



艾凯咨询
ICAN Consulting

2012-2016年中国商铺地产市场 运营态势及投资趋势研究报告

一、调研说明

《2012-2016年中国商铺地产市场运营态势及投资趋势研究报告》是艾凯咨询集团经过数月的周密调研，结合国家统计局，行业协会，工商，税务海关等相关数据，由行业内知名专家撰写而成。报告意于成为从事本行业人士经营及投资提供参考的重要依据。

报告主要可分为四大部分，首先，报告对本行业的特征及国内外市场环境进行描述；其次，是本行业的上下游产业链，市场供需状况及竞争格局从宏观到细致的详尽剖析，接着报告中列出数家该行业的重点企业，分析相关经营数据；最后，对该行业未来的发展前景，投资风险给出指导建议。相信该份报告对您把握市场脉搏，知悉竞争对手，进行战略投资具有重要帮助。

官方网址：<https://www.icandata.com/view/213175.html>

报告价格： 纸介版9000元 电子版9000元 纸介版+电子版9200元

订购电话： 400-700-0142 010-80392465

电子邮箱： sales@icandata.com

联系人： 刘老师

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、摘要、目录、图表

第一章、商铺地产相关知识

第一节、商铺的定义及特征

- 一、商铺定义
- 二、商铺分割的原则
- 三、商铺交易流程及注意事项

第二节、商铺分类及盈利特征

- 一、按开发形式分类
- 二、按投资价值分类
- 三、按商铺的位置形式分类

第三节、商铺的价值

- 一、商铺价值衡量要素
- 二、商铺价值评估方法
- 三、运营成败决定商铺价值

第二章、商业地产发展分析

第一节、中国商业地产发展综述

- 一、我国商业地产市场发展回顾
- 二、影响商业地产发展潜力的相关因素
- 三、我国商业地产行业发展的金融环境
- 四、中国商业地产市场开发模式开始转型

第二节、2008-2009年中国商业地产的发展

- 一、2008年中国商业地产市场运行综述
- 二、2008年中国商业地产细分市场透析
- 三、2009年中国商业地产市场发展特征
- 四、2009年中国商业地产市场新形势分析

第三节、2010-2012年一季度中国商业地产的发展

- 一、2010年中国商业地产增长达新高
- 二、2010年中国商业地产市场繁荣发展
- 三、2011年中国商业地产市场基本状况
- 四、2011年中国商业地产行业发展动态

五、2012年一季度中国商业地产发展态势

第四节、中国商业地产面临的挑战与问题

- 一、中国商业地产市场的四大困扰
- 二、制约中国商业地产发展的主要因素
- 三、国内商业地产项目开发面临的挑战
- 四、我国商业地产行业发展的弊病分析

第五节、中国商业地产市场发展的对策

- 一、发展中国商业地产市场的对策措施
- 二、我国商业地产行业发展的思路浅析
- 三、中国商业地产开发策略分析
- 四、中国商业地产行业亟待创新模式
- 五、壮大中国商业地产市场的政策建议

第三章、商铺地产分析

第一节、商铺地产发展综述

- 一、中国商铺市场的发展变化
- 二、中国商铺地产成为"金矿"
- 三、中国商铺地产发展迅猛的原因

第二节、2009-2012年一季度商铺市场的发展

- 一、2009年国内各城市商铺市场排名
- 二、2010年商铺市场呈现发展新模式
- 三、2011年我国商铺市场需求强劲
- 四、2012年一季度商铺市场持续向好

