

2009-2012年商业地产行业发展前景分析及投资风险预测报告

报告大纲

观研报告网

www.chinabaogao.com

一、报告简介

观研报告网发布的《2009-2012年商业地产行业发展前景分析及投资风险预测报告》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：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/8152581525.html>

报告价格：电子版: 6500元 纸介版：6500元 电子和纸介版: 6800

订购电话: 400-007-6266 010-86223221

电子邮箱: sale@chinabaogao.com

联系人: 客服

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

摘要

房地产是指土地、建筑物及固着在土地、建筑物上不可分离的部分及其附带的各种权益。房地产由于其自己的特点即位置的固定性和不可移动性，在经济学上又被称为不动产。可以有三种存在形态：即土地、建筑物、房地合一。在房地产拍卖中，其拍卖标的也可以有三种存在形态，即土地（或土地使用权），建筑物和房地合一状态下的物质实体及其权益。

本研究咨询报告在大量周密的市场调研基础上，主要依据了国家统计局、国家商务部、国家海关总署、国家经济信息中心、全国商业信息中心、国内外相关报刊杂志的基础信息，对我国房地产市场行业的供给与需求状况、市场格局与分布、部分地区房地产市场的发展状况、房地产市场消费态势等进行了分析。报告重点分析了我国房地产市场市场的竞争状况、行业发展形势与企业的发展对策，还对房地产市场未来发展趋势进行了研判，是房地产市场生产企业、经营企业、科研机构等单位准确了解目前房地产市场行业发展动态，把握企业定位和发展方向不可多得的决策参考依据。

目录

第一部分 发展现状与前景分析 1

第一章 全球房地产市场发展分析 1

第一节 2008-2009年世界房地产市场分析 1

一、2008年世界房地产市场分析 1

二、2009年世界房地产市场分析 4

三、2009年全球房地产市场交易情况 5

第二节 中美房地产市场发展对世界的影响分析 6

一、中美房地产对各资源供应国的影响 6

二、2009年中国房地产市场对全球经济复苏的影响 7

三、2009年美国房地产对全球经济的影响及预测 9

第二章 我国房地产市场发展分析 10

第一节 中国房地产供需分析 10

一、住房潜在需求分析 10

二、我国购置未开发土地情况 10

三、我国房地产价格情况 11

四、我国房地产市场调整分析 12

五、我国房地产购买力的外部抽离解析 13

第二节 2009年1-8月全国房地产市场运行情况 15

一、2009年1-8月房地产开发完成情况 15

二、2009年1-8月商品房销售情况 15

三、2009年1-8月房地产开发企业资金来源情况	16
四、2009年1-8月全国房地产开发景气指数	16
第三节 2009年我国大中城市房屋市场销售价格指数	18
一、2009年1季度全国70个大中城市房屋销售价格情况	18
二、2009年2季度全国70个大中城市房屋销售价格情况	24
三、2009年7月全国70个大中城市房屋销售价格情况	24
四、2009年8月全国70个大中城市房屋销售价格情况	28
五、2009年9月全国70个大中城市房屋销售价格情况	30
第四节 2009年中国房地产市场发展分析	32
一、2009年中国房地产行业发展概述	32
二、2009年我国房地产调整空间情况	32
三、2009年中国房地产市场调控分析	34
四、2009年中国房地产市场发展的关键	35
第三章 全球商业地产行业发展分析	37
第一节 全球商业地产行业发展环境PEST分析	37
一、2009年全球经济走势与商业地产信贷成本	37
二、2009年商业地产的宏观调控政策情况分析	42
三、2009年中国经济环境与商业地产前景分析	42
四、2009年中国商业地产社会环境的区域差异	44
第二节 全球商业地产行业总体概述	45
一、2008年全球商业地产行业发展现状分析	45
二、2009年全球商业地产行业供需格局分析	45
第三节 主要国家地区商业地产行业发展分析	46
一、2008-2009年美国商业地产行业发展分析	46
二、2008-2009年日本商业地产行业发展分析	49
三、2008-2009年香港商业地产行业发展分析	51
第四章 中国商业地产行业发展分析	53
第一节 中国商业地产行业市场特征分析	53
一、房地产开发资金来源情况	53
二、土地市场分析	57
三、商业地产开发投资状况	58
四、商业地产需求分析	59
五、商业地产投融资及并购趋势	59
六、商业地产价格分析	60
第二节 中国商业地产行业结构分析	61

