

# 2022-2028年中国商业地产行业市场供需形势分析 及投资前景评估报告

报告大纲

## 一、报告简介

智研咨询发布的《2022-2028年中国商业地产行业市场供需形势分析及投资前景评估报告》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/202009/897822.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，指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。

智研咨询发布的《2022-2028年中国商业地产行业市场供需形势分析及投资前景评估报告》共十三章。首先介绍了商业地产行业市场发展环境、商业地产整体运行态势等，接着分析了商业地产行业市场运行的现状，然后介绍了商业地产市场竞争格局。随后，报告对商业地产做了重点企业经营状况分析，最后分析了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 商业地产简况

#### 第一节 商业地产概念

##### 一、商业地产定义

##### 二、商业地产分类

##### 三、商业地产发展的必然性

#### 第二节 商业地产行业的发展环境

##### 一、经济环境分析

###### 1、行业与经济发展相关性

###### 2、国家宏观经济发展现状

###### 3、国家宏观经济发展前景

##### 二、融资环境分析

###### 1、金融机构贷款投向分析

###### 2、中央银行货币政策解读

##### 三、城镇化进程分析

###### 1、中国城镇化进程分析

###### 2、国家城镇化进程规划

###### 3、行业与城镇化相关性

#### 四、消费环境分析

- 1、居民收入水平分析
- 2、居民消费水平分析
- 3、零售业的扩张速度

#### 第三节 商业用地供应情况及价格分析

##### 一、土地市场供应情况分析

- 1、推出土地结构分析
- 2、成交土地变化趋势

##### 二、土地市场价格变动分析

- 1、土地价格增长速度
- 2、限购对地价的影响

#### 第二章 中国商业地产所属行业发展分析

##### 第一节 中国商业地产所属行业发展状况

- 一、中国商业地产行业发展阶段
  - 二、中国商业地产行业发展现状
  - 三、中国商业地产行业发展特点
  - 四、中国商业地产行业驱动因素
- 1、外部驱动因素
  - 2、内部价值潜力

