

中国商业地产行业研究与发展商机分析报告（2014-2018）

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《中国商业地产行业研究与发展商机分析报告（2014-2018）》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/175647175647.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

商业地产模式

第一种就是我们逐步认同的是“只租不售”，这一类通常把物业建成以后形成独立的产权，通常招商合作，以租金作为主要的收入来源，目的是什么呢？目前是通过产权形成之后，物业通过商业运营包装进入资本市场，获取良好的融资，这个金融市场一般来说有多次融资，第一次通常都是我们讲的银行的抵押融资；第二次可能经济评估会是我们现在讲的基金会、信用凭证等等这些融资，以后每次经过价值不断包装以后，融资不断的缩短，这是第一种模式。

第二种模式就是“出售”这种模式是商业地产最原始的模式，随着商业地产逐渐的火爆，单纯的出售开始不再适应商业地产的发展。由于商业地产具有“总价高、利润率及开发风险较高、投资回收期长”等特点，使有能力全额购买商业地产的投资者实在少而甚少；即使有能力购买，理性的投资者也不愿将大笔资金积压在投资回收期如此漫长的项目上。这使得开发商在开发商业地产时不免会面临两难局面。一难是，开发的商业地产用于整体出售时，难找到买家，开发资金无法回笼；二难是，自己经营时，不得不由于投资回收期过长而承受巨大的资金压力，无法尽快回收资金投入其他项目的开发，影响整体运作。开发商为了解决自身的困境，不得不想办法在开发经营模式上有所创新。于是大部分高档写字楼都采用只租不售或租售并举的方式入市。

第三种叫“租售结合”，这种通常是投资商和开发商把其中的部分物业出租；另一方面销售，也有两种方式，一种是底层销售，最典型的就是大连万达，把一楼留下来，二楼三楼卖给沃尔玛，其实大连万达尝到很多的甜头，那一层销售价格通常是市场价的两到三倍，最高的卖到十九万一平米，沃尔玛主力店起了很重要的作用。这个作用我信它为“拖”，这个“拖”实际上当的好，为了沃尔玛价值的提升，它是主力店，或者是远期的回报起了决定性的作用。为什么租售结合呢？大多数是迫于资金的压力，通过卖掉一部分后套现，租的部分也为后期的资本融资留下后路，这是住宅地产的开发模式和商业地产开发模式的比较。

中国报告网发布的《中国商业地产行业研究与发展商机分析报告（2014-2018）》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、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研究分析。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。

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。

报告目录：

第一部分 中国商业地产深度剖析

第一章 商业地产相关概述

第一节 房地产简述

- 一、房地产业主要涵盖的领域
- 二、房地产行业管理的职责
- 三、提高房地产市场分析有效性的途径

第二节 商业地产综述

- 一、商业地产的界定
- 二、商业地产的形式与规模
- 三、商业地产目前三种模式：
 - 1、“只租不售”
 - 2、“租售结合”
 - 3、精品店的模式

第三节 商业地产运作及销售应把握的原则

第二章 2010-2011年全球房地产业运行状况浅析

第一节 2010-2011年国际房地产业运行环境分析

- 一、经济环境分析
- 二、金融危机对世界经济的影响
- 三、金融危机对世界房产业的影响

第二节 2010-2011年世界房地产市场分析

- 一、世界房地产市场特点分析
- 二、全球房地产市场交易情况
- 三、全球房地产市场动态分析

第三节 中美房地产市场发展对世界的影响分析

- 一、中美房地产对各资源供应国的影响
- 二、中国房地产市场对全球经济复苏的影响
- 三、美国房地产对全球经济的影响及预测

第三章 2010-2011年中国房地产市场运行分析

第一节 中国房地产供需分析

- 一、住房潜在需求分析
- 二、我国购置未开发土地情况
- 三、我国房地产价格情况
- 四、我国房地产市场调整分析

五、我国房地产购买力的外部抽离解析

第二节 2010-2011年全国房地产市场运行情况

- 一、2010-2011年房地产企业运行情况分析
- 二、2010-2011年房地产开发投资情况分析
- 三、2010-2011年房地产市场运行情况分析
- 四、2010-2011年房地产市场特征分析

第三节 2010-2011年我国大中城市房屋市场销售价格指数

- 一、全国70个大中城市房屋销售价格指数情况
- 二、2010年全国70个大中城市房屋销售价格情况
- 三、2011年全国70个大中城市房屋销售价格情况
- 四、2010-2011年全国70个大中城市房屋销售价格情况

