

# 2016-2022年中国商业地产市场运营态势与投资战略研究报告

报告大纲

## 一、报告简介

智研咨询发布的《2016-2022年中国商业地产市场运营态势与投资战略研究报告》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本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，以及我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市场调研分析。

官网地址：<https://www.chyxx.com/research/201608/440466.html>

报告价格：电子版: 9800元 纸介版：9800元 电子和纸介版: 10000元

订购电话: 010-60343812、010-60343813、400-600-8596、400-700-9383

电子邮箱: sales@chyxx.com

联系人: 刘老师

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、报告目录及图表目录

在房地产调控之下，住宅市场投资受限，商业地产成为市场投资的宠儿，但：“未来行业发展趋势如何？”“市场容量到底有多大？”“潜在细分市场集中在哪个领域？”“未来发展的困境在哪里以及如何解决？”“未来投资热点集中哪个领域？”“投资机会在哪里？”“龙头企业的投资动态如何？”等一系列问题亟待厘清。因此，国内优秀的商业地产企业愈来愈重视对产业发展趋势的研究，特别是对产业发展困境和投资机会的深入研究。

商场本身的分化十分严重，一些商场的经营状况十分糟糕，租金不能覆盖运营成本，空置严重。另外一些商场经营效果较好。区别于住宅“拿地，开发，销售，结算交付”，商场的开发本身就较复杂。商场的开发和经营涉及规划，定位，招商，运营这样的全链条。如果只是建造并销售，很可能造成供给结构和商家需求不匹配的局面。由于总量过剩，不少商场实际上处于门可罗雀的状况。优秀的商场规划建设经营人才较为稀缺，企业也纷纷陷入提升商场内在价值的竞争中。

商场不仅受到经济增速放缓，居民消费增速放缓，奢侈品消费长低落的系统性冲击，也受到了互联网对居民消费行为的影响。在互联网时代，物理空间的实体体验功能日渐重要，购置行为，尤其是支付本身则越来越不依赖于实体空间。尽管商业企业纷纷试图切入O2O领域，但互联网毕竟整个减少了购物消费的需求。与此同时，服务和体验在商办物业的运营中日渐重要。围绕餐饮、健康、美妆、儿童等娱乐体验式业态改进招商品牌和运营重心，已经成为了商业地产商的共识。企业不断追求增加更时尚、更有趣、更新奇、更富有探索性的商业元素，以吸引更多人流。

体验式消费（电影和餐饮为例）增速较城镇居民人均年度消费性支出增速更高

智研咨询发布的《2016-2022年中国商业地产市场运营态势与投资战略研究报告》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！

智研咨询是中国权威的产业研究机构之一，提供各个行业分析，市场分析，市场预测，行业发展趋势，行业发展现状，及各行业产量、进出口，经营状况等统计数据，中国产业研究、中国研究报告，具体产品有行业分析报告，市场分析报告，年鉴，名录等。

报告目录：

第1章：中国商业地产行业发展前景与投资建议

1.1 商业地产行业发展背景综述

1.1.1 商业地产定义与分类

1.1.2 商业地产行业发展有利因素

1.1.3 商业地产行业发展风险预警

- (1) 整体零售行业消费疲软
- (2) 线上分流线下带来的巨大冲击
- (3) 商业地产行业同质化严重
- (4) 商业地产行业供给过剩
- 1.2 商业地产行业发展趋势预测
- 1.2.1 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
- 1.2.2 商业地产行业配置建设发展趋势
- 1.2.3 商业地产行业主流业态变化趋势
- 1.3 中国商业地产行业发展前景
- 1.4 中国商业地产投资策略建议
- 第2章：中国商业地产行业供需市场预测
- 2.1 中国商业用地供需市场预测
- 2.1.1 商业用地供需现状分析
  - (1) 一线城市商业用地供需现状
  - (2) 二线城市商业用地供需现状
  - (3) 低线城市商业用地供需现状
- 2.1.2 商业用地供需情况预测
- 2.2 中国商业地产供需市场预测
- 2.2.1 商业地产行业供需现状
  - (1) 商业地产开发投资规模分析
  - (2) 商业地产市场供给规模分析
  - 1) 商业地产施工面积分析
  - 2) 商业地产新开工面积分析
  - 3) 商业地产竣工面积分析
  - (3) 商业地产市场销售状况分析
  - 1) 商业地产销售面积分析
  - 2) 商业地产销售金额分析
  - 3) 商业地产销售价格分析
  - (4) 商业地产供需平衡分析
- 2.2.2 商业地产行业供需预测
  - (1) 商业地产市场供给预测

