

# 2016-2022年中国商业地产 市场深度调查与投资前景分析报告

## 报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

[www.abaogao.com](http://www.abaogao.com)

## 一、报告报价

《2016-2022年中国商业地产市场深度调查与投资前景分析报告》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/44104393Z5.html>

报告价格：印刷版：RMB 7000 电子版：RMB 7200 印刷版+电子版：RMB 7500

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

商业地产，顾名思义，作为商业用途的地产，故又名做商铺地产。以区别于以居住功能为主的住宅房地产，以工业生产功能为主的工业地产等。商业地产广义上通常指用于各种零售、批发、餐饮、娱乐、健身、休闲等经营用途的房地产形式，从经营模式、功能和用途上区别于普通住宅、公寓、别墅等房地产形式。以办公为主要用途的地产，属商业地产范畴，也可以单列。国外用的比较多的词汇是零售地产的概念。泛指用于零售业的地产形式，是狭义的商业地产。

近年来，大型综合购物中心已经迅速成为不少城市商业零售市场的主力军，而传统的商业物业已经很难满足它们对硬件和软件的要求，这给房地产行业留下了巨大的市场空白，于是融合传统流通业与地产业的商业地产企业就应运而生。

智研数据研究中心发布的《2016-2022年中国商业地产市场深度调查与投资前景分析报告》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研究分析。它是业内企业、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，具有重要的参考价值！

智研数据研究中心是国内权威的市场调查、行业分析专家，主要服务有市场调查报告，行业分析报告，投资发展报告，市场研究报告,市场分析报告,行业研究报告,行业调查报告,投资咨询报告,投资情报，免费报告,行业咨询,数据等，是中国知名的研究报告提供商。

报告目录：

### 第1章：综合分析篇

#### 1.1 中国商业地产行业发展现状分析

##### 1.1.1 商业地产行业现有企业竞争状况

(1) 主要竞争者市场份额分析

(2) 商业地产行业竞争格局分析

1) 商业地产行业竞争区域分布

2) 商业地产行业企业性质格局

(3) 商业地产行业竞争层次分析

(4) 商业地产行业竞争热点分析

(5) 行业典型企业竞争策略分析

## 1.1.2 商业地产行业供需状况分析

- (1) 行业市场供需平衡分析
- (2) 行业现有企业规模分析
- (3) 行业市场需求特征分析

## 1.2 中国商业地产行业运营状况分析

### 1.2.1 中国商业地产用地供应状况分析

- (1) 全国商业地产用地供求分析
  - 1) 全国房屋施工面积分析
  - 2) 全国房屋施工面积占比分析
- (2) 全国商业地产投资完成额分析

- 1) 全国商业地产投资完成额分析
- 2) 全国商业产投资完成额占比分析

### 1.2.2 中国商业地产市场需求状况分析

- (1) 全国商业地产用地销售额分析
  - 1) 全国商业地产用地销售额分析
  - 2) 全国商业地产用地销售面积占比分析
- (2) 全国商业地产销售面积分析
  - 1) 全国商业地产用地销售面积分析
  - 2) 全国商业地产销用地售面积占比分析

### 1.2.3 中国商业地产细分市场运营分析

- (1) 写字楼市场运营状况分析
  - 1) 写字楼用地供求分析
  - 2) 写字楼用地销售分析
- (2) 商业营业用房市场运营状况分析
  - 1) 商业营业用房供求分析
  - 2) 商业营业用房销售分析
- (3) 购物中心市场运营状况分析
  - 1) 购物中心市场存量规模分析
  - 2) 购物中心的业态构成特点
  - 3) 购物中心的分布趋势分析

