

2018-2024年中国购物中心 市场深度评估与投资前景预测报告

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

《2018-2024年中国购物中心市场深度评估与投资前景预测报告》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/qita/P289412L1U.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

购物中心是指一群建筑，是组合在一起的商业设施，按商圈确定其位置、规模，将多种店铺作为一个整体来计划、开发和经营，并且拥有一定规模的停车场。

我国的购物中心建设起步较晚，开始于20世纪90年代初期，最早的项目是位于珠江三角洲的天河城购物中心，但是近年来以飞快的速度向前发展。在过去两年中，中国购物中心以每年开业近400家的速度高速增长。截至2014年底，已开业购物中心超过3500家，今年还将有500多家的增量。

2008-2014年中国购物中心新增数量（家）

智研数据研究中心发布的《2018-2024年中国购物中心市场深度评估与投资前景预测报告》共八章。首先介绍了购物中心行业市场发展环境、购物中心整体运行态势等，接着分析了购物中心行业市场运行的现状，然后介绍了购物中心市场竞争格局。随后，报告对购物中心做了重点企业经营状况分析，最后分析了购物中心行业发展趋势与投资预测。您若想对购物中心产业有个系统的了解或者想投资购物中心行业，本报告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1章 购物中心产业发展综述 15

1.1 购物中心的定义及分类 15

1.1.1 购物中心的定义 15

1.1.2 购物中心的分类 16

1.2 购物中心的产业本质 21

1.2.1 购物中心的特点 21

1.2.2 购物中心与百货商场的比较分析 21

1.2.3 购物中心与传统商业街的的比较分析 22

1.3 购物中心发展的推动因素 22

1.3.1 商业地产投资推动购物中心发展 22

1.3.2 地方政府的投资冲动推动购物中心发展 24

1.3.3 城市扩容及城市化进程加快推动购物中心发展 25

第2章 购物中心产业链分析 27

2.1 购物中心产业链上游行业发展状况分析 27

2.1.1 土地市场运营分析 27

(1) 全国土地市场购置情况 27

(2) 全国土地市场价格分析 27

2.1.2 房地产行业运营分析 28

(1) 全国房地产开发景气指数 28

(2) 全国房地产投资情况 29

近两年中国经济增速放缓，房地产业经过十多年的快速发展已出现结构性过剩，同时受房地产调控政策的影响，2014年房地产销售市场疲软，房地产开发企业新开工面积、商品房销售总面积及销售额均出现下行的态势，2015年中国房地产投资增速有所减缓。

(3) 全国房地产供应情况 31

(4) 全国房地产市场销售情况 32

2.2 购物中心下游行业发展状况分析 33

2.2.1 中国零售行业发展状况分析 33

(1) 行业发展规模分析 34

(2) 行业盈利情况分析 34

(3) 行业运营情况分析 35

(4) 行业偿债情况分析 35

2.2.2 中国社会消费现状分析 35

(1) 中国居民人口特征分析 35

(2) 不同年龄段人口的消费特征分析 37

(3) 中国居民收入与消费情况分析 38

第3章 中国购物中心的发展现状分析 42

3.1 购物中心在中国的发展历程 42

3.2 中国购物中心的分布 46

3.2.1 中国购物中心的分布形式分析 46

3.2.2	中国购物中心的分布数量分析	47
3.2.3	中国购物中心的分布趋势分析	48
3.3	中国购物中心的业态分析	49
3.3.1	中国购物中心的业态构成分析	49
(1)	中国购物中心的业态构成	49
(2)	中国购物中心的业态构成特点	50
3.3.2	中国购物中心主/次力店分析	52
(1)	购物中心主力店及次主力店的作用	52
(2)	购物中心主力店及次主力店规模分析	52
(3)	不同类型购物中心的主力店类型	53
3.3.3	中国购物中心零售业态分析	56
3.3.4	中国购物中心餐饮业态分析	57
3.3.5	中国购物中心娱乐休闲业态分析	58
3.3.6	中国购物中心的品牌分析	58
3.3.7	中国购物中心的业态布局分析	59
3.4	中国购物中心的经营情况分析	60
3.4.1	中国购物中心管理模式分析	60
(1)	中国购物中心管理模式概述	60
(2)	中国购物中心管理模式现状	63
3.4.2	中国购物中心盈利模式分析	64
3.4.3	中国购物中心租赁模式分析	65
(1)	中国购物中心租赁模式简述	65
(2)	中国购物中心租赁模式现状	67
3.5	不同类型购物中心的发展现状及趋势分析	68
3.5.1	按位置(影响力)划分的购物中心发展现状及趋势分析	68
(1)	都市型购物中心的发展现状及趋势分析	68
(2)	区域型购物中心的发展现状及趋势分析	68
(3)	社区型购物中心的发展现状及趋势分析	70
(4)	郊区型购物中心的发展现状及趋势分析	71
3.5.2	按商业主题划分的购物中心发展现状及趋势分析	73
(1)	主题型购物中心运行发展现状及趋势分析	73
(2)	混合型购物中心发展现状及趋势分析	74

