

# 2014-2019年中国商业地产市场态势与投资前景报告

报告大纲

## 一、报告简介

智研咨询发布的《2014-2019年中国商业地产市场态势与投资前景报告》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/201404/240486.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

当前，商业地产仍处于初级阶段高质量产品太少。未来商业物业的竞争将逐渐向运营阶段专业，设计、招商、管理运营带来的溢价十分显著，但因管理经验需要长期积累，却往往为急于求成的开发商和投资者所忽视。

2013年70个大中城市新建商品住宅销售价格月环比上涨的城市个数年末为65个。

2013年新建商品住宅月环比价格下降、持平、上涨城市个数变化情况

资料来源：国家统计局

2013年全年全社会建筑业增加值38995亿元，比上年增长9.5%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业实现利润5575亿元，增长16.7%，其中国有及国有控股企业1363亿元，增长20.1%。

2009-2013年中国建筑业增加值分析（亿元）

资料来源：国家统计局

业内人士表示：“二、三线城市由于大规模的商业地产开发，对于写字楼市场而言，去化压力较大，租金两极分化格局日趋明显。单一业权写字楼项目的优势逐渐显现，与分散业权写字楼租金的差别逐渐拉大。对于零售地产市场而言，未来将呈现多样化格局，网络购物将表现出更大的增长潜力，网络零售市场交易总额占社会消费品零售总额的比例将持续上升。为了抵御电商的冲击，越来越多的开发商倾向于将其新项目定位为购物中心，预计未来购物中心的市场份额将稳步上升。”

产业信息网发布的《2014-2019年中国商业地产市场态势与投资前景报告》共十八章。首先介绍了商业地产相关概述、中国商业地产市场运行环境等，接着分析了中国商业地产市场发展的现状，然后介绍了中国商业地产重点区域市场运行形势。随后，报告对中国商业地产重点企业经营状况分析，最后分析了中国商业地产行业发展趋势与投资预测。您若想对商业地产产业有个系统的了解或者想投资商业地产行业，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：

