

2016-2022年中国商业地产市场现状专项调研及十三五投资价值评估报告

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《2016-2022年中国商业地产市场现状专项调研及十三五投资价值评估报告》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/244428244428.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

《2016-2022年中国商业地产市场现状专项调研及十三五投资价值评估报告》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，同时对银行相关部门也具有极大的参考价值。

第一章：商业地产行业投资背景分析

1.1行业定义及分类

1.1.1行业定义

1.1.2行业分类

1.2行业的投资背景

1.2.1行业的发展历程

1.2.2行业的驱动因素

（1）外部驱动因素分析

（2）内部价值潜力分析

1.2.3行业发展的必然性

1.2.4行业的饱和度

第二章：商业地产行业宏观环境分析

2.1经济环境分析

2.1.1行业与经济发展相关性

2.1.2国家宏观经济发展现状

2.1.3国家宏观经济发展前景

2.2rongzi环境分析

2.2.1金融机构贷款投向分析

2.2.2中央银行货币政策解读

2.3城镇化进程分析

2.3.1行业与城镇化相关性

2.3.2国家城镇化进程分析

2.3.3国家城镇化进程规划

2.4消费环境分析

2.4.1居民收入水平分析

2.4.2居民消费水平分析

第三章：商业地产行业市场存在问题

3.1商业用地市场供应情况及价格分析

3.1.1土地供应情况分析

(1) 推出土地结构分析

(2) 成交土地变化趋势

3.1.2土地价格变动分析

(1) 土地价格增长速度

(2) 限购对地价的影响

3.2商业地产行业运营数据分析

3.2.1商业地产行业开发投资额分析

3.2.2商业地产行业空置面积分析

3.2.3商业地产行业销售面积分析

3.2.4商业地产行业价格分析

3.3商业地产行业细分分析

3.3.1全国写字楼分析

(1) 写字楼市场供需分析

(2) 写字楼市场价格分析

3.3.2全国商业街运营分析

(1) 商业街的发展现状

(2) 商业街发展趋势

3.3.3全国购物中心分析

(1) 购物中心整体发展分析

(2) 购物中心分布研究分析

3.4商业地产行业存在问题分析

3.4.1商业地产行业发展问题

3.4.2商业地产行业资金问题

3.4.3商业地产行业人才问题

(1) 现有商业地产从业人力资源特点

(2) 目前商业地产人力资源存在问题

(3) 加强商业地产人力资源竞争力策略

第四章：商业地产行业开发及运营模式分析

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

1) 售后回租模式分析

2) 租售结合模式分析

4.1.2按运营主体划分的模式分析

(1) 地产开发商模式分析

(2) 商业运营商模式分析

4.1.3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商业地产运营模式个案分析

4.2.1西田模式分析

(1) 西田的财务协同模式分析

(2) 西田一体化经营重构价值

(3) 西田的品牌集聚效应分析

(4) 西田创新与知识转移分析

4.2.2万达模式分析

(1) 万达订单地产模式

(2) 万达的三代产品分析

(3) 万达集团的成功秘诀

(4) 未来可能遇到的瓶颈

(5) 万达发展之路的启示

4.2.3华润模式分析

(1) 华润的起源与万达对比

(2) “住宅+商业+增值服务”模式

4.2.4世茂模式分析

(1) 世茂模式的起源

(2) COSMO商业模式

第五章：商业地产行业项目定位及招商策略

5.1商业地产项目消费者需求

5.1.1消费者潜在需求分析

5.1.2消费者潜在需求挖掘

5.2写字楼项目招商分析

5.2.1区域市场研究与项目定位

5.2.2目标客户类型分析

5.2.3项目招商策略分析

5.2.4招商程序与执行

5.3购物中心项目招商分析

5.3.1开发前期招商推进计划

5.3.2开发期招商推进计划

5.3.3开业招商推进计划

5.3.4开业后及远期招商推进计划

5.3.5购物中心典型商家分析

(1) 星美院线

(2) 欢乐谷