第三节、产权式商铺及相关法律问题浅析

- 一、中国产权式商铺的兴起及发展
- 二、产权式商铺发展的现状考察与法律困境
- 三、产权式商铺经营模式完善构想
- 四、产权式商铺模式将不断走向完善

第四节、商铺租售市场分析

- 一、商铺租赁价格的定位
- 二、商铺租赁门槛效应分析
- 三、商铺租赁纠纷及解决措施

四、出售型商铺面临的困境分析

第五节、商铺地产面临的问题

- 一、商铺市场四大问题需改善
- 二、商铺市场遭遇三大瓶颈
- 三、商铺市场开发存在的问题

第四章、社区商铺

第一节、社区商铺概述

- 一、社区商铺的概念
- 二、社区商铺的定位
- 三、社区商铺的分类和特点

第二节、社区商业的发展状况

- 一、国内城市社区商业的功能定位
- 二、城市社区商业的主要发展模式
- 三、我国城市社区商业的不足及建议

第三节、社区商铺发展现状

- 一、国内社区商铺乘势兴起
- 二、国家对社区商铺的相关规定
- 三、社区商铺投资需求调查
- 四、社区商铺的发展前景

第四节、社区商铺投资分析

- 一、社区商铺的投资注意事项
- 二、选择社区商铺的建议
- 三、社区商铺投资回报分析
- 四、社区商铺投资风险分析

第五章、商业街商铺

第一节、商业街商铺概述

- 一、商业街商铺的概念
- 二、商业街商铺的特点
- 三、商业街商铺的定位

第二节、商业街商铺发展概况

- 一、步行商业街的起源与发展
- 二、我国商业街的形态类型
- 三、国内商业街开发进入高速发展时期
- 四、商务部关于加快我国商业街建设与发展的指导意见

第三节、中国商业街发展的特征

- 一、趋同性、趋利性、趋热性
- 二、地位日益显著
- 三、经营缺乏特色
- 四、经济效益堪忧

第四节、国内五市典型商业街商铺投资成本分析

- 一、北京
- 二、上海
- 三、深圳
- 四、广州
- 五、西安

第五节、商业街商铺投资分析

- 一、商业街商铺成投资热点
- 二、投资商业街商铺需考虑的因素
- 三、商业街商铺投资选址策略
- 四、专业商业街商铺投资策略
- 五、复合商业街商铺投资风险及对策

