



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2016-2022年中国商业地产市场 发展现状及战略咨询报告

# 一、调研说明

《2016-2022年中国商业地产市场发展现状及战略咨询报告》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/272908.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

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。

商业地产规模也有大有小。规模大的商业房地产如shoppingmall项目，可以达到几十万、上百万平方米，规模小的商业房地产项目仅几百平方米，甚至更小。对于规模庞大的商业房地产，其经营多采用开发商整体开发，主要以收取租金为投资回报形式的模式；商业地产项目，可以打包上市，形成商业房地产金融；对于规模较小的商业房地产而言，大多数项目依然采取租金回收的方式，但国内很多商业房地产中住宅、公寓、写字楼等项目的底层和各类商业街、商品市场则采用商铺出售，零散经营的模式，这个模式存在后期经营管理的很大问题，大家投资的时候需要谨慎。

近年来，大型综合购物中心已经迅速成为不少城市商业零售市场的主力军，而传统的商业物业已经很难满足它们对硬件和软件的要求，这给房地产行业留下了巨大的市场空白，于是融合传统流通业与地产业的商业地产企业就应运而生。

据统计，2010年开始，房地产紧缩型调控拉开大幕，新政主要针对住宅市场，而商业地产成为楼市调控新政的受益者。2010年我国商业地产呈爆发式增长，达到历史新高。2010年1-12月，商业营业用房和办公楼开发投资完成额分别达到5,598.84、1,806.55亿元，分别增长33.90%和31.2%。

随着住宅限购令在全国范围的蔓延，其已对投资性需求产生了明显的挤出效应。部分资金已陆续抽离住宅市场，流入商业地产，致使短期内非住宅产品销售量出现明显增长。与住宅销售消化相反的是，2015年写字楼销售同比增加13%。与此同时，特别在2015年3月限购令严格执行后，四大城市（北京、上海、深圳、广州）商品房销售面积中的写字楼占比已从15%上升至20%。

2015年，四大城市一、二手写字楼销售面积约为360万平方米，与2010年同期相比增加13%，与2010年下半年相比下滑5%。而2015年四大城市一、二手住宅的销售面积为3353万平方米，同比减少13%，与2010年下半年相比下降28%。

在商办用地供应方面，从2007年到2015年，北京、上海、成都的商办用地供应出现了逐年大幅增加的现象，这些新增的土地供应将在最近几年逐步进入商办物业市场，短期内必将对写

写字楼市场的供求结构产生明显的冲击。反观广州、深圳、杭州的商办用地供应，基本呈现较为合理的水平。

预计在限购令退出之前，商业地产的政策利好因素仍将存在。在房地产调控政策趋于"常态化"和保障房大力建设的背景下，中国的房地产行业新的突破和转型势在必行。商业地产是房地产转型和突破的一个重要方向。

未来，商业的集中是必然趋势，无论是一线还是二线、三线城市，集中式的商业必然是主流。随着二三线城市化进程的加快以及一线城市向二三线城市的产业转移将会使得二三线城市对于商业地产的需求大大增加。根据仲量联行发布的最新研究报告预计，到2020年，一线城市在中国商业地产总量中的比重将仅占10%，这预示着今后10年里二、三线城市蕴含着巨大商机。