第一章 商业地产行业相关概述

1.1 房地产概念阐释

1.1.1 房地产的定义

1.1.2 房地产的特征

1.1.3 房地产的自然形态

1.1.4 房地产的类别

## 1.2 房地产行业概述

### 1.2.1 房地产行业的定义

### 1.2.2 房地产行业的主要领域

### 1.2.3 房地产行业的特点

### 1.2.4 房地产业的地位

## 1.3 房地产市场分析的内容和特点

### 1.3.1 房地产市场分析的层次

### 1.3.2 房地产市场分析的内容

### 1.3.3 房地产市场分析的特点

### 1.3.4 提高房地产市场分析有效性的途径

## 1.4 商业地产的相关概述

### 1.4.1 商业地产的定义

### 1.4.2 商业地产的分类

### 1.4.3 商业地产的模式

### 1.4.4 商业地产发展规模分级

## 第二章 2011-2013年中国房地产业发展概况

### 2.1 中国房地产业发展综述

#### 2.1.1 发展状况概述

#### 2.1.2 呈现短周期化特征

#### 2.1.3 行业整体利润率超过30%

#### 2.1.4 行业泡沫浅析

### 2.2 2011年中国房地产业的发展

#### 2.2.1 开发状况

#### 2.2.2 行业运行

#### 2.2.3 发展特征

#### 2.2.4 热点回顾

### 2.3 2012年中国房地产业的发展

#### 2.3.1 开发状况

#### 2.3.2 行业运行

#### 2.3.3 发展特征

#### 2.3.4 热点回顾

### 2.4 2013年1-12月中国房地产业的发展

#### 2.4.1 开发状况

#### 2.4.2 行业运行

#### 2.4.3 发展特征

#### 2.4.4 热点回顾

### 2.5 中国房地产行业面临的问题及考验

#### 2.5.1 中国房地产业当前需注意的问题

#### 2.5.2 中国房地产行业面临的危机

#### 2.5.3 中国房地产市场供需结构明显失衡

#### 2.5.4 中国房地产回升过快或将带来不利影响

### 2.6 中国房地产行业的对策及建议

#### 2.6.1 中国房地产行业发展主要对策分析

#### 2.6.2 中国房地产市场调控应走法制化道路

#### 2.6.3 中国房地产制度改革和市场发展的对策

#### 2.6.4 规范我国房地产行业税收管理的对策

## 第三章 2011-2013年中国房地产行业需求分析

### 3.1 2011-2013年中国的人口现状

#### 3.1.1 人口规模及其变化

#### 3.1.2 人口结构

#### 3.1.3 人口素质状况

#### 3.1.4 人口分布状况

### 3.2 2011-2013年房地产市场需求形势分析

#### 3.2.1 房地产的需求差异

#### 3.2.2 中国房地产供需比率分析

#### 3.2.3 我国房地产市场需求受四大问题制约

#### 3.2.4 近中期我国房地产需求形势看好

### 3.3 2011-2013年影响房地产消费需求的主要因素

#### 3.3.1 人口因素

#### 3.3.2 城市化因素

#### 3.3.3 收入因素

#### 3.3.4 城市拆迁改造因素

#### 3.3.5 投资投机因素

## 第四章 2011-2013年中国商业地产发展分析

### 4.1 影响商业地产发展潜力的相关因素

#### 4.1.1 交通环境

#### 4.1.2 开发空间相关要素

#### 4.1.3 商业元素组合

#### 4.1.4 人口分布与消费结构

### 4.2 2011年中国商业地产市场的发展

- 4.2.1 基本状况
  - 4.2.2 发展动态
  - 4.2.3 呈现新特点
  - 4.2.4 进入调控视野
  - 4.3 2012年中国商业地产市场的发展
    - 4.3.1 基本状况
    - 4.3.2 市场形势
    - 4.3.3 热点分析
    - 4.3.4 企业动态
  - 4.4 2013年中国商业地产市场的发展
    - 4.4.1 基本状况
    - 4.4.2 运营分析
    - 4.4.3 热点分析
  - 4.5 中国“地产+商业”运营模式探讨
    - 4.5.1 “地产+商业”运营模式的优劣分析
    - 4.5.2 “地产+商业”运营模式的典型案例
    - 4.5.3 “地产+商业”运营模式产生竞争优势的机理
  - 4.6 中国商业地产经营策略的比较
    - 4.6.1 零散销售、统一经营
    - 4.6.2 零散销售、各自经营
    - 4.6.3 整体出售、整体经营
    - 4.6.4 整体出租、整体经营
    - 4.6.5 零散出租、各自经营
  - 4.7 中国商业地产面临的挑战与问题
    - 4.7.1 中国商业地产市场的四大困扰
    - 4.7.2 制约中国商业地产发展的主要因素
    - 4.7.3 国内商业地产项目开发面临的挑战
    - 4.7.4 我国商业地产行业发展的弊病分析
  - 4.8 中国商业地产市场发展的对策
    - 4.8.1 发展中国商业地产市场的对策措施
    - 4.8.2 我国商业地产行业发展的思路浅析
    - 4.8.3 中国商业地产开发策略分析
    - 4.8.4 中国商业地产行业亟待创新模式
    - 4.8.5 壮大中国商业地产市场的政策建议
- 第五章 2011-2013年商铺地产市场分析