第六章、其他类型商铺

第一节、市场类商铺

- 一、市场类商铺的定义
- 二、市场类商铺的分类
- 三、专业市场商铺
- 四、综合市场商铺
- 五、市场类商铺投资要旨

第二节、百货商场及购物中心商铺

- 一、百货商场商铺的特点
- 二、购物中心商铺的特点

三、社区型购物中心商铺成投资热点

四、百货商场及购物中心商铺投资策略

第三节、商务楼、写字楼商铺

一、商务楼、写字楼商铺概述

二、商务楼、写字楼底商商铺的特点

三、商务楼、写字楼零散商铺分析

四、商务楼、写字楼商铺投资策略

第四节、交通设施商铺

一、交通设施内部商铺特点

二、交通设施外部商铺的特点

三、交通设施外部商铺投资策略

四、道路两侧商铺的特点及投资

第五节、住宅底层商铺

一、住宅底层商铺概述

二、住宅和底层商铺的联动作用分析

三、住宅底商市场迅速升温

四、住宅底商投资分析

第六节、地铁商铺

一、地铁商铺的三种形态

二、地铁商铺选址参考

三、投资地铁商铺须了解的知识

第七章、北京商铺地产

第一节、2008-2010年北京商铺市场回顾

一、2008年北京商铺市场租金先扬后抑

二、2009年北京商铺市场走势分析

三、2010年北京商铺市场表现活跃

四、2010年北京商铺投资市场特点

第二节、2011-2012年一季度北京商铺市场分析

一、2011年北京商铺市场持续升温

二、2011年北京商铺市场需求强劲

三、2012年一季度北京商铺交易概况

四、2012年一季度北京商铺市场动态

第三节、北京商铺市场投资分析

一、北京核心商圈仍是商铺投资首选地区

二、北京商铺地产投资结构失衡

三、北京商铺投资需要防范三道风险

四、北京商铺地产的投资策略

第四节、北京商铺市场展望

一、2012年北京商铺市场发展预测

二、北京高端商铺地产将进一步发展

三、北京轨道交通建设将带热沿线商铺地产

第八章、上海商铺地产市场

第一节、2009年上海商铺地产发展回顾

一、2009年第一季度上海商铺需求不振

二、2009年第二季度上海商铺市场供需及动态

三、2009年第三季度上海商铺市场趋于稳定

四、2009年第四季度上海商铺市场需求有所上升

第二节、2010年上海商铺市场发展分析

一、2010年上海商铺市场整体状况

二、2010年上海商铺分县区成交情况

三、2010年上海专业类主题商铺颇受青睐

四、2010年上海商铺市场喜忧参半

第三节、2011-2012年一季度上海商铺市场发展分析

一、2011年上海商铺市场走势分析

二、2011年上海商铺市场交易状况

三、2011年上海商铺市场价格状况

四、2012年一季度上海商铺市场概况

第四节、上海商业地产发展存在的问题

一、上海商铺地产市场供求失衡

二、上海繁华地段高端商铺地产一铺难求

三、上海商铺地产缺乏明确定位

第五节、上海商铺市场发展趋势

- 一、2012年上海商铺市场趋势分析
- 二、未来上海商铺市场租金将继续上涨
- 三、郊区成上海商铺地产未来发展重点

第九章、广州商铺市场

第一节、2008-2009年广州商铺市场回顾

- 一、2008年广州商铺租金增幅放缓
- 二、2009年上半年广州商铺租金降幅收窄
- 三、2009年第三季度广州商铺市场平稳运行
- 四、2009年第四季度广州商铺市场整体表现良好

第二节、2010年广州商铺市场运行分析

- 一、2010年一季度广州商铺市场运行情况
- 二、2010年二季度广州商铺市场迅速升温
- 三、2010年三季度广州商铺市场发展状况
- 四、2010年四季度广州商铺市场发展状况

第三节、2011-2012年一季度广州商铺市场发展分析

- 一、2011年广州商铺市场表现活跃
- 二、2011年广州商铺市场需求强劲
- 三、2011年广州商铺租金稳中有升
- 四、2012年一季度广州商铺市场整体概况

第四节、广州各类型商铺投资分析

- 一、商场铺
- 二、商业街商铺
- 三、专业市场铺
- 四、社区商铺
- 五、地铁商铺

第五节、广州商铺市场前景及趋势分析

- 一、未来广州商铺市场走势展望
- 二、2012年广州商铺大量新增项目将入市
- 三、2012年广州商铺租金将保持稳定

第十章、深圳商铺地产

第一节、深圳商圈的格局分布

- 一、罗湖中心商圈
- 二、东门商圈
- 三、华强北商圈
- 四、福田中心商圈
- 五、主要次级商圈

第二节、2007-2009年深圳商铺地产市场回顾

- 一、2007年商铺市场发展解析
- 二、2008年深圳商铺市场供大于求
- 三、2009年深圳商铺成交情况分析

第三节、2010年深圳商铺市场分析

- 一、一手商铺市场供求低位运行
- 二、二手商铺价格走势先抑后扬
- 三、投资重点向关外延伸
- 四、商铺租金涨幅不及售价

第四节、2011-2012年一季度深圳商铺市场分析

- 一、2011年深圳商铺市场需求旺盛
- 二、2011年深圳商铺价格大幅上涨
- 三、2011年深圳商铺租金保持平稳
- 四、2012年一季度深圳商铺市场成交概况