##### 第二节 中国商业地产发展模式

- 一、中国商业地产运营模式
  - 二、中国商业地产盈利模式
- 1、整体持有
  - 2、整体出售
  - 3、整体出租
  - 4、租售结合

##### 第三节 中国商业地产市场情况分析

- 一、商业地产行业开发投资额
- 二、商业地产行业销售面积
- 三、商业地产行业销售价格
- 四、中国商业地产行业市场规模

#### 第三章 中国商业地产企业发展分析

##### 第一节 中国商业地产企业现状分析

##### 第二节 中国商业地产企业融资分析

- 一、商业地产企业融资渠道

## 二、商业地产企业融资困境

## 三、商业地产企业融资模式

### 1、内部融资

### 2、外部融资

## 四、商业地产企业融资策略

## 五、资产证券化在商业地产融资的应用

### 1、资产证券化概念

### 2、商业地产资产证券化融资现状

### 3、推进商业地产资产证券化融资的对策建议

## 第三节 中国商业地产企业品牌建设问题探析

### 一、商业地产企业品牌建设的重要性

### 二、商业地产企业品牌建设中存在的机遇与挑战

#### 1、商业地产企业品牌建设中存在的机遇

#### 2、商业地产企业品牌建设中面临的挑战

### 三、商业地产企业品牌建设成功案例分析——以碧桂园为例

### 四、商业地产企业品牌建设策略

## 第四节 中国商业地产企业核心竞争力的构建初探

### 一、商业地产企业核心竞争力的要素

### 二、商业地产企业核心竞争力评价指标体系的构建

### 三、商业地产企业核心竞争力构建初探

## 第四章 中国商业地产经济发展分析

### 第一节 中国商业地产经济的发展现状及对策

#### 一、商业地产经济的发展现状和问题

##### 1、目前中国的商业地产经济发展现状

##### 2、中国商业地产开发中存在的问题

#### 二、针对商业地产问题提出的对策建议

##### 1、政府应当进行宏观调控

##### 2、对商业地产开发商的建议

### 第二节 中国商业地产金融发展现状、问题及对策

#### 一、商业地产与商业地产金融的特征区分

#### 二、中国商业地产金融发展现状以及存在的问题探究

##### 1、房地产信贷占商业银行的业务比重

##### 2、房地产的证券化发展

##### 3、房地产占金融的比重和投资逐年增加

#### 三、商业地产金融发展的问题解决方法和措施

#### 四、商业地产金融风险防范

- 1、商业地产金融发展现状
- 2、商业地产金融风险优化措施

#### 第三节 互联网金融环境下商业地产经济的发展策略

- 一、互联网金融的概念
- 二、商业地产的融资渠道在发展过程中存在的主要问题
- 三、商业地产经济的发展策略

#### 第五章 2022-2028年中国商业地产细分市场分析

##### 第一节 写字楼市场分析

- 一、2017-2021年写字楼市场景气度分析
- 二、2017-2021年写字楼市场供需平衡分析
  - 1、2017-2021年写字楼存量市场分析
  - 2、2017-2021年写字楼增量市场分析
  - 3、2017-2021年写字楼成交情况分析
- 三、2017-2021年写字楼市场的空置率分析
- 四、2017-2021年写字楼市场竞争格局分析
- 五、2022-2028年写字楼市场发展趋势预测

##### 第二节 酒店市场分析

- 一、2017-2021年酒店市场建设情况分析
- 二、2017-2021年酒店市场竞争情况分析
- 三、2017-2021年酒店市场经营现状
  - 1、五星级酒店总量与分布分析
  - 2、五星级酒店价格与出租率分析
  - 3、五星级酒店客房收益分析
- 四、酒店类型与经营特点分析
- 五、2022-2028年酒店建设发展趋势分析

##### 第三节 购物中心市场分析

- 一、购物中心的主要类型分析
- 二、购物中心分布与存量分析
  - 1、购物中心分布状况分析
  - 2、购物中心现有存量分析
  - 3、购物中心普及程度分析
- 三、购物中心的业态构成分析
  - 1、购物中心业态构成分析
  - 2、购物中心主/次力店分析

3、购物中心零售业态分析

4、购物中心餐饮业态分析

5、购物中心娱乐休闲业态分析

6、购物中心的品牌分析

7、购物中心业态布局分析

四、购物中心竞争现状分析

五、购物中心未来发展趋势

第四节 零售商业地产分析

一、零售地产快速发展背景分析

二、2017-2021年零售地产投资交易规模分析

三、2017-2021年零售地产市场投资份额分析

四、零售地产投资者关注重点分析

五、2017-2021年零售地产主要投资交易项目

六、未来零售市场投资前景与风险分析

七、主要零售商业地产细分市场分析

1、百货市场分析

2、便利店市场分析

3、专卖店市场分析

4、专业市场发展分析

5、大型综合超市分析

6、商业街市场分析

7、裙楼集中商业市场分析

第五节 城市综合体分析

一、城市综合体存量市场分析

二、城市综合体增量市场分析

三、城市综合体经营情况分析

四、城市综合体建成项目分析

五、城市综合体拟建项目分析

六、城市综合体投资机会分析

第六节 主题式商业地产分析

一、奢侈品主题商业市场分析

二、女性主题商业市场分析

三、青年主题商业市场分析

四、儿童主题商业市场分析

第六章 商业地产项目的开发运营分析

## 第一节 商业地产项目条件判断

- 一、交通条件
- 二、市政配套
- 三、物业配套
- 四、规划设计

## 第二节 商业地产项目商业规划

- 一、商业经营规划的成本分析
- 二、商业经营规划的布局顺序
- 三、商业经营规划的整体利益
- 四、商业经营规划的风险瓶颈
- 五、商业规划的黄金分割定律
- 六、配套设施的作用与投入
- 七、商铺格局规划分析

## 第三节 商业地产项目经济测算

- 一、项目总投资构成的估算
  - 1、固定资产投资总额估算
  - 2、流动资金投资情况估算
- 二、项目总成本费用及经营成本估算
  - 1、固定资产折旧及无形资产摊销
  - 2、总成本费用及经营成本估算
- 三、物权转移销售模式定价策略分析
  - 1、定价策略分析
  - 2、全物权转移定价策略分析
  - 3、带条件物权转移定价策略分析
  - 4、不完全物权转移定价策略分析
- 四、商铺的定价方式分析
- 五、项目收入、税费及收益
  - 1、项目收入估算
  - 2、项目税费估算
  - 3、项目收益预测

