

2015-2020年中国商业地产市场分析及投资策略研究报告

报告大纲

一、报告简介

华经情报网发布的《2015-2020年中国商业地产市场分析及投资策略研究报告》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：<https://www.huaon.com/detail/178102.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，顾名思义，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。

近年来，大型综合购物中心已经迅速成为不少城市商业零售市场的主力军，而传统的商业物业已经很难满足它们对硬件和软件的要求，这给房地产行业留下了巨大的市场空白，于是融合传统流通业与地产业的商业地产企业就应运而生。

据统计，2010年开始，房地产紧缩型调控拉开大幕，新政主要针对住宅市场，而商业地产成为楼市调控新政的受益者。2010年我国商业地产呈爆发式增长，达到历史新高。2010年1-12月，商业营业用房和办公楼开发投资完成额分别达到5,598.84、1,806.55亿元，分别增长33.90%和31.2%。

2011年，随着地产格局的更替和政策的调整，住宅地产发展开始趋缓，而商业地产市场却焕发出前所未有的活力。俨然进入到了黄金发展期。2011年全年，办公楼和商业营业用房销售额同比增长率分别高达16.1%和23.7%。

2012年以来，我国商业地产发展整体依然向好，市场逐渐步入理性。2012年1-9月份，商业营业用房和办公楼开发投资完成额同比增长率分别达到25.3%和36.1%。1-9月份，办公楼销售额下降4.2%，商业营业用房销售额增长2.3%。

从部分重点城市2011年一季度的土地出让种类以及商业地产项目开发数量来看，商业地产已经呈现超越住宅地产的趋势，结合部分城市的经济发展状况，部分地区商业地产泡沫已成定局。商业地产泡沫在二三线城市尤为严重。中国购物中心产业资讯中心此前曾发布报告称，珠海、中山、海口、银川、西宁等5个三线城市商业建筑面积增幅将高达83.9%，出现过剩化的趋势。

在房企接连涉足商业地产领域之后，对商业地产人才的渴求自然提上日程，也造成了人才的频繁流动。不过，由于高校里并没有相关专业的设置，商业地产人才的培训一方面依靠成人和继续教育的外部培训，另一方面是依靠实力企业的内训。对于绝大多数新成立商业地产公司及项目来说，通过猎头挖角成了最便捷的手段。不过，每个企业都有自己独需的人才，与团队相匹配，才能优化配置资源。

随着住宅限购令在全国范围的蔓延，其已对投资性需求产生了明显的挤出效应。部分资金已陆续抽离住宅市场，流入商业地产，致使短期内非住宅产品销售量出现明显增长。与住宅销售消化相反的是，2011年写字楼销售同比增加13%。与此同时，特别在2011年3月限购令严格执行后，四大城市（北京、上海、深圳、广州）商品房销售面积中的写字楼占比已从15

%上升至20%。

2011年，四大城市一、二手写字楼销售面积约为360万平方米，与2010年同期相比增加13%，与2010年下半年相比下滑5%。而2011年四大城市一、二手住宅的销售面积为3353万平方米，同比减少13%，与2010年下半年相比下降28%。

受投资气氛逐步增强、写字楼成交量稳中有升的影响，2011年，深圳、广州、成都、杭州的样本甲级写字楼均价分别为50161、25715、15819、37339元/平方米，半年累积涨幅分别达到24%、18%、7%、8%。其中深圳的中心西区商圈、广州的天河北商圈、成都的人民南路商圈、杭州的黄龙商圈分别为各自城市价格上涨最为显著的区域，涨幅分别达到27%、31%、7%、16%。

在商办用地供应方面，从2007年到2011年，北京、上海、成都的商办用地供应出现了逐年大幅增加的现象，这些新增的土地供应将在最近几年逐步进入商办物业市场，短期内必将对写字楼市场的供求结构产生明显的冲击。反观广州、深圳、杭州的商办用地供应，基本呈现较为合理的水平。

预计在限购令退出之前，商业地产的政策利好因素仍将存在。在房地产调控政策趋于“常态化”和保障房大力建设的背景下，中国的房地产行业新的突破和转型势在必行。商业地产是房地产转型和突破的一个重要方向。

未来，商业的集中是必然趋势，无论是一线还是二线、三线城市，集中式的商业必然是主流。随着二三线城市化进程的加快以及一线城市向二三线城市的产业转移将会使得二三线城市对于商业地产的需求大大增加。根据仲量联行发布的最新研究报告预计，到2020年，一线城市在中国商业地产总量中的比重将仅占10%，这预示着今后10年里二、三线城市蕴含着巨大商机。

国土资源部公布的数据，全国国有建设用地供应61.0万公顷，同比下降16.5%。其中，工矿仓储用地14.7万公顷，同比下降29.9%；房地产用地15.1万公顷，同比下降25.5%；基础设施等其他用地31.1万公顷，同比下降1.9%。

