

# 2019-2025年中国商业地产行业运营态势及未来发展趋势报告

报告大纲

## 一、报告简介

智研咨询发布的《2019-2025年中国商业地产行业运营态势及未来发展趋势报告》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/201903/718842.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

2018年全国各省市商务用地共33404.54公顷。产业用地拿地面积前十的省市分别为：山东、江苏、河北、四川、河南、浙江、云南、湖北、江西、安徽。其中，山东拿地面积最多，共计3432.23公顷。江苏和河北位列第二和第三，拿地面积分别为3214.53公顷、2096.51公顷。此外，山东、江苏、河北、四川、河南、浙江、云南、湖北、江西、安徽、湖南、广东、广西、贵州、陕西拿地面积超1000公顷。

广州市番禺区小谷围街北亭村等16个村经济合作社等的产业用地拿地面积最多，共208.03公顷。产业用地拿地面积超过100公顷的企业共8家。

商务金融企业用地拿地面积来排名前十的企业

智研咨询发布的《2019-2025年中国商业地产行业运营态势及未来发展趋势报告》共九章。首先介绍了中国商业地产行业市场发展环境、商业地产整体运行态势等，接着分析了中国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中国商业地产行业，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 商业地产所属行业发展基本情况

第一节 商业地产的相关概述

一、商业地产的定义

二、商业地产的分类

三、商业地产的模式

第二节 商业地产行业投资背景

一、商业地产行业发展历程

二、商业地产行业驱动因素

（一）外部驱动因素分析

（二）内部价值潜力分析

三、商业地产发展的必然性

第三节 中国房地产发展现状

一、“国房景气指数”分析

## 二、房地产市场供给分析

- (一) 土地购置与开发情况
- (二) 开发投资增长分析
- (三) 开发企业资金来源
- (四) 房屋施竣工面积统计

## 三、商品房销售情况分析

- (一) 商品房销售面积与销售额
- (二) 房地产市场价格变动情况

## 四、房地产企业业绩分析

## 五、房地产企业转型分析

## 六、我国房地产需求形势分析

## 七、我国房地产行业地位分析

## 第二章 中国商业地产所属行业经济运行状况分析

### 第一节 商业用地供应情况及价格分析

#### 一、土地市场供应情况分析

- (一) 土地成交情况分析
- (二) 成交土地变化趋势

#### 二、土地市场价格变动分析

- (一) 土地价格增长速度
- (二) 限购对地价的影响

### 第二节 中国商业地产市场分析

#### 一、中国商业地产市场现状

#### 二、中国商业地产发展特点

#### 三、商业地产进入调控视野

#### 四、商业地产市场热点分析

#### 五、中国商业地产市场形势

### 第三节 商业地产行业运营分析

2018年全国各省市商务用地共33404.54公顷。从企业产业用地拿地数量来看，2018年全国各省市商务企业产业用地拿地数量共22754宗，其中，山东商务企业产业用地拿地数量最多，共计1648宗，产业用地拿地超过1000家企业的省市共9个，分别为山东、吉林、内蒙古、河北、江苏、辽宁、云南、湖南、四川；产业用地拿地超过1500宗企业的省市仅1个。

