



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2016-2022年中国商业地产市场 需求及投资前景分析报告

# 一、调研说明

《2016-2022年中国商业地产市场需求及投资前景分析报告》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/274460.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

报告目录：

### 第一章 商业地产行业发展背景与阶段

#### 1.1 商业地产行业定义及分类

##### 1.1.1 商业地产行业定义

##### 1.1.2 商业地产行业分类

#### 1.2 商业地产行业的投资背景

##### 1.2.1 商业地产行业的发展历程

##### 1.2.2 商业地产行业的驱动因素

###### (1) 外部驱动因素分析

###### (2) 内部价值潜力分析

##### 1.2.3 商业地产行业发展的必然性

#### 1.3 商业地产行业的发展环境

##### 1.3.1 经济环境分析

###### (1) 行业与经济发展相关性

###### (2) 国家宏观经济发展现状

###### (3) 国家宏观经济发展前景

##### 1.3.2 融资环境分析

###### (1) 金融机构贷款投向分析

###### (2) 中央银行货币政策解读

##### 1.3.3 城镇化进程分析

###### (1) 我国城镇化进程分析

###### (2) 国家城镇化进程规划

###### (3) 行业与城镇化相关性

##### 1.3.4 消费环境分析

###### (1) 居民收入水平分析

###### (2) 居民消费水平分析

###### (3) 零售业的扩张速度

#### 1.4 商业用地供应情况及价格分析

##### 1.4.1 土地市场供应情况分析

###### (1) 推出土地结构分析

## （2）成交土地变化趋势

### 1.4.2 土地市场价格变动分析

#### （1）土地价格增长速度

#### （2）限购对地价的影响

### 1.5 商业地产行业运营数据分析

#### 1.5.1 商业地产行业开发投资额分析

#### 1.5.2 商业地产行业销售面积分析

#### 1.5.3 商业地产行业销售价格分析

### 1.6 商业地产行业投资空间与潜力

#### 1.6.1 商业地产行业投资空间分析

#### 1.6.2 商业地产开发潜力规模分析

##### （1）当前商业地产潜力规模发展误区

##### （2）商业地产潜力规模影响要素分析

##### （3）合理确定商业地产潜力规模建议

## 第二章 商业地产项目的开发运营分析

### 2.1 商业地产项目条件判断

#### 2.1.1 交通条件

#### 2.1.2 市政配套

#### 2.1.3 物业配套

#### 2.1.4 规划设计

### 2.2 商业地产项目商业规划

#### 2.2.1 商业经营规划的成本分析

#### 2.2.2 商业经营规划的布局顺序

#### 2.2.3 商业经营规划的整体利益

#### 2.2.4 商业经营规划的风险瓶颈

#### 2.2.5 商业规划的黄金分割定律

#### 2.2.6 配套设施的作用与投入

#### 2.2.7 商铺格局规划分析

### 2.3 商业地产项目经济测算

#### 2.3.1 项目总投资构成的估算

##### （1）固定资产投资总额估算

(2) 流动资金投资情况估算

2.3.2 项目总成本费用及经营成本估算

(1) 固定资产折旧及无形资产摊销

(2) 总成本费用及经营成本估算

2.3.3 物权转移销售模式定价策略分析

(1) 定价策略分析

(2) 全物权转移定价策略分析

(3) 带条件物权转移定价策略分析

(4) 不完全物权转移定价策略分析

2.3.4 商铺的定价方式分析

2.3.5 项目收入、税费及收益

(1) 项目收入估算

(2) 项目税费估算

(3) 项目收益预测

2.4 商业地产项目营销推广

2.4.1 销售与经营的平衡分析

2.4.2 商业物业商铺营销特性

2.4.3 商业项目营销推广流程

2.4.4 商业物业常用销售方式

2.5 商业地产项目招商实施

2.5.1 商业地产项目招商对象

2.5.2 商业地产项目招商流程

2.5.3 商业地产项目招商策略

(1) 项目招商通用策略

(2) 购物中心招商策略

(3) 写字楼的招商策略

(4) 商业街的招商策略

