

# 2025-2031年中国商业地产行业市场运营态势及投资前景研判报告

报告大纲

## 一、报告简介

智研咨询发布的《2025-2031年中国商业地产行业市场运营态势及投资前景研判报告》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/1146542.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: 400-600-8596、400-700-9383、010-60343812、010-60343813

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

在当今这个信息爆炸的时代，如何精准把握市场动态，洞悉行业趋势，成为企业和投资者共同关注的焦点。为此，智研咨询分析团队倾力打造的《2025-2031年中国商业地产行业市场运营态势及投资前景研判报告》，旨在为各界精英提供最具研判性和实用性的行业分析。

本报告汇聚了智研咨询研究团队的集体智慧，结合国内外权威数据，深入剖析了商业地产行业的发展现状、竞争格局以及未来趋势。我们秉承专业、严谨的研究态度，通过多维度、全方位的数据分析，力求为读者呈现一个清晰、立体的行业画卷。

在内容方面，报告不仅涵盖了行业的深度解读，还对商业地产产业进行了细致入微的探讨。无论是政策环境、市场需求，还是技术创新、资本运作，我们都进行了详尽的阐述和独到的分析。此外，我们还特别关注了行业内的领军企业，深入剖析了它们的成功经验和市场策略！

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。2024年，中国宏观经济延续恢复向好态势，外需有所回暖，但内需仍面临较大挑战，房地产市场于四季度在核心城市出现一定回暖迹象，但整体仍处于调整转型过程中。在商业地产领域，销售端延续去库存态势，新增供应持续缩减，开发投资低迷。运营方面，部分一线城市商场类物业出现企稳改善迹象，但办公楼物业出租率和租金水平均仍处于下行通道。从开发投资端来看，2024年商业营业用房及办公楼开发投资完成额延续下行趋势但降幅有所收窄。2024年，我国商业营业用房完成开发投资额6943.97亿元，同比下降13.9%；办公楼完成开发投资额4159.88亿元，同比降低9%。

商业地产产业链上游为地产开发、设备供应；中游为物业服务、商业地产运营以及商业地产交易；下游则是个人或者企业租赁或购买后进行居住、商业、办公和其他用途。商业地产行业产业链主要指的往往是上游的地产开发和中游的运营环节。目前，我国房地产行业较为繁荣，行业内的企业数量较多，我国商业地产行业上游房地产开发参与企业主要有保利地产、万科地产和恒大地产等；设备供应商则种类较多，目前商业地产的设备需求逐渐向智能化、自动化发展，因此主要以大华股份、海康威视以及西门子电器等科技公司为主。且随着我国房地产行业的持续发展，行业内部开始整合，大部分的商业地产企业往往都是多元化经营，不仅仅从事商业地产的开发，还涉及运营、交易以及住宅类房地产的开发运营等业务。

目前，我国商业地产投资建设活动最活跃的地区包括广东省、江苏省、上海市、浙江省、北京市等东部地区，其经济发展速度较快，商业集合体较为完善，吸引大量企业驻扎。近年来

，我国商业地产龙头企业逐步由销售转向持有运营；叠加城镇化发展进入稳步增长阶段，企业投资拿地更加审慎。因此，轻资产管理模式越来越受到企业重视。大连万达商业管理集团股份有限公司、华润置地、保利地产、大悦城、龙湖集团、万科、招商蛇口、新城控股、太古地产等企业荣登2024年中国商业地产百强企业。

作为国内知名的研究机构，我们始终坚持以客户为中心，以市场为导向，致力于提供最具价值的研究成果。我们相信，《2025-2031年中国商业地产行业市场运营态势及投资前景研判报告》将为您的决策提供有力的数据支撑和战略指导，助您在激烈的市场竞争中抢占先机，实现价值的最大化。