- 一、2008-2009年商业地产市场分析 61
- 二、2008-2009年投资完成额市场结构 62
- 三、2008-2009年销售额市场结构 62
- 第三节 我国商业地产行业发展状况 62
 - 一、2008年商业地产行业发展情况分析 62
 - 二、2008年我国商业地产市场特点分析 64
 - 三、2009年我国商业地产市场发展分析 64
- 第四节 中国商业地产行业供需分析 65
 - 一、2008年中国商业地产市场供给总量分析 65
 - 二、2008年中国商业地产市场供给结构分析 66
 - 三、2009年中国商业地产市场供给分析 66
 - 四、2009年中国商业地产市场需求结构分析 66
 - 五、2009年中国商业地产市场供需平衡分析 67
- 第五章 中国商业地产行业区域市场分析 68
 - 第一节 2009年华北地区商业地产行业分析 68
 - 一、2008-2009年行业发展现状分析 68
 - 二、2009-2012年市场需求情况分析 68
 - 三、2009-2012年行业发展前景预测 68
 - 四、2009-2012年行业投资风险预测 69
 - 第二节 2009年东北地区商业地产行业分析 70
 - 一、2008-2009年行业发展现状分析 70
 - 二、2008-2009年市场规模情况分析 70
 - 三、2009-2012年行业发展前景预测 71
 - 四、2009-2012年行业投资风险预测 72
 - 第三节 2009年华东地区商业地产行业分析 72
 - 一、2008-2009年行业发展现状分析 72
 - 二、2008-2009年市场规模情况分析 72
 - 三、2009-2012年行业发展前景预测 73
 - 四、2009-2012年行业投资风险预测 73
 - 第四节 2009年华南地区商业地产行业分析 74
 - 一、2008-2009年行业发展现状分析 74
 - 二、2008-2009年市场规模情况分析 74
 - 三、2009-2012年行业发展前景预测 75
 - 四、2009-2012年行业投资风险预测 76
 - 第五节 2009年西部地区商业地产行业分析 76

- 一、2008-2009年行业发展现状分析 76
- 二、2008-2009年市场规模情况分析 77
- 三、2009-2012年行业发展前景预测 77
- 四、2009-2012年行业投资风险预测 77
- 第六章 商业地产行业投资与发展前景分析 78
- 第一节 2009年上半年商业地产行业投资情况分析 78
- 一、2009年1-5月总体投资及结构 78
- 二、2009年1-5月投资规模情况 78
- 三、2009年1-5月投资增速情况 78
- 四、2009年1-5月分行业投资分析 79
- 五、2009年1-5月分地区投资分析 82
- 六、2009年1-5月外商投资情况 84
- 第二节 商业地产行业投资机会分析 85
- 一、商业地产投资项目分析 85
- 二、可以投资的商业地产模式 88
- 三、2009年商业地产投资机会 91
- 四、2009年商业地产细分行业投资机会 91
- 五、2009年商业地产投资新方向 91
- 第三节 商业地产行业发展前景分析 92
- 一、商业地产市场发展前景分析 92
- 二、我国商业地产市场蕴藏的商机 94
- 三、金融危机下商业地产市场的发展前景 94
- 四、2009年商业地产市场面临的发展商机 95
- 五、2009-2012年商业地产市场面临的发展商机 95
- 第二部分 市场竞争格局与形势 96
- 第七章 商业地产行业竞争格局分析 96
- 第一节 商业地产行业集中度分析 96
- 一、商业地产市场集中度分析 96
- 二、商业地产企业集中度分析 96
- 第二节 商业地产行业主要企业竞争力分析 96
- 一、重点企业资产总计对比分析 96
- 二、重点企业从业人员对比分析 97
- 三、重点企业全年营业收入对比分析 97
- 四、重点企业利润总额对比分析 97
- 第三节 商业地产行业竞争格局分析 98

- 一、2008年商业地产行业竞争分析 98
- 二、2008年中外商业地产产品竞争分析 98
- 三、2008-2009年我国商业地产市场竞争分析 98
- 第八章 2009-2012年中国商业地产行业发展形势分析 100
- 第一节 商业地产行业发展概况 100
- 一、商业地产行业发展特点分析 100
- 二、商业地产行业投资现状分析 100
- 三、商业地产行业总产值分析 101
- 第二节 2008-2009年商业地产行业市场情况分析 101
- 一、商业地产行业市场发展分析 101
- 二、商业地产市场存在的问题 102
- 三、商业地产市场规模分析 104
- 第三部分 商业地产细分市场分析 105
- 第九章 商铺地产市场分析 105
- 第一节 商铺地产投资分析 105
- 一、商铺独具六大投资价值 105
- 二、商铺投资趋势与成功要素 106
- 三、商铺投资的个性化形式 106
- 四、七类商铺的投资分析及策略 108
- 第二节 商铺投资风险与对策 125
- 一、产权式商铺的法律风险分析 125
- 二、投资商铺的风险及对策 126
- 三、避免商铺风险的具体操作步骤 131
- 第三节 商铺地产面临的问题 131
- 一、商铺市场四大问题需改善 131
- 二、商铺投资热中的冷思考 133
- 三、社区商铺投资应注意的问题 133
- 四、商铺市场遭遇三大瓶颈 134
- 第十章 写字楼市场 135
- 第一节、写字楼市场营销分析 135
- 一、写字楼需求变化的模型研究 135
- 二、写字楼的营销阶段与手段 138
- 三、写字楼营销策略探讨 141
- 第二节 写字楼市场投资分析 145
- 一、投资写字楼需注意的问题 145

