

# 2008年中国商业地产市场调查与分析报告

## 报告大纲

观研报告网

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

## 一、报告简介

观研报告网发布的《2008年中国商业地产市场调查与分析报告》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/8152981529.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

商业地产的形式多样，主要包括购物中心、大卖场、商业街、shoppingmall、主题商场、专业市场、批发市场、折扣店、工厂直销店、酒店旅馆(旅游地产)、娱乐类商业地产（如电影院）、写字楼和住宅的底层商铺等与住宅类有很大区别的建筑产品的统称。工业园区一般不划为商业地产。实际上大家看到多地产形式，是融合了住宅地产、商业地产、工业地产、旅游地产等的复合地产。界限不一定划分的那么明确。比如酒店，可以划为商业地产，也可以划为旅游地产。理解的时候，不要为这些概念所拘泥。

商业地产规模也有大有小。规模大的商业房地产如shoppingmall项目，可以达到几十万、上百万平方米，规模小的商业房地产项目仅几百平方米，甚至更小。对于规模庞大的商业房地产，其经营多采用开发商整体开发，主要以收取租金为投资回报形式的模式；商业地产项目，可以打包上市，形成商业房地产金融；对于规模较小的商业房地产而言，大多数项目依然采取租金回收的方式，但国内目前很多商业房地产中住宅、公寓、写字楼等项目的底层和各类商业街、商品市场则采用商铺出售，零散经营的模式，这个模式存在后期经营管理的很大问题，大家投资的时候需要谨慎。

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，对我国商业地产行业的供给与需求状况、市场格局与分布、部分地区商业地产市场的发展状况、商业地产消费态势等进行了分析。报告重点分析了我国商业地产市场的竞争状况、行业发展形势与企业的发展对策，还对商业地产未来发展趋势进行了研判，是商业地产生产企业、经营企业、科研机构等单位准确了解目前商业地产行业发展动态，把握企业定位和发展方向不可多得的决策参考依据。

### 目录

#### 第一章、商业地产行业相关概念及特性 1

##### 第一节、房地产业的定义及分类 1

###### 一、房地产定义 1

###### 二、商业地产定义 1

###### 三、房地产的分类 2

###### 四、房地产业主要涵盖的领域 2

##### 第二节、房地产市场的基本概念 3

###### 一、房地产市场的组成部分 3

###### 二、房地产行业对经济和生活的影响 4

###### 三、中国房地产市场的特点 6

##### 第三节、房地产市场分析的内容和特点 6

- 一、房地产市场分析的层次 6
- 二、房地产市场分析的内容 6
- 三、房地产市场分析的特点 7
- 四、提高房地产市场分析有效性的途径 8
- 第二章、房地产行业发展概况 10
- 第一节、中国房地产行业概述 10
- 一、中国房地产行业的发展历程 10
- 二、中国房地产行业的特征分析 17
- 三、中国房地产业在国民经济中的地位 19
- 四、从宏观经济角度看中国房地产业 20
- 第二节、2005-2008年中国房地产景气指数分析 23
- 第三节、2006年中国房地产市场发展回顾 24
- 一、2006年全国房地产发展形势分析 24
- 二、2006年中国房地产开发主要特点 31
- 三、2006年国内房地产开发分析 31
- 四、2006年底中国房价涨幅下降 32
- 第四节、2007年中国房地产市场分析 32
- 一、2007年国内房地产市场特点分析 32
- 二、2007年中国房地产调控措施分析 33
- 三、2007年中国房地产市场现状 36
- 四、2007年中国重点地区房地产市场概况 39
- 五、2007年中国房地产投资情况分析 41
- 第五节、2008年初中国房地产市场分析 42
- 一、2008年2月全国城市房屋售价分析 42
- 二、2008年2月全国主要城市房地产业数据分析 43
- 三、2008年1-12月全国房地产投资增长分析 45
- 四、2008年国内房地产宏观调控 46
- 第六节、中国房地产行业面临的挑战 50
- 一、中国房地产行业三大弊端 50
- 二、中国房地产发展面临的四个挑战 53
- 三、当前中国房地产市场的新问题 55
- 四、中国房地产品牌缺乏影响力 56
- 第七节、中国房地产行业发展策略分析 56
- 一、促进房地产业健康发展的建议 56
- 二、中国房地产行业主要对策分析 57