第4章 购物中心运营解析	76
4.1 购物中心的定位解析	76
4.1.1 目标市场定位	76
4.1.2 主题特色定位	77
4.1.3 商业功能定位	77
4.1.4 商业规模定位	78
4.1.5 运营模式定位	79
4.1.6 商业形象定位	79
4.2 购物中心运营模式分析	80
4.2.1 纯销售模式	80
4.2.2 租售并举模式	80
4.2.3 纯物业经营模式	81
4.2.4 连锁摩尔模式	81
4.3 购物中心的业态组合解析	82
4.3.1 业态规划的基本原则	82
4.3.2 业态组合的比例控制	84
4.3.3 提高娱乐休闲业态的比例	85
4.3.4 各种业态间的客流联系	85
4.4 购物中心的次/主力店规划	86
4.4.1 租户在购物中心的功能角色划分	86
4.4.2 核心租户（主力店）的定义与特征	87
4.4.3 主力店和次主力店的标准	88
4.4.4 次/主力店的选择	89
4.4.5 购物中心主力店和次主力店格局变化	90
4.5 购物中心的布局分析	91
4.5.1 空间布局分布	91
4.5.2 业态布局分析	92
4.6 购物中心的动线设计分析	94
4.6.1 水平动线设计分析	94
4.6.2 垂直动线设计分析	101
4.6.3 购物中心动线设计原则	102

- 4.7 购物中心的管理方法解析 103
 - 4.7.1 购物中心管理的“四个统一” 103
 - (1) 统一招商 103
 - (2) 统一营销 104
 - (3) 统一服务监督 104
 - (4) 统一物业管理 105
 - 4.7.2 购物中心管理的十个原则 105
- 4.8 购物中心的营销方式解析 107
 - 4.8.1 文化营销 107
 - 4.8.2 主题活动营销 111
 - 4.8.3 节日营销 114
 - 4.8.4 明星营销 116
 - 4.8.5 主力店营销 116
 - 4.8.6 场地营销 116
 - 4.8.7 销售促进 117
- 4.9 购物中心运营的成功案例解析 119
 - 4.9.1 日本故事主题式购物中心 119
 - 4.9.2 美国摩尔购物中心 122
 - 4.9.3 深圳海岸城 124
 - 4.9.4 上海青浦奥特莱斯 126

第5章 中国购物中心竞争格局分析 129

- 5.1 中国购物中心竞争格局综述 129
- 5.2 主要外资企业在中国的投资布局 129
 - 5.2.1 新加坡凯德置地 129
 - (1) 集团简介 130
 - (2) 企业目前在中国的运营的主要项目分析 130
 - (3) 企业计划在中国投资的项目分析 136
 - 5.2.2 菲律宾SM集团 136
 - (1) 集团简介 136
 - (2) 企业目前在中国的运营的主要项目分析 137
 - (3) 企业计划在中国投资的项目分析 140

5.2.3 美国西蒙地产	140
(1) 集团简介	140
(2) 企业目前在中国的运营的主要项目分析	143
(3) 企业计划在中国投资的项目分析	149
5.2.4 日本永旺集团	150
(1) 集团简介	150
(2) 企业目前在中国的运营的主要项目分析	150
(3) 企业计划在中国投资的项目分析	153
5.3 中国企业的投资布局分析	154
5.3.1 华润集团	154
(1) 企业目前在运营的主要项目分析	154
(2) 企业计划投资的项目分析	158
5.3.2 中信集团	158
(1) 集团简介	158
(2) 企业目前在运营的主要项目分析	159
5.3.3 中粮集团	160
(1) 企业目前在运营的主要项目分析	160
(2) 企业计划投资的项目分析	163
5.3.4 铜锣湾集团	163
(1) 企业目前在运营的部分项目分析	163
(2) 企业最新发展动向分析	164
5.3.5 万达地产	165
(1) 企业目前在运营的主要项目分析	165
(2) 企业计划投资的项目分析	165
5.3.6 深国投商用置业	165
(1) 企业目前在运营的主要项目分析	165
(2) 企业计划投资的项目分析	166
5.4 购物中心竞争格局演变分析	166
5.4.1 传统百货公司转型或投资购物中心	166
5.4.2 房地产企业投资购物中心	168
5.4.3 购物中心投资热潮转向二三线城市	171
5.4.4 中国购物中心存在过度投资现象	172

