

# 2016-2022年中国商业地行业 业市场分析及发展前景研究报告

## 报告目录及图表目录

中国产业研究报告网 编制  
[www.chinairr.org](http://www.chinairr.org)

## 一、报告报价

《2016-2022年中国商业地产行业市场分析及发展前景研究报告》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.chinairr.org/report/R04/R0402/201512/21-194006.html>

产品价格：纸介版9800元 电子版9800元 纸介+电子10000元

订购电话: 400-600-8596 010-80993936

传真: 010-60343813

网址: <http://www.chinairr.org>

Email: [sales@chyxx.com](mailto:sales@chyxx.com)

联系人：刘老师 陈老师 谭老师

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、说明、目录、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。

报告目录：

### 第一章 商业地产行业相关概述 29

#### 1.1 房地产概念阐释 29

##### 1.1.1 房地产的定义 29

##### 1.1.2 房地产的特征 29

##### 1.1.3 房地产的自然形态 31

##### 1.1.4 房地产的类别 33

#### 1.2 房地产行业概述 34

##### 1.2.1 房地产行业的定义 34

##### 1.2.2 房地产行业的主要领域 34

##### 1.2.3 房地产行业的特点 35

##### 1.2.4 房地产业的地位 35

#### 1.3 房地产市场分析的内容和特点 37

##### 1.3.1 房地产分析的层次 37

##### 1.3.2 房地产分析的内容 37

##### 1.3.3 房地产分析的特点 41

##### 1.3.4 提高房地产分析有效性的途径 42

#### 1.4 商业地产的相关概述 43

##### 1.4.1 商业地产的定义 43

##### 1.4.2 商业地产的分类 43

##### 1.4.3 商业地产的模式 44

##### 1.4.4 商业地产发展规模分级 45

## 第二章 房地产行业发展概况 47

### 2.1 中国房地产行业的发展综述 47

#### 2.1.1 改革开放30年中国房地产的发展概述 47

#### 2.1.2 中国房地产行业呈现短周期化特征 70

#### 2.1.3 中国房地产行业整体利润率超过30% 71

#### 2.1.4 中国房地产行业泡沫浅析 73

### 2.2 2014年中国房地产行业的发展 76

#### 2.2.1 2014年中国房地产行业运行状况 76

#### 2.2.2 2014年中国房地产市场运行特点 79

#### 2.2.3 2014年中国房地产行业热点回顾 83

#### 2.2.4 2014年影响中国房地产市场的国内外因素分析 86

### 2.3 2014年中国房地产行业的发展 91

#### 2.3.1 2014年中国房地产行业运行状况 91

#### 2.3.2 2014年中国房地产市场发展特征 93

#### 2.3.3 2014年中国房地产市场发展动态 97

#### 2.3.4 2014年中国房地产市场热点回顾 98

### 2.4 2010-2015年10月中国房地产市场的发展 99

#### 2.4.1 2014年中国房地产市场运行状况 99

#### 2.4.2 2014年中国房地产市场的发展特征 101

#### 2.4.3 2014年中国房地产市场的热点回顾 102

#### 2.4.4 2014年成中国房地产市场调控年 108

#### 2.4.5 2015年1-10月我国房地产市场运行概况 114

#### 2.4.6 2015年10月政府称房地产调控政策将坚定实施 120

### 2.5 中国房地产行业面临的问题及考验 121

#### 2.5.1 中国房地产业当前需注意的问题 121

#### 2.5.2 中国房地产行业面临的危机 122

#### 2.5.3 中国房地产市场供需结构明显失衡 123

#### 2.5.4 中国房地产回升过快或将带来不利影响 123

### 2.6 中国房地产行业的对策及建议 126

#### 2.6.1 中国房地产行业发展主要对策分析 126

#### 2.6.2 中国房地产市场调控应走法制化道路 130

#### 2.6.3 中国房地产制度改革和市场发展的对策 132

## 2.6.4 规范我国房地产行业税收管理的对策 134

## 第三章 中国房地产行业需求分析 138

### 3.1 中国的人口现状 138

#### 3.1.1 人口规模及其变化 138

#### 3.1.2 人口结构 139

#### 3.1.3 人口素质状况 