## 5.1 中国商铺市场综述

### 5.1.1 商铺市场的发展变化

### 5.1.2 商铺地产成为“金矿”

### 5.1.3 中国商铺地产发展迅猛的原因

## 5.2 2011-2013年中国商铺地产市场的发展

### 5.2.1 市场总况

### 5.2.2 新政影响

### 5.2.3 市场形势

### 5.2.4 发展模式

## 5.3 产权式商铺及相关法律问题浅析

### 5.3.1 中国产权式商铺的兴起及发展

### 5.3.2 产权式商铺发展的现状考察与法律困境

### 5.3.3 产权式商铺经营模式完善构想

### 5.3.4 产权式商铺模式将不断走向完善

## 5.4 商铺地产投资分析

### 5.4.1 商铺独具六大投资价值

### 5.4.2 投资者看好的商铺的特征

### 5.4.3 商铺投资趋势与成功要素

### 5.4.4 商铺投资的个性化形式

### 5.4.5 七类商铺的投资分析及策略

## 5.5 商铺投资风险与对策

### 5.5.1 投资商铺的风险及对策

### 5.5.2 投资产权式商铺的法律风险分析

### 5.5.3 投资地铁商铺需谨慎

### 5.5.4 避免商铺风险的具体操作步骤

## 5.6 商铺地产面临的问题

### 5.6.1 商铺市场四大问题需改善

### 5.6.2 商铺投资热中的冷思考

### 5.6.3 社区商铺投资应注意的问题

### 5.6.4 商铺市场遭遇三大瓶颈

## 第六章 2011-2013年写字楼市场分析

### 6.1 2011-2013年中国写字楼市场整体分析

#### 6.1.1 市场综述

#### 6.1.2 投资概况

#### 6.1.3 销售概况

#### 6.1.4 价格走势

### 6.2 2011-2012年中国写字楼市场分区域发展分析

#### 6.2.1 华北地区

#### 6.2.2 华东地区

#### 6.2.3 华南地区

#### 6.2.4 中西部地区

### 6.3 写字楼市场营销分析

#### 6.3.1 写字楼需求变化的模型研究

#### 6.3.2 写字楼的营销阶段与手段

#### 6.3.3 写字楼营销策略探讨

#### 6.3.4 写字楼整栋销售秘诀解读

### 6.4 写字楼市场投资分析

#### 6.4.1 投资写字楼需注意的问题

#### 6.4.2 小户性写字楼成投资新宠

#### 6.4.3 投资写字楼的三大风险

### 6.5 写字楼市场发展趋势

#### 6.5.1 中国写字楼市场未来将高速发展

#### 6.5.2 写字楼产品未来发展几大趋势

#### 6.5.3 中国写字楼细分化发展方向分析

## 第七章 2011-2013年工业地产市场分析

### 7.1 2011-2013年中国工业地产市场概况

#### 7.1.1 工业地产成房地产开发新热点

#### 7.1.2 工业地产发展的特征

#### 7.1.3 全国工业地产布局整体内移

#### 7.1.4 中国工业地产开发四大模式概述

#### 7.1.5 2011年我国工业地产市场趋于活跃

#### 7.1.6 2012年我国工业地产市场发展动态

#### 7.1.7 2013年我国工业地产市场形势分析

### 7.2 2011-2013年中国各大城市工业地产发展动态

#### 7.2.1 北京市

#### 7.2.2 上海市

#### 7.2.3 广州市

#### 7.2.4 重庆市

#### 7.2.5 武汉市

#### 7.2.6 成都市



## 7.3 中国工业地产投资分析

### 7.3.1 工业地产的投资价值

### 7.3.2 我国工业地产投资潜力分析

### 7.3.3 工业地产投资风险及建议

### 7.3.4 “微型工业”掀起工业地产投资热潮

## 7.4 工业地产新融资渠道REITs分析

### 7.4.1 REITs融资的优势简述

### 7.4.2 REITs引领工业地产开发潮流

### 7.4.3 工业地产开发有望受益REITs

### 7.4.4 REITs将有望成为工业地产融资主渠道

## 7.5 中国工业地产的发展前景

### 7.5.1 中国工业地产发展可期

### 7.5.2 中国工业地产市场前景光明

### 7.5.3 工业地产极具升值价值

### 7.5.4 中国工业地产发展趋势分析

## 第八章 2011-2013年购物中心地产市场分析

### 8.1 购物中心地产发展综述

#### 8.1.1 中国购物中心的发展历程描述

#### 8.1.2 中国购物中心发展的特点解析

#### 8.1.3 调控下开发商挥师商业地产投建购物中心

#### 8.1.4 中国购物中心从开发时代向运营时代转变

#### 8.1.5 郊外型购物中心发展研究

### 8.2 2011-2013年中国购物中心发展分析

#### 8.2.1 规模现状

#### 8.2.2 开发状况

#### 8.2.3 分布特点

#### 8.2.4 发展动向

### 8.3 2011-2013年部分区域购物中心发展概况

#### 8.3.1 上海

#### 8.3.2 北京

#### 8.3.3 天津

#### 8.3.4 深圳

#### 8.3.5 烟台

### 8.4 购物中心地产投资的定位与策略

#### 8.4.1 商业地产的定位条件

#### 8.4.2 购物中心以专业化推动产业化之路

