



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2013-2018年中国商业地产行业 市场深度分析与投资前景预测报告

# 一、调研说明

《2013-2018年中国商业地产行业市场深度分析与投资前景预测报告》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/237167.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

自2011年以来住宅地产受宏观调控政策的影响，各项调控政策相继出台--新国十条、限购、限贷、房产税及限价等政策措施密集出台，经济手段与行政手段并用共同抑制住房价格过高且过快上涨。这也为商业地产的快速发展创造了得天独厚的条件。地产重要组成部分的商业地产成为诸多住宅地产开发企业争相转型领域，国内主要房地产开发企业均公布了商业地产发展战略，商业地产比例提升成为未来几年这些企业发展的重要举措。

艾凯咨询集团发布的《2013-2018年中国商业地产行业市场深度分析与投资前景预测报告》共十八章。首先介绍了商业地产相关概述、中国商业地产市场运行环境等，接着分析了中国商业地产市场发展的现状，然后介绍了中国商业地产重点区域市场运行形势。随后，报告对中国商业地产重点企业经营状况分析，最后分析了中国商业地产行业发展趋势与投资预测。您若想对商业地产产业有个系统的了解或者想投资商业地产行业，本报告是您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。

### 第一章 商业地产行业相关概述

#### 1.1 房地产概念阐释

##### 1.1.1 房地产的定义

##### 1.1.2 房地产的特征

##### 1.1.3 房地产的自然形态

##### 1.1.4 房地产的类别

#### 1.2 房地产行业概述

##### 1.2.1 房地产行业的定义

##### 1.2.2 房地产行业的主要领域

##### 1.2.3 房地产行业的特点

##### 1.2.4 房地产业的地位

#### 1.3 房地产市场分析的内容和特点

##### 1.3.1 房地产市场分析的层次

##### 1.3.2 房地产市场分析的内容

- 1.3.3 房地产市场分析的特点
- 1.3.4 提高房地产市场分析有效性的途径
- 1.4 商业地产的相关概述
  - 1.4.1 商业地产的定义
  - 1.4.2 商业地产的分类
  - 1.4.3 商业地产的模式
  - 1.4.4 商业地产发展规模分级

## 第二章 2012-2013年中国房地产行业发展概况

- 2.1 中国房地产行业发展综述
- 2.2 2011年中国房地产行业的发展
- 2.3 2012年中国房地产行业的发展
- 2.4 2013年中国房地产行业的发展
- 2.5 中国房地产行业面临的问题及考验

## 第三章 2012-2013年中国房地产行业需求分析

- 3.1 2012-2013年中国的人口现状
  - 3.1.1 人口规模及其变化
  - 3.1.2 人口结构
  - 3.1.3 人口素质状况
  - 3.1.4 人口分布状况
- 3.2 2012-2013年房地产市场需求形势分析
  - 3.2.1 房地产的需求差异
  - 3.2.2 中国房地产供需比率分析
  - 3.2.3 我国房地产市场需求受四大问题制约
  - 3.2.4 近中期我国房地产需求形势看好
- 3.3 2012-2013年影响房地产消费需求的主要因素
  - 3.3.1 人口因素
  - 3.3.2 城市化因素
  - 3.3.3 收入因素
  - 3.3.4 城市拆迁改造因素
  - 3.3.5 投资投机因素

