

2020年中国商业地产市场前景研究报告- 市场现状调查与投资战略研究

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《2020年中国商业地产市场前景研究报告-市场现状调查与投资战略研究》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/405338405338.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

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。

2018年上半年，经济运行延续平稳态势，经济结构持续优化。在此背景下，全国商业地产销售面积保持高位，特别是商业营业用房销售面积仍保持同比增长。

根据数据显示，2018年上半年，商业地产开发投资额9688亿元，同比下降9.9%，商业地产的开发投资额占整体房地产的比重继续下降，由2017年同期的21.2%下降3.8个百分点至17.4%，其中商业营业用房占比下降2.7个百分点。新开工方面，上半年商业地产新开工面积11956万平方米，同比下降8.1%，商业地产新开工面积占房地产新开工面积12.5%，延续2016年以来的下降趋势，其中，商业营业用房占比下降幅度明显高于办公楼。

2011-2018年1-6月全国商业营业用房新开工面积情况

数据来源：住房建设委

根据相关人士分析，国内经济下行压力增大，消费市场被寄予带动经济增长的厚望。线上线下融合已成常态，线上流量成本变贵，倒逼线上线下联合重构消费环境。2019年商业地产发展趋势如下：

第一、人群特征：精众化和年轻化人群成消费主力

2018年，最后一批90后都已经成年，00后步入大学校园。70后对消费增长贡献率下降，80后、90后对消费增长的贡献率逐步上升，商业地产大部分消费市场已经被80后、90后和00后所占据。

其中，新生代（90后、00后）从小生活在独立、优越和开放的家庭学校环境中，在初高中价值观形成阶段即赶上了移动互联网大爆发发展，追求独立个性的消费；而购买力本身较强的80后，则是属于精众化人群，他们更愿意享受生活，追求高品质且多元的消费乐趣。

第二、需求层次：重视体验，追求便捷、娱乐、社交及情感的需求

数字技术的发展放大了中国消费群体的购买力，裂变出了全新的消费市场结构和消费行为，从而让消费产生了结构性变化。当物质层面已经满足，已经更新的消费者倒逼购物中心进行变革，从单纯满足物质层面的需求，将更多考虑其精神层面的需求，更为重视体验、追求便捷与娱乐、社交及情感的需求。

第三、业态创新：挖掘功能、重塑场景与跨界联姻成为常见手段

在消费分级成为“新常态”的背景下，一方面，购物中心除了重视品牌的“销量价值”，也

开始重视品牌的“流量价值”，而另一方面，消费者对品牌的忠诚度会越来越低，因此，业态创新将持续刷新购物中心“内容”。这其中，挖掘功能、重塑场景与跨界联姻将成为创新的常见手段，并将更聚焦于“新兴生活方式”与“美好生活落地”。

第四，新零售：从产品到服务，从跑马圈地到聚焦供应，新零售进入下半场

线上与线下的关系早已成从互斥转为融合，由对立转为协作共赢。已经有两周年的新零售（还包括无界零售和智慧零售）是线上服务、线下体验以及物流深度融合的产物，通过大数据、云计算等人工智能技术对商品的生产、流通与销售的过程进行升级改造，就是以用户为中心通过大数据重构人、货（服务）、场，全面打通线上和线下。

进入2019年，从产品到服务，从跑马圈地到聚焦供应，新零售进入下半场，数字化、标准化能力强的龙头企业将有望依托供应链等优势取得先机。

第五，商业项目：不再局限“商业+X”，“商业×X”逐渐成风潮

消费升级通过创造新的品类、提供新的技术和渠道重构了消费结构，传导到项目上，也让项目不再是一个商业消费品的整合平台，纯购物中心操盘时代终结，新型商业综合体应运而生，购物中心正在从“商业+X”，变成“商业×X”。这在一二线城市尤为明显。

第六，消费场景：5G时代，智能商业重构消费场景

2018年，多地开展5G试点；2020年，5G将全面投入商用。中国5G正按照规划时间表有序发展，并走在世界前列。以高速率、高可靠、低时延、超大数量终端网络为特点的5G，正在加速影响中国商业。同时，以5G技术为数字基础，人工智能等技术将会为重构商业人货场的关系助力，不仅能够延续线上流量的数字化优势，也让线下人货场更为精准的数字化。