#### 8.4.3 投资购物中心地产的方法

#### 8.4.4 购物中心招商租赁策略分析

#### 8.4.5 人性化设计成购物中心投资关注要点

### 8.5 购物中心的开发流程探讨

#### 8.5.1 购物中心开发的方式及特点

#### 8.5.2 调研与论证

#### 8.5.3 立项与决策

#### 8.5.4 选址与选型

#### 8.5.5 规划与设计

#### 8.5.6 融资与招商

### 8.6 投资开发购物中心的决策基础探析

#### 8.6.1 问题演变的过程

#### 8.6.2 解析购物中心开发决策的基础因素

#### 8.6.3 开发商应认真了解消费市场的需求情况

### 8.7 购物中心的商户关系分析

#### 8.7.1 共生的定义

#### 8.7.2 基于共生的商户间关系分析

#### 8.7.3 购物中心商户关系结论

### 8.8 购物中心地产问题与策略分析

#### 8.8.1 国内购物中心发展存在的问题

#### 8.8.2 中国购物中心发展的机遇与策略

#### 8.8.3 做购物中心需要有长远的准备

#### 8.8.4 浅析二三线城市购物中心发展思路

### 8.9 中国购物中心市场规模及趋势预测

#### 8.9.1 开发预测

#### 8.9.2 风险挑战

#### 8.9.3 发展方向

#### 8.9.4 发展趋势

## 第九章 2011-2013年北京商业地产市场分析

### 9.1 2011年北京商业地产市场发展分析

#### 9.1.1 整体特点

#### 9.1.2 供应状况

#### 9.1.3 成交状况

#### 9.1.4 租售状况

## 9.2 2012年北京商业地产市场发展分析

### 9.2.1 开发规模

### 9.2.2 供应状况

### 9.2.3 成交状况

### 9.2.4 价格状况

## 9.3 2013年北京商业地产市场发展分析

### 9.3.1 整体状况

### 9.3.2 商用项目成交状况

### 9.3.3 写字楼成交状况

### 9.3.4 商铺成交状况

## 9.4 2011-2013年北京商业地产投资分析

### 9.4.1 北京楼市低迷资金涌入商业地产

### 9.4.2 北京CBD区域产权商铺受青睐

### 9.4.3 北京商业地产投资地段分析

### 9.4.4 商业地产投资北京之攻略

### 9.4.5 北京商铺投资需要防范三道风险

## 9.5 北京商业地产面临的问题及策略

### 9.5.1 北京商业地产开发与经营管理脱节

### 9.5.2 北京商业地产市场租金两极化加重

### 9.5.3 北京商业地产面临的问题

### 9.5.4 商业地产亟需专业化运作

### 9.5.5 实现北京商业地产的可持续发展

## 9.6 北京商业地产趋势与预测

### 9.6.1 北京商业地产走向与前景预测

### 9.6.2 2013年北京商业地产市场预测

### 9.6.3 轨道沿线是未来北京商业地产市场热点

### 9.6.4 北京高端商业地产将进一步发展

## 第十章 2011-2013年上海商业地产市场分析

### 10.1 长三角区域经济一体化下的商业地产

#### 10.1.1 长三角商业地产发展的特征

#### 10.1.2 开发商跨区域投资长三角商业地产成趋势

#### 10.1.3 长三角商业地产存在的问题

#### 10.1.4 长三角商业地产发展的趋势

### 10.2 2011年上海市商业地产市场发展分析

#### 10.2.1 市场现状

- 10.2.2 发展特点
- 10.2.3 限贷新规
- 10.3 2012年上海市商业地产市场发展分析
  - 10.3.1 供求状况
  - 10.3.2 成交状况
  - 10.3.3 价格状况
- 10.4 2013年上海市商业地产发展分析
  - 10.4.1 整体状况
  - 10.4.2 租售状况
  - 10.4.3 政策分析
- 10.5 上海商业地产发展存在的问题
  - 10.5.1 上海商业地产市场供求失衡
  - 10.5.2 上海繁华地段的高端商业地产一铺难求
  - 10.5.3 上海商业地产结构性过剩甲级写字楼紧缺
- 10.6 2011-2013年上海商业地产投资分析
  - 10.6.1 受世博会影响上海商业地产投资前景看好
  - 10.6.2 2011年上海商业地产投资风险升级
  - 10.6.3 2012年上海商业地产市场亚洲投资者较活跃
  - 10.6.4 2013年外资加码上海商业地产投资
  - 10.6.5 上海商业地产投资四大结构性矛盾
- 10.7 上海商业地产展望与走向
  - 10.7.1 上海商业地产市场的前景趋势展望
  - 10.7.2 未来上海商业地产市场发展方向
  - 10.7.3 郊区成上海商业地产未来发展重点
  - 10.7.4 未来上海商业地产新主流
- 第十一章 2011-2013年广州商业地产市场分析
  - 11.1 广州商业地产市场概况
    - 11.1.1 广州商业地产发展历程
    - 11.1.2 广州市商业地产的区域分布及介绍
    - 11.1.3 广州商业地产发展现况简述
  - 11.2 2011-2013年广州商业地产市场发展分析
    - 11.2.1 甲级写字楼市场
    - 11.2.2 零售地产市场
    - 11.2.3 工业物业市场
    - 11.2.4 豪宅市场

