

# 2016-2022年中国商业地产行业发展现状分析及市场供需预测报告

报告大纲

## 一、报告简介

华经情报网发布的《2016-2022年中国商业地产行业发展现状分析及市场供需预测报告》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.huaon.com/detail/285636.html>

报告价格：电子版: 9000元 纸介版：9000元 电子和纸介版: 9200元

订购电话: 400-700-0142 010-80392465

电子邮箱: kf@huaon.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

2015年我国房地产开发商业营业用房投资额为14607.00亿元，年度投资金额较2014年同期增长1.8%。

2005-2015年我国房地产开发商业营业用房投资额统计表

商业营业用房投资额：亿元

2005年

2039.53

2006年

2353.88

2007年

2785.65

2008年

3354.48

2009年

4180.66

2010年

5648.4

2011年

7424.05

2012年

9312

2013年

11944.83

2014年

14346.25

2015年

14607.00

资料来源：国家统计局

2005-2015年我国商业营业用房投资额及增速走势图

资料来源：国家统计局

2015年我国房地产开发商业营业用房销售金额为8846.00亿元，较2014年同期下降0.7%。

## 2005-2015年我国房地产开发商业营业用房销售金额统计表

商业营业用房销售金额：亿元

2005年

2049.57

2006年

2275.87

2007年

2681.72

2008年

2475.85

2009年

3660.67

2010年

5418.82

2011年

6679.08

2012年

6999.57

2013年

8280.48

2014年

8910.62

2015年

8846.00

资料来源：国家统计局

## 2005-2015年我国房地产开发商业营业用房销售金额及增速走势图

资料来源：国家统计局

本研究报告数据主要采用国家统计数据，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：

## 第一篇发展现状篇

### 第一章 中国商业地产行业相关概述

#### 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 中国宏观经济环境分析

##### 一、中国GDP增长情况分析

##### 二、工业经济发展形势分析

##### 三、社会固定资产投资分析

##### 四、全社会消费品零售总额

##### 五、城乡居民收入增长分析

##### 六、居民消费价格变化分析

##### 七、对外贸易发展形势分析

#### 第三节 中国社会环境分析

##### 一、人口环境分析

##### 二、中国城镇化率

#### 第四节 商业地产业政策环境分析

##### 一、房地产土地政策分析

##### 二、房地产调控助推商业地产

##### 三、商业地产主要政策法规

##### 四、商业地产区域政策分析

###### （一）北京商业地产发展政策

###### （二）上海商业地产发展政策

###### （三）深圳存量商业地产新规

###### （四）广州商业地产发展政策

###### （五）其他地区商业地产政策

#### 第五节 商业用地供应情况及价格分析

##### 一、商业用地指数趋势分析

##### 二、商业用地供应规模分析

##### 三、商业用地市场价格分析

## 第二章 中国商业地产行业发展分析

### 第一节 房地产发展现状分析

#### 一、房地产开发景气指数

## 二、房地产开发投资分析

### 三、房地产施、竣工面积分析

### 四、房地产销售面积及金额分析

### 五、房地产开发到位资金情况

### 六、房地产市场价格走势分析

### 七、商业地产行业存在的问题

## 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

### 三、商业地产发展的必然性

## 第三节商业地产行业发展分析

### 一、商业地产市场现状分析

### 二、商业地产指数趋势分析

### 三、商业地产发展特点分析

### 四、商业地产进入调控视野

### 五、商业地产市场热点分析

### 六、商业地产市场形势分析

### 七、商业地产发展方向分析

### 八、社会零售对商业地产影响

## 第四节商业地产行业运营分析

### 一、商业地产开发投资额分析

### 二、商业地产销售面积分析

### 三、商业地产的销售额分析

### 四、商业地产销售价格分析

### 五、商业地产价格影响因素

## 第五节商业地产行业竞争格局

### 一、房地产企业竞争格局分析

#### (一) 房地产开发企业排名

#### (二) 房地产品牌企业竞争

### 二、商业地产市场竞争态势分析

### 三、商业地产市场竞争全面升级

### 四、各大城市商业地产竞争态势

### 五、商业地产五大发展趋势分析

### 六、商业地产的全渠道模式分析

## 第六节商业地产经营策略分析

- 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 中国商业地产行业盈利模式分析

#### 第一节 国外商业地产企业盈利模式分析

##### 一、美国商业地产企业盈利模式分析

(一) 商业地产企业盈利模式发展历程

(二) 商业地产企业盈利模式特点分析

##### 二、新加坡商业地产企业盈利模式分析

(一) 商业地产企业盈利模式发展历程

(二) 商业地产企业盈利模式特点分析

#### 第二节 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) 散售模式类型分析

(二) 散售模式适用物业