据数据显示，2014年四季度末，全国105个主要监测城市综合、商业、住宅、工业地价分别为3522元/平方米、6552元/平方米、5277元/平方米和742元/平方米。四类用地价格环比增长率分别为0.94%、0.39%、0.69%和1.45%，同比增长率分别为5.16%、3.90%、4.85%和6.03%。

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家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31

第一章 中国商业地产行业相关概述31

第一节商业地产的相关概述31

一、商业地产的定义31

二、商业地产的分类31

三、商业地产的模式32

第二节2015年中国宏观经济环境分析32

一、中国GDP增长情况分析32

二、工业经济发展形势分析33

三、社会固定资产投资分析34

四、全社会消费品零售总额35

五、城乡居民收入增长分析36

六、居民消费价格变化分析37

七、对外贸易发展形势分析38

第三节中国社会环境分析39

一、人口环境分析39

二、中国城镇化率40

第四节商业地产业政策环境分析40

一、房地产土地政策分析40

二、房地产调控助推商业地产47

三、商业地产主要政策法规48

四、商业地产区域政策分析49

（一）北京商业地产发展政策49

（二）上海商业地产发展政策49

（三）深圳存量商业地产新规50

（四）广州商业地产发展政策51

（五）其他地区商业地产政策51

第五节商业用地供应情况及价格分析52

一、商业用地指数趋势分析52

二、商业用地供应规模分析53

三、商业用地市场价格分析54

第二章 中国商业地产行业发展分析57

第一节房地产发展现状分析57

一、房地产开发景气指数57

二、房地产开发投资分析57

三、房地产施、竣工面积分析58

四、房地产销售面积及金额分析59

- 五、房地产开发到位资金情况61
- 六、房地产市场价格走势分析61
- 七、商业地产行业存在的问题63
- 第二节商业地产行业投资背景65
 - 一、商业地产行业发展历程65
 - 二、商业地产行业驱动因素65
 - 三、商业地产发展的必然性67
- 第三节商业地产行业发展分析68
 - 一、商业地产市场现状分析68
 - 二、商业地产指数趋势分析70
 - 三、商业地产发展特点分析71
 - 四、商业地产进入调控视野72
 - 五、商业地产市场热点分析72
 - 六、商业地产市场形势分析75
 - 七、商业地产发展方向分析75
 - 八、社会零售对商业地产影响79
- 第四节商业地产行业运营分析79
 - 一、商业地产开发投资额分析79
 - 二、商业地产销售面积分析80
 - 三、商业地产的销售额分析81
 - 四、商业地产销售价格分析81
 - 五、商业地产价格影响因素83
- 第五节商业地产行业竞争格局85
 - 一、房地产企业竞争格局分析85
 - (一) 房地产开发企业排名85
 - (二) 房地产品牌企业竞争87
 - 二、商业地产市场竞争态势分析90
 - 三、商业地产市场竞争全面升级92
 - 四、各大城市商业地产竞争态势93
 - 五、商业地产五大发展趋势分析98
 - 六、商业地产的全渠道模式分析101
- 第六节商业地产经营策略分析101
 - 一、零散销售、统一经营101
 - 二、零散销售、各自经营102
 - 三、整体出售、整体经营102