### 11.3 2011-2013年广州商业地产投资分析

#### 11.3.1 广州商业地产投资恰逢时机

#### 11.3.2 广州商业地具有较高的投资回报率

#### 11.3.3 广州商铺成投资热点

#### 11.3.4 广州写字楼投资两极化

#### 11.3.5 广州商业地产投资继续受青睐

### 11.4 广州商业地产面临的问题及对策

#### 11.4.1 商业地产缺乏规划引导

#### 11.4.2 大卖场缺乏吸引力

#### 11.4.3 同质化造成低利润

#### 11.4.4 应寻找新的突破口

### 11.5 广州商业地产发展前景预测

#### 11.5.1 广州商业地产市场前景展望

#### 11.5.2 未来仍将是广州商业地产的良好发展期

#### 11.5.3 “十二五”广州商业地产仍将快速发展

#### 11.5.4 广州写字楼市场前景看好

## 第十二章 2011-2013年深圳商业地产市场分析

### 12.1 2011-2013年深圳商业地产市场发展分析

#### 12.1.1 深圳商业地产及重点商业项目介绍

#### 12.1.2 2011年深圳商业地产市场发展分析

#### 12.1.3 2012年深圳商业地产市场状况分析

#### 12.1.4 2012年10月深圳商业地产新政实施

#### 12.1.5 2013年深圳商业地产市场状况分析

### 12.2 2011-2013年深圳商业地产投资分析

#### 12.2.1 深圳商业地产投资回报率较高

#### 12.2.2 深圳商业地产仍有较大投资潜力

#### 12.2.3 经济型酒店成深圳商业地产投资新热点

#### 12.2.4 深圳商业地产投资暗藏危险

#### 12.2.5 深圳商业地产投资策略

### 12.3 深圳商业地产的软肋

#### 12.3.1 深圳商业地产急待整合

#### 12.3.2 深圳地产文化营销需更准确细分市场

#### 12.3.3 深圳商业地产急需成熟策划人员

#### 12.3.4 人才缺乏制约深圳商业地产发展

### 12.4 深圳商业地产发展前景趋势

- 12.4.1 深圳商业地产发展前景广阔
- 12.4.2 深圳商业地产市场未来发展预测
- 12.4.3 深圳商业地产发展走向分析
- 12.4.4 深圳商业地产经营呈三大趋势
- 第十三章 2011-2013年其他主要城市商业地产市场分析
- 13.1 2011-2013年成都商业地产市场分析
  - 13.1.1 市场现状
  - 13.1.2 成交状况
  - 13.1.3 投资热点
  - 13.1.4 前景趋势
- 13.2 2011-2013年武汉商业地产市场分析
  - 13.2.1 市场现状
  - 13.2.2 发展态势
  - 13.2.3 制约因素
  - 13.2.4 面临机遇
- 13.3 2011-2013年大连商业地产市场分析
  - 13.3.1 市场现状
  - 13.3.2 投资热点
  - 13.3.3 市场形势
  - 13.3.4 发展空间
- 13.4 2011-2013年杭州商业地产市场分析
  - 13.4.1 运营模式
  - 13.4.2 运行现状
  - 13.4.3 发展态势
  - 13.4.4 热点分析
- 第十四章 2011-2013年重点企业经营状况分析
- 14.1 万科企业股份有限公司
  - 14.1.1 公司简介
  - 14.1.2 2011年1-12月万科经营状况分析
  - 14.1.3 2012年1-12月万科经营状况分析
  - 14.1.4 2013年1-12月万科经营状况分析
- 14.2 金地（集团）股份有限公司
  - 14.2.1 公司简介
  - 14.2.2 2011年1-12月金地集团经营状况分析
  - 14.2.3 2012年1-12月金地集团经营状况分析

- 14.2.4 2013年1-12月金地集团经营状况分析
- 14.3 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
  - 14.3.1 公司简介
  - 14.3.2 2011年1-12月陆家嘴经营状况分析
  - 14.3.3 2012年1-12月陆家嘴经营状况分析
  - 14.3.4 2013年1-12月陆家嘴经营状况分析
- 14.4 广州珠江实业开发股份有限公司
  - 14.4.1 公司简介
  - 14.4.2 2011年1-12月珠江实业经营状况分析
  - 14.4.3 2012年1-12月珠江实业经营状况分析
  - 14.4.4 2013年1-12月珠江实业经营状况分析
- 14.5 天津市房地产发展（集团）股份有限公司
  - 14.5.1 公司简介
  - 14.5.2 2011年1-12月天房发展经营状况分析
  - 14.5.3 2012年1-12月天房发展经营状况分析
  - 14.5.4 2013年1-12月天房发展经营状况分析
- 第十五章 2011-2013年中国商业地产市场竞争分析
  - 15.1 2011-2013年中国房地产行业的竞争格局
    - 15.1.1 中国房地产竞争格局及发展模式
    - 15.1.2 中国房地产业借力融资平台形成竞争优势
    - 15.1.3 中国房地产市场转为品牌企业的竞争
    - 15.1.4 房地产市场中的低成本竞争战略
    - 15.1.5 低碳技术将成为房地产业新的竞争力
  - 15.2 2011-2013年中国商业地产的竞争分析
    - 15.2.1 中国商业地产市场竞争态势
    - 15.2.2 中国商业地产市场竞争全面升级
    - 15.2.3 商业地产竞争激烈风险凸现
    - 15.2.4 中国商业地产竞争面临的风险
  - 15.3 2011-2013年中国部分城市商业地产竞争态势
    - 15.3.1 济南
    - 15.3.2 重庆
    - 15.3.3 成都
    - 15.3.4 合肥
    - 15.3.5 厦门
- 第十六章 2011-2013年中国商业地产融资分析