- 二、个人投资写字楼的八个要点 147
- 三、小户型写字楼成投资新宠 148
- 四、投资写字楼的三大风险 148
- 第三节 写字楼市场发展趋势 148
 - 一、2010年全球写字楼市场或将复苏 148
 - 二、中国写字楼市场需求可能持续低迷 149
 - 三、中国写字楼细分化发展趋势分析 150
 - 四、未来写字楼的三种发展类型 152
- 第十一章 工业地产市场 153
 - 第一节 中国工业地产市场概况 153
 - 一、工业地产成房产商开发新热点 153
 - 二、工业地产发展的特征 155
 - 三、中国工业地产开发四大模式概述 156
 - 四、中国工业地产迈入“列强”时代 158
 - 第二节 中国工业地产投资分析 161
 - 一、工业地产的投资价值 161
 - 二、工业地产投资状况 163
 - 三、工业地产投资风险及建议 166
 - 四、国家将重点调控外资对中国工业地产的控制 167
 - 五、“微型工业”掀起工业地产投资热潮 170
 - 六、高档工业地产成市场投资新目标 171
 - 第三节 工业地产新融资渠道REITS分析 173
 - 一、REITS融资的优势简述 173
 - 二、REITS引领工业地产开发潮流 173
 - 三、工业地产开发有望受益REITS 174
 - 四、REITS将有望成为工业地产融资主渠道 175
 - 第四节 中国工业地产的发展前景 178
 - 一、宏观调控下中国工业地产发展可期 178
 - 二、工业用地选址向二类城市转移 179
 - 三、工业地产极具升值价值 179
- 第十二章 购物中心地产市场 181
 - 第一节 购物中心地产发展概况 181
 - 一、购物中心造就商业地产 181
 - 二、中国购物中心从开发时代向运营时代转变 182
 - 三、郊区型购物中心是大势所趋 182

四、郊外型购物中心发展研究	184
第二节、购物中心的开发流程探讨	184
一、购物中心开发的方式及特点	184
二、调研与论证	185
三、立项与决策	185
四、选址与选型	186
五、规划与设计	187
六、融资与招商	188
第四部分 企业与投资风险预警	190
第十三章 商业地产重点企业发展分析	190
第一节 中国国际贸易中心股份有限公司	190
一、企业概况	190
二、2009年经营状况	191
三、2009-2012年盈利能力分析	191
四、2009-2012年投资风险	197
第二节 保利房地产（集团）股份有限公司	198
一、企业概况	198
二、2009年经营状况	199
三、2009-2012年盈利能力分析	200
四、2009-2012年投资风险	206
第三节 上海世茂股份有限公司	207
一、企业概况	207
二、2009年经营状况	207
三、2009-2012年盈利能力分析	208
四、2009-2012年投资风险	215
第四节 金融街控股股份有限公司	215
一、企业概况	215
二、2009年经营状况	217
三、2009-2012年盈利能力分析	218
四、2009-2012年投资风险	224
第五节 大连万达集团	225
一、企业概况	225
二、2009年经营状况	226
三、2009-2012年盈利能力分析	226
四、2009-2012年投资风险	226

第十四章 商业地产行业投资风险预警 227

第一节 影响商业地产行业发展的主要因素 227

- 一、2009年影响商业地产行业运行的有利因素 227
- 二、2009年影响商业地产行业运行的不利因素 227
- 三、2009年我国商业地产行业发展面临的机遇 227

第二节 商业地产行业投资风险预警 227

- 一、2009-2012年商业地产行业市场风险预测 227
- 二、2009-2012年商业地产行业政策风险预测 228
- 三、2009-2012年商业地产行业经营风险预测 228
- 四、2009-2012年商业地产行业技术风险预测 228
- 五、2009-2012年商业地产行业竞争风险预测 228