(5) 餐饮品牌招商策略

2.6 商业地产项目开业策略

2.6.1 借装修为开业造势

2.6.2 借周末为开业造势

2.6.3 借气氛为开业造势

#### 2.6.4 借促销为开业造势

#### 2.6.5 借商品为开业造势

### 2.7 商业地产项目商业运营

#### 2.7.1 商业地产项目开发运营模式

##### (1) 按投资回收划分的模式

##### 1) 完全销售模式分析

##### 2) 完全持有模式分析

##### 3) 过渡模式分析

##### (2) 按运营主体划分的模式

##### 1) 地产开发商模式分析

##### 2) 商业运营商模式分析

##### (3) 开发运营模式选择分析

##### 1) 单独开发运营模式分析

##### 2) 股权合作运营模式分析

#### 2.7.2 商业地产项目经营管理

##### (1) 商业项目的租户管理

##### (2) 商业项目的营销管理

##### (3) 商业项目的物业管理

## 第三章 商业地产行业细分市场定位模式分析

### 3.1 商业地产市场细分分析

#### 3.1.1 商业地产市场细分的含义

#### 3.1.2 商业地产市场细分的标准

##### (1) 按地域条件细分市场

##### (2) 按人口统计细分市场

##### (3) 按心理因素细分市场

##### (4) 按行为特征细分市场

##### (5) 按消费类别细分市场

##### (6) 按社会阶层细分市场

##### (7) 按生活方式细分市场

#### 3.1.3 商业地产市场细分的运用

##### (1) 市场细分标准组合性分析

## （2）市场细分标准动态性分析

### 3.1.4 商业地产市场细分的原则

#### （1）市场细分的可衡量性

#### （2）市场细分的可执行性

#### （3）市场细分的可进入性

#### （4）市场细分的有效益性

### 3.2 商业地产目标市场选择

#### 3.2.1 目标市场的基本含义

#### 3.2.2 目标市场的选择策略

##### （1）集中化进入策略

##### （2）商品专业化策略

##### （3）市场专业化策略

##### （4）选择性进入策略

##### （5）市场全覆盖策略

#### 3.2.3 目标市场的竞争考量

### 3.3 商业地产市场定位分析

#### 3.3.1 商业地产项目的定位流程

#### 3.3.2 商业地产项目的客户定位

##### （1）商圈范围的界定

##### （2）消费者定位

##### （3）商家定位

##### （4）投资者定位

#### 3.3.3 商业地产项目业态组合定位

##### （1）业态分类与特点

##### （2）项目的业态定位

##### （3）业态的合理构成

#### 3.3.4 商业地产项目的档次定位

#### 3.3.5 商业地产项目的功能定位

#### 3.3.6 商业地产项目的规模定位

#### 3.3.7 商业地产项目的形象定位

### 3.4 不同业态细分市场分析

#### 3.4.1 写字楼市场分析

- (1) 2015年写字楼市场景气度分析
- (2) 2015年写字楼市场供需平衡分析
- (3) 2015年写字楼市场的空置率分析
- (4) 2015年写字楼市场竞争格局分析
- (5) 写字楼市场未来发展趋势

#### 3.4.2 酒店市场分析

- (1) 2015年酒店市场建设情况分析
- (2) 2015年酒店市场竞争情况分析
- (3) 2015年酒店市场市场经营现状
- (4) 酒店类型与经营特点分析
- (5) 酒店建设发展趋势分析

#### 3.4.3 购物中心市场分析

- (1) 购物中心的主要类型分析
- (2) 购物中心分布与存量分析
- (3) 购物中心的业态构成分析
- (4) 购物中心竞争现状分析
- (5) 购物中心未来发展趋势

#### 3.4.4 售商业地产分析

- (1) 零售地产快速发展背景分析
- (2) 2015年零售地产投资交易规模分析
- (3) 2015年零售地产市场投资份额分析
- (4) 近年零售地产投资者关注重点分析
- (5) 2015年零售地产主要投资交易项目
- (6) 未来零售市场投资前景与风险分析
- (7) 主要零售商业地产细分市场分析

#### 3.4.5 城市综合体分析

- (1) 城市综合体存量市场分析
- (2) 城市综合体增量市场分析
- (3) 城市综合体经营情况分析
- (4) 城市综合体建成项目分析
- (5) 城市综合体拟建项目分析
- (6) 城市综合体投资机会分析



