地产发展的必然性	13
第三节商业地产行业发展分析	14
一、商业地产市场现状分析	14
二、商业地产发展特点分析	15
三、商业地产进入调控视野	16
四、商业地产市场热点分析	17
五、商业地产市场形势分析	19
第四节商业地产经营策略分析	20
一、零散销售、统一经营	20
二、零散销售、各自经营	20
三、整体出售、整体经营	21
四、整体出租、整体经营	21
五、零散出租、各自经营	22
第二章商业地产盈利模式分析	23
第一节拉萨商业地产企业开发销售盈利模式	23
一、商业地产企业散售盈利模式	23
（一）一般散售模式分析	23
（二）带租约销售模式分析	23

(三) 带回报销售模式分析	24
(四) 散售模式适用物业	24
(五) 散售模式优劣势	25
二、商业地产企业整售盈利模式	26
(一) 整售模式操作方式	26
(二) 整售模式主要特点	26
(三) 整售模式适用物业	26
(四) 整售模式优劣势	27
第二节拉萨商业地产企业持有经营盈利模式	27
一、完全自营模式分析	27
(一) 完全自营模式资源要求	27
(二) 完全自营模式优劣势分析	28
二、自营+经营贷模式分析	29
(一) 模式操作方式	29
(二) 模式资源要求	30
(三) 模式优劣势分析	30
三、资本运作模式分析	30
(一) 资本运作模式操作方式	30
(二) 资本运作模式优劣势分析	31
第三节拉萨商业地产企业混合运作盈利模式	32
一、混合运作模式操作方式分析	32
二、混合运作模式主要特点分析	32
三、混合运作适用物业类型分析	32
四、混合运作模式优劣势分析	32
第四节主要商业地产盈利模式对比分析	33
第三章商业地产项目营销管理分析	34
第一节拉萨商业地产项目商业规划	34
一、商业经营规划的布局顺序	34
二、商业经营规划的整体利益	34
三、商业规划的黄金分割定律	36
四、配套设施的作用与投入	37

五、	商铺格局规划分析	38
第二节	拉萨商业地产项目经济测算	40
一、	商业地产项目经济测算	40
二、	商业地产项目定价方式	41
三、	商业地产项目经济效益	42
第三节	商业地产目标市场选择	44
一、	目标市场的选择策略	44
(一)	集中化进入策略	44
(二)	商品专业化策略	44
(三)	市场专业化策略	44
(四)	选择性进入策略	44
(五)	市场全覆盖策略	44
二、	项目开发商圈分析法	45
三、	商业地产项目客户定位	50
(一)	商圈范围界定	50
(二)	消费者定位	51
(三)	商家定位	52
(四)	投资者定位	52
四、	商业地产项目业态定位	52
(一)	业态分类与特点	52
(二)	项目的业态定位	55
(三)	业态的合理构成	56
五、	商业地产项目条件判断	58
第四节	拉萨商业地产项目营销推广	60
一、	商业地产消费者行为调查	60
二、	销售与经营的平衡分析	61
三、	商业物业商铺营销特性	62
四、	商业项目营销推广流程	64
五、	商业物业常用销售方式	67
第五节	拉萨商业地产项目招商实施	68
一、	商业地产项目招商特点	68
二、	商业地产项目招商对象	69

三、商业地产项目招商流程	70
四、商业地产招商现存问题	71
五、商业地产项目招商策略	72
(一) 项目招商通用策略	72
(二) 购物中心招商策略	76
(三) 写字楼的招商策略	80
(四) 商业街的招商策略	84
(五) 餐饮品牌招商策略	86
第六节拉萨商业地产项目开业策略	88
第四章拉萨市房地产市场环境分析	90
第一节拉萨市房地产地域环境分析	90
一、地理位置	90
二、生态气候	90
三、资源分布	90
第二节拉萨市宏观经济环境分析	92
一、拉萨市GDP增长情况	92
二、拉萨市固定资产投资	92
三、拉萨市居民收入情况	93
四、拉萨市产业结构分析	93
第三节拉萨市交通环境分析	93
一、铁路	93
二、公路	94
三、城市公共交通	94
第四节拉萨市人口社会环境分析	95
一、拉萨市人口数量及结构	95
二、拉萨市家庭支出结构	96
三、拉萨市外来人口情况	96
第五章拉萨市土地市场分析	97
第一节拉萨市城市规划布局	97
第二节拉萨市土地供应分析	103

