

# 2016-2022年中国商业地产行业产销调研及十三五 投资前景预测报告

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《2016-2022年中国商业地产行业产销调研及十三五投资前景预测报告》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/243673243673.html>

报告价格：电子版: 7200元 纸介版：7200元 电子和纸介版: 7500

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

中国报告网发布的《2016-2022年中国商业地产行业产销调研及十三五投资前景预测报告》内容严谨、数据翔实，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动向、市场前景、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。它是业内企业、相关投资公司及有关部门准确把握行业发展趋势，洞悉行业竞争格局，规避经营和投资风险，制定正确竞争和投资战略决策的重要决策依据之一。本报告是为了了解行业以及对本行业进行投资不可或缺的重要工具。

本研究报告数据主要采用国家统计局数据，海关总署，问卷调查数据，商务部采集数据等数据库。其中宏观经济数据主要来自国家统计局，部分行业统计数据主要来自国家统计局及市场调研数据，企业数据主要来自于国统计局规模企业统计数据库及证券交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。

### 第一章：中国商业地产行业发展前景与投资建议

#### 1.1 商业地产行业发展背景综述

##### 1.1.1 商业地产定义与分类

##### 1.1.2 商业地产行业发展有利因素

##### 1.1.3 商业地产行业发展风险预警

(1) 整体零售行业消费疲软

(2) 线上分流线下带来的巨大冲击

(3) 商业地产行业同质化严重

(4) 商业地产行业供给过剩

#### 1.2 商业地产行业发展趋势预测

##### 1.2.1 商业地产行业经营模式探索趋势

(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

##### 1.2.2 商业地产行业配置建设发展趋势

##### 1.2.3 商业地产行业主流业态变化趋势

#### 1.3 中国商业地产行业发展前景

#### 1.4 中国商业地产投资策略建议

### 第二章：中国商业地产行业供需市场预测

#### 2.1 中国商业用地供需市场预测

### 2.1.1 商业用地供需现状分析

- (1) 一线城市商业用地供需现状
- (2) 二线城市商业用地供需现状
- (3) 低线城市商业用地供需现状

### 2.1.2 商业用地供需情况预测

## 2.2 中国商业地产供需市场预测

### 2.2.1 商业地产行业供需现状

- (1) 商业地产开发投资规模分析
- (2) 商业地产市场供给规模分析
- 1) 商业地产施工面积分析
- 2) 商业地产新开工面积分析
- 3) 商业地产竣工面积分析
- (3) 商业地产市场销售状况分析

#### 1) 商业地产销售面积分析

#### 2) 商业地产销售金额分析

#### 3) 商业地产销售价格分析

### (4) 商业地产供需平衡分析

### 2.2.2 商业地产行业供需预测

- (1) 商业地产市场供给预测
- (2) 商业地产市场需求预测
- (3) 商业地产价格走势预测

## 2.3 中国重点城市商业地产供需情况

### 2.3.1 城市商业地产空置率排名

### 2.3.2 主要城市商业地产空置率分析

- (1) 东部地区主要城市空置率
- (2) 中部地区主要城市空置率
- (3) 西部地区主要城市空置率

## 第三章：中国商业地产投资热点之城市综合体

### 3.1 中国城市综合体发展规模预测

#### 3.1.1 城市综合体存量市场分析

- (1) 城市综合体存量规模分析
- (2) 城市综合体存量区域属性
- (3) 建成城市综合体物业组合

#### 3.1.2 城市综合体增量趋势预测

- (1) 城市综合体增长趋势预判

- (2) 城市综合体增量规模预测
- (3) 城市综合体增长特征预判
- 3.2 城市综合体运作模式及趋势分析
  - 3.2.1 城市综合体开发模式分析
    - (1) 商务驱动模式分析
    - (2) 商业驱动模式分析
    - (3) 住宅驱动模式分析
    - (4) 文化驱动模式分析
    - (5) 休闲旅游驱动模式分析
    - (6) 娱乐驱动模式分析
    - (7) 会展驱动模式分析
    - (8) 复合驱动模式分析
  - 3.2.2 城市综合体典型运作模式分析
    - (1) 万达模式分析
    - (2) 世茂模式分析
    - (3) 华润模式分析
    - (4) 宝龙模式分析
    - (5) SOHO中国模式分析
  - 3.2.3 城市综合体发展模式演变趋势预判
    - (1) 城市综合体开发模式发展趋势
    - (2) 城市综合体运作模式发展趋势
- 3.3 城市综合体发展趋势及前景预测
  - 3.3.1 城市综合体发展驱动因素分析
  - 3.3.2 城市综合体发展面临的挑战
  - 3.3.3 城市综合体发展趋势预测
    - (1) 一二线城市综合体发展趋势
    - (2) 三四线城市综合体发展趋势
    - (3) 开发商综合体战略布局趋势
    - (4) 海外资本综合体布局趋势
  - 3.3.4 城市综合体投资前景预测
    - (1) 城市综合体投资价值分析
    - (2) 城市综合体投资策略建议
- 第四章：中国商业地产投资热点之购物中心
  - 4.1 中国购物中心发展现状分析
    - 4.1.1 购物中心发展规模分析

