

2018-2024年中国商业地产 市场深度评估与发展策略咨询报告

报告目录及图表目录

中国产业研究报告网 编制

www.chinairr.org

一、报告报价

《2018-2024年中国商业地产市场深度评估与发展策略咨询报告》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/R0402/201802/08-252693.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

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。

现在不少的商业地产玩家，也开始注重项目的运营。毕竟眼下只有为业主带来更有价值的社区生活，才能体现商业地产的价值。也只有独特的生态系统，才是商业地产项目之间形成差异的关键。更多的商业地产开发商开始转为城市运营商、城市配套服务商等。毕竟如今楼市调控还会继续，而曾经的拿地、盖房、销售这样的高周转模式已经难以为继，商业地产参与者的业务转型也是迫在眉睫。

在转型方向上，基本上包括养老地产与社区商业地产，这些领域，更容易实现细分化的专业投资，进而获取较好的投资回报。这也是当下我国第三产业快速发展之下，市场对于各类商业地产的需求激增而催生的投资机会。写字楼、高端商务租赁只是商业地产投资的一方面，而且近来写字楼空置率保持低位、租金不断上升，也为商业地产投资者带来了信心。

另外，消费升级也是我国供给侧改革的重要组成部分，在这一趋势下，商业地产将会成为承接消费升级需求的基石。种种迹象表明，商业地产领域将会爆发出庞大的投资机遇。

报告目录

第一章 2015-2017年中国商业地产运行环境分析

第一节 2015-2017年中国宏观经济环境分析

一、中国GDP分析

二、城乡家庭人均可支配收入分析

三、全社会固定资产投资分析

四、进出口总额及增长率分析

五、社会消费品零售总额

第二节 2015-2017年中国商业地产产业政策环境分析

一、中华人民共和国城市房地产管理法

二、协议出让国有土地使用权规定

三、中华人民共和国土地管理法

第三节 2015-2017年中国商业地产产业社会环境分析

第二章 2015-2017年中国商业地产运行状况分析

第一节 2015-2017年中国商业地产发展概况

- 一、商业地产在城市经济中的地位和作用
- 二、商业地产成为房地产市场的新增长点
- 三、中国商业地产快速发展的原因
- 四、中国商业地产已进入新规则时代
- 五、中国商业地产市场的特征与机遇

第二节 2015-2017年中国商业地产运行分析

- 一、中国商业地产交易量分析
- 二、中国“地产+商业”运营模式探讨
- 三、中国商业地产经营策略的比较

第三节 2015-2017年中国商业地产面临的困惑与缺陷

- 一、商业地产市场发展的三大瓶颈
- 二、中国商业地产发展中存在的问题
- 三、中国商业地产的困顿
- 四、商业地产的结构失衡危机
- 五、国内商业地产遭遇过剩危机

第四节 2017年中国商业地产的发展策略

- 一、促进中国商业地产健康发展的对策建议
- 二、中国商业地产的发展对策
- 三、把脉中国商业地产定位
- 四、商业地产要求专业化服务
- 五、商业地产要巧妙打出“特色”牌