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。

报告目录：

## 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 2013-2015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

2.1.1 发展状况回顾

2.1.2 呈现短周期化特征

2.1.3 行业整体利润率超过30%

2.1.4 行业泡沫浅析

### 2.2 2013年中国房地产行业的发展

2.2.1 开发状况

2.2.2 行业运行

2.2.3 发展特征

2.2.4 热点回顾

### 2.3 2015年中国房地产行业的发展

2.3.1 开发状况

2.3.2 行业运行

2.3.3 发展特征

2.3.4 热点回顾

### 2.4 2015年上半年中国房地产行业的发展

2.4.1 开发状况

2.4.2 行业运行

2.4.3 发展特征

2.4.4 热点回顾

### 2.5 中国房地产行业面临的问题及考验

2.5.1 中国房地产业当前需注意的问题

2.5.2 中国房地产行业面临的危机

2.5.3 中国房地产市场供需结构明显失衡

2.5.4 中国房地产回升过快或将带来不利影响

### 2.6 中国房地产行业的对策及建议

2.6.1 中国房地产行业发展主要对策分析

2.6.2 中国房地产市场调控应走法制化道路

2.6.3 中国房地产制度改革和市场发展的对策

2.6.4 规范我国房地产行业税收管理的对策

### 第三章 2013-2015年中国房地产行业需求分析

3.1 2013-2015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 2013-2015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制约因素分析

3.2.4 近中期我国房地产需求形势看好

3.3 2013-2015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 2013-2015年中国商业地产发展分析

4.1 影响商业地产发展潜力的相关因素

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 2013年中国商业地产市场的发展

4.2.1 基本状况

4.2.2 市场形势

4.2.3 热点分析

4.2.4 企业动态

4.3 2015年中国商业地产市场的发展

- 4.3.1 基本状况
- 4.3.2 运营特征
- 4.3.3 市场形势
- 4.3.4 热点分析
- 4.4 2015年上半年中国商业地产市场的发展
  - 4.4.1 基本状况
  - 4.4.2 运营分析
  - 4.4.3 市场形势
- 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
  - 4.7.1 中国商业地产市场的主要问题
  - 4.7.2 制约中国商业地产发展的主要因素
  - 4.7.3 国内商业地产项目开发面临的挑战
  - 4.7.4 我国商业地产行业发展的弊病分析
- 4.8 中国商业地产市场发展的对策
  - 4.8.1 发展中国商业地产市场的对策措施
  - 4.8.2 我国商业地产行业发展的思路浅析
  - 4.8.3 中国商业地产开发策略分析
  - 4.8.4 中国商业地产行业亟待创新模式
  - 4.8.5 壮大中国商业地产市场的政策建议
- 第五章 2013-2015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 2013-2015年中国商铺地产市场的发展
  - 5.2.1 市场总况
  - 5.2.2 市场形势
  - 5.2.3 政策影响
  - 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 2013-2015年写字楼市场分析
  - 6.1 2013-2015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 2013-2015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 中国写字楼市场仍将快速发展
  - 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 2013-2015年工业地产市场分析
  - 7.1 2013-2015年中国工业地产市场概况
    - 7.1.1 工业地产发展的特征
    - 7.1.2 全国工业地产布局整体内移
    - 7.1.3 中国工业地产开发四大模式概述
    - 7.1.4 工业地产成中国地产投资新热点
    - 7.1.5 2015年我国工业地产市场发展分析
    - 7.1.6 2015年上半年工业地产市场发展分析
  - 7.2 2013-2015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 深圳市
- 7.2.5 重庆市
- 7.2.6 武汉市
- 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 中国物流地产发展前景看好
  - 7.5.4 中国工业地产发展趋势分析
- 第八章 2013-2015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 2013-2015年中国购物中心发展分析
    - 8.2.1 总体现状
    - 8.2.2 在建规模
    - 8.2.3 区域分布
    - 8.2.4 市场结构
    - 8.2.5 驱动因素
  - 8.3 2013-2015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 广州
- 8.3.4 深圳
- 8.3.5 南京
- 8.3.6 成都
- 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 发展趋势