139

#### 3.1.4 人口分布状况 141

### 3.2 房地产市场需求形势分析 143

#### 3.2.1 房地产不同的需求差异 143

#### 3.2.2 中国房地产供需比率分析 148

#### 3.2.3 我国房地产市场需求受四大问题制约 149

#### 3.2.4 近中期我国房地产需求形势看好 150

### 3.3 影响房地产消费需求的主要因素 150

#### 3.3.1 人口因素 150

#### 3.3.2 城市化因素 152

#### 3.3.3 收入因素 153

#### 3.3.4 城市拆迁改造因素 154

#### 3.3.5 投资投机因素 154

## 第四章 中国商业地产发展分析 155

### 4.1 中国商业地产发展概述 155

#### 4.1.1 我国商业地产市场发展回顾 155

#### 4.1.2 影响商业地产发展潜力的相关因素 156

#### 4.1.3 我国商业地产行业发展的金融环境 160

#### 4.1.4 中国商业地产市场开发模式开始转型 161

### 4.2 2008-2014年中国商业地产的发展 169

#### 4.2.1 2014年中国商业地产市场运行综述 169

#### 4.2.2 2014年中国商业地产细分市场透析 170

#### 4.2.3 2014年中国商业地产市场发展特征 172

#### 4.2.4 2014年中国商业地产市场新形势分析 173

### 4.3 2010-2015年中国商业地产的发展 174

- 4.3.1 2014年中国商业地产增长达新高 174
- 4.3.2 2014年中国商业地产市场繁荣发展 174
- 4.3.3 2014年中国商业地产发展新特点 175
- 4.3.4 2014年中国商业地产行业重大事件 175
- 4.3.5 2015年上半年我国商业地产市场发展态势 178
- 4.3.6 2015年商业地产市场或已进入调控视野 180
- 4.4 中国“地产+商业”运营模式探讨 181
  - 4.4.1 “地产+商业”运营模式的优劣分析 181
  - 4.4.2 “地产+商业”运营模式的典型案例 182
  - 4.4.3 “地产+商业”运营模式产生竞争优势的机理 184
- 4.5 中国商业地产经营策略的比较 186
  - 4.5.1 零散销售、统一经营 186
  - 4.5.2 零散销售、各自经营 186
  - 4.5.3 整体出售、整体经营 187
  - 4.5.4 整体出租、整体经营 187
  - 4.5.5 零散出租、各自经营 188
- 4.6 中国商业地产面临的挑战与问题 188
  - 4.6.1 中国商业地产市场的四大困扰 188
  - 4.6.2 制约中国商业地产发展的主要因素 190
  - 4.6.3 国内商业地产项目开发面临的挑战 191
  - 4.6.4 我国商业地产行业发展的弊病分析 192
- 4.7 中国商业地产市场发展的对策 199
  - 4.7.1 发展中国商业地产市场的对策措施 199
  - 4.7.2 我国商业地产行业发展的思路浅析 201
  - 4.7.3 中国商业地产开发策略分析 203
  - 4.7.4 中国商业地产行业亟待创新模式 203
  - 4.7.5 壮大中国商业地产市场的政策建议 204

## 第五章 商铺地产市场 206

- 5.1 中国商铺市场概况 206
  - 5.1.1 商铺市场的发展变化 206
  - 5.1.2 商铺地产成为“金矿” 206

5.1.3	中国商铺地产发展迅猛的原因	207
5.2	2008-2015年商铺市场的发展	209
5.2.1	2014年中国商铺市场分析	209
5.2.2	2009国内各城市商铺市场排名	210
5.2.3	2014年房产新政助推商铺市场迅速升温	211
5.2.4	2014年商铺市场呈现发展新模式	212
5.2.5	2015年我国商铺市场需求强劲	213
5.3	重点城市商铺市场现状分析	213
5.3.1	北京	213
5.3.2	上海	216
5.3.3	广州	219
5.3.4	深圳	220
5.4	产权式商铺及相关法律问题浅析	223
5.4.1	中国产权式商铺的兴起及发展	223
5.4.2	产权式商铺发展的现状考察与法律困境	224
5.4.3	产权式商铺经营模式完善构想	232
5.4.4	产权式商铺模式将不断走向完善	235
5.5	商铺地产投资分析	235
5.5.1	商铺独具六大投资价值	235
5.5.2	2014年投资者看好的商铺的特征	237
5.5.3	商铺投资趋势与成功要素	239
5.5.4	商铺投资的个性化形式	240
5.5.5	七类商铺的投资分析及策略	242
5.6	商铺投资风险与对策	269
5.6.1	投资商铺的风险及对策	269
5.6.2	投资产权式商铺的法律风险分析	275
5.6.3	投资地铁商铺需谨慎	280
5.6.4	避免商铺风险的具体操作步骤	280
5.7	商铺地产面临的问题	284
5.7.1	商铺市场四大问题需改善	284
5.7.2	商铺投资热中的冷思考	285
5.7.3	社区商铺投资应注意的问题	287