## 第四章 2012-2013年中国商业地产发展分析

### 4.1 影响商业地产发展潜力相关因素

#### 4.1.1 交通环境

#### 4.1.2 开发空间相关要素

#### 4.1.3 商业元素组合

#### 4.1.4 人口分布与消费结构

### 4.2 2011年中国商业地产市场的发展

### 4.3 2012年中国商业地产市场的发展

### 4.4 2013年中国商业地产市场的发展

### 4.5 中国"地产+商业"运营模式探讨

#### 4.5.1 "地产+商业"运营模式的优劣分析

#### 4.5.2 "地产+商业"运营模式的典型案例

#### 4.5.3 "地产+商业"运营模式产生竞争优势的机理

### 4.6 中国商业地产经营策略的比较

#### 4.6.1 零散销售、统一经营

#### 4.6.2 零散销售、各自经营

#### 4.6.3 整体出售、整体经营

#### 4.6.4 整体出租、整体经营

#### 4.6.5 零散出租、各自经营

### 4.7 中国商业地产面临的挑战与问题

## 第五章 2012-2013年商铺地产市场分析

### 5.1 中国商铺市场综述

#### 5.1.1 商铺市场的发展变化

#### 5.1.2 商铺地产成为"金矿"

#### 5.1.3 中国商铺地产发展迅猛的原因

### 5.2 2012-2013年中国商铺地产市场的发展

#### 5.2.1 市场总况

#### 5.2.2 新政影响

#### 5.2.3 市场形势

#### 5.2.4 发展模式

### 5.3 产权式商铺及相关法律问题浅析

- 5.3.1 中国产权式商铺的兴起及发展
- 5.3.2 产权式商铺发展的现状考察与法律困境
- 5.3.3 产权式商铺经营模式完善构想
- 5.3.4 产权式商铺模式将不断走向完善
- 5.4 商铺地产投资分析
  - 5.4.1 商铺独具六大投资价值
  - 5.4.2 投资者看好的商铺的特征
  - 5.4.3 商铺投资趋势与成功要素
  - 5.4.4 商铺投资的个性化形式
  - 5.4.5 七类商铺的投资分析及策略
- 5.5 商铺投资风险与对策
  - 5.5.1 投资商铺的风险及对策
  - 5.5.2 投资产权式商铺的法律风险分析
  - 5.5.3 投资地铁商铺需谨慎
  - 5.5.4 避免商铺风险的具体操作步骤
- 5.6 商铺地产面临的问题
  - 5.6.1 商铺市场四大问题需改善
  - 5.6.2 商铺投资热中的冷思考
  - 5.6.3 社区商铺投资应注意的问题
  - 5.6.4 商铺市场遭遇三大瓶颈

## 第六章 2012-2013年写字楼市场分析

- 6.1 2012-2013年中国写字楼市场整体分析
  - 6.1.1 市场综述
  - 6.1.2 投资概况
  - 6.1.3 销售概况
  - 6.1.4 价格走势
- 6.2 2012-2013年中国写字楼市场分区域发展分析
  - 6.2.1 华北地区
  - 6.2.2 华东地区
  - 6.2.3 华南地区
  - 6.2.4 中西部地区

- 6.3 写字楼市场营销分析
  - 6.3.1 写字楼需求变化的模型研究
  - 6.3.2 写字楼的营销阶段与手段
  - 6.3.3 写字楼营销策略探讨
  - 6.3.4 写字楼整栋销售秘诀解读
- 6.4 写字楼市场投资分析
  - 6.4.1 投资写字楼需注意的问题
  - 6.4.2 小户型写字楼成投资新宠
  - 6.4.3 投资写字楼的三大风险
- 6.5 写字楼市场发展趋势
  - 6.5.1 中国写字楼市场未来将高速发展
  - 6.5.2 写字楼产品未来发展几大趋势
  - 6.5.3 中国写字楼细分化发展方向分析

## 第七章 2012-2013年工业地产市场分析

- 7.1 2012-2013年中国工业地产市场概况
  - 7.1.1 工业地产成房地产开发新热点
  - 7.1.2 工业地产发展的特征
  - 7.1.3 全国工业地产布局整体内移
  - 7.1.4 中国工业地产开发四大模式概述
  - 7.1.5 2011年我国工业地产市场趋于活跃
  - 7.1.6 2012年我国工业地产市场发展动态
  - 7.1.7 2013年我国工业地产市场形势分析
- 7.2 2012-2013年中国各大城市工业地产发展动态
  - 7.2.1 北京市
  - 7.2.2 上海市
  - 7.2.3 广州市
  - 7.2.4 重庆市
  - 7.2.5 武汉市
  - 7.2.6 成都市
- 7.3 中国工业地产投资分析
  - 7.3.1 工业地产的投资价值

- 7.3.2 我国工业地产投资潜力分析
- 7.3.3 工业地产投资风险及建议
- 7.3.4 "微型工业"掀起工业地产投资热潮
- 7.4 工业地产新融资渠道REITs分析
  - 7.4.1 REITs融资的优势简述
  - 7.4.2 REITs引领工业地产开发潮流
  - 7.4.3 工业地产开发有望受益REITs
  - 7.4.4 REITs将有望成为工业地产融资主渠道
- 7.5 中国工业地产的发展前景
  - 7.5.1 中国工业地产发展可期
  - 7.5.2 中国工业地产市场前景光明
  - 7.5.3 工业地产极具升值价值
  - 7.5.4 中国工业地产发展趋势分析

