

2018-2024年中国购物中心市场专项调研及投资前景预测报告

报告大纲

智研咨询

www.chyxx.com

一、报告简介

智研咨询发布的《2018-2024年中国购物中心市场专项调研及投资前景预测报告》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/201712/595572.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: 400-700-9383、010-60343812、010-60343813

电子邮箱: kefu@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

2000-2016年，全国购物中心数量以17.6%复合增长率逐年攀升，2016年已超4700家。近几年来，尽管电商冲击和商业项目过剩在一定程度上对购物中心业的发展有所影响，比如业界龙头万达遭遇2015年关店56家的困境，但从整体上看，这只是行业内部优胜劣汰的波动现象。

2001-2016年全国购物中心数量（家）

资料来源：公开资料整理

智研咨询发布的《2018-2024年中国购物中心市场专项调研及投资前景预测报告》共七章。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：购物中心行业发展背景 21

1.1 购物中心的定义与分类 21

1.1.1 购物中心的定义 21

1.1.2 购物中心的分类 21

1.2 购物中心的发展历程 25

1.2.1 购物中心的雏形阶段 26

1.2.2 购物中心的形成阶段 26

1.2.3 购物中心的发展阶段 27

第2章：购物中心行业发展现状分析 30

2.1 购物中心建设现状分析 30

2.1.1 商业营业用房投资现状 30

2.1.2 购物中心投资现状分析 30

2.1.3 购物中心建设现状分析 31

2.2 购物中心的分布分析 32

2.2.1 购物中心的分布形式分析 32

2.2.2 购物中心的分布数量分析 35

1996年-2016年全国27个一二线城市购物中心数量及占比

资料来源：智研咨询,公开资料整理

- 2.2.3 购物中心的分布趋势分析 36
- 2.3 购物中心的业态分析 37
 - 2.3.1 购物中心的业态构成分析 37
 - (1) 购物中心的业态构成 37
 - (2) 购物中心的业态构成特点 38
 - 1) 传统商圈中的业态构成及特点 38
 - 2) 新兴商圈中的业态构成及特点 38
 - 3) 社区购物中心的业态构成及特点 38
 - 4) 不同区域购物中心业态组成对比 39
 - 2.3.2 购物中心主/次力店分析 39
 - (1) 主力店及次主力店的作用 39
 - (2) 主力店及次主力店规模分析 40
 - (3) 不同类型购物中心的主力店类型 41
 - 2.3.3 购物中心零售业态分析 43
 - 2.3.4 购物中心餐饮业态分析 44
 - 2.3.5 购物中心娱乐休闲业态分析 45
 - 2.3.6 购物中心的品牌分析 45
 - 2.3.7 购物中心的业态布局分析 46
- 第3章：购物中心行业建设规划分析 48
 - 3.1 购物中心的定位 48
 - 3.1.1 目标市场定位 48
 - 3.1.2 主题特色定位 49
 - 3.1.3 商业功能定位 49
 - 3.1.4 商业规模定位 50
 - 3.1.5 运营模式定位 51
 - 3.1.6 商业形象定位 51
 - 3.2 购物中心的业态组合 52
 - 3.2.1 业态规划的基本原则 52
 - 3.2.2 业态组合的比例控制 53
 - 3.2.3 提高娱乐休闲业态的比例 54
 - 3.2.4 各种业态间的客流联系 54
 - 3.3 购物中心的次/主力店规划 55
 - 3.3.1 租户在购物中心的功能角色划分 55
 - 3.3.2 核心租户（主力店）的定义与特征 57