#### 5.7.4 商铺市场遭遇三大瓶颈 287

### 第六章 写字楼市场 289

#### 6.1 中国写字楼市场发展综述 289

##### 6.1.1 中国写字楼发展史及种类回顾 289

##### 6.1.2 2014年我国写字楼市场的发展 292

##### 6.1.3 2014年中国写字楼市场发展势头趋好 294

##### 6.1.4 2014年中国写字楼开发投资概况 294

##### 6.1.5 2014年中国写字楼市场销售概况 294

##### 6.1.6 2015年上半年写字楼市场发展状况 295

#### 6.2 2014年中国写字楼市场分区域发展概况 296

##### 6.2.1 华北地区 296

##### 6.2.2 华东地区 297

##### 6.2.3 华南地区 298

##### 6.2.4 中西部地区 299

#### 6.3 2010-2015年上半年中国四大城市写字楼市场发展 299

##### 6.3.1 北京 299

##### 6.3.2 上海 302

##### 6.3.3 广州 305

##### 6.3.4 深圳 306

#### 6.4 写字楼市场营销分析 308

##### 6.4.1 写字楼需求变化的模型研究 308

##### 6.4.2 写字楼的营销阶段与手段 312

##### 6.4.3 写字楼营销策略探讨 315

##### 6.4.4 写字楼整栋销售秘诀解读 317

#### 6.5 写字楼市场投资分析 318

##### 6.5.1 投资写字楼需注意的问题 318

##### 6.5.2 小户型写字楼成投资新宠 320

##### 6.5.3 投资写字楼的三大风险 322

#### 6.6 写字楼市场发展趋势 322

##### 6.6.1 中国写字楼市场未来将高速发展 322

##### 6.6.2 写字楼产品未来发展几大趋势 326

### 6.6.3 中国写字楼细分化发展方向分析 328

## 第七章 工业地产市场 330

### 7.1 中国工业地产市场概况 330

#### 7.1.1 工业地产成房地产开发新热点 330

#### 7.1.2 工业地产发展的特征 331

#### 7.1.3 全国工业地产布局整体内移 333

#### 7.1.4 中国工业地产开发四大模式概述 335

#### 7.1.5 我国工业地产国家政策解读 337

#### 7.1.6 2014年房地产新政激发工业地产呈现新面貌 345

#### 7.1.7 2015年工业地产市场发展势头强劲 348

### 7.2 中国各大城市工业地产的发展动态 348

#### 7.2.1 上海市 348

#### 7.2.2 北京市 350

#### 7.2.3 广州市 353

#### 7.2.4 武汉市 355

#### 7.2.5 成都市 357

#### 7.2.6 天津市 359

#### 7.2.7 重庆市 362

### 7.3 中国工业地产投资分析 364

#### 7.3.1 工业地产的投资价值 364

#### 7.3.2 我国工业地产投资形势分析 365

#### 7.3.3 工业地产投资风险及建议 368

#### 7.3.4 “微型工业”掀起工业地产投资热潮 369

### 7.4 工业地产新融资渠道REITS分析 371

#### 7.4.1 REITs融资的优势简述 371

#### 7.4.2 REITs引领工业地产开发潮流 373

#### 7.4.3 工业地产开发有望受益REITs 374

#### 7.4.4 REITs将有望成为工业地产融资主渠道 375

### 7.5 中国工业地产的发展前景 379

#### 7.5.1 宏观调控下中国工业地产发展可期 379

#### 7.5.2 工业地产极具升值价值 381

### 7.5.3 中国工业地产发展趋势分析 382

## 第八章 购物中心地产市场 383

### 8.1 购物中心地产发展概况 383

#### 8.1.1 中国购物中心的发展历程描述 383

#### 8.1.2 中国购物中心发展格局 384

#### 8.1.3 中国购物中心发展的特点解析 385

#### 8.1.4 新政下开发商挥师商业地产投建购物中心 387