### 3.4.6 主题式商业地产分析

- (1) 奢侈品主题商业市场分析
- (2) 女性主题商业市场分析
- (3) 青年主题商业市场分析
- (4) 儿童主题商业市场分析

### 3.4.7 复合式商业地产分析

## 第四章 商业地产行业盈利模式分析

### 4.1 国外商业地产企业盈利模式分析

#### 4.1.1 美国商业地产企业盈利模式分析

- (1) 美国商业地产企业盈利模式变化历程
- (2) 美国商业地产企业盈利模式特点分析

#### 4.1.2 新加坡商业地产企业盈利模式分析

- (1) 新加坡商业地产企业盈利模式变化历程
- (2) 新加坡商业地产企业盈利模式特点分析

### 4.2 商业地产企业开发销售盈利模式

#### 4.2.1 商业地产企业散售盈利模式

- (1) 一般散售模式分析
- (2) 带租约销售模式分析
- (3) 带回报销售模式分析
- (4) 散售模式适用物业类型分析
- (5) 散售模式的优劣势分析

#### 4.2.2 商业地产企业整售盈利模式

- (1) 整售模式操作方式
- (2) 整售模式主要特点
- (3) 整售模式适用物业类型
- (4) 整售模式的优劣势分析

#### 4.2.3 典型企业分析——SOHO中国盈利模式

- (1) 开发选址分析
- (2) 销售和售后分析
- (3) 品牌建设分析
- (4) 营运能力分析

### 4.3 商业地产企业持有经营盈利模式

#### 4.3.1 完全自营模式分析

- (1) 完全自营模式资源要求
- (2) 完全自营模式优劣势分析

#### 4.3.2 自营 + 经营贷模式分析

- (1) 模式操作方式
- (2) 模式资源要求
- (3) 模式优劣势分析

#### 4.3.3 资本运作模式分析

- (1) 资本运作模式操作方式
- (2) 资本运作模式优劣势分析

#### 4.3.4 典型企业分析——中国国贸盈利模式

- (1) 开发选址分析
- (2) 业绩增长模式
- (3) 市场定位分析
- (4) 资本回收分析

### 4.4 商业地产企业混合运作盈利模式分析

#### 4.4.1 混合运作模式操作方式分析

#### 4.4.2 混合运作模式主要特点分析

#### 4.4.3 混合运作适用物业类型分析

#### 4.4.4 混合运作模式优劣势分析

#### 4.4.5 典型企业分析——大连万达盈利模式

- (1) 开发选址分析
- (2) 招商模式分析
- (3) 租售模式分析
- (4) 融资渠道分析
- (5) 品牌建设分析

### 4.5 主要商业地产盈利模式对比分析

## 第五章 商业地产行业管理模式分析

### 5.1 商业地产行业开发商自行管理模式

#### 5.1.1 开发商自行管理模式特征

### 5.1.2 开发商自行管理模式分析

### 5.1.3 开发商自行管理模式优劣势

## 5.2 商业地产行业专业管理模式

### 5.2.1 管理商以管理品牌参与项目

### 5.2.2 开发商委托管理商进行项目的管理

### 5.2.3 开发商与管理商共同投资建立新的管理公司

## 5.3 商业地产行业咨询管理模式

### 5.3.1 咨询管理模式分析

### 5.3.2 咨询管理公司的作用

(1) 投资顾问、商业策划

(2) 决策支持

(3) 财务整合系统

## 第六章 商业地产行业融资模式分析

### 6.1 商业地产行业融资需求分析

#### 6.1.1 商业地产行业资金需求

#### 6.1.2 商业地产行业融资特点

#### 6.1.3 商业地产行业融资现状

### 6.2 商业地产行业传统融资方式分析

#### 6.2.1 自有资金注入模式分析

(1) 企业自有资金注入的方式

(2) 运用自有资金融资方式的重要性

#### 6.2.2 预租预售款和定金模式

#### 6.2.3 银行信贷融资模式分析

(1) 适合商业地产项目类型分析

(2) 银行信贷融资模式成本分析

(3) 2015年房企信贷规模分析

(4) 银行信贷融资模式优劣势分析

### 6.3 商业地产企业上市融资模式分析

#### 6.3.1 商业地产企业上市融资的必要性

#### 6.3.2 商业地产企业上市融资的模式

#### 6.3.3 商业地产企业上市融资效应分析

(1) 上市融资的正面效应