四、整体出租、整体经营102

五、零散出租、各自经营103

第三章 中国商业地产行业盈利模式分析104

第一节国外商业地产企业盈利模式分析104

一、美国商业地产企业盈利模式分析104

（一）商业地产企业盈利模式发展历程104

（二）商业地产企业盈利模式特点分析105

二、新加坡商业地产企业盈利模式分析106

（一）商业地产企业盈利模式发展历程106

（二）商业地产企业盈利模式特点分析108

第二节商业地产企业开发销售盈利模式108

一、商业地产企业散售盈利模式108

（一）散售模式类型分析108

（二）散售模式适用物业110

（三）散售模式的优劣势110

二、商业地产企业整售盈利模式111

（一）整售模式操作方式111

（二）整售模式主要特点111

（三）整售模式适用物业112

（四）整售模式的优劣势112

第三节商业地产企业持有经营盈利模式113

一、完全自营模式分析113

（一）完全自营模式资源要求113

（二）完全自营模式优劣势分析114

二、自营+经营贷模式分析114

（一）模式操作方式114

（二）模式资源要求115

（三）模式优劣势分析115

三、资本运作模式分析116

（一）资本运作模式操作方式116

（二）资本运作模式优劣势分析117

第四节商业地产企业混合运作盈利模式117

一、混合运作模式操作方式分析117

二、混合运作模式主要特点分析117

三、混合运作适用物业类型分析118

四、混合运作模式优劣势分析118

第五节主要商业地产盈利模式对比分析118

第四章 中国商业地产项目营销管理分析120

第一节商业地产项目商业规划120

一、商业经营规划的布局顺序120

二、商业经营规划的整体利益120

三、商业规划的黄金分割定律122

四、配套设施的作用与投入123

五、商铺格局规划分析124

第二节商业地产项目经济测算126

一、商业地产项目经济测算126

二、商业地产项目定价方式127

三、商业地产项目经济效益128

第三节商业地产目标市场选择130

一、目标市场的选择策略130

（一）集中化进入策略130

（二）商品专业化策略130

（三）市场专业化策略130

（四）选择性进入策略130

（五）市场全覆盖策略131

二、项目开发商圈分析法131

三、商业地产项目客户定位137

（一）商圈范围界定137

（二）消费者定位137

（三）商家定位138

（四）投资者定位138

四、商业地产项目业态定位138

（一）业态分类与特点138

（二）项目的业态定位141

（三）业态的合理构成142

五、商业地产项目条件判断143

第四节商业地产项目营销推广146

一、商业地产消费者行为调查146

二、销售与经营的平衡分析147

三、商业物业商铺营销特性147

四、商业项目营销推广流程149

五、商业物业常用销售方式152

第五节商业地产项目招商实施154

一、商业地产项目招商特点154

二、商业地产项目招商对象154

三、商业地产项目招商流程156

四、商业地产招商现存问题156

五、商业地产项目招商策略158

（一）项目招商通用策略158

（二）购物中心招商策略162

（三）写字楼的招商策略165

（四）商业街的招商策略170

（五）餐饮品牌招商策略171

第六节商业地产项目开业策略173

第二篇细分市场篇176

第五章 中国写字楼市场开发投资分析176

第一节写字楼市场开发研究176

一、写字楼投资开发特性176

二、写字楼投资开发背景177

三、写字楼投资开发条件178

四、写字楼项目投资开发179

（一）写字楼投资策略179

（二）写字楼市场调查180

（三）写字楼产品定位180

（四）写字楼市场需求181

（五）写字楼市场供给182

五、写字楼开发趋势预测184

第二节写字楼市场竞争现状184

一、写字楼发展历程分析184

二、写字楼错位竞争分析185

三、甲级写字楼竞争分析186

四、节能环保成新竞争点188

五、写字楼发展特点分析189

第三节写字楼市场运营状况分析193

一、写字楼投资情况分析193

二、写字楼市场建设规模194

三、写字楼市场销售情况195

四、写字楼市场价格情况196

五、写字楼投资收益分析197

（一）写字楼盈利模式197

（二）写字楼投资成本201

（三）写字楼投资回报率202

第四节写字楼市场投资前景203

一、写字楼投资前景分析203

二、写字楼投资潜力分析204

（一）大城市投资潜力204

（二）中城市投资潜力205

（三）小城市投资潜力205

三、写字楼发展前景分析206

（一）写字楼区域发展潜力206

（二）郊区写字楼发展前景206

（三）总部办公楼投资机会207

四、写字楼发展趋势分析209

第六章 中国商铺地产开发投资分析211

第一节商铺市场发展概况211

一、商铺地产开发背景211

二、商铺地产经营特点211

三、商铺市场存在问题213

四、商铺投资考虑因素213

五、商铺地产投资技巧214

六、商铺市场发展趋势217

第二节商铺地产投资概况分析217

一、我国商业街主要类型217

二、商业街发展特点分析219

三、商业街存在问题分析220

四、商业街主要表现形态222

五、商业街投资收益分析223

（一）商业街投资成本构成223

（二）商业街投资回报率223

（三）商业街盈利模式分析224

(四) 商业街运作成功策略	225
六、零售地产运行情况	228
七、零售地产市场趋势分析	228
第三节 商铺投资风险与对策分析	230
一、投资商铺风险及对策分析	230
二、产权式商铺投资风险分析	231
(一) 产权式商铺投资优势	231
(二) 产权式商铺法律风险	232
(三) 产权式商铺投资风险	234
三、七类商铺的投资回收形态	235
四、七类商铺的投资策略分析	237
第七章 中国购物中心开发投资分析	241
第一节 大型购物中心开发流程分析	241
一、购物中心调研与论证	242
二、购物中心立项与决策	242
三、购物中心选址与选型	242
四、购物中心规划与设计	243
五、购物中心融资与招商	245
第二节 购物中心投资建设情况	245
一、购物中心发展阶段分析	245
二、购物中心开发投资情况	246
三、购物中心数量增长分析	248
四、购物中心体量变化趋势	249
五、购物中心商铺数量分析	250
第三节 购物中心发展分布情况	250
一、购物中心分布及城市竞争力	250
(一) 购物中心区域分布情况	250
(二) 购物中心分布特点分析	251
(三) 购物中心各城市竞争力	252
二、重点城市购物中心分布特征	254
(一) 上海购物中心分布特征	254
(二) 成都购物中心分布特征	255
(三) 郑州购物中心分布特征	256
(四) 南宁购物中心分布特征	257
三、三四线购物中心发展现状	258

