

# 2016-2022年中国商铺地产行业发展现状及十三五 投资规划研究报告

报告大纲

观研报告网

[www.chinabaogao.com](http://www.chinabaogao.com)

## 一、报告简介

观研报告网发布的《2016-2022年中国商铺地产行业发展现状及十三五投资规划研究报告》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：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/244184244184.html>

报告价格：电子版: 7200元 纸介版：7200元 电子和纸介版: 7500

订购电话: 400-007-6266 010-86223221

电子邮箱: sale@chinabaogao.com

联系人: 客服

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

商铺是经营者为顾客提供商品交易、服务或感受体验的场所。商铺具有高成长、高增值的特性。

改革开放以后，商业、服务业活动场所逐步告别了计划配置的模式，度过了商业经营企业自建自用的短暂时期，伴随着住宅商品化的浪潮，步入了商品化的时代。敏捷的先知者抓住机遇、率先介入，低成本、高产出，取得了辉煌的业绩和丰厚的回报。在榜样的示范和“一铺养三代”双重作用下，商铺市场迅速成为房地产市场关注的焦点之一。

2013年，新“国五条”出台，使得住宅限购、限贷等调控持续从紧，进一步刺激商业地产投资需求，拉动商铺等价格上涨，商铺租金也水涨船高。

2014年以来，一二线城市核心商圈的优质物业继续保持一铺难求，租金持续走高的状态。

而一线城市核心商圈有限的商业物业供应早已无法满足不断增长的市场需求，商业用地供应受限、开发成本持续走高使一线城市商业物业开发已经逐步由核心商圈向非核心商圈发展。

2015年上半年，我国商业营业用房销售面积增长3.5%，销售额下降1.2%。

未来我国商业地产市场将蓬勃发展，真正属于商业地产的“黄金十年”即将来临。随着我国城市化的不断推进和国民消费能力的不断提高，零售业将稳步增长，从而将持续推动我国商铺地产的稳健增长，预计未来几年商业营业用房投资额仍将维持快速增长势头。

《2016-2022年中国商铺地产行业发展现状及十三五投资规划研究报告》由观研天下（Insight&Info Consulting Ltd）领衔撰写，在周密严谨的市场调研基础上，主要依据国家统计局数据，海关总署，问卷调查，行业协会，国家信息中心，商务部等权威统计资料。

报告主要研行业市场经济特性（产能、产量、供需），投资分析（市场现状、市场结构、市场特点等以及区域市场分析）、竞争分析（行业集中度、竞争格局、竞争对手、竞争因素等）、产业链分析、替代品和互补品分析、行业的主导驱动因素、政策环境。为战略投资或行业规划者提供准确的市场情报信息及科学的决策依据，同时对银行信贷部门也具有极大的参考价值。

