

# 中国购物中心行业深度调研及未来五年竞争战略 研究报告

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《中国购物中心行业深度调研及未来五年竞争战略研究报告》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/baihuo/214681214681.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

### 第1章：购物中心产业发展综述

#### 1.1 购物中心的定义及分类

##### 1.1.1 购物中心的定义

- (1) 国际购物中心协会的定义
- (2) 美国购物中心协会的定义
- (3) 日本购物中心协会的定义
- (4) 中国商务部的定义

##### 1.1.2 购物中心的分类

#### 1.2 购物中心的产业本质

##### 1.2.1 购物中心的特点

##### 1.2.2 购物中心与百货商场的比较分析

##### 1.2.3 购物中心与传统商业街的比较分析

#### 1.3 购物中心发展的推动因素

##### 1.3.1 商业地产投资推动购物中心发展

##### 1.3.2 地方政府的投资推动购物中心发展

##### 1.3.3 城市扩容及城市化进程加快推动购物中心发展

### 第2章：购物中心产业链分析

#### 2.1 购物中心产业链上游行业发展状况分析

##### 2.1.1 土地市场运营分析

- (1) 全国土地购置情况
- (2) 全国土地市场价格分析

##### 2.1.2 房地产行业运营分析

- (1) 全国房地产开发景气指数
- (2) 全国房地产投资情况
- (3) 全国房地产供应情况

#### 2.2 购物中心下游行业发展状况分析

##### 2.2.1 中国零售行业发展状况分析

- (1) 行业总体规模分析
- (2) 食品、饮料、烟酒类零售规模分析
- (3) 日用品类零售规模分析
- (4) 化妆品类零售规模分析

##### 2.2.2 中国社会消费现状分析

- (1) 中国居民人口总量及结构分析

## (2) 不同年龄段人口的消费特征分析

- 1) “50后”逐渐退休：开启老龄化消费
- 2) “60后”步入空巢期：推动医疗保健、保险等需求增长
- 3) “80后”成家立业：新兴的消费力量

## (3) 中国居民收入与消费情况分析

- 1) 人均GDP增长分析
- 2) 城乡居民收入分析
- 3) 城乡居民储蓄率分析

## 第3章：中国购物中心的发展现状分析

### 3.1 购物中心在中国的发展历程

- 3.1.1 中国购物中心的雏形阶段（20世纪80年代）
- 3.1.2 中国购物中心的起源阶段（20世纪90年代）
- 3.1.3 中国购物中心的发展阶段
- 3.1.4 中国购物中心的繁荣阶段

