

2021-2026年中国商业地产行业投资分析及发展战略研究咨询报告

报告大纲

一、报告简介

华经情报网发布的《2021-2026年中国商业地产行业投资分析及发展战略研究咨询报告》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/channel/property/667692.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

商业地产，指作为商业用途的地产，故又名做商铺地产。以区别于以居住功能为主的住宅房地产，以工业生产功能为主的工业地产等。商业地产广义上通常指用于各种零售、批发、餐饮、娱乐、健身、休闲等经营用途的房地产形式，从经营模式、功能和用途上区别于普通住宅、公寓、别墅等房地产形式。以办公为主要用途的地产，属商业地产范畴，也可以单列。国外用的比较多的词汇是零售地产的概念。泛指用于零售业的地产形式，是狭义的商业地产。

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 商业地产行业发展环境与现状调研

1.1 商业地产行业定义及分类

1.1.1 商业地产行业定义

1.1.2 商业地产行业分类

1.1.3 商业地产行业发展历程

1.2 商业地产行业发展环境分析

1.2.1 商业地产行业经济环境分析

（1）国内宏观经济发展分析

（2）商业地产与经济发展相关性

1.2.2 商业地产行业社会环境分析

（1）我国城镇化发展进程分析

1）我国城镇化发展进程分析

2）商业地产与城镇化相关性

（2）我国城镇居民消费环境分析

1）城镇居民收入水平分析

2）城镇居民消费水平分析

3）社会消费零售规模分析

4）商业地产与消费环境相关性

1.3 商业用地市场供需状况分析

1.3.1 商业用地供需现状分析

（1）一线城市商业用地供需现状调研

（2）二线城市商业用地供需现状调研

（3）低线城市商业用地供需现状调研

1.3.2商业用地供需情况预测分析

1.4商业地产投资开发状况分析

1.4.1商业地产开发投资规模分析

1.4.2商业地产市场供给规模分析

（1）商业地产施工面积分析

（2）商业地产新开工面积分析

（3）商业地产竣工面积分析

1.4.3商业地产市场销售状况分析

（1）商业地产销售面积分析

（2）商业地产销售金额分析

（3）商业地产销售价格分析

1.4.4商业地产供需平衡分析

1.5商业地产行业投资价值潜力分析

1.5.1商业地产内部价值潜力评估要素

1.5.2商业地产内部价值潜力评估结果

1.5.3商业地产行业发展的必然性分析

第二章 商业地产项目的开发运营分析

2.1商业地产项目条件判断

2.1.1商业地产项目交通条件

2.1.2商业地产项目市政配套

2.1.3商业地产项目物业配套

2.1.4商业地产项目规划设计

2.2商业地产项目商业规划

2.2.1商业经营规划的成本分析

2.2.2商业经营规划的布局顺序

2.2.3商业经营规划的整体利益

2.2.4商业经营规划的风险瓶颈

2.2.5商业规划的黄金分割定律

2.2.6配套设施的作用与投入

2.2.7商铺格局规划分析

2.3商业地产项目经济测算

2.3.1商业地产项目总投资构成的估算

（1）商业地产固定资产投资总额估算

（2）商业地产流动资金投资情况估算

2.3.2商业地产项目总成本费用及经营成本估算

- (1) 固定资产折旧及无形资产摊销
- (2) 总成本费用及经营成本估算

2.3.3物权转移销售模式定价策略分析

- (1) 定价策略分析
 - 1) 产品价值定价
 - 2) 市场竞争定价
 - 3) 其他定价策略
- (2) 全物权转移定价策略分析
- (3) 带条件物权转移定价策略分析
- (4) 不完全物权转移定价策略分析

2.3.4商铺的定价方式分析

2.3.5商业地产项目收入、税费及收益

- (1) 商业地产项目收入估算
- (2) 商业地产项目税费估算
- (3) 商业地产项目收益预测分析

2.4商业地产项目营销推广

- 2.4.1销售与经营的平衡分析
- 2.4.2商业物业商铺营销特性
- 2.4.3商业项目营销推广流程
- 2.4.4商业物业常用销售方式

2.5商业地产项目招商实施

- 2.5.1商业地产项目招商对象
- 2.5.2商业地产项目招商流程
- 2.5.3商业地产项目招商策略

- (1) 写字楼项目招商分析
 - 1) 区域市场研究与项目定位
 - 2) 项目招商策略分析
- (2) 购物中心项目招商分析
 - 1) 开发前期招商推进计划
 - 2) 开发期招商推进计划
 - 3) 开业招商推进计划
 - 4) 开业后及远期招商推进计划
 - 5) 购物中心招商案例分析
- (3) 商业街项目招商分析