## 第四节 商业地产项目营销推广

- 一、销售与经营的平衡分析
- 二、商业物业商铺营销特性
- 三、商业项目营销推广流程
- 四、商业物业常用销售方式



## 第五节 商业地产项目招商实施

### 一、商业地产项目招商对象

### 二、商业地产项目招商流程

### 三、商业地产项目招商策略

## 第六节 商业地产项目开业策略

### 一、借装修为开业造势

### 二、借周末为开业造势

### 三、借气氛为开业造势

### 四、借促销为开业造势

### 五、借商品为开业造势

## 第七节 商业地产项目商业运营

### 一、商业地产项目开发运营模式

#### 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、按运营主体划分的模式

##### (1) 地产开发商模式分析

##### (2) 商业运营商模式分析

#### 3、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

### 二、商业地产项目经营管理

#### 1、商业项目的租户管理

#### 2、商业项目的营销管理

#### 3、商业项目的物业管理

### 三、商业地产运营风险分析

#### 1、商业地产风险特点

##### (1) 风险的复杂性与多样性

##### (2) 风险的阶段性特征

##### (3) 风险的不均衡性特征

#### 2、商业地产的运营风险

##### (1) 宏观调控的风险

##### (2) 行业规划失误的风险

##### (3) 价差租金带来的风险

(4) 商家经营风险

(5) 售后招租统一商管中可能存在的风险

(6) 产权分散也会带来风险

(7) 物业管理中存在的风险

## 第七章 商业地产行业市场定位及招商模式分析

### 第一节 商业地产项目的定位流程

#### 第二节 商业地产项目的客户定位

一、商圈范围的界定

二、消费者定位

三、商家定位

四、投资者定位

#### 第三节 商业地产项目业态组合定位

一、业态分类与特点

二、项目的业态定位

三、业态的合理构成

#### 第四节 商业地产项目其他定位需求

一、商业地产项目的档次定位

二、商业地产项目的功能定位

三、商业地产项目的规模定位

四、商业地产项目的形象定位

#### 第五节 写字楼招商模式

一、写字楼区域市场研究与定位

二、写字楼目标客户类型分析

三、写字楼招商模式分析

#### 第六节 购物中心招商模式

一、购物中心区位定位

二、购物中心目标客户类型分析

三、购物中心招商模式分类

#### 第七节 商业街招商模式

一、商业街区位定位分析

二、商业街客户群类型分析

三、商业街招商模式分类

#### 第八节 主题式商业地产招商模式

一、主题商场地产业区位定位

二、主题商场地产业客户群分析

### 三、主题商业地产招商模式分类

#### 第九节 商业地产招商面临的困境研究

##### 一、中国商业地产市场发展面临的主要困境

##### 二、中国商业地产的发展策略

#### 第八章 商业地产行业管理模式及营销策划分析

##### 第一节 商业地产行业开发商自行管理模式

##### 一、开发商自行管理模式特征

##### 二、开发商自行管理模式分析

##### 三、开发商自行管理模式优劣势

##### 第二节 商业地产行业专业管理公司模式

##### 一、管理商以管理品牌参与项目

##### 二、开发商委托管理商进行项目的管理

##### 三、开发商与管理商共同投资建立新的管理公司

##### 第三节 商业地产行业咨询管理公司模式

##### 一、咨询管理公司模式分析

##### 二、咨询管理公司的作用

##### 1、投资顾问、商业策划

##### 2、决策支持

##### 3、财务整合系统

##### 第四节 商业地产营销策划策略及其效果研究

##### 一、商业地产营销的营销要素

##### 二、营销策划工作的影响

##### 1、对商业地产销售影响

##### 2、对生态城市建设营销

##### 三、商业地产市场营销期间存在不足

##### 四、商业地产市场营销策划策略效果提升途径

##### 第五节 网络经济时代下的商业地产品牌营销思考

##### 一、商业地产品牌发展现状及不足

##### 二、网络经济对商业地产品牌的发展意义