### 8.9.4 发展方向

## 第九章 2013-2015年北京商业地产市场分析

### 9.1 2013年北京商业地产市场发展分析

#### 9.1.1 开发规模

#### 9.1.2 供应状况

#### 9.1.3 成交状况

#### 9.1.4 价格状况

### 9.2 2015年北京商业地产市场发展分析

#### 9.2.1 整体状况

#### 9.2.2 商用项目成交状况

#### 9.2.3 写字楼成交状况

#### 9.2.4 商铺成交状况

### 9.3 2015年1-7月北京商业地产市场发展分析

#### 9.3.1 整体状况

#### 9.3.2 商用项目成交状况

#### 9.3.3 写字楼成交状况

#### 9.3.4 商铺成交状况

### 9.4 2013-2015年北京商业地产投资分析

#### 9.4.1 北京商业地产投资规模现状

#### 9.4.2 北京楼市低迷资金涌入商业地产

#### 9.4.3 北京商业地产投资地段分析

#### 9.4.4 北京商业地产投资新政动态

#### 9.4.5 商业地产投资北京之攻略

#### 9.4.6 北京商铺投资需要防范三道风险

### 9.5 北京商业地产面临的问题及策略

#### 9.5.1 北京商业地产开发与经营管理脱节

#### 9.5.2 北京商业地产市场租金两极化加重

#### 9.5.3 北京商业地产面临的问题

- 9.5.4 商业地产亟需专业化运作
- 9.5.5 实现北京商业地产的可持续发展
- 9.6 北京商业地产趋势与预测
  - 9.6.1 北京商业地产走向与前景预测
  - 9.6.2 轨道沿线是未来北京商业地产市场热点
  - 9.6.3 北京高端商业地产将进一步发展
  - 9.6.4 2015年北京商业地产发展趋势
- 第十章 2013-2015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
    - 10.1.1 长三角商业地产发展的特征
    - 10.1.2 开发商跨区域投资长三角商业地产成趋势
    - 10.1.3 长三角商业地产存在的问题
    - 10.1.4 长三角商业地产发展的趋势
  - 10.2 2013年上海市商业地产市场发展分析
    - 10.2.1 供求状况
    - 10.2.2 成交状况
    - 10.2.3 价格状况
  - 10.3 2015年上海市商业地产发展分析
    - 10.3.1 写字楼供需状况
    - 10.3.2 商铺供需状况
    - 10.3.3 政策分析
  - 10.4 2015年1-7月上海商业地产发展分析
    - 10.4.1 整体状况
    - 10.4.2 写字楼供需情况
    - 10.4.3 商铺供需情况
  - 10.5 上海商业地产发展存在的问题
    - 10.5.1 上海商业地产市场供求失衡
    - 10.5.2 上海繁华地段的高端商业地产一铺难求
    - 10.5.3 上海商业地产结构性过剩甲级写字楼紧缺
  - 10.6 2013-2015年上海商业地产投资分析
    - 10.6.1 上海商业地产投资前景看好
    - 10.6.2 2013年上海商业地产投资活跃

- 10.6.3 2015年上海商业地产投资状况
- 10.6.4 上海商业地产投资机遇
- 10.6.5 上海商业地产投资四大结构性矛盾
- 10.7 上海商业地产展望与走向
  - 10.7.1 上海商业地产市场的前景趋势展望
  - 10.7.2 未来上海商业地产市场发展方向
  - 10.7.3 郊区成上海商业地产未来发展重点
  - 10.7.4 未来上海商业地产新主流
- 第十一章 2013-2015年广州商业地产市场分析
  - 11.1 广州商业地产市场概况
    - 11.1.1 广州商业地产发展历程
    - 11.1.2 广州市商业地产的区域分布及介绍
    - 11.1.3 广州商业地产发展现况简述
  - 11.2 2013-2015年广州商业地产市场发展分析
    - 11.2.1 写字楼市场运行分析
    - 11.2.2 写字楼市场发展形势
    - 11.2.3 商铺市场运行分析
    - 11.2.4 商铺市场发展形势
  - 11.3 2013-2015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 广州商业地产面临政策投资机遇
    - 11.3.5 广州写字楼市场投资分析
  - 11.4 广州商业地产面临的问题及对策
    - 11.4.1 商业地产缺乏规划引导
    - 11.4.2 大卖场缺乏吸引力
    - 11.4.3 同质化造成低利润
    - 11.4.4 应寻找新的突破口
  - 11.5 广州商业地产发展前景预测
    - 11.5.1 广州商业地产市场发展前景展望
    - 11.5.2 未来仍将是广州商业地产的良好发展期

