

2017-2022年中国商业地产 市场深度调查与市场全景评估报告

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

《2017-2022年中国商业地产市场深度调查与市场全景评估报告》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/l58532YM4S.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

过去十年多以来，我国商服用地一直都占到房地产用地出让30%上下的比例。这个比例和社会真实需求是不匹配的（即使考虑开发商的确有自持物业不对外出售的情况）。商品房销售中，商业物业的销售占比一直都只在10%左右。

智研数据研究中心发布的《2017-2022年中国商业地产市场深度调查与市场全景评估报告》共二十二章。首先介绍了商业地产产业相关概念及发展环境，接着分析了中国商业地产行业规模及消费需求，然后对中国商业地产行业市场运行态势进行了重点分析，最后分析了中国商业地产行业面临的机遇及发展前景。您若想对中国商业地产行业有个系统的了解或者想投资该行业，本报告将是您不可或缺的重要工具。

本研究报告数据主要采用国家统计局数据，海关总署，问卷调查数据，商务部采集数据等数据库。其中宏观经济数据主要来自国家统计局，部分行业统计数据主要来自国家统计局及市场调研数据，企业数据主要来自于国统计局规模企业统计数据库及证券交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。

报告目录：

第一篇 发展现状篇 31

第一章 中国商业地产行业相关概述 31

第一节 商业地产的相关概述 31

一、商业地产的定义 31

二、商业地产的分类 31

三、商业地产的模式 32

第二节 2016年中国宏观经济环境分析 32

一、中国GDP增长情况分析 32

二、工业经济发展形势分析 33

三、社会固定资产投资分析 34

四、全社会消费品零售总额 35

五、城乡居民收入增长分析 36

六、居民消费价格变化分析 37

七、对外贸易发展形势分析 38

第三节 中国社会环境分析 39

一、人口环境分析 39

二、中国城镇化率 40

第四节 商业地产业政策环境分析 40

一、房地产土地政策分析 40

二、房地产调控助推商业地产 47

三、商业地产主要政策法规 48

四、商业地产区域政策分析 49

（一）北京商业地产发展政策 49

（二）上海商业地产发展政策 49

（三）深圳存量商业地产新规 50

（四）广州商业地产发展政策 51

（五）其他地区商业地产政策 51

第五节 商业用地供应情况及价格分析 52

一、商业用地指数趋势分析 52

二、商业用地供应规模分析 53

三、商业用地市场价格分析 54

第二章 中国商业地产行业发展分析 57

第一节 房地产发展现状分析 57

一、房地产开发景气指数 57

二、房地产开发投资分析 57

三、房地产施、竣工面积分析 58

四、房地产销售面积及金额分析 59

五、房地产开发到位资金情况 61

六、房地产市场价格走势分析 61

七、商业地产行业存在的问题 63

第二节 商业地产行业投资背景 65

一、商业地产行业发展历程 65

二、商业地产行业驱动因素 65

三、商业地产发展的必然性 67

第三节 商业地产行业发展分析 68

一、商业地产市场现状分析 68

二、商业地产指数趋势分析 70

- 三、商业地产发展特点分析 71
- 四、商业地产进入调控视野 72
- 五、商业地产市场热点分析 72
- 六、商业地产市场形势分析 75
- 七、商业地产发展方向分析 75
- 八、社会零售对商业地产影响 79
- 第四节 商业地产行业运营分析 79
 - 一、商业地产开发投资额分析 79
 - 二、商业地产销售面积分析 80
 - 三、商业地产的销售额分析 81
 - 四、商业地产销售价格分析 81
 - 五、商业地产价格影响因素 83
- 第五节 商业地产行业竞争格局 85
 - 一、房地产企业竞争格局分析 85
 - (一) 房地产开发企业排名 85
 - (二) 房地产品牌企业竞争 87
 - 二、商业地产市场竞争态势分析 90
 - 三、商业地产市场竞争全面升级 92
 - 四、各大城市商业地产竞争态势 93
 - 五、商业地产五大发展趋势分析 98
 - 六、商业地产的全渠道模式分析 101
- 第六节 商业地产经营策略分析 101
 - 一、零散销售、统一经营 101
 - 二、零散销售、各自经营 102
 - 三、整体出售、整体经营 102
 - 四、整体出租、整体经营 102
 - 五、零散出租、各自经营 103