第五节、深圳商铺地产投资及发展前景分析

- 一、深圳商铺物业发展前景广阔
- 二、深圳商铺地产市场未来走势预测
- 三、深圳不同类型商铺投资前景分析

第十一章、中国其他城市商铺地产

第一节、杭州

- 一、2010年杭州商铺市场发展概况
- 二、2011年杭州商铺市场发展概况
- 三、2012年一季度杭州商铺市场概况
- 四、杭州主要商圈商铺发展评析

第二节、南京

- 一、2010年南京商铺市场发展概况
- 二、2011年南京商铺市场发展概况
- 三、2012年一季度南京商铺市场发展概况
- 四、南京地铁商铺布局规划

第三节、武汉

- 一、2010年武汉商铺市场发展概况
- 二、2011年武汉商铺市场发展概况
- 三、2012年一季度武汉商铺市场发展概况
- 四、武汉商铺投资热蔓延至省内二线城市

第四节、成都

- 一、成都商铺成为新一轮投资热点
- 二、2011年成都商铺市场发展概况
- 三、2012年一季度成都商铺市场概况
- 四、成都商铺市场未来发展趋势

第十二章、商铺企业经营状况分析

第一节、广州富力地产股份有限公司

- 一、公司概况
- 二、2010年1-12月富力地产经营状况分析
- 三、2011年1-12月富力地产经营状况分析
- 四、2012年1-3月富力地产经营状况分析

第二节、保利房地产（集团）股份有限公司

- 一、公司概况
- 二、2010年1-12月保利地产经营状况分析
- 三、2011年1-12月保利地产经营状况分析
- 四、2012年1-3月保利地产经营状况分析

第三节、合生创展集团有限公司

- 一、公司概况
- 二、2010年1-12月合生创展经营状况分析
- 三、2011年1-12月合生创展经营状况分析
- 四、2012年1-3月合生创展经营状况分析

第十三章、商铺地产市场政策背景分析

第一节、2007-2009年中国房地产行业政策综述

- 一、2007年中国房地产行业相关政策
- 二、2008年中国房地产行业相关政策
- 三、2008年底中国出台新政策提振房地产市场
- 四、2009年中国房地产市场相关政策

第二节、2009年12月-2012年中国房地产政策全面转向

- 一、2009年12月中国房地产政策开始全面转向
- 二、2009年12月-2010年12月中央调控政策概述
- 三、2010年地方调控政策概述
- 四、2011年初房地产第三轮调控序幕拉开
- 五、2011年9月政府称房地产调控政策将坚定实施
- 六、2012年我国房地产市场继续调控

第三节、2010年1月"国十一条"解读

- 一、政策背景
- 二、政策回顾
- 三、政策要点
- 四、政策解读

第四节、2010年4月"新国十条"解读

- 一、政策调控背景
- 二、政策出台起因
- 三、政策要点细读
- 四、对市场的影响

第五节、2011年1月"新国八条"解读

- 一、新增内容
- 二、政府监管方面
- 三、金融政策方面
- 四、土地交易方面
- 五、交易税费方面

第六节、房地产调控为商铺地产市场带来利好

- 一、2010年商业地产市场成市场调控受益者
- 二、2011年房地产调控升级商业地产更受青睐

三、2010年房产调控助推商铺市场迅速升温

四、2011年新政继续带动商铺地产发展

第十四章、商铺地产投资分析

第一节、商铺投资的现状

- 一、商铺独具六大投资价值
- 二、投资者看好的商铺的特征
- 三、商铺投资趋势与成功要素
- 四、商铺投资的个性化形式

第二节、商铺投资的选择

- 一、商铺投资类型的选择
- 二、商铺投资地段的选择
- 三、商铺投资时机的把握

第三节、投资产权式商铺分析

- 一、产权式商铺及其类型
- 二、产权式商铺的四大优势
- 三、产权式商铺存在的风险
- 四、投资产权式商铺的策略

第四节、商铺投资风险与规避策略

- 一、投资商铺的风险及对策
- 二、投资地铁商铺需谨慎
- 三、社区商铺投资应注意的问题
- 四、避免商铺风险的具体操作步骤

第十五章、商铺地产发展前景及趋势

第一节、商业地产发展前景及趋势

- 一、中国商业地产市场前景展望
- 二、2012年中国商业地产市场趋势预测
- 三、未来商业地产将向城市综合体转型
- 四、未来中国商业地产发展的特点及面临的挑战