### 【报告大纲】

#### 第一章 商铺地产相关知识

##### 1.1 商铺的定义及特征

###### 1.1.1 商铺定义

###### 1.1.2 商铺分割的原则

###### 1.1.3 商铺交易流程及注意事项

##### 1.2 商铺分类及盈利特征

###### 1.2.1 按开发形式分类

###### 1.2.2 按投资价值分类

###### 1.2.3 按商铺的位置形式分类

## 1.3 商铺的价值

### 1.3.1 商铺价值衡量要素

### 1.3.2 商铺价值评估方法

### 1.3.3 运营成败决定商铺价值

## 第二章 2013-2015年商业地产发展分析

### 2.1 2013年中国商业地产市场分析

#### 2.1.1 基本状况

#### 2.1.2 发展特点

#### 2.1.3 热点分析

### 2.2 2014年中国商业地产市场分析

#### 2.2.1 基本状况

#### 2.2.2 市场形势

#### 2.2.3 热点分析

#### 2.2.4 企业动态

### 2.3 2015年中国商业地产市场分析

#### 2.2.1 基本状况

#### 2.2.2 运营分析

#### 2.2.3 热点分析

#### 2.2.4 市场动态

### 2.4 中国商业地产面临的挑战与问题

#### 2.4.1 中国商业地产市场的四大困扰

#### 2.4.2 制约中国商业地产发展的主要因素

#### 2.4.3 国内商业地产项目开发面临的挑战

#### 2.4.4 我国商业地产行业发展的弊病分析

### 2.5 中国商业地产市场发展的对策

#### 2.5.1 发展中国商业地产市场的对策措施

#### 2.5.2 我国商业地产行业发展的思路浅析

#### 2.5.3 中国商业地产开发策略分析

#### 2.5.4 中国商业地产行业亟待创新模式

#### 2.5.5 壮大中国商业地产市场的政策建议

## 第三章 2013-2015年商铺地产市场发展分析

### 3.1 中国商铺地产市场发展综述

#### 3.1.1 中国商铺市场的发展变化

#### 3.1.2 中国商铺地产成为“金矿”

#### 3.1.3 中国商铺地产发展迅猛的原因

## 3.2 2013-2015年商铺市场的发展

### 3.2.1 2013年我国商铺市场发展回顾

### 3.2.2 2014年我国商铺市场发展状况

### 3.2.3 2015年我国商铺市场发展现状

## 3.3 产权式商铺及相关法律问题浅析

### 3.3.1 中国产权式商铺的兴起及发展

### 3.3.2 产权式商铺发展的现状考察与法律困境

### 3.3.3 产权式商铺经营模式完善构想

### 3.3.4 产权式商铺模式将不断走向完善

## 3.4 商铺租售市场分析

### 3.4.1 商铺租赁价格的定位

### 3.4.2 商铺租赁门槛效应分析

### 3.4.3 商铺租赁纠纷及解决措施

### 3.4.4 出售型商铺面临的困境分析

## 3.5 商铺地产面临的问题

### 3.5.1 商铺市场四大问题需改善

### 3.5.2 商铺市场遭遇三大瓶颈

### 3.5.3 商铺市场开发存在的问题

## 第四章 2013-2015年社区商铺分析

### 4.1 社区商铺概述

#### 4.1.1 社区商铺的概念

#### 4.1.2 社区商铺的定位

#### 4.1.3 社区商铺的分类和特点

### 4.2 2013-2015年社区商业的发展状况

#### 4.2.1 国内城市社区商业的功能定位

#### 4.2.2 城市社区商业的主要发展模式

#### 4.2.3 我国城市社区商业的不足及建议

### 4.3 2013-2015年社区商铺发展现状

#### 