第三章 中国商业地产行业盈利模式分析 104

第一节 国外商业地产企业盈利模式分析 104

一、美国商业地产企业盈利模式分析 104

(一) 商业地产企业盈利模式发展历程 104

(二) 商业地产企业盈利模式特点分析	105
二、新加坡商业地产企业盈利模式分析	106
(一) 商业地产企业盈利模式发展历程	106
(二) 商业地产企业盈利模式特点分析	108
第二节 商业地产企业开发销售盈利模式	108
一、商业地产企业散售盈利模式	108
(一) 散售模式类型分析	108
(二) 散售模式适用物业	110
(三) 散售模式的优劣势	110
二、商业地产企业整售盈利模式	111
(一) 整售模式操作方式	111
(二) 整售模式主要特点	111
(三) 整售模式适用物业	112
(四) 整售模式的优劣势	112
第三节 商业地产企业持有经营盈利模式	113
一、完全自营模式分析	113
(一) 完全自营模式资源要求	113
(二) 完全自营模式优劣势分析	114
二、自营+经营贷模式分析	114
(一) 模式操作方式	114
(二) 模式资源要求	115
(三) 模式优劣势分析	115
三、资本运作模式分析	116
(一) 资本运作模式操作方式	116
(二) 资本运作模式优劣势分析	117
第四节 商业地产企业混合运作盈利模式	117
一、混合运作模式操作方式分析	117
二、混合运作模式主要特点分析	117
三、混合运作适用物业类型分析	118
四、混合运作模式优劣势分析	118
第五节 主要商业地产盈利模式对比分析	118

第四章 中国商业地产项目营销管理分析 120

第一节 商业地产项目商业规划 120

一、商业经营规划的布局顺序 120

二、商业经营规划的整体利益 120

三、商业规划的黄金分割定律 122

四、配套设施的作用与投入 123

五、商铺格局规划分析 124

第二节 商业地产项目经济测算 126

一、商业地产项目经济测算 126

二、商业地产项目定价方式 127

三、商业地产项目经济效益 128

第三节 商业地产目标市场选择 130

一、目标市场的选择策略 130

(一) 集中化进入策略 130

(二) 商品专业化策略 130

(三) 市场专业化策略 130

(四) 选择性进入策略 130

(五) 市场全覆盖策略 131

二、项目开发商圈分析法 131

三、商业地产项目客户定位 137

(一) 商圈范围界定 137

(二) 消费者定位 137

(三) 商家定位 138

(四) 投资者定位 138

四、商业地产项目业态定位 138

(一) 业态分类与特点 138

(二) 项目的业态定位 141

(三) 业态的合理构成 142

五、商业地产项目条件判断 143

第四节 商业地产项目营销推广 146

一、商业地产消费者行为调查 146

二、销售与经营的平衡分析 147

- 三、商业物业商铺营销特性 147
- 四、商业项目营销推广流程 149
- 五、商业物业常用销售方式 152
- 第五节 商业地产项目招商实施 154
 - 一、商业地产项目招商特点 154
 - 二、商业地产项目招商对象 154
 - 三、商业地产项目招商流程 156
 - 四、商业地产招商现存问题 156
 - 五、商业地产项目招商策略 158
 - (一) 项目招商通用策略 158
 - (二) 购物中心招商策略 162
 - (三) 写字楼的招商策略 165
 - (四) 商业街的招商策略 170
 - (五) 餐饮品牌招商策略 171
- 第六节 商业地产项目开业策略 173

第二篇 细分市场篇 176

第五章 中国写字楼市场开发投资分析 176

第一节 写字楼市场开发研究 176

- 一、写字楼投资开发特性 176
- 二、写字楼投资开发背景 177
- 三、写字楼投资开发条件 178
- 四、写字楼项目投资开发 179
 - (一) 写字楼投资策略 179
 - (二) 写字楼市场调查 180
 - (三) 写字楼产品定位 180
 - (四) 写字楼市场需求 181
 - (五) 写字楼市场供给 182
- 五、写字楼开发趋势预测 184

第二节 写字楼市场竞争现状 184

- 一、写字楼发展历程分析 184
- 二、写字楼错位竞争分析 185

- 三、甲级写字楼竞争分析 186
- 四、节能环保成新竞争点 188
- 五、写字楼发展特点分析 189
- 第三节 写字楼市场运营状况分析 193
 - 一、写字楼投资情况分析 193
 - 二、写字楼市场规模 194
 - 三、写字楼市场销售情况 195
 - 四、写字楼市场价格情况 196
 - 五、写字楼投资收益分析 197
 - (一) 写字楼盈利模式 197
 - (二) 写字楼投资成本 201
 - (三) 写字楼投资回报率 202
- 第四节 写字楼市场投资前景 203
 - 一、写字楼投资前景分析 203
 - 二、写字楼投资潜力分析 204
 - (一) 大城市投资潜力 204
 - (二) 中城市投资潜力 205
 - (三) 小城市投资潜力 205
 - 三、写字楼发展前景分析 206
 - (一) 写字楼区域发展潜力 206
 - (二) 郊区写字楼发展前景 206
 - (三) 总部办公楼投资机会 207
 - 四、写字楼发展趋势分析 209