(三) 散售模式的优劣势

##### 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) 整售模式的优劣势

#### 第三节 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

#### 第四节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

#### 第五节主要商业地产盈利模式对比分析

### 第四章 中国商业地产项目营销管理分析

#### 第一节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

#### 第二节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

#### 第三节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

### 第四节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

### 第六节商业地产项目开业策略

## 第二篇细分市场篇

### 第五章 中国写字楼市场开发投资分析

#### 第一节写字楼市场开发研究

##### 一、写字楼投资开发特性

##### 二、写字楼投资开发背景

##### 三、写字楼投资开发条件

##### 四、写字楼项目投资开发

##### （一）写字楼投资策略

##### （二）写字楼市场调查

##### （三）写字楼产品定位

##### （四）写字楼市场需求

##### （五）写字楼市场供给

##### 五、写字楼开发趋势预测

#### 第二节写字楼市场竞争现状

##### 一、写字楼发展历程分析

## 二、写字楼错位竞争分析

## 三、甲级写字楼竞争分析

## 四、节能环保成新竞争点

## 五、写字楼发展特点分析

### 第三节 写字楼市场运营状况分析

#### 一、写字楼投资情况分析

#### 二、写字楼市场建设规模

#### 三、写字楼市场销售情况

#### 四、写字楼市场价格情况

#### 五、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

### 第四节 写字楼市场投资前景

#### 一、写字楼投资前景分析

#### 二、写字楼投资潜力分析

##### （一）大城市投资潜力

##### （二）中城市投资潜力

##### （三）小城市投资潜力

#### 三、写字楼发展前景分析

##### （一）写字楼区域发展潜力

##### （二）郊区写字楼发展前景

##### （三）总部办公楼投资机会

#### 四、写字楼发展趋势分析

## 第六章 中国商铺地产开发投资分析

### 第一节 商铺市场发展概况

#### 一、商铺地产开发背景

#### 二、商铺地产经营特点

#### 三、商铺市场存在问题

#### 四、商铺投资考虑因素

#### 五、商铺地产投资技巧

#### 六、商铺市场发展趋势

### 第二节 商铺地产投资概况分析

#### 一、我国商业街主要类型

## 二、商业街发展特点分析

## 三、商业街存在问题分析

## 四、商业街主要表现形态

## 五、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

## 六、零售地产运行情况分析

## 七、零售地产市场趋势分析

## 第三节 商铺投资风险与对策分析

### 一、投资商铺风险及对策分析

### 二、产权式商铺投资风险分析

#### （一）产权式商铺投资优势

#### （二）产权式商铺法律风险

#### （三）产权式商铺投资风险

### 三、七类商铺的投资回收形态

### 四、七类商铺的投资策略分析

## 第七章 中国购物中心开发投资分析

### 第一节 大型购物中心开发流程分析

#### 一、购物中心调研与论证

#### 二、购物中心立项与决策

#### 三、购物中心选址与选型

#### 四、购物中心规划与设计

#### 五、购物中心融资与招商

### 第二节 购物中心投资建设情况

#### 一、购物中心发展阶段分析

#### 二、购物中心开发投资情况

#### 三、购物中心数量增长分析

#### 四、购物中心体量变化趋势

#### 五、购物中心商铺数量分析

### 第三节 购物中心发展分布情况

#### 一、购物中心分布及城市竞争力

##### （一）购物中心区域分布情况

- (二) 购物中心分布特点分析
- (三) 购物中心各城市竞争力
- 二、重点城市购物中心分布特征
  - (一) 上海购物中心分布特征
  - (二) 成都购物中心分布特征
  - (三) 郑州购物中心分布特征
  - (四) 南宁购物中心分布特征
- 三、三四线购物中心发展现状
  - (一) 三四线购物中心发展优势
  - (二) 三四线购物中心供应格局
  - (三) 三四线购物中心开发模式
  - (四) 三四线MALL短培育周期
- 第四节购物中心的发展方向分析
  - 一、购物中心功能定位
  - 二、购物中心运营因素
    - (一) 消费者认为的运营因素
    - (二) 商户认为的运营因素
    - (三) 开发商认为的运营因素
  - 三、购物中心拓展方向
  - 四、购物中心未来的格局
  - 五、网络购物与商场购物
  - 六、购物中心零售业交易
  - 七、中国购物中心发展趋势
  - 八、中国购物中心前十企业
- 第五节购物中心投资收益分析
  - 一、购物中心盈利模式选择
  - 二、购物中心投资成本构成
  - 三、购物中心业态租金分析
  - 四、购物中心的投资回报率
- 第六节购物中心市场投资前景
  - 一、购物中心业态发展趋势
  - 二、购物中心投资前景分析
  - 三、购物中心投资潜力分析
    - (一) 大城市投资潜力分析
    - (二) 中城市投资潜力分析