- (2) 商业地产市场需求预测
- (3) 商业地产价格走势预测
- 2.3 中国重点城市商业地产供需情况
  - 2.3.1 城市商业地产空置率排名
  - 2.3.2 主要城市商业地产空置率分析
    - (1) 东部地区主要城市空置率
    - (2) 中部地区主要城市空置率
    - (3) 西部地区主要城市空置率
- 第3章：中国商业地产投资热点之城市综合体
  - 3.1 中国城市综合体发展规模预测
    - 3.1.1 城市综合体存量市场分析
      - (1) 城市综合体存量规模分析
      - (2) 城市综合体存量区域属性
      - (3) 建成城市综合体物业组合
    - 3.1.2 城市综合体增量趋势预测
      - (1) 城市综合体增长趋势预判
      - (2) 城市综合体增量规模预测
      - (3) 城市综合体增长特征预判
  - 3.2 城市综合体运作模式及趋势分析
    - 3.2.1 城市综合体开发模式分析
      - (1) 商务驱动模式分析
      - (2) 商业驱动模式分析
      - (3) 住宅驱动模式分析
      - (4) 文化驱动模式分析
      - (5) 休闲旅游驱动模式分析
      - (6) 娱乐驱动模式分析
      - (7) 会展驱动模式分析
      - (8) 复合驱动模式分析
    - 3.2.2 城市综合体典型运作模式分析
      - (1) 万达模式分析
      - (2) 世茂模式分析
      - (3) 华润模式分析
      - (4) 宝龙模式分析
      - (5) SOHO中国模式分析
    - 3.2.3 城市综合体发展模式演变趋势预判