- 1) 商业街项目定位分析
- 2) 商业街最佳业态组合分析
- 3) 商业街招商策略
- (4) 专业市场项目招商分析
- 1) 专业市场项目定位分析
- 2) 专业市场招商存在问题
- 3) 专业市场项目招商策略
- (5) 主题商场项目招商分析
- 2.6 商业地产项目开业策略
- 2.6.1 借装修为开业造势
- 2.6.2 借周末为开业造势
- 2.6.3 借气氛为开业造势
- 2.6.4 借促销为开业造势
- 2.6.5 借商品为开业造势
- 2.7 商业地产项目商业运营
- 2.7.1 商业地产项目开发运营模式
- (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
- (2) 按运营主体划分的模式
- 1) 地产开发商模式分析
- 2) 商业运营商模式分析
- (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
- 2.7.2 商业地产项目经营管理
- (1) 商业项目的租户管理
- (2) 商业项目的营销管理
- (3) 商业项目的物业管理
- 第三章 商业地产行业细分市场定位模式分析
- 3.1 商业地产市场细分分析
- 3.1.1 商业地产市场细分的含义
- 3.1.2 商业地产市场细分的标准
- (1) 按地域条件细分市场

(2) 按人口统计细分市场

(3) 按心理因素细分市场

(4) 按行为特征细分市场

(5) 按消费类别细分市场

(6) 按社会阶层细分市场

(7) 按生活方式细分市场

3.1.3 商业地产市场细分的运用

(1) 市场细分标准组合性分析

(2) 市场细分标准动态性分析

3.1.4 商业地产市场细分的原则

(1) 市场细分的可衡量性

(2) 市场细分的可执行性

(3) 市场细分的可进入性

(4) 市场细分的有效益性

3.2 商业地产目标市场选择

3.2.1 目标市场的基本含义

3.2.2 目标市场的选择策略

(1) 集中化进入策略

(2) 商品专业化策略

(3) 市场专业化策略

(4) 选择性进入策略

(5) 市场全覆盖策略

3.2.3 目标市场的竞争考量

3.3 商业地产市场定位分析

3.3.1 商业地产项目的定位流程

3.3.2 商业地产项目的客户定位

(1) 商圈范围的界定

(2) 消费者定位

(3) 商家定位

(4) 投资者定位

3.3.3 商业地产项目业态组合定位

(1) 业态分类与特点

(2) 项目的业态定位

(3) 业态的合理构成

3.3.4 商业地产项目的档次定位

3.3.5商业地产项目的功能定位

3.3.6商业地产项目的规模定位

3.3.7商业地产项目的形象定位

3.4不同业态细分市场分析

3.4.1写字楼市场分析

(1) 写字楼投资规模分析

(2) 写字楼开发规模分析

(3) 写字楼销售状况分析

(4) 一线城市写字楼经营现状调研

1) 一线城市写字楼空置率

2) 一线城市写字楼租金水平

(5) 二线城市写字楼经营现状调研

1) 二线城市写字楼空置率

2) 二线城市写字楼租金水平

3.4.2酒店市场分析

(1) 星级酒店经营情况分析

(2) 不同星级酒店经营状况分析

(3) 酒店类型与经营特点分析

3.4.3购物中心市场分析

(1) 购物中心主要类型分析

(2) 购物中心建设现状分析

1) 商业营业用房投资现状调研

2) 购物中心建设现状分析

(3) 购物中心的业态构成分析

1) 购物中心的业态构成

2) 购物中心的业态构成特点

3) 购物中心主/次力店分析

4) 购物中心零售业态分析

5) 购物中心餐饮业态分析

6) 购物中心娱乐休闲业态分析

7) 购物中心的品牌分析

8) 购物中心的业态布局分析

3.4.4城市综合体市场分析

(1) 城市综合体存量市场分析

1) 城市综合体存量市场规模

2) 城市综合体存量区域属性

3) 已开业城市综合体物业组合

(2) 城市综合体增量市场分析

1) 城市综合体增量市场规模

2) 城市综合体增量市场预估

3) 城市综合体增长特征分析

第四章 商业地产行业盈利模式分析

4.1 国外商业地产企业盈利模式分析

4.1.1 美国商业地产企业盈利模式分析

(1) 主要商业地产企业的盈利模式

(2) 商业地产企业盈利模式的特点

4.1.2 新加坡商业地产企业盈利模式分析

(1) 主要商业地产企业的盈利模式

(2) 商业地产企业盈利模式的特点

4.2 国内商业地产企业盈利模式分析

4.2.1 商业地产企业盈利模式分析

(1) 商业地产销售盈利模式

1) 商业地产散售盈利模式

2) 商业地产整售盈利模式

3) 典型销售模式企业分析

(2) 商业地产持有经营盈利模式

1) 几种典型的持有经营模式

2) 典型持有经营模式企业分析

(3) 商业地产混合运作盈利模式

1) 模式特点与优劣势

2) 典型混合运作企业分析