第六章 中国商铺地产开发投资分析 211

- 第一节 商铺市场发展概况 211
 - 一、商铺地产开发背景 211
 - 二、商铺地产经营特点 211
 - 三、商铺市场存在问题 213
 - 四、商铺投资考虑因素 213
 - 五、商铺地产投资技巧 214
 - 六、商铺市场发展趋势 217

第二节 商铺地产投资概况分析	217
一、我国商业街主要类型	217
二、商业街发展特点分析	219
三、商业街存在问题分析	220
四、商业街主要表现形态	222
五、商业街投资收益分析	223
(一) 商业街投资成本构成	223
(二) 商业街投资回报率	223
(三) 商业街盈利模式分析	224
(四) 商业街运作成功策略	225
六、零售地产运行情况分析	228
七、零售地产市场趋势分析	228
第三节 商铺投资风险与对策分析	230
一、投资商铺风险及对策分析	230
二、产权式商铺投资风险分析	231
(一) 产权式商铺投资优势	231
(二) 产权式商铺法律风险	232
(三) 产权式商铺投资风险	234
三、七类商铺的投资回收形态	235
四、七类商铺的投资策略分析	237
第七章 中国购物中心开发投资分析	241
第一节 大型购物中心开发流程分析	241
一、购物中心调研与论证	242
二、购物中心立项与决策	242
三、购物中心选址与选型	242
四、购物中心规划与设计	243
五、购物中心融资与招商	245
第二节 购物中心投资建设情况	245
一、购物中心发展阶段分析	245
二、购物中心开发投资情况	246
三、购物中心数量增长分析	248

四、购物中心体量变化趋势	249
五、购物中心商铺数量分析	250
第三节 购物中心发展分布情况	250
一、购物中心分布及城市竞争力	250
(一) 购物中心区域分布情况	250
(二) 购物中心分布特点分析	251
(三) 购物中心各城市竞争力	252
二、重点城市购物中心分布特征	254
(一) 上海购物中心分布特征	254
(二) 成都购物中心分布特征	255
(三) 郑州购物中心分布特征	256
(四) 南宁购物中心分布特征	257
三、三四线购物中心发展现状	258
(一) 三四线购物中心发展优势	258
(二) 三四线购物中心供应格局	260
(三) 三四线购物中心开发模式	261
(四) 三四线MALL短培育周期	262
第四节 购物中心的发展方向分析	263
一、购物中心功能定位	263
二、购物中心运营因素	264
(一) 消费者认为的运营因素	264
(二) 商户认为的运营因素	265
(三) 开发商认为的运营因素	266
三、购物中心拓展方向	267
四、购物中心未来的格局	268
五、网络购物与商场购物	270
六、购物中心零售业交易	271
七、中国购物中心发展趋势	272
八、中国购物中心前十企业	274
第五节 购物中心投资收益分析	274
一、购物中心盈利模式选择	274
二、购物中心投资成本构成	275