##### 三、商业地产品牌的营销策略

##### 第六节 现代商业地产营销中STP战略应用浅析

##### 一、商业地产营销现存的主要问题

##### 二、STP战略对商业地产项目价值提升的作用与意义

##### 三、STP战略在商业地产营销中的具体应用

##### 1、市场细分策略

## 2、目标市场选择策略

## 3、产品定位策略

# 第九章 2022-2028年商业地产行业竞争形势及策略

## 第一节 行业总体市场竞争状况分析

### 一、商业地产行业竞争结构分析

#### 1、现有企业间竞争

#### 2、潜在进入者分析

#### 3、供应商议价能力

#### 4、客户议价能力

#### 5、竞争结构特点总结

### 二、商业地产行业集中度分析

#### 1、市场集中度分析

#### 2、企业集中度分析

#### 3、区域集中度分析

### 三、商业地产行业SWOT分析

## 第二节 商业地产行业竞争格局分析

### 一、国内外商业地产竞争分析

#### 二、中国商业地产市场竞争分析

#### 三、中国商业地产地段分析

#### 四、中国商业地产行业竞争力分析

## 第三节 商业地产行业并购重组分析

### 一、投资兼并与重组现状

### 二、投资兼并与重组趋势

## 第四节 商业地产市场竞争策略分析

# 第十章 商业地产行业领先企业经营形势分析

## 第一节 万科企业股份有限公司

### 一、企业发展概况

### 二、企业业务结构

### 三、企业经营情况

### 四、企业商业地产业务

### 五、企业商业地产布局

### 六、企业市场扩张能力

## 第二节 保利发展控股集团股份有限公司

### 一、企业发展概况

### 二、企业业务结构

三、企业经营情况

四、企业商业地产业务

五、企业商业地产布局

六、企业市场扩张能力

### 第三节 绿地控股集团有限公司

一、企业发展概况

二、企业业务结构

三、企业经营情况

四、企业商业地产业务

五、企业商业地产布局

六、企业市场扩张能力

### 第四节 中国海外发展有限公司

一、企业发展概况

二、企业业务结构

三、企业经营情况

四、企业商业地产业务

五、企业商业地产布局

六、企业市场扩张能力

### 第五节 大连万达商业管理集团股份有限公司

一、企业发展概况

二、企业业务结构

三、企业经营情况

四、企业商业地产业务

五、企业商业地产布局

六、企业市场扩张能力

### 第六节 恒大地产集团有限公司

一、企业发展概况

二、企业业务结构

三、企业经营情况

四、企业商业地产业务

五、企业商业地产布局

六、企业市场扩张能力

### 第七节 绿城房地产集团有限公司

一、企业发展概况

二、企业业务结构

### 三、企业经营情况

### 四、企业商业地产业务

### 五、企业商业地产布局

### 六、企业市场扩张能力

## 第八节 华润置地（北京）股份有限公司

### 一、企业发展概况

### 二、企业业务结构

### 三、企业经营情况

### 四、企业商业地产业务

### 五、企业商业地产布局

### 六、企业市场扩张能力

## 第九节 碧桂园地产集团有限公司

### 一、企业发展概况

### 二、企业业务结构

### 三、企业经营情况

### 四、企业商业地产业务

### 五、企业商业地产布局

### 六、企业市场扩张能力

## 第十节 世茂房地产控股有限公司

### 一、企业发展概况

### 二、企业业务结构

### 三、企业经营情况

### 四、企业商业地产业务

### 五、企业商业地产布局

### 六、企业市场扩张能力

## 第十一章 2022-2028年商业地产行业前景及趋势预测

### 第一节 “互联网+”新形势下商业地产运营创新研究

#### 一、“互联网+”背景下商业地产的发展现状及趋势分析

#### 二、“互联网+”对于商业地产的发展意义

#### 三、“互联网+”背景下商业地产的发展策略

### 第二节 2022-2028年中国商业地产行业发展预测

#### 一、2022-2028年中国商业地产行业供给预测

#### 二、2022-2028年中国商业地产行业需求预测

#### 二、2022-2028年中国商业地产市场规模预测

### 第三节 2022-2028年商业地产市场前景趋势

- 一、2022-2028年商业地产市场发展潜力