(1) 城市综合体开发模式发展趋势

(2) 城市综合体运作模式发展趋势

3.3 城市综合体发展趋势及前景预测

3.3.1 城市综合体发展驱动因素分析

3.3.2 城市综合体发展面临的挑战

3.3.3 城市综合体发展趋势预测

(1) 一二线城市综合体发展趋势

(2) 三四线城市综合体发展趋势

(3) 开发商综合体战略布局趋势

(4) 海外资本综合体布局趋势

3.3.4 城市综合体投资前景预测

(1) 城市综合体投资价值分析

(2) 城市综合体投资策略建议

第4章：中国商业地产投资热点之购物中心

4.1 中国购物中心发展现状分析

4.1.1 购物中心发展规模分析

(1) 购物中心的分布数量分析

(2) 购物中心的分布趋势分析

4.1.2 2015年购物中心发展特征

4.2 购物中心发展模式及趋势分析

4.2.1 购物中心经营模式分析

(1) 纯销售模式分析

(2) 租售并举模式分析

(3) 纯物业经营模式分析

(4) 连锁Mall模式分析

4.2.2 购物中心租赁模式分析

(1) 收取固定租金模式

(2) 流水倒扣模式

(3) 保底加流水倒扣模式

(4) 购物中心租赁模式现状

4.2.3 购物中心管理模式分析

(1) 购物中心管理模式分析

(2) 购物中心管理模式现状

4.2.4 购物中心展模式演变趋势预判

4.3 购物中心发展趋势及前景预测

#### 4.3.1 购物中心行业存在的问题

#### 4.3.2 购物中心行业发展的对策

#### 4.3.3 购物中心行业投资机会分析

##### (1) 购物中心布局趋势分析

##### 1) 主要商业圈转向次级/新兴商业圈扩散

##### 2) 逐渐向下级城市扩散

##### (2) 购物中心类型发展趋势

##### 1) 区域型购物中心渐成主流形式

##### 2) 社区型购物中心正在兴起

#### 4.3.4 购物中心行业的发展前景

#### 4.3.5 购物中心行业经营发展趋势

##### (1) 购物中心行业进入经营时代

##### (2) 购物中心行业经营风险分析

### 第5章：中国商业地产投资热点之写字楼

#### 5.1 中国写字楼发展现状分析

##### 5.1.1 写字楼发展影响因素分析

##### 5.1.2 写字楼经营现状分析

##### (1) 一线城市写字楼经营现状

##### 1) 一线城市写字楼空置率

##### 2) 一线城市写字楼租金水平

##### (2) 二线城市写字楼经营现状

##### 1) 二线城市写字楼空置率

##### 2) 二线城市写字楼租金水平

#### 5.2 写字楼投资方向及前景预测

##### 5.2.1 写字楼发展存在的困境

##### 5.2.2 写字楼投资前景预测

##### (1) 写字楼投资机会分析

##### (2) 写字楼投资方向预判

##### (3) 写字楼投资策略建议

### 第6章：中国商业地产投融资与资本运作趋势

#### 6.1 商业地产行业投资现状分析

##### 6.1.1 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

##### 6.1.2 商业地产投资模式分析

### 6.1.3 商业地产投资的操作重点与难点

## 6.2 商业地产投资风险与现金流控制

### 6.2.1 商业地产行业面临风险

### 6.2.2 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

### 6.2.3 商业地产行业现金流控制分析

## 6.3 商业地产行业融资模式分析

### 6.3.1 商业地产开发融资的概念

### 6.3.2 商业地产开发融资的特点

### 6.3.3 国内商业地产的融资现状

### 6.3.4 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

### 6.3.5 国内商业地产的融资趋势

## 6.4 商业地产企业上市融资模式分析

### 6.4.1 商业地产企业上市融资的必要性

### 6.4.2 商业地产企业上市融资的模式

### 6.4.3 商业地产企业上市融资效应分析

### 6.4.4 商业地产企业上市融资的风险

(1) 借壳上市的风险

(2) IPO形式的风险

(3) 其他类型的风险

### 6.4.5 标杆商业地产企业融资新模式分析

## 6.5 房地产投资信托基金运作模式分析

### 6.5.1 REITs的定义及特征

(1) REITs的定义

(2) REITs的分类

(3) REITs的特征

### 6.5.2 REITs在国外的发展现状



### 6.5.3 REITs在国内的推进现状

#### (1) 我国REITs推行进程缓慢

- 1) 缺乏大规模推行的行业基础支撑
- 2) 商业物业回报率低于无风险利率
- 3) 政策制度设计缺失、法律不健全

#### (2) REITs对商业地产项目运营影响

- 1) REITs对商业地产企业运营模式的影响
- 2) REITs对商业地产企业经营业绩的影响

### 6.6 商业地产企业融资模式创新趋势分析

#### 6.6.1 券商资管推进REITs破冰

#### 6.6.2 房地产信托性质的私募REITs

#### 6.6.3 未来REITs主力仍是商业地产

#### 6.6.4 房地产信托公募REITs尚有距离

### 第7章：中国商业地产企业竞争标杆分析

#### 7.1 商业地产企业发展现状及提升建议

##### 7.1.1 目前商业地产企业发展现状分析

##### 7.1.2 商业地产企业发展中存在的问题

##### 7.1.3 提升商业地产企业竞争力的策略

#### 7.2 商业地产企业竞争标杆分析

##### 7.2.1 企业商业地产业务重要性分析

##### 7.2.2 企业总体经营业绩的比较分析

##### 7.2.3 企业盈利能力的比较分析

##### 7.2.4 企业资产周转能力比较分析

##### 7.2.5 企业偿债能力的比较分析

##### 7.2.6 企业市场扩张能力比较分析

##### 7.2.7 企业内部增长能力比较分析

#### 7.3 商业地产企业综合实力比较

##### 7.3.1 比较指标体系构建

##### 7.3.2 企业各项指标表现

##### 7.3.3 企业关键指标综合比较

#### (1) 商业地产领先企业经营情况分析

##### 1) 大连万达商业地产股份有限公司

- 1、企业主要经济指标
- 2、企业盈利能力分析
- 3、企业运营能力分析

4、企业偿债能力分析

5、企业发展能力分析

2) 万科企业股份有限公司

1、企业主要经济指标