11.5.3 "十二五"广州商业地产仍将快速发展

## 第十二章 2013-2015年深圳商业地产市场分析

12.1 2013-2015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 2013年深圳商业地产市场状况分析

12.1.3 2013年10月深圳商业地产新政实施

12.1.4 2015年深圳商业地产市场状况分析

12.1.5 2015年上半年深圳商业地产发展现状

12.1.6 深圳商业地产谋求转型

12.2 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 2013-2015年其他主要城市商业地产市场分析

13.1 2013-2015年成都商业地产市场分析

13.1.1 发展态势

13.1.2 供给状况

13.1.3 成交状况

13.1.4 投资热点

13.1.5 前景趋势

## 13.2 2013-2015年武汉商业地产市场分析

### 13.2.1 市场现状

### 13.2.2 竞争态势

### 13.2.3 制约因素

### 13.2.4 投资风险

### 13.2.5 面临机遇

## 13.3 2013-2015年大连商业地产市场分析

### 13.3.1 市场现状

### 13.3.2 投资热点

### 13.3.3 市场形势

### 13.3.4 发展空间

## 13.4 2013-2015年杭州商业地产市场分析

### 13.4.1 运营模式

### 13.4.2 运行现状

### 13.4.3 发展态势

### 13.4.4 市场调整

### 13.4.5 热点分析

## 第十四章 2013-2015年重点企业经营状况分析

### 14.1 万科企业股份有限公司

#### 14.1.1 企业发展概况

#### 14.1.2 经营效益分析

#### 14.1.3 业务经营分析

#### 14.1.4 财务状况分析

#### 14.1.5 未来前景展望

### 14.2 金地（集团）股份有限公司

#### 14.2.1 企业发展概况

#### 14.2.2 经营效益分析

#### 14.2.3 业务经营分析

#### 14.2.4 财务状况分析

#### 14.2.5 未来前景展望

### 14.3 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

#### 14.3.1 企业发展概况



- 14.3.2 经营效益分析
- 14.3.3 业务经营分析
- 14.3.4 财务状况分析
- 14.3.5 未来前景展望
- 14.4 广州珠江实业开发股份有限公司
  - 14.4.1 企业发展概况
  - 14.4.2 经营效益分析
  - 14.4.3 业务经营分析
  - 14.4.4 财务状况分析
  - 14.4.5 未来前景展望
- 14.5 天津市房地产发展（集团）股份有限公司
  - 14.5.1 企业发展概况
  - 14.5.2 经营效益分析
  - 14.5.3 业务经营分析
  - 14.5.4 财务状况分析
  - 14.5.5 未来前景展望

## 第十五章 2013-2015年中国商业地产市场竞争分析

- 15.1 2013-2015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 2013-2015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 2013-2015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 南京

15.3.5 西安

## 第十六章 2013-2015年中国商业地产融资分析

16.1 2013-2015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 2013-2015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 中国商业地产市场的融资形势

16.2.5 中国商业地产市场出现新融资平台

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 2013-2015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 2013-2015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 影响投资的因素
  - 17.3.4 投资吸引力
  - 17.3.5 投资特点
- 17.4 2013-2015年商业地产市场投资形势分析
  - 17.4.1 商业地产市场成市场调控受益者
  - 17.4.2 2013年商业地产投资过热已受关注
  - 17.4.3 2015年商业地产市场投资持续升温
  - 17.4.4 2015年上半年中国商业地产投资有所下滑
  - 17.4.5 中国房企海外商业地产投资快速增长
  - 17.4.6 商业地产投资风险正不断加剧
  - 17.4.7 国外投资者看好中国中小城市商业地产商机
- 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 2016-2022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 房地产市场发展的影响因素分析
    - 18.1.2 未来中国房地产行业前景展望
    - 18.1.3 中国房地产市场仍有较大上升空间
    - 18.1.4 中国房地产市场未来趋向分析
  - 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 中国商业地产市场的发展趋势
    - 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 2016-2022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 2016-2022年中国商业地产投资规模预测
    - 18.3.3 2016-2022年中国商业地产销售规模预测
    - 18.3.4 2016-2022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
- 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：《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》

