

# 2018-2023年中国商业地产 市场分析与投资前景研究报告

## 报告目录及图表目录

博思数据研究中心编制

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

## 报告报价

《2018-2023年中国商业地产市场分析与投资前景研究报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.bosidata.com/report/383827CBSO.html>

【报告价格】纸介版7000元 电子版7200元 纸介+电子7500元

【出版日期】2017-11-22

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服务热线：400-700-3630(免长话费) 010-57272732/57190630

博思数据研究中心

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。

# 说明、目录、图表目录

## 报告说明:

博思数据发布的《2018-2023年中国商业地产市场分析与投资前景研究报告》介绍了商业地产行业相关概述、中国商业地产产业运行环境、分析了中国商业地产行业的现状、中国商业地产行业竞争格局、对中国商业地产行业做了重点企业经营状况分析及中国商业地产产业发展前景与投资预测。您若想对商业地产产业有个系统的了解或者想投资商业地产行业，本报告是您不可或缺的重要工具。

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。

进入2016年，中产时代的商业潮流汹涌而至，消费市场需求增加，加之住宅市场遭遇频繁调控，商业地产投资呈快速增长态势，迎来了新的发展契机。

而在互联网时代、共享经济的影响下，传统实体商业地产面临着机会与挑战，不少房企纷纷转型新兴业态，通过线上线下融合，实现跨界合作，试图在改革与创新中突破瓶颈，在激烈的市场竞争中突围而出。

## 报告目录：

### 第1章：中国商业地产行业发展现状分析

#### 1.1 商业地产行业供需状况分析

##### 1.1.1 行业市场供需平衡分析

##### 1.1.2 行业现有企业规模分析

##### 1.1.3 行业市场需求特征分析

#### 1.2 商业地产行业现有企业竞争状况

##### 1.2.1 商业地产行业竞争格局分析

###### (1) 商业地产行业竞争区域分布

###### (2) 商业地产行业企业格局分析

##### 1.2.2 商业地产行业竞争层次分析

##### 1.2.3 商业地产行业竞争热点分析

- (1) 旅游地产
- (2) 跨境电商
- (3) 大数据结合
- (4) 创客类型产业
- (5) “互联网+”;

#### 1.2.4 行业典型企业竞争策略分析

## 第2章：中国商业地产行业发展现状分析

### 2.1 中国商业地产用地供应状况分析

#### 2.1.1 全国商业地产用地供求分析

- (1) 全国房屋施工面积分析
- (2) 全国房屋施工面积占比分析

#### 2.1.2 全国商业地产投资完成额分析

- (1) 全国商业地产投资完成额分析
- (2) 全国商业地产投资完成额占比分析

### 2.2 中国商业地产市场需求状况分析

#### 2.2.1 全国商业地产用地销售额分析

- (1) 全国商业地产用地销售额分析
- (2) 全国商业地产用地销售额占比分析

#### 2.2.2 全国商业地产销售面积分析

- (1) 全国商业地产用地销售面积分析
- (2) 全国商业地产用地销售面积占比分析

### 2.3 中国商业地产细分市场运营分析

#### 2.3.1 写字楼市场发展现状分析

- (1) 写字楼用地供给分析
- (2) 写字楼用地销售分析

#### 2.3.2 商业营业用房市场发展现状分析

- (1) 商业营业用房供给分析
- (2) 商业营业用房销售分析

#### 2.3.3 购物中心市场发展现状分析

- (1) 购物中心市场存量规模分析
- (2) 购物中心的业态构成特点

(3) 购物中心开业分布趋势分析

## 2.4 中国商业地产行业发展趋势分析

### 2.4.1 商业地产行业经营模式趋势

(1) 行业互联网+模式探索

(2) 体验式商业地产模式探索

(3) 从租售并举演变为自持为主

(4) 从“重招商”向“重运营”转变

### 2.4.2 商业地产行业配置建设发展趋势

### 2.4.3 商业地产行业主流业态变化趋势

## 第3章：中国商业地产行业运营模式分析

### 3.1 商业地产行业开发模式分析

#### 3.1.1 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

#### 3.1.2 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

### 3.2 商业地产企业盈利模式分析

#### 3.2.1 中国商业地产企业盈利模式分析

(1) 销售盈利模式

1) 散售盈利模式

2) 整售盈利模式

3) 典型销售模式企业分析

(2) 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) 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