2、企业盈利能力分析

3、企业运营能力分析

4、企业偿债能力分析

5、企业发展能力分析

3) 保利房地产(集团)股份有限公司

1、企业主要经济指标

2、企业盈利能力分析

3、企业运营能力分析

4、企业偿债能力分析

5、企业发展能力分析

4) 华润置地有限公司

1、企业主要经济指标

2、企业盈利能力分析

3、企业运营能力分析

4、企业偿债能力分析

5、企业发展能力分析

5) 龙湖地产有限公司

1、企业主要经济指标

2、企业盈利能力分析

3、企业运营能力分析

4、企业偿债能力分析

5、企业发展能力分析

6) 宝龙地产控股有限公司

1、企业主要经济指标

2、企业盈利能力分析

3、企业运营能力分析

4、企业偿债能力分析

5、企业发展能力分析

7) 远洋地产控股有限公司

1、企业主要经济指标

2、企业盈利能力分析

3、企业运营能力分析

4、企业偿债能力分析

5、企业发展能力分析

8) 上海世茂股份有限公司

1、企业主要经济指标

2、企业盈利能力分析

3、企业运营能力分析

4、企业偿债能力分析

5、企业发展能力分析

9) 广州富力地产股份有限公司

1、企业主要经济指标

2、企业盈利能力分析

3、企业运营能力分析

4、企业偿债能力分析

5、企业发展能力分析

10) 首创置业股份有限公司

1、企业主要经济指标

2、企业盈利能力分析

3、企业运营能力分析

4、企业偿债能力分析

5、企业发展能力分析

11) 阳光新业地产股份有限公司

1、企业主要经济指标

2、企业盈利能力分析

3、企业运营能力分析

4、企业偿债能力分析

5、企业发展能力分析

12) 金融街控股股份有限公司

1、企业主要经济指标

2、企业盈利能力分析

3、企业运营能力分析

4、企业偿债能力分析

5、企业发展能力分析

13) SOHO中国有限公司

1、企业主要经济指标

2、企业盈利能力分析

3、企业运营能力分析

4、企业偿债能力分析

5、企业发展能力分析

14) 恒隆地产有限公司

1、企业主要经济指标

2、企业盈利能力分析

3、企业运营能力分析

4、企业偿债能力分析

5、企业发展能力分析

第8章 电商行业发展分析

8.1 电子商务发展分析

8.1.1 电子商务定义及发展模式分析

8.1.2 中国电子商务行业政策现状

8.1.3 2013-2015年中国电子商务行业发展现状

8.2 “互联网+”的相关概述

8.2.1 “互联网+”的提出

8.2.2 “互联网+”的内涵

8.2.3 “互联网+”的发展

8.2.4 “互联网+”的评价

8.2.5 “互联网+”的趋势

8.3 电商市场现状及建设情况

8.3.1 电商总体开展情况

8.3.2 电商案例分析

8.3.3 电商平台分析（自建和第三方网购平台）

8.4 电商行业未来前景及趋势预测

8.4.1 电商市场规模预测分析

8.4.2 电商发展前景分析

图表目录：

图表1：2013-2015年社会消费品零售总额分月同比增长速度（单位：%）

图表2：2013-2022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3：2009-2015年中国写字楼空置率变化趋势（单位：%）

图表4：2009-2015年中国零售物业空置率变化趋势（单位：%）

图表5：2009-2015年我国商服用地供应规模（单位：万公顷，%）

图表6：2009-2015年我国300城市土地整体成交情况（单位：亿平方米，千亿元，%）

- 图表7：2009-2015年我国一线城市土地整体成交情况（单位：亿平方米，千亿元，%）
  - 图表8：2009-2015年我国二线城市土地整体成交情况（单位：亿平方米，千亿元，%）
  - 图表9：2009-2015年我国三四线城市土地整体成交情况（单位：亿平方米，千亿元，%）
  - 图表10：2009-2015年我国一线城市土地整体供给情况（单位：万平方米，%）
  - 图表11：2009-2015年我国一线城市商办用地供给情况（单位：万平方米，%）
  - 图表12：2009-2015年我国一线城市土地成交面积情况（单位：万平方米，%）
  - 图表13：2009-2015年我国一线城市土地成交金额情况（单位：亿元，%）
  - 图表14：2009-2015年我国一线城市商办土地成交面积情况（单位：万平方米，%）
  - 图表15：2009-2015年我国一线城市商办土地成交金额情况（单位：亿元，%）
  - 图表16：2009-2015年我国二线城市土地整体供给情况（单位：万平方米，%）
  - 图表17：2009-2015年我国二线城市商办土地供给情况（单位：万平方米，%）
  - 图表18：2009-2015年我国二线城市土地成交面积情况（单位：万平方米，%）
  - 图表19：2009-2015年我国二线城市土地成交金额情况（单位：亿元，%）
  - 图表20：2009-2015年我国二线商办土地成交面积情况（单位：万平方米，%）
  - 图表21：2009-2015年我国二线商办土地成交金额情况（单位：亿元，%）
  - 图表22：2009-2015年我国三四线城市土地整体供给情况（单位：万平方米，%）
  - 图表23：2009-2015年我国三四线城市商办土地供给情况（单位：万平方米，%）
  - 图表24：2009-2015年我国三四线城市土地成交面积情况（单位：万平方米，%）
  - 图表25：2009-2015年我国三四线城市土地成交金额情况（单位：亿元，元/平方米）
  - 图表26：2009-2015年我国三四线商办土地成交面积情况（单位：万平方米，%）
  - 图表27：2009-2015年我国三四线商办土地成交金额情况（单位：亿元，元/平方米）
  - 图表28：2009-2015年我国商业地产开发投资规模及同比增速（单位：亿元，%）
  - 图表29：2009-2015年我国商业地产施工面积及同比增速（单位：万平方米，%）
  - 图表30：2009-2015年我国商业地产新开工面积及同比增速（单位：万平方米，%）
  - 图表31：2009-2015年我国商业地产竣工面积及同比增速（单位：万平方米，%）
  - 图表32：2009-2015年我国商业地产销售面积及同比增速（单位：万平方米，%）
  - 图表33：2009-2015年我国商业地产销售金额比增速（单位：亿元，%）
  - 图表34：2009-2015年我国商业地产竣工面积及同比增速（单位：元/平方米）
  - 图表35：2009-2015年我国商业地产销售价格同比增速（单位：%）
  - 图表36：2009-2015年我国商业地产竣销比走势
- 更多图表见正文.....

详细请访问：<https://www.chyxx.com/research/201608/440466.html>