#### 8.1.5 国内购物中心累计投资额统计 389

#### 8.1.6 中国购物中心从开发时代向运营时代转变 390

#### 8.1.7 郊外型购物中心发展研究 393

### 8.2 部分区域购物中心发展概况 401

#### 8.2.1 北京 401

#### 8.2.2 上海 404

#### 8.2.6 武汉 408

#### 8.2.7 青岛 409

#### 8.2.8 烟台 409

#### 8.2.9 三亚 411

### 8.3 购物中心地产投资的定位与策略 412

#### 8.3.1 商业地产的定位条件 412

#### 8.3.2 购物中心以专业化推动产业化之路 415

#### 8.3.3 投资购物中心地产的方法 419

#### 8.3.4 购物中心招商租赁策略分析 422

#### 8.3.5 人性化设计成购物中心投资关注要点 427

### 8.4 购物中心的开发流程探讨 429

#### 8.4.1 购物中心开发的方式及特点 429

#### 8.4.2 调研与论证 430

#### 8.4.3 立项与决策 430

#### 8.4.4 选址与选型 431

#### 8.4.5 规划与设计 432

#### 8.4.6 融资与招商 434

### 8.5 投资开发购物中心的决策基础探析 435

- 8.5.1 问题演变的过程 435
- 8.5.2 解析购物中心开发决策的基础因素 436
- 8.5.3 开发商应认真了解消费市场的需求情况 439
- 8.6 购物中心的商户关系分析 440
  - 8.6.1 共生的定义 440
  - 8.6.3 购物中心商户关系结论 447
- 8.7 购物中心地产问题与策略分析 447
  - 8.7.1 国内购物中心发展存在的问题 447
  - 8.7.2 中国购物中心发展的机遇与策略 450
  - 8.7.3 做购物中心需要有长远的准备 453
  - 8.7.4 浅析二三线城市购物中心发展思路 455

## 第九章 北京商业地产市场 457

- 9.1 2007-2014年北京商业地产整体回顾 457
  - 9.1.1 2014年北京商业地产凸显四大热点 457
  - 9.1.2 2014年北京商业地产市场回顾 459
  - 9.1.3 2014年北京商业地产发展状况分析 462
  - 9.1.4 2014年北京商业地产市场整体向好 465
- 9.2 2014年北京商业地产市场动态 473
  - 9.2.1 房地产调控利好商业地产 473
  - 9.2.2 商业地产销售异常火爆 474
  - 9.2.3 短暂观望期后商业地产成交量大增 476
  - 9.2.4 商业地产上扬趋势维持至年底 477
- 9.3 2015年北京商业地产市场发展形势及动态 478
  - 9.3.1 2015年上半年北京商业地产市场成交概况 478
  - 9.3.2 2015年7月北京商业地产市场成交概况 485
  - 9.3.3 2015年10月北京商业地产市场动态 486
  - 9.3.4 2015年1-10月北京商业地产市场不断升温 487
- 9.4 北京商业地产投资分析 490
  - 9.4.1 2014年北京商业地产外资并购率大幅下降 490
  - 9.4.2 2014年北京楼市低迷资金涌入商业地产 490
  - 9.4.3 2014年四个高投资价值商业地产项目现身北京 495

- 9.4.4 2015年丽泽商务区成北京商业地产投资热点 496
- 9.4.5 商业地产投资北京之攻略 498
- 9.4.6 北京商铺投资需要防范三道风险 500
- 9.5 北京商业地产面临的问题及策略 501
  - 9.5.1 北京商业地产开发与经营管理脱节 501
  - 9.5.2 北京商业地产市场租金两极化加重 502
  - 9.5.3 北京商业地产面临的问题 505
  - 9.5.4 商业地产亟需专业化运作 507
  - 9.5.5 实现北京商业地产的可持续发展 509
- 9.6 北京商业地产趋势与预测 511
  - 9.6.1 北京商业地产走向与前景预测 511
  - 9.6.2 2015年北京商业地产供应预测 514
  - 9.6.3 轨道沿线是未来北京商业地产市场热点 514
  - 9.6.4 北京高端商业地产将进一步发展 518