(一) 三四线购物中心发展优势258

(二) 三四线购物中心供应格局260

(三) 三四线购物中心开发模式261

(四) 三四线MALL短培育周期262

第四节购物中心的发展方向分析263

一、购物中心功能定位263

二、购物中心运营因素264

(一) 消费者认为的运营因素264

(二) 商户认为的运营因素265

(三) 开发商认为的运营因素266

三、购物中心拓展方向267

四、购物中心未来的格局268

五、网络购物与商场购物270

六、购物中心零售业交易271

七、中国购物中心发展趋势272

八、中国购物中心前十企业274

第五节购物中心投资收益分析274

一、购物中心盈利模式选择274

二、购物中心投资成本构成275

三、购物中心业态租金分析278

四、购物中心的投资回报率279

第六节购物中心市场投资前景281

一、购物中心业态发展趋势281

二、购物中心投资前景分析282

三、购物中心投资潜力分析282

(一) 大城市投资潜力分析282

(二) 中城市投资潜力分析283

(三) 小城市投资潜力分析283

第八章 中国中央商务区开发投资分析284

第一节中央商务区发展活力分析284

一、中央商务区发展演化过程284

(一) 国内CBD演化过程284

(二) 国外CBD演化过程284

二、中央商务区不同分类情况285

三、中央商务区空间布局模式285

- 四、中央商务区空间扩展方式288
- 五、中央商务区开发强度分析289
- 六、中央商务区发展活力分析291
 - (一) 城市CBD已建程度291
 - (二) 城市CBD在建程度292
 - (三) 城市CBD可建程度292
- 第二节中央商务区建设投资现状293
 - 一、中央商务区开发运作特点293
 - 二、中央商务区建设现状分析293
 - 三、中央商务区发展模式分析294
 - 四、中央商务区成功关键因素294
 - 五、中央商务区的投资回收期297
- 第三节重点城市中央商务区建设分析297
 - 一、国内中央商务区建设分析298
 - (一) 香港中央商务区建设分析298
 - (二) 上海中央商务区建设分析298
 - (三) 北京中央商务区建设分析299
 - (四) 深圳中央商务区建设分析299
 - (五) 广州中央商务区建设分析300
 - (六) 重庆中央商务区建设分析300
 - (七) 武汉中央商务区建设分析300
 - 二、国外中央商务区建设分析301
 - (一) 伦敦中央商务区建设分析301
 - (二) 曼哈顿中央商务区建设分析301
 - (三) 东京新宿中央商务区建设分析301
 - 三、中外比较对中国CBD的启示302
- 第四节中央商务区写字楼市场分析302
 - 一、中央商务区写字楼经济价值302
 - 二、中央商务区写字楼容量分析306
 - 三、中央商务区写字楼供求情况306
 - 四、中央商务区写字楼重点案例307
 - 五、中央商务区写字楼价格租金309
- 第五节中央商务区住宅市场分析310
 - 一、中央商务区住宅主要标准310
 - 二、中央商务区住宅供求特点312

三、中央商务区住宅市场走势	313
四、中央商务区住宅交易情况	313
五、中央商务区住宅价格租金	315
第六节中央商务区商业楼分析	317
一、中央商务区商业楼供求分析	317
二、中央商务区商业地产的案例	318
三、中央商务区商业楼市场走势	320
四、中央商务区商业楼交易数量	321
五、中央商务区商业楼价格租金	322
第九章 中国酒店市场开发投资分析	324
第一节酒店市场开发注意事项	324
一、投资开发背景	324
二、酒店开发模式	325
三、酒店资本运作	326
第二节酒店行业盈利模式分析	328
一、经营增长盈利模式	328
二、物业增值盈利模式	329
三、资本营运盈利模式	330
四、品牌创新盈利模式	330
五、集团建设盈利模式	332
第三节酒店行业投资收益分析	332
一、经济型酒店投资收益	332
(一) 经济酒店投入产出	332
(二) 经济酒店投资回报	334
二、产权式酒店投资价值	334
三、酒店公寓投资回报模式	336
第四节酒店市场投资情况分析	337
一、酒店市场投资特点	337
二、酒店市场投资技巧	338
三、星级酒店发展分析	339
(一) 星级酒店经营情况	339
(二) 星级酒店分布状况	340
(三) 星级酒店区域分析	342
(四) 旅游城市星级酒店情况	342
第五节酒店市场投资前景分析	343

- 一、酒店投资前景分析343
- 二、中西部酒店投资潜力344
- 三、二三线酒店投资潜力345
- 第三篇区域市场篇347
- 第十章 北京市商业地产市场分析347
- 第一节北京商业地产发展现状347
- 一、房地产开发投资额情况347
- 二、商业地产开发投资情况347
 - (一) 办公楼347
 - (二) 商业营业用房348
- 三、商业地产成交情况348
- 第二节北京办公楼市场现状分析349
- 一、办公楼开发销售情况349
 - (一) 施工面积349
 - (二) 竣工面积349
 - (三) 销售面积349
 - (四) 销售金额350
- 二、写字楼市场发展现状分析350
 - (一) 写字楼供需情况分析350
 - (二) 写字楼租金价格分析351
 - (三) 写字楼市场前景分析352
- 第三节北京市商业营业用房市场分析352
- 一、北京城市重点商圈分析352
- 二、商业营业用房开发销售情况354
 - (一) 施工面积354
 - (二) 竣工面积354
 - (三) 销售面积355
 - (四) 销售金额355
- 三、商铺市场发展现状分析356
 - (一) 商铺待售面积分析356
 - (二) 商铺租金价格分析356
 - (三) 商圈发展前景分析357
- 第四节北京商业地产趋势前景分析359
- 一、商业地产发展趋势分析359
- 二、商业地产发展前景分析360