(3) 方特乐园

(4) 疯狂家族俱乐部

(5) 宜家家居分析

(6) 家乐福超市分析

(7) 王府井百货分析

(8) 新世界百货分析

(9) 苏宁电器分析

5.4商业街项目招商分析

5.4.1商业街项目定位分析

5.4.2商业街最佳业态组合分析

5.4.3商业街招商策略

5.5其他项目招商分析

5.5.1主题商场项目招商分析

5.5.2专业市场项目招商分析

第六章：商业地产行业区域市场分析

6.1中国商业地产行业的投资空间与潜力

6.1.1商业地产行业投资空间分析

6.1.2商业地产开发潜力规模分析

(1) 当前商业地产潜力规模发展误区

(2) 商业地产潜力规模影响要素分析

(3) 合理确定商业地产潜力规模建议

6.2中国城市竞争力及最具潜力城市分析

6.2.12012-2016年中国城市竞争力影响因素

6.2.22012-2016年中国城市综合竞争力分析

6.3环渤海经济区商业地产分析

6.3.1北京商业地产分析

- (1) 商业用地市场分析
- (2) 商业用房市场分析
- (3) 写字楼市场分析
- (4) 房企进驻扩张分析
- (5) 商业地产市场潜力空间

6.3.2天津商业地产市场分析

- (1) 商业用地市场分析
- (2) 商业用房市场分析
- (3) 写字楼市场分析
- (4) 房企进驻扩张分析
- (5) 商业地产市场潜力空间

6.3.3沈阳商业地产市场分析

- (1) 商业用地市场分析
- (2) 商业用房市场分析
- (3) 写字楼市场分析
- (4) 房企进驻扩张分析
- (5) 商业地产市场潜力空间

6.3.4大连商业地产市场分析

- (1) 商业用地市场分析
- (2) 商业用房市场分析
- (3) 写字楼市场分析
- (4) 房企进驻扩张分析
- (5) 商业地产市场潜力空间

6.3.5太原商业地产市场分析

- (1) 商业用地市场分析
- (2) 商业用房市场分析
- (3) 写字楼市场分析
- (4) 房企进驻扩张分析
- (5) 商业地产市场潜力空间

6.3.6济南商业地产市场分析

- (1) 商业用地市场分析
- (2) 商业用房市场分析
- (3) 写字楼市场分析
- (4) 房企进驻扩张分析

(5) 商业地产市场潜力空间

6.3.7 青岛商业地产市场分析

(1) 商业用地市场分析

(2) 商业用房市场分析

(3) 写字楼市场分析

(4) 房企进驻扩张分析

(5) 商业地产市场潜力空间

6.4 长三角经济区商业地产分析

6.4.1 上海商业地产市场投资潜力

(1) 商业用地市场分析

(2) 商业用房市场分析

(3) 写字楼市场分析

(4) 房企进驻扩张分析

(5) 商业地产市场潜力空间

6.4.2 杭州商业地产市场投资潜力

(1) 商业用地市场分析

(2) 商业用房市场分析

(3) 写字楼市场分析

(4) 房企进驻扩张分析

(5) 商业地产市场潜力空间

6.4.3 温州商业地产市场投资潜力

(1) 商业用地市场分析

(2) 商业用房市场分析

(3) 写字楼市场分析

(4) 房企进驻扩张分析

(5) 商业地产市场潜力空间

6.4.4 宁波商业地产市场投资潜力

(1) 商业用地市场分析

(2) 商业用房市场分析

(3) 写字楼市场分析

(4) 房企进驻扩张分析

(5) 商业地产市场潜力空间

6.4.5 台州商业地产市场投资潜力

(1) 商业用地市场分析

(2) 商业用房市场分析

(3) 写字楼市场分析

(4) 房企进驻扩张分析

(5) 商业地产市场潜力空间

6.4.6 绍兴商业地产市场投资潜力

(1) 商业用地市场分析

(2) 商业用房市场分析

(3) 写字楼市场分析

(4) 房企进驻扩张分析

(5) 商业地产市场潜力空间

6.4.7 南京商业地产市场投资潜力

(1) 商业用地市场分析

(2) 商业用房市场分析

(3) 写字楼市场分析

(4) 房企进驻扩张分析

(5) 商业地产市场潜力空间

6.4.8 苏州商业地产市场投资潜力

(1) 商业用地市场分析

(2) 商业用房市场分析

(3) 写字楼市场分析

(4) 房企进驻扩张分析

(5) 商业地产市场潜力空间

6.4.9 合肥商业地产市场投资潜力

(1) 商业用地市场分析

(2) 商业用房市场分析

(3) 写字楼市场分析

(4) 房企进驻扩张分析

(5) 商业地产市场潜力空间

6.5 珠三角经济区商业地产分析

6.5.1 广州商业地产市场投资潜力

(1) 商业用地市场分析

(2) 商业用房市场分析