## 第八章 2012-2013年购物中心地产市场分析

- 8.1 购物中心地产发展综述
  - 8.1.1 中国购物中心的发展历程描述
  - 8.1.2 中国购物中心发展的特点解析
  - 8.1.3 调控下开发商挥师商业地产投建购物中心
  - 8.1.4 中国购物中心从开发时代向运营时代转变
  - 8.1.5 郊外型购物中心发展研究
- 8.2 2012-2013年中国购物中心发展分析
  - 8.2.1 规模现状
  - 8.2.2 开发状况
  - 8.2.3 分布特点
  - 8.2.4 发展动向
- 8.3 2012-2013年部分区域购物中心发展概况
  - 8.3.1 上海
  - 8.3.2 北京
  - 8.3.3 天津
  - 8.3.4 深圳
  - 8.3.5 烟台



- 8.4 购物中心地产投资的定位与策略
  - 8.4.1 商业地产的定位条件
  - 8.4.2 购物中心以专业化推动产业化之路
  - 8.4.3 投资购物中心地产的方法
  - 8.4.4 购物中心招商租赁策略分析
  - 8.4.5 人性化设计成购物中心投资关注要点
- 8.5 购物中心的开发流程探讨
  - 8.5.1 购物中心开发的方式及特点
  - 8.5.2 调研与论证
  - 8.5.3 立项与决策
  - 8.5.4 选址与选型
  - 8.5.5 规划与设计
  - 8.5.6 融资与招商
- 8.6 投资开发购物中心的决策基础探析
  - 8.6.1 问题演变的过程
  - 8.6.2 解析购物中心开发决策的基础因素
  - 8.6.3 开发商应认真了解消费市场的需求情况
- 8.7 购物中心的商户关系分析
  - 8.7.1 共生的定义
  - 8.7.2 基于共生的商户间关系分析
  - 8.7.3 购物中心商户关系结论
- 8.8 购物中心地产问题与策略分析
  - 8.8.1 国内购物中心发展存在的问题
  - 8.8.2 中国购物中心发展的机遇与策略
  - 8.8.3 做购物中心需要有长远的准备
  - 8.8.4 浅析二三线城市购物中心发展思路
- 8.9 中国购物中心市场规模及趋势预测
  - 8.9.1 开发预测
  - 8.9.2 风险挑战
  - 8.9.3 发展方向
  - 8.9.4 发展趋势

## 第九章 2012-2013年北京商业地产市场分析

- 9.1 2011年北京商业地产市场发展分析
- 9.2 2012年北京商业地产市场发展分析
- 9.3 2013年北京商业地产市场发展分析
- 9.4 2012-2013年北京商业地产投资分析
- 9.5 北京商业地产面临的问题及策略

## 第十章 2012-2013年上海商业地产市场分析

- 10.1 长三角区域经济一体化下的商业地产
- 10.2 2011年上海市商业地产市场发展分析
- 10.3 2012年上海市商业地产市场发展分析
- 10.4 2013年上海市商业地产发展分析
- 10.5 上海商业地产发展存在的问题
- 10.6 上海商业地产展望与走向

## 第十一章 2012-2013年广州商业地产市场分析

- 11.1 广州商业地产市场概况
- 11.2 2012-2013年广州商业地产市场发展分析
  - 11.2.1 甲级写字楼市场
  - 11.2.2 零售地产市场
  - 11.2.3 工业物业市场
  - 11.2.4 豪宅市场
- 11.3 2012-2013年广州商业地产投资分析
  - 11.3.1 广州商业地产投资恰逢时机
  - 11.3.2 广州商业地具有较高的投资回报率
  - 11.3.3 广州商铺成投资热点
  - 11.3.4 广州写字楼投资两极化
  - 11.3.5 广州商业地产投资继续受青睐
- 11.4 广州商业地产面临的问题及对策