第三章 2015-2017年中国商铺地产市场运行动态分析

第一节 2015-2017年中国商铺市场发展概况

- 一、商铺地产成为“金矿”
- 二、商铺市场面临融资结构调整
- 三、中国中小城市商铺地产面临新机遇

第二节 2015-2017年中国商铺地产投资分析

一、商铺独具六大投资价值

二、商铺投资趋势与成功要素

三、商铺投资的个性化形式

四、七类商铺的投资分析及策略

第三节 2015-2017年中国商铺投资风险与对策

一、产权式商铺的法律风险分析

二、小区商铺的投资风险

三、投资商铺的风险及对策

四、避免商铺风险的具体操作步骤

第四节 2015-2017年中国商铺地产面临的问题

一、商铺市场四大问题需改善

二、商铺投资热中的冷思考

三、社区商铺投资应注意的问题

四、商铺市场遭遇三大瓶颈

第四章 2015-2017年中国写字楼市场运行走势分析

第一节 2015-2017年中国写字楼市场概况

一、中国写字楼发展史及种类回顾

二、中国写字楼市场供应量大增

三、中国成为亚洲写字楼金融业热点

四、房产商进军写字楼开发的战略转换分析

第二节 2015-2017年中国写字楼市场营销分析

一、写字楼需求变化的模型研究

二、写字楼的营销阶段与手段

三、写字楼营销策略探讨

四、写字楼整栋销售秘诀解读

第三节 2015-2017年中国写字楼市场投资分析

一、写字楼地产投资的新热点

二、写字楼投资的四大要点分析

三、小户型写字楼成投资新宠

四、甲级写字楼投资具有潜力

第五章 2015-2017年中国工业地产市场运行态势分析

第一节 2015-2017年中国工业地产市场概况

- 一、工业地产成房产商开发新热点
- 二、全国工业地产布局整体内移
- 三、工业地产制造三管齐下
- 四、中国各大城市工业地产的发展动态

第二节 2015-2017年中国工业地产投资分析

- 一、国内工业地产开发模式分析
- 二、国家将重点调控外资对中国工业地产的控制
- 三、工业地产成为投资新宠
- 四、城市工业地产成发展热点
- 五、“微型工业”掀起工业地产投资热潮
- 六、投资工业地产稳赚不亏

第六章 2015-2017年中国购物中心地产市场运行现状透析

第一节 2015-2017年中国购物中心地产发展概况

- 一、购物中心造就商业地产
- 二、中国购物中心从开发时代向运营时代转变
- 三、郊区型购物中心是大势所趋
- 四、郊外型购物中心发展研究
- 五、购物中心地产投资的定位与策略
- 六、购物中心的开发流程探讨

第二节 2015-2017年中国购物中心的商户关系分析

- 一、共生的定义
- 二、基于共生的商户间关系分析
- 三、购物中心商户关系结论

第三节 2015-2017年中国购物中心地产问题与策略分析

- 一、国内购物中心发展的问题与策略分析
- 二、中国购物中心发展的机遇与策略
- 三、大型购物中心增长过快

第七章 2015-2017年中国主要城市商业地产市场运行动态分析

第一节 2015-2017年北京商业地产市场分析

- 一、北京商业地产市场现状分析
- 二、北京市商业地产市场细分研究
- 三、北京各区域商业地产现状
- 四、北京商业地产投资分析
- 五、北京商业地产面临的问题及策略
- 六、北京商业地产趋势与预测