(3) 写字楼市场分析

(4) 房企进驻扩张分析

(5) 商业地产市场潜力空间

6.5.2 深圳商业地产市场投资潜力

(1) 商业用地市场分析

(2) 商业用房市场分析

(3) 写字楼市场分析

(4) 房企进驻扩张分析

(5) 商业地产市场潜力空间

6.5.3 厦门商业地产市场投资潜力

(1) 商业用地市场分析

(2) 商业用房市场分析

(3) 写字楼市场分析

(4) 房企进驻扩张分析

(5) 商业地产市场潜力空间

6.5.4 福州商业地产市场投资潜力

(1) 商业用地市场分析

(2) 商业用房市场分析

(3) 写字楼市场分析

(4) 房企进驻扩张分析

(5) 商业地产市场潜力空间

6.6 中西部地区商业地产分析

6.6.1 成都商业地产市场投资潜力

(1) 商业用地市场分析

(2) 商业用房市场分析

(3) 写字楼市场分析

(4) 房企进驻扩张分析

(5) 商业地产市场潜力空间

6.6.2 长沙商业地产市场投资潜力

(1) 商业用地市场分析

(2) 商业用房市场分析

(3) 写字楼市场分析

(4) 房企进驻扩张分析

(5) 商业地产市场潜力空间

6.6.3 重庆商业地产市场投资潜力

(1) 商业用地市场分析

(2) 商业用房市场分析

(3) 写字楼市场分析

(4) 房企进驻扩张分析

(5) 商业地产市场潜力空间

6.6.4 武汉商业地产市场投资潜力

(1) 商业用地市场分析

(2) 商业用房市场分析

(3) 写字楼市场分析

(4) 房企进驻扩张分析

(5) 商业地产市场潜力空间

6.6.5 西安商业地产市场投资潜力

(1) 商业用地市场分析

(2) 商业用房市场分析

(3) 写字楼市场分析

(4) 房企进驻扩张分析

(5) 商业地产市场潜力空间

6.6.6 兰州商业地产市场投资潜力

(1) 商业用地市场分析

(2) 商业用房市场分析

(3) 写字楼市场分析

(4) 房企进驻扩张分析

(5) 商业地产市场潜力空间

第七章：商业地产行业标杆企业经营策略分析

7.1 商业地产企业市场提升建议

7.1.1 目前商业地产企业发展现状分析

7.1.2 商业地产企业发展中存在的问题

7.1.3 提升商业地产企业竞争力的策略

7.2 商业地产行业标杆企业经营情况

7.2.1 大连万达商业地产股份有限公司经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品结构及新产品动向

(3) 企业销售渠道与网络

(4) 企业经营状况优劣势分析

(5) 企业最新发展动向分析

7.2.2 上海世茂股份有限公司经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 主要经济指标分析

(3) 企业盈利能力分析

- (4) 企业运营能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析
- (7) 企业产品结构及新产品动向
- (8) 企业销售渠道与网络
- (9) 企业经营状况优劣势分析
- (10) 企业投资兼并与重组分析
- (11) 企业最新发展动向分析

7.2.3 华润置地（北京）股份有限公司经营情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 主要经济指标分析
- (3) 企业盈利能力分析
- (4) 企业运营能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析
- (7) 企业产品结构及新产品动向
- (8) 企业销售渠道与网络
- (9) 企业经营状况优劣势分析
- (10) 企业最新发展动向分析

7.2.4 保利房地产（集团）股份有限公司经营情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 主要经济指标分析
- (3) 企业盈利能力分析
- (4) 企业运营能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析
- (7) 企业产品结构及新产品动向
- (8) 企业销售渠道与网络
- (9) 企业经营状况优劣势分析
- (10) 企业投资兼并与重组分析
- (11) 企业最新发展动向分析

7.2.5 深圳市万科企业股份有限公司经营情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 主要经济指标分析
- (3) 企业盈利能力分析