- (1) 购物中心的分布数量分析
  - (2) 购物中心的分布趋势分析
  - 4.1.2 2015年购物中心发展特征
  - 4.2 购物中心发展模式及趋势分析
    - 4.2.1 购物中心经营模式分析
      - (1) 纯销售模式分析
      - (2) 租售并举模式分析
      - (3) 纯物业经营模式分析
      - (4) 连锁Mall模式分析
    - 4.2.2 购物中心租赁模式分析
      - (1) 收取固定租金模式
      - (2) 流水倒扣模式
      - (3) 保底加流水倒扣模式
      - (4) 购物中心租赁模式现状
    - 4.2.3 购物中心管理模式分析
      - (1) 购物中心管理模式分析
      - (2) 购物中心管理模式现状
    - 4.2.4 购物中心展模式演变趋势预判
  - 4.3 购物中心发展趋势及前景预测
    - 4.3.1 购物中心行业存在的问题
    - 4.3.2 购物中心行业发展的对策
    - 4.3.3 购物中心行业投资机会分析
      - (1) 购物中心布局趋势分析
        - 1) 主要商业圈转向次级/新兴商业圈扩散
        - 2) 逐渐向下级城市扩散
      - (2) 购物中心类型发展趋势
        - 1) 区域型购物中心渐成主流形式
        - 2) 社区型购物中心正在兴起
    - 4.3.4 购物中心行业的发展前景
    - 4.3.5 购物中心行业经营发展趋势
      - (1) 购物中心行业进入经营时代
      - (2) 购物中心行业经营风险分析
- 第五章：中国商业地产投资热点之写字楼
- 5.1 中国写字楼发展现状分析
    - 5.1.1 写字楼发展影响因素分析

### 5.1.2 写字楼经营现状分析

#### (1) 一线城市写字楼经营现状

##### 1) 一线城市写字楼空置率

##### 2) 一线城市写字楼租金水平

#### (2) 二线城市写字楼经营现状

##### 1) 二线城市写字楼空置率

##### 2) 二线城市写字楼租金水平

### 5.2 写字楼投资方向及前景预测

#### 5.2.1 写字楼发展存在的困境

#### 5.2.2 写字楼投资前景预测

##### (1) 写字楼投资机会分析

##### (2) 写字楼投资方向预判

##### (3) 写字楼投资策略建议

## 第六章：中国商业地产投融资与资本运作趋势

### 6.1 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 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 商业地产投资风险与现金流控制

#### 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 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) 借壳上市的风险
    - (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的定义及特征
    - (1) REITs的定义
    - (2) REITs的分类
    - (3) REITs的特征
  - 6.5.2 REITs在国外的发展现状
  - 6.5.3 REITs在国内的推进现状
    - (1) 我国REITs推行进程缓慢
      - 1) 缺乏大规模推行的行业基础支撑
      - 2) 商业物业回报率低于无风险利率
      - 3) 政策制度设计缺失、法律不健全
    - (2) REITs对商业地产项目运营影响
      - 1) REITs对商业地产企业运营模式的影响
      - 2) REITs对商业地产企业经营业绩的影响
- 6.6 商业地产企业融资模式创新趋势分析
  - 6.6.1 券商资管推进REITs破冰
  - 6.6.2 房地产信托性质的私募REITs
  - 6.6.3 未来REITs主力仍是商业地产
  - 6.6.4 房地产信托公募REITs尚有距离
- 第七章：中国商业地产企业竞争标杆分析
  - 7.1 商业地产企业发展现状及提升建议
    - 7.1.1 目前商业地产企业发展现状分析