图表目录：

图表1 2015年-2013年12月全国房地产开发企业土地购置面积增速

图表2 2015年-2013年12月全国房地产开发企业到位资金增速

图表3 2015年-2013年12月全国商品房销售面积及销售额增速

图表4 2013年1-12月份东中西部地区房地产销售情况

图表5 2013年1-12月份全国房地产开发和销售情况

图表6 2012-2015年全国房地产开发企业土地购置面积增速情况

图表7 2012-2015年全国房地产开发企业到位资金增速情况

图表8 2012-2015年全国商品房销售面积及销售额增速

图表9 2015年1-12月份东中西部地区房地产销售情况

图表10 2015年1-12月份全国房地产开发和销售情况

图表11 2013-2015年上半年全国房地产开发企业土地购置面积增速情况

图表12 2013-2015年上半年全国房地产开发企业到位资金增速情况

图表13 2013-2015年上半年全国商品房销售面积及销售额增速

图表14 2015年1-6月份东中西部地区房地产销售情况

图表15 2015年1-6月份全国房地产开发和销售情况

图表16 2015年年末人口数及其构成

图表17 2010年第六次全国人口普查分地区的常住人口有关数据

图表18 2012-2015年城镇居民人均可支配收入实际增长速度（累计同比）

图表19 2012-2015年农村居民人均收入实际增长速度（累计同比）

图表20 2013-2015年上半年农村居民人均收入实际增长速度（累计同比）

图表21 2013-2015年上半年城镇居民人均可支配收入实际增长速度（累计同比）

图表22 开发商&mdash;专用信息&mdash;人口&mdash;交易频率等要素间的关系

图表23 2013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24 2013年1-12月中国商业营业用房及办公楼销售额及增速

图表25 2015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26 2015年1-12月中国商业营业用房及办公楼销售额及增速

图表27 2015年1-6月中国商业营业用房及办公楼销售面积及增速

图表28 2015年1-6月中国商业营业用房及办公楼销售额及增速

图表29 2015年1-12月中国办公楼开发投资完成额及增速

- 图表30 2015年1-6月中国办公楼开发投资完成额及增速
- 图表31 2013年1-12月中国办公楼销售面积及增速
- 图表32 2013年1-12月中国办公楼销售额及增速
- 图表33 2015年1-12月中国办公楼销售面积及增速
- 图表34 2015年1-12月中国办公楼销售额及增速
- 图表35 2015年1-6月中国办公楼销售面积及增速
- 图表36 2015年1-6月中国办公楼销售额及增速
- 图表37 生物种群间的相互关系
- 图表38 租售面积抽样分析
- 图表39 2009年Q1-2013年Q4北京市商业用房开发规模
- 图表40 北京商业地产月度供应情况
- 图表41 2013年北京商业地产各区县供应占比
- 图表42 2013年北京商业地产各物业类型供应占比
- 图表43 北京商业地产各月成交量及成交均价走势
- 图表44 2013年北京配套类商铺各月成交量及成交均价走势
- 图表45 2013年北京商业中心各月成交量及成交均价走势
- 图表46 2013年北京酒店式公寓及商住两用房屋各月成交量及成交均价走势
- 图表47 2009-2013年北京市商业用房价格指数
- 图表48 2015年1-12月北京商业地产供需走势
- 图表49 2015年1-12月北京商业地产成交均价走势
- 图表50 2015年12月北京商用项目成交数据
- 图表51 2015年12月北京写字楼成交数据
- 图表52 2015年12月北京商铺市场成交详情
- 图表53 2015年7月北京商用项目成交数据
- 图表54 2015年7月北京写字楼成交数据
- 图表55 2015年7月北京在售写字楼成交面积TOP10
- 图表56 2015年7月北京在售写字楼成交总额TOP10
- 图表57 2015年7月北京商铺成交数据
- 图表58 2015年7月北京在售商铺成交面积TOP10
- 图表59 2015年7月北京在售商铺成交总额TOP10
- 图表60 北京不同用途的店铺平均租金对比
- 图表61 北京市不同用途的店铺平均营业面积对比