三、购物中心业态租金分析 278

四、购物中心的投资回报率 279

第六节 购物中心市场投资前景 281

一、购物中心业态发展趋势 281

二、购物中心投资前景分析 282

三、购物中心投资潜力分析 282

(一) 大城市投资潜力分析 282

(二) 中城市投资潜力分析 283

(三) 小城市投资潜力分析 283

第八章 中国中央商务区开发投资分析 284

第一节 中央商务区发展活力分析 284

一、中央商务区发展演化过程 284

(一) 国内CBD演化过程 284

(二) 国外CBD演化过程 284

二、中央商务区不同分类情况 285

三、中央商务区空间布局模式 285

四、中央商务区空间扩展方式 288

五、中央商务区开发强度分析 289

六、中央商务区发展活力分析 291

(一) 城市CBD已建程度 291

(二) 城市CBD在建程度 292

(三) 城市CBD可建程度 292

第二节 中央商务区建设投资现状 293

一、中央商务区开发运作特点 293

二、中央商务区建设现状分析 293

三、中央商务区发展模式分析 294

四、中央商务区成功关键因素 294

五、中央商务区的投资回收期 297

第三节 重点城市中央商务区建设分析 297

一、国内中央商务区建设分析 298

(一) 香港中央商务区建设分析 298

(二) 上海中央商务区建设分析	298
(三) 北京中央商务区建设分析	299
(四) 深圳中央商务区建设分析	299
(五) 广州中央商务区建设分析	300
(六) 重庆中央商务区建设分析	300
(七) 武汉中央商务区建设分析	300
二、国外中央商务区建设分析	301
(一) 伦敦中央商务区建设分析	301
(二) 曼哈顿中央商务区建设分析	301
(三) 东京新宿中央商务区建设分析	301
三、中外比较对中国CBD的启示	302
第四节 中央商务区写字楼市场分析	302
一、中央商务区写字楼经济价值	302
二、中央商务区写字楼容量分析	306
三、中央商务区写字楼供求情况	306
四、中央商务区写字楼重点案例	307
五、中央商务区写字楼价格租金	309
第五节 中央商务区住宅市场分析	310
一、中央商务区住宅主要标准	310
二、中央商务区住宅供求特点	312
三、中央商务区住宅市场走势	313
四、中央商务区住宅交易情况	313
五、中央商务区住宅价格租金	315
第六节 中央商务区商业楼分析	317
一、中央商务区商业楼供求分析	317
二、中央商务区商业地产的案例	318
三、中央商务区商业楼市场走势	320
四、中央商务区商业楼交易数量	321
五、中央商务区商业楼价格租金	322
第九章 中国酒店市场开发投资分析	324
第一节 酒店市场开发注意事项	324

- 一、投资开发背景 324
- 二、酒店开发模式 325
- 三、酒店资本运作 326
- 第二节 酒店行业盈利模式分析 328
 - 一、经营增长盈利模式 328
 - 二、物业增值盈利模式 329
 - 三、资本营运盈利模式 330
 - 四、品牌创新盈利模式 330
 - 五、集团建设盈利模式 332
- 第三节 酒店行业投资收益分析 332
 - 一、经济型酒店投资收益 332
 - (一) 经济酒店投入产出 332
 - (二) 经济酒店投资回报 334
 - 二、产权式酒店投资价值 334
 - 三、酒店公寓投资回报模式 336
- 第四节 酒店市场投资情况分析 337
 - 一、酒店市场投资特点 337
 - 二、酒店市场投资技巧 338
 - 三、星级酒店发展分析 339
 - (一) 星级酒店经营情况 339
 - (二) 星级酒店分布状况 340
 - (三) 星级酒店区域分析 342
 - (四) 旅游城市星级酒店情况 342
- 第五节 酒店市场投资前景分析 343
 - 一、酒店投资前景分析 343
 - 二、中西部酒店投资潜力 344
 - 三、二三线酒店投资潜力 345

第三篇 区域市场篇 347

第十章 北京市商业地产市场分析 347

第一节 北京商业地产发展现状 347

- 一、房地产开发投资额情况 347

二、商业地产开发投资情况	347
(一) 办公楼	347
(二) 商业营业用房	348
三、商业地产成交情况	348
第二节 北京办公楼市场现状分析	349
一、办公楼开发销售情况	349
(一) 施工面积	349
(二) 竣工面积	349
(三) 销售面积	349
(四) 销售金额	350
二、写字楼市场发展现状分析	350
(一) 写字楼供需情况分析	350
(二) 写字楼租金价格分析	351
(三) 写字楼市场前景分析	352
第三节 北京市商业营业用房市场分析	352
一、北京城市重点商圈分析	352
二、商业营业用房开发销售情况	354
(一) 施工面积	354
(二) 竣工面积	354
(三) 销售面积	355
(四) 销售金额	355
三、商铺市场发展现状分析	356
(一) 商铺待售面积分析	356
(二) 商铺租金价格分析	356
(三) 商圈发展前景分析	357
第四节 北京商业地产趋势前景分析	359
一、商业地产发展趋势分析	359
二、商业地产发展前景分析	360
第十一章 上海市商业地产市场分析	361
第一节 上海商业地产发展现状	361
一、房地产开发投资额情况	361

二、商业地产开发投资情况	361
(一) 办公楼	361
(二) 商业营业用房	362
三、商业地产项目成交情况	362
第二节 上海公办楼市场现状分析	363
一、办公楼开发销售情况	363
(一) 施工面积	363
(二) 竣工面积	363
(三) 销售面积	364
(四) 销售金额	364
二、写字楼市场发展现状分析	365
(一) 写字楼供需情况分析	365
(二) 写字楼租金价格分析	365
(三) 写字楼市场前景分析	366
第三节 上海市商业营业用房市场分析	367
一、上海城市重点商圈分析	367
二、商业营业用房开发销售情况	368
(一) 施工面积	368
(二) 竣工面积	369
(三) 销售面积	369
(四) 销售金额	370
三、商铺市场发展现状分析	370
(一) 商铺供需情况分析	370
(二) 商铺租金价格分析	371
(三) 商圈市场前景分析	372
第四节 上海商业地产趋势前景分析	373
一、商业地产发展趋势分析	373
二、商业地产发展前景分析	374
第十二章 广州市商业地产市场分析	375
第一节 广州商业地产发展现状	375
一、房地产开发投资额情况	375