7.1.2 商业地产企业发展中存在的问题

7.1.3 提升商业地产企业竞争力的策略

7.2 商业地产企业竞争标杆分析

7.2.1 企业商业地产业务重要性分析

7.2.2 企业总体经营业绩的比较分析

7.2.3 企业盈利能力的比较分析

7.2.4 企业资产周转能力比较分析

7.2.5 企业偿债能力的比较分析

7.2.6 企业市场扩张能力比较分析

7.2.7 企业内部增长能力比较分析

7.3 商业地产企业综合实力比较

7.3.1 比较指标体系构建

7.3.2 企业各项指标表现

7.3.3 企业关键指标综合比较

(1) 商业地产领先企业经营情况分析

1) 大连万达商业地产股份有限公司

1、企业主要经济指标

2、企业盈利能力分析

3、企业运营能力分析

4、企业偿债能力分析

5、企业发展能力分析

2) 万科企业股份有限公司

1、企业主要经济指标

2、企业盈利能力分析

3、企业运营能力分析

4、企业偿债能力分析

5、企业发展能力分析

3) 保利房地产(集团)股份有限公司

1、企业主要经济指标

2、企业盈利能力分析

3、企业运营能力分析

4、企业偿债能力分析

5、企业发展能力分析

4) 华润置地有限公司

1、企业主要经济指标

2、企业盈利能力分析

3、企业运营能力分析

4、企业偿债能力分析

5、企业发展能力分析

5) 龙湖地产有限公司

1、企业主要经济指标

2、企业盈利能力分析

3、企业运营能力分析

4、企业偿债能力分析

5、企业发展能力分析

6) 宝龙地产控股有限公司

1、企业主要经济指标

2、企业盈利能力分析

3、企业运营能力分析

4、企业偿债能力分析

5、企业发展能力分析

7) 远洋地产控股有限公司

1、企业主要经济指标

2、企业盈利能力分析

3、企业运营能力分析

4、企业偿债能力分析

5、企业发展能力分析

8) 上海世茂股份有限公司

1、企业主要经济指标

2、企业盈利能力分析

3、企业运营能力分析

4、企业偿债能力分析

5、企业发展能力分析

9) 广州富力地产股份有限公司

1、企业主要经济指标

2、企业盈利能力分析

3、企业运营能力分析

4、企业偿债能力分析

5、企业发展能力分析

10) 首创置业股份有限公司

1、企业主要经济指标

2、企业盈利能力分析

3、企业运营能力分析

4、企业偿债能力分析

5、企业发展能力分析

11) 阳光新业地产股份有限公司

1、企业主要经济指标

2、企业盈利能力分析

3、企业运营能力分析

4、企业偿债能力分析

5、企业发展能力分析

12) 金融街控股股份有限公司

1、企业主要经济指标

2、企业盈利能力分析

3、企业运营能力分析

4、企业偿债能力分析

5、企业发展能力分析

13) SOHO中国有限公司

1、企业主要经济指标

2、企业盈利能力分析

3、企业运营能力分析

4、企业偿债能力分析

5、企业发展能力分析

14) 恒隆地产有限公司

1、企业主要经济指标

2、企业盈利能力分析

3、企业运营能力分析

4、企业偿债能力分析

5、企业发展能力分析

图表目录

图表1：2013-2015年社会消费品零售总额分月同比增长速度（单位：%）

图表2：2013-2021年社会消费品零售总额中电子商务所占比重及预测（单位：%）

图表3：2009-2015年中国写字楼空置率变化趋势（单位：%）

图表4：2009-2015年中国零售物业空置率变化趋势（单位：%）