- 图表62 经营商户最看好的商业用房类
- 图表63 2007年至2013年上海市商业营业用房供求走势
- 图表64 2013年上海市商业营业用房供求比走势
- 图表65 2007年至2013年上海市商业营业用房供应量走势
- 图表66 2013年上海市商业营业用房供应量走势
- 图表67 2007年至2013年上海市商业营业用房成交量走势
- 图表68 2013年上海市商业营业用房成交量走势
- 图表69 2013年上海商业营业用房成交量十强
- 图表70 2007年至2013年上海市商业营业用房成交均价走势
- 图表71 2013年上海市商业营业用房成交均价走势
- 图表72 2013年上海商业营业用房成交均价十强
- 图表73 2013年上海商业营业用房成交金额十强
- 图表74 2007-2015年上海写字楼成交走势
- 图表75 2012-2015年上海写字楼月度成交量走势
- 图表76 2007-2015年上海写字楼年度成交价格
- 图表77 2015年上海各区县写字楼供求比
- 图表78 2015年上海十大写字楼成交情况
- 图表79 2015年上海商铺成交走势
- 图表80 2012-2015年上海商铺月度成交量走势
- 图表81 2015年上海商铺月度成交总额及均价
- 图表82 2015年上海商铺各区县成交价格
- 图表83 2015年上海商铺各区县供求比
- 图表84 2015年上海商铺成交面积TOP12
- 图表85 2011-2015年7月上海商业地产每月实际开盘走势
- 图表86 2013-2015年7月上海写字楼新增供应走势图
- 图表87 2015年7月上海写字楼各区县新增供应面积
- 图表88 截止2015年7月31日上海写字楼区县可售和7月去化
- 图表89 2013-2015年月上海写字楼月度成交量走势图
- 图表90 2013-2015年月上海写字楼月度成交价格走势图
- 图表91 2013-2015年7月上海商铺每月实际开盘走势
- 图表92 2015年7月上海商铺实际开盘项目
- 图表93 2013-2015年7月上海商铺成交量及新增供应量走势

- 图表94 2015年7月上海市各区县商铺供应情况
- 图表95 2013-2015年7月上海商铺每月成交价格走势
- 图表96 2015年7月上海商铺区县成交均价及总价
- 图表97 广州商业区域分布图
- 图表98 2009-2015年广州写字楼供应量、吸纳量、空置率对照表
- 图表99 2015年广州商铺市场成交面积排行榜
- 图表100 2015年广州商铺市场成交均价排行榜
- 图表101 2015年深圳二手商业挂牌均价
- 图表102 2015年深圳各行政区商业租金
- 图表103 2015年深圳二手商业地产成交分析
- 图表104 2012-2015年成都主城区及郊县商业物业新增走势
- 图表105 2010-2015年成都商业物业成交走势
- 图表106 2012-2015年成都主城区及郊县商业物业成交走势
- 图表107 2015年成都主城区商业物业成交面积之方位情况
- 图表108 2011-2013年杭州市主城区写字楼成交面积及同比走势图
- 图表109 2015年7月杭州主城区商业地产销售金额前五
- 图表110 2015年7月杭州7月写字楼成交套数前10
- 图表111 2015年7月杭州7月写字楼预定情况
- 图表112 2015年7月杭州写字楼成交分布情况
- 图表113 2015年7月杭州商铺成交分布情况
- 图表114 2013-2015年6月末万科企业股份有限公司总资产和净资产
- 图表115 2012-2015年万科企业股份有限公司营业收入和净利润
- 图表116 2015年1-6月万科企业股份有限公司营业收入和净利润
- 图表117 2012-2015年万科企业股份有限公司现金流量
- 图表118 2015年1-6月万科企业股份有限公司现金流量
- 图表119 2015年万科企业股份有限公司主营业务收入分行业
- 图表120 2015年万科企业股份有限公司主营业务收入分区域
- 图表121 2012-2015年万科企业股份有限公司成长能力
- 图表122 2015年1-6月万科企业股份有限公司成长能力
- 图表123 2012-2015年万科企业股份有限公司短期偿债能力
- 图表124 2015年1-6月万科企业股份有限公司短期偿债能力
- 图表125 2012-2015年万科企业股份有限公司长期偿债能力