## 第十二章 2012-2013年深圳商业地产市场分析

- 12.1 2012-2013年深圳商业地产市场发展分析

- 12.1.1 深圳商业地产及重点商业项目介绍
- 12.1.2 2011年深圳商业地产市场发展分析
- 12.1.3 2012年深圳商业地产市场状况分析
- 12.1.4 2012年深圳商业地产新政实施
- 12.1.5 2013年深圳商业地产市场状况分析
- 12.2 2012-2013年深圳商业地产投资分析
  - 12.2.1 深圳商业地产投资回报率较高
  - 12.2.2 深圳商业地产仍有较大投资潜力
  - 12.2.3 经济型酒店成深圳商业地产投资新热点
  - 12.2.4 深圳商业地产投资暗藏危险
  - 12.2.5 深圳商业地产投资策略
- 12.3 深圳商业地产的软肋
  - 12.3.1 深圳商业地产急待整合
  - 12.3.2 深圳地产文化营销需更准确细分市场
  - 12.3.3 深圳商业地产急需成熟策划人员
  - 12.3.4 人才缺乏制约深圳商业地产发展
- 12.4 深圳商业地产发展前景趋势
  - 12.4.1 深圳商业地产发展前景广阔
  - 12.4.2 深圳商业地产市场未来发展预测
  - 12.4.3 深圳商业地产发展走向分析
  - 12.4.4 深圳商业地产经营呈三大趋势

### 第十三章 2012-2013年其他主要城市商业地产市场分析

- 13.1 2012-2013年成都商业地产市场分析
- 13.2 2012-2013年武汉商业地产市场分析
- 13.3 2012-2013年大连商业地产市场分析
- 13.4 2012-2013年杭州商业地产市场分析

### 第十四章 2012-2013年重点企业分析

- 14.1 万科企业股份有限公司
  - 14.1.1 公司简介
  - 14.1.2 公司竞争力分析

- 14.2 金地（集团）股份有限公司
  - 14.2.1 公司简介
  - 14.2.2 公司竞争力分析
- 14.3 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
  - 14.3.1 公司简介
  - 14.3.2 公司竞争力分析
- 14.4 广州珠江实业开发股份有限公司
  - 14.4.1 公司简介
  - 14.4.2 公司竞争力分析
- 14.5 天津市房地产发展（集团）股份有限公司
  - 14.5.1 公司简介
  - 14.5.2 公司竞争力分析

## 第十五章 2012-2013年中国商业地产市场竞争分析

- 15.1 2012-2013年中国房地产行业的竞争格局
  - 15.1.1 中国房地产竞争格局及发展模式
  - 15.1.2 中国房地产业借力融资平台形成竞争优势
  - 15.1.3 中国房地产市场转为品牌企业的竞争
  - 15.1.4 房地产市场中的低成本竞争战略
  - 15.1.5 低碳技术将成为房地产业新的竞争力
- 15.2 2012-2013年中国商业地产的竞争分析
  - 15.2.1 中国商业地产市场竞争态势
  - 15.2.2 中国商业地产市场竞争全面升级
  - 15.2.3 商业地产竞争激烈风险凸现
  - 15.2.4 中国商业地产竞争面临的风险
- 15.3 2012-2013年中国部分城市商业地产竞争态势
  - 15.3.1 济南
  - 15.3.2 重庆
  - 15.3.3 成都
  - 15.3.4 合肥
  - 15.3.5 厦门

## 第十六章 2012-2013年中国商业地产融资分析

- 16.1 2012-2013年中国房地产行业的融资概况
  - 16.1.1 中国房地产融资渠道现状分析
  - 16.1.2 中国房地产融资的模式分析
  - 16.1.3 房地产上市公司主要以公司债方式募集资金
  - 16.1.4 信托创新房地产直接融资模式
- 16.2 2012-2013年中国商业地产融资分析
  - 16.2.1 商业地产的融资意义
  - 16.2.2 商业地产不同融资渠道分析
  - 16.2.3 商业地产多元化融资流程
  - 16.2.4 中国商业地产市场出现新融资平台
  - 16.2.5 中国商业地产市场的融资形势
- 16.3 商业抵押担保证券（CMBS）分析
  - 16.3.1 CMBS的产生与发展
  - 16.3.2 CMBS的优势
  - 16.3.3 CMBS的风险
  - 16.3.4 CMBS在中国的发展
- 16.4 中国商业地产融资的困难及对策
  - 16.4.1 商业地产的固有特性
  - 16.4.2 商业地产融资的现实困境
  - 16.4.3 突破困境的六种有效途径
  - 16.4.4 商业地产融资基金待推广