- (4) 企业运营能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析
- (7) 企业产品结构及新产品动向
- (8) 企业销售渠道与网络
- (9) 企业经营状况优劣势分析
- (10) 企业投资兼并与重组分析
- (11) 企业最新发展动向分析

第八章：商业地产行业投融资与资本运作趋势

8.1 中国商业地产行业投资现状分析

8.1.1 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

8.1.2 中国商业地产投资现状分析

8.1.3 商业地产投资的操作重点与难点

8.2 商业地产投资风险与现金流控制

8.2.1 商业地产行业的风险管理机制

8.2.2 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

8.2.3 商业地产行业现金流控制分析

8.3 中国商业地产行业融资模式分析

8.3.1 商业地产开发融资的概念

8.3.2 商业地产开发融资的特点

8.3.3 国内商业地产的融资现状

8.3.4 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

8.3.5 国内商业地产的融资趋势

8.4 商业地产企业上市融资模式分析

8.4.1 商业地产企业上市rongzi的必要性

8.4.2 商业地产企业上市rongzi的模式

8.4.3 商业地产企业上市rongzi效应分析

(1) 上市rongzi的正面效应

(2) 上市rongzi的负面效应

8.4.4 商业地产企业上市rongzi的风险

(1) 买壳上市的风险

(2) IPO形式的风险

(3) 其他类型的风险

8.4.5 2012-2016年房企海外rongzi的情况

8.4.6 标杆商业地产企业rongzi新模式分析

8.5 房地产投资信托基金运作模式分析

8.5.1 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

8.5.2 REITs在境外市场的发展现状

(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

8.5.3 REITs在中国大陆的发展现状

(1) REITs在中国大陆的发展现状

(2) 目前中国REITs的发展困境

(3) 发展REITsrongzi的对策建议

8.6 商业地产行业前景及资本运作趋势

8.6.1 商业地产行业市场前景

(1) 我国商业地产行业发展趋势

(2) 我国商业地产行业前景展望

8.6.2 商业地产行业资本运作趋势展望

图表目录

图表1：2012-2016年六大城市已出让商办用地可建面积（单位：万平方米）

图表2：我国商业地产发展历程的五个阶段

图表3：2012-2011年全国35个主要城市城镇人均商业面积概况（单位：平方米）

图表4：2000-2015年全国各主要城市土地价格平均增速（单位：%）

图表5：2003-2015年商业地产开发投资额及占房地产资产投资额情况统计（单位：亿元，%）

图表6：商业地产的开发模式比较分析

图表7：写字楼与住宅需求比较

图表8：2012-2016年北京土地月度成交量情况图（单位：万平方米，幅）

图表9：2012-2016年北京成交土地溢价情况（单位：幅）

图表10：2012-2016年北京市销售型写字楼供求走势图（单位：万平方米，元/平方米）

图表11：2012-2016年北京市销售型写字楼月度新增上市量（单位：万平方米）

图表12：2012-2016年北京市销售型写字楼分板块新增上市量（单位：万平方米）

图表13：2012-2016年北京市销售型写字楼月度成交量（单位：万平方米）

图表14：2012-2016年北京市销售型写字楼月度成交均价（单位：元/平方米）

图表15：2012-2016年北京市销售型商业营业用房新增上市量（单位：万平方米）

图表16：2012-2016年北京市销售型商业营业用房分板块新增上市量（单位：万平方米）

图表17：2012-2016年北京市销售型商业营业用房成交面积（单位：万平方米）

图表18：2012-2016年北京市销售型商业营业用房成交均价（单位：元/平方米）

图表19：2012-2016年天津土地月度成交量情况图（单位：万平方米，幅）

图表20：2012-2016年天津成交土地溢价情况（单位：幅）

图表21：2012-2016年天津市销售型写字楼供求走势图（单位：万平方米，元/平方米）

图表22：2012-2016年天津市销售型写字楼月度新增上市量（单位：万平方米）

图表23：2012-2016年天津市销售型写字楼分板块新增上市量（单位：万平方米）

图表24：2012-2016年天津市销售型写字楼月度成交量（单位：万平方米）