第七，推广运营：以内容为核心，驱动活动的产品化和运营的精细化

技术的创新和消费升级驱动整个行业走向拐点，购物中心运营者越来越清楚的认识到了，购物中心本质就是线下流量的分发平台。借鉴线上平台的玩法，购物中心的推广运营将越来越精细，通过精细化运营，提升租金等收益，并帮助购物中心内的品牌租户提升销售业绩。购物中心的推广运营，无论是自创IP活动、还是小型互动活动，都将会走内容驱动变现的产品化路径。

第八，开发企业：开发逻辑渐变，平台商和运营商角色显现

改名、弱化“地产”渐成风潮，国内开发商的发展逻辑已经因市场的变化而产生质变。很多开发企业之前沿用住宅开发思路，走的是重开发的逻辑，但历经市场历练，他们已经开始从开发转向平台商和运营商，正在通过对增量和存量资产的盘活，以及平台资源的整合，获取更为高效的收益，以期取得可持续稳定的发展态势。

第九，金融筹措：商业地产金融创新迭代提速

2018年，在政策调控、融资渠道持续收窄的情况下，开发企业面临“融资难”、“融资贵”的困境，积极尝试了各项融资举措，拆分物业上市、赴港IPO、CMBS、优先票据、公司债券、类REITs等融资举动屡见不鲜。2019年，在金融政策“去杠杆”的大背景下，面临偿债高

峰期，优质地产企业会依旧紧跟政策红利，尝试创新，获取更多自主融资通路。

第十，市场特征：整体上依旧存量高企，造城运动仍将继续，进入去粗取精、优胜劣汰的新阶段

一方面，经济下行压力尤在，商业项目新增数量依旧猛增，市场分流必然继续严重，项目招商运营困境将越来越突出，尤其在三四线城市；另外一方面，伴随商业存量过大问题的存在，行业不少传统商业开始逐渐走向改造调整的道路。原有项目的改造对控制存量、盘活市场更能起到直接的示范意义。（ww）

中国报告网是观研天下集团旗下打造的业内资深行业分析报告、市场深度调研报告提供商与综合行业信息门户。《2020年中国商业地产市场前景研究报告-市场现状调查与投资战略研究》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。

它是业内企业、相关投资公司及政府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。本报告是全面了解行业以及对本行业进行投资不可或缺的重要工具。观研天下是国内知名的行业信息咨询机构，拥有资深的专家团队，多年来已经为上万家企业单位、咨询机构、金融机构、行业协会、个人投资者等提供了专业的行业分析报告，客户涵盖了华为、中国石油、中国电信、中国建筑、惠普、迪士尼等国内外行业领先企业，并得到了客户的广泛认可。

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家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。本研究报告采用的行业分析方法包括波特五力模型分析法、SWOT分析法、PEST分析法，对行业进行全面的内外部环境分析，同时通过资深分析师对目前国家经济形势的走势以及市场发展趋势和当前行业热点分析，预测行业未来的发展方向、新兴热点、市场空间、技术趋势以及未来发展战略等。

【报告大纲】

第一章 中国商业地产行业发展综述

第一节 商业地产行业概述

- 一、商业地产的概念界定
- 二、商业地产业态分布
- 三、商业地产的特性分析

四、商业地产与住宅地产的区别

第二节 商业地产行业发展环境分析

一、行业经济环境分析

- (1) 宏观经济现状
- (2) 宏观经济展望
- (3) 宏观环境与行业发展的相关性分析

二、行业政策环境分析

- (1) 行业监管体系
- (2) 行业相关标准
- (3) 行业相关政策
- (4) 行业中长期发展规划
- (5) 政策环境对行业的影响分析

三、行业社会环境分析

- (1) 人口环境分析
- (2) 城镇化水平分析
- (3) 居民收入与支出水平分析
- (4) 其他相关因素分析
- (5) 社会环境对商业地产行业发展的影响分析