- 3.3.3 主力店和次主力店的标准 58
- 3.3.4 次/主力店的选择 58
- 3.3.5 购物中心主力店和次主力店格局变化 59
- 3.4 购物中心的布局分析 61
 - 3.4.1 空间布局分布 61
 - 3.4.2 业态布局分析 62
- 3.5 购物中心的动线设计分析 64
 - 3.5.1 水平动线设计分析 64
 - (1) 水平动线设计 64
 - (2) 水平动线设计应用及评价 67
 - 3.5.2 垂直动线设计分析 71
 - 3.5.3 购物中心动线设计原则 72
- 第4章：购物中心行业运营策略分析 74
 - 4.1 购物中心经营模式分析 74
 - 4.1.1 纯销售模式分析 74
 - 4.1.2 租售并举模式分析 75
 - 4.1.3 纯物业经营模式分析 75
 - 4.1.4 连锁摩尔模式分析 76
 - 4.2 购物中心租赁模式分析 77
 - 4.2.1 购物中心租赁模式分析 77
 - (1) 收取固定租金模式 77
 - (2) 流水倒扣模式 77
 - (3) 保底加流水倒扣模式 78
 - 4.2.2 购物中心租赁模式现状 78
 - 4.3 购物中心管理模式分析 79
 - 4.3.1 购物中心管理模式分析 79
 - (1) 自营管理模式分析 80
 - (2) 委托管理模式分析 80
 - (3) 顾问管理模式分析 81
 - 4.3.2 购物中心管理模式现状 81
 - (1) 购物中心管理“四个统一” 81
 - (2) 购物中心管理十个原则 83
 - (3) 购物中心管理现状分析 85
 - 4.4 购物中心营销方式分析 86
 - 4.4.1 文化营销在购物中心的应用 86

- 4.4.2 事件营销在购物中心的应用 87
- 4.4.3 活动营销在购物中心的应用 87
- 4.4.4 眼球营销在购物中心的应用 87
- 第5章：购物中心行业区域市场机会分析 89
- 5.1 线城市购物中心投资机会分析 89
- 5.1.1 北京购物中心的投资机会分析 89
 - (1) 北京购物中心投资环境分析 89
 - 1) 北京经济运行状况分析 89
 - 2) 北京零售业发展状况分析 91
 - 3) 北京的主要商圈分析 91
 - 4) 北京市商业网点布局规划解读 93
 - (2) 北京购物中心投资建设分析 93
 - 1) 北京商业营业用房投资分析 93
 - 2) 北京购物中心投资现状分析 94
 - 3) 北京购物中心建设规模分析 95
 - 4) 北京购物中心发展特点分析 97
 - (3) 北京购物中心投资机会分析 98
- 5.1.2 上海购物中心的投资机会分析 100
 - (1) 上海购物中心投资环境分析 100
 - 1) 上海经济运行状况分析 100
 - 2) 上海零售业发展状况分析 103
 - 3) 上海的主要商圈分析 103
 - 4) 上海市商业网点布局规划解读 105
 - (2) 上海市购物中心投资建设分析 106
 - 1) 上海商业营业用房投资分析 106
 - 2) 上海购物中心投资现状分析 107
 - 3) 上海购物中心建设规模分析 107
 - 4) 上海购物中心发展特点分析 108
 - (3) 上海购物中心投资机会分析 112
- 5.1.3 深圳购物中心的投资机会分析 113
 - (1) 深圳购物中心投资环境分析 114
 - 1) 深圳经济运行状况分析 114
 - 2) 深圳零售业发展状况分析 116
 - 3) 深圳的主要商圈分析 117
 - (2) 深圳购物中心投资建设分析 117

- (3) 重庆购物中心投资机会分析 155
- 5.2.3 成都购物中心的投资机会分析 156
 - (1) 成都购物中心投资环境分析 156
 - 1) 成都经济运行状况分析 156
 - 2) 成都零售业发展状况分析 158
 - 3) 成都的主要商圈分析 159
 - 4) 成都商业网点布局规划解读 160
 - (2) 成都购物中心投资建设分析 161
 - 1) 成都商业营业用房投资分析 161
 - 2) 成都购物中心建设规模分析 162
 - 3) 成都购物中心发展特点分析 163
 - (3) 成都购物中心投资机会分析 166
- 5.3 购物中心在三四线城市的投资机会分析 167
 - 5.3.1 线城市购物中心开发主力 167
 - 5.3.2 线城市购物中心开发SWOT分析 169
 - 5.3.3 线城市购物中心投资机会 169
- 第6章：购物中心行业标杆企业分析 172
 - 6.1 购物中心投资/运营开发商分析 174
 - 6.1.1 大连万达商业地产股份有限公司分析 174
 - (1) 企业发展简况分析 174
 - (2) 企业总体经营情况分析 175
 - (3) 企业购物中心的开发分析 175
 - (4) 企业购物中心项目经营状况分析 178
 - (5) 企业购物中心开发的优劣势分析 178
 - (6) 企业购物中心最新投资动向分析 179
 - (7) 企业其他发展动向分析 179
 - 6.1.2 华润置地有限公司分析 179
 - (1) 企业发展简况分析 180
 - (2) 企业总体经营情况分析 181
 - 1) 主要经济指标分析 181
 - 2) 企业盈利能力分析 182
 - 3) 企业运营能力分析 182
 - 4) 企业偿债能力分析 183
 - 5) 企业发展能力分析 183
 - (3) 企业购物中心的开发分析 184