4.3.1 国内社区商铺乘势兴起

#### 4.3.2 国家对社区商铺的相关规定

#### 4.3.3 社区商铺投资需求调查

#### 4.3.4 社区商铺的发展前景

### 4.4 社区商铺投资分析

#### 4.4.1 社区商铺的投资注意事项

#### 4.4.2 选择社区商铺的建议

#### 4.4.3 社区商铺投资回报分析

#### 4.4.4 社区商铺投资风险分析

### 第五章 2013-2015年商业街商铺分析

#### 5.1 商业街商铺概述

##### 5.1.1 商业街商铺的概念

##### 5.1.2 商业街商铺的特点

##### 5.1.3 商业街商铺的定位

#### 5.2 2013-2015年商业街商铺发展概况

##### 5.2.1 步行商业街的起源与发展

##### 5.2.2 我国商业街的形态类型

##### 5.2.3 国内商业街开发进入高速发展时期

##### 5.2.4 商务部关于加快我国商业街建设与发展的指导意见

#### 5.3 中国商业街发展的特征

##### 5.3.1 趋同性、趋利性、趋热性

##### 5.3.2 地位日益显著

##### 5.3.3 经营缺乏特色

##### 5.3.4 经济效益堪忧

#### 5.4 国内五市典型商业街商铺投资成本分析

##### 5.4.1 北京

##### 5.4.2 上海

##### 5.4.3 深圳

##### 5.4.4 广州

##### 5.4.5 西安

#### 5.5 商业街商铺投资分析

##### 5.5.1 商业街商铺成投资热点

##### 5.5.2 投资商业街商铺需考虑的因素

##### 5.5.3 商业街商铺投资选址策略

##### 5.5.4 专业商业街商铺投资策略

##### 5.5.5 复合商业街商铺投资风险及对策

### 第六章 2013-2015年其他类型商铺发展分析

#### 6.1 市场类商铺发展分析

##### 6.1.1 市场类商铺的定义

##### 6.1.2 市场类商铺的分类

##### 6.1.3 专业市场商铺

##### 6.1.4 综合市场商铺

- 6.1.5 市场类商铺投资要旨
- 6.2 百货商场及购物中心商铺发展分析
  - 6.2.1 百货商场商铺的特点
  - 6.2.2 购物中心商铺的特点
  - 6.2.3 社区型购物中心商铺成投资热点
  - 6.2.4 百货商场及购物中心商铺投资策略
- 6.3 商务楼、写字楼商铺发展分析
  - 6.3.1 商务楼、写字楼商铺概述
  - 6.3.2 商务楼、写字楼底商商铺的特点
  - 6.3.3 商务楼、写字楼零散商铺分析
  - 6.3.4 商务楼、写字楼商铺投资策略
- 6.4 交通设施商铺发展分析
  - 6.4.1 交通设施内部商铺特点
  - 6.4.2 交通设施外部商铺的特点
  - 6.4.3 交通设施外部商铺投资策略
  - 6.4.4 道路两侧商铺的特点及投资
- 6.5 住宅底层商铺发展分析
  - 6.5.1 住宅底层商铺概述
  - 6.5.2 住宅和底层商铺的联动作用分析
  - 6.5.3 住宅底商市场迅速升温
  - 6.5.4 住宅底商投资分析
- 6.6 地铁商铺发展分析
  - 6.6.1 地铁商铺的三种形态
  - 6.6.2 地铁商铺选址参考
  - 6.6.3 投资地铁商铺须了解的知识
- 第七章 2013-2015年北京商铺地产市场分析
  - 7.1 2013年北京商铺市场回顾
    - 7.1.1 发展状况
    - 7.1.2 市场特点
    - 7.1.3 价格走势
    - 7.1.4 租金概况
  - 7.2 2014年北京商铺市场分析
    - 7.2.1 整体概述
    - 7.2.2 成交概况
    - 7.2.3 成交排行