- 三、改善房地产业调控问题的建议 60
- 四、克服房地产困难的对策分析 62
- 五、房地产企业集团发展的对策与思路 63
- 第三章、中国房地产行业需求分析 68
  - 第一节、中国的人口现状 68
    - 一、人口规模及其变化 68
    - 二、人口结构 68
    - 三、人口地区分布及密度 70
    - 四、人口素质状况 73
  - 第二节、房产市场需求现状分析 74
    - 一、房地产不同的需求差异 74
    - 二、中国房地产市场需求现状透析 78
    - 三、房价上涨折射供需矛盾 79
  - 第三节、影响房地产消费需求的因素 80
    - 一、GDP增长 80
    - 二、固定资产投资增长 81
    - 三、社会消费品零售总额增长 83
    - 四、居民消费价格上涨 83
- 第四章、中国商业地产现状分析 89
  - 第一节、中国商业地产概况 89
    - 一、商业地产在城市经济中的地位和作用 89
    - 二、商业地产成为房产市场的新增长点 89
    - 三、中国商业地产快速发展的原因 90
    - 四、中国商业地产已进入新规则时代 91
    - 五、中国商业地产市场的特征与机遇 92
  - 第二节、2006-2007年商业地产发展分析 94
    - 一、2006年中国商业地产交易量大增 94
    - 二、2006年中国商业地产开发模式分析 94
    - 三、2007年中国商业地产四大特征概述 97
    - 四、2007年国内商业地产需求旺盛 99
    - 五、2007年中国商业地产出现的现象 101
  - 第三节、中国“地产+商业”运营模式探讨 102
    - 一、“地产+商业”运营模式的优劣分析 102
    - 二、“地产+商业”运营模式的典型案例 103
    - 三、“地产+商业”运营模式产生竞争优势的机理 105

#### 第四节、中国商业地产经营策略的比较 106

一、零散销售、统一经营 106

二、零散销售、各自经营 106

三、整体出售、整体经营 107

四、整体出租、整体经营 107

五、零散出租、各自经营 108

#### 第五节、商业地产面临的困惑与缺陷 108

一、商业地产市场发展的三大瓶颈 108

二、中国商业地产发展中存在的问题 111

三、商业地产的结构失衡危机 112

四、国内商业地产遭遇过剩危机 113

#### 第六节、商业地产的发展策略 114

一、促进中国商业地产健康发展的对策建议 114

二、中国商业地产的发展对策 116

三、把脉中国商业地产定位 117

四、商业地产要求专业化服务 120

五、商业地产要巧妙打出“特色”牌 123

### 第五章、商铺地产市场 127

#### 第一节、中国商铺市场概况 127

一、商铺地产成为“金矿” 127

二、2006年中国商铺投资市场调查 129

三、中国中小城市商铺地产面临新机遇 138

#### 第二节、重点省份商铺市场现状分析 139

一、北京 139

二、上海 140

三、广州 141

四、珠三角 142

#### 第三节、商铺地产投资分析 144

一、商铺独具六大投资价值 144

二、商铺投资趋势与成功要素 145

三、商铺投资的个性化形式 147

四、七类商铺的投资分析及策略 149

#### 第四节、商铺投资风险与对策 165

一、产权式商铺的法律风险分析 165

二、小区商铺的投资风险 166

- 三、投资商铺的风险及对策 168
- 四、避免商铺风险的具体操作步骤 172
- 第五节、商铺地产面临的问题 176
  - 一、商铺市场四大问题需改善 176
  - 二、商铺投资热中的冷思考 178
  - 三、社区商铺投资应注意的问题 180
  - 四、商铺市场遭遇三大瓶颈 181
- 第六章、写字楼市场 182
  - 第一节、中国写字楼市场概况 182
    - 一、中国写字楼发展史及种类回顾 182
    - 二、中国写字楼市场供应量大增 183
    - 三、房产商进军写字楼开发的战略转换分析 183
  - 第二节、2007年-2008年初中国城市写字楼现状 186
    - 一、深圳 186
    - 二、上海 187
    - 三、厦门 188
    - 四、北京 190
    - 五、广州 191
  - 第三节、写字楼市场营销分析 193
    - 一、写字楼需求变化的模型研究 193
    - 二、写字楼的营销阶段与手段 197
    - 三、写字楼营销策略探讨 199
    - 四、写字楼整栋销售秘诀解读 203
  - 第四节、写字楼市场投资分析 209
    - 一、写字楼地产投资的新热点 209
    - 二、写字楼投资的四大要点分析 210
    - 三、小户性写字楼成投资新宠 210
    - 四、甲级写字楼投资具有潜力 211
  - 第五节、写字楼市场发展趋势 213
    - 一、2008年写字楼物业成房地产投资热点 213
    - 二、中国写字楼细分化发展趋势分析 215
    - 三、未来写字楼的三种发展类型 217
- 第七章、工业地产市场 218
  - 第一节、中国工业地产市场概况 218
    - 一、工业地产成房产商开发新热点 218