## 16.1 2011-2013年中国房地产行业的融资概况

### 16.1.1 中国房地产融资渠道现状分析

### 16.1.2 中国房地产融资的模式分析

### 16.1.3 房地产上市公司主要以公司债方式募集资金

### 16.1.4 信托创新房地产直接融资模式

## 16.2 2011-2013年中国商业地产融资分析

### 16.2.1 商业地产的融资意义

### 16.2.2 商业地产不同融资渠道分析

### 16.2.3 商业地产多元化融资流程

### 16.2.4 中国商业地产市场出现新融资平台

### 16.2.5 中国商业地产市场的融资形势

## 16.3 商业抵押担保证券（CMBS）分析

### 16.3.1 CMBS的产生与发展

### 16.3.2 CMBS的优势

### 16.3.3 CMBS的风险

### 16.3.4 CMBS在中国的发展

## 16.4 中国商业地产融资的困难及对策

### 16.4.1 商业地产的固有特性

### 16.4.2 商业地产融资的现实困境

### 16.4.3 突破困境的六种有效途径

### 16.4.4 商业地产融资基金待推广

## 第十七章 2011-2013年中国商业地产投资分析

### 17.1 房地产行业投资时机分析

#### 17.1.1 时间因素

#### 17.1.2 空间因素

#### 17.1.3 生命周期因素

### 17.2 中国房地产行业的投资特性

#### 17.2.1 周期性

#### 17.2.2 关联性

#### 17.2.3 地域性

#### 17.2.4 政策敏感性

### 17.3 2011-2013年中国房地产行业投资现状

#### 17.3.1 投资增速情况

#### 17.3.2 投资状况分析

#### 17.3.3 投资吸引力



#### 17.3.4 投资特点

### 17.4 2011-2013年商业地产市场投资形势分析

#### 17.4.1 商业地产市场成市场调控受益者

#### 17.4.2 2011年商业地产市场持续受政策利好

#### 17.4.3 2012年商业地产投资过热已受关注

#### 17.4.4 2013年商业地产投资持续升温

#### 17.4.5 中国房企海外商业地产投资快速增长

#### 17.4.6 商业地产投资风险正不断加剧

#### 17.4.7 国外投资者看好中国中小城市商业地产商机

### 17.5 中国商业地产投资热点分析

#### 17.5.1 中国商业地产的投资方向

#### 17.5.2 二、三线城市商业地产市场蕴藏商机

#### 17.5.3 工业地产市场投资潜力看好

#### 17.5.4 休闲商业地产成为投资新宠

#### 17.5.5 优势写字楼是最适宜投资的方向

### 17.6 四类主要商业地产产品的投资分析

#### 17.6.1 购物中心

#### 17.6.2 社区商业

#### 17.6.3 主题卖场

#### 17.6.4 商业街

### 17.7 中国商业地产投资的策略

#### 17.7.1 国内商业地产的投资运作分析

#### 17.7.2 国内商业地产投资应警惕误区

#### 17.7.3 投资商业地产需把握的关键

#### 17.7.4 投资商业地产须谨记的五大事项

#### 17.7.5 商铺投资相关的政策性规定

### 17.8 房地产行业的投资风险

#### 17.8.1 房地产的投资的经营风险

#### 17.8.2 房地产投资的法律风险

#### 17.8.3 有关房地产开发全过程的法律规定

#### 17.8.4 中国房地产投资风险的总体状况及变化趋势

## 第十八章 2014-2019年中国商业地产发展预测分析

### 18.1 中国房地产行业发展前景预测

#### 18.1.1 中国房地产市场将逐渐步入理性发展

#### 18.1.2 2013年下半年中国房地产行业发展形势预测

- 18.1.3 “十二五”中国房地产业发展趋势预测
- 18.1.4 中长期中国房地产市场发展展望
- 18.2 中国商业地产发展前景及趋势
  - 18.2.1 中国商业地产市场前景展望
  - 18.2.2 中国商业地产市场发展形势展望
  - 18.2.3 中国商业地产市场发展趋势预测
  - 18.2.4 未来商业地产将向城市综合体转型
  - 18.2.5 未来中国商业地产发展的特点及面临的挑战
- 18.3 2014-2019年中国商业地产市场规模预测
  - 18.3.1 商业地产发展形势的分析
  - 18.3.2 2014-2019年中国商业地产投资规模预测
  - 18.3.3 2014-2019年中国商业地产销售规模预测
  - 18.3.4 2014-2019年中国商业地产销售额预测
- 18.4 中国商业地产的发展走向
  - 18.4.1 向持有经营的开发模式转变
  - 18.4.2 向功能与形象并重转变
  - 18.4.3 向产业链专业分工转变

图表目录：

- 图表1 2008-2013年房地产开发投资及增速
- 图表2 2013年房地产市场资金来源结构
- 图表3 2008-2013年国房景气指数
- 图表4 2008-2013年房地产销售情况
- 图表5 2011年-2013年12月全国房地产开发企业土地购置面积增速
- 图表6 2011年-2013年12月全国房地产开发企业到位资金增速
- 图表7 2011年-2013年12月全国商品房销售面积及销售额增速
- 图表8 2013年1-12月份东中西部地区房地产销售情况
- 图表9 2013年1-12月份全国房地产开发和销售情况
- 图表10 2012年6月-2013年12月全国房地产开发企业土地购置面积增速
- 图表11 2012年6月-2013年12月全国房地产开发企业本年到位资金增速
- 图表12 2012年6月-2013年12月全国商品房销售面积及销售额增速
- 图表13 2013年1-12月份东中西部地区房地产销售情况
- 图表14 2013年1-12月份全国房地产开发和销售情况
- 图表15 2009-2013年全国房地产新开工面积及同比走势
- 图表16 2009-2013年全国商品房销售面积及同比走势
- 图表17 2012-2013年12月一线城市商品住宅成交面积