第十一章 上海市商业地产市场分析361

第一节上海商业地产发展现状361

一、房地产开发投资额情况361

二、商业地产开发投资情况361

（一）办公楼361

（二）商业营业用房362

三、商业地产项目成交情况362

第二节上海办公楼市场现状分析363

一、办公楼开发销售情况363

（一）施工面积363

（二）竣工面积363

（三）销售面积364

（四）销售金额364

二、写字楼市场发展现状分析365

（一）写字楼供需情况分析365

（二）写字楼租金价格分析365

（三）写字楼市场前景分析366

第三节上海市商业营业用房市场分析367

一、上海城市重点商圈分析367

二、商业营业用房开发销售情况368

（一）施工面积368

（二）竣工面积369

（三）销售面积369

（四）销售金额370

三、商铺市场发展现状分析370

（一）商铺供需情况分析370

（二）商铺租金价格分析371

（三）商圈市场前景分析372

第四节上海商业地产趋势前景分析373

一、商业地产发展趋势分析373

二、商业地产发展前景分析374

第十二章 广州市商业地产市场分析375

第一节广州商业地产发展现状375

一、房地产开发投资额情况375

二、商业地产开发投资情况375

(一) 办公楼	375
(二) 商业营业用房	376
三、商业地产项目成交情况	376
第二节广州办公楼市场现状分析	377
一、办公楼开发销售情况	377
(一) 施工面积	377
(二) 竣工面积	377
(三) 销售面积	378
(四) 销售金额	378
二、写字楼市场发展现状分析	379
(一) 写字楼供需情况分析	379
(二) 写字楼租金价格分析	379
(三) 写字楼市场前景分析	381
第三节广州市商业营业用房市场分析	382
一、广州城市重点商圈分析	382
二、商业营业用房开发销售情况	384
(一) 施工面积	384
(二) 竣工面积	384
(三) 销售面积	384
(四) 销售金额	385
三、商铺市场发展现状分析	385
(一) 商铺供需情况分析	385
(二) 商铺租金价格分析	386
(三) 商圈市场前景分析	387
第四节广州商业地产趋势前景分析	387
一、商业地产发展趋势分析	387
二、商业地产发展前景分析	388
第十三章 深圳市商业地产市场分析	389
第一节深圳商业地产发展现状	389
一、房地产开发投资额情况	389
二、商业地产开发投资情况	389
(一) 办公楼	389
(二) 商业营业用房	390
三、商业地产项目成交情况	390
第二节深圳办公楼市场现状分析	391