- 二、全国工业地产布局整体内移 220
- 三、2007年中国工业地产市场经营开始转型 220
- 四、2007年工业地产实现从土地到资本的运作 222
- 第二节、中国各大城市工业地产的发展动态 225
  - 一、上海 225
  - 二、北京 227
  - 三、珠三角 227
  - 四、深圳 231
- 第三节、中国工业地产投资分析 231
  - 一、国内工业地产开发模式分析 231
  - 二、国家将重点调控外资对中国工业地产的控制 232
  - 三、城市工业地产成发展热点 235
  - 四、“微型工业”掀起工业地产投资热潮 237
- 第四节、中国工业地产的发展前景 238
  - 一、2008年中国工业地产发展八大预测 238
  - 二、宏观调控下中国工业地产发展可期 241
  - 三、工业用地选址向二类城市转移 242
  - 四、工业地产极具升值价值 243
  - 五、工业地产亟待升级为“产业地产” 247
- 第八章、购物中心地产市场 250
  - 第一节、购物中心地产发展概况 250
    - 一、中国购物中心的发展历程描述 250
    - 二、中国购物中心从开发时代向运营时代转变 250
    - 三、郊区型购物中心是大势所趋 252
    - 四、郊外型购物中心发展研究 257
  - 第二节、购物中心地产投资的定位与策略 264
    - 一、商业地产的定位条件 264
    - 二、购物中心以专业化推动产业化之路 267
    - 三、购物中心招商租赁策略分析 272
    - 四、人性化设计成购物中心投资关注要点 280
  - 第三节、购物中心的开发流程探讨 282
    - 一、购物中心开发的方式及特点 282
    - 二、调研与论证 283
    - 三、立项与决策 283
    - 四、选址与选型 284

五、规划与设计 285

六、融资与招商 286

第四节、购物中心的商户关系分析 287

一、共生的定义 287

二、基于共生的商户间关系分析 288

三、购物中心商户关系结论 293

第五节、购物中心地产问题与策略分析 293

一、国内购物中心发展的问题与策略分析 293

二、中国购物中心发展的机遇与策略 297

三、大型购物中心增长过快 302

第九章、北京商业地产市场 304

第一节、北京商业地产市场现状分析 304

一、北京商业地产借奥运契机升温 304

二、2007年北京商业地产凸显四大热点 306

三、2007年北京商业地产典型现象回顾 308

第二节、北京市商业地产市场细分研究 311

一、百货/购物中心/大型超市 311

二、商业街 312

三、社区商业及底商 313

四、综合/专业市场 313

第三节、北京各区域商业地产现状 314

一、各区商业体量的组合分布分 314

二、各区商业供应量的业态功能分析 322

三、其他郊区县的商业业态功能分析 326

四、各区开发商个数与项目数的对比分析 327

五、各区租售形式对比分析 328

六、各区商业项目租售形式对比分析 330

第四节、北京商业地产投资分析 331

一、商业地产投资北京之攻略 331

二、北京商业地产风险持续累加 340

三、北京商铺投资需要防范三道风险 342

第五节、北京商业地产面临的问题及策略 344

一、北京商业地产面临的问题 344

二、北京商业地产繁华背后的隐忧 350

三、北京商业地产空置率居高不下 353

- 四、实现北京商业地产的可持续发展 356
- 第六节、北京商业地产趋势与预测 360
  - 一、2008年北京商业地产的特征分析 360
  - 二、2008年北京商业地产面临的问题分析 361
  - 三、北京商业地产四大发展趋势预测 367
  - 四、北京商业地产的发展趋势 369
  - 五、北京商业地产发展前景明朗 371
- 第十章、上海商业地产市场 374
  - 第一节、上海市商业地产市场现状 374
    - 一、上海各板块商业地产持续升温 374
    - 二、2006年上海商铺市场从差异化中寻找机遇 375
    - 三、2007年上海商业地产不断完善呈现新布局 377
    - 四、2007年上海商业地产向郊区转移 378
  - 第二节、上海商业地产发展存在的问题 380
    - 一、上海商业地产市场供求失衡 380
    - 二、上海繁华地段的高端商业地产一铺难求 381
    - 三、上海商业地产结构性过剩甲级写字楼紧缺 387
    - 四、上海商业地产面临总量透支危机 387
  - 第三节、上海商业地产投资分析 388
    - 一、上海地铁商业地产前景看好 388
    - 二、上海商业地产投资四大结构性矛盾 389
    - 三、上海商业地产风险分析 390
  - 第四节、上海商业地产展望与走向 392
    - 一、上海商业地产“十一五”发展思路 392
    - 二、郊区成上海商业地产未来发展重点 394
    - 三、未来上海商业地产新主流 395
- 第十一章、广州商业地产市场 400
  - 第一节、广州商业地产市场概况 400
    - 一、广州商业地产发展历程 400
    - 二、2006年广州商业地产年度发展回顾 403
    - 三、越秀区将发展成广州商业地产核心商圈 405
    - 四、广州发展商纷纷涉足商业地产 406
  - 第二节、广州商业地产细分的现状 & 特点 407
    - 一、商业街 407
    - 二、建材超市 409