#### 7.2.4 变价情况

### 7.3 2015年北京商铺市场分析

#### 7.3.1 基本状况

#### 7.3.2 发展形势

#### 7.3.3 市场动态

### 7.4 2013-2015年北京商铺市场投资分析

#### 7.4.1 北京核心商圈仍是商铺投资首选地区

#### 7.4.2 北京商铺地产投资结构失衡

#### 7.4.3 北京商铺投资需要防范三道风险

#### 7.4.4 北京商铺地产的投资策略

### 7.5 北京商铺市场展望

#### 7.5.1 北京商铺市场发展趋势

#### 7.5.2 北京高端商铺地产将进一步发展

#### 7.5.3 北京轨道交通建设将带热沿线商铺地产

## 第八章 2013-2015年上海商铺地产市场分析

### 8.1 2013年上海商铺市场的发展

#### 8.1.1 整体状况

#### 8.1.2 县区成交情况

#### 8.1.3 专业类主题商铺颇受青睐

### 8.2 2014年上海商铺市场发展分析

#### 8.2.1 市场成交分析

#### 8.2.2 新增供应情况

#### 8.2.3 市场价格走势

#### 8.2.4 区县市场分析

### 8.3 2015年上海商铺市场发展分析

#### 8.3.1 市场成交分析

#### 8.3.2 发展特点分析

#### 8.3.3 发展动态分析

### 8.4 上海商铺地产发展存在的问题

#### 8.4.1 上海商铺地产市场供求失衡

#### 8.4.2 上海繁华地段高端商铺地产一铺难求

#### 8.4.3 上海商铺地产缺乏明确定位

### 8.5 上海商铺市场发展趋势

#### 8.5.1 上海商铺市场趋势展望

#### 8.5.2 未来上海商铺租金将稳定攀升



### 8.5.3 郊区成上海商铺地产未来发展重点

## 第九章 2013-2015年广州商铺地产市场分析

### 9.1 2013年广州商铺市场回顾

#### 9.1.1 运行情况

#### 9.1.2 需求形势

#### 9.1.3 市场动态

### 9.2 2014年广州商铺市场发展分析

#### 9.2.1 供应创新高

#### 9.2.2 高端项目持续开业

#### 9.2.3 租赁活跃

#### 9.2.4 租金表现稳定

### 9.3 2015年广州商铺市场发展分析

#### 9.3.1 供应情况

#### 9.3.2 成交概况

#### 9.3.3 价格走势

### 9.4 2013-2015年广州各类型商铺投资分析

#### 9.4.1 商场铺

#### 9.4.2 商业街商铺

#### 9.4.3 专业市场铺

#### 9.4.4 社区商铺

#### 9.4.5 地铁商铺

### 9.5 广州商铺市场前景及趋势分析

#### 9.5.1 未来广州商铺市场走势展望

#### 9.5.2 广州商铺市场趋势预测

#### 9.5.3 未来广州商铺租金整体将保持稳定

## 第十章 2013-2015年深圳商铺地产市场分析

### 10.1 2013-2015年深圳商圈的格局分布

#### 10.1.1 罗湖中心商圈

#### 10.1.2 东门商圈

#### 10.1.3 华强北商圈

#### 10.1.4 福田中心商圈

#### 10.1.5 主要次级商圈

### 10.2 2013年深圳商铺市场回顾

#### 10.2.1 一手商铺市场分析

#### 10.2.2 二手商铺市场分析

### 10.2.3 投资重点向关外延伸

## 10.3 2014年深圳商铺市场发展分析

### 10.3.1 整体概述

### 10.3.2 供应分析

### 10.3.3 一手商铺成交分析

### 10.3.4 二手商铺成交分析

## 10.4 2015年深圳商铺市场发展分析

### 10.4.1 整体概述

### 10.4.2 价格分析

### 10.4.3 市场动态

## 10.5 深圳商铺地产投资及发展前景分析

### 10.5.1 深圳商铺物业发展前景广阔

### 10.5.2 深圳商铺市场面临形势分析

### 10.5.3 深圳商铺地产市场未来走势预测

### 10.5.4 深圳不同类型商铺投资前景分析

## 第十一章 2013-2015年中国其他城市商铺地产

### 11.1 杭州

#### 11.1.1 2013年杭州商铺市场发展回顾

#### 11.1.2 2014年杭州商铺市场发展状况

#### 11.1.3 2015年杭州商铺市场发展分析

#### 11.1.4 杭州主要商圈商铺发展评析

### 11.2 南京

#### 11.2.1 2013年南京商铺市场发展概况

#### 11.2.2 2014年南京商铺市场发展状况

#### 11.2.3 2015年南京商铺市场发展动态

#### 11.2.4 南京地铁商铺布局规划

### 11.3 武汉

#### 11.3.1 2013年武汉商铺市场发展概况

#### 