一、办公楼开发销售情况391

(一) 施工面积391

(二) 竣工面积391

(三) 销售面积391

(四) 销售金额392

二、写字楼市场发展现状分析392

(一) 写字楼供需情况分析392

(二) 写字楼租金价格分析393

(三) 写字楼市场前景分析395

第三节深圳市商业营业用房市场分析395

一、深圳城市重点商圈分析395

二、商业营业用房开发销售情况396

(一) 施工面积396

(二) 竣工面积396

(三) 销售面积396

(四) 销售金额397

三、商铺市场发展现状分析397

(一) 商铺供应情况分析397

(二) 商铺租金价格分析398

(三) 商圈市场前景分析399

第四节深圳商业地产趋势前景分析399

第十四章 天津市商业地产市场分析401

第一节天津商业地产发展现状401

一、房地产开发投资额情况401

二、商业地产开发投资情况401

(一) 办公楼401

(二) 商业营业用房402

三、商业地产项目成交情况402

第二节天津办公楼市场现状分析403

一、办公楼开发销售情况403

(一) 施工面积403

(二) 竣工面积403

(三) 销售面积403

(四) 销售金额404

二、写字楼市场发展现状分析404

(一) 写字楼供需及空置情况404

(二) 写字楼租金及售价分析405

(三) 写字楼的市场前景分析407

第三节天津市商业营业用房市场分析408

一、天津城市重点商圈分析408

二、商业营业用房开发销售情况409

(一) 施工面积409

(二) 竣工面积409

(三) 销售面积410

(四) 销售金额410

三、商铺市场发展现状分析411

(一) 商铺供应情况分析411

(二) 商铺租金价格分析411

(三) 商圈市场前景分析412

第四节天津商业地产趋势前景分析412

一、商业地产发展趋势分析412

二、商业地产发展前景分析413

第十五章 杭州市商业地产市场分析414

第一节杭州商业地产发展现状414

一、房地产开发投资额情况414

二、商业地产开发投资情况414

(一) 办公楼414

(二) 商业营业用房415

三、商业地产成交情况415

第二节杭州办公楼市场现状分析416

一、办公楼开发销售情况416

(一) 施工面积416

(二) 竣工面积416

(三) 销售面积416

(四) 销售金额417

二、写字楼市场发展现状分析417

(一) 写字楼供需情况分析417

(二) 写字楼租金价格分析418

(三) 写字楼市场前景分析418

第三节杭州市商业营业用房市场分析418

- 一、杭州城市重点商圈分析418
- 二、商业营业用房开发销售情况419
 - (一) 施工面积419
 - (二) 竣工面积420
 - (三) 销售面积420
 - (四) 销售金额420
- 三、商铺市场发展现状分析421
 - (一) 商铺供应与需求情况分析421
 - (二) 商铺的空置率与租金分析421
 - (三) 商圈发展趋势与前景分析421
- 第四节杭州商业地产趋势前景分析422
 - 一、商业地产发展趋势分析422
 - 二、商业地产发展前景分析422
- 第十六章 重庆市商业地产市场分析424
 - 第一节重庆商业地产发展现状424
 - 一、房地产开发投资额情况424
 - 二、商业地产开发投资情况424
 - (一) 办公楼424
 - (二) 商业营业用房425
 - 三、商业地产发展情况分析425
 - 第二节重庆办公楼市场现状分析426
 - 一、办公楼开发销售情况426
 - (一) 施工面积426
 - (二) 竣工面积426
 - (三) 销售面积426
 - (四) 销售金额427
 - 二、写字楼市场发展现状分析427
 - (一) 写字楼供需及空置情况427
 - (二) 写字楼租金及售价分析428
 - (三) 写字楼的市场前景分析429
 - 第三节重庆市商业营业用房市场分析430
 - 一、重庆城市重点商圈分析430
 - 二、商业营业用房开发销售情况431
 - (一) 施工面积431
 - (二) 竣工面积432