第二节、商铺地产发展前景及趋势

- 一、2012-2016年中国商铺地产发展预测分析

- 二、社区商铺将成为今后市场热点
- 三、结合旧城改造的传统商业区发展潜力大
- 四、未来商铺经营管理将更好发展

附录

附录一：中华人民共和国城市房地产管理法

附录二：招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定

附录三：协议出让国有土地使用权规定

附录四：中华人民共和国土地管理法

附录五：中国银行房地产开发贷款管理办法（试行）

附录六：《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（2011年1月21日）

附录七：《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（2010年10月18日）

附录八：2011年房地产调控新政——“新国八条”

图表目录：

图表 2010年1-12月中国商业营业用房及办公楼开发投资完成额及增速

图表 2010年1-12月中国商业营业用房及办公楼销售面积及增速

图表 2010年1-12月中国商业营业用房及办公楼销售额及增速

图表 2011年1-12月中国办公楼数据统计

图表 2009年部分城市商铺市场排名情况

图表 购物中心分类情况

图表 2009第二季度商铺租赁主要成交案例

图表 2009第三季度商铺租赁主要成交案例

图表 2009年第四季度北京购物商场市场数据

图表 2009年第四季度北京主要商业项目租金

图表 2011年北京商铺市场成交数据

图表 2011年北京在售商铺成交TOP10

图表 2011年北京商铺租金涨幅榜TOP10

图表 2011年北京商铺租金下跌详情

图表 北京不同用途的店铺平均租金对比

图表 北京市不同用途的店铺平均营业面积对比

图表 经营商户最看好的商业用房类

图表 2009年一季度上海优质首层商铺租金指数

图表 2009年二季度上海高端商铺市场情况

图表 2001-2009年上海高端商铺租金指数

图表 2009年二季度上海高端商铺区域存量分布

图表 2009年二季度上海高端商铺区域租金与入住率

图表 2009年三季度上海高端商铺市场数据

图表 2010年1-12月上海商铺成交套数与面积走势图

图表 2010年1-12月上海商铺县区成交套数统计

图表 2010年1-12月上海商铺县区成交面积统计

图表 2010年上海商铺成交套数Top10

图表 2006-2011年上海市商铺供求价走势图

图表 2006-2011年上海市商铺各环线成交均价走势图

图表 2011年上海市商铺供应情况

图表 2011年上海市商铺成交情况

图表 2005-2010年深圳一手商铺当期消化量与价格走势

图表 2007-2010年深圳二手商铺放盘价格走势

图表 2010年深圳各区二手商铺成交份额情况

图表 2007-2010年深圳二手商铺放盘租金、均价对比

图表 2001-2010年深圳市各区商业用地招拍挂统计

图表 2010年住宅与商铺信贷列表对比

图表 2007-2010年商铺租金回报率与利率走势

图表 2007-2010年深圳商铺租金回报率与CPI走势

图表 2009-2010年深圳一手商铺开发商自持比例

图表 2011年深圳商铺成交Top10

图表 杭州和平商圈主要商铺概况

图表 杭州武林商圈主要商铺概况

图表 杭州湖滨商圈主要商铺概况

图表 杭州城站商圈主要商铺概况

图表 2011年武汉市各区商铺成交情况

图表 2010年1-12月富力地产综合损益表

图表 2010年1-12月富力地产主营业务分部资料

图表 2011年1-12月富力地产综合损益表

图表 2011年1-12月富力地产主营业务分行业、产品情况

图表 2012年1-3月富力地产综合损益表

图表 2012年1-3月富力地产主营业务分部资料

图表 2010年1-12月保利地产主要财务数据

图表 2010年1-12月保利地产非经常性损益项目及金额

图表 2008年-2010年保利地产主要会计数据和主要财务指标

图表 2010年1-12月保利地产主营业务分行业、产品情况

图表 2010年1-12月保利地产主营业务分地区情况

