

# 2010-2012年商业地产市场调研及前景分析报告

## 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《2010-2012年商业地产市场调研及前景分析报告》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/9773297732.html>

报告价格：电子版: 6800元 纸介版：7000元 电子和纸介版: 7200

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

### 目录

#### 第一章 商业地产行业概述 1

##### 第一节 商业地产基本概念 1

###### 一、商业地产定义 1

###### 二、商业地产分类 1

###### 三、商业地产的特点 2

##### 第二节 商业地产在国民经济中的地位和作用 3

###### 一、房地产为经济发展作出巨大贡献 3

###### 二、商业地产成为城市发展的新引擎 4

#### 第二章 2009年商业房地产运行环境分析 7

##### 第一节 宏观经济环境分析 7

###### 一、国际经济环境对房地产行业的影响 7

###### 二、国内经济环境对房地产行业影响 9

##### 第二节 政策环境分析 11

###### 一、2006年到2008年行业政策梳理 11

###### 二、2009年主要政策分析 13

##### 第三节 关联行业发展情况分析 20

###### 一、上游行业的发展及影响 20

###### 二、下游行业的发展及影响 25

#### 第三章 2009年我国商业地产开发现状 27

##### 第一节 房地产行业整体景气状况 27

###### 一、国房景气指数大幅上扬 投资开发态势良好 27

###### 二、行业景气指数好于平均水平，企业家信心恢复迅速 28

##### 第二节 房地产行业投融资情况分析 29

###### 一、房地产开发资金来源充裕 个人按揭贷款贡献大 29

###### 二、行业投资情况回暖 商业地产投资同比增速超住宅地产成首位 31

###### 三、商业营业用房投资增速平稳 办公楼投资起伏大 33

##### 第三节 房地产整体开发完成情况分析 34

###### 一、土地开发购置情况 34

###### 二、房屋开发建设情况 37

##### 第四节 商业地产开发建设情况 38

###### 一、开发建设情况良好 同比增速有所上升 38

###### 二、销售市场回暖 量价齐升 41

三、	竣销比上升，商业地产市场供过于求。	42
第四章	2009商业地产市场供需情况分析	44
第一节	商业地产需求影响因素分析	44
一、	城镇化发展成为中国未来关注重点 商业地产需求空间放大	45
二、	城镇人均可支配收入增长缓慢回升 增速好于2008年同期水平	46
三、	消费支出稳定 消费者信心指数仍处低位 未来需求市场仍将低迷	47
四、	工业企业增加值增速大幅上涨 企业单位数继续扩大	48
五、	批发零售行业销售回暖 商业网点数增长迅速	50
第二节	商业地产整体需求情况分析	51
第三节	商业营业用房供求情况分析	53
一、	销售市场供需分析	53
二、	租赁市场供需分析	56
第四节	办公用房供需情况分析	58
一、	销售市场供需分析	58
二、	租赁市场供需分析	61
第五章	2009年商业地产重点城市发展分析	64
第一节	2009年北京商业房地产行业发展分析	64
一、	北京整体经济环境	64
二、	2009房地产相关政策	67
三、	商业地产开发建设情况	68
四、	商业地产市场供需情况	71
第二节	2009年上海商业房地产行业发展分析	74
一、	上海整体经济环境	75
二、	2009房地产相关政策	77
三、	商业地产开发建设情况	78
四、	商业地产市场供需情况	81
第三节	2009年天津商业房地产行业发展分析	84
一、	天津整体经济环境	84
二、	2009房地产相关政策	87
三、	商业地产开发建设情况	88
四、	商业地产市场供需情况	92
第六章	2009年商业地产行业重点企业分析	98
第一节	上市公司综合指标排名	98
一、	主营收入排名	98
二、	净利润排名	99