- 三、批发市场 410
- 四、购物中心 411
- 第三节、广州商业地产面临的挑战 412
  - 一、广州商业地产面临同质化难题 412
  - 二、广州商业地产空置率高 413
- 第十二章、深圳商业地产市场 414
  - 第一节、深圳商业地产市场概况 414
    - 一、深圳商业地产及重点商业项目介绍 414
    - 二、2006年深圳商业地产市场特点 422
    - 三、商业地产渐成深圳地产市场主力 426
    - 四、2008年初深圳商业地产走出观望态势 428
    - 五、2008年深圳商业地产总体行情看好 430
  - 第二节、深圳商业地产投资分析 432
    - 一、住宅价格高涨深圳投资者向商业地产转移 432
    - 二、经济型酒店成深圳商业地产投资新热点 432
    - 三、深圳商业地产投资暗藏危险 433
    - 四、深圳商业地产投资策略 434
  - 第三节、深圳商业地产的软肋 434
    - 一、深圳商业地产急待整合 434
    - 二、深圳地产文化营销需更准确细分市场 435
    - 三、深圳商业地产急需成熟策划人员 435
  - 第四节、深圳商业地产发展趋势 436
    - 0000一、深圳商业地产发展前景展望 436
    - 二、深圳商业地产发展走向分析 436
    - 三、深圳商业地产经营呈三大趋势 436
- 第十三章、其他主要城市商业地产市场 439
  - 第一节、成都 439
    - 一、成都商业地产发展现状研究 439
    - 二、成都商业地产四大竞争格局分析 441
    - 三、2007年成都商业地产对决繁华春熙路 444
    - 四、成都商业地产三大投资热点商业圈 446
    - 五、成都高端商业地产前景广阔 450
  - 第二节、武汉 451
    - 一、武汉商业地产市场情况分析 451
    - 二、武汉商业地产呈现的格局 453

- 三、武汉商业地产面临新机遇 453
- 四、武汉商业地产“火”而不“热”的原因分析 455
- 五、武汉商业地产步入蓬勃发展时期 456
- 第三节、大连 459
  - 一、2006年大连商业地产在区域整合中发展 459
  - 二、大连社区商业成“焦点” 462
  - 三、大连商业地产大量“过剩” 463
  - 四、大连商业地产以永续经营观面对“过热” 463
- 第四节、杭州 464
  - 一、2007年杭州商业土地供应分析 464
  - 二、2007年杭州商业类物业销售分析 465
  - 三、未来杭州市商业地产供应分析 466
- 第十四章、重点企业分析 471
  - 第一节、万科 471
    - 一、万科简介 471
    - 二、2007年公司经营状况分析 472
    - 三、2008年公司经营状况分析 480
  - 第二节、金地 489
    - 一、金地简介 489
    - 二、2007年公司经营状况分析 490
    - 三、2008年金地集团经营状况分析 494
  - 第三节、陆家嘴 498
    - 一、陆家嘴简介 498
    - 二、2007年上海陆家嘴公司经营状况分析 499
    - 三、2008年上海陆家嘴公司经营状况分析 502
  - 第四节、珠江实业 505
    - 一、珠江实业简介 505
    - 二、2007年珠江实业经营状况分析 507
    - 三、2008年前三季度珠江实业经营状况分析 511
    - 四、珠江实业未来发展的机遇与挑战 514
    - 五、珠江实业经营中面临的风险和对策 515
  - 第五节、天房发展 516
    - 一、天房发展简介 516
    - 二、2007年天房发展公司经营状况分析 516
    - 三、2008年天房发展公司经营状况分析 521

