

2018年中国商铺地产行业分析报告- 市场深度分析与投资前景预测

报告大纲

观研报告网

www.chinabaogao.com

一、报告简介

观研报告网发布的《2018年中国商铺地产行业分析报告-市场深度分析与投资前景预测》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/344331344331.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

2015年，房地产市场整体结束高速增长，商业地产也呈现一定程度的调整。宏观环境方面，2015年实物商品网上零售额占社会消费品零售总额比例达到12.9%，较年初提高4.6个百分点，增长显著。而百货店、实体超市、实体专业店销售额同比增速显著回落；此外批发和零售业、住宿和餐饮业增加值同比增速也持续回落。电商冲击实体销售，批发和零售业、住宿和餐饮业增速放缓等均负面影响市场对商业营业用房的需求。但金融业方面，2015年金融业增加值同比增长15.9%，高出同期GDP增速9.0个百分点，金融业高速增长有利于市场对写字楼的需求。多方因素影响下，2015年我国商业地产开发建设趋谨慎，开发投资额增速放缓，新开工规模继续下降；但宽松货币信贷环境下商业地产销售面积同比增幅较2014年扩大；全国商办用地供需创近五年新低，楼面均价同比上涨，溢价率较去年同期下降。

数据来源：公开资料整理

全国商业营业用房市场供应减少，新开工面积同比降幅扩大。2009-2013年，全国商业营业用房市场供应量持续增加，年平均增长率达21.4%。由于市场前期供应量较大，加之2014年房地产市场步入调整期，商业营业用房新开工面积于2014年出现回落，同比下降3.3%，2015年，商业营业用房新开工同比降幅进一步扩大至10.1%，较2014年扩大6.8个百分点。

从不同城市商业营业用房新开工规模来看，2015年，重庆、成都、西安、合肥新开工面积领先，超400万平方米，其中重庆超过1000万平方米，这些城市均为区域中心城市，具有较强的人口吸纳能力，同时，这些城市2015年前三季度社会消费品零售总额同比增速均超15%（高于全国10.5%的同比增速），商业营业用房存在较大发展空间；而大连、厦门、珠海新开工面积较小，不足60万平方米。

从不同城市新开工面积同比增速来看，北京、深圳、重庆2014年末常住人口均超千万，消费群体规模大，2015年，商业营业用房新开工面积同比增速超30%；西安作为西北五省中心城市，人口流入显著、商业发达，近10年来（2006年以来）商业营业用房新开工规模不断扩大，商业营业用房新开工面积同比增速达42%；大连、沈阳虽然是东北地区中心城市，但经济增速低于全国总体水平，人口面临长期流出的困境，加之前期供应量较大，面临较大库存去化压力，新开工同比下降趋势暂难扭转，2015年同比降幅超五成。此外，多数代表城市商业营业用房新开工面积同比下降，苏州、厦门同比降幅超三成，宁波、昆明、长沙同比降幅超五成。

ight&InfoConsultingLtd) 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，同时对银行相关部门也具有极大的参考价值。