(2) 上市融资的负面效应

6.3.4 商业地产企业上市融资的风险

(1) 买壳上市的风险

(2) IPO形式的风险

(3) 其他类型的风险

6.4 商业地产行业房地产信托融资模式分析

6.4.1 房地产信托融资的主要模式

6.4.2 房地产信托与REITs的主要区别

6.4.3 房地产信托融资模式的优劣势

6.4.4 房地产信托融资模式成本分析

6.4.5 房地产信托产品发行规模分析

6.4.6 房地产信托产品发行情况分析

6.4.7 创新房地产信托产品类型分析

6.4.8 房地产信托融资模式趋势分析

6.5 商业地产行业基金融资模式分析

6.5.1 商业地产基金融资成本及适合项目

6.5.2 房地产投资基金定义

6.5.3 房地产投资基金的类型

(1) 公募房地产投资基金

(2) 私募房地产投资基金

6.5.4 房地产投资基金的管理模式

(1) 自我管理模式分析

(2) 委托管理模式分析

6.5.5 房地产投资基金运作流程

6.5.6 房地产投资基金介入地产开发时点

6.5.7 房地产投资基金盈利模式

(1) 以投资管理为主导的盈利模式

(2) 以融资业务为主导的盈利模式

(3) 以投资银行业务为主导的盈利模式

6.5.8 海外房地产基金在中国的运作机构及基金产品

(1) 在华主要海外基金机构及产品分析

(2) 海外基金介入房地产市场的方式

### 6.5.9 国内房地产基金产品及运作机构分析

#### (1) 国内主要房地产基金产品及运作机构

#### (2) 国内房地产基金运作模式总结

### 6.6 房地产投资信托基金融资模式分析

#### 6.6.1 REITs的概念及运作方式

##### (1) REITs的概念及特点

##### (2) REITs的基本运作方式

##### (3) REITs产品的风险收益特征

##### (4) REITs对发展商的吸引力

#### 6.6.2 REITs在境外市场的发展现状

##### (1) 美国REITs发展分析

##### (2) 香港REITs发展分析

##### (3) 新加坡REITs发展分析

#### 6.6.3 REITs在中国大陆的发展现状

##### (1) REITs在中国大陆发展现状

##### (2) 目前中国REITs的发展困境

##### (3) 发展REITs融资的对策建议

### 6.7 私募股权房地产投资基金融资模式分析

#### 6.7.1 私募股权房地产投资基金的定义

#### 6.7.2 私募股权房地产投资基金的特点

#### 6.7.3 国际私募股权房地产投资基金发展分析

##### (1) 国际私募股权房地产投资基金综述

##### (2) 国际私募股权房地产投资基金发展现状

##### (3) 国际私募股权房地产投资基金投资策略及风险

#### 6.7.4 国内私募股权房地产投资基金发展分析

##### (1) 私募股权房地产投资基金发展现状

##### (2) 私募股权房地产投资基金规模分析

##### (3) 私募股权房地产投资基金主要问题

##### (4) 私募股权房地产投资基金发展意义

## 第七章 商业地产行业标杆案例分析

### 7.1 万达集团商业地产模式分析

### 7.1.1 企业发展背景分析

- (1) 发展历程与节点事件
- (2) 资产规模与业务板块
- (3) 管理团队与企业文化
- (4) 组织架构与企业管理

### 7.1.2 企业发展现状分析

- (1) 融资模式分析
- (2) 运营模式分析
- (3) 盈利模式分析
- (4) 战略合作伙伴
- (5) 品牌发展战略

### 7.1.3 企业产品与市场分析

- (1) 主要产品类型及系列设计
- (2) 产品组合构成分析
- (3) 自持/销售比例分析
- (4) 项目业态组合分析
- (5) 当前主要商家构成
- (6) 项目孵化操作特点、经营周期

### 7.1.4 资本与合作模式分析

- (1) 开发、销售、持有物业规模及构成
- (2) 经营利润率情况分析
- (3) 资金来源和融资渠道构成
- (4) 主要资本合作伙伴与合作模式
- (5) 经营性指标数据分析