### （三）小城市投资潜力分析

## 第八章 中国中央商务区开发投资分析

### 第一节 中央商务区发展活力分析

#### 一、中央商务区发展演化过程

##### （一）国内CBD演化过程

##### （二）国外CBD演化过程

#### 二、中央商务区不同分类情况

#### 三、中央商务区空间布局模式

#### 四、中央商务区空间扩展方式

#### 五、中央商务区开发强度分析

#### 六、中央商务区发展活力分析

##### （一）城市CBD已建程度

##### （二）城市CBD在建程度

##### （三）城市CBD可建程度

### 第二节 中央商务区建设投资现状

#### 一、中央商务区开发运作特点

#### 二、中央商务区建设现状分析

#### 三、中央商务区发展模式分析

#### 四、中央商务区成功关键因素

#### 五、中央商务区的投资回收期

### 第三节 重点城市中央商务区建设分析

#### 一、国内中央商务区建设分析

##### （一）香港中央商务区建设分析

##### （二）上海中央商务区建设分析

##### （三）北京中央商务区建设分析

##### （四）深圳中央商务区建设分析

##### （五）广州中央商务区建设分析

##### （六）重庆中央商务区建设分析

##### （七）武汉中央商务区建设分析

#### 二、国外中央商务区建设分析

##### （一）伦敦中央商务区建设分析

##### （二）曼哈顿中央商务区建设分析

##### （三）东京新宿中央商务区建设分析

#### 三、中外比较对中国CBD的启示

#### 第四节中央商务区写字楼市场分析

- 一、中央商务区写字楼经济价值
- 二、中央商务区写字楼容量分析
- 三、中央商务区写字楼供求情况
- 四、中央商务区写字楼重点案例
- 五、中央商务区写字楼价格租金

#### 第五节中央商务区住宅市场分析

- 一、中央商务区住宅主要标准
- 二、中央商务区住宅供求特点
- 三、中央商务区住宅市场走势
- 四、中央商务区住宅交易情况
- 五、中央商务区住宅价格租金

#### 第六节中央商务区商业楼分析

- 一、中央商务区商业楼供求分析
- 二、中央商务区商业地产的案例
- 三、中央商务区商业楼市场走势
- 四、中央商务区商业楼交易数量
- 五、中央商务区商业楼价格租金