### 3.2 中国购物中心的分布

- 3.2.1 中国购物中心的分布形式分析
- 3.2.2 中国购物中心的分布数量分析
- 3.2.3 中国购物中心的分布趋势分析

### 3.3 中国购物中心的业态分析

#### 3.3.1 中国购物中心的业态构成分析

- (1) 中国购物中心的业态构成
- (2) 中国购物中心的业态构成特点

#### 3.3.2 中国购物中心主/次力店分析

- (1) 购物中心主力店及次主力店的作用
- (2) 购物中心主力店及次主力店规模分析
- (3) 不同类型购物中心的主力店类型

#### 3.3.3 中国购物中心零售业态分析

#### 3.3.4 中国购物中心餐饮业态分析

#### 3.3.5 中国购物中心娱乐休闲业态分析

#### 3.3.6 中国购物中心的品牌分析

#### 3.3.7 中国购物中心的业态布局分析

### 3.4 中国购物中心的经营情况分析

#### 3.4.1 中国购物中心管理模式分析

- (1) 中国购物中心管理模式概述

##### 1) 自营管理模式

2) 委托管理模式

3) 顾问管理模式

(2) 中国购物中心管理模式现状

3.4.2 中国购物中心盈利模式分析

3.4.3 中国购物中心租赁模式分析

(1) 中国购物中心租赁模式简述

1) 收取固定租金

2) 流水倒扣

3) 保底加流水倒扣

(2) 中国购物中心租赁模式现状

3.5 不同类型购物中心的发展现状及趋势分析

3.5.1 按位置(影响力)划分的购物中心发展现状及趋势分析

(1) 都市型购物中心的发展现状及趋势分析

(2) 区域型购物中心的发展现状及趋势分析

1) 新城型购物中心是大势所趋

2) 区域型购物中心的优势

(3) 社区型购物中心的发展现状及趋势分析

(4) 郊区型购物中心的发展现状及趋势分析

3.5.2 按商业主题划分的购物中心发展现状及趋势分析

(1) 主题型购物中心运行发展现状及趋势分析

(2) 混合型购物中心发展现状及趋势分析

第4章：中国购物中心运营解析

4.1 购物中心的定位解析

4.1.1 目标市场定位

4.1.2 主题特色定位

4.1.3 商业功能定位

4.1.4 商业规模定位

4.1.5 运营模式定位

4.1.6 商业形象定位

4.2 购物中心运营模式分析

4.2.1 纯销售模式

4.2.2 租售并举模式

4.2.3 纯物业经营模式

4.2.4 连锁摩尔模式

4.3 购物中心的业态组合解析

- 4.3.1 业态规划的基本原则
- 4.3.2 业态组合的比例控制
- 4.3.3 提高娱乐休闲业态的比例
- 4.3.4 各种业态间的客流联系
- 4.4 购物中心的次/主力店规划
  - 4.4.1 租户在购物中心的角色划分
  - 4.4.2 核心租户（主力店）的定义与特征
  - 4.4.3 主力店和次主力店的标准
  - 4.4.4 次/主力店的选择
  - 4.4.5 购物中心主力店和次主力店格局变化
- 4.5 购物中心的布局分析
  - 4.5.1 空间布局分布
  - 4.5.2 业态布局分析
- 4.6 购物中心的动线设计分析
  - 4.6.1 水平动线设计分析
  - 4.6.2 垂直动线设计分析
  - 4.6.3 购物中心动线设计原则
- 4.7 购物中心的管理方法解析
  - 4.7.1 购物中心管理的“四个统一”
    - （1）统一招商
    - （2）统一营销
    - （3）统一服务监督
    - （4）统一物业管理
  - 4.7.2 购物中心管理的十个原则
- 4.8 购物中心的营销方式解析
  - 4.8.1 文化营销
  - 4.8.2 主题活动营销
  - 4.8.3 节日营销
  - 4.8.4 明星营销
  - 4.8.5 主力店营销
  - 4.8.6 场地营销
  - 4.8.7 销售促进
- 4.9 购物中心运营的成功案例解析
  - 4.9.1 日本故事主题式购物中心
  - 4.9.2 美国摩尔购物中心