四、行业技术环境分析

- (1) 商业地产可利用的技术手段分析
- (2) 商业地产技术应用现状
- (3) 商业地产技术发展趋势
- (4) 技术环境对行业发展的影响分析

第三节 行业发展机遇与威胁分析

第二章 全球商业地产行业发展状况分析

第一节 全球商业地产行业发展现状分析

- 一、全球商业地产行业发展历程
- 二、全球商业地产发展现状分析
- 三、全球可投资商业地产资产价值
- 四、全球商业地产品牌竞争格局分析
- 五、全球商业地产区域竞争格局分析

第二节 主要国家商业地产行业发展分析

一、美国商业地产行业发展分析

- (1) 美国商业地产市场发展概况
- (2) 美国商业地产投资价值规模

- (3) 美国商业地产吸纳投资金额
- (4) 美国商业地产投资回报分析
- (5) 美国商业地产品牌竞争格局
- (6) 美国商业地产行业发展趋势及前景

二、日本商业地产行业发展分析

- (1) 日本商业地产市场发展概况
- (2) 日本商业地产投资价值规模
- (3) 日本商业地产吸纳投资金额
- (4) 日本商业地产投资回报分析
- (5) 日本商业地产品牌竞争格局
- (6) 日本商业地产行业发展趋势及前景

三、英国商业地产行业发展分析

- (1) 英国商业地产市场发展概况
- (2) 英国商业地产投资价值规模
- (3) 英国商业地产吸引投资金额
- (4) 英国商业地产投资回报分析
- (5) 英国商业地产品牌竞争格局
- (6) 英国商业地产行业发展趋势及前景

第三节 全球主要商业地产企业发展案例分析

一、世邦魏理仕集团公司 (CBRE)