## 第十章 上海商业地产市场 524

- 10.1 长三角区域经济一体化下的商业地产 524
  - 10.1.1 长三角商业地产发展的特征 524
  - 10.1.2 开发商跨区域投资长三角商业地产成趋势 525
  - 10.1.3 长三角商业地产存在的问题 527
  - 10.1.4 长三角商业地产发展的趋势 528
- 10.2 上海市商业地产市场现状 530
  - 10.2.1 2007年上海商业地产不断完善呈现新布局 530
  - 10.2.2 2014年上海商业地产发展回顾 532
  - 10.2.3 2014年上海商业地产市场逐步回暖 534
  - 10.2.4 2014年上海商业地产市场快速发展 538
  - 10.2.5 2015年上半年上海商业地产相对平稳 538
  - 10.2.6 2015年10月上海出台商业地产限贷新规 539
- 10.3 上海商业地产发展存在的问题 541
  - 10.3.1 上海商业地产市场供求失衡 541
  - 10.3.2 上海繁华地段的高端商业地产一铺难求 542
  - 10.3.3 上海商业地产结构性过剩甲级写字楼紧缺 544

- 10.4 上海商业地产投资分析 545
  - 10.4.1 2014年投资者密切关注上海商业地产 545
  - 10.4.2 2014年英国高富诺投资上海商业地产 545
  - 10.4.3 受世博会影响上海商业地产投资前景看好 546
  - 10.4.4 2015年上海商业地产投资风险升级 547
  - 10.4.5 上海商业地产投资四大结构性矛盾 548
- 10.5 上海商业地产展望与走向 550
  - 10.5.1 上海商业地产市场的前景趋势展望 550
  - 10.5.2 未来上海商业地产市场发展方向 551
  - 10.5.3 郊区成上海商业地产未来发展重点 551
  - 10.5.4 未来上海商业地产新主流 552

## 第十一章 广州商业地产市场 555

- 11.1 广州商业地产市场概况 555
  - 11.1.1 广州商业地产发展历程 555
  - 11.1.2 广州市商业地产的区域分布及介绍 564
  - 11.1.3 广州商业地产的发展现况 567
- 11.2 2008-2015年广州商业地产市场的发展 568
  - 11.2.1 2014年广州商业地产重大事件回顾 568
  - 11.2.2 2014年广州商业地产市场分析 571
  - 11.2.3 2014年广州商业地产重大事件综述 572
  - 11.2.4 2014年广州商业地产的发展 573
  - 11.2.5 2015年广州商业地产市场发展态势 574
- 11.3 广州商业地产的投资机会 579
  - 11.3.1 广州商业地产投资恰逢时机 579
  - 11.3.2 广州商业地具有较高的投资回报率 579
  - 11.3.3 2014年广州商铺成投资热点 581
  - 11.3.4 2014年广州写字楼投资两极化 583
  - 11.3.5 2015年广州商业地产投资继续受青睐 586
- 11.4 广州商业地产面临的问题及对策 587
  - 11.4.1 商业地产缺乏规划引导 587
  - 11.4.2 大卖场缺乏吸引力 589

- 11.4.3 同质化造成低利润 589
- 11.4.4 应寻找新的突破口 590
- 11.5 广州商业地产发展前景 591
  - 11.5.1 广州商业地产市场仍有很大增长空间 591
  - 11.5.2 广州商业地产市场迎来发展新机遇 592
  - 11.5.3 未来仍将是广州商业地产的良好发展期 592
  - 11.5.4 广州写字楼市场市场前景看好 593