11.3.2 2014年武汉商铺市场发展概况

#### 11.3.3 2015年武汉商铺市场发展概况

#### 11.3.4 获批“中心城市”武汉商铺价值上升

### 11.4 成都

#### 11.4.1 成都商铺成为新一轮投资热点

#### 11.4.2 2013年成都商铺市场发展概况

#### 11.4.3 2014年成都商铺市场发展状况

#### 11.4.4 2015年成都商铺市场形势分析

### 第十二章 2013-2015年商铺企业经营状况分析

#### 12.1 广州富力地产股份有限公司

##### 12.1.1 公司概况

##### 12.1.2 2013年富力地产经营状况分析

##### 12.1.3 2014年富力地产经营状况分析

##### 12.1.4 2015年富力地产经营状况分析

##### 12.1.5 富力地产商铺销售情况

#### 12.2 保利房地产（集团）股份有限公司

##### 12.2.1 公司概况

##### 12.2.2 2013年保利地产经营状况分析

##### 12.2.3 2014年保利地产经营状况分析

##### 12.2.4 2015年保利地产经营状况分析

##### 12.2.5 保利地产地铁商铺热销

#### 12.3 合生创展集团有限公司

##### 12.3.1 公司概况

##### 12.3.2 2013年合生创展经营状况分析

##### 12.3.3 2014年合生创展经营状况分析

##### 12.3.4 2015年合生创展经营状况分析

##### 12.3.5 合生创展商铺地产项目发展动态

### 第十三章 2013-2015年商铺地产市场政策背景分析

#### 13.1 2013年中国房地产行业政策分析

##### 13.1.1 中央调控思路转变

##### 13.1.2 地方调控转向差别化

##### 13.1.3 推进长效机制建设

##### 13.1.4 加快配套政策改革

#### 13.2 2014年中国房地产行业政策分析

##### 13.2.1 中央调控注重稳定

##### 13.2.2 限购政策基本放开

##### 13.2.3 长效机制突破前行

##### 13.2.4 相关财税政策分析

#### 13.3 2015年中国房地产行业政策分析

##### 13.3.1 确立政策利好基调

##### 13.3.2 不动产登记工作推进

##### 13.3.3 相关财税政策分析

### 13.4 房地产调控为商铺地产市场带来利好

#### 13.4.1 商业地产市场成市场调控受益者

#### 13.4.2 调控政策升级商业地产更受青睐

#### 13.4.3 房产调控助推商铺市场迅速升温

#### 13.4.4 房地产调控将继续带动商铺地产发展

## 第十四章 2013-2015年商铺地产投资分析

### 14.1 商铺投资的现状

#### 14.1.1 商铺独具六大投资价值

#### 14.1.2 投资者看好的商铺的特征

#### 14.1.3 商铺投资趋势与成功要素

#### 14.1.4 商铺投资的个性化形式

### 14.2 商铺投资的选择

#### 14.2.1 商铺投资类型的选择

#### 14.2.2 商铺投资地段的选择

#### 14.2.3 商铺投资时机的把握

### 14.3 投资产权式商铺分析

#### 14.3.1 产权式商铺及其类型

#### 14.3.2 产权式商铺的四大优势

#### 14.3.3 产权式商铺存在的风险

#### 14.3.4 投资产权式商铺的策略

### 14.4 商铺投资风险与规避策略

#### 14.4.1 投资商铺的风险及对策

#### 14.4.2 投资地铁商铺需谨慎

#### 14.4.3 社区商铺投资应注意的问题

#### 14.4.4 避免商铺风险的具体操作步骤

## 第十五章 观研网对商铺地产发展前景及趋势分析

### 15.1 商业地产发展前景及趋势

#### 15.1.1 中国商业地产市场前景展望

#### 15.1.2 我国商业地产市场形势乐观

#### 15.1.3 中国商业地产市场发展趋势预测

#### 15.1.4 未来商业地产将向城市综合体转型

### 15.2 观研网对2016-2022年中国商铺地产发展预测分析

#### 15.2.1 观研网对2016-2022年中国商铺地产投资额预测

#### 15.2.2 观研网对2016-2022年中国商铺地产销售面积预测

#### 15.2.3 观研网对2016-2022年中国商铺地产销售额预测

## 15.3 商铺地产发展趋势分析

### 15.3.1 社区商铺将成为今后市场热点

### 15.3.2 结合旧城改造的传统商业区发展潜力大

### 15.3.3 未来商铺经营管理将更好发展

#### 附录

附录一：中华人民共和国城市房地产管理法

附录二：招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定