(4) 几类盈利模式对比分析

第五章 商业地产行业管理模式分析

5.1 商业地产行业开发商自行管理模式

5.1.1 开发商自行管理模式特征

5.1.2 开发商自行管理模式分析

5.1.3 开发商自行管理模式优劣势

5.2 商业地产行业专业管理公司模式

5.2.1 管理商以管理品牌参与项目

5.2.2 开发商委托管理商进行项目的管理

5.2.3 开发商与管理商共同投资建立新的管理公司

5.3 商业地产行业咨询管理公司模式

5.3.1 咨询管理公司模式分析

5.3.2 咨询管理公司的作用

(1) 投资顾问、商业策划

(2) 决策支持

(3) 财务整合系统

第六章 商业地产行业融资模式分析

6.1 中国商业地产行业融资模式分析

6.1.1 商业地产开发融资的概念

6.1.2 商业地产开发融资的特点

6.1.3 国内商业地产的融资现状调研

6.1.4 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

6.1.5 国内商业地产的融资趋势预测分析

6.2 商业地产企业上市融资模式分析

6.2.1 商业地产企业上市融资的必要性

6.2.2 商业地产企业上市融资的模式

6.2.3 商业地产企业上市融资效应分析

6.2.4 商业地产企业上市融资的风险

(1) 买壳上市的风险

(2) IPO形式的风险

(3) 其他类型的风险

6.2.5 标杆商业地产企业融资新模式分析

6.3 房地产投资信托基金运作模式分析

6.3.1 (HJ 327) REITs的定义及特征

(1) REITs的定义

(2) REITs的分类

(3) REITs的特征

6.3.2 REITs在国外的发展现状调研

(1) 全球REITs发展现状分析

(2) 美国REITs发展现状分析

- (3) 英国REITs发展现状分析
- (4) 日本REITs发展现状分析
- (5) 新加坡REITs发展现状分析
- (6) 中国香港REITs发展现状分析

6.3.3 REITs在国内的推进现状调研

- (1) 我国REITs推行进程缓慢
 - 1) 缺乏大规模推行的行业基础支撑
 - 2) 商业物业回报率低于无风险利率
 - 3) 政策制度设计缺失、法律不健全
- (2) REITs对商业地产项目运营影响
 - 1) REITs对商业地产企业运营模式的影响
 - 2) REITs对商业地产企业经营业绩的影响

6.4 商业地产企业融资模式创新趋势预测

- 6.4.1 券商资管推进REITs破冰
- 6.4.2 房地产信托性质的私募REITs
- 6.4.3 未来REITs主力仍是商业地产
- 6.4.4 房地产信托公募REITs尚有距离

第七章 商业地产行业标杆案例分析

7.1 万达集团商业地产模式分析

- 7.1.1 企业发展背景分析 (AK LT)
- 7.1.2 企业发展现状分析
- 7.1.3 企业产品与市场分析

7.2 恒隆地产商业地产模式分析

- 7.2.1 企业概况与历史沿革
- 7.2.2 企业总体经营情况分析
- 7.2.3 企业资本运作策略分析

7.3 中粮集团商业地产模式分析

- 7.3.1 企业概况与历史沿革
- 7.3.2 企业资本与扩张策略
- 7.3.3 企业产品定位与经营

7.4 华润置地商业地产模式分析

- 7.4.1 企业概况与历史沿革
- 7.4.2 企业总体经营情况分析
- 7.4.3 企业差异化生意模式

7.5 凯德商用商业地产模式分析

7.5.1企业概况与历史沿革

7.5.2企业总体经营情况分析

7.5.3企业发展战略分析

7.6宝龙地产商业地产模式分析

7.6.1企业发展背景分析

7.6.2企业总体经营情况分析

7.6.3企业发展现状分析

7.6.4企业资本与合作

7.7富力地产商业地产模式分析

7.7.1企业概况与历史沿革

7.7.2企业总体经营情况分析

7.7.3企业产品理念与定位

7.7.4企业运营管理分析

7.8深国投商置商业地产模式分析

7.8.1企业背景分析

7.8.2企业发展现状调研

7.8.3企业产品与市场

图表目录：

图表1：商业地产的分类（按使用功能）

图表2：商业地产的分类（按服务对象和辐射范围）

图表3：我国商业地产发展历程的五个阶段

图表4：商业地产行业的发展历程

图表5：2016-2020年我国GDP增长情况及同比增长率（单位：万亿元，%）

图表6：35个一二线城市人均GDP和人均商业地产销售面积的关系（单位：元，平方米）

图表7：我国城镇化水平发展进程（单位：%）

图表8：我国正处于城市化进程加速阶段（单位：%）

图表9：我国城镇居民人均可支配收入及同比增速（单位：元，%）

图表10：我国城镇居民人均消费性支出及同比增速（单位：元，%）

更多图表见正文.....

详细请访问：<https://www.huaon.com/channel/property/667692.html>