### 1.2.4 中国商业地产发展困境和趋势分析

- (1) 商业地产行业发展困境

- 1) 商业地产行业人才问题
  - 2) 商业地产行业供需矛盾
  - 3) 商业地产行业融资困境
  - 4) 商业地产行业同质化严重
- (2) 2016年商业地产行业发展趋势
- 1) 商业地产行业经营模式探索趋势
- 1、行业互联网+模式探索
  - 2、体验式商业地产模式探索
  - 3、从租售并举演变为自持为主
  - 4、从“重招商”向“重运营”转变
- 2) 商业地产行业配置建设发展趋势
  - 3) 商业地产行业主流业态变化趋势
- ### 1.3 中国商业地产行业运营模式分析
- #### 1.3.1 商业地产行业开发模式分析
- (1) 按投资回收划分的模式
- 1) 完全销售模式分析
  - 2) 完全持有模式分析
  - 3) 过渡模式分析
- (2) 开发运营模式选择分析
- 1) 单独开发运营模式分析
  - 2) 股权合作运营模式分析
- #### 1.3.2 商业地产企业盈利模式分析
- (1) 中国商业地产企业盈利模式分析
- 1) 销售盈利模式
- 1、散售盈利模式
  - 2、整售盈利模式
  - 3、典型销售模式企业分析
- 2) 持有经营盈利模式
- 1、几种典型的持有经营模式
  - 2、典型持有经营模式企业分析
- 3) 混合运作盈利模式
- 1、模式特点与优劣势

## 2、典型混合运作企业分析

### 4) 几类盈利模式对比分析

#### (2) 国外商业地产企业盈利模式分析

##### 1) 美国商业地产企业盈利模式分析

##### 2) 新加坡商业地产企业盈利模式分析

### 1.3.3 商业地产企业发展模式分析

#### (1) 体验式消费模式分析

#### (2) 新型儿童消费业态发展模式分析

#### (3) 全渠道是商业地产发展模式分析

##### 1) 中粮大悦城模式

##### 2) 万达模式

##### 3) 王府井/银泰模式

### 1.4 中国商业地产行业投融资现状与趋势

#### 1.4.1 中国商业地产行业投资现状分析

##### (1) 商业地产投资的分类及特点

##### 1) 商业地产行业投资分类

##### 2) 商业地产行业投资特点

##### (2) 中国商业地产投资模式分析

##### (3) 商业地产投资的操作重点与难点

#### 1.4.2 商业地产投资风险与现金流控制

##### (1) 商业地产行业面临风险

##### (2) 商业地产行业的风险管理分析

##### 1) 市场背景与目标客户设定

##### 2) 项目的市场定位风险

##### 3) 产品设计与建造风险

##### 4) 项目的运营管理风险

##### 5) 项目的财务方案风险

##### (3) 商业地产行业现金流控制分析

#### 1.4.3 中国商业地产行业融资模式分析

##### (1) 商业地产开发融资的概念

##### (2) 商业地产开发融资的特点

##### (3) 国内商业地产的融资现状

#### (4) 我国商业地产的融资模式

- 1) 企业自有资金注入模式
- 2) 预租预售款和定金模式
- 3) 银行信贷融资模式
- 4) 房地产基金融资模式

#### (5) 国内商业地产的融资趋势

#### 1.4.4 商业地产企业上市融资模式分析

- (1) 商业地产企业上市融资的必要性
- (2) 商业地产企业上市融资的模式
- (3) 商业地产企业上市融资效应分析
- (4) 商业地产企业上市融资的风险