- 三、净利润率排名 100
- 四、总资产排名 101
- 五、资产负债率排名 102
- 六、综合排名 103
- 第二节 万科企业股份有限公司情况分析 103
  - 一、企业简介 103
  - 二、股权关系结构 105
  - 三、经营状况分析 105
  - 四、公司主营业务分析 106
  - 五、企业经营策略和发展战略分析 107
  - 六、SWOT分析 107
  - 七、企业竞争力评价 107
- 第四节 保利房地产股份有限公司情况分析 109
  - 一、企业简介 109
  - 二、股权关系结构 110
  - 三、经营状况分析 110
  - 四、公司主营业务分析 112
  - 五、企业经营策略和发展战略分析 112
  - 六、SWOT分析 112
  - 七、企业竞争力评价 113
- 第五节 SOHO中国有限公司情况分析 114
  - 一、企业简介 114
  - 二、经营状况分析 114
  - 三、公司主营业务分析 115
  - 四、企业经营策略和发展战略分析 116
  - 五、SWOT分析 116
  - 六、企业竞争力评价 116
- 第七章 2010商业地产行业风险分析及预测 118
  - 第一节 宏观环境风险分析及预测 118
    - 一、2010年上半年经济继续持续回暖 上半年将好于下半年 118
    - 二、不确定因素众多 政策或将有较大变化 118
  - 第二节 行业风险分析及预测 120
  - 第三节 项目风险分析及预测 121
- 第八章 2009年行业信贷建议 123
  - 第一节 行业授信原则 123