### 第九章 中国酒店市场开发投资分析

#### 第一节酒店市场开发注意事项

- 一、投资开发背景
- 二、酒店开发模式
- 三、酒店资本运作

#### 第二节酒店行业盈利模式分析

- 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

#### 第三节酒店行业投资收益分析

- 一、经济型酒店投资收益
  - (一)经济酒店投入产出
  - (二)经济酒店投资回报
- 二、产权式酒店投资价值

### 三、酒店公寓投资回报模式

#### 第四节酒店市场投资情况分析

##### 一、酒店市场投资特点

##### 二、酒店市场投资技巧

##### 三、星级酒店发展分析

###### (一) 星级酒店经营情况

###### (二) 星级酒店分布状况

###### (三) 星级酒店区域分析

###### (四) 旅游城市星级酒店情况

#### 第五节酒店市场投资前景分析

##### 一、酒店投资前景分析

##### 二、中西部酒店投资潜力

##### 三、二三线酒店投资潜力

### 第三篇区域市场篇

#### 第十章 北京市商业地产市场分析

##### 第一节北京商业地产发展现状

###### 一、房地产开发投资额情况

###### 二、商业地产开发投资情况

###### (一) 办公楼

###### (二) 商业营业用房

###### 三、商业地产成交情况

##### 第二节北京办公楼市场现状分析

###### 一、办公楼开发销售情况

###### (一) 施工面积

###### (二) 竣工面积

###### (三) 销售面积

###### (四) 销售金额

###### 二、写字楼市场发展现状分析

###### (一) 写字楼供需情况分析

###### (二) 写字楼租金价格分析

###### (三) 写字楼市场前景分析

##### 第三节北京市商业营业用房市场分析

###### 一、北京城市重点商圈分析

###### 二、商业营业用房开发销售情况

(一) 施工面积

(二) 竣工面积

(三) 销售面积

(四) 销售金额

### 三、商铺市场发展现状分析

(一) 商铺待售面积分析

(二) 商铺租金价格分析

(三) 商圈发展前景分析

### 第四节北京商业地产趋势前景分析

#### 一、商业地产发展趋势分析

#### 二、商业地产发展前景分析

## 第十一章 上海市商业地产市场分析

### 第一节上海商业地产发展现状

#### 一、房地产开发投资额情况

#### 二、商业地产开发投资情况

(一) 办公楼

(二) 商业营业用房

#### 三、商业地产项目成交情况

### 第二节上海办公楼市场现状分析

#### 一、办公楼开发销售情况

(一) 施工面积

(二) 竣工面积

(三) 销售面积

(四) 销售金额

#### 二、写字楼市场发展现状分析

(一) 写字楼供需情况分析

(二) 写字楼租金价格分析

(三) 写字楼市场前景分析

### 第三节上海市商业营业用房市场分析

#### 一、上海城市重点商圈分析

#### 二、商业营业用房开发销售情况

(一) 施工面积

(二) 竣工面积

(三) 销售面积



#### （四）销售金额

### 三、商铺市场发展现状分析

#### （一）商铺供需情况分析

#### （二）商铺租金价格分析

#### （三）商圈市场前景分析

### 第四节上海商业地产趋势前景分析

#### 一、商业地产发展趋势分析

#### 二、商业地产发展前景分析

## 第十二章 广州市商业地产市场分析

### 第一节广州商业地产发展现状

#### 一、房地产开发投资额情况

#### 二、商业地产开发投资情况

##### （一）办公楼

##### （二）商业营业用房

#### 三、商业地产项目成交情况

### 第二节广州办公楼市场现状分析

#### 一、办公楼开发销售情况

##### （一）施工面积

##### （二）竣工面积

##### （三）销售面积

##### （四）销售金额

#### 二、写字楼市场发展现状分析

##### （一）写字楼供需情况分析

##### （二）写字楼租金价格分析

##### （三）写字楼市场前景分析

### 第三节广州市商业营业用房市场分析

#### 一、广州城市重点商圈分析

#### 二、商业营业用房开发销售情况

##### （一）施工面积

##### （二）竣工面积

##### （三）销售面积

##### （四）销售金额

#### 三、商铺市场发展现状分析

##### （一）商铺供需情况分析

(二) 商铺租金价格分析

(三) 商圈市场前景分析

第四节 广州商业地产趋势前景分析

一、商业地产发展趋势分析

二、商业地产发展前景分析

第四篇 企业竞争篇

第十三章 中国重点商业地产企业经营状况分析

第一节 万达集团商业地产模式分析

第二节 恒隆地产商业地产模式分析

第三节 中粮集团商业地产模式分析

第四节 SOHO中国商业地产模式分析

第五节 中国国贸商业地产模式分析

第六节 世贸股份商业地产模式分析

第七节 上海陆家嘴商业地产模式分析

第八节 金融街商业地产模式分析

第十四章 中国商业地产行业投融资策略分析

第一节 商业地产市场融资分析

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、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 商业地产信托融资分析

## 一、房地产信托融资模式分析

- (一) 房地产信托融资模式类型
- (二) 房地产信托融资模式优劣势

## 二、商业地产信托融资情况分析

- (一) 房地产信托发行全貌分析
- (二) 房地产信托季度发行规模
- (三) 房地产信托季度余额规模
- (四) 房地产信托平均收益率

## 三、房地产信托资金运用方式

## 四、房地产信托资金投资方式

## 五、房地产信托兑付分析

## 六、房地产信托公司分析

## 七、地产类信托兑付风险与房地产调控高度相关

### 第四节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、突破困境的有效途径分析

#### 四、商业地产融资基金待推广

### 第五节商业地产行业投资风险及策略

#### 一、商业地产投资风险

- (一) 开发商经验不足
- (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

## 第十五章 2016-2022年中国商业地产行业前景预测

### 第一节2016-2022年房地产行业发展前景展望

#### 一、促进房地产市场长期繁荣因素()

二、中国房地产业中长期发展目标

三、“十二五”中国保障房建设规划

四、中长期中国房地产市场发展展望

第二节2016-2022年商业地产行业发展展望

一、未来商业地产将向城市综合体转型

二、未来商业地产发展机遇与挑战

三、未来商业地产发展走向预测

第三节2016-2022年商业地产市场规模预测

一、商业地产投资规模预测

二、商业地产销售面积预测

三、商业地产销售额预测分析

详细请访问：<https://www.huaon.com/detail/285636.html>