- (4) 企业购物中心项目经营状况分析 186
- (5) 企业购物中心开发的优劣势分析 187
- (6) 企业购物中心最新投资动向分析 187
- (7) 企业其他发展动向分析 187
- 6.1.3 上海世茂股份有限公司分析 188
 - (1) 企业发展简况分析 188
 - (2) 企业总体经营情况分析 189
 - 1) 主要经济指标分析 189
 - 2) 企业盈利能力分析 190
 - 3) 企业运营能力分析 191
 - 4) 企业偿债能力分析 192
 - 5) 企业发展能力分析 192
 - (3) 企业购物中心的开发分析 193
 - (4) 企业购物中心项目经营状况分析 194
 - (5) 企业购物中心开发的优劣势分析 194
 - (6) 企业购物中心最新投资动向分析 195
 - (7) 企业其他发展动向分析 195
- 6.1.4 武汉南国置业股份有限公司分析 195
 - (1) 企业发展简况分析 195
 - (2) 企业总体经营情况分析 197
 - 1) 主要经济指标分析 197
 - 2) 企业盈利能力分析 198
 - 3) 企业运营能力分析 198
 - 4) 企业偿债能力分析 199
 - 5) 企业发展能力分析 199
 - (3) 企业购物中心的开发分析 200
 - (4) 企业购物中心项目经营状况分析 201
 - (5) 企业购物中心开发的优劣势分析 201
 - (6) 企业购物中心最新投资动向分析 202
 - (7) 企业其他发展动向分析 202
- 6.2 购物中心投资/运营零售商分析 242
 - 6.2.1 银座集团股份有限公司分析 242
 - (1) 企业发展简况分析 242
 - (2) 企业总体经营情况分析 243
 - 1) 主要经济指标分析 243

- 2) 企业盈利能力分析 244
- 3) 企业运营能力分析 245
- 4) 企业偿债能力分析 246
- 5) 企业发展能力分析 246
 - (3) 企业购物中心的开发分析 247
 - (4) 企业购物中心业务经营状况分析 247
 - (5) 企业购物中心开发的优劣势分析 248
 - (6) 企业其他发展动向分析 248
- 6.2.2 文峰大世界连锁发展股份有限公司分析 248
 - (1) 企业发展简况分析 248
 - (2) 企业总体经营情况分析 250
 - 1) 主要经济指标分析 250
 - 2) 企业盈利能力分析 250
 - 3) 企业运营能力分析 251
 - 4) 企业偿债能力分析 252
 - 5) 企业发展能力分析 252
 - (3) 企业购物中心的开发分析 253
 - (4) 企业购物中心业务经营状况分析 253
 - (5) 企业购物中心开发的优劣势分析 253
 - (6) 企业购物中心最新投资动向分析 254
 - (7) 企业其他发展动向分析 254
- 6.2.3 上海益民商业集团股份有限公司分析 254
 - (1) 企业发展简况分析 254
 - (2) 企业总体经营情况分析 256
 - 1) 主要经济指标分析 256
 - 2) 企业盈利能力分析 257
 - 3) 企业运营能力分析 258
 - 4) 企业偿债能力分析 258
 - 5) 企业发展能力分析 259
 - (3) 企业购物中心的开发分析 259
 - (4) 企业购物中心项目经营状况分析 259
 - (5) 企业购物中心开发的优劣势分析 259
 - (6) 企业其他发展动向分析 260
- 6.2.4 中百控股集团股份有限公司分析 260
 - (1) 企业发展简况分析 260

- (2) 企业总体经营情况分析 261
 - 1) 主要经济指标分析 261
 - 2) 企业盈利能力分析 262
 - 3) 企业运营能力分析 263
 - 4) 企业偿债能力分析 263
 - 5) 企业发展能力分析 264
- (3) 企业购物中心的开发及经营分析 264
- (4) 企业购物中心业务经营状况分析 265
- (5) 企业购物中心开发的优劣势分析 265
- (6) 企业最新发展动向分析 266

第7章：购物中心行业的前景与趋势 299 (ZY LII)