图表18 2012-2013年12月典型二线城市商品住宅成交面积

图表19 2012-2013年典型三四线城市商品住宅成交面积

图表20 2013年12月全国典型热销项目

图表21 2010-2013年中国城市住房（一手房）价格288指数

图表22 2013年53个重点城市经营性用地成交情况

图表23 2013年53个重点城市经营性用地高溢价地块幅数及占比

图表24 2011-2013年人口总量及其自然增长率变化趋势

图表25 2011年末各年龄段人口比重

图表26 2011-2013年各年龄段人口比重变化情况

图表27 2011-2013年出生人口性别比变化情况

图表28 2010年第六次全国人口普查分地区的常住人口有关数据

图表29 2008-2012年农村居民人均纯收入及其实际增长速度

图表30 2008-2012年城镇居民人均可支配收入及其实际增长速度

图表31 2012-2013年12月城镇居民人均可支配收入实际增长速度（累计同比）

图表32 2012-2013年12月农村居民人均收入实际增长速度（累计同比）

图表33 开发商—专用信息—人口—交易频率等要素间的关系

图表34 2011年1-12月中国商业营业用房及办公楼开发投资完成额及增速

图表35 2011年1-12月中国商业营业用房及办公楼销售面积及增速

图表36 2011年1-12月中国商业营业用房及办公楼销售额及增速

图表37 2012年1-12月中国商业营业用房及办公楼销售面积及增速

图表38 2012年1-12月中国商业营业用房及办公楼销售额及增速

图表39 2013年1-12月中国商业营业用房及办公楼销售面积及增速

图表40 2013年1-12月中国商业营业用房及办公楼销售额及增速

图表41 2011年1-12月中国办公楼开发投资完成额及增速

图表42 2011年1-12月中国办公楼销售面积及增速

图表43 2011年1-12月中国办公楼销售额及增速

图表44 2012年1-12月中国办公楼销售面积及增速

图表45 2012年1-12月中国办公楼销售额及增速

图表46 2013年1-12月中国办公楼销售面积及增速

图表47 2013年1-12月中国办公楼销售额及增速

图表48 2010年北京开业的社区型项目

图表49 2010年北京开业的市区型项目

图表50 生物种群间的相互关系

图表51 租售面积抽样分析

图表52 2011年北京商用物业市场入市量分布

- 图表53 2011北京市新增商用物业供给区域分布
- 图表54 2011年北京商业地产市场成交数据
- 图表55 2011年北京写字楼、商铺成交状况
- 图表56 2011年北京商业地产市场成交均价走势
- 图表57 2011年北京商用物业区域成交量排名
- 图表58 2011年北京写字楼租金涨幅榜TOP10
- 图表59 2011年北京写字楼租金下跌详情
- 图表60 2011年北京商铺租金涨幅榜TOP10
- 图表61 2011年北京商铺租金下跌详情
- 图表62 2009年Q1-2012年Q4北京市商业用房开发规模
- 图表63 北京商业地产月度供应情况
- 图表64 2012年北京商业地产各区县供应占比
- 图表65 2012年北京商业地产各物业类型供应占比
- 图表66 北京商业地产各月成交量及成交均价走势
- 图表67 2012年北京配套类商铺各月成交量及成交均价走势
- 图表68 2012年北京商业中心各月成交量及成交均价走势
- 图表69 2012年北京酒店式公寓及商住两用房屋各月成交量及成交均价走势
- 图表70 2011-2013年北京市商业用房价格指数
- 图表71 2013年1-12月北京商业地产供需走势
- 图表72 2013年1-12月北京商业地产成交均价
- 图表73 2013年12月北京商用项目成交数据
- 图表74 2013年12月北京写字楼成交数据
- 图表75 2013年12月北京商铺成交数据
- 图表76 北京不同用途的店铺平均租金对比
- 图表77 北京市不同用途的店铺平均营业面积对比
- 图表78 经营商户最看好的商业用房类
- 图表79 2011-2013年上海市商业地产年度供求价走势图
- 图表80 2007年至2012年上海市商业营业用房供求走势
- 图表81 2012年上海市商业营业用房供求比走势
- 图表82 2007年至2012年上海市商业营业用房供应量走势
- 图表83 2012年上海市商业营业用房供应量走势
- 图表84 2007年至2012年上海市商业营业用房成交量走势
- 图表85 2012年上海市商业营业用房成交量走势
- 图表86 2012年上海商业营业用房成交量十强
- 图表87 2007年至2012年上海市商业营业用房成交均价走势

- 图表88 2012年上海市商业营业用房成交均价走势
- 图表89 2012年上海商业营业用房成交均价十强
- 图表90 2012年上海商业营业用房成交金额十强
- 图表91 广州商业区域分布图
- 图表92 2012-2013深圳商业地产预售状况
- 图表93 2012-2013深圳一手商业地产成交分析
- 图表94 2013年1-12月深圳各行政区二手商业挂牌均价
- 图表95 2013年1-12月深圳各行政区商业挂牌均价走势图
- 图表96 2013年1-12月深圳各行政区商业租赁均价
- 图表97 2013年1-12月深圳各行政区商业租金走势图
- 图表98 2013年1-12月深圳二手商业地产成交分析
- 图表99 2012年-2013年成都商业土地月度新增走势
- 图表100 2012年-2013年成都商业土地月度成交走势
- 图表101 2012年-2013年成都商业土地成交价格走势
- 图表102 2012年-2013年成都商业新增面积走势
- 图表103 2012年-2013年成都市主城区及郊县商业新增走势
- 图表104 2013年成都市各行政区域商业新增状况
- 图表105 2013年成都主城区商业新增面积之方位
- 图表106 2012年-2013年成都市商业成交走势
- 图表107 2011-2012年杭州市主城区写字楼成交面积及同比走势图
- 图表108 2013年杭州商业地产供求状况
- 图表109 2011-2013年万科非经常性损益项目及金额
- 图表110 2011-2013年万科主要会计数据和主要财务指标
- 图表111 2011年1-12月万科主营业务分行业、产品情况
- 图表112 2011年1-12月万科主营业务分地区情况
- 图表113 2011-2013年万科非经常性损益项目及金额
- 图表114 2011-2013年万科主要会计数据和主要财务指标
- 图表115 2012年1-12月万科主营业务分行业、产品情况
- 图表116 2012年1-12月万科主营业务分地区情况
- 图表117 2013年1-12月万科主要会计数据及财务指标
- 图表118 2013年1-12月万科非经常性损益项目及金额
- 图表119 2011年1-12月金地集团主要财务数据
- 图表120 2011-2013年金地集团非经常性损益项目及金额
- 图表121 2011-2013年金地集团主要会计数据和主要财务指标
- 图表122 2011年1-12月金地集团主营业务分行业、产品情况