图表5：2009-2015年我国商服用地供应规模（单位：万公顷，%）

- 图表6：2009-2015年我国300城市土地整体成交情况（单位：亿平方米，千亿元，%）
- 图表7：2009-2015年我国一线城市土地整体成交情况（单位：亿平方米，千亿元，%）
- 图表8：2009-2015年我国二线城市土地整体成交情况（单位：亿平方米，千亿元，%）
- 图表9：2009-2015年我国三四线城市土地整体成交情况（单位：亿平方米，千亿元，%）
- 图表10：2009-2015年我国一线城市土地整体供给情况（单位：万平方米，%）
- 图表11：2009-2015年我国一线城市商办用地供给情况（单位：万平方米，%）
- 图表12：2009-2015年我国一线城市土地成交面积情况（单位：万平方米，%）
- 图表13：2009-2015年我国一线城市土地成交金额情况（单位：亿元，%）
- 图表14：2009-2015年我国一线城市商办土地成交面积情况（单位：万平方米，%）
- 图表15：2009-2015年我国一线城市商办土地成交金额情况（单位：亿元，%）
- 图表16：2009-2015年我国二线城市土地整体供给情况（单位：万平方米，%）
- 图表17：2009-2015年我国二线城市商办土地供给情况（单位：万平方米，%）
- 图表18：2009-2015年我国二线城市土地成交面积情况（单位：万平方米，%）
- 图表19：2009-2015年我国二线城市土地成交金额情况（单位：亿元，%）
- 图表20：2009-2015年我国二线商办土地成交面积情况（单位：万平方米，%）
- 图表21：2009-2015年我国二线商办土地成交金额情况（单位：亿元，%）
- 图表22：2009-2015年我国三四线城市土地整体供给情况（单位：万平方米，%）
- 图表23：2009-2015年我国三四线城市商办土地供给情况（单位：万平方米，%）
- 图表24：2009-2015年我国三四线城市土地成交面积情况（单位：万平方米，%）
- 图表25：2009-2015年我国三四线城市土地成交金额情况（单位：亿元，元/平方米）
- 图表26：2009-2015年我国三四线商办土地成交面积情况（单位：万平方米，%）
- 图表27：2009-2015年我国三四线商办土地成交金额情况（单位：亿元，元/平方米）
- 图表28：2009-2015年我国商业地产开发投资规模及同比增速（单位：亿元，%）
- 图表29：2009-2015年我国商业地产施工面积及同比增速（单位：万平方米，%）
- 图表30：2009-2015年我国商业地产新开工面积及同比增速（单位：万平方米，%）
- 图表31：2009-2015年我国商业地产竣工面积及同比增速（单位：万平方米，%）
- 图表32：2009-2015年我国商业地产销售面积及同比增速（单位：万平方米，%）
- 图表33：2009-2015年我国商业地产销售金额比增速（单位：亿元，%）
- 图表34：2009-2015年我国商业地产竣工面积及同比增速（单位：元/平方米）
- 图表35：2009-2015年我国商业地产销售价格同比增速（单位：%）
- 图表36：2009-2015年我国商业地产竣工比走势
- 图表37：2016-2022年我国商业地产竣工面积预测（单位：万平方米）
- 图表38：2016-2022年我国商业营业用房需求预测（单位：万人，万平方米）
- 图表39：2016-2022年写字楼平均销售价格及同比增速预测（单位：元/平方米，%）
- 图表40：2015年主要城市优质写字楼空置率排名（单位：%）