报告目录：

## 第1章 中国商业地产行业概念界定及发展环境剖析

### 1.1 商业地产行业概念界定

#### 1.1.1 商业地产的概念界定

（1）商业地产的定义

（2）商业地产的特性

（3）商业地产与住宅地产的区别

#### 1.1.2 商业地产所属的国民经济统计分类

#### 1.1.3 本报告数据来源及统计口径说明

### 1.2 商业地产行业发展政策环境分析

#### 1.2.1 行业监管体系分析

#### 1.2.2 政策环境对行业发展的影响分析

### 1.3 商业地产行业发展经济环境分析

#### 1.3.1 中国宏观环境分析

（1）国内宏观经济现状

（2）固定资产投资分析

（3）国内宏观经济展望

#### 1.4 商业地产行业发展社会环境分析

##### 1.4.1 中国人口环境分析

##### 1.4.2 中国城镇化水平不断提高

##### 1.4.3 中国居民可支配收入与支出水平分析

##### 1.4.4 社会环境对商业地产行业发展的影响分析

### 1.5 商业地产行业发展技术环境分析

#### 1.5.1 商业地产可利用的技术手段分析

- 1.5.2 商业地产技术创新应用现状
- 1.5.3 商业地产技术发展趋势
- 1.5.4 技术环境对行业发展的影响分析

## 第2章 中国商业地产行业发展现状分析

- 2.1 中国商业地产行业发展综述
  - 2.1.1 中国商业地产行业发展历程
  - 2.1.2 中国商业地产行业的业态变迁
- 2.2 商业地产行业供需状况分析
  - 2.2.1 行业现有企业规模分析
  - 2.2.2 全国商业地产用地供给分析
    - (1) 全国商业地产施工面积分析
    - (2) 全国商业地产竣工面积分析
    - (3) 全国商业地产投资完成额分析
  - 2.2.3 全国商业地产用地需求分析
    - (1) 全国商业地产销售面积分析
    - (2) 全国商业地产用地销售额分析
  - 2.2.4 行业市场供需平衡分析
  - 2.2.5 行业市场需求特征分析
- 2.3 商业地产行业价格走势分析
- 2.4 商业地产行业现有企业竞争状况
  - 2.4.1 商业地产行业竞争格局分析
  - 2.4.2 商业地产行业竞争热点分析
    - (1) 区域竞争热点
    - (2) 产品竞争热点
  - 2.4.3 行业典型企业竞争策略分析

## 第3章 中国商业地产不同业态市场运营分析

- 3.1 中国商业地产发展业态概述
- 3.2 办公楼市场运营分析
  - 3.2.1 办公楼需求属性分析
  - 3.2.2 办公楼市场供需分析
    - (1) 办公楼用地供给分析
    - (2) 办公楼用地销售分析
    - (3) 办公楼空置率分析

### 3.2.3 办公楼价格水平分析

- (1) 办公楼销售价格水平分析
- (2) 办公楼租赁价格水平分析

### 3.2.4 办公楼发展趋势分析

## 3.3 商业营业用房市场运营分析

### 3.3.1 商业营业用房需求属性分析

### 3.3.2 商业营业用房市场供需分析

- (1) 商业营业用房供给分析
- (2) 商业营业用房销售分析
- (3) 商业营业用房空置率分析

### 3.3.3 商业营业用房价格水平分析

- (1) 商业营业用房销售价格水平分析
- (2) 商业营业用房租赁价格水平分析

### 3.3.4 商业营业用房具体类型分析

- (1) 购物中心市场经营分析
- (2) 城市综合体市场经营分析

### 3.3.5 商业营业用房发展趋势分析

## 3.4 中国商业地产行业主流业态变化趋势

## 第4章 中国商业地产行业运营模式分析

### 4.1 商业地产行业开发模式分析

#### 4.1.1 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

#### 4.1.2 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

### 4.2 商业地产企业盈利模式分析

#### 4.2.1 中国商业地产企业盈利模式分析

- (1) 销售盈利模式
- (2) 持有经营盈利模式
- (3) 混合运作盈利模式
- (4) 几类盈利模式对比分析

#### 4.2.2 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
- 4.3 商业地产企业发展模式分析
  - 4.3.1 体验式消费模式分析
  - 4.3.2 新型儿童消费业态发展模式分析
  - 4.3.3 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
- 4.4 商业地产企业运营模式发展趋势分析
  - 4.4.1 行业互联网+模式探索
  - 4.4.2 体验式商业地产模式探索
  - 4.4.3 从租售并举演变为轻资产化
  - 4.4.4 从“重招商”向“重运营”转变