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

二、NAI Global

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

三、Marcus&Millichap

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

四、Newmark Grubb Knight Frank

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

五、HFF

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

第四节 全球商业地产行业发展前景预测

一、全球商业地产行业发展趋势

二、全球商业地产市场前景预测

- (1) 可投资资产价值规模预测
- (2) 吸引投资金额预测

第三章 商业地产行业供需现状及运营状况

第一节 中国商业地产行业发展综述

- 一、中国商业地产行业发展历程
- 二、中国商业地产行业的业态变迁

第二节 中国商业地产供给端市场分析

- 一、中国商业地产用地情况
- 二、中国商业地产开发参与者类型
- 三、中国商业地产开发企业规模
- 四、中国商业地产投资完成额

- (1) 中国商业地产投资完成额
- (2) 中国商业地产投资完成额占比

五、中国商业地产供给规模分析

- (1) 中国商业地产施工面积
- (2) 中国商业地产新开工面积
- (3) 中国商业地产竣工面积

第三节 中国商业地产需求端市场分析

- 一、中国商业地产市场需求特征
- 二、中国商业地产市场销售面积
- 三、中国商业地产市场销售额

第四节 中国商业地产行业的供需现状及价格水平总结及走势判断

一、中国商业地产行业供需现状总结及走势判断

二、中国商业地产行业价格水平分析及走势判断

第五节 中国商业地产发展痛点解析

第四章 中国商业地产竞争状态及竞争格局分析

第一节 中国商业地产行业竞争层次分析

第二节 中国商业地产行业竞争状态分析

一、行业现有竞争者分析

二、行业潜在进入者威胁

三、行业替代品威胁分析

四、行业供应商议价能力分析

五、行业购买者议价能力分析

六、行业竞争情况总结

第三节 商业地产行业的不同开发运营模式分布（对应

第五章 中国商业地产行业运营模式分析

第一节 商业地产行业开发模式分析

一、按投资回收划分的模式

（1）完全销售模式分析

（2）完全持有模式分析

（3）过渡模式分析

二、按投资回收划分的模式案例对比

三、开发运营模式选择分析

（1）单独开发运营模式分析

（2）股权合作运营模式分析

第二节 商业地产企业盈利模式分析

一、中国商业地产企业盈利模式分析

（1）销售盈利模式

（2）持有经营盈利模式

（3）混合运作盈利模式

（4）几类盈利模式对比分析

二、国外商业地产企业盈利模式分析

（1）美国商业地产企业盈利模式分析

（2）新加坡商业地产企业盈利模式分析

第三节 商业地产企业发展模式分析

一、体验式消费模式分析

二、新型儿童消费业态发展模式分析

三、全渠道是商业地产发展模式分析

- (1) 中粮大悦城模式
- (2) 万达模式
- (3) 王府井/银泰模式

第六章 中国商业地产不同业态的运营状况及市场分析

第一节 写字楼

一、写字楼需求属性分析

二、写字楼供给情况

- (1) 投资额
- (2) 新开工面积
- (3) 施工面积
- (4) 竣工面积

三、写字楼需求情况

- (1) 销售面积
- (2) 销售金额
- (3) 出租情况

四、写字楼租售价格水平分析

- (1) 写字楼租金水平
- (2) 写字楼售价水平

五、写字楼空置率分析

六、写字楼盈利水平分析

七、写字楼发展趋势及市场前景

第二节 商业营业用房

一、商业营业用房需求属性

二、商业营业用房供给情况

- (1) 投资额
- (2) 新开工面积
- (3) 施工面积
- (4) 竣工面积

三、商业营业用房需求情况

- (1) 销售面积
- (2) 销售金额
- (3) 出租情况

四、商业营业用房租售价格水平分析

- (1) 商业营业用房租金水平
- (2) 商业营业用房售价水平

- 五、商业营业用房空置率分析
- 六、商业营业用房盈利水平分析
- 七、商业营业用房发展趋势及市场前景

第三节 购物中心

- 一、购物中心地产需求属性分析
- 二、购物中心市场存量规模分析
- 三、购物中心开业分布趋势分析
- 四、购物中心行业发展存在的问题
- 五、购物中心发展趋势分析

第四节 城市综合体

- 一、城市综合体存量市场规模
- 二、城市综合体运作模式及趋势
- 三、城市综合体发展驱动因素
- 四、城市综合体发展趋势预测
- 五、城市综合体发展前景预测

第五节 仓储物流中心

- 一、仓储物流中心发展现状
- 二、仓储物流中心驱动因素
- 三、仓储物流中心发展趋势
- 四、仓储物流中心发展前景

第七章 中国商业地产行业重点区域投资策略

第一节 中国主要城市商业地产发展现状

- 一、整售交易活跃
- 二、主要城市写字楼整体需求保持活跃
- 三、金融、科技行业为需求增长主力

第二节 北京商业地产市场投资潜力分析

- 一、北京土地市场供应现状分析
 - (1) 城市土地供给规模分析
 - (2) 城市土地供给结构分析
 - (3) 城市土地供给价格分析
- 二、北京商业地产发展规模分析
- 三、北京商业地产市场需求现状分析
- 四、北京商业地产市场竞争格局分析
 - (1) 现有企业竞争状况分析
 - (2) 新进驻企业潜在威胁分析