- 图表123 2011年1-12月金地集团主营业务分地区情况
- 图表124 2012年1-12月金地集团非经常性损益项目及金额
- 图表125 2011-2013年金地集团主要会计数据和主要财务指标
- 图表126 2012年1-12月金地集团主营业务分行业情况
- 图表127 2012年1-12月金地集团主营业务分地区情况
- 图表128 2013年1-12月金地集团主要会计数据及财务指标
- 图表129 2013年1-12月金地集团非经常性损益项目及金额
- 图表130 2011年1-12月陆家嘴主要财务数据
- 图表131 2011-2013年陆家嘴非经常性损益项目及金额
- 图表132 2011-2013年陆家嘴主要会计数据和主要财务指标
- 图表133 2011年1-12月陆家嘴主营业务分行业、产品情况
- 图表134 2011年1-12月陆家嘴主营业务分地区情况
- 图表135 2011-2013年陆家嘴非经常性损益项目及金额
- 图表136 2011-2013年陆家嘴主要会计数据和主要财务指标
- 图表137 2012年1-12月陆家嘴主营业务分行业情况
- 图表138 2012年1-12月陆家嘴主营业务分地区情况
- 图表139 2013年1-12月陆家嘴主要会计数据及财务指标
- 图表140 2013年1-12月陆家嘴非经常性损益项目及金额
- 图表141 2011年1-12月珠江实业主要财务数据
- 图表142 2010年-2011年珠江实业非经常性损益项目及金额
- 图表143 2011-2013年珠江实业主要会计数据和主要财务指标
- 图表144 2011年1-12月珠江实业主营业务分行业、产品情况
- 图表145 2011年1-12月珠江实业主营业务分地区情况
- 图表146 2011-2013年珠江实业非经常性损益项目及金额
- 图表147 2011-2013年珠江实业主要会计数据和主要财务指标
- 图表148 2012年1-12月珠江实业主营业务分行业、产品情况
- 图表149 2012年1-12月珠江实业主营业务分地区情况
- 图表150 2013年1-12月珠江实业主要会计数据及财务指标
- 图表151 2013年1-12月珠江实业非经常性损益项目及金额
- 图表152 2011年1-12月天房发展主要财务数据
- 图表153 2011-2013年天房发展非经常性损益项目及金额
- 图表154 2011-2013年天房发展主要会计数据和主要财务指标
- 图表155 2011年1-12月天房发展主营业务分行业、产品情况
- 图表156 2011年1-12月天房发展主营业务分地区情况
- 图表157 2011-2013年-天房发展非经常性损益项目及金额

- 图表158 2011-2013年天房发展主要会计数据和主要财务指标
- 图表159 2012年1-12月天房发展主营业务分行业、产品情况
- 图表160 2012年1-12月天房发展主营业务分地区情况
- 图表161 2013年1-12月天房发展主要会计数据及财务指标
- 图表162 2013年1-12月天房发展非经常性损益项目及金额
- 图表163 2013年第一季度商业地产上市公司盈利能力指标分析
- 图表164 2012年商业地产上市公司盈利能力指标分析
- 图表165 2011年商业地产上市公司盈利能力指标分析
- 图表166 2013年第一季度商业地产上市公司成长能力指标分析
- 图表167 2012年商业地产上市公司成长能力指标分析
- 图表168 2011年商业地产上市公司成长能力指标分析
- 图表169 2013年第一季度商业地产上市公司营运能力指标分析
- 图表170 2012年商业地产上市公司营运能力指标分析
- 图表171 2011年商业地产上市公司营运能力指标分析
- 图表172 2013年第一季度商业地产上市公司偿债能力指标分析
- 图表173 2012年商业地产上市公司偿债能力指标分析
- 图表174 2011年商业地产上市公司偿债能力指标分析
- 图表175 2003-2012年房地产信托新增规模走势
- 图表176 普通房地产信托产品与REITs的主要区别
- 图表177 私募基金的优势和劣势
- 图表178 IPO的优势和劣势
- 图表179 2011-2013年全国房地产开发投资总额及一、二、三线城市占比
- 图表180 2009-2013年全国房地产开发投资及同比走势
- 图表181 2008-2013年房地产开发投资情况
- 图表182 2011-2012年全国房地产开发投资增速
- 图表183 2012年1-12月东中西部地区房地产开发投资情况
- 图表184 2012年6月-2013年12月全国房地产开发投资增速
- 图表185 2013年1-12月份东中西部地区房地产开发投资情况
- 图表186 2011年中国城市房地产开发投资吸引力排名
- 图表187 2011年中国城市房地产开发投资吸引力排名（续表）
- 图表188 2011-2013年各区域房地产开发投资额及一、二、三线城市占比变化情况
- 图表189 2013年重点城市商品住宅存量和消化周期表现
- 图表190 2014-2019年中国商业营业用房投资额预测
- 图表191 2014-2019年中国办公楼投资额预测
- 图表192 2014-2019年中国商业营业用房销售面积预测

图表193 2014-2019年中国办公楼销售面积预测

图表194 2014-2019年中国商业营业用房销售额预测

图表195 2014-2019年中国办公楼销售额预测

详细请访问：<https://www.chyxx.com/research/201404/240486.html>