## 第5章 中国商业地产行业投融资现状与趋势

- 5.1 中国商业地产行业投资现状分析
  - 5.1.1 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
  - 5.1.2 商业地产投资模式分析
  - 5.1.3 商业地产投资的操作重点与难点
    - (1) 商业地产投资的操作重点
    - (2) 商业地产投资的操作难点
- 5.2 商业地产投资风险与现金流控制
  - 5.2.1 商业地产行业面临风险
    - (1) 政策风险
    - (2) 产品设计与建造风险
    - (3) 运营风险
    - (4) 财务风险
  - 5.2.2 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
- 5.2.3 商业地产行业现金流控制分析
- 5.3 中国商业地产行业融资模式分析
  - 5.3.1 商业地产开发融资的概念
  - 5.3.2 商业地产开发融资的特点
  - 5.3.3 国内商业地产的融资现状
    - (1) “三道红线”政策下，贷款融资渠道占比持续下降
    - (2) 融资方式多元化日渐成熟
  - 5.3.4 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
  - 5.3.5 国内商业地产的融资趋势
- 5.4 商业地产企业上市融资模式分析
  - 5.4.1 商业地产企业上市融资的必要性
    - (1) 资金需求量大是商业地产企业的共性问题
    - (2) 不仅是发展的需要，更是生存的需要
  - 5.4.2 商业地产企业上市融资的模式
  - 5.4.3 商业地产企业上市融资效应分析
  - 5.4.4 商业地产企业上市融资的风险
    - (1) 买壳借壳上市的风险
    - (2) IPO形式的风险
    - (3) 其他类型的风险
  - 5.4.5 标杆商业地产企业融资新模式分析
- 5.5 房地产投资信托基金运作模式分析
  - 5.5.1 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
  - 5.5.2 REITs与CMBS
  - 5.5.3 境内已发行REITs产品分析
    - (1) 全市场首单武汉本地疫情防控CMBS
    - (2) 首单国有资产续发型类REITs



#### 5.5.4 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

#### 5.5.5 房企信托融资情况分析

#### 5.6 商业地产行业前景及资本运作趋势

### 第6章 中国商业地产行业重点区域投资策略

#### 6.1 中国主要城市商业地产发展现状

#### 6.2 北京商业地产市场投资潜力分析

##### 6.2.1 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

##### 6.2.2 北京商业地产市场需求现状分析

##### 6.2.3 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

##### 6.2.4 北京商业地产租金和空置率分析

##### 6.2.5 北京商业地产投资空间与机会分析

#### 6.3 上海商业地产市场投资潜力分析

##### 6.3.1 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

##### 6.3.2 上海商业地产市场需求现状分析

##### 6.3.3 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

##### 6.3.4 上海商业地产租金和空置率分析

##### 6.3.5 上海商业地产投资空间与机会分析

- (1) 市场容量预测分析

#### 6.4 深圳商业地产市场投资潜力分析

##### 6.4.1 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
- 6.4.2 深圳商业地产市场需求现状分析
- 6.4.3 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
- 6.4.4 深圳商业地产租金和空置率分析
- 6.4.5 深圳商业地产投资空间与机会分析
  - (1) 计划目标
  - (2) 重点行动
- 6.5 杭州商业地产市场投资潜力分析
- 6.5.1 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
- 6.5.2 杭州商业地产市场需求现状分析
- 6.5.3 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
- 6.5.4 杭州商业地产租金和空置率分析
- 6.5.5 杭州商业地产投资空间与机会分析
- 6.6 武汉商业地产市场投资潜力分析
- 6.6.1 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
- 6.6.2 武汉商业地产市场需求现状分析
- 6.6.3 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
- 6.6.4 武汉商业地产租金和空置率分析
- 6.6.5 武汉商业地产投资空间与机会分析
- 6.7 大连商业地产市场投资潜力分析
- 6.7.1 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
- 6.7.2 大连商业地产市场需求现状分析
- 6.7.3 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
- 6.7.4 大连商业地产租金和空置率分析
- 6.7.5 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) 市场潜力分析
- 6.8 青岛商业地产市场投资潜力分析
- 6.8.1 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
- 6.8.2 青岛商业地产市场需求现状分析
- 6.8.3 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
- 6.8.4 青岛商业地产租金和空置率分析
- 6.8.5 青岛商业地产投资空间与机会分析
- 6.9 宁波商业地产市场投资潜力分析
- 6.9.1 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
- 6.9.2 宁波商业地产市场需求现状分析
- 6.9.3 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
- 6.9.4 宁波商业地产租金和空置率分析
- 6.9.5 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