二、商业地产开发投资情况	375
(一) 办公楼	375
(二) 商业营业用房	376
三、商业地产项目成交情况	376
第二节 广州办公楼市场现状分析	377
一、办公楼开发销售情况	377
(一) 施工面积	377
(二) 竣工面积	377
(三) 销售面积	378
(四) 销售金额	378
二、写字楼市场发展现状分析	379
(一) 写字楼供需情况分析	379
(二) 写字楼租金价格分析	379
(三) 写字楼市场前景分析	381
第三节 广州市商业营业用房市场分析	382
一、广州城市重点商圈分析	382
二、商业营业用房开发销售情况	384
(一) 施工面积	384
(二) 竣工面积	384
(三) 销售面积	384
(四) 销售金额	385
三、商铺市场发展现状分析	385
(一) 商铺供需情况分析	385
(二) 商铺租金价格分析	386
(三) 商圈市场前景分析	387
第四节 广州商业地产趋势前景分析	387
一、商业地产发展趋势分析	387
二、商业地产发展前景分析	388
第十三章 深圳市商业地产市场分析	389
第一节 深圳商业地产发展现状	389
一、房地产开发投资额情况	389

二、商业地产开发投资情况	389
(一) 办公楼	389
(二) 商业营业用房	390
三、商业地产项目成交情况	390
第二节 深圳办公楼市场现状分析	391
一、办公楼开发销售情况	391
(一) 施工面积	391
(二) 竣工面积	391
(三) 销售面积	391
(四) 销售金额	392
二、写字楼市场发展现状分析	392
(一) 写字楼供需情况分析	392
(二) 写字楼租金价格分析	393
(三) 写字楼市场前景分析	395
第三节 深圳市商业营业用房市场分析	395
一、深圳城市重点商圈分析	395
二、商业营业用房开发销售情况	396
(一) 施工面积	396
(二) 竣工面积	396
(三) 销售面积	396
(四) 销售金额	397
三、商铺市场发展现状分析	397
(一) 商铺供应情况分析	397
(二) 商铺租金价格分析	398
(三) 商圈市场前景分析	399
第四节 深圳商业地产趋势前景分析	399
第十四章 天津市商业地产市场分析	401
第一节 天津商业地产发展现状	401
一、房地产开发投资额情况	401
二、商业地产开发投资情况	401
(一) 办公楼	401

(二) 商业营业用房	402
三、商业地产项目成交情况	402
第二节 天津办公楼市场现状分析	403
一、办公楼开发销售情况	403
(一) 施工面积	403
(二) 竣工面积	403
(三) 销售面积	403
(四) 销售金额	404
二、写字楼市场发展现状分析	404
(一) 写字楼供需及空置情况	404
(二) 写字楼租金及售价分析	405
(三) 写字楼的市场前景分析	407
第三节 天津市商业营业用房市场分析	408
一、天津城市重点商圈分析	408
二、商业营业用房开发销售情况	409
(一) 施工面积	409
(二) 竣工面积	409
(三) 销售面积	410
(四) 销售金额	410
三、商铺市场发展现状分析	411
(一) 商铺供应情况分析	411
(二) 商铺租金价格分析	411
(三) 商圈市场前景分析	412
第四节 天津商业地产趋势前景分析	412
一、商业地产发展趋势分析	412
二、商业地产发展前景分析	413
第十五章 杭州市商业地产市场分析	414
第一节 杭州商业地产发展现状	414
一、房地产开发投资额情况	414
二、商业地产开发投资情况	414
(一) 办公楼	414

(二) 商业营业用房	415
三、商业地产成交情况	415
第二节 杭州办公楼市场现状分析	416
一、办公楼开发销售情况	416
(一) 施工面积	416
(二) 竣工面积	416
(三) 销售面积	416
(四) 销售金额	417
二、写字楼市场发展现状分析	417
(一) 写字楼供需情况分析	417
(二) 写字楼租金价格分析	418
(三) 写字楼市场前景分析	418
第三节 杭州市商业营业用房市场分析	418
一、杭州城市重点商圈分析	418
二、商业营业用房开发销售情况	419
(一) 施工面积	419
(二) 竣工面积	420
(三) 销售面积	420
(四) 销售金额	420
三、商铺市场发展现状分析	421
(一) 商铺供应与需求情况分析	421
(二) 商铺的空置率与租金分析	421
(三) 商圈发展趋势与前景分析	421
第四节 杭州商业地产趋势前景分析	422
一、商业地产发展趋势分析	422
二、商业地产发展前景分析	422
第十六章 重庆市商业地产市场分析	424
第一节 重庆商业地产发展现状	424
一、房地产开发投资额情况	424
二、商业地产开发投资情况	424
(一) 办公楼	424