## 第二节 行业授信建议 124

一、分区域授信建议——关注二三线城市 124

二、分类型授信建议——关注商业用房 125

附表

表1 商业地产分类表 2

表2 2009年国内生产总值及三次产业增加值 9

表3 2006年到2008年主要房地产政策回顾 11

表4 2009房地产土地开发购置情况 35

表5 2009年房屋开发建设情况 38

表6 2009典型城市商业营业用房供给量 54

表7 2009典型城市商业营业用房销售量 55

表8 2009典型城市商业营业用房成交单价 56

表9 2009典型城市优质商业空置率 57

表10 2009典型城市优质商业首层租金 58

表11 2009典型城市办公用房供给量 59

表12 2009典型城市办公用房销售量 60

表13 2009典型城市办公用房成交单价 61

表14 2009典型城市甲级写字楼空置率 62

表15 2009典型城市甲级写字楼租金 62

表16 2009年季度房地产行业上市公司主营收入排名 98

表17 2009年度房地产行业上市公司净利润排名 99

表18 2009年度房地产行业上市公司净利润率排名 100

表19 2009年度房地产行业上市公司总资产排名 101

表20 2009年度房地产行业上市公司资产负债率排名 102

表21 2009年度房地产行业上市公司主要指标加权排名 103

表22 万科企业股份有限公司前十大股东 105

表23 2008-2009年万科财务状况比较 106

表24 2009年万科主营收入构成情况 107

表25 万科SWOT分析表 107

表26 保利地产前十大股东 110

表27 表27 2008-2009年保利地产财务状况比较 111

表28 表28 2009年保利地产主营收入构成情况 112

表29 保利地产SWOT分析表 113

表30 2008-2009年SOHO中国财务状况比较 115

表31 2009年SOHO中国主营收入构成情况 116

表32 SOHO中国SWOT分析表 116

附图

图 1 2009年北京市优质商业物业首层租金及空置率变化 4

图 2 2009年上海市优质商业物业首层租金及空置率变化 4

图 3 2009年天津市优质商业物业首层租金及空置率 5

图 4 2009年房地产开发投资额与固定资产投资额比较 3

图 5 2009年房地产开发投资对经济的拉动作用和贡献作用 4

图 6 2009年商业地产投资额占房地产开发投资总额比重 5

图 7 国内消费水平 5

图 8 2009年商业地产对第三产业贡献作用和拉动作用 6

图 9 2009年主要发达国家OECD先行指数 7

图 10 2009年我国主要出口国进口额变化 8

图 11 2009年主要发达国家企业家信心指数 8

图 12 2009年我国固定资产投资完成情况 10

图 13 2009年我国社会消费品零售总额 10

图 14 2009年PPI和CPI变化情况 11

图 15 房地产关联产业链 20

图 16 2009年钢材产销率 21

图 17 2009年钢材产量及增速走势 22

图 18 2009年钢材国内综合价格指数 22

图 19 2009年水泥产销率 23

图 20 2009年水泥产量及同比增速走势 24

图 21 2009年水泥综合价格变化 24

图 22 2009年社会服务企业信心指数 26

图 23 2009年社会服务企业景气指数 26

图 24 2009年房地产开发景气指数走势 27

图 25 2009年房地产投融资及开发建设情况指数走势 28

图 26 2009年房地产企业景气指数 28

图 27 2009年房地产企业家信心指数 29

图 28 2009年房地产本年资金与上年结余资金对比 30

图 29 2009年房地产资金来源情况对比 30

图 30 2009年房地产开发投资情况 31

图 31 2009年房地产开发投资构成 32

图 32 2009年房地产各投资类别增速对比 33

图 33 2009年商业地产投资完成情况 34

- 图 34 2009年房地产开发土地购置费变化情况 36
- 图 35 2009年房地产土地开发面积与购置面积比值走势 37
- 图 36 2009年商业地产新开工面积 39
- 图 37 2009年商业地产施工面积 40
- 图 38 2009年商业地产竣工面积 40
- 图 39 2009年商业地产本年销售面积 42
- 图 40 2009年商业地产本年销售额 42
- 图 41 2009年商业地产竣销比走势 43
- 图 42 商业地产需求链 45
- 图 43 我国城镇化水平 46
- 图 44 2009年城镇人均可支配收入 47
- 图 45 2009年城镇人均消费性支出 48
- 图 46 2009年消费者信心指数变化 48
- 图 47 2009年工业企业增加值 49
- 图 48 2009年工业企业单位数 49
- 图 49 批发零售贸易业法人企业数 50
- 图 50 2009批发零售贸易业零售总额 51
- 图 51 2009年房屋销售价格指数 52
- 图 52 2009年办公用房租赁价格指数 53
- 图 53 北京市城镇化率 65
- 图 54 2009年北京市城镇居民可支配收入 66
- 图 55 2009年北京市社会消费品零售总额 66
- 图 56 零售企业单位数 67
- 图 57 2009年北京市商业地产投资情况 69
- 图 58 2009年北京市商业用地购置价格 70
- 图 59 2009年北京市办公用房开发建设情况 70
- 图 60 2009年北京市商业营业用房开发建设情况 71
- 图 61 2009年北京市商业营业用房供需情况 72
- 图 62 2009年北京市商业营业用房销售单价 72
- 图 63 2009年北京市办公用房供需情况 73
- 图 64 2009年北京市办公用房销售单价 73
- 图 65 2009年北京市优质商业首层租金及空置率 74
- 图 66 2009年北京市甲级写字楼租金及空置率 74
- 图 67 上海市城镇化率 75
- 图 68 2009年上海市城镇居民人均可支配收入 76

- 图 69 2009年上海市社会消费品零售总额 77
- 图 70 上海市批发零售企业单位数 77
- 图 71 2009年上海市商业地产开发投资完成情况 78
- 图 72 2009年上海市商业用地购置价格 79
- 图 73 2009年上海市办公用房开发建设情况 80
- 图 74 2009年上海市商业营业用房开发建设情况 81
- 图 75 2009年上海市商业营业用房供应量与需求量 81
- 图 76 2009年上海市商业营业用房销售单价 82
- 图 77 2009年上海市办公用房供给量与销售量 82
- 图 78 2009年上海市办公用房销售单价 83
- 图 79 2009年上海市优质商业首层租金及空置率 83
- 图 80 2009年上海市甲级写字楼空置率和租金走势 84
- 图 81 天津市城镇化率 85
- 图 82 2009年天津市城镇居民人均可支配收入 86
- 图 83 2009年天津市社会消费品零售总额 86
- 图 84 天津市批发零售企业单位数 87
- 图 85 2009年天津市商业地产投资情况 89
- 图 86 2009年天津市商业用地购置价格 90
- 图 87 2009年天津市办公用房开发建设情况 91
- 图 88 2009年天津市商业营业用房开发建设情况 92
- 图 89 2009年天津市商业营业用房累计销售面积及增速 93
- 图 90 2009年天津市商业营业用房累计销售额及增速 93
- 图 91 2009年天津市商业营业用房平均销售单价 94
- 图 92 2009年天津市办公用房累计销售面积及增速 95
- 图 93 2009年天津市办公用房累计销售额及增速 95
- 图 94 2009年天津市办公用房平均销售单价 96
- 图 95 2009年天津市优质商业首层租金及空置率 97
- 图 96 2009年天津市甲级写字楼租赁价格及空置率 97

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/9773297732.html>