报告简介

第一章 商铺地产相关概述

第一节 房地产简述

- 一、房地产业主要涵盖的领域
- 二、房地产行业管理的职责
- 三、提高房地产市场分析有效性的途径

第二节 商铺地产介绍

- 一、商铺选址的依据
- 二、商铺户型分割概述
- 三、商铺的分类
 - 1、按照开发形式分类
 - 2、按照投资价值分类
 - 3、按照商铺的位置形式分类

第三节 商铺价格的决定因素

- 一、租金水平
- 二、流通力和第三产业发达程度
- 三、成长空间

第二章 2013-2018年国际房地产行业市场运行状态分析

第一节 2013-2018年国际房地产业运行环境分析

- 一、经济环境分析
- 二、金融危机对世界经济的影响
- 三、金融危机对世界房产业的影响

第二节 美国

- 一、美国房地产市场泡沫破裂

二、美国政府接管两大住房贷款融资机构房利美和房地美

三、美国的房产泡沫破灭的警示

第三节 欧洲

一、英国、爱尔兰和西班牙的房地产行业将迎来拐点

二、德国、法国、奥地利、意大利和瑞典的房地产市场将萎缩

三、塞浦路斯、保加利亚、罗马尼亚、捷克和土耳其的市场将陷入停滞

第四节 亚洲

一、亚洲主要房地产市场买卖差价不断拉大

二、香港房地产市场的投资活动、市场氛围冷淡

三、中国房地产市场已经开始降温

第五节 2018-2024年世界房地产业运行趋势分析

第三章 2013-2018年中国商铺地产行业运行环境分析

第一节 2013-2018年中国宏观经济环境分析

一、中国GDP分析

二、中国工业发展形势

三、消费价格指数分析

四、城乡居民收入分析

五、社会消费品零售总额

六、全社会固定资产投资分析

七、进出口总额及增长率分析

八、商业银行的贷款利率

第二节 2013-2018年中国商铺地产行业政策环境分析

一、中国房地产业政策振兴规划分析

二、商铺地产优惠政策

三、城市商业网点规划条例

四、商业地产“计划生育”政策将出台

五、央行、银监会调整商业性房地产信贷政策

六、商业地产限外政策或出现松动

第三节 2013-2018年中国商铺地产行业社会环境分析

第四章 2013-2018年中国商铺地产运行新形势透析

第一节 2013-2018年中国商铺地产运行总况

一、中国商铺地产已进入新时代

二、商铺地产成为房产市场的新增长点

三、商铺地产在城市经济中的地位和作用

第二节2013-2018年中国物业管理对商铺地产成功开发的重要性分析

- 一、提升物业管理竞争力
- 二、项目开发设计阶段的物业管理工作
- 三、物业管理在施工阶段的角色
- 四、物业管理在接管验收阶段的前期介入
- 五、管理的重新定位

第三节2013-2018年中国商铺地产发展中出现的问题分析

- 一、中国商铺地产发展的三大障碍分析
- 二、房地产企业商铺售后返租涉税问题分析
- 三、中国商铺地产盲目开发危机重重

第四节2013-2018年中国商铺地产的发展策略分析

- 一、把脉中国商铺地产定位
- 二、商铺地产要求专业化服务
- 三、转战商铺地产：简约而不简单

第五章2013-2018年中国商铺地产市场运行动态分析

第一节2013-2018年中国商铺地产综述

- 一、中国商铺地产大量涌现
- 二、社区商铺成为热钱聚集地
- 三、2013-2018年全国商铺出租情况分析
- 四、全国主要城市优质零售物业租金分析
- 五、中国中小城市商铺地产新亮点分析