(二) 商业营业用房	425
三、商业地产发展情况分析	425
第二节 重庆办公楼市场现状分析	426
一、办公楼开发销售情况	426
(一) 施工面积	426
(二) 竣工面积	426
(三) 销售面积	426
(四) 销售金额	427
二、写字楼市场发展现状分析	427
(一) 写字楼供需及空置情况	427
(二) 写字楼租金及售价分析	428
(三) 写字楼的市场前景分析	429
第三节 重庆市商业营业用房市场分析	430
一、重庆城市重点商圈分析	430
二、商业营业用房开发销售情况	431
(一) 施工面积	431
(二) 竣工面积	432
(三) 销售面积	432
(四) 销售金额	433
三、商铺市场发展现状分析	433
(一) 商铺供需情况分析	433
(二) 商铺租金价格分析	434
(三) 商圈市场前景分析	435
第四节 重庆商业地产趋势前景分析	435
第十七章 成都市商业地产市场分析	437
第一节 成都商业地产发展现状	437
一、房地产开发投资额情况	437
二、商业地产开发投资情况	437
(一) 办公楼	437
(二) 商业营业用房	438
三、商业地产供销情况	438

第二节 成都办公楼市场现状分析 440

一、办公楼开发销售情况 440

(一) 施工面积 440

(二) 竣工面积 440

(三) 销售面积 440

(四) 销售金额 441

二、写字楼市场发展现状分析 441

(一) 写字楼供需情况分析 441

(二) 写字楼租金价格分析 442

(三) 写字楼市场前景分析 444

第三节 成都市商业营业用房市场分析 445

一、成都城市重点商圈分析 445

二、商业营业用房开发销售情况 446

(一) 施工面积 446

(二) 竣工面积 447

(三) 销售面积 447

(四) 销售金额 447

三、商铺市场发展现状分析 448

(一) 商铺供需情况分析 448

(二) 商铺租金价格分析 448

(三) 商圈发展前景分析 449

第四节 成都商业地产趋势前景分析 449

一、商业地产发展趋势分析 449

二、商业地产发展前景分析 450

第十八章 武汉市商业地产市场分析 452

第一节 武汉商业地产发展现状 452

一、房地产开发投资额情况 452

二、商业地产开发投资情况 452

(一) 办公楼 452

(二) 商业营业用房 452

三、商业地产项目成交情况 453

第二节 武汉办公楼市场现状分析 454

一、办公楼开发销售情况 454

(一) 施工面积 454

(二) 竣工面积 454

(三) 销售面积 454

(四) 销售金额 455

二、写字楼市场发展现状分析 455

(一) 写字楼供需情况 455

(二) 写字楼租金分析 456

(三) 写字楼市场前景 457

第三节 武汉市商业营业用房市场分析 457

一、武汉城市重点商圈分析 457

二、商业营业用房开发销售情况 458

(一) 施工面积 458

(二) 竣工面积 458

(三) 销售面积 458

(四) 销售金额 459

三、商铺市场发展现状分析 459

(一) 商铺供需情况分析 459

(二) 商铺租金价格分析 460

(三) 商圈市场前景分析 460

第四节 武汉商业地产趋势前景分析 461

一、商业地产发展趋势分析 461

二、商业地产发展前景分析 461

第十九章 南京市商业地产市场分析 463

第一节 南京商业地产发展现状 463

一、房地产开发投资额情况 463

二、商业地产开发投资情况 463

(一) 办公楼 463

(二) 商业营业用房 464

三、商业地产成交情况 464

第二节 南京办公楼市场现状分析 465

一、办公楼开发销售情况 465

(一) 施工面积 465

(二) 竣工面积 465

(三) 销售面积 465

(四) 销售金额 466

二、写字楼市场发展现状分析 466

(一) 写字楼供需及空置情况 466

(二) 写字楼租金及售价分析 467

(三) 写字楼的市场前景分析 468

第三节 南京市商业营业用房市场分析 468

一、南京城市重点商圈分析 468

二、商业营业用房开发销售情况 469

(一) 施工面积 469

(二) 竣工面积 470

(三) 销售面积 470

(四) 销售金额 471

三、商铺市场发展现状分析 471

(一) 商铺供需情况分析 471

(二) 商铺租金价格分析 472

(三) 商圈发展前景分析 472

第四节 南京商业地产趋势前景分析 473

一、商业地产发展趋势分析 473

二、商业地产发展前景分析 474

第四篇 企业竞争篇 475