第二节 2015-2017年上海商业地产市场分析

- 一、上海市商业地产市场现状
- 二、上海商业地产发展存在的问题
- 三、上海商业地产投资分析
- 四、上海商业地产展望与走向

第三节 2015-2017年广州商业地产市场分析

- 一、广州商业地产市场概况
- 二、广州商业地产细分的现状和特点
- 三、广州商业地产面临的挑战

第四节 2015-2017年深圳商业地产市场分析

- 一、深圳商业地产市场概况
- 二、深圳商业地产投资分析
- 三、深圳商业地产的软肋
- 四、深圳商业地产发展趋势

第五节 2015-2017年其他主要城市商业地产市场分析

- 一、成都
- 二、武汉
- 三、大连
- 四、杭州

第八章 2015-2017年中国商业地产市场竞争格局分析

第一节 2015-2017年中国商业地产的竞争分析

- 一、海内外实力地产商搏击商业地产
- 一、中国商业地产过热导致恶性竞争
- 二、商业地产竞争激烈风险凸现

三、中国商业地产竞争面临的风险

四、政府部门联合整治商业地产无序竞争现状

第二节 2015-2017年中国各大城市商业地产竞争

一、郑州

二、西安

三、长沙

四、重庆

五、海口

第三节 2015-2017年中国商业地产市场竞争策略分析

第九章 2015-2017年中国商业地产重点企业竞争力分析

第一节 万科企业股份有限公司

一、企业概况

二、企业主要经济指标分析

三、企业成长性分析

四、企业经营能力分析

五、企业盈利能力及偿债能力分析

第二节 金地(集团)股份有限公司

一、企业概况

二、企业主要经济指标分析

三、企业成长性分析

四、企业经营能力分析

五、企业盈利能力及偿债能力分析

第三节 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

一、企业概况

二、企业主要经济指标分析

三、企业成长性分析

四、企业经营能力分析

五、企业盈利能力及偿债能力分析

第四节 广州珠江实业开发股份有限公司

一、企业概况

二、企业主要经济指标分析

三、企业成长性分析

四、企业经营能力分析

五、企业盈利能力及偿债能力分析

第五节 天津市房地产发展(集团)股份有限公司

一、企业概况

二、企业主要经济指标分析

三、企业成长性分析

四、企业经营能力分析

五、企业盈利能力及偿债能力分析

第六节 保利房地产(集团)股份有限公司

一、企业概况

二、企业主要经济指标分析

三、企业成长性分析

四、企业经营能力分析

五、企业盈利能力及偿债能力分析

第七节 上海世茂股份有限公司

一、企业概况

二、企业主要经济指标分析

三、企业成长性分析

四、企业经营能力分析

五、企业盈利能力及偿债能力分析

第八节 北京城建投资发展股份有限公司

一、企业概况

二、企业主要经济指标分析

三、企业成长性分析

四、企业经营能力分析

五、企业盈利能力及偿债能力分析

第十章 2015-2017年中国商业地产投融资分析

第一节 2015-2017年中国商业地产融资分析

一、商业地产的融资意义

二、商业地产不同融资渠道分析

三、商业地产多元化融资流程

四、融资渠道国际化带动中国商业地产发展

第二节 商业抵押担保证券（CMBS）分析

一、CMBS的产生与发展

二、CMBS的优势

三、CMBS的风险

四、CMBS在中国的发展

第三节 2015-2017年中国商业地产的融资对策分析

一、解决商业地产融资的新手段

二、拓宽商业地产融资渠道

三、商业地产融资基金待推广

四、商业地产REITs融资

第十一章 2018-2024年中国商业地产发展趋势预测分析

第一节 2018-2024年中国商业地产的走向分析

一、中国商业地产的发展走势

二、中国商业地产的发展预测

第二节 2018-2024年中国写字楼市场发展趋势分析

一、中国写字楼细分化发展趋势分析

二、未来写字楼的三种发展类型

第三节 2018-2024年中国工业地产的发展前景分析

一、宏观调控下中国工业地产发展可期

二、工业用地选址向二类城市转移

三、工业地产极具升值价值

四、工业地产亟待升级为“产业地产”