第二节2013-2018年中国地铁商铺比较分析

- 一、北京
- 二、上海
- 三、广州
- 四、深圳

第三节2013-2018年中国商铺地产租赁市场分析

- 一、中国商铺租赁的种类分析
- 二、中国商铺租赁市场的门槛效应分析
- 三、中国商铺租赁需要留意的问题分析
- 四、中国商铺出租的四个影响因素分析

第四节2013-2018年中国商铺地产市场面临挑战分析

- 一、中国商铺市场四大需改善的问题

- 二、中国商铺投资热中的冷思考
- 三、中国商铺市场遭遇三大瓶颈
- 四、中国虚拟产权式商铺的法律问题分析

第六章2013-2018年中国社区商铺地产行业市场运行动态分析

第一节2013-2018年中国社区商铺简述

- 一、社区商铺的类型分析
- 二、社区商铺的特点分析

第二节2013-2018年中国社区商业现状分析

- 一、中国社区商业现状的特征
- 二、中国社区商业动态分析
- 三、发展中国社区商业的途径分析
- 四、《关于加快我国社区商业发展的指导意见》对中国社区的影响

第三节2013-2018年中国社区商铺地产现状分析

- 一、中国各地社区商铺发展分析
- 二、中国小规模社区商铺受追捧
- 三、中国社区商铺发展势头强劲
- 四、中国社区商铺的营销对策分析

第四节2018-2024年中国社区商铺地产发展前景分析

第七章2013-2018年中国商业街商铺地产行业市场运行态势分析

第一节2013-2018年中国商业街商铺简述

第二节2013-2018年中国商业街商铺地产现状分析

- 一、中国商业街商铺尝试商场化经营
- 二、“住改商”影响中国商业街商铺租售热
- 三、中国特色商业街专业商铺成新宠

第三节2013-2018年中国商业街商铺物业管理分析

- 一、中国商业街商铺功能体现
- 二、中国商业街商铺物业管理的重点
- 三、中国商业街商铺物业的管理与营运
- 四、中国商业街的商铺生命维系重点

第四节2013-2018年中国商业街商铺地产投资分析

- 一、投资商业街商铺需要考查的因素
- 二、个人投资商业街商铺的地段选择
- 三、专业街商铺投资分析

四、复合商业街商铺投资分析

第八章2013-2018年中国其他类型商铺地产业市场运行形势分析

第一节2013-2018年中国市场类商铺分析

第二节2013-2018年中国百货商场、购物中心商铺运行分析

一、中国百货商场商铺的特点分析

二、百货商场与购物中心互补双赢

三、百货商场、购物中心商铺的投资分析

第三节2013-2018年中国商务楼、写字楼商铺分析

一、中国商务楼、写字楼商铺的类型分析

二、中国商务楼、写字楼商商铺的特点分析

三、商业街商铺写字楼商务楼出租开发商直租

四、中国商务楼、写字楼底商商铺投资分析

第四节2013-2018年中国交通设施商铺分析

一、交通设施商铺相关概述

二、中国交通设施商铺动态分析

三、中国交通设施商铺投资分析

第五节2013-2018年中国住宅底层商铺分析

一、中国住宅底层商铺特点

二、中国住宅底层商铺受欢迎

三、住宅底层商铺投资分析

第九章2013-2018年中国商铺地产区域市场运行新格局透析

第一节2013-2018年北京商铺地产发展分析

一、北京商铺地产市场三大亮点分析

二、北京商铺市场供需问题分析

三、北京市区商铺和郊区商铺市场分析

四、北京中高端购物中心供求分析

第二节2013-2018年北京商铺地产区域分析

一、北京三大区域商铺市场分析

二、北京CBD东南商铺项目分析

三、中外环线商铺项目地段分析

第三节2013-2018年北京商铺投资分析

一、北京商铺地产投资现状分析

二、北京商铺的空置原因分析

三、北京商铺投资的三大风险分析

四、北京出现“证券化”商铺投资方式

第四节2018-2024年北京商铺地产未来发展趋势分析

一、北京商铺市场前景广阔

二、北京商铺地产产品供应趋势分析

三、北京餐饮商铺供需前景看好

第十章2013-2018年中国上海商铺地产行业市场运行局势分析

第一节2013-2018年上海市商铺地产发展分析

一、上海商铺地产供应结构分析

二、上海商铺市场价格分析

三、上海商铺市场存量分析

第二节2013-2018年上海商铺地产投资分析

一、上海商铺投资回归理性

二、上海商铺升值空间广阔

三、上海要道商铺成投资新热点

四、上海商铺投资社区选择

五、上海产权式商铺投资策略

第三节2018-2024年上海商铺地产发展趋势分析

一、上海商铺发展显现外移趋势

二、上海市中心商铺将成热点

三、上海市郊商铺地产前景广阔

四、上海个性化小型商铺前景看好

五、上海零售商铺发展潜力大

第十一章2013-2018年中国广州商铺地产行业市场运行动态分析

第一节2013-2018年广州商铺现状分析

一、广州商铺销售形势好过住宅

二、广州各社区旺铺分析

三、广州优质零售物业市场分析

四、广州10万平米商铺入市创供给新高

五、广州商铺市场供需态势与成交均价分析

第二节2013-2018年广州地区商铺市场分析

一、天河区

二、东山区

三、越秀区

四、荔湾区

五、海珠区

六、白云区

七、芳村区

八、番禺区

第三节2013-2018年广州商铺地产投资分析

一、广州高档商铺前景看好

二、广州新兴商铺投资前景分析

三、广州商铺市场的升值空间明显大增

第十二章2013-2018年中国深圳商铺地产行业市场运行行势分析

第一节2013-2018年深圳商铺地产现状解析

一、深圳成熟商圈与社区商铺表现两极化

二、深圳商铺进入集中放量期

三、深圳商铺价格倒挂情况分析

四、深圳优质零售物业市场分析

五、深圳商铺投资者瞄准关外市场

第二节2013-2018年深圳地铁商铺分析

一、深圳迎来地铁商业时代

二、深圳地铁商铺租金高于地面商铺

三、深圳地铁商铺投资风险分析

第三节2018-2024年深圳商铺地产发展前景分析

一、深圳商铺市场发展潜力大

二、未来深圳商铺十大发展走势

第十三章2013-2018年中国其他城市商铺地产业市场运行走势分析

第一节2013-2018年成都商铺地产运行分析

一、成都商铺市场销售情况分析

二、成都社区商铺“冷热不均”