### 3.2.2 国外商业地产企业盈利模式分析

(1) 美国商业地产企业盈利模式分析

(2) 新加坡商业地产企业盈利模式分析

### 3.3 商业地产企业发展模式分析

#### 3.3.1 体验式消费模式分析

#### 3.3.2 新型儿童消费业态发展模式分析

#### 3.3.3 全渠道是商业地产发展模式分析

(1) 中粮大悦城模式

(2) 万达模式

(3) 王府井/银泰模式

## 第4章：中国商业地产行业重点区域投资前景研究

### 4.1 中国主要城市商业地产空置率排名

### 4.2 北京商业地产市场投资潜力分析

#### 4.2.1 北京土地市场供应现状分析

(1) 城市土地供给规模分析

(2) 城市土地供给结构分析

(3) 城市土地供给价格分析

#### 4.2.2 北京商业地产发展规模分析

#### 4.2.3 北京商业地产供需结构分析

#### 4.2.4 北京商业地产市场竞争格局分析

(1) 现有企业竞争状况分析

(2) 新进驻企业潜在威胁分析

#### 4.2.5 北京商业地产租金和空置率分析

#### 4.2.6 北京商业地产投资空间与机会分析

(1) 市场容量预测分析

(2) 市场机会点分析

### 4.3 上海商业地产市场投资潜力分析

#### 4.3.1 上海土地市场供应现状分析

(1) 城市土地供给规模分析

(2) 城市土地供给结构分析

(3) 城市土地供给价格分析

- 4.3.2 上海商业地产发展规模分析
- 4.3.3 上海商业地产供需结构分析
- 4.3.4 上海商业地产市场竞争格局分析
  - (1) 现有企业竞争状况分析
  - (2) 新进驻企业潜在威胁分析
- 4.3.5 上海商业地产租金和空置率分析
- 4.3.6 上海商业地产投资空间与机会分析
  - (1) 市场容量预测分析
  - (2) 市场机会点分析
- 4.4 深圳商业地产市场投资潜力分析
- 4.4.1 深圳土地市场供应现状分析
  - (1) 城市土地供给规模分析
  - (2) 城市土地供给结构分析
  - (3) 城市土地供给价格分析
- 4.4.2 深圳商业地产发展规模分析
- 4.4.3 深圳商业地产供需结构分析
- 4.4.4 深圳商业地产市场竞争格局分析
  - (1) 现有企业竞争状况分析
  - (2) 新进驻企业潜在威胁分析
- 4.4.5 深圳商业地产租金和空置率分析
- 4.4.6 深圳商业地产投资空间与机会分析
  - (1) 市场容量预测分析
  - (2) 市场机会点分析
- 4.5 杭州商业地产市场投资潜力分析
- 4.5.1 杭州土地市场供应现状分析
  - (1) 城市土地供给规模分析
  - (2) 城市土地供给结构分析
  - (3) 城市土地供给价格分析
- 4.5.2 杭州商业地产发展规模分析
- 4.5.3 杭州商业地产供需结构分析
- 4.5.4 杭州商业地产市场竞争格局分析
  - (1) 现有企业竞争状况分析