(三) 销售面积432

(四) 销售金额433

三、商铺市场发展现状分析433

(一) 商铺供需情况分析433

(二) 商铺租金价格分析434

(三) 商圈市场前景分析435

第四节重庆商业地产趋势前景分析435

第十七章 成都市商业地产市场分析437

第一节成都商业地产发展现状437

一、房地产开发投资额情况437

二、商业地产开发投资情况437

(一) 办公楼437

(二) 商业营业用房438

三、商业地产供销情况438

第二节成都办公楼市场现状分析440

一、办公楼开发销售情况440

(一) 施工面积440

(二) 竣工面积440

(三) 销售面积440

(四) 销售金额441

二、写字楼市场发展现状分析441

(一) 写字楼供需情况分析441

(二) 写字楼租金价格分析442

(三) 写字楼市场前景分析444

第三节成都市商业营业用房市场分析445

一、成都城市重点商圈分析445

二、商业营业用房开发销售情况446

(一) 施工面积446

(二) 竣工面积447

(三) 销售面积447

(四) 销售金额447

三、商铺市场发展现状分析448

(一) 商铺供需情况分析448

(二) 商铺租金价格分析448

(三) 商圈发展前景分析449

第四节成都商业地产趋势前景分析449

一、商业地产发展趋势分析449

二、商业地产发展前景分析450

第十八章 武汉市商业地产市场分析452

第一节武汉商业地产发展现状452

一、房地产开发投资额情况452

二、商业地产开发投资情况452

(一) 办公楼452

(二) 商业营业用房452

三、商业地产项目成交情况453

第二节武汉办公楼市场现状分析454

一、办公楼开发销售情况454

(一) 施工面积454

(二) 竣工面积454

(三) 销售面积454

(四) 销售金额455

二、写字楼市场发展现状分析455

(一) 写字楼供需情况455

(二) 写字楼租金分析456

(三) 写字楼市场前景457

第三节武汉市商业营业用房市场分析457

一、武汉城市重点商圈分析457

二、商业营业用房开发销售情况458

(一) 施工面积458

(二) 竣工面积458

(三) 销售面积458

(四) 销售金额459

三、商铺市场发展现状分析459

(一) 商铺供需情况分析459

(二) 商铺租金价格分析460

(三) 商圈市场前景分析460

第四节武汉商业地产趋势前景分析461

一、商业地产发展趋势分析461

二、商业地产发展前景分析461

第十九章 南京市商业地产市场分析463

第一节南京商业地产发展现状463

一、房地产开发投资额情况463

二、商业地产开发投资情况463

（一）办公楼463

（二）商业营业用房464

三、商业地产成交情况464

第二节南京办公楼市场现状分析465

一、办公楼开发销售情况465

（一）施工面积465

（二）竣工面积465

（三）销售面积465

（四）销售金额466

二、写字楼市场发展现状分析466

（一）写字楼供需及空置情况466

（二）写字楼租金及售价分析467

（三）写字楼的市场前景分析468

第三节南京市商业营业用房市场分析468

一、南京城市重点商圈分析468

二、商业营业用房开发销售情况469

（一）施工面积469

（二）竣工面积470

（三）销售面积470

（四）销售金额471

三、商铺市场发展现状分析471

（一）商铺供需情况分析471

（二）商铺租金价格分析472

（三）商圈发展前景分析472

第四节南京商业地产趋势前景分析473

一、商业地产发展趋势分析473

二、商业地产发展前景分析474

第四篇企业竞争篇475

第二十章 中国重点商业地产企业经营状况分析475

第一节万达集团商业地产模式分析475

一、企业基本情况分析475

（一）企业发展背景分析475

- (二) 企业发展历程分析475
- 二、项目获取与开发分析476
 - (一) 项目选址标准分析476
 - (二) 项目获取途径分析476
 - (三) 项目获取优势资源和商业操作477
- 三、企业发展模式及战略477
 - (一) 融资模式分析477
 - (二) 运营模式分析478
 - (三) 盈利模式分析478
 - (四) 战略合作伙伴478
 - (五) 品牌发展战略480
- 四、万达订单地产模式481
 - (一) 运作流程481
 - (二) 推广分析481
 - (三) 应用要求482
 - (四) 优劣势分析482
- 五、企业产品与市场分析483
 - (一) 主要产品类型设计483
 - (二) 产品组合构成分析485
 - (三) 自持/销售比例分析485
 - (四) 项目业态组合分析485
 - (五) 当前主要商家构成487
 - (六) 项目操作特点/周期487
- 六、企业经营情况分析488
 - (一) 开发销售规模488
 - (二) 经营指标分析489
 - (三) 项目投资回报率491
- 七、企业竞争优势分析491
- 八、企业战略方向分析492
- 九、万达广场案例分析492
 - (一) 沈阳万达广场——败笔与转型492
 - (二) 北京万达广场——盈利模式典范496
 - (三) 宁波万达广场——第三代产品升级499
- 第二节恒隆地产商业地产模式分析502
 - 一、企业概况与历史沿革502