第二十章 中国重点商业地产企业经营状况分析 475

第一节 万达集团商业地产模式分析 475

一、企业基本情况分析 475

(一) 企业发展背景分析 475

(二) 企业发展历程分析 475

二、项目获取与开发分析 476

- (一) 项目选址标准分析 476
- (二) 项目获取途径分析 476
- (三) 项目获取优势资源和商业操作 477
- 三、企业发展模式及战略 477
 - (一) 融资模式分析 477
 - (二) 运营模式分析 478
 - (三) 盈利模式分析 478
 - (四) 战略合作伙伴 478
 - (五) 品牌发展战略 480
- 四、万达订单地产模式 481
 - (一) 运作流程 481
 - (二) 推广分析 481
 - (三) 应用要求 482
 - (四) 优劣势分析 482
- 五、企业产品与市场分析 483
 - (一) 主要产品类型设计 483
 - (二) 产品组合构成分析 485
 - (三) 自持/销售比例分析 485
 - (四) 项目业态组合分析 485
 - (五) 当前主要商家构成 487
 - (六) 项目操作特点/周期 487
- 六、企业经营情况分析 488
 - (一) 开发销售规模 488
 - (二) 经营指标分析 489
 - (三) 项目投资回报率 491
- 七、企业竞争优势分析 491
- 八、企业战略方向分析 492
- 九、万达广场案例分析 492
 - (一) 沈阳万达广场——败笔与转型 492
 - (二) 北京万达广场——盈利模式典范 496
 - (三) 宁波万达广场——第三代产品升级 499
- 第二节 恒隆地产商业地产模式分析 502

- 一、企业概况与历史沿革 502
- 二、企业总体经营情况分析 503
 - (一) 项目经营情况分析 503
 - (二) 企业收入利润分析 504
 - (三) 企业资产负债分析 505
 - (四) 企业偿债能力分析 505
- 三、企业在内地发展的项目 505
- 四、企业在内地市场发展策略 508
 - (一) 内地市场发展路径分析 508
 - (二) 内地市场土地策略分析 509
 - (三) 内地项目商业模式分析 510
- 第三节 中粮集团商业地产模式分析 511
 - 一、企业概况与历史沿革 511
 - (一) 中粮置业发展概述 511
 - (二) 中粮集团地产战略 511
 - (三) 中粮置业发展路线 514
 - 二、企业资本与扩张策略 514
 - (一) 企业资本策略分析 514
 - (二) 企业扩张策略分析 515
 - 三、企业产品定位与经营 516
 - (一) 品牌核心内涵与特征 516
 - (二) 战略目标与组合策略 517
 - (三) 产品结构形态分析 518
 - (四) 企业经营策略创新 518
 - 四、企业的经营情况分析 519
 - 五、企业主流产品线分析 522
 - (一) 商业综合体分析 522
 - (二) 都市综合体分析 522
 - (三) 区域性城市综合体分析 523
 - 六、大悦城商业模式分析 523
 - (一) 商业模式的基本特征 523
 - (二) 商业模式的核心价值 524

- (三) 模式核心竞争力评价 524
- (四) 模式发展瓶颈与难题 525
- 七、大悦城系列重点项目 526
 - (一) 北京西单大悦城分析 526
 - (二) 北京朝阳大悦城分析 530
 - (三) 沈阳中街大悦城分析 532
 - (四) 天津大悦城分析 535
 - (五) 上海大悦城分析 537
 - (六) 杭州大悦城分析 540
 - (七) 成都大悦城分析 541
- 第四节 SOHO中国商业地产模式分析 543
 - 一、企业概况与历史沿革 543
 - (一) SOHO中国发展概述 543
 - (二) SOHO中国地产战略 544
 - (三) SOHO中国发展路线 545
 - 二、企业资本与扩张策略 546
 - 三、企业产品定位与经营 547
 - (一) 战略目标与发展策略 547
 - (二) 产品结构形态分析 548
 - (三) 企业经营策略创新 549
 - 四、企业主流产品线分析 549
 - 五、企业商业模式分析 550
 - (一) 商业模式基本特征 550
 - (二) 商业模式开发流程 551
 - 六、企业盈利模式分析 551
 - (一) 开发选址分析 551
 - (二) 销售和售后分析 551
 - 七、企业已建项目统计 552
 - 八、企业重点案例分析 552
 - (一) 银河SOHO分析 552
 - (二) 望京SOHO分析 552
 - (三) SOHO世纪广场分析 553