- 图表126 2015年1-6月万科企业股份有限公司长期偿债能力
- 图表127 2012-2015年万科企业股份有限公司运营能力
- 图表128 2015年1-6月万科企业股份有限公司运营能力
- 图表129 2012-2015年万科企业股份有限公司盈利能力
- 图表130 2015年1-6月万科企业股份有限公司盈利能力
- 图表131 2013-2015年6月末金地（集团）股份有限公司总资产和净资产
- 图表132 2012-2015年金地（集团）股份有限公司营业收入和净利润
- 图表133 2015年1-6月金地（集团）股份有限公司营业收入和净利润
- 图表134 2012-2015年金地（集团）股份有限公司现金流量
- 图表135 2015年1-6月金地（集团）股份有限公司现金流量
- 图表136 2015年金地（集团）股份有限公司主营业务收入分行业
- 图表137 2015年金地（集团）股份有限公司主营业务收入分区域
- 图表138 2012-2015年金地（集团）股份有限公司成长能力
- 图表139 2015年1-6月金地（集团）股份有限公司成长能力
- 图表140 2012-2015年金地（集团）股份有限公司短期偿债能力
- 图表141 2015年1-6月金地（集团）股份有限公司短期偿债能力
- 图表142 2012-2015年金地（集团）股份有限公司长期偿债能力
- 图表143 2015年1-6月金地（集团）股份有限公司长期偿债能力
- 图表144 2012-2015年金地（集团）股份有限公司运营能力
- 图表145 2015年1-6月金地（集团）股份有限公司运营能力
- 图表146 2012-2015年金地（集团）股份有限公司盈利能力
- 图表147 2015年1-6月金地（集团）股份有限公司盈利能力
- 图表148 2013-2015年6月末上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司总资产和净资产
- 图表149 2012-2015年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司营业收入和净利润
- 图表150 2015年1-6月上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司营业收入和净利润
- 图表151 2012-2015年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司现金流量
- 图表152 2015年1-6月上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司现金流量
- 图表153 2015年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司主营业务收入分行业
- 图表154 2015年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司主营业务收入分区域
- 图表155 2012-2015年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司成长能力
- 图表156 2015年1-6月上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司成长能力
- 图表157 2012-2015年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司短期偿债能力