- 二、2022-2028年商业地产市场发展前景
- 三、2022-2028年商业地产行业发展趋势
- 第十二章 2022-2028年商业地产行业投资分析
- 第一节 商业地产行业投融资情况
  - 一、行业资金渠道分析
  - 二、固定资产投资分析
  - 三、兼并重组情况分析
  - 四、行业投资现状分析
- 第二节 商业地产项目融资模式与管理策略探讨
  - 一、对比目前中国商业地产项目融资模式
    - 1、投资人自身直接融资
    - 2、以“产品支付”为基础进行融资
    - 3、TOT项目融资
    - 4、ABS项目融资
    - 5、PPP项目融资
  - 二、当前商业地产项目融资存在问题
  - 三、商业地产项目融资管理策略
  - 四、商业地产项目融资未来发展方向
- 第三节 商业地产行业投资空间与潜力
  - 一、商业地产行业投资空间分析
  - 二、商业地产开发潜力规模分析
    - 1、当前商业地产潜力规模发展误区
    - 2、商业地产潜力规模影响要素分析
    - 3、合理确定商业地产潜力规模建议
- 第四节 2022-2028年商业地产行业投资机会
  - 一、产业链投资机会
  - 二、细分市场投资机会
  - 三、重点区域投资机会
  - 四、商业地产行业投资机遇
- 第五节 2022-2028年商业地产行业发展风险及防范
  - 一、政策风险及防范
  - 二、供求风险及防范
  - 三、投资策略风险及防范
  - 四、宏观经济波动风险及防范

## 五、关联产业风险及防范

## 六、商业地产结构风险及防范

## 七、其它风险及防范

### 第六节 中国商业地产行业投资建议

### 第十三章 中国商业地产面临的问题与转型研究

#### 第一节 中国商业地产行业存在的问题及对策（ZY LZQ）

##### 一、中国商业地产行业存在的问题

##### 二、中国商业地产行业发展的对策

#### 第二节 商业地产转型发展分析

##### 一、商业地产转型升级的必要性

##### 二、商业地产转型发展模式创新建议

###### 1、建立O2O的营销模式

###### 2、采取差异营销策略

###### 3、采用客户体验式商业模式

##### 三、商业地产转型升级的对策

###### 1、项目内容升级

###### 2、技术应用升级

###### 3、开发模式升级

###### 4、拓宽融资渠道

#### 第三节 商业地产转型轻资产运营的发展分析

##### 一、商业地产项目的运营模式研究

###### 1、运营模式转型的背景分析

###### 2、商业地产项目的主要运营模式

##### 二、商业地产转型轻资产运营模式

###### 1、商业地产项目的主要运营模式的问题

###### 2、商业地产转型轻资产运营模式的意义

###### 3、轻资产运营模式分析

##### 三、商业地产转战轻资产案例

###### 1、万达模式

###### 2、越秀轻资产之路

##### 四、轻资产转型战略的 implements 措施

###### 1、多元融资战略

###### 2、高效营运战略

###### 3、整合资源降低财务成本

###### 4、“互联网+”的时代背景下



## 5、建立T2C模式

图表目录：

图表：商业地产行业产业链结构

图表：商业地产定位流程图

图表：商圈结构示意图

图表：2017-2021年宏观经济预警指数

图表：2017-2021年中国写字楼竣工面积

图表：2017-2021年主要地区写字楼竣工面积

图表：2017-2021年全球商业地产行业市场规模

图表：2017-2021年中国商业地产行业市场规模

图表：2017-2021年商业地产行业销售收入

图表：2017-2021年商业地产行业竞争力分析

图表：2017-2021年商业地产市场价格走势

图表：2017-2021年商业地产所属行业主营业务收入

图表：2017-2021年商业地产所属行业主营业务成本

图表：2017-2021年商业地产所属行业销售费用分析

图表：2017-2021年商业地产所属行业管理费用分析

图表：2017-2021年商业地产所属行业财务费用分析

更多图表见正文.....

详细请访问：<https://www.chyxx.com/research/202009/897822.html>