二、企业总体经营情况分析503

- (一) 项目经营情况分析503
- (二) 企业收入利润分析504
- (三) 企业资产负债分析505
- (四) 企业偿债能力分析505

三、企业在内地发展的项目505

四、企业在内地市场发展策略508

- (一) 内地市场发展路径分析508
- (二) 内地市场土地策略分析509
- (三) 内地项目商业模式分析510

第三节中粮集团商业地产模式分析511

一、企业概况与历史沿革511

- (一) 中粮置业发展概述511
- (二) 中粮集团地产战略511
- (三) 中粮置业发展路线514

二、企业资本与扩张策略514

- (一) 企业资本策略分析514
- (二) 企业扩张策略分析515

三、企业产品定位与经营516

- (一) 品牌核心内涵与特征516
- (二) 战略目标与组合策略517
- (三) 产品结构形态分析518
- (四) 企业经营策略创新518

四、企业的经营情况分析519

五、企业主流产品线分析522

- (一) 商业综合体分析522
- (二) 都市综合体分析522
- (三) 区域性城市综合体分析523

六、大悦城商业模式分析523

- (一) 商业模式的基本特征523
- (二) 商业模式的核心价值524
- (三) 模式核心竞争力评价524
- (四) 模式发展瓶颈与难题525

七、大悦城系列重点项目526

- (一) 北京西单大悦城分析526

(二) 北京朝阳大悦城分析530

(三) 沈阳中街大悦城分析532

(四) 天津大悦城分析535

(五) 上海大悦城分析537

(六) 杭州大悦城分析540

(七) 成都大悦城分析541

第四节 SOHO中国商业地产模式分析543

一、企业概况与历史沿革543

(一) SOHO中国发展概述543

(二) SOHO中国地产战略544

(三) SOHO中国发展路线545

二、企业资本与扩张策略546

三、企业产品定位与经营547

(一) 战略目标与发展策略547

(二) 产品结构形态分析548

(三) 企业经营策略创新549

四、企业主流产品线分析549

五、企业商业模式分析550

(一) 商业模式基本特征550

(二) 商业模式开发流程551

六、企业盈利模式分析551

(一) 开发选址分析551

(二) 销售和售后分析551

七、企业已建项目统计552

八、企业重点案例分析552

(一) 银河SOHO分析552

(二) 望京SOHO分析552

(三) SOHO世纪广场分析553

第五节 中国国贸商业地产模式分析553

一、企业概况与历史沿革553

(一) 中国国贸发展概述553

(二) 中国国贸地产战略554

(三) 中国国贸发展路线554

二、企业产品定位与经营556

(一) 战略目标与发展策略556

- (二) 产品结构形态分析556
- (三) 企业经营策略创新556
- 三、企业主流产品线分析557
- 四、企业商业模式分析557
 - (一) 商业模式基本特征557
 - (二) 商业模式开发流程558
 - (三) 企业盈利模式特点558
- 五、国贸中心案例分析559
- 第六节世贸股份商业地产模式分析560
 - 一、企业概况与历史沿革560
 - (一) 世贸股份发展概述560
 - (二) 世贸股份地产战略560
 - (三) 世贸股份发展路线560
 - 二、企业资本与扩张策略561
 - 三、企业产品定位与经营561
 - (一) 战略目标与发展策略561
 - (二) 产品结构形态分析561
 - (三) 企业经营策略创新562
 - 四、企业主流产品线分析562
 - 五、企业商业模式分析562
 - (一) 商业模式基本特征562
 - (二) 商业模式开发流程563
 - (三) 企业盈利模式特点563
 - 六、企业重点案例分析564
 - (一) 上海世贸国际广场564
 - (二) 北京世贸大厦564
- 第七节上海陆家嘴商业地产模式分析564
 - 一、企业概况与历史沿革564
 - (一) 陆家嘴发展概述564
 - (二) 陆家嘴地产战略565
 - (三) 陆家嘴发展路线565
 - 二、企业产品定位与经营566
 - (一) 战略目标与发展策略566
 - (二) 产品结构形态分析566
 - 三、企业经营情况分析567

- (一) 主要物业经营情况567
- (二) 主要经营指标分析569
- 四、企业商业模式分析570
 - (一) 商业模式基本特征570
 - (二) 商业模式开发流程570
- 五、企业重点案例分析570
 - (一) 96广场570
 - (二) 1885文化休闲中心571
- 第八节金融街商业地产模式分析571
- 一、企业概况与历史沿革571
 - (一) 金融街发展概述571
 - (二) 金融街地产战略572
 - (三) 金融街发展路线572
- 二、企业资本与扩张策略573
- 三、企业产品定位与经营574
 - (一) 战略目标与发展策略574
 - (二) 产品结构形态分析574
 - (三) 企业经营策略创新575
- 四、企业经营情况分析576
- 五、企业商业模式分析577
 - (一) 商业模式基本特征577
 - (二) 商业模式开发流程578
 - (三) 企业盈利模式特点578
- 六、北京金融街案例分析578
- 第五篇趋势前景篇580
- 第二十一章 中国商业地产行业投融资策略分析580
- 第一节商业地产市场融资分析580
- 一、商业地产融资的意义580
- 二、商业地产融资需求分析580
- 三、商业地产融资渠道分析581
- 四、商业地产多元化融资流程582
- 五、商业地产市场融资新平台584
 - (一) 商业抵押担保证券CMBS584
 - (二) 商业地产基金融资模式586
- 六、商业地产市场融资形势587

第二节商业地产企业上市融资模式588

一、商业地产企业上市融资必要性588

二、商业地产企业上市融资模式590

三、商业地产企业上市融资效果594

四、商业地产企业上市融资风险596

(一) 买壳上市的风险596

(二) IPO形式的风险597

第三节商业地产信托融资分析598

一、房地产信托融资模式分析598

(一) 房地产信托融资模式类型598

(二) 房地产信托融资模式优劣势601

二、商业地产信托融资情况分析602

(一) 房地产信托发行全貌分析602

(二) 房地产信托季度发行规模604

(三) 房地产信托季度余额规模606

(四) 房地产信托平均收益率607

三、房地产信托资金运用方式608

四、房地产信托资金投资方式608

五、房地产信托兑付分析610

六、房地产信托公司分析611

七、地产类信托兑付风险与房地产调控高度相关612

第四节商业地产融资困难及对策613

一、商业地产的固有特性613

(一) 高收益高风险并存613

(二) 商业与地产有机结合613

(三) 开发是基础/运营是关键614

(四) 资金需求巨大614

二、商业地产融资的现实困境614

三、突破困境的有效途径分析615

四、商业地产融资基金待推广617

第五节商业地产行业投资风险及策略617

一、商业地产投资风险617

(一) 开发商经验不足618

(二) 同质化/空置率高618

(三) 资金链压力较大618

二、商业地产投资策略619

（一）商业地产投资运作619

（二）各业态投资攻略642

（三）投资注意事项646

第二十二章 2015-2020年中国商业地产行业前景预测650

第一节2015-2020年房地产行业发展前景展望650

一、促进房地产市场长期繁荣因素650

二、中国房地产业中长期发展目标651

三、“十二五”中国保障房建设规划652

四、中长期中国房地产市场发展展望653

第二节2015-2020年商业地产行业发展展望656

一、未来商业地产将向城市综合体转型656

二、未来商业地产发展机遇与挑战656

三、未来商业地产发展走向预测657

第三节2015-2020年商业地产市场规模预测659

一、商业地产投资规模预测659

二、商业地产销售面积预测660

三、商业地产销售额预测分析661

详细请访问：<https://www.huaon.com/detail/178102.html>