三、成都优质零售物业市场分析

四、成都二手商铺投资分析

五、成都商铺地产的成熟度决定风险

第二节2013-2018年西安商铺地产概况分析

一、西安三个商铺区域分析

- 二、西安商铺投资新趋势分析
- 三、西安投资商铺要理性对待
- 四、2013-2018年西安优质零售物业市场分析
- 五、西安市商铺地产面临的契机与挑战

第三节2013-2018年天津商铺地产行业分析

- 一、天津地铁商铺发展分析
- 二、天津社区商铺投资分析
- 三、天津地铁商铺经营建议

第四节2013-2018年杭州商铺地产运行分析

- 一、杭州商铺打起"运河牌"
- 二、杭州商铺投资分析
- 三、杭州社区商铺发展新模式

第十四章2013-2018年中国地产行业重点企业分析

第一节富力地产

- 一、富力地产简介
- 二、富力集团住宅写字楼商铺齐面市
- 三、富力广场商铺群集结
- 四、富力集团创新投资“潮式传家铺”商铺
- 五、富力CBD超高层豪宅将开放样板房
- 六、富力22楼盘同推百间商铺
- 七、富力地产广州收金逾8亿

第二节合生创展

- 一、合生创展简介
- 二、合生发力商业地产
- 三、合生创展上万平方米社区商铺开辟市场
- 四、合生创展重资产谋变
- 五、合生创展发展战略分析

第三节保利地产

- 一、保利地产简介
- 二、保利地产在沈市场份额首次突破5%
- 三、保利地产四个月劲销过百亿
- 四、保利地产小区商铺受热捧
- 五、保利地产商铺销售旺投资前景广阔

第四节略.....

第十五章2018-2024年中国商铺地产行业发展前景预测分析

第一节2018-2024年中国商铺地产发展趋势分析

- 一、京商业地产现回暖趋势甲级写字楼跌幅趋缓
- 二、商铺周边房地产发展趋势
- 三、二线城市商铺地产提速发展
- 四、商铺开发只租不售是趋势

第二节2018-2024年中国商铺地产可持续发展前景分析

- 一、商铺的可持续发展战略分析
- 二、未来中国商铺的发展走向
- 三、商铺的分化发展趋势
- 四、商铺下一轮发展将注重特色和功能

第十六章2018-2024年中国商铺地产行业投资战略分析

第一节2013-2018年中国商铺地产投资概况

- 一、商铺地产投资特性
- 二、商铺地产投资环境分析

第二节2018-2024年中国商铺地产投资机会分析

- 一、未来四大商铺投资热点
- 二、中国房地产市场投资机会全球领先
- 三、房贷新政让投资者转向商铺

第三节2018-2024年中国商铺地产投资风险预警

- 一、宏观调控政策风险
- 二、市场竞争风险
- 三、信贷风险
- 四、市场运营机制风险

第四节专家投资建议

图表目录

图表：2013-2018年我国国内生产总值及增长速度分析

图表：2013-2018年全部工业增加值及其增长速度

图表：2015年主要工业产品产量及其增长速度

图表：2015年规模以上工业企业实现利润及其增长速度

图表：2013-2018年建筑业增加值及其增长速度

图表：2013-2018年粮食产量及其增长速度

图表：2013-2018年全社会固定资产投资及增长速度

图表：2015年分行业固定资产投资（不含农户）及其增长速度

图表：2013-2018年社会消费品零售总额及其实际增长速度

图表：2015年货物进出口总额及其增长速度

图表：2015年主要商品进口数量、金额及其增长速度

图表：2013-2018年全国货物进出口总额

图表：2015年末人口数及其构成

图表：2013-2018年我国人口数量变化图

图表：2013-2018年普通高等教育、中等职业教育及普通高中招生人数

图表：2013-2018年中国研究与试验发展（R&D）经费支出走势图

图表：2013-2018年中国广播和电视节目综合人口覆盖率走势图

图表：2013-2018年中国城镇化率走势图

图表：各国投资房地产的基金年平均收益率

图表：2015年全国工业仓储用地交易价格指数

图表：2015年全国商业、旅游、娱乐用土地交易价格指数

图表：2015年商业营业用房投资完成额

图表：2015年办公楼投资完成额曲线图

（GYWW）

图表详见正文

特别说明：观研天下所发行报告书中的信息和数据部分会随时间变化补充更新，报告发行年份对报告质量不会有任何影响，请放心查阅。

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/344331344331.html>