五、北京商业地产租金和空置率分析

六、北京商业地产投资空间与机会分析

(1) 市场机会点分析

(2) 市场展望分析

第三节 上海商业地产市场投资潜力分析

一、上海土地市场供应现状分析

(1) 城市土地供给规模分析

(2) 城市土地供给结构分析

(3) 城市土地供给价格分析

二、上海商业地产发展规模分析

三、上海商业地产市场需求现状分析

四、上海商业地产市场竞争格局分析

(1) 现有企业竞争状况分析

(2) 新进驻企业潜在威胁分析

五、上海商业地产租金和空置率分析

六、上海商业地产投资空间与机会分析

(1) 市场容量预测分析

(2) 市场机会点分析

第四节 深圳商业地产市场投资潜力分析

一、深圳土地市场供应现状分析

(1) 城市土地供给规模分析

(2) 城市土地供给结构分析

(3) 城市土地供给价格分析

二、深圳商业地产发展规模分析

三、深圳商业地产市场需求现状分析

四、深圳商业地产市场竞争格局分析

(1) 现有企业竞争状况分析

(2) 新进驻企业潜在威胁分析

五、深圳商业地产租金和空置率分析

六、深圳商业地产投资空间与机会分析

(1) 市场容量预测分析

(2) 市场机会点分析

第五节 杭州商业地产市场投资潜力分析

一、杭州土地市场供应现状分析

(1) 城市土地供给规模分析

- (2) 城市土地供给结构分析
- (3) 城市土地供给价格分析
- 二、杭州商业地产市场需求现状分析
- 三、杭州商业地产市场竞争格局分析
 - (1) 现有企业竞争状况分析
 - (2) 新进驻企业潜在威胁分析
- 四、杭州商业地产租金和空置率分析
- 五、杭州商业地产投资空间与机会分析
 - (1) 市场容量预测分析
 - (2) 市场机会点分析
- 第六节 武汉商业地产市场投资潜力分析
 - 一、武汉土地市场供应现状分析
 - (1) 城市土地供给规模分析
 - (2) 城市土地供给结构分析
 - (3) 城市土地供给价格分析
 - 二、武汉商业地产市场需求现状分析
 - 三、武汉商业地产市场竞争格局分析
 - (1) 现有企业竞争状况分析
 - (2) 新进驻企业潜在威胁分析
 - 四、武汉商业地产租金和空置率分析
 - 五、武汉商业地产投资空间与机会分析
 - (1) 市场容量预测分析
 - (2) 市场机会点分析
- 第七节 大连商业地产市场投资潜力分析
 - 一、大连土地市场供应现状分析
 - (1) 城市土地供给规模分析
 - (2) 城市土地供给结构分析
 - (3) 城市土地供给价格分析
 - 二、大连商业地产市场需求现状分析
 - 三、大连商业地产市场竞争格局分析
 - (1) 现有企业竞争状况分析
 - (2) 新进驻企业潜在威胁分析
 - 四、大连商业地产租金和空置率分析
 - 五、大连商业地产投资空间与机会分析
 - (1) 市场容量预测分析