第十二章 2018-2024年中国商业地产投资机会与风险分析

第一节 2018-2024年中国商业地产投资热点分析

一、中国商业地产的投资方向

二、商业地产将逐渐成投资新热点

三、休闲商业地产成为投资新宠

四、优势写字楼是最适宜投资的方向

第二节 2018-2024年中国房地产行业投资机会分析

第三节 2018-2024年中国房地产投资的风险分析

一、房地产的投资的经营风险

二、房地产投资的法律风险

三、有关房地产开发全过程的法律规定

第四节 专家建议

图表目录：

图表：中国不同经济制度下的住房消费

图表：中国房地产行业中的公共利益

图表：2015年全国房地产开发景气指数趋势图

图表：2016年全国房地产开发景气指数趋势图

图表：2017年全国房地产开发景气指数趋势图

图表：2005-2017年全国房地产开发分类指数趋势图

图表：2017年全国房地产开发投资完成额及同比增长情况

图表：2014-2017年房地产开发投资当月完成额及累计同比增长率对比情况

图表：2017年全国购置土地面积及同比增长情况

图表：2014-2017年购置土地面积及同比增长率对比情况

图表：2017年完成开发土地面积及同比增长情况

图表：2014-2017年完成开发土地面积及同比增长率对比情况

图表：2014-2017年全国购置与完成开发土地面积及同比增长情况

图表：2017年商品房销售额及同比增长情况

图表：2014-2017年商品房销售额及同比增长率对比情况

图表：2017年商品房销售面积及同比增长情况

图表：2014-2017年商铺住宅销售面积及同比增长率对比情况

图表：2014-2017年商铺住宅竣工面积及同比增长率对比情况

图表：2017年东部地区房地产投资完成额及同比增长情况

图表：2014-2017年东部地区房地产投资完成额及同比增长率对比情况

图表：2017年中部地区房地产投资完成额及同比增长情况

图表：2014-2017年中部地区房地产开发投资完成额及同比增长率情况

图表：2017年西部地区房地产投资完成额及同比增长情况

图表：商品销售房价格同比前十名的城市

图表：商品销售房价同比后五名的城市

图表：2017年重点城市新建商品住房价格指数同比增幅趋势图

图表：2007-2014年全国房地产开发景气指数趋势图

图表：2014-2016年全国房地产开发景气指数趋势图

图表：2016年房地产开发企业完成投资及增速情况

图表：2016年我国商品房销售面积和销售额增长情况

图表：2016年70个大中城市房屋销售价格指数

图表：2016年70个大中城市房屋销售价格指数（90平方米及以下）

图表：全国房地产开发景气指数趋势图

图表：中国总人口变化趋势图

图表：中国人口年龄构成图

图表：中国人口受教育程度构成图

图表：中国城乡人口构成图

图表：城乡居民家庭基本情况

图表：中国人口密度对比图

图表：中国人口年龄结构分布情况

图表：2014-2017年长三角主要二线城市商品房平均价格

图表：中国城市人均居住面积情况

图表：部分城市经济指标与家庭规模情况

图表：2014-2017年固定资产投资及其增长速度

图表：2017年固定资产投资新增主要生产能力

图表：2017年分行业城镇固定资产投资及其增长速度

图表：2014-2017年全国城镇固定资产投资情况

图表：2014-2017年社会消费品零售总额及其增长速度

图表：2017年社会消费品零售总额

图表：2014-2017年居民消费价格涨跌幅度

图表：2017年居民消费价格比上年涨跌幅度

图表：2017年全国居民消费价格指数

图表：2014-2017年商业营业用房投资额及增长情况

图表：2014-2017年商业营业用房投资额及增长率示意图

图表：2014-2017年办公楼投资额及增长情况

图表：2014-2017年办公楼投资额及增长率示意图

图表：2017年房地产企业资金来源情况

图表：商业地产产业链的一般形式

图表：2014-2017年城市化水平与商业地产规模的正相关关系

图表：2014-2017年城市化水平与商业地产规模的正相关示意图

图表：2014-2017年城镇居民人均可支配收入水平与商业地产的正相关性

图表：2014-2017年城镇居民人均可支配收入水平与商业地产的正相关示意图

图表：2014-2017年城镇居民家庭恩格尔系数与商业地产的规模

图表：2014-2017年城镇居民家庭恩格尔系数与商业地产的相关性

图表：2014-2017年我国M2年同比增长率

图表：2014-2017年我国建设用地净增加和建设用地占用耕地面积

图表：2017年房地产开发投资资金来源比例

图表：2014-2017年房地产行业调控的相关行业、制度建设政策

图表：2014-2017年房地产行业调控的相关金融政策

图表：2014-2017年房地产行业调控的相关土地政策

图表：2014-2017年住宅及商业地产投资、建设、销售情况

图表：2017年四大城市二手住宅价格指数及甲级写字楼租金指数对比

图表：2014-2017年北京、上海外资整体收购金额

图表：2014-2017年四大城市成交商业用地土地可建面积

图表：2014-2017年四大城市写字楼竣工面积、销售面积

图表：2014-2017年四大城市商铺竣工面积、销售面积

图表：2014-2017年中国贷款基准利率、存款基准利率走势图

图表：产业商业物业与社区商业物业的区别

图表：2017年人民币存贷款基准利率调整统计表：

图表：2014-2017年深圳写字楼租金及售价趋势图

图表：2014-2017年广州市GDP增长率及全国GDP增长率

图表：2005-2017年广州甲级写字楼总存量与吸纳量

图表：部分城市甲级写字楼租金回报率

图表：中国部分城市甲级写字楼实际租金回报率

图表：香港地区GDP增长率

图表：2014-2017年香港甲级写字楼空置率

图表：2014-2017年中国物流总额变化

图表：工业地产行业部分投资事件

图表：生物种群间的相互关系

图表：租售面积抽样分析

图表：台湾一些知名购物中的经营特色

图表：北京南城批发商业项目租金情况调查

图表：北京各区商业体量占全北京总体量的比重

图表：北京市各区新增商业面积统计表

图表：北京市各区商业体量比例

图表：朝阳区商业体量数据

图表：朝阳区商业数量占比

图表：海淀区商业数量占比

图表：东西城区商业数量占比

图表：东西城区商业体量数据

图表：崇文宣武区商业数量占比

图表：崇文宣武区商业体量数据

图表：丰台、石景山商业数量占比

图表：丰台石景山商业体量数据

图表：通州商业数据占比

图表：昌平区商业数据占比

图表：大兴区商业数据占比

图表：顺义区商业数据占比

图表：密云房山区商业数据占比

图表：朝阳区商业业态划分

