

2016-2022年中国商业地产行业深度评估与投资前景分析报告

报告大纲

一、报告简介

智研咨询发布的《2016-2022年中国商业地产行业深度评估与投资前景分析报告》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/201608/440519.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

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。

智研咨询发布的《2016-2022年中国商业地产行业深度评估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：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) 全国商业地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：<https://www.chyxx.com/research/201608/440519.html>