- 1) 买壳上市的风险
- 2) IPO形式的风险
- 3) 其他类型的风险

#### (5) 标杆商业地产企业融资新模式分析

#### 1.4.5 房地产投资信托基金运作模式分析

#### (1) REITs的概念及运作方式

- 1) REITs的概念及特点
- 2) REITs的基本运作方式
- 3) REITs产品的风险收益特征
- 4) REITs对发展商的吸引力

#### (2) REITs与商业地产证券化

#### (3) 境内已发行REITs产品分析

- 1) 中信华夏苏宁云创资产支持专项计划
- 2) 海印股份信托受益权专项资产管理计划
- 3) 中信启航专项资产管理计划

#### (4) 境外REITs市场的发展现状

- 1) 美国REITs发展分析
- 2) 香港REITs发展分析
- 3) 新加坡REITs发展分析

#### (5) 房企信托融资情况分析

#### 1.4.6 商业地产行业前景及资本运作趋势

## (1) 商业地产行业发展趋势及前景

### 1) 我国商业地产行业发展趋势

### 2) 我国商业地产行业前景展望

## (2) 商业地产行业资本运作趋势展望

## 第2章：投资策略篇

### 2.1 中国商业地产行业项目招商策略

#### 2.1.1 写字楼项目招商分析

##### (1) 区域市场研究与项目定位

##### (2) 项目招商策略分析

#### 2.1.2 购物中心项目招商分析

##### (1) 开发前期招商推进计划

##### (2) 开发期招商推进计划

##### (3) 开业招商推进计划

##### (4) 开业后及远期招商推进计划

##### (5) 购物中心招商案例分析

### 1) 招商案例——翠微广场

### 2) 招商案例——华茂中心

#### 2.1.3 商业街项目招商分析

##### (1) 商业街项目定位分析

##### (2) 商业街最佳业态组合分析

##### (3) 商业街招商策略

#### 2.1.4 专业市场项目招商分析

##### (1) 专业市场项目定位分析

##### (2) 专业市场招商存在问题

##### (3) 专业市场项目招商策略

#### 2.1.5 主题商场项目招商分析

### 2.2 中国商业地产行业重点区域投资策略

#### 2.2.1 中国主要城市商业地产空置率排名

#### 2.2.2 北京商业地产市场投资潜力分析

##### (1) 北京土地市场供应现状分析

### 1) 城市土地供给规模分析

- 2) 城市土地供给结构分析
- 3) 城市土地供给价格分析
  - (2) 北京商业地产发展规模分析
  - (3) 北京商业地产供需结构分析
  - (4) 北京商业地产市场竞争格局分析
- 1) 现有企业竞争状况分析
- 2) 新进驻企业潜在威胁分析
  - (5) 北京商业地产租金和空置率分析
  - (6) 北京商业地产投资空间与机会分析

#### 1) 市场容量预测分析

#### 2) 市场机会点分析

### 2.2.3 上海商业地产市场投资潜力分析

- (1) 上海土地市场供应现状分析
  - 1) 城市土地供给规模分析
  - 2) 城市土地供给结构分析
  - 3) 城市土地供给价格分析
    - (2) 上海商业地产发展规模分析
    - (3) 上海商业地产供需结构分析
    - (4) 上海商业地产市场竞争格局分析
- 1) 现有企业竞争状况分析
- 2) 新进驻企业潜在威胁分析
  - (5) 上海商业地产租金和空置率分析
  - (6) 上海商业地产投资空间与机会分析

#### 1) 市场容量预测分析

#### 2) 市场机会点分析

### 2.2.4 深圳商业地产市场投资潜力分析

- (1) 深圳土地市场供应现状分析
  - 1) 城市土地供给规模分析
  - 2) 城市土地供给结构分析
  - 3) 城市土地供给价格分析
    - (2) 深圳商业地产发展规模分析
    - (3) 深圳商业地产供需结构分析