#### 4.9.3 深圳海岸城

#### 4.9.4 上海青浦奥特莱斯

### 第5章：中国购物中心竞争格局分析

#### 5.1 中国购物中心竞争格局综述

#### 5.2 主要外资企业在中国的投资布局

##### 5.2.1 新加坡凯德置地

###### (1) 集团简介

###### (2) 企业目前在中国的运营的主要项目分析

###### 1) 上海来福士广场

###### 2) 北京来福士广场

###### 3) 成都来福士广场

###### 4) 杭州来福士广场

###### 5) 宁波来福士广场

###### 6) 深圳来福士广场

##### 5.2.2 菲律宾SM集团

###### (1) 集团简介

###### (2) 企业目前在中国的运营的主要项目分析

###### 1) 厦门SM城市广场

###### 2) 泉州晋江SM国际广场

###### 3) 成都成华SM城市广场

###### 4) 厦门SM新生活广场

###### 5) 苏州吴中SM城市广场

###### 6) 重庆渝北SM城市广场

###### 7) 淄博淄川SM城市广场

###### 8) SM天津滨海第一城

###### 9) 新乡SM城市广场

##### 5.2.3 美国西蒙地产

###### (1) 集团简介

###### (2) 企业目前在中国的运营的主要项目分析

###### 1) 常熟印象城

###### 2) 苏州印象城

###### 3) 杭州印象城

###### 4) 郑州印象城

###### 5) 合肥印象城

###### (3) 企业计划在中国投资的项目分析

#### 5.2.4 日本永旺集团

##### (1) 集团简介

##### (2) 企业目前在中国的运营的主要项目分析

###### 1) 永旺国际商城购物中心

###### 2) 永旺天津泰达购物中心

###### 3) 永旺淄博购物中心

###### 4) 永旺威海购物中心

###### 5) 永旺潍坊购物中心

###### 6) 永旺佳世客烟台购物中心

###### 7) 永旺佳世客黄岛购物中心

###### 8) 青岛佳世客东部购物中心

###### 9) 永旺惠州购物中心

###### 10) 永旺顺德购物中心

##### (3) 企业计划在中国投资的项目分析

#### 5.3 中国企业的投资布局分析

##### 5.3.1 华润集团

##### (1) 集团简介

##### (2) 企业目前在运营的主要项目分析

###### 1) 华润万象城

###### 1、万象城第一城——深圳华润中心?万象城

###### 2、万象城第二城——杭州华润新鸿基?万象城

###### 3、万象城第三城——沈阳华润中心?万象城

###### 4、万象城第四城——成都华润二十四城?万象城

###### 5、万象城第五城——南宁华润中心?万象城

###### 6、万象城第六城——郑州华润中心?万象城

###### 7、万象城第七城——青岛华润中心?万象城

###### 8、万象城第八城——合肥华润中心?万象城

###### 9、万象城第九城——重庆华润二十四城?万象城

###### 10、万象城第十城——无锡华润新鸿基?万象城

###### 2) 欢乐颂

###### 3) 成都印象城

##### (3) 企业计划投资的项目分析

##### 5.3.2 中信集团

##### (1) 集团简介

##### (2) 企业目前在运营的主要项目分析



1) 深圳中信城市广场

2) 上海中信泰富广场

3) 中信集团其他项目

### 5.3.3 中粮集团

(1) 集团介绍

(2) 企业目前在运营的主要项目分析

1) 西单大悦城

2) 沈阳大悦城

3) 朝阳大悦城

4) 天津大悦城

5) 上海大悦城

6) 成都大悦城

7) 天津六纬路大悦城

(3) 企业计划投资的项目分析

### 5.3.4 铜锣湾集团

(1) 集团简介

(2) 企业目前在运营的部分项目分析

1) 深圳铜锣湾广场

2) 华侨城铜锣湾广场

3) 阳江铜锣湾广场

4) 河源铜锣湾广场

### 5.3.5 万达地产

### 5.3.6 深国投商用置业

(1) 企业目前在运营的主要项目分析

(2) 企业计划投资的项目分析

## 5.4 购物中心竞争格局演变分析

### 5.4.1 传统百货公司转型或投资购物中心

(1) 鲁商集团

(2) 王府井百货

(3) 翠微集团

(4) 北京华联

(5) 新世界百货

(6) 银泰百货

### 5.4.2 房地产企业投资购物中心

(1) 万科股份

(2) 中海地产

(3) 保利地产

(4) 远洋地产

(5) 龙湖地产

5.4.3 购物中心投资热潮转向二三线城市

5.4.4 中国购物中心存在过度投资现象

(1) 总量接近饱和

(2) 结构严重失衡

(3) 购物中心密集度过高

5.4.5 中国购物中心同质化严重，招商困难

第6章：中国重点区域购物中心的运行态势分析

6.1 线城市购物中心的运行态势分析

6.1.1 北京购物中心的运行态势分析

(1) 北京购物中心运营环境分析

1) 北京经济运行状况分析

2) 北京零售业发展状况分析

3) 北京的主要商圈分析

4) 北京市总体城市规划解读

(2) 北京购物中心运营情况分析

1) 北京购物中心发展分析

1、开业项目分析

2、空置率及租金情况分析

2) 北京购物中心发展特点分析

(3) 北京购物中心的发展趋势

6.1.2 上海购物中心的运行态势分析

(1) 上海购物中心运营环境分析

1) 上海经济运行状况分析

2) 上海零售业发展状况分析

3) 上海的主要商圈分析

4) 上海市商业网点布局规划解读

(2) 上海市购物中心运营情况分析

1) 上海购物中心发展分析

1、开业项目分析

2、空置率及租金情况分析

2) 上海购物中心发展特点分析

- (3) 上海购物中心的发展趋势
- 6.1.3 深圳购物中心的运行态势分析
  - (1) 深圳购物中心运营环境分析
    - 1) 深圳经济运行状况分析
    - 2) 深圳零售业发展状况分析
    - 3) 深圳的主要商圈分析
  - (2) 深圳购物中心运营情况分析
    - 1) 深圳购物中心发展分析
    - 2) 深圳购物中心发展回顾
    - 3) 深圳购物中心发展特点分析
  - (3) 深圳购物中心的发展趋势
- 6.1.4 广州购物中心的运行态势分析
  - (1) 广州购物中心运营环境分析
    - 1) 广州经济运行状况分析
    - 2) 广州零售业发展状况分析
    - 3) 广州的主要商圈分析
  - (2) 广州购物中心的运营情况分析
    - 1) 广州购物中心发展状况
    - 2) 广州购物中心发展状况
    - 3) 广州购物中心的发展特点分析
  - (3) 广州购物中心的发展趋势
- 6.2 线城市购物中心的运行态势分析
  - 6.2.1 武汉购物中心的运行态势分析
    - (1) 武汉已有的购物中心项目及其运营现状
    - (2) 武汉在建及筹建的购物中心项目分析
    - (3) 武汉现有商业网点解读
  - 6.2.2 重庆购物中心的运行态势分析
    - (1) 重庆已有的购物中心项目及其运营现状
    - (2) 重庆在建及筹建的购物中心项目分析
    - (3) 重庆政府的商业规划及相关政策
  - 6.2.3 天津购物中心的运行态势分析
    - (1) 天津已有的购物中心项目及其运营现状
    - (2) 天津在建及筹建的购物中心项目分析
    - (3) 天津政府的商业规划及相关政策
  - 6.2.4 青岛购物中心的运行态势分析