图表25：2012-2016年天津市销售型写字楼月度成交均价（单位：元/平方米）

图表26：2012-2016年天津市销售型商业营业用房新增上市量（单位：万平方米）

图表27：2012-2016年天津市销售型商业营业用房分板块新增上市量（单位：万平方米）

图表28：2012-2016年天津市销售型商业营业用房成交面积（单位：万平方米）

图表29：2012-2016年沈阳土地月度成交量情况图（单位：万平方米，幅）

图表30：2012-2016年沈阳成交土地溢价情况（单位：幅）

图表31：2012-2016年沈阳市销售型写字楼供求走势图（单位：万平方米，元/平方米）

图表32：2012-2016年沈阳市销售型写字楼月度新增上市量（单位：万平方米）

图表33：2012-2016年沈阳市销售型写字楼分板块新增上市量（单位：万平方米）

图表34：2012-2016年沈阳市销售型写字楼月度成交量（单位：万平方米）

图表35：2012-2016年沈阳市销售型写字楼月度成交均价（单位：元/平方米）

图表36：2012-2016年沈阳市销售型商业营业用房新增上市量（单位：万平方米）

图表37：2012-2016年沈阳市销售型商业营业用房分板块新增上市量（单位：万平方米）

图表38：2012-2016年沈阳市销售型商业营业用房成交面积（单位：万平方米）

- 图表39：2012-2016年沈阳市销售型商业营业用房成交均价（单位：元/平方米）
- 图表40：2012-2016年大连土地月度成交量情况图（单位：万平方米，幅）
- 图表41：2012-2016年大连成交土地溢价情况（单位：幅）
- 图表42：2012-2016年大连市销售型写字楼供求走势图（单位：万平方米，元/平方米）
- 图表43：2012-2016年大连市销售型写字楼月度新增上市量（单位：万平方米）
- 图表44：2012-2016年大连市销售型写字楼分板块新增上市量（单位：万平方米）
- 图表45：2012-2016年大连市销售型写字楼月度成交量（单位：万平方米）
- 图表46：2012-2016年大连市销售型写字楼月度成交均价（单位：元/平方米）
- 图表47：2012-2016年大连市销售型商业营业用房新增上市量（单位：万平方米）
- 图表48：2012-2016年大连市销售型商业营业用房分板块新增上市量（单位：万平方米）
- 图表49：2012-2016年大连市销售型商业营业用房成交面积（单位：万平方米）
- 图表50：2012-2016年大连市销售型商业营业用房成交均价（单位：元/平方米）
- 图表51：2012-2016年太原土地月度成交量情况图（单位：万平方米，幅）
- 图表52：2012-2016年太原成交土地溢价情况（单位：幅）
- 图表53：2012-2016年太原市销售型写字楼供求走势图（单位：万平方米，元/平方米）
- 图表54：2012-2016年太原市销售型写字楼月度新增上市量（单位：万平方米）
- 图表55：2012-2016年太原市销售型写字楼分板块新增上市量（单位：万平方米）
- 图表56：2012-2016年太原市销售型写字楼月度成交量（单位：万平方米）
- 图表57：2012-2016年太原市销售型写字楼月度成交均价（单位：元/平方米）
- 图表58：2012-2016年太原市销售型商业营业用房新增上市量（单位：万平方米）
- 图表59：2012-2016年太原市销售型商业营业用房分板块新增上市量（单位：万平方米）
- 图表60：2012-2016年太原市销售型商业营业用房成交面积（单位：万平方米）
- 图表61：2012-2016年太原市销售型商业营业用房成交均价（单位：元/平方米）
- 图表62：2012-2016年济南土地月度成交量情况图（单位：万平方米，幅）
- 图表63：2012-2016年济南成交土地溢价情况（单位：幅）
- 图表64：2012-2016年济南市销售型写字楼供求走势图（单位：万平方米，元/平方米）
- 图表65：2012-2016年济南市销售型写字楼月度新增上市量（单位：万平方米）
- 图表66：2012-2016年济南市销售型写字楼分板块新增上市量（单位：万平方米）
- 图表67：2012-2016年济南市销售型写字楼月度成交量（单位：万平方米）
- 图表68：2012-2016年济南市销售型写字楼月度成交均价（单位：元/平方米）
- 图表69：2012-2016年济南市销售型商业营业用房新增上市量（单位：万平方米）
- 图表70：2012-2016年济南市销售型商业营业用房分板块新增上市量（单位：万平方米）
- 图表71：2012-2016年济南市销售型商业营业用房成交面积（单位：万平方米）

（GY ZX）

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/244428244428.html>