#### 2018年全国各省市商务企业产业用地拿地数量TOP10

#### 一、商业地产开发投资额分析

#### 二、商业地产销售面积分析

三、商业地产销售价格分析

四、商业地产价格影响因素

五、零售地产投资交易规模

六、零售地产市场投资份额

第四节 商业地产行业竞争格局

一、中国房地产竞争格局分析

二、中国房地产品牌企业竞争

三、中国商业地产市场竞争态势

四、商业地产市场竞争全面升级

五、各大城市商业地产竞争态势

第五节 中国商业地产经营策略

一、零散销售、统一经营

二、零散销售、各自经营

三、整体出售、整体经营

四、整体出租、整体经营

五、零散出租、各自经营

第三章 河南商业地产所属行业发展环境分析

第一节 河南宏观经济环境分析

一、GDP统计分析

二、工业发展形势

三、固定资产投资

四、产业结构分析

第二节 河南商业地产行业政策环境分析

一、政策环境综述

二、房地产政策

三、重要政策分析

第三节 河南商业地产行业社会环境分析

一、河南人口环境分析

二、居民收入水平分析

三、居民消费价格分析

四、社会消费品零售额

五、招商引资情况分析

第四章 河南商业地产所属行业发展分析

第一节 河南房地产市场供需分析

一、房地产投资分析

二、房地产供应状况

三、商品房销售情况

四、土地开发及购置

五、二手房市场分析

## 第二节 河南商业地产供需分析

一、市场投资分析

二、市场供应统计

三、市场成交统计

四、销售价格分析

五、建设用地分析

## 第三节 河南商业地产投资及竞争分析

一、投资热点分析

二、竞争形势分析

三、商业地产项目分析

四、郑州商业地产分析

## 第五章 河南商业地产不同业态细分市场分析

### 第一节 河南写字楼市场投资开发研究

一、写字楼市场开发条件

二、写字楼投资技巧分析

三、写字楼投资收益分析

（一）写字楼盈利模式

（二）写字楼投资成本

（三）写字楼投资回报率

四、写字楼投资建设规模

五、写字楼营销手段分析

### 第二节 酒店市场投资开发研究

一、酒店市场开发模式

二、酒店行业盈利模式

（一）经营增长盈利模式

（二）物业增值盈利模式

（三）资本营运盈利模式

（四）品牌创新盈利模式

（五）集团建设盈利模式

三、酒店行业投资收益分析

（一）经济酒店投入产出

- (二) 经济酒店投资回报
- (三) 产权式酒店投资价值
- (四) 酒店公寓投资回报模式

#### 四、河南酒店市场投资情况

##### 第三节 购物中心市场投资开发研究

- 一、购物中心分类及业态组合
- 二、大型购物中心开发分析
- 三、购物中心投资收益分析
  - (一) 盈利模式选择
  - (二) 投资成本构成
  - (三) 各业态租金
  - (四) 投资回报率

#### 四、购物中心投资建设情况

##### 第四节 商铺地产投资开发研究

- 一、商铺地产开发背景
- 二、商铺地产经营特点
- 三、商业街投资收益分析
  - (一) 商业街投资成本构成
  - (二) 商业街投资回报率
  - (三) 商业街盈利模式分析
  - (四) 商业街运作成功策略
- 四、商铺地产投资技巧分析
- 五、商铺地产投资收益因素
- 六、产权式商铺的投资优势

##### 第五节 城市综合体投资开发研究

- 一、城市综合体催生条件
- 二、城市综合体景气情况
- 三、城市综合体开发分析
  - (一) 城市综合体开发背景
  - (二) 城市综合体开发优势
  - (三) 城市综合体开发标准
- 四、城市综合体投资特征
- 五、城市综合体投资收益
  - (一) 盈利模式分析
  - (二) 投资成本构成