## 第十二章 深圳商业地产市场 595

- 12.1 深圳商业地产市场概况 595
  - 12.1.1 深圳商业地产及重点商业项目介绍 595
  - 12.1.2 深圳商业地产发展现状综述 596
  - 12.1.3 2014年深圳商业地产市场浅析 601
  - 12.1.4 2014年深圳商业地产市场逆市向上 603
  - 12.1.5 2011上半年深圳商业地产市场概况 604
- 12.2 深圳商业地产投资分析 605
  - 12.2.1 深圳商业地产投资回报率较高 605
  - 12.2.2 深圳商业地产仍有较大投资潜力 607
  - 12.2.3 经济型酒店成深圳商业地产投资新热点 609
  - 12.2.4 深圳商业地产投资暗藏危险 611
  - 12.2.5 深圳商业地产投资策略 612
- 12.3 深圳商业地产的软肋 614
  - 12.3.1 深圳商业地产急待整合 614
  - 12.3.2 深圳地产文化营销需更准确细分市场 616
  - 12.3.3 深圳商业地产急需成熟策划人员 618
  - 12.3.4 人才缺乏制约深圳商业地产发展 621
- 12.4 深圳商业地产发展前景趋势 622
  - 12.4.1 深圳商业地产发展前景广阔 622
  - 12.4.2 深圳商业地产市场未来发展预测 624
  - 12.4.3 深圳商业地产发展走向分析 625
  - 12.4.4 深圳商业地产经营呈三大趋势 625