(2) 新进驻企业潜在威胁分析

4.5.5 杭州商业地产租金和空置率分析

4.5.6 杭州商业地产投资空间与机会分析

(1) 市场容量预测分析

(2) 市场机会点分析

4.6 武汉商业地产市场投资潜力分析

4.6.1 武汉土地市场供应现状分析

(1) 城市土地供给规模分析

(2) 城市土地供给结构分析

(3) 城市土地供给价格分析

4.6.2 武汉商业地产发展规模分析

4.6.3 武汉商业地产供需结构分析

4.6.4 武汉商业地产市场竞争格局分析

(1) 现有企业竞争状况分析

(2) 新进驻企业潜在威胁分析

4.6.5 武汉商业地产租金和空置率分析

4.6.6 武汉商业地产投资空间与机会分析

(1) 市场容量预测分析

(2) 市场机会点分析

4.7 大连商业地产市场投资潜力分析

4.7.1 大连土地市场供应现状分析

(1) 城市土地供给规模分析

(2) 城市土地供给结构分析

(3) 城市土地供给价格分析

4.7.2 大连商业地产发展规模分析

4.7.3 大连商业地产供需结构分析

4.7.4 大连商业地产市场竞争格局分析

(1) 现有企业竞争状况分析

(2) 新进驻企业潜在威胁分析

4.7.5 大连商业地产租金和空置率分析

4.7.6 大连商业地产投资空间与机会分析

(1) 市场容量预测分析

## (2) 市场潜力分析

### 4.8 青岛商业地产市场投资潜力分析

#### 4.8.1 青岛土地市场供应现状分析

##### (1) 城市土地供给规模分析

##### (2) 城市土地供给结构分析

##### (3) 城市土地供给价格分析

#### 4.8.2 青岛商业地产发展规模分析

#### 4.8.3 青岛商业地产供需结构分析

#### 4.8.4 青岛商业地产市场竞争格局分析

##### (1) 现有企业竞争状况分析

##### (2) 新进驻企业潜在威胁分析

#### 4.8.5 青岛商业地产租金和空置率分析

#### 4.8.6 青岛商业地产投资空间与机会分析

##### (1) 市场布局预测分析

##### (2) 市场机会点分析

### 4.9 宁波商业地产市场投资潜力分析

#### 4.9.1 宁波土地市场供应现状分析

##### (1) 城市土地供给规模分析

##### (2) 城市土地供给结构分析

##### (3) 城市土地供给价格分析

#### 4.9.2 宁波商业地产发展规模分析

#### 4.9.3 宁波商业地产供需结构分析

#### 4.9.4 宁波商业地产市场竞争格局分析

##### (1) 现有企业竞争状况分析

##### (2) 新进驻企业潜在威胁分析

#### 4.9.5 宁波商业地产租金和空置率分析

#### 4.9.6 宁波商业地产投资空间与机会分析

##### (1) 市场容量预测分析

##### (2) 市场机会点分析

## 第5章：中国商业地产企业竞争标杆分析

### 5.1 商业地产企业发展现状及提升建议

5.1.1 目前商业地产企业发展现状分析

5.1.2 提升商业地产企业竞争力的策略

5.2 商业地产企业竞争标杆分析

5.2.1 企业商业地产业务重要性分析

5.2.2 企业总体经营业绩的比较分析

5.2.3 企业盈利能力的比较分析

5.2.4 企业偿债能力的比较分析

5.3 商业地产标杆企业战略布局

5.3.1 大连万达商业地产股份有限公司商业地产战略布局

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析

5.3.2 万科企业股份有限公司商业地产战略布局

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析

5.3.3 保利房地产(集团)股份有限公司商业地产战略布局

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析

5.3.4 华润置地有限公司商业地产战略布局

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析

5.3.5 宝龙地产控股有限公司商业地产战略布局

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析

5.3.6 远洋地产控股有限公司商业地产战略布局

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析

### 5.3.7 上海世茂股份有限公司商业地产战略布局

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业经营情况分析
- (3) 企业经营优劣势分析

### 5.3.8 广州富力地产股份有限公司商业地产战略布局

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业经营情况分析
- (3) 企业经营优劣势分析

### 5.3.9 首创置业股份有限公司商业地产战略布局

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业经营情况分析
- (3) 企业经营优劣势分析