第五节 中国国贸商业地产模式分析 553

一、企业概况与历史沿革 553

(一) 中国国贸发展概述 553

(二) 中国国贸地产战略 554

(三) 中国国贸发展路线 554

二、企业产品定位与经营 556

(一) 战略目标与发展策略 556

(二) 产品结构形态分析 556

(三) 企业经营策略创新 556

三、企业主流产品线分析 557

四、企业商业模式分析 557

(一) 商业模式基本特征 557

(二) 商业模式开发流程 558

(三) 企业盈利模式特点 558

五、国贸中心案例分析 559

第六节 世贸股份商业地产模式分析 560

一、企业概况与历史沿革 560

(一) 世贸股份发展概述 560

(二) 世贸股份地产战略 560

(三) 世贸股份发展路线 560

二、企业资本与扩张策略 561

三、企业产品定位与经营 561

(一) 战略目标与发展策略 561

(二) 产品结构形态分析 561

(三) 企业经营策略创新 562

四、企业主流产品线分析 562

五、企业商业模式分析 562

(一) 商业模式基本特征 562

(二) 商业模式开发流程 563

(三) 企业盈利模式特点 563

六、企业重点案例分析 564

(一) 上海世贸国际广场 564

(二) 北京世贸大厦 564

第七节 上海陆家嘴商业地产模式分析 564

一、企业概况与历史沿革 564

(一) 陆家嘴发展概述 564

(二) 陆家嘴地产战略 565

(三) 陆家嘴发展路线 565

二、企业产品定位与经营 566

(一) 战略目标与发展策略 566

(二) 产品结构形态分析 566

三、企业经营情况分析 567

(一) 主要物业经营情况 567

(二) 主要经营指标分析 569

四、企业商业模式分析 570

(一) 商业模式基本特征 570

(二) 商业模式开发流程 570

五、企业重点案例分析 570

(一) 96广场 570

(二) 1885文化休闲中心 571

第八节 金融街商业地产模式分析 571

一、企业概况与历史沿革 571

(一) 金融街发展概述 571

(二) 金融街地产战略 572

(三) 金融街发展路线 572

二、企业资本与扩张策略 573

三、企业产品定位与经营 574

(一) 战略目标与发展策略 574

(二) 产品结构形态分析 574

(三) 企业经营策略创新 575

四、企业经营情况分析 576

五、企业商业模式分析 577

(一) 商业模式基本特征 577

(二) 商业模式开发流程 578

(三) 企业盈利模式特点 578

六、北京金融街案例分析 578

第五篇 趋势前景篇 580

第二十一章 中国商业地产行业投融资策略分析 580

第一节 商业地产市场融资分析 580

一、商业地产融资的意义 580

二、商业地产融资需求分析 580

三、商业地产融资渠道分析 581

四、商业地产多元化融资流程 582

五、商业地产市场融资新平台 584

(一) 商业抵押担保证券CMBS 584

(二) 商业地产基金融资模式 586

六、商业地产市场融资形势 587

第二节 商业地产企业上市融资模式 588

一、商业地产企业上市融资必要性 588

二、商业地产企业上市融资模式 590

三、商业地产企业上市融资效果 594

四、商业地产企业上市融资风险 596

(一) 买壳上市的风险 596

(二) IPO形式的风险 597

第三节 商业地产信托融资分析 598

一、房地产信托融资模式分析 598

(一) 房地产信托融资模式类型 598

(二) 房地产信托融资模式优劣势 601

二、商业地产信托融资情况分析 602

(一) 房地产信托发行全貌分析 602

(二) 房地产信托季度发行规模 604

(三) 房地产信托季度余额规模 606

(四) 房地产信托平均收益率 607

三、房地产信托资金运用方式 608

四、房地产信托资金投资方式 608

- 五、房地产信托兑付分析 610
- 六、房地产信托公司分析 611
- 七、地产类信托兑付风险与房地产调控高度相关 612

第四节 商业地产融资困难及对策 613

- 一、商业地产的固有特性 613
 - (一) 高收益高风险并存 613
 - (二) 商业与地产有机结合 613
 - (三) 开发是基础/运营是关键 614
 - (四) 资金需求巨大 614
- 二、商业地产融资的现实困境 614
- 三、突破困境的有效途径分析 615
- 四、商业地产融资基金待推广 617

第五节 商业地产行业投资风险及策略 617

- 一、商业地产投资风险 617
 - (一) 开发商经验不足 618
 - (二) 同质化/空置率高 618
 - (三) 资金链压力较大 618
- 二、商业地产投资策略 619
 - (一) 商业地产投资运作 619
 - (二) 各业态投资攻略 642
 - (三) 投资注意事项 646

第二十二章 2017-2022年中国商业地产行业前景预测 650 (ZY CW)

第一节 2017-2022年房地产行业发展前景展望 650

- 一、促进房地产市场长期繁荣因素 650
- 二、中国房地产业中长期发展目标 651
- 三、“十三五”中国保障房建设规划 652
- 四、中长期中国房地产市场发展展望 653

第二节 2017-2022年商业地产行业发展展望 656

- 一、未来商业地产将向城市综合体转型 656
- 二、未来商业地产发展机遇与挑战 656
- 三、未来商业地产发展走向预测 657

第三节 2017-2022年商业地产市场规模预测 659

一、商业地产投资规模预测 659

二、商业地产销售面积预测 660

三、商业地产销售额预测分析 661

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/158532YM4S.html>