图表41：2015年主要城市优质零售物业空置率排名（单位：%）

图表42：2011-2015年北京市商业地产空置率季度变化趋势（单位：%）

图表43：2011-2015年天津市商业地产空置率季度变化趋势（单位：%）

图表44：2011-2015年大连市商业地产空置率季度变化趋势（单位：%）

图表45：2011-2015年沈阳市商业地产空置率季度变化趋势（单位：%）

图表46：2011-2015年青岛市商业地产空置率季度变化趋势（单位：%）

图表47：2011-2015年上海市商业地产空置率季度变化趋势（单位：%）

图表48：2011-2015年南京市商业地产空置率季度变化趋势（单位：%）

图表49：2011-2015年杭州市商业地产空置率季度变化趋势（单位：%）

图表50：2011-2015年宁波市商业地产空置率季度变化趋势（单位：%）

图表51：2011-2015年广州市商业地产空置率季度变化趋势（单位：%）

图表52：2011-2015年深圳市商业地产空置率季度变化趋势（单位：%）

图表53：2011-2015年成都市商业地产空置率季度变化趋势（单位：%）

图表54：2011-2015年重庆市商业地产空置率季度变化趋势（单位：%）

图表55：2011-2015年苏州市商业地产空置率季度变化趋势（单位：%）

图表56：2011-2015年无锡市商业地产空置率季度变化趋势（单位：%）

图表57：截至2015年全国18个重点城市的城市综合体存量（按体量排序）（单位：万平方米，个）

图表58：截至2015年中国20个重点城市的城市综合体存量区域属性（按面积）（单位：%）

图表59：截至2015年轨道交通相对发达城市的城市综合体存量区域属性与轨道交通情况（按数量）（单位：%）

图表60：截至2015年全国20个重点城市的城市综合体区域属性与物业组合（单位：%）

图表61：1995-2016年全国20个重点城市的城市综合体面积增长及预测情况（单位：万平方米）

图表62：1995-2016年全国20个重点城市的城市综合体数量增长及预测情况（单位：个）

图表63：2014-2016年全国17个重点城市的城市综合体增量预估（单位：万平方米）

图表64：2014-2016年20个重点城市的城市综合体增量区域属性（按面积）（单位：万平方米）

图表65：2014-2016年20个重点城市的城市综合体增量区域属性与轨道交通情况（按数量）（单位：%）

图表66：2014-2016年20个重点城市的城市综合体增量区域属性与物业组合（单位：%）

图表67：万达集团、华润置地、中粮地产及恒隆地产城市综合体的运作模式特点对比

图表68：商业物业持有模式的优劣势与适用条件

图表69：世茂股份城市综合体项目城市分布

- 图表70：2015年万达集团在建城市综合体项目城市分布
- 图表71：雨润集团主要城市综合体项目列表（单位：万平方米）
- 图表72：恒隆广场项目城市分布
- 图表73：截至2015年中国购物中心城市分布数量图（单位：家）
- 图表74：中国三大经济圈所辖城市购物中心普及度（单位：%）
- 图表75：连锁摩尔购物中心模式的特点
- 图表76：收取固定租金模式的优劣势分析
- 图表77：流水倒扣模式的优劣势分析
- 图表78：保底加流水倒扣模式的优劣势分析
- 图表79：一二三线城市租金收取方式比例图（单位：%）
- 图表80：国内购物中心租金收取方式情况图（单位：%）
- 图表81：自营管理模式的优劣势分析
- 图表82：委托管理模式的优劣势分析
- 图表83：顾问管理模式的优劣势分析
- 图表84：购物中心管理统一招商的内容
- 图表85：购物中心管理统一服务监督的常见方式
- 图表86：购物中心管理的十个原则
- 图表87：国内购物中心经营方式情况占比图（单位：%）
- 图表88：一二三线城市经营方式比例图（单位：%）
- 图表89：国内主要商业地产开发商购物中心开发模式归纳
- 图表90：我国不同商业地产开发商对购物中心运营策略的选择
- 图表91：2002-2016年我国7大城市购物中心新增体量（单位：万平方米）
- 图表92：我国七大城市购物中心供应量（单位：万平方米，%）
- 图表93：我国房地产及商业地产开发投资额增速（单位：%）
- 图表94：2009-2015年我国社会消费品零售总额同比增速（单位：%）
- 图表95：我国七大城市购物中心开发风险评估（单位：万平方米，亿元）
- 图表96：2010-2015年我国七大城市优质零售物业空置率（单位：%）
- 图表97：2010-2015年我国七大城市优质零售物业租金走势（单位：元/平方米·月）
- 图表98：1990-2015年我国第三产业GDP所占比例（单位：%）
- 图表99：1990-2015年我国第三产业就业人员比例（单位：%）
- 图表100：2010-2015年我国一线城市优质写字楼空置率走势（单位：%）
- 图表101：2010-2015年我国一线城市优质写字楼租金变化趋势（单位：元/平方米·月）
- 图表102：2010-2015年我国二线城市优质写字楼空置率走势（单位：%）
- 图表103：2010-2015年我国二线城市优质写字楼租金变化趋势（单位：元/平方米·月）
- 图表104：2000-2015年房地产开发企业资金来源构成（单位：%）

图表105：2015年108家房地产开发企业融资规模（单位：亿元）

图表106：2015年108家监测房地产开发企业大额度融资汇总（单位：亿元）

图表107：2012-2015年房地产企业IPO融资案例（单位：亿港元）

图表108：商业地产企业各种上市方式比较

图表109：上市融资效应分析

图表110：2014与2015年108家监测房企融资方式占比（单位：%）

图表111：REITs的运作步骤

图表112：REITs的运作模式

图表113：REITs与房地产信托的对比

图表114：契约型REITs组织结构

图表115：公司型REITs组织结构

图表116：按组织结构进行的REITs分类

图表117：按投资形式进行的REITs分类

图表118：美国市场上REITs收益率的结构图（单位：%）

图表119：主要投资方式收益情况的比较（单位：%）

图表120：美国投资市场20年年化收益率比较（单位：%）

.....略

图片详见报告正文.....（GY LX）

特别说明：中国报告网所发行报告书中的信息和数据部分会随时间变化补充更新，报告发行年份对报告质量不会有任何影响，有利于降低企事业单位决策风险。

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/243673243673.html>