附录三：协议出让国有土地使用权规定

附录四：中华人民共和国土地管理法

附录五：中国银行房地产开发贷款管理办法（试行）

附录六：《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》

附录七：《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》

#### 图表目录

图表 2013年中国商业营业用房及办公楼开发投资完成额及增速

图表 2013年中国商业营业用房及办公楼销售面积及增速

图表 2013年中国商业营业用房及办公楼销售额及增速

图表 2014年中国商业营业用房及办公楼开发投资完成额及增速

图表 2014年中国商业营业用房及办公楼销售面积及增速

图表 2014年中国商业营业用房及办公楼销售额及增速

图表 2015年中国商业营业用房及办公楼开发投资完成额及增速

图表 2015年中国商业营业用房及办公楼销售面积及增速

图表 2015年中国商业营业用房及办公楼销售额及增速

图表 2013年北京商铺成交数据

图表 2014年北京商铺成交数据

图表 2013年上海商铺成交走势

图表 2012-2013年上海商铺月度成交量走势

图表 2013年上海商铺月度成交总额及均价

图表 2013年上海商铺各区县成交价格

图表 2013年上海商铺各区县供求比

图表 2013年上海商铺成交面积TOP12

图表 2013-2014年上海商铺成交量及新增供应量走势

图表 2013-2014年上海商铺每月成交价格走势

图表 2013年广州商铺市场成交面积排行榜

图表 2013年广州商铺市场成交均价排行榜

图表 2012-2013年深圳市主要大型入市商业项目

图表 2012-2013年成都主城区及郊县商业物业成交走势

图表 2013年成都主城区商业物业成交面积之方位情况

图表 2013年富力地产综合损益表

图表 2013年富力地产主营业务分部资料

图表 2014年富力地产综合损益表

图表 2014年富力地产主营业务分部情况

图表 2015年富力地产综合损益表

图表 2015年富力地产主营业务分部情况

图表 2013年保利地产主要财务数据

图表 2013年保利地产非经常性损益项目及金额

图表 2012年-2013年保利地产主要会计数据

图表 2012年-2013年保利地产主要财务指标

图表 2013年保利地产主营业务分行业、产品情况

图表 2013年保利地产主营业务分地区情况

图表 2013年保利地产房地产业务分地区情况

图表 2014年保利地产主要财务数据

图表 2013年-2014年保利地产非经常性损益项目及金额

图表 2013年-2014年保利地产主要会计数据

图表 2013年-2014年保利地产主要财务指标

图表 2014年保利地产主营业务分行业情况

图表 2014年保利地产主营业务分地区情况

图表 2015年保利地产主要会计数据及财务指标

图表 2015年保利地产非经常性损益项目及金额

图表 2013年合生创展综合损益表

图表 2013年合生创展主营业务分部资料

图表 2013年合生创展主营业务分地区情况

图表 2014年合生创展集团综合损益表

图表 2014年合生创展集团主营业务分部情况

图表 2015年合生创展集团综合损益表

图表 2015年合生创展集团主营业务分部情况

图表 “国五条”（国办发〔2013〕17号）细则主要内容

图表 三中全会决定中关于深化户籍、土地、金融等要素改革的内容

图表 公布细则及房价控制目标的省市

图表 2013年下半年各城市政策分化时间表

图表 《意见》（国办发〔2013〕67号）中涉及房地产行业主要内容

图表 不动产统一登记的工作时间表

图表 2014年中央重要文件、会议主要内容

图表 2014年放松限购城市时间表

图表 “央五条”主要内容

图表 “930”新政主要内容

图表 各地信贷政策调整主要内容

图表 金融机构人民币存贷款基准利率调整表

图表 1998年房改至2014年以来五年期金融机构存贷款利率及住房公积金贷款利率走势

图表 《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》主要内容

图表 2014年以来主要省市公积金政策调整

图表 2014年以来主要省市财税政策调整

图表 2011-2014年保障性安居工程建设计划及实际完成情况

图表 2014年支持棚户区改造的主要金融政策

图表 《关于调整城市规模划分标准的通知》城市规模划分标准

图表 2014年不动产统一登记工作加速推进

图表 观研网对2016-2022年中国商业营业用房投资额预测

图表 观研网对2016-2022年中国商业营业用房销售面积预测

图表 观研网对2016-2022年中国商业营业用房销售额预测

图表详见正文•••••(GY XFT)

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/244184244184.html>