- (1) 青岛已有的购物中心项目及其运营现状
- (2) 青岛计划在建及筹建的购物中心项目分析
- (3) 青岛政府的商业规划及相关政策

#### 6.2.5 济南购物中心的运行态势分析

- (1) 济南已有的购物中心项目及其运营现状
- (2) 济南在建及筹建的购物中心项目分析
- (3) 济南现有的商业网点解读
- (4) 济南政府的商业规划及相关政策

#### 6.2.6 苏州购物中心的运行态势分析

- (1) 苏州已有的购物中心项目及其运营现状
- (2) 苏州在建及筹建的购物中心项目分析
- (3) 苏州的商业规划及相关政策

#### 6.2.7 大连购物中心的运行态势分析

- (1) 大连已有的购物中心项目及其运营现状
- (2) 大连计划投资的购物中心项目分析
- (3) 大连政府的商业规划及相关政策

### 6.3 购物中心在中小城市的投资现状及前景分析

#### 6.3.1 购物中心在中小城市的投资现状

#### 6.3.2 部分中小城市的商业规划及政府政策

#### 6.3.3 购物中心下沉存在的阻力

#### 6.3.4 购物中心在中小城市的行业前景调研

## 第7章：购物中心投资/运营领先企业分析

### 7.1 购物中心投资/运营上市企业分析

#### 7.1.1 华润置地（北京）股份有限公司经营情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 主要经济指标分析
- (3) 企业盈利能力分析
- (4) 企业运营能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析
- (7) 企业经营业态分析
- (8) 公司销售网络情况
- (9) 企业经营状况优劣势分析
- (10) 企业最新发展动向分析

#### 7.1.2 武汉南国置业股份有限公司经营情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 主要经济指标分析
- (3) 企业盈利能力分析
- (4) 企业运营能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析
- (7) 企业经营业态分析
- (8) 公司销售网络情况
- (9) 企业经营状况优劣势分析
- (10) 企业最新发展动向分析

#### 7.1.3 庄胜百货集团有限公司经营情况分析

- (1) 公司发展简况分析
- (2) 主要经济指标分析
- (3) 企业盈利能力分析
- (4) 企业运营能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析
- (7) 企业经营业态分析
- (8) 企业经营状况优劣势分析

#### 7.1.4 山东银座商城股份有限公司经营情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 主要经济指标分析
- (3) 企业盈利能力分析
- (4) 企业运营能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析
- (7) 企业经营业态分析
- (8) 公司销售网络情况
- (9) 企业经营状况优劣势分析
- (10) 企业最新发展动向分析

#### 7.1.5 文峰大世界连锁发展股份有限公司经营情况分析

- (1) 公司发展简况分析
- (2) 主要经济指标分析
- (3) 企业盈利能力分析
- (4) 企业运营能力分析

- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析
- (7) 企业经营业态分析
- (8) 公司销售网络情况
- (9) 企业经营状况优劣势分析
- (10) 企业最新发展动向分析

#### 7.1.6 上海益民商业集团股份有限公司经营情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 主要经济指标分析
- (3) 企业盈利能力分析
- (4) 企业运营能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析
- (7) 企业经营业态分析
- (8) 公司销售网络情况
- (9) 企业经营状况优劣势分析
- (10) 企业最新发展动向分析

#### 7.1.7 深圳市万科企业股份有限公司经营情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 主要经济指标分析
- (3) 企业盈利能力分析
- (4) 企业运营能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析
- (7) 企业经营业态分析
- (8) 公司销售网络情况
- (9) 企业经营状况优劣势分析
- (10) 企业最新发展动向分析

#### 7.1.8 中国海外发展有限公司经营情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 主要经济指标分析
- (3) 企业盈利能力分析
- (4) 企业运营能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析