5.4.5 中国购物中心同质化严重，招商困难 174

第6章 中国重点区域购物中心的运行态势分析 175

6.1 一线城市购物中心的运行态势分析 175

6.1.1 北京购物中心的运行态势分析 175

(1) 北京购物中心运营环境分析 175

1) 北京经济运行状况分析 175

2) 北京零售业发展状况分析 180

3) 北京的主要商圈分析 180

4) 北京市总体城市规划解读 183

(2) 北京购物中心运营情况分析 185

1) 2016年北京购物中心发展回顾 185

1、2016年北京购物中心总体概况分析 185

2、2016年开业项目分析 186

3、入驻零售品牌分析 189

4、空置率及租金情况分析 189

2) 2016年北京购物中心发展状况分析 190

1、2016年开业项目分析 190

2、空置率及租金情况分析 192

3) 北京购物中心发展特点分析 192

(3) 北京购物中心的发展趋势 193

6.1.2 上海购物中心的运行态势分析 195

(1) 上海购物中心运营环境分析 195

1) 上海经济运行状况分析 195

2) 上海零售业发展状况分析 198

3) 上海的主要商圈分析 200

4) 上海市商业网点布局规划解读 204

(2) 上海市购物中心运营情况分析 206

1) 上海购物中心的总体概况分析 206

2) 2015年上海购物中心发展回顾 207

3) 2016年上海购物中心新增项目分析 207

4) 上海购物中心发展特点分析 208

- (3) 上海购物中心的发展趋势 210
- 6.1.3 深圳购物中心的运行态势分析 213
 - (1) 深圳购物中心运营环境分析 213
 - 1) 深圳经济运行状况分析 213
 - 2) 深圳零售业发展状况分析 218
 - 3) 深圳的主要商圈分析 219
 - (2) 深圳购物中心运营情况分析 222
 - 1) 2015年深圳购物中心发展回顾 222
 - 1、2016年新增项目分析 222
 - 2、入驻零售品牌分析 223
 - 2) 2016年深圳购物中心发展状况 224
 - 3) 深圳购物中心发展特点分析 225
 - (3) 深圳购物中心的发展趋势 227
- 6.1.4 广州购物中心的运行态势分析 227
 - (1) 广州购物中心运营环境分析 227
 - 1) 广州经济运行状况分析 227
 - 2) 广州零售业发展状况分析 232
 - 3) 广州的主要商圈分析 233
 - 4) 广州商业网点发展规划 236
 - (2) 广州购物中心的运营情况分析 237
 - 1) 2015年广州购物中心发展回顾 237
 - 1、2016年新增项目分析 237
 - 2、入驻零售品牌分析 237
 - 2) 2016年广州购物中心发展状况 239
 - 1、空置率及租金情况分析 239
 - 2、入驻零售品牌分析 242
 - 3) 广州购物中心的发展特点分析 242
 - (3) 广州购物中心的发展趋势 244
- 6.2 二线城市购物中心的运行态势分析 247
 - 6.2.1 武汉购物中心的运行态势分析 247
 - (1) 武汉已有的购物中心项目及其运营现状 247
 - (2) 武汉在建及筹建的购物中心项目分析 248

- (3) 武汉现有商业网点解读 249
- 6.2.2 重庆购物中心的运行态势分析 251
 - (1) 重庆已有的购物中心项目及其运营现状 251
 - (2) 重庆在建及筹建的购物中心项目分析 254
 - (3) 重庆政府的商业规划及相关政策 254
- 6.2.3 天津购物中心的运行态势分析 257
 - (1) 天津已有的购物中心项目及其运营现状 257
 - (2) 天津在建及筹建的购物中心项目分析 258
 - (3) 天津政府的商业规划及相关政策 259
- 6.2.4 青岛购物中心的运行态势分析 261
 - (1) 青岛已有的购物中心项目及其运营现状 261
 - (2) 青岛计划在建及筹建的购物中心项目分析 263
 - (3) 青岛政府的商业规划及相关政策 265
- 6.2.5 济南购物中心的运行态势分析 267
 - (1) 济南已有的购物中心项目及其运营现状 267
 - (2) 济南在建及筹建的购物中心项目分析 268
 - (3) 济南现有的商业网点解读 269
 - (4) 济南政府的商业规划及相关政策 271
- 6.2.6 苏州购物中心的运行态势分析 271
 - (1) 苏州已有的购物中心项目及其运营现状 272
 - (2) 苏州在建及筹建的购物中心项目分析 273
 - (3) 苏州的商业规划及相关政策 273
- 6.2.7 大连购物中心的运行态势分析 277
 - (1) 大连已有的购物中心项目及其运营现状 277
 - (2) 大连计划投资的购物中心项目分析 278
 - (3) 大连政府的商业规划及相关政策 279
- 6.3 购物中心在中小城市的投资现状及前景分析 279
 - 6.3.1 购物中心在中小城市的投资现状 279
 - 6.3.2 部分中小城市的商业规划及政府政策 280
 - 6.3.3 购物中心下沉存在的阻力 282
 - 6.3.4 购物中心在中小城市的投资前景 283