图表：海淀区商业业态划分

图表：东、西城商业业态划分

图表：崇文、宣武区商业业态划分

图表：丰台、石景山区商业业态划分

图表：通州商业业态划分

图表：昌平商业业态划分

图表：郊区县商业业态功能

图表：北京人均商业面积

图表：2014-2017年北京各区人均商业面积统计

图表：2014-2017年北京人均商业面积分析

图表：2014-2017年北京各区人均商业面积统计

图表：新项目落成后北京各区人均商业面积

图表：北京各区商业地产开发商与开发项目比例图

图表：北京市商业项目租售形式对比分析

图表：北京市各区商业地产开发商目的

图表：北京不同用途的店铺平均租金对比

图表：北京市不同用途的店铺平均营业面积对比

图表：经营商户最看好的商业用房类

图表：广州商业区域分布图

图表：2017年杭州市土地出让性质比重

图表：杭州市开发区土地出让的面积规划

图表：2017年杭州市商业类物业成交分析

图表：杭州市国家级开发区投产情况分析

图表：杭州市未来商业供应项目规模（按类型建面）

图表：杭州市未来商业供应项目规模（按区域建面）

图表：现阶段中国房地产开发融资渠道比例分析

图表：私募基金的优势和劣势

图表：IPO的优势和劣势

图表：2014-2017年全球商业地产交易额

图表：2014-2017年万科企业股份有限公司主营业务收入增长趋势图

图表：2014-2017年万科企业股份有限公司净利润增长趋势图

图表：2014-2017年万科企业股份有限公司利润率走势图

图表：2014-2017年万科企业股份有限公司成长能力指标表

图表：2014-2017年万科企业股份有限公司经营能力指标表

图表：2014-2017年万科企业股份有限公司盈利能力指标表

图表：2014-2017年万科企业股份有限公司偿债能力指标表

图表：2014-2017年金地(集团)股份有限公司主营业务收入增长趋势图

图表：2014-2017年金地(集团)股份有限公司净利润增长趋势图

图表：2014-2017年金地(集团)股份有限公司利润率走势图

图表：2014-2017年金地(集团)股份有限公司成长能力指标表

图表：2014-2017年金地(集团)股份有限公司经营能力指标表

图表：2014-2017年金地(集团)股份有限公司盈利能力指标表

图表：2014-2017年金地(集团)股份有限公司偿债能力指标表

图表：2014-2017年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司主营业务收入增长趋势图

图表：2014-2017年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司净利润增长趋势图

图表：2014-2017年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司利润率走势图

图表：2014-2017年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司成长能力指标表

图表：2014-2017年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司经营能力指标表

图表：2014-2017年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司盈利能力指标表

图表：2014-2017年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司偿债能力指标表

图表：2014-2017年广州珠江实业开发股份有限公司主营业务收入增长趋势图

图表：2014-2017年广州珠江实业开发股份有限公司净利润增长趋势图

图表：2014-2017年广州珠江实业开发股份有限公司利润率走势图

图表：2014-2017年广州珠江实业开发股份有限公司成长能力指标表

图表：2014-2017年广州珠江实业开发股份有限公司经营能力指标表

图表：2014-2017年广州珠江实业开发股份有限公司盈利能力指标表

图表：2014-2017年广州珠江实业开发股份有限公司偿债能力指标表

图表：2014-2017年天津市房地产发展(集团)股份有限公司主营业务收入增长趋势图

图表：2014-2017年天津市房地产发展(集团)股份有限公司净利润增长趋势图

图表：2014-2017年天津市房地产发展(集团)股份有限公司利润率走势图

图表：2014-2017年天津市房地产发展(集团)股份有限公司成长能力指标表

图表：2014-2017年天津市房地产发展(集团)股份有限公司经营能力指标表

图表：2014-2017年天津市房地产发展(集团)股份有限公司盈利能力指标表

图表：2014-2017年天津市房地产发展(集团)股份有限公司偿债能力指标表

图表：2014-2017年保利房地产(集团)股份有限公司主营业务收入增长趋势图

图表：2014-2017年保利房地产(集团)股份有限公司净利润增长趋势图

图表：2014-2017年保利房地产(集团)股份有限公司利润率走势图

图表：2014-2017年保利房地产(集团)股份有限公司成长能力指标表

图表：2014-2017年保利房地产(集团)股份有限公司经营能力指标表

图表：2014-2017年保利房地产(集团)股份有限公司盈利能力指标表

图表：2014-2017年保利房地产(集团)股份有限公司偿债能力指标表

图表：2014-2017年上海世茂股份有限公司主营业务收入增长趋势图

图表：2014-2017年上海世茂股份有限公司净利润增长趋势图

图表：2014-2017年上海世茂股份有限公司利润率走势图

图表：2014-2017年上海世茂股份有限公司成长能力指标表
图表：2014-2017年上海世茂股份有限公司经营能力指标表
图表：2014-2017年上海世茂股份有限公司盈利能力指标表
图表：2014-2017年上海世茂股份有限公司偿债能力指标表
图表：2014-2017年北京城建投资发展股份有限公司主营业务收入增长趋势图
图表：2014-2017年北京城建投资发展股份有限公司净利润增长趋势图
图表：2014-2017年北京城建投资发展股份有限公司利润率走势图
图表：2014-2017年北京城建投资发展股份有限公司成长能力指标表
图表：2014-2017年北京城建投资发展股份有限公司经营能力指标表
图表：2014-2017年北京城建投资发展股份有限公司盈利能力指标表
图表：2014-2017年北京城建投资发展股份有限公司偿债能力指标表
略……

详细请访问：<http://www.chinairr.org/report/R04/R0402/201802/08-252693.html>