## 第十七章 2012-2013年中国商业地产投资分析

- 17.1 房地产行业投资时机分析
  - 17.1.1 时间因素
  - 17.1.2 空间因素
  - 17.1.3 生命周期因素
- 17.2 中国房地产行业的投资特性
  - 17.2.1 周期性
  - 17.2.2 关联性
  - 17.2.3 地域性

- 17.2.4 政策敏感性
- 17.3 2012-2013年中国房地产行业投资现状
  - 17.3.1 投资增速情况
  - 17.3.2 投资状况分析
  - 17.3.3 投资吸引力
  - 17.3.4 投资特点
- 17.4 2014年商业地产市场投资形势分析
- 17.5 中国商业地产投资热点分析
  - 17.5.1 中国商业地产的投资方向
  - 17.5.2 二、三线城市商业地产市场蕴藏商机
  - 17.5.3 工业地产市场投资潜力看好
  - 17.5.4 休闲商业地产成为投资新宠
  - 17.5.5 优势写字楼是最适宜投资的方向
- 17.6 四类主要商业地产产品的投资分析
  - 17.6.1 购物中心
  - 17.6.2 社区商业
  - 17.6.3 主题卖场
  - 17.6.4 商业街
- 17.7 中国商业地产投资的策略
  - 17.7.1 国内商业地产的投资运作分析
  - 17.7.2 国内商业地产投资应警惕误区
  - 17.7.3 投资商业地产需把握的关键
  - 17.7.4 投资商业地产须谨记的五大事项
  - 17.7.5 商铺投资相关的政策性规定
- 17.8 房地产行业的投资风险
  - 17.8.1 房地产的投资的经营风险
  - 17.8.2 房地产投资的法律风险
  - 17.8.3 有关房地产开发全过程的法律规定
  - 17.8.4 中国房地产投资风险的总体状况及变化趋势

## 第十八章 2013-2018年中国商业地产发展预测分析

- 18.1 中国房地产行业发展前景预测

- 18.1.1 中国房地产市场将逐渐步入理性发展
- 18.1.2 2014年中国房地产行业发展形势预测
- 18.1.3 "十二五"中国房地产业发展趋势预测
- 18.1.4 中长期中国房地产市场发展展望
- 18.2 中国商业地产发展前景及趋势
  - 18.2.1 中国商业地产市场前景展望
  - 18.2.2 中国商业地产市场发展形势展望
  - 18.2.3 中国商业地产市场发展趋势预测
  - 18.2.4 未来商业地产将向城市综合体转型
  - 18.2.5 未来中国商业地产发展的特点及面临的挑战
- 18.3 2013-2018年中国商业地产市场规模预测
  - 18.3.1 商业地产发展形势的分析
  - 18.3.2 2013-2018年中国商业地产投资规模预测
  - 18.3.3 2013-2018年中国商业地产销售规模预测
  - 18.3.4 2013-2018年中国商业地产销售额预测
- 18.4 中国商业地产的发展走向
  - 18.4.1 向持有经营的开发模式转变
  - 18.4.2 向功能与形象并重转变
  - 18.4.3 向产业链专业分工转变

#### 图表目录：

图表：国内生产总值同比增长速度

图表：全国粮食产量及其增速

图表：规模以上工业增加值增速（月度同比）（%）

图表：社会消费品零售总额增速（月度同比）（%）

图表：进出口总额（亿美元）

图表：广义货币（M2）增长速度（%）

图表：居民消费价格同比上涨情况

图表：工业生产者出厂价格同比上涨情况（%）

图表：城镇居民人均可支配收入实际增长速度（%）

图表：农村居民人均收入实际增长速度

图表：人口及其自然增长率变化情况

图表：2012年固定资产投资（不含农户）同比增速（%）

图表：2012年房地产开发投资同比增速（%）

图表：2013年中国GDP增长预测

图表：国内外知名机构对2013年中国GDP增速预测

图表：略&hellip;&hellip;

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/237167.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](http://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。