(7) 企业经营业态分析

(8) 企业销售网络情况

(9) 企业经营状况优劣势分析

(10) 企业最新发展动向分析

#### 7.1.9 保利房地产（集团）股份有限公司经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 主要经济指标分析

(3) 企业盈利能力分析

(4) 企业运营能力分析

(5) 企业偿债能力分析

(6) 企业发展能力分析

(7) 企业经营业态分析

(8) 公司销售网络情况

(9) 企业经营状况优劣势分析

(10) 企业最新发展动向分析

#### 7.1.10 中百控股集团股份有限公司经营情况分析

(1) 企业经营简况分析

(2) 主要经济指标分析

(3) 企业盈利能力分析

(4) 企业运营能力分析

(5) 企业偿债能力分析

(6) 企业发展能力分析

(7) 企业经营业态分析

(8) 公司销售网络情况

(9) 企业经营状况优劣势分析

(10) 公司最新发展动向分析

#### 7.1.11 龙湖地产有限公司经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 主要经济指标分析

(3) 企业盈利能力分析

(4) 企业运营能力分析

(5) 企业偿债能力分析

(6) 企业发展能力分析

(7) 企业经营状况优劣势分析

(8) 企业最新发展动向分析

#### 7.1.12 阳光新业地产股份有限公司经营情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 主要经济指标分析
- (3) 企业盈利能力分析
- (4) 企业运营能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析
- (7) 企业经营业态分析
- (8) 公司销售网络情况
- (9) 企业经营状况优劣势分析
- (10) 企业最新发展动向分析

#### 7.1.13 宝龙地产控股有限公司经营情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 主要经济指标分析
- (3) 企业盈利能力分析
- (4) 企业运营能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析
- (7) 企业经营业态分析
- (8) 企业销售网络情况
- (9) 企业经营状况优劣势分析
- (10) 企业最新发展动向分析

#### 7.1.14 深圳天虹商场股份有限公司经营情况分析

- (1) 公司发展简况分析
- (2) 主要经济指标分析
- (3) 企业盈利能力分析
- (4) 企业运营能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析
- (7) 企业经营业态分析
- (8) 公司销售网络情况
- (9) 企业经营状况优劣势分析
- (10) 公司最新发展动向分析

### 7.2 购物中心投资运营普通企业分析

#### 7.2.1 世纪金源集团经营情况分析



- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业经营业态分析
- (3) 企业销售网络情况
- (4) 企业经营状况优劣势分析
- (5) 企业最新发展动向分析
- 7.2.2 绿地集团经营情况分析
  - (1) 企业发展简况分析
  - (2) 企业经营业态分析
  - (3) 企业销售网络情况
  - (4) 企业经营状况优劣势分析
  - (5) 企业最新发展动向分析
- 7.2.3 深圳市益田集团股份有限公司经营情况分析
  - (1) 企业发展简况分析
  - (2) 企业经营业态分析
  - (3) 企业销售网络情况
  - (4) 企业经营状况优劣势分析
  - (5) 企业最新发展动向分析
- 7.2.4 金鹰国际集团经营情况分析
  - (1) 企业发展简况分析
  - (2) 企业经营业态分析
  - (3) 企业销售网络情况
  - (4) 企业经营状况优劣势分析
  - (5) 企业最新发展动向分析
- 7.2.5 中都控股集团有限公司经营情况分析
  - (1) 企业发展简况分析
  - (2) 企业经营业态分析
  - (3) 企业销售网络情况
  - (4) 企业经营状况优劣势分析
- 7.2.6 重庆帝景集团有限公司经营情况分析
  - (1) 企业发展简况分析
  - (2) 企业经营业态分析
  - (3) 企业销售网络情况
  - (4) 企业经营状况优劣势分析
- 7.2.7 昆明柏联集团经营情况分析
  - (1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营业态分析

(3) 企业销售网络情况

(4) 企业经营状况优劣势分析

#### 7.2.8 北京东方广场有限公司经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营业态分析

(3) 企业销售网络情况

(4) 企业经营状况优劣势分析

#### 7.2.9 上海中融置业集团有限公司经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营业态分析

(3) 企业销售网络情况

(4) 企业经营状况优劣势分析

#### 7.2.10 天津市河东房地产开发总公司经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营业态分析

(3) 企业销售网络情况

(4) 企业经营状况优劣势分析

### 第8章：购物中心产业发展趋势分析

#### 8.1 购物中心运营模式发展趋势

##### 8.1.1 购物中心去百货化

##### 8.1.2 购物中心向主题化方向发展

##### 8.1.3 购物中心向休闲中心方向发展

#### 8.2 购物中心布局趋势分析

##### 8.2.1 从主要商业圈转向次级/新兴商业圈扩散

##### 8.2.2 逐渐向下级城市扩散

#### 8.3 购物中心类型发展趋势分析

##### 8.3.1 区域型购物中心渐成主流形式

##### 8.3.2 社区型购物中心正在兴起

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/baihuo/214681214681.html>