图表 2010年1-12月保利地产房地产业务分地区情况

图表 2011年1-12月保利地产主要财务数据

图表 2011年1-12月保利地产非经常性损益项目及金额

图表 2009年-2011年保利地产主要会计数据

图表 2009年-2011年保利地产主要财务指标

图表 2011年1-12月保利地产主营业务分行业、产品情况

图表 2011年1-12月保利地产主营业务分地区情况

图表 2011年1-12月保利地产房地产业务分地区情况

图表 2012年1-3月保利地产主要财务数据

图表 2012年1-3月保利地产非经常性损益项目及金额

图表 2010年1-12月合生创展综合损益表

图表 2010年1-12月合生创展主营业务分部资料

图表 2010年1-12月合生创展主营业务分地区情况

图表 2011年1-12月合生创展综合损益表

图表 2011年1-12月合生创展主营业务分部资料

图表 2011年1-12月合生创展主营业务分地区情况

图表 2012年1-3月合生创展综合损益表

图表 2009年12月中央政府公布的关键政策（一）

图表 2009年12月中央政府公布的关键政策（二）

图表 2009年底-2010年12月中央调控政策一览

图表 2010年1-12月地方调控政策一览

图表 2012-2016年中国商业营业用房投资额预测

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/213175.html>

三、研究方法

- 1、系统分析方法
- 2、比较分析方法
- 3、具体与抽象方法
- 4、分析与综合方法
- 5、归纳与演绎方法
- 6、定性分析与定量分析方法
- 7、预测研究方法

四、数据来源

对行业内相关的专家、厂商、渠道商、业务（销售）人员及客户进行访谈，获取最新的一手市场资料；

艾凯咨询集团长期监测采集的数据资料；

行业协会、国家统计局、海关总署、国家发改委、工商总局等政府部门和官方机构的数据与资料；

行业公开信息；

行业企业及上、下游企业的季报、年报和其它公开信息；

各类中英文期刊数据库、图书馆、科研院所、高等院校的文献资料；

行业资深专家公开发表的观点；

对行业的重要数据指标进行连续性对比，反映行业发展趋势；

中华人民共和国国家统计局 <http://www.stats.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局 <http://www.saic.gov.cn>

中华人民共和国海关总署 <http://www.customs.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

中国证券监督管理委员会 <http://www.csrc.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

世界贸易组织 <https://www.wto.org>

联合国统计司 <http://unstats.un.org>

联合国商品贸易统计数据库 <http://comtrade.un.org>

五、关于艾凯咨询网

艾凯咨询网（www.icandata.com）隶属艾凯咨询集团（北京华经艾凯企业咨询有限公司），艾凯咨询集团专注提供大中华区产业经济情报，为企业商业决策赋能，是领先的市场研究报告和竞争情报提供商

艾凯咨询集团为企业提供专业投资咨询报告、深度研究报告、市场调查、统计数据等。艾凯咨询网每天更新大量行业分析报告、图表资料、竞争情报、投资情报等，为用户及时了解迅速变化中的世界和中国市场提供便利，为企业商业决策赋能。

研究力量

高素质的专业的研究分析团队，密切关注市场最新动向。在多个行业，拥有数名经验丰富的专业分析师。对于特定及专属领域，我们有国内外众多合作研究机构，同时我们聘请数名行业资深专家顾问，帮助客户分清市场现状和趋势，找准市场定位和切入机会，提出合适中肯的建议，帮助客户实现价值，与客户一同成长。

我们的优势

权威机构 艾凯咨询集团二十年深厚行业背景;

数量领先 囊括主流研究报告和权威合作伙伴;

服务齐全 促销、推荐指数、积分、网上支付等;

良好声誉 广泛知名度、满意度，众多新老客户。