- 四、未来天房发展发展的展望 525
- 五、天房发展面临的风险因素 526
- 第十五章、中国商业地产的竞争格局 529
  - 第一节、中国房地产行业的竞争格局 529
    - 一、中国房地产竞争格局及发展模式 529
    - 二、中国的房地产市场竞争加剧 534
    - 三、房地产竞争推进企业品牌战略 534
    - 四、房地产市场中的低成本竞争战略 535
    - 五、中国中小房地产企业的竞争策略 538
  - 第二节、中国商业地产的竞争分析 539
    - 一、海内外实力地产商搏击商业地产 539
    - 二、中国商业地产过热导致恶性竞争 541
    - 三、商业地产竞争激烈风险凸现 542
    - 四、中国商业地产竞争面临的风险 543
  - 第三节、中国各大城市商业地产竞争 544
    - 一、郑州 544
    - 二、西安 550
    - 三、长沙 550
    - 四、重庆 551
    - 五、海口 553
- 第十六章、中国商业地产融资分析 555
  - 第一节、中国房地产融资概况 555
    - 一、中国房地产开发的融资模式分析 555
    - 二、中国房地产融资多元化的研究 557
    - 三、房地产典当成为融资新方式 557
    - 四、2007年国内房地产融资创新分析 558
  - 第二节、中国房地产信贷分析 560
    - 一、2007年央行颁布《信贷投向指引修订》 560
    - 二、消费信贷控制房地产行业冷热 561
    - 三、关于房地产信贷管理的分析 563
    - 四、房地产信贷的风险分析和防范 566
  - 第三节、中国商业地产融资分析 570
    - 一、商业地产的融资意义 570
    - 二、商业地产不同融资渠道分析 571
    - 三、商业地产多元化融资流程 577

- 四、融资渠道国际化带动中国商业地产发展 579
- 第四节、商业抵押担保证券（CMBS）分析 581
  - 一、CMBS的产生与发展 581
  - 二、CMBS的优势 582
  - 三、CMBS的风险 583
  - 四、CMBS在中国的发展 583
- 第五节、中国商业地产的融资对策 585
  - 一、解决商业地产融资的新手段 585
  - 二、拓宽商业地产融资渠道 587
  - 三、商业地产REITS融资 591
- 第十七章、中国商业地产投资分析 593
- 第一节、房地产行业投资机会分析 593
  - 一、时间因素 593
  - 二、生命周期因素 593
- 第二节、中国房地产行业的投资特性 595
  - 一、周期性 595
  - 二、关联性 595
  - 三、地域性 596
  - 四、政策敏感性 596
- 第三节、房地产投资的风险 600
  - 一、房地产投资的经营风险 600
  - 二、房地产投资的法律风险 608
  - 三、房地产开发面临的法律问题及对策 611
- 第四节、商业地产投资形势分析 614
  - 一、2006年国际商业地产市场投资火爆 614
  - 二、2007年亚太地区商业地产投资增长 615
  - 三、2007年全球商业地产投资创历史高峰 615
  - 四、国外投资者看好中国中小城市商业地产商机 615
- 第五节、中国商业地产投资的策略 616
  - 一、国内商业地产的投资运作分析 616
  - 二、国内商业地产投资应警惕误区 619
  - 三、投资商业地产需把握的关键 621
  - 四、投资商业地产须谨记的五大事项 623
  - 五、商铺投资相关的政策性规定 624
- 第六节、中国商业地产投资热点分析 625

- 一、中国商业地产的投资方向 625
  - 二、商业地产将逐渐成投资新热点 625
  - 三、休闲商业地产成为投资新宠 625
  - 四、优势写字楼是最适宜投资的方向 626
  - 第十八章、中国商业地产发展趋势分析 627
  - 第一节、中国房地产行业发展前景预测 627
  - 一、2008年中国房地产市场展望 627
  - 二、2008年中国房地产发展的目标分析 628
  - 三、2008年国内房地产企业面临考验 636
  - 四、中国房地产政策的未来发展方向 637
  - 五、宏观调控下房地产政策的四大走向分析 639
  - 第二节、2008年中国商业地产发展趋势 645
  - 一、2008年国内商业地产开发将达顶峰 645
  - 二、2008年中国商业地产八大趋势预测 646
  - 三、2008年商业地产开征物业税 648
  - 第三节、中国商业地产的走向分析 648
  - 一、中国商业地产的发展走势 648
  - 二、中国商业地产的发展预测 649
  - 附录 650
  - 附录一：中华人民共和国城市房地产管理法 650
  - 附录二：招标投标挂牌出让国有土地使用权规范 660
  - 附录三：协议出让国有土地使用权规定 712
  - 附录四：中华人民共和国土地管理法 715
  - 附录五：中华人民共和国土地管理法实施条例 731
  - 附录六：中国银行房地产开发贷款管理办法（试行） 741
  - 附录七：中国人民银行关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知 746
- 详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/8152981529.html>