### 5.3.10 阳光新业地产股份有限公司商业地产战略布局

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业经营情况分析
- (3) 企业经营优劣势分析

### 5.3.11 金融街控股股份有限公司商业地产战略布局

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业经营情况分析
- (3) 企业经营优劣势分析

### 5.3.12 SOHO中国有限公司商业地产战略布局

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业经营情况分析
- (3) 企业经营优劣势分析

### 5.3.13 恒隆地产有限公司商业地产战略布局

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业经营情况分析
- (3) 企业经营优劣势分析

## 第6章：中国商业地产行业投融资现状与趋势

### 6.1 中国商业地产行业投资现状分析

#### 6.1.1 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
- 6.1.2 中国商业地产投资模式分析
- 6.1.3 商业地产投资的操作重点与难点
- 6.2 商业地产投资前景与现金流控制
  - 6.2.1 商业地产行业面临风险
  - 6.2.2 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
  - 6.2.3 商业地产行业现金流控制分析
- 6.3 中国商业地产行业融资模式分析
  - 6.3.1 商业地产开发融资的概念
  - 6.3.2 商业地产开发融资的特点
  - 6.3.3 国内商业地产的融资现状
  - 6.3.4 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
  - 6.3.5 国内商业地产的融资趋势
- 6.4 商业地产企业上市融资模式分析
  - 6.4.1 商业地产企业上市融资的必要性
  - 6.4.2 商业地产企业上市融资的模式
  - 6.4.3 商业地产企业上市融资效应分析
  - 6.4.4 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
  - 6.4.5 标杆商业地产企业融资新模式分析

## 6.5 房地产投资信托基金运作模式分析

### 6.5.1 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

### 6.5.2 REITs与商业地产证券化

### 6.5.3 境内已发行REITs产品分析

- (1) 中信华夏苏宁云创资产支持专项计划
- (2) 海印股份信托受益权专项资产管理计划
- (3) 中信启航专项资产管理计划

### 6.5.4 境外REITs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

### 6.5.5 房企信托融资情况分析

## 6.6 商业地产行业前景及资本运作趋势

### 6.6.1 商业地产行业发展趋势及前景

- (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

### 6.6.2 商业地产行业资本运作趋势展望

## 图表目录：

图表1：2013-2016年全国商业地产竣工面积趋势图（单位：万平方米）

图表2：2013-2016年全国商业地产销售面积趋势图（单位：万平方米）

图表3：2013-2016年商业地产竣销比变化趋势（单位：%）

图表4：我国知名房地产开发企业在主要地区的分布情况（单位：家）

图表5：商业地产行业特征分析

图表6：开发商最青睐的潜力城市

图表7：华润置地、SOHO、万达、中粮大悦城模式对比

图表8：典型企业竞争策略分析

图表9：2011-2016年全国房地产施工面积（单位：万平方米）

图表10：2011-2016年全国商业地产施工面积（单位：万平方米）

图表11：2015-2016年全国房屋施工面积权重占比情况图（单位：%）

图表12：2011-2016年全国房地产投资额变化趋势图（单位：亿元，%）

图表13：2011-2016年全国商业地产投资额变化趋势图（单位：亿元）

图表14：2015-2016年全国地产投资完成额占比图（单位：%）

图表15：2013-2016年全国商业地产销售额趋势图（单位：亿元）

图表16：2015-2016年全国商业地产销售额占比图（单位：%）

图表17：2013-2016年全国商业地产销售面积趋势图（单位：万平方米）

图表18：2015-2016年全国商业地产销售面积占比图（单位：%）

图表19：2013-2016年写字楼房屋施工面积情况（单位：万平方米）

图表20：2013-2016年写字楼房地产投资额（单位：亿元）

图表21：2013-2016年写字楼用房销售金额（单位：亿元）

图表22：2013-2016年写字楼用房销售面积（单位：万平方米）

详细请访问：<http://www.bosidata.com/report/383827CBSO.html>