第三节拉萨市建设用地分析	103
一、城市建设用地面积	103
二、居住用地面积	104
三、工业用地面积	104
四、商业服务业设施用地面积	105
第六章拉萨市房地产市场分析	106
第一节拉萨市房地产投资建设分析	106
一、拉萨市房地产投资额分析	106
二、拉萨市房地产建设规模分析	106
三、拉萨市保障房建设情况分析	106
四、拉萨市房地产开发重点企业	107
五、拉萨市房地产市场价格分析	107
第二节拉萨市产业园区建设分析	108
一、拉萨市产业园区分布情况	108
二、拉萨市产业园区建设规模	108
三、拉萨市产业园区发展规划	109
第三节拉萨市商品房市场销售情况	110
一、拉萨市商品房销售情况	110
二、拉萨市住宅销售情况	110
第四节拉萨市商业地产市场分析	111
一、拉萨市商业地产市场发展现状	111
二、拉萨商业地产蓬勃发展全面开花	111
三、拉萨商业地产市场发展尚不规范	113
第五节拉萨市房地产市场走势分析	115
第七章拉萨市商业地产细分行业发展及投资前景分析	117
第一节拉萨市商铺地产市场分析	117
第二节拉萨市购物中心分析	118
第三节拉萨市酒店市场分析	120
一、拉萨市星级酒店市场规模	120
二、拉萨市高星级酒店数量统计	120

三、拉萨市高星级酒店平均房价	120
四、拉萨市高星级酒店平均出租率	121
五、拉萨市部分星级酒店名单	121
第四节拉萨市写字楼市场分析	122
第五节拉萨市城市综合体分析	123
第六节拉萨市主题式商业地产分析	124
第八章二三线城市房地产市场投资分析	126
第一节中国房地产市场投资现状	126
一、投资状况及增速	126
二、房地产供应状况	126
三、房地产成交状况	127
四、分区域投资状况	127
第二节二三线城市房地产投资环境分析	128
一、投资吸引力	128
二、经济发展	128
三、房地产投资	128
四、商品房销售	129
五、土地市场	129
六、人口与城市化	130
七、限购政策影响	130
八、居民购买力	132
九、人均可支配收入	132
十、未来走势展望	133
第九章拉萨市房地产企业发展战略分析	134
第一节企业应对房地产周期波动的策略	134
一、资本运作策略	134
二、土地储备策略	134
三、业务组合策略	135
四、区域互补策略	136
第二节房地产企业发展管理分析	137

一、成本控制策略	137
二、定价策略分析	142
三、竞争策略分析	146
四、并购重组策略	148
五、融资策略分析	151
六、资本运作策略	153
第三节房地产企业战略规划策略分析	154
一、战略综合规划	154
二、技术开发战略	155
三、区域战略规划	155
四、产业战略规划	155
五、营销品牌战略	156
六、竞争战略规划	157
第十章商业地产行业投融资策略分析	159
第一节商业地产融资分析	159
一、商业地产融资的意义	159
二、商业地产融资需求分析	159
三、商业地产融资渠道分析	160
四、商业地产多元化融资流程	161
五、商业地产市场融资新平台	163
（一）商业抵押担保证券CMBS	163
（二）商业地产基金融资模式	165
第二节商业地产企业上市融资模式	166
一、商业地产企业上市融资必要性	166
二、商业地产企业上市融资模式	168
三、商业地产企业上市融资效果	172
四、商业地产企业上市融资风险	175
（一）买壳上市的风险	175
（二）IPO形式的风险	175
第三节商业地产信托融资分析	176
一、房地产信托融资模式分析	176

二、房地产信托融资模式优劣势	179
三、房地产信托融资运作流程	180
四、房地产信托资金运用方式	183
五、房地产信托资金投资方式	183
第四节商业地产融资困难及对策	184
一、商业地产的固有特性	184
(一) 高收益高风险并存	184
(二) 商业与地产有机结合	184
(三) 开发是基础/运营是关键	185
(四) 资金需求巨大	185
二、商业地产融资的现实困境	185
三、突破困境的六种有效途径	186
四、商业地产融资基金待推广	188

第十一章2017-2023年拉萨市商业地产投资风险及策略分析189(ZYWZY)

第一节2017-2023年拉萨市商业地产市场前景预测 189

一、拉萨市商业地产市场发展前景	189
二、拉萨市房地产开发投资额预测	190

第二节2017-2023年拉萨市商业地产市场的投资风险 191

一、商业地产投资的经营风险	191
二、商业地产投资的财务风险	191
三、商业地产管理人才紧缺风险	191
四、商业地产投资的流动性和变现性风险	192

第三节2017-2023年拉萨市商业地产市场风险规避及控制策略192

一、商业地产投资风险	192
(一) 开放商经验不足	192
(二) 同质化/空置率高	193
(三) 资金链压力较大	193
二、商业地产投资策略	194
(一) 商业地产投资运作	194
(二) 各业态投资攻略	217
(三) 投资注意事项	221

第四节拉萨市商业地产企业资本市场运作建议 224

一、商业地产企业并购重组策略建议 224

二、商业地产企业海外市场运作建议 225

三、商业地产企业并购整合策略建议 226

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/3384773OFJ.html>