#### (4) 深圳商业地产市场竞争格局分析

##### 1) 现有企业竞争状况分析

##### 2) 新进驻企业潜在威胁分析

#### (5) 深圳商业地产租金和空置率分析

#### (6) 深圳商业地产投资空间与机会分析

##### 1) 市场容量预测分析

##### 2) 市场机会点分析

#### 2.2.5 杭州商业地产市场投资潜力分析

##### (1) 杭州土地市场供应现状分析

##### 1) 城市土地供给规模分析

##### 2) 城市土地供给结构分析

##### 3) 城市土地供给价格分析

##### (2) 杭州商业地产发展规模分析

##### (3) 杭州商业地产供需结构分析

##### (4) 杭州商业地产市场竞争格局分析

##### 1) 现有企业竞争状况分析

##### 2) 新进驻企业潜在威胁分析

##### (5) 杭州商业地产租金和空置率分析

##### (6) 杭州商业地产投资空间与机会分析

##### 1) 市场容量预测分析

##### 2) 市场机会点分析

#### 2.2.6 武汉商业地产市场投资潜力分析

##### (1) 武汉土地市场供应现状分析

##### 1) 城市土地供给规模分析

##### 2) 城市土地供给结构分析

##### 3) 城市土地供给价格分析

##### (2) 武汉商业地产发展规模分析

##### (3) 武汉商业地产供给结构分析

##### (4) 武汉商业地产市场竞争格局分析

##### 1) 现有企业竞争状况分析

##### 2) 新进驻企业潜在威胁分析

##### (5) 武汉商业地产租金和空置率分析

## (6) 武汉商业地产投资空间与机会分析

### 1) 市场容量预测分析

### 2) 市场机会点分析

## 2.2.7 大连商业地产市场投资潜力分析

### (1) 大连土地市场供应现状分析

#### 1) 城市土地供给规模分析

#### 2) 城市土地供给结构分析

#### 3) 城市土地供给价格分析

### (2) 大连商业地产发展规模分析

### (3) 大连商业地产供需结构分析

### (4) 大连商业地产市场竞争格局分析

#### 1) 现有企业竞争状况分析

#### 2) 新进驻企业潜在威胁分析

### (5) 大连商业地产租金分析

### (6) 大连商业地产投资空间与机会分析

#### 1) 市场容量预测分析

#### 2) 市场机会点分析

## 2.2.8 青岛商业地产市场投资潜力分析

### (1) 青岛土地市场供应现状分析

#### 1) 城市土地供给规模分析

#### 2) 城市土地供给结构分析

#### 3) 城市土地供给价格分析

### (2) 青岛商业地产发展规模分析

### (3) 青岛商业地产供需结构分析

### (4) 青岛商业地产市场竞争格局分析

#### 1) 现有企业竞争状况分析

#### 2) 新进驻企业潜在威胁分析

### (5) 青岛商业地产租金和空置率分析

### (6) 青岛商业地产投资空间与机会分析

#### 1) 市场容量预测分析

#### 2) 市场机会点分析

## 2.2.9 宁波商业地产市场投资潜力分析

- (1) 宁波土地市场供应现状分析
  - 1) 城市土地供给规模分析
  - 2) 城市土地供给结构分析
  - 3) 城市土地供给价格分析
- (2) 宁波商业地产供需状况分析
- (3) 宁波商业地产市场竞争格局分析
  - 1) 现有企业竞争状况分析
  - 2) 新进驻企业潜在威胁分析
- (4) 宁波商业地产投资空间与机会分析
  - 1) 市场容量预测分析
  - 2) 市场机会点分析

### 第3章：企业竞争篇

- 3.1 中国商业地产企业竞争标杆分析
  - 3.1.1 商业地产企业发展现状及提升建议
    - (1) 目前商业地产企业发展现状分析
    - (2) 商业地产企业发展中存在的问题
    - (3) 提升商业地产企业竞争力的策略
  - 3.1.2 商业地产企业竞争标杆分析
    - (1) 企业商业地产业务重要性分析
    - (2) 企业总体经营业绩的比较分析
    - (3) 企业盈利能力的比较分析
    - (4) 企业资产周转能力比较分析
    - (5) 企业偿债能力的比较分析
    - (6) 企业市场扩张能力比较分析
    - (7) 企业内部增长能力比较分析
  - 3.1.3 商业地产企业综合实力比较
    - (1) 比较指标体系构建
    - (2) 企业各项指标表现
    - (3) 企业关键指标综合比较
  - 3.1.4 商业地产标杆企业战略布局
    - (1) 大连万达商业地产股份有限公司商业地产战略布局

- (2) 万科企业股份有限公司商业地产战略布局
- (3) 保利房地产（集团）股份有限公司商业地产战略布局
- (4) 华润置地有限公司商业地产战略布局
- (5) 宝龙地产控股有限公司商业地产战略布局
- (6) 远洋地产控股有限公司商业地产战略布局
- (7) 上海世茂股份有限公司商业地产战略布局
- (8) 广州富力地产股份有限公司商业地产战略布局
- (9) 首创置业股份有限公司商业地产战略布局
- (10) 阳光新业地产股份有限公司商业地产战略布局
- (11) 金融街控股股份有限公司商业地产战略布局
- (12) SOHO中国有限公司商业地产战略布局
- (13) 恒隆地产有限公司商业地产战略布局