(2) 市场潜力分析

第八节 青岛商业地产市场投资潜力分析

一、青岛土地市场供应现状分析

(1) 城市土地供给规模分析

(2) 城市土地供给结构分析

(3) 城市土地供给价格分析

二、青岛商业地产市场需求现状分析

三、青岛商业地产市场竞争格局分析

(1) 现有企业竞争状况分析

(2) 新进驻企业潜在威胁分析

四、青岛商业地产租金和空置率分析

五、青岛商业地产投资空间与机会分析

(1) 市场布局预测分析

(2) 市场机会点分析

第九节 宁波商业地产市场投资潜力分析

一、宁波土地市场供应现状分析

(1) 城市土地供给规模分析

(2) 城市土地供给结构分析

(3) 城市土地供给价格分析

二、宁波商业地产市场需求现状分析

三、宁波商业地产市场竞争格局分析

(1) 现有企业竞争状况分析

(2) 新进驻企业潜在威胁分析

四、宁波商业地产租金和空置率分析

五、宁波商业地产投资空间与机会分析

(1) 市场容量预测分析

(2) 市场机会点分析

第八章 中国商业地产行业企业分析（随数据更新有调整）

第一节 商业地产企业发展现状及提升建议

一、商业地产企业发展现状分析

(1) 境外商业地产大规模进入

(2) 强强联合

(3) 跨地域、高端化、自持化

二、提升商业地产企业竞争力的策略

(1) 发展战略定位

- (2) 企业美誉度
- (3) 复合型人才
- (4) 跨区域发展
- (5) 增强融资能力

第二节 商业地产企业竞争标杆分析

- 一、行业标杆企业规模分析
- 二、行业标杆企业经营分析
- 三、行业标杆企业成长性分析
- 四、行业标杆企业稳健性分析

第三节 商业地产标杆企业战略布局

一、大连万达商业管理集团股份有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

二、万科企业股份有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

三、保利发展控股集团股份有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

四、华润置地有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

五、大悦城控股集团股份有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

六、绿地控股集团有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

七、上海世茂股份有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

八、广州富力地产股份有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

九、首创置业股份有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

十、阳光新业地产股份有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

十一、金融街控股股份有限公司

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

第九章 中国商业地产行业投融资现状与趋势

第一节 中国商业地产行业投资现状分析

一、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

二、中国商业地产投资模式分析

三、商业地产投资的操作重点与难点

(1) 商业地产投资的操作重点

(2) 商业地产投资的操作难点

第二节 商业地产投资风险与现金流控制

一、商业地产行业面临风险

(1) 政策风险

(2) 产品设计与建造风险

(3) 运营风险

(4) 财务风险

二、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

三、商业地产行业现金流控制分析

第三节 中国商业地产行业融资模式分析

一、商业地产开发融资的概念

二、商业地产开发融资的特点

三、国内商业地产的融资现状

(1) 融资渠道单一、困难重重

(2) 融资方式多元化日渐成熟

四、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

五、国内商业地产的融资趋势

第四节 商业地产企业上市融资模式分析

一、商业地产企业上市融资的必要性

(1) 资金需求量大是商业地产企业的共性问题

(2) 不仅是发展的需要，更是生存的需要

二、商业地产企业上市融资的模式

三、商业地产企业上市融资效应分析

四、商业地产企业上市融资的风险

- (1) 买壳上市的风险
- (2) IPO形式的风险
- (3) 其他类型的风险

五、标杆商业地产企业融资新模式分析

第五节 房地产投资信托基金运作模式分析

一、REITs的概念及运作方式

- (1) REITs的概念及特点
- (2) REITs的基本运作方式
- (3) REITs产品的风险收益特征
- (4) REITs对发展商的吸引力

二、REITs与商业地产证券化

三、境内已发行REITs产品分析

- (1) 首单社区商业REITs产品-新建元邻里中心REITs
- (2) 保利租赁住房REITs
- (3) 皖新光大阅嘉REITs

四、境外REITs市场的发展现状

- (1) 美国REITs发展分析
- (2) 香港REITs发展分析
- (3) 新加坡REITs发展分析

五、房企信托融资情况分析

六、商业地产行业资本运作趋势展望

第六节 商业地产企业融资模式创新趋势分析

一、券商资管推进REITs破冰

二、房地产信托性质的私募REITs

三、未来REITs主力仍是商业地产

四、房地产信托公募REITs尚有距离

第十章 商业地产行业发展前景预测与投资策略建议

第一节 商业地产行业发展前景预测

一、行业生命周期分析

二、行业发展驱动因素

三、行业市场容量预测

四、行业发展趋势预测

- (1) 商业地产行业经营模式趋势

行业互联网+模式探索

体验式商业地产模式探索

从租售并举演变为自持为主

从“重招商”向“重运营”转变

(2) 商业地产行业配置建设发展趋势

(3) 商业地产行业主流业态变化趋势

第二节 商业地产行业投资价值与投资机会

一、行业投资价值分析

二、商业地产行业投资热点分析

(1) 旅游地产

(2) 购物中心

(3) 新零售

(4) 创客类型产业

(5) “互联网+”

三、行业投资机会分析

(1) 产业链投资机会分析

(2) 重点区域投资机会分析

(3) 细分市场投资机会分析

(4) 产业空白点投资机会

第三节 商业地产行业投资策略与建议

一、行业投资策略分析

二、行业可持续发展建议

图表目录

图表1：中国商业地产行业定义

图表2：商业地产业态分布及特征

图表3：商业地产的特性简析

图表4：商业地产与住宅地产的区别

图表5：中国商业地产相关标准汇总

图表6：中国商业地产行业相关政策分析

图表7：2017-2020年中国人口数量增长趋势图（单位：%）

图表8：2017-2020年中国人口结构对比（单位：%）

图表9：2017-2020年中国城镇化水平变化趋势图（单位：%）

图表10：2017-2020年中国居民收入水平变化情况（单位：%）

图表11：2017-2020年中国居民支出水平分析（单位：%）

图表12：中国商业地产行业发展机遇与威胁分析

图表13：2017-2020年全球可投资商业地产资产规模（单位：万亿美元，%）

图表14：2020年全球商业地产品牌竞争格局（单位：%）

图表15：2020年全球商业地产区域可投资价值分布（单位：亿美元，%）

图表16：美国商业地产发展历程

图表17：2017-2020年美国商业地产投资价值变化情况（单位：亿美元，%）

图表18：2017-2020年美国商业地产吸纳投资金额变化情况（单位：亿美元，%）

图表19：英国商业地产不同业态投资额分布（单位：%）

图表20：美国商业地产投资回报分析（单位：%）

图表详见报告正文（GYSYL）

更多好文每日分享，欢迎关注公众号

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/405338405338.html>