## 第十三章 其他主要城市商业地产市场 628

### 13.1 成都 628

#### 13.1.1 2014年成都商业地产深度透析 628

#### 13.1.2 2014年调控政策带动成都商业地产销量上涨 629

#### 13.1.3 2014年成都商业地产市场迅速发展 632

#### 13.1.4 2015年上半年成都商业地产市场发展状况 634

#### 13.1.5 制约成都商业地产发展的主要因素 636

#### 13.1.6 成都商业地产三大投资热点商业圈 638

#### 13.1.7 成都市商业地产发展方向 642

#### 13.1.8 成都商业地产未来发展趋势研究 645

### 13.2 武汉 646

#### 13.2.1 2014年武汉商业地产市场爆发式增长 646

#### 13.2.2 武汉商业地产呈良好发展态势 648

#### 13.2.3 2014年武汉商业地产市场集体升温 650

#### 13.2.4 2015年上半年武汉商业地产市场概况 652

#### 13.2.5 武汉商业地产“火”而不“热”的原因分析 655

#### 13.2.6 武汉商业地产发展的瓶颈及建议 656

#### 13.2.7 武汉商业地产面临新机遇 658

### 13.3 大连 660

#### 13.3.1 大连商业地产发展历程 660

#### 13.3.2 2014年大连商业地产迎来黄金发展期 660

#### 13.3.3 2015年大连商业地产市场明显升温 661

#### 13.3.4 大连社区商业成“焦点” 662

#### 13.3.5 大连商业地产以永续经营观面对“过热” 662

#### 13.3.6 大连商业地产前景诱人 666

### 13.4 杭州 666

#### 13.4.1 杭州商业地产运营模式探讨 666

#### 13.4.2 2011年杭州商业地产市场回顾 670

#### 13.4.3 2012杭州商业地产市场出现萎靡状态 671

#### 13.4.4 2013杭州商业地产“一路凯歌” 672

#### 13.4.5 2014年杭州商业地产再掀投资热潮 677

#### 13.4.6 2015年杭州商业地产市场发展态势 680

#### 13.4.7 杭州的商业地产亟须多元化发展 681

### 第十四章 重点企业分析 683

#### 14.1 万科企业股份有限公司 683

##### 14.1.1 公司简介 683

##### 14.1.2 2013年1-12月万科经营状况分析 685

##### 14.1.3 2014年1-12月万科经营状况分析 686

##### 14.1.4 2015年1-10月万科经营状况分析 688

#### 14.2 金地（集团）股份有限公司 688

##### 14.2.1 公司简介 688

##### 14.2.2 2013年1-12月金地集团经营状况分析 689

##### 14.2.3 2014年1-12月金地集团经营状况分析 690

##### 14.2.4 2015年1-10月金地集团经营状况分析 692

#### 14.3 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 693

##### 14.3.1 公司简介 693

##### 14.3.2 2013年1-12月陆家嘴经营状况分析 694

##### 14.3.3 2014年1-12月陆家嘴经营状况分析 695

##### 14.3.4 2015年1-10月陆家嘴经营状况分析 696

#### 14.4 广州珠江实业开发股份有限公司 697

##### 14.4.1 公司简介 697

##### 14.4.2 2013年1-12月珠江实业经营状况分析 699

##### 14.4.3 2014年1-12月珠江实业经营状况分析 700

##### 14.4.4 2015年1-10月珠江实业经营状况分析 702

#### 14.5 天津市房地产发展（集团）股份有限公司 703

##### 14.5.1 公司简介 703

##### 14.5.2 2013年1-12月天房发展经营状况分析 704

##### 14.5.3 2014年1-12月天房发展经营状况分析 705

##### 14.5.4 2015年1-10月天房发展经营状况分析 707

#### 14.6 上市公司财务比较分析 707

##### 14.6.1 盈利能力分析 707

##### 14.6.2 成长能力分析 708

##### 14.6.3 营运能力分析 708

#### 14.6.4 偿债能力分析 709

### 第十五章 中国商业地产的竞争格局 710

#### 15.1 中国房地产行业的竞争格局 710

##### 15.1.1 中国房地产竞争格局及发展模式 710

##### 15.1.2 中国房地产业借力融资平台形成竞争优势 711

##### 15.1.3 中国房地产市场转为品牌企业的竞争 712

##### 15.1.4 房地产市场中的低成本竞争战略 714

##### 15.1.5 低碳技术将成为房地产业新的竞争力 718

#### 15.2 中国商业地产的竞争分析 719

##### 15.2.1 中国商业地产市场竞争态势 719

##### 15.2.2 中国商业地产市场竞争全面升级 720

##### 15.2.3 商业地产竞争激烈风险凸现 722

##### 15.2.4 中国商业地产竞争面临的风险 723

#### 15.3 中国各大城市商业地产竞争 727

##### 15.3.1 济南 727

##### 15.3.2 天津 728

##### 15.3.3 成都 732

##### 15.3.4 合肥 733

##### 15.3.5 厦门 734

### 第十六章 中国商业地产融资分析 738

#### 16.1 中国房地产行业的融资概况 738

##### 16.1.1 中国房地产融资渠道现状分析 738

##### 16.1.2 中国房地产融资的模式分析 743

##### 16.1.3 房地产上市公司主要以公司债方式募集资金 759

##### 16.1.4 信托创新房地产直接融资模式 760

##### 16.1.5 宏观调控政策转折下的房地产融资 764

#### 16.2 房地产上市企业资本市场融资方式比较 766

##### 16.2.1 资本市场融资方式比较 766

##### 16.2.2 资本市场融资结构分析 771

##### 16.2.3 比较之后得出的结论分析 774

- 16.3 中国商业地产融资分析 774
  - 16.3.1 商业地产的融资意义 774
  - 16.3.2 商业地产不同融资渠道分析 776
  - 16.3.3 商业地产多元化融资流程 784
  - 16.3.4 中国商业地产市场出现新融资平台 787
  - 16.3.5 2015年我国商业地产融资难度加大 793
- 16.4 商业抵押担保证券（CMBS）分析 795
  - 16.4.1 CMBS的产生与发展 795
  - 16.4.2 CMBS的优势 796
  - 16.4.3 CMBS的风险 797
  - 16.4.4 CMBS在中国的发展 797
- 16.5 中国商业地产融资的困难及对策 799
  - 16.5.1 商业地产的固有特性 799
  - 16.5.2 商业地产融资的现实困境 799
  - 16.5.3 突破困境的六种有效途径 800
  - 16.5.4 商业地产融资基金待推广 809

## 第十七章 中国商业地产投资分析 811

- 17.1 房地产行业投资时机分析 811
  - 17.1.1 时间因素 811
  - 17.1.2 空间因素 811
  - 17.1.3 生命周期因素 812
- 17.2 中国房地产行业的投资特性 820
  - 17.2.1 周期性 820
  - 17.2.2 关联性 821
  - 17.2.3 地域性 822
  - 17.2.4 政策敏感性 823
- 17.3 中国房地产行业的投资现状 823
  - 17.3.1 中国房地产开发投资占GDP近10% 823
  - 17.3.2 2014年中国房地产开发投资概况 825
  - 17.3.3 2014年中国房地产投资市场位居世界首位 826
  - 17.3.4 2014年中国房地产投资整体增速较快 827