第五部分 发展趋势与规划建议 230

第十五章 商业地产行业发展趋势分析 230

第一节 2009-2012年中国商业地产市场趋势分析 230

- 一、2008-2009年我国商业地产市场趋势总结 230
- 二、2009-2012年我国商业地产发展趋势分析 232

第二节 2009-2012年商业地产产品发展趋势分析 235

- 一、2009-2012年商业地产产品技术趋势分析 235
- 二、2009-2012年商业地产产品价格趋势分析 237

第三节 2009-2012年中国商业地产行业供需预测 237

- 一、2008-2012年中国商业地产供给预测 237
- 二、2009-2012年中国商业地产需求预测 238

第四节 2009-2012年商业地产行业规划建议 238

- 一、商业地产行业“十一五”整体规划 238
- 二、商业地产行业“十一五”发展预测 239
- 三、2009-2012年商业地产行业规划建议 239

第十六章 商业地产企业管理策略建议 240

第一节 市场策略分析 240

- 一、商业地产价格策略分析 240
- 二、商业地产渠道策略分析 241

第二节 销售策略分析 243

- 一、媒介选择策略分析 243
- 二、产品定位策略分析 246
- 三、企业宣传策略分析 248

第三节 提高商业地产企业竞争力的策略 251

- 一、提高中国商业地产企业核心竞争力的对策 251
- 二、影响商业地产企业核心竞争力的因素及提升途径 254
- 三、提高商业地产企业竞争力的策略 255
- 第四节 对我国商业地产品牌的战略思考 261
 - 一、商业地产实施品牌战略的意义 261
 - 二、商业地产企业品牌的现状分析 262
 - 三、我国商业地产企业的品牌战略 262
 - 四、商业地产品牌战略管理的策略 262
- 图表1：十二个重点城市住宅指数走势图 11
- 图表2：主要城市2007年至今成交均价走势 11
- 图表3：全国房地产开发景气指数 17
- 图表4：全国70个大中城市房屋销售价格月份比较表 17
- 图表5：2009年1月份70个大中城市房屋销售价格指数（一） 18
- 图表6：2009年1月份70个大中城市房屋销售价格指数（二） 20
- 图表7：2009年2月份70个大中城市房屋销售价格指数（一） 21
- 图表8：2009年2月份70个大中城市房屋销售价格指数（二） 22
- 图表9：2009年7月份70个大中城市房屋销售价格指数 25
- 图表10：2009年7月份70个大中城市房屋销售价格指数 续表 27
- 图表11：2008年10月-2009年10月累计全国房地产开发投资资金来源 单位：亿元，% 53
- 图表12：2008年9月-2009年10月累计全国房地产开发企业资金来源构成情况 55
- 图表13：2008年9月-2009年10月累计全国房地产开发企业资金来源构成增长率变动情况 56
- 图表14：2009年1-5月全国固定资产投资情况 78
- 图表15：2009年1-5月投资规模情况 78
- 图表16：2009年1-5月分行业投资分析 79
- 图表17：2009年1-5月全国分地区固定资产投资情况 82
- 图表18：2009年1-5月我国利用外资情况 84
- 图表19：2009年商业地产重点企业资产总计对比单位：元 96
- 图表20：2009年商业地产重点企业从业人员对比 97
- 图表21：2009年商业地产重点企业营业收入对比单位：元 97
- 图表22：2009年商业地产重点企业利润总额对比单位：元 97
- 图表23：2009年中国国贸主营业务构成表 单位：元 191
- 图表24：2009-2012年中国国贸资产负债表 单位：元 191
- 图表25：2009-2012年中国国贸利润分配表 单位：元 193
- 图表26：2009-2012年中国国贸财务分析指标 194
- 图表27：2009年保利地产主营业务构成表 单位：元 199

图表28：2009-2012年保利地产资产负债表 单位：元 200

图表29：2009-2012年保利地产利润分配表 单位：元 203

图表30：2009-2012年保利地产财务分析指标 204

图表31：2009年世茂股份主营业务构成表 单位：元 207

图表32：2009-2012年世茂股份资产负债表 单位：元 208

图表33：2009-2012年世茂股份利润分配表 单位：元 211

图表34：2009-2012年世茂股份财务分析指标 212

图表35：2009年金融街主营业务构成表 单位：元 217

图表36：2009-2012年金融街资产负债表 单位：元 218

图表37：2009-2012年金融街利润分配表 单位：元 220

图表38：2009-2012年金融街财务分析指标 单位：元 222

图表39：截止2008年11个商业地产企业跨区域发展城市个数图 253

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/8152581525.html>