第7章 购物中心投资/运营领先企业分析 285

7.1 购物中心投资/运营上市企业分析 285

7.1.1 华润置地（北京）股份有限公司经营情况分析 285

- (1) 企业发展简况分析 285
- (2) 主要经济指标分析 288
- (3) 企业盈利能力分析 289
- (4) 企业运营能力分析 289
- (5) 企业偿债能力分析 290
- (6) 企业发展能力分析 290
- (7) 企业经营业态分析 291
- (8) 公司销售网络情况 291
- (9) 企业经营状况优劣势分析 291
- (10) 企业最新发展动向分析 292

……

7.2 购物中心投资/运营普通企业分析 378

7.2.1 世纪金源集团经营情况分析 378

- (1) 企业发展简况分析 378
- (2) 企业经营业态分析 378
- (3) 企业销售网络情况 380
- (4) 企业经营状况优劣势分析 380
- (5) 企业最新发展动向分析 381

……

第8章 购物中心产业发展趋势分析 412

8.1 购物中心运营模式发展趋势 412 (ZY LII)

8.1.1 购物中心向主题化方向发展 412

8.1.2 购物中心向休闲中心方向发展 413

8.2 购物中心布局趋势分析 415

8.2.1 从主要商业圈转向次级/新兴商业圈 415

8.2.2 逐渐向下级城市扩散 416

8.3 购物中心类型发展趋势分析 416

8.3.1 区域型购物中心渐成主流形式 416

8.3.2 社区型购物中心正在兴起 417 (ZY LII)

图表目录：

- 图表1 美国购物中心基本分类 (单位 平方英尺, 英里) 15
- 图表2 中国购物中心的基本分类 16
- 图表3 按位置 (影响力) 分类的购物中心类型 17
- 图表4 按建筑物形式分类的购物中心类型 18
- 图表5 按商业主题分类的购物中心类型 18
- 图表6 国内十大有代表性购物中心的类型及操作策略 19
- 图表7 2012年以来土地购置面积和土地开发投资累计同比增速 (单位 %) 26
- 图表8 2012-2016年全国主要城市经营性土地溢价率情况列表 (单位 %) 27
- 图表9 2013年以来房地产开发景气指数走势 27
- 图表10 2013年以来固定资产投资、房地产开发投资累计同比增速 (单位 %) 28
- 图表11 2013年以来住宅、办公楼、商业营业用房投资累计同比增速 (单位 %) 29
- 图表12 2013年以来商品房施工、新开工和竣工面积累计同比增速 (单位 %) 30
- 图表13 2013年以来办公楼施工、新开工和竣工面积累计同比增速 (单位 %) 31
- 图表14 2013年以来商品房销售面积和销售额累计增速 (单位 %) 31
- 图表15 2013年以来房地产销售价格指数 32
- 图表16 2013-2016年中国零售行业营收与费用情况分析 (单位 万元, %) 33
- 图表17 2013-2016年中国零售行业收益与利润情况分析 (单位 万元, %) 33
- 图表18 2013-2016年中国零售行业运营能力分析 (单位 元, %, 次) 34
- 图表19 2013-2016年中国零售行业资产负债率分析 (单位 %) 34
- 图表20 2011-2016年中国人均GDP及其增长情况 (单位 美元, %) 38
- 图表21 2012-2016年城镇居民人均可支配收入及其增速 (单位 元, %) 39
- 图表22 2012-2016年农村居民人均纯收入及其增速 (单位 元, %) 39
- 图表23 2012-2016年城乡居民人民币储蓄存款余额及其变化 (单位 亿元, %) 40
- 图表24 中国购物中心的发展历史 41
- 图表25 三大经济圈购物中心数量比例 (单位 %) 46
- 图表26 中国购物中心城市分布数量图 (单位 家) 47
- 图表27 中国三大经济圈所辖城市购物中心普及度 (单位 %) 48
- 图表28 中国购物中心业态构成一般情况 (单位 %) 49
- 图表29 中国购物中心业态比例国际标准与国内统计结果差异表 (单位 %) 49

图表30 不同区域的购物中心业态构成对比图（单位 %） 50

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/qita/P289412L1U.html>