- 17.3.5 2014年中国房地产吸引投资额仍位居全球第一 829
- 17.3.6 2015年1-10月房地产投资仍维持较高景气 830
- 17.4 商业地产市场投资形势分析 831
  - 17.4.1 2014年商业地产市场成市场调控受益者 831
  - 17.4.2 2015年初调控新政使商业地产投资价值再次提升 833
  - 17.4.3 2015年商业地产市场持续受政策利好 834
  - 17.4.4 商业地产市场投资风险不容忽视 835
  - 17.4.5 国外投资者看好中国中小城市商业地产商机 836
- 17.5 中国商业地产投资热点分析 838
  - 17.5.1 中国商业地产的投资方向 838
  - 17.5.2 二、三线城市商业地产市场蕴藏商机 838
  - 17.5.3 工业地产市场投资潜力看好 840
  - 17.5.4 休闲商业地产成为投资新宠 841
  - 17.5.5 优势写字楼是最适宜投资的方向 843
- 17.6 四类主要商业地产产品的投资分析 843
  - 17.6.1 购物中心 843
  - 17.6.2 社区商业 844
  - 17.6.3 主题卖场 845
  - 17.6.4 商业街 845
- 17.7 中国商业地产投资的策略 846
  - 17.7.1 国内商业地产的投资运作分析 846
  - 17.7.2 国内商业地产投资应警惕误区 850
  - 17.7.3 投资商业地产需把握的关键 852
  - 17.7.4 投资商业地产须谨记的五大事项 855
  - 17.7.5 商铺投资相关的政策性规定 857
- 17.8 房地产行业的投资风险 857
  - 17.8.1 房地产的投资的经营风险 857
  - 17.8.2 房地产投资的法律风险 860
  - 17.8.3 有关房地产开发全过程的法律规定 865
  - 17.8.4 中国房地产投资风险的总体状况及变化趋势 871

## 第十八章 中国商业地产发展趋势分析 873

18.1	中国房地产行业发展前景预测	873
18.1.1	中国房地产市场将逐渐步入理性发展	873
18.1.2	2012年中国房地产行业或将转型	876
18.1.3	“十三五”中国房地产业发展趋势预测	877
18.1.4	中长期中国房地产市场发展展望	879
18.2	中国商业地产发展趋势	879
18.2.1	中国商业地产市场前景展望	879
18.2.2	中国商业地产市场发展趋势预测	881
18.2.3	2016-2022年中国商业地产投资规模预测	882
18.2.4	未来商业地产将向城市综合体转型	882
18.2.5	未来中国商业地产发展的特点及面临的挑战	883
18.3	中国商业地产的发展走向	884
18.3.1	向持有经营的开发模式转变	884
18.3.2	向功能与形象并重转变	885
18.3.3	向产业链专业分工转变	886

## 图表目录：

图表 1	2015年个季度房地产开发投资完成及增长情况	115
图表 2	2015年各季度房地产开发企业商品房新开工面积增长情况	116
图表 3	2008-2015年各季度商品房销售面积及增长情况	117
图表 4	2015年各月新建商品住宅价格指数涨跌变化情况	117
图表 5	2015年房地产主要指标及2012年预测情况	118
图表 6	开发商—专用信息—人口—交易频率的关系	159
图表 7	2015年全国办公楼和商业营业用房开发主要指标完成情况	178
图表 8	2015年上海商铺新盘预告	217
图表 9	成都市工业地产格局属性分析	357
图表 10	2006-2015年我国商业地产上市公司总资产利润率及增长情况	707
表 11	2006-2015年我国商业地产上市公司总资产周转率	708
图表 12	2006-2015年我国商业地产上市公司流动资产周转次数及增长情况	708
图表 13	2006-2015年我国商业地产上市公司资产负债率及增长情况	709
图表 14	私募基金的优势和劣势	785
图表 15	IPO的优势和劣势	786

图表 16 国内主要房地产投资基金如下表： 802

图表 17 2014年中国房地产开发投资情况 825

详细请访问：<http://www.chinairr.org/report/R04/R0402/201512/21-194006.html>