第四章 2010-2011年中国商业地产行业运行新形势透析

第一节 2010-2011年中国商业地产行业市场现状分析

- 一、金融危机下中国商业地产方兴未艾
- 二、中国商业地产已进入新规则时代
- 三、中国“地产+商业”运营模式探讨
- 四、大单交易涌现商业地产四季度终现暖意

第二节 2010-2011年中国商业地产中的城市综合体分析

- 一、从城市发展的角度看城市综合体的演进
- 二、商业地产催生城市综合体的大发展

第三节 2010-2011年中国商业地产发展新格局

- 一、中国高端商业地产发展分析
- 二、中国品牌商业地产发展分析
- 三、中国住宅开发商转型商业地产分析

第四节 2010-2011年中国商业地产行业发展中存在的问题

- 一、商业地产开发商对商业特性的把握
- 二、商业地产商的经营思路
- 三、商业地产开发对银行贷款的依赖
- 四、商业银行贷款中存在着形象工程

第五章 2010-2011年中国商业地产重点区域市场运行动态分析

第一节 2010-2011年北京商业地产市场分析

- 一、北京商业地产概述
- 二、北京商业地产租金情况
- 三、北京商业地产投资加快
- 四、外资零售企业抄底北京商业地产

五、北京商业地产外资并购率大幅下降

六、北京商业地产价值可能存在的变数解析

七、北京商业地产市场竞争分析

八、2012-2016年北京商业地产预测

第二节 2010-2011年上海商业地产市场分析

一、上海商业地产市场稳中渐升

二、上海商业地产市场供求失衡

三、上海繁华地段的高端商业地产一铺难求

四、上海商业地产结构性过剩甲级写字楼紧缺

五、上海商业地产面临总量透支危机

四、上海商业地产发展六大观点

五、上海商业地产投资四大结构性矛盾

六、上海地铁商业地产前景看好

第三节 2010-2011年其他区域商业地产市场分析

一、长三角新兴商业地产项目发展趋势分析

二、珠三角商业地产发展分析

三、南京商业地产发展情况

四、杭州商业地产行业发展分析

五、重庆商业地产行业发展分析

六、成都商业地产行业发展分析

七、沈阳商业地产行业发展分析

八、天津成商业地产开发分析

第六章 2010-2011年中国商业地产竞争新格局透析

第一节 2010-2011年中国房地产行业的竞争格局分析

一、中国的房地产市场竞争加剧

二、房地产竞争推进企业品牌战略

三、房地产市场中的低成本竞争战略

四、中国中小房地产企业的竞争策略

第二节 2010-2011年中国商业地产的竞争分析

一、海内外实力地产商搏击商业地产

二、中国商业地产过热导致恶性竞争

三、商业地产竞争激烈风险凸现

四、中国商业地产竞争面临的风险

五、政府部门联合整治商业地产无序竞争现状

第七章 2010-2011年中国商业地产重点企业竞争力对比及关键性财力数据分析

第一节 万科企业股份有限公司

- 一、企业概况
- 二、企业主要经济指标分析
- 三、企业盈利能力分析
- 四、企业偿债能力分析
- 五、企业运营能力分析
- 六、企业成长能力分析

第二节 金地(集团)股份有限公司

- 一、企业概况
- 二、企业主要经济指标分析
- 三、企业盈利能力分析
- 四、企业偿债能力分析
- 五、企业运营能力分析
- 六、企业成长能力分析

第三节 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

- 一、企业概况
- 二、企业主要经济指标分析
- 三、企业盈利能力分析
- 四、企业偿债能力分析
- 五、企业运营能力分析
- 六、企业成长能力分析

第四节 广州珠江实业开发股份有限公司

- 一、企业概况
- 二、企业主要经济指标分析
- 三、企业盈利能力分析
- 四、企业偿债能力分析
- 五、企业运营能力分析
- 六、企业成长能力分析

第五节 天津市房地产发展(集团)股份有限公司

- 一、企业概况
- 二、企业主要经济指标分析
- 三、企业盈利能力分析
- 四、企业偿债能力分析
- 五、企业运营能力分析
- 六、企业成长能力分析

第六节 保利地产（600048）

- 一、企业概况
- 二、企业主要经济指标分析
- 三、企业盈利能力分析
- 四、企业偿债能力分析
- 五、企业运营能力分析
- 六、企业成长能力分析

第八章 2012-2016年中国商业地产前景展望与趋势预测

第一节 2012-2016年我国房地产市场趋势分析

- 一、中国将加大房地产市场新一轮调控力度
- 二、金融危机影响下中国房地产政策走向

第二节 2012-2016年中国商业地产发展趋势

- 一、国内商业地产市场调整加速
- 二、中国商业地产发展前景预测
- 三、我国商业地产“春天”尚待经济全面回暖
- 四、集团化开发、连锁经营将成主流

第九章 2010-2011年中国商业地产行业运行环境分析

第一节 2010-2011年中国宏观经济环境分析

- 一、中国GDP分析
- 二、消费价格指数分析
- 三、城乡居民收入分析
- 四、社会消费品零售总额
- 五、全社会固定资产投资分析
- 六、进出口总额及增长率分析
- 七、商业银行的贷款利率

第二节 2010-2011年中国商业地产行业政策环境分析

- 一、中国房地产业政策振兴规划分析
- 二、商铺地产优惠政策
- 三、城市商业网点规划条例
- 四、商业地产“计划生育”政策将出台
- 五、央行、银监会调整商业性房地产信贷政策
- 六、商业地产限外政策或出现松动

第三节 2010-2011年中国商业地产行业社会环境分析

第十章 2010-2011年中国商业地产行业投资赢利模式分析

第一节 商业地产盈利运营简述

一、人力

二、商品

三、资产

四、财务

第二节 国内商业地产三大主流盈利模式

一、整体持有

二、物业散售

三、资本运作

第十一章 2014-2018年中国商业地产投资战略分析

第一节 2010-2011年中国商业地产投资概况

一、中国商业地产投资特性

二、中国商业地产投资与在建项目分析

第二节 2012-2016年中国商业地产投资机会分析

一、二线城市商业地产机会更大

二、商业地产将逐渐成投资新热点

三、休闲商业地产成为投资新宠

四、优势写字楼是最适宜投资的方向

第三节 2012-2016年中国商铺地产投资风险预警

一、宏观调控政策风险

二、市场竞争风险

三、信贷风险

四、市场运营机制风险

第四节 专家投资建议

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，并有助于降低企事业单位投资风险。

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/175647175647.html>