(三) 投资回报率

六、城市综合体投资规模

第六章 河南商业地产项目的开发运营分析

第一节 河南商业地产目标市场选择

一、目标市场的选择策略

(一) 集中化进入策略

(二) 商品专业化策略

(三) 市场专业化策略

(四) 选择性进入策略

(五) 市场全覆盖策略

二、项目开发商圈分析法

三、商业地产项目客户定位

(一) 商圈范围界定

(二) 消费者定位

(三) 商家定位

(四) 投资者定位

四、商业地产项目业态定位

(一) 业态分类与特点

(二) 项目的业态定位

(三) 业态的合理构成

五、商业地产项目条件判断

第二节 河南商业地产项目商业规划

一、商业经营规划的布局顺序

二、商业经营规划的整体利益

三、商业规划的黄金分割定律

四、配套设施的作用与投入

五、商铺格局规划分析

第三节 河南商业地产项目经济测算

一、商业地产项目经济测算

二、商业地产项目定价方式

三、商业地产项目经济效益

第四节 河南商业地产项目营销推广

一、商业地产消费者行为调查

二、销售与经营的平衡分析

三、商业物业商铺营销特性



#### 四、商业项目营销推广流程

#### 五、商业物业常用销售方式

### 第五节 河南商业地产项目招商实施

#### 一、商业地产项目招商特点

#### 二、商业地产项目招商对象

#### 三、商业地产项目招商流程

#### 四、商业地产招商现存问题

#### 五、商业地产项目招商策略

##### （一）项目招商通用策略

##### （二）购物中心招商策略

##### （三）写字楼的招商策略

##### （四）商业街的招商策略

##### （五）餐饮品牌招商策略

### 第六节 河南商业地产项目开业策略

## 第七章 河南商业地产行业盈利模式分析

### 第一节 河南商业地产企业开发销售盈利模式

#### 一、商业地产企业散售盈利模式

##### （一）一般散售模式分析

##### （二）带租约销售模式分析

##### （三）带回报销售模式分析

##### （四）散售模式适用物业

##### （五）散售模式优劣势

#### 二、商业地产企业整售盈利模式

##### （一）整售模式操作方式

##### （二）整售模式主要特点

##### （三）整售模式适用物业

##### （四）整售模式优劣势

### 第二节 河南商业地产企业持有经营盈利模式

#### 一、完全自营模式分析

##### （一）完全自营模式资源要求

##### （二）完全自营模式优劣势分析

#### 二、自营+经营贷模式分析

##### （一）模式操作方式

##### （二）模式资源要求

##### （三）模式优劣势分析

### 三、资本运作模式分析

- (一) 资本运作模式操作方式
- (二) 资本运作模式优劣势分析

### 第三节 河南商业地产企业混合运作盈利模式

- 一、混合运作模式操作方式分析
- 二、混合运作模式主要特点分析
- 三、混合运作适用物业类型分析
- 四、混合运作模式优劣势分析

## 第八章 河南商业地产企业融资及投资建议

### 第一节 商业地产融资分析

- 一、商业地产融资的意义
- 二、商业地产融资需求分析
- 三、商业地产融资渠道分析
- 四、商业地产多元化融资流程
- 五、商业地产市场融资新平台
  - (一) 商业抵押担保证券CMBS
  - (二) 商业地产基金融资模式
- 六、河南商业地产市场融资形势

### 第二节 商业地产企业上市融资模式

- 一、商业地产企业上市融资必要性
- 二、商业地产企业上市融资模式
- 三、商业地产企业上市融资效果
- 四、商业地产企业上市融资风险
  - (一) 买壳上市的风险
  - (二) IPO形式的风险

### 第三节 河南商业地产信托融资分析

- 一、房地产信托融资模式分析
- 二、房地产信托融资模式优劣势
- 三、房地产信托融资运作流程
- 四、房地产信托资金运用方式
- 五、房地产信托资金投资方式
- 六、房地产信托兑付情况分析

### 第四节 河南商业地产融资困难及对策

- 一、商业地产的固有特性
  - (一) 高收益高风险并存

- (二) 商业与地产有机结合
- (三) 开发是基础/运营是关键
- (四) 资金需求巨大

## 二、商业地产融资的现实困境

## 三、突破困境的六种有效途径

## 四、商业地产融资基金待推广

## 第五节 河南商业地产行业投资风险及策略

### 一、商业地产投资风险

- (一) 开放商经验不足
- (二) 同质化/空置率高
- (三) 资金链压力较大

### 二、商业地产投资策略

- (一) 商业地产投资运作
- (二) 各业态投资攻略
- (三) 投资注意事项

## 第九章 2019-2025年河南商业地产投资前景与策略分析 (ZY GXH)

### 第一节 2019-2025年中国商业地产发展前景及趋势

- 一、中国商业地产市场前景展望
- 二、中国商业地产市场发展趋势预测
- 三、未来商业地产将向城市综合体转型
- 四、未来中国商业地产发展机遇与挑战
- 五、未来中国商业地产发展走向预测
- 六、中国商业地产市场规模预测

- (一) 中国商业地产投资规模预测
- (二) 中国商业地产销售规模预测
- (三) 中国商业地产销售额预测

### 第二节 2019-2025年河南商业地产发展前景及趋势 (ZY GXH)

- 一、河南商业地产发展前景展望
- 二、河南商业地产发展趋势预测

### 第三节 2019-2025年河南商业地产投资风险分析

- 一、商业地产投资的经营风险
- 二、商业地产投资的财务风险
- 三、商业地产管理人才紧缺风险
- 四、商业地产投资的流动性和变现性风险

### 第四节 2019-2025年河南商业地产品种投资机会分析

## 第五节 2019-2025年河南商业地产企业投资策略分析

### 第六节 河南商业地产企业资本市场的运作建议

- 一、河南商业地产企业的投资建议
- 二、商业地产企业并购重组策略建议
- 三、商业地产企业海外市场运作建议
- 四、商业地产企业并购整合策略建议

详细请访问：<https://www.chyxx.com/research/201903/718842.html>