## 第4章 电商行业发展分析

### 4.1 电子商务发展分析

#### 4.1.1 电子商务定义及发展模式分析

#### 4.1.2 中国电子商务行业政策现状

#### 4.1.3 2013-2015年中国电子商务行业发展现状

### 4.2 “互联网+”的相关概述

#### 4.2.1 “互联网+”的提出

#### 4.2.2 “互联网+”的内涵

#### 4.2.3 “互联网+”的发展

#### 4.2.4 “互联网+”的评价

#### 4.2.5 “互联网+”的趋势

### 4.3 电商市场现状及建设情况

#### 4.3.1 电商总体开展情况

#### 4.3.2 电商案例分析

#### 4.3.3 电商平台分析（自建和第三方网购平台）

### 4.4 电商行业未来前景及趋势预测

#### 4.4.1 电商市场规模预测分析

#### 4.4.2 电商发展前景分析

图表目录：

图表1：2013-2015年本报告分析企业销售收入排名前十的企业（单位：亿元，%）

图表2：2015年开发商最青睐的潜力地区分布

图表3：2015年开发商最青睐的潜力城市

图表4：2015年零售商最青睐的地区分布

图表5：2006-2015年房地产开发企业利用外资资金走势（单位：亿元，%）

图表6：华润置地、SOHO、万达、中粮大悦城模式对比

图表7：典型企业竞争策略分析

图表8：2010-2015年商业地产竣工面积与比重（单位：万平方米，%）

图表9：2010-2015年商业地产销售面积与比重（单位：万平方米，%）

图表10：2010-2015年商业地产竣销比变化趋势（单位：%）

图表11：我国214家知名房地产开发企业在主要地区的分布情况（单位：家）

图表12：万科的商业地产战略

图表13：2011-2015年我国商业地产各月成交面积及占全年成交的比例（单位：万平方米，%）

图表14：2009-2015年全国房地产施工面积及其增长率（单位：万平方米，%）

图表15：2009-2015年全国商业地产施工面积及其增长率（单位：万平方米，%）

图表16：2014-2015年全国房屋施工面积权重占比情况图（单位：%）

图表17：2015年全国房屋施工面积权重占比图（单位：%）

图表18：2009-2015年全国房地产投资完成额变化趋势图（单位：亿元，%）

图表19：2009-2015年全国商业地产投资完成额变化趋势图（单位：亿元，%）

图表20：2014-2015年全国地产投资完成额占比图（单位：%）

图表21：2010-2015年全国商品房销售额趋势图（单位：亿元，%）

图表22：2010-2015年全国商业地产商品房销售额趋势图（单位：亿元，%）

图表23：2014-2015年全国商品房销售面积占比图（单位：%）

图表24：2010-2015年全国商品房销售面积趋势图（单位：万平方米，%）

图表25：2010-2015年全国商业地产商品房销售面积趋势图（单位：万平方米，%）

图表26：2014-2015年全国商品房销售面积占比图（单位：%）

图表27：2009-2015年写字楼房屋施工面积及同比增速（单位：万平方米，%）

图表28：2009-2015年写字楼房地产投资完成额及同比增速（单位：亿元，%）

图表29：2010-2015年写字楼用房销售金额及同比增速（单位：亿元，%）

图表30：2010-2015年写字楼用房销售面积及同比增速（单位：万平方米，%）

图表31：2009-2015年商业营业用房施工面积及同比增速（单位：万平方米，%）  
图表32：2009-2015年商业营业用地投资完成额及同比增速（单位：亿元，%）  
图表33：2010-2015年商业营业用房销售金额及同比增速（单位：亿元，%）  
图表34：2010-2015年商业营业用房销售面积及同比增速（单位：万平方米，%）  
图表35：2011-2015年中国购物中心数量变化情况（单位：家）  
图表36：不同区域的购物中心业态构成对比图（单位：%）  
图表37：中国三大经济圈所辖城市购物中心普及度（单位：%）  
图表38：2013-2015年社会消费品零售总额分月同比增长速度（单位：%）  
图表39：2013-2022年社会消费品零售总额中电子商务所占比重及预测（单位：%）  
图表40：商业地产的开发模式比较分析  
图表41：完全销售模式的优劣势与适用条件  
图表42：完全持有模式的优劣势与适用条件  
图表43：售后租回模式的优劣势  
图表44：三种散售盈利模式的特点与优劣势  
图表45：三种散售模式的优劣势总结  
图表46：整售模式的一般操作方式  
图表47：商业地产企业整售盈利模式  
图表48：持有模式的操作流程  
图表49：几种典型的持有经营模式的特点与优劣势  
图表50：中国国贸中心股份有限公司主营业务分产品情况（单位：元，%）  
更多图表见正文.....

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/44104393Z5.html>