- (1) 境外商业地产加速进入
- (2) 强强联合
- (3) 跨地域、高端化、轻资产化

#### 7.1.2 提升商业地产企业竞争力的策略

- (1) 发展战略定位
- (2) 企业美誉度
- (3) 复合型人才
- (4) 跨区域发展
- (5) 增强融资能力

### 7.2 商业地产企业竞争标杆分析

#### 7.2.1 行业标杆企业规模分析

#### 7.2.2 行业标杆企业经营分析

#### 7.2.3 行业标杆企业成长性分析

#### 7.2.4 行业标杆企业稳健性分析

### 7.3 商业地产标杆企业战略布局

#### 7.3.1 大连万达商业管理集团股份有限公司经营状况分析

- (1) 企业概况
- (2) 企业优势分析
- (3) 产品/服务特色
- (4) 公司经营状况
- (5) 公司发展规划

#### 7.3.2 万科企业股份有限公司经营状况分析

- (1) 企业概况
- (2) 企业优势分析
- (3) 产品/服务特色
- (4) 公司经营状况
- (5) 公司发展规划

#### 7.3.3 保利发展控股集团股份有限公司经营状况分析

- (1) 企业概况
- (2) 企业优势分析
- (3) 产品/服务特色
- (4) 公司经营状况

(5) 公司发展规划

7.3.4 华润置地有限公司经营情况分析

(1) 企业概况

(2) 企业优势分析

(3) 产品/服务特色

(4) 公司经营状况

(5) 公司发展规划

7.3.5 大悦城控股集团股份有限公司经营状况分析

(1) 企业概况

(2) 企业优势分析

(3) 产品/服务特色

(4) 公司经营状况

(5) 公司发展规划

7.3.6 绿地控股集团有限公司经营情况分析

(1) 企业概况

(2) 企业优势分析

(3) 产品/服务特色

(4) 公司经营状况

(5) 公司发展规划

7.3.7 上海世茂股份有限公司投资策略分析

(1) 企业概况

(2) 企业优势分析

(3) 产品/服务特色

(4) 公司经营状况

(5) 公司发展规划

7.3.8 广州富力地产股份有限公司经营情况分析

(1) 企业概况

(2) 企业优势分析

(3) 产品/服务特色

(4) 公司经营状况

(5) 公司发展规划

7.3.9 首创置业股份有限公司经营状况及跨界投资转型分析

(1) 企业概况

(2) 企业优势分析

(3) 产品/服务特色

(4) 公司经营状况

(5) 公司发展规划

#### 7.3.10 阳光新业地产股份有限公司经营状况分析

(1) 企业概况

(2) 企业优势分析

(3) 产品/服务特色

(4) 公司经营状况

(5) 公司发展规划

### 第8章 中国商业地产行业发展趋势及投资战略分析

#### 8.1 商业地产行业投资潜力分析

##### 8.1.1 行业发展促进因素分析

##### 8.1.2 行业发展阻碍因素分析

#### 8.2 商业地产行业发展前景预测

##### 8.2.1 行业发展前景预测

##### 8.2.2 行业发展趋势预测

#### 8.3 商业地产行业投资特性分析

##### 8.3.1 行业进入壁垒分析

##### 8.3.2 行业投资风险分析

#### 8.4 商业地产行业投资机会分析

##### 8.4.1 行业投资价值评估

##### 8.4.2 行业投资机会分析

#### 8.5 商业地产行业投资策略分析

##### 8.5.1 行业投资策略与建议

##### 8.5.2 行业可持续发展建议

#### 图表目录

图表1：报告研究范围界定

图表2：商业地产的特性简析

图表3：商业地产与住宅地产的区别

图表4：商业地产行业所属的国民经济分类

图表5：报告的研究方法及数据来源说明

图表6：商业地产行业监管体系

图表7：截至2024年商业地产行业政策汇总

图表8：不同政策对商业地产行业发展的影响

图表9：2020-2024年中国GDP增长走势图（单位：亿元，%）

图表10：2020-2024年中国全社会固定资产投资及其增长速度（单位：万亿元；%）

图表11：2024年中国GDP的各机构预测（单位：%）

图表12：2024年中国综合展望

图表13：2020-2024年中国大陆人口数量（单位：万人，%）

图表14：2025-2031年中国城镇化率变化分析图（单位：%）

图表15：2020-2024年中国城镇居民和农村居民人均可支配收入情况（单位：元）

图表16：2020-2024年中国居民人均消费支出情况（单位：元，%）

图表17：中国房地产科技四大类型

图表18：中国房地产科技应用场景及成熟度

图表19：中国房地产企业对科技的需求变化

图表20：中国商业地产行业发展历程

更多图表见正文...

详细请访问：<https://www.chyxx.com/research/1146542.html>