- 图表158 2015年1-6月上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司短期偿债能力
- 图表159 2012-2015年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司长期偿债能力
- 图表160 2015年1-6月上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司长期偿债能力
- 图表161 2012-2015年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司运营能力
- 图表162 2015年1-6月上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司运营能力
- 图表163 2012-2015年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司盈利能力
- 图表164 2015年1-6月上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司盈利能力
- 图表165 2013-2015年6月末广州珠江实业开发股份有限公司总资产和净资产
- 图表166 2012-2015年广州珠江实业开发股份有限公司营业收入和净利润
- 图表167 2015年1-6月广州珠江实业开发股份有限公司营业收入和净利润
- 图表168 2012-2015年广州珠江实业开发股份有限公司现金流量
- 图表169 2015年1-6月广州珠江实业开发股份有限公司现金流量
- 图表170 2015年广州珠江实业开发股份有限公司主营业务收入分行业
- 图表171 2015年广州珠江实业开发股份有限公司主营业务收入分产品
- 图表172 2015年广州珠江实业开发股份有限公司主营业务收入分区域
- 图表173 2012-2015年广州珠江实业开发股份有限公司成长能力
- 图表174 2015年1-6月广州珠江实业开发股份有限公司成长能力
- 图表175 2012-2015年广州珠江实业开发股份有限公司短期偿债能力
- 图表176 2015年1-6月广州珠江实业开发股份有限公司短期偿债能力
- 图表177 2012-2015年广州珠江实业开发股份有限公司长期偿债能力
- 图表178 2015年1-6月广州珠江实业开发股份有限公司长期偿债能力
- 图表179 2012-2015年广州珠江实业开发股份有限公司运营能力
- 图表180 2015年1-6月广州珠江实业开发股份有限公司运营能力
- 图表181 2012-2015年广州珠江实业开发股份有限公司盈利能力
- 图表182 2015年1-6月广州珠江实业开发股份有限公司盈利能力
- 图表183 2013-2015年6月末天津市房地产发展（集团）股份有限公司总资产和净资产
- 图表184 2012-2015年天津市房地产发展（集团）股份有限公司营业收入和净利润
- 图表185 2015年1-6月天津市房地产发展（集团）股份有限公司营业收入和净利润
- 图表186 2012-2015年天津市房地产发展（集团）股份有限公司现金流量
- 图表187 2015年1-6月天津市房地产发展（集团）股份有限公司现金流量
- 图表188 2015年天津市房地产发展（集团）股份有限公司主营业务收入分行业
- 图表189 2015年天津市房地产发展（集团）股份有限公司主营业务收入分产品

- 图表190 2015年天津市房地产发展（集团）股份有限公司主营业务收入分区域
- 图表191 2012-2015年天津市房地产发展（集团）股份有限公司成长能力
- 图表192 2015年1-6月天津市房地产发展（集团）股份有限公司成长能力
- 图表193 2012-2015年天津市房地产发展（集团）股份有限公司短期偿债能力
- 图表194 2015年1-6月天津市房地产发展（集团）股份有限公司短期偿债能力
- 图表195 2012-2015年天津市房地产发展（集团）股份有限公司长期偿债能力
- 图表196 2015年1-6月天津市房地产发展（集团）股份有限公司长期偿债能力
- 图表197 2012-2015年天津市房地产发展（集团）股份有限公司运营能力
- 图表198 2015年1-6月天津市房地产发展（集团）股份有限公司运营能力
- 图表199 2012-2015年天津市房地产发展（集团）股份有限公司盈利能力
- 图表200 2015年1-6月天津市房地产发展（集团）股份有限公司盈利能力
- 图表201 普通房地产信托产品与REITs的主要区别
- 图表202 私募基金的优势和劣势
- 图表203 IPO的优势和劣势
- 图表204 2011-2013年全国房地产开发投资增速
- 图表205 2012-2015年全国房地产开发投资增速
- 图表206 2013-2015年上半年全国房地产开发投资增速
- 图表207 2015年中国城市房地产开发投资吸引力排名
- 图表208 2015年中国城市房地产开发投资吸引力排名（续表）
- 图表209 2016-2022年中国商业营业用房投资额预测
- 图表210 2016-2022年中国办公楼投资额预测
- 图表211 2016-2022年中国商业营业用房销售面积预测
- 图表212 2016-2022年中国办公楼销售面积预测
- 图表213 2016-2022年中国商业营业用房销售额预测
- 图表214 2016-2022年中国办公楼销售额预测

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/272908.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专业提供投资咨询报告、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。