- 7.1 购物中心行业发展前景预测 299
 - 7.1.1 购物中心行业存在的问题 299
 - 7.1.2 购物中心行业发展的对策 301
 - 7.1.3 购物中心行业的发展前景 303
- 7.2 购物中心行业发展趋势预判 307
 - 7.2.1 按位置分不同类型购物中心发展趋势 307
 - (1) 都市型购物中心发展趋势分析 307
 - (2) 区域型购物中心发展趋势分析 308
 - (3) 社区型购物中心发展趋势分析 308
 - (4) 郊区型购物中心发展趋势分析 309
 - 7.2.2 购物中心行业经营发展趋势 310
 - (1) 购物中心行业进入经营时代 310 (ZY LII)
 - (2) 购物中心行业经营风险分析 310

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） 21
- 图表2：我国购物中心的基本分类 22
- 图表3：按位置（影响力）分类的购物中心类型 23
- 图表4：按建筑物形式分类的购物中心类型 23
- 图表5：按商业主题分类的购物中心类型 23
- 图表6：国内十大有代表性购物中心的类型及操作策略 24
- 图表7：我国购物中心的发展历史 25
- 图表8：我国购物中心形成阶段的特点 27

图表9：我国购物中心发展阶段的特点 28

图表10：2012-2017年我国商业营业用房完成投资额及同比增速（单位：亿元，%） 30

图表11：2012-2017年我国购物中心投资金额及其在商业营业用房投资中的比例（单位：亿元，%） 31

图表12：2011-2017年我国购物中心累计商业建筑面积及同比增速（单位：万平方米，%） 31

图表13：我国购物中心现状分布示意图 32

图表14：2017年我国三大经济圈购物中心数量比例（单位：%） 33

图表15：2017年我国三大经济圈所辖城市购物中心普及度（单位：%） 34

图表16：2017年我国七大城市购物中心存量与当地GDP之间的关系（单位：万平方米，亿元） 35

图表17：2017年底我国购物中心城市分布数量图（单位：家） 35

图表18：我国购物中心业态构成示意图（单位：%） 37

图表19：购物中心业态比例国际标准与国内统计结果差异表（单位：%） 38

图表20：不同区域购物中心业态组成对比图（单位：%） 39

图表21：不同区域的购物中心主力店和次主力店所占面积对比（单位：%） 40

图表22：国内10家购物中心主力店情况表 41

图表23：不同区域购物中心主力店特色表 42

图表24：正大广场业态构成图（单位：%） 42

图表25：正大广场主力店情况表（单位：%） 42

图表26：不同区域购物中心零售业态情况表（单位：%） 43

图表27：不同区域购物中心餐饮业态情况表（单位：%） 44

图表28：不同区域购物中心娱乐业态情况表（单位：%） 45

图表29：不同区域购物中心进驻品牌情况图 46

图表30：购物中心的业态布局原则 46

图表31：国内购物中心业态规划特征图 47

图表32：购物中心的定位内容 52

图表33：租户在购物中心中的功能角色分析 56

图表34：核心租户在购物中心的六大特征 57

图表35：上海百联与广州天河城购物中心主力店楼层分布 62

图表36：上海正大广场业态分布 63

图表37：上海新世界百货与南京德基广场购物中心主题店分布 64

图表38：购物中心动向设计基本模型演化 65

图表39：购物中心动向构成的四种基本模式 65

图表40：购物中心内部动线设计的评价指标 65

- 图表41：深圳深国投广场嘉兴茂购物中心平面图 66
 - 图表42：基于回环度的动线构成规律 67
 - 图表43：深圳万象城和COCOPARK的平面示意图 68
 - 图表44：深圳海岸城平面示意图 68
 - 图表45：深圳益田假日广场平面示意图 69
 - 图表46：深圳万象城的停车场设计 70
 - 图表47：中心城广场和晶岛国际广场动线设计 70
 - 图表48：购物中心内部动线设计原则 72
 - 图表49：我国不同商业地产开发商对购物中心运营策略的选择 74
 - 图表50：连锁摩尔购物中心模式的特点 76
 - 图表51：收取固定租金模式的优劣势分析 77
 - 图表52：流水倒扣模式的优劣势分析 78
 - 图表53：流水倒扣模式的优劣势分析 78
 - 图表54：一二三线城市购物中心租金收取方式情况图（单位：%） 79
 - 图表55：国内购物中心租金收取方式情况图（单位：%） 79
 - 图表56：自营管理模式的优劣势分析 80
- 更多图表见正文.....

详细请访问：<https://www.chyxx.com/research/201712/595572.html>