### 7.1.5 项目获取与开发分析

- (1) 项目选址标准分析
- (2) 项目获取途径分析
- (3) 项目获取商业操作

### 7.1.6 主要的核心竞争优势

### 7.1.7 万达订单地产模式分析

- (1) 订单地产模式运作流程
- (2) 订单地产模式推广分析

(3) 订单地产模式应用要求

(4) 订单地产模式的优劣势

#### 7.1.8 万达集团四代产品分析

(1) 第一代产品：单体模式分析

(2) 第二代产品：纯商业组合模式分析

(3) 第三代产品：城市综合体模式分析

(4) 第四代产品：万达城分析

#### 7.1.9 万达广场案例分析

(1) 沈阳万达商业广场——败笔与转型

(2) 北京万达广场——万达盈利模式典范

(3) 宁波万达广场——第三代产品升级

#### 7.2 恒隆地产商业地产模式分析

##### 7.2.1 企业概况与历史沿革

(1) 企业发展概况

(2) 企业历史沿革

##### 7.2.2 企业总体经营情况分析

(1) 企业主要指标分析

(2) 企业盈利能力分析

(3) 企业运营能力分析

(4) 企业偿债能力分析

(5) 企业发展能力分析

(6) 企业经营状况优劣势

##### 7.2.3 企业资本运作策略分析

##### 7.2.4 企业在香港市场发展策略

(1) 90年代以前发展策略

(2) 90年代初期发展策略

(3) 1997年发展策略分析

(4) 1997-1999年发展策略

(5) 1999年至今的发展策略

##### 7.2.5 企业在内地市场发展策略

(1) 内地市场发展路径分析

(2) 内地市场土地策略分析

(3) 内地项目商业模式分析

(4) 内地项目经营情况分析

#### 7.2.6 企业在内地发展中的项目

#### 7.2.7 企业管理与企业文化分析

(1) 企业管理架构分析

(2) 企业核心管理层分析

(3) 企业文化研究分析

(4) 企业的人才培养策略

(5) 社会投资与社会活动

#### 7.3 中粮集团商业地产模式分析

##### 7.3.1 企业概况与历史沿革

(1) 中粮置业发展概述

(2) 中粮集团地产战略

(3) 中粮置业发展路线

##### 7.3.2 企业资本与扩张策略

(1) 企业资本策略分析

(2) 企业扩张策略分析

##### 7.3.3 企业产品定位与经营

(1) 品牌核心内涵与特征

(2) 战略目标与组合策略

(3) 产品结构形态分析

(4) 企业经营策略创新

##### 7.3.4 企业主流产品线分析

(1) 商业综合体分析

(2) 都市综合体分析

(3) 区域性城市综合体分析

##### 7.3.5 大悦城商业模式分析

(1) 商业模式的基本特征

(2) 商业模式的核心价值

(3) 模式核心竞争力评价

(4) 模式发展瓶颈与难题

##### 7.3.6 大悦城系列重点项目



- (1) 北京西单大悦城分析
- (2) 北京朝阳大悦城分析
- (3) 沈阳中街大悦城分析
- (4) 天津大悦城分析
- (5) 上海大悦城分析
- (6) 杭州大悦城分析
- (7) 成都大悦城分析

#### 7.4 华润置地商业地产模式分析

##### 7.4.1 企业概况与历史沿革

- (1) 企业发展概况
- (2) 企业历史沿革

##### 7.4.2 企业总体经营情况分析

- (1) 企业主要指标分析
- (2) 企业盈利能力分析
- (3) 企业运营能力分析
- (4) 企业偿债能力分析
- (5) 企业发展能力分析
- (6) 企业经营状况优劣势

##### 7.4.3 企业差异化商业模式

- (1) 业务定位分析
- (2) 利润结构分析
- (3) 增长方式分析
- (4) 增值服务分析

##### 7.4.4 万象城项目产品概况

- (1) 项目产品特点
- (2) 项目背景分析
- (3) 开发团队分析
- (4) 项目开发步骤

##### 7.4.5 万象城项目定位与业态

- (1) 项目整体定位
- (2) 项目功能构成
- (3) 物业类型配置

#### (4) 主力店铺形态

#### 7.4.6 万象城财务运营分析

#### 7.4.7 万象城经营策略分析

#### 7.4.8 万象城价值KPI体系

#### 7.4.9 万象城项目案例分析

##### (1) 万象城第一城--深圳华润中心?万象城

##### (2) 万象城第二城--杭州华润新鸿基?万象城

##### (3) 万象城第三城--沈阳华润中心?万象城

##### (4) 万象城第四城--成都华润二十四城?万象城

##### (5) 万象城第五城--南宁华润中心?万象城

##### (6) 万象城第六城--郑州华润中心?万象城

##### (7) 万象城第七城--青岛华润中心?万象城

##### (8) 万象城第八城--合肥华润中心?万象城

##### (9) 万象城第九城--重庆华润二十四城?万象城

##### (10) 万象城第十城--无锡华润新鸿基?万象城

#### 7.5 凯德商用商业地产模式分析

#### 7.5.1 企业概况与历史沿革

##### (1) 凯德中国背景分析

##### (2) 凯德中国历史沿革

##### (3) 凯德商用发展概况

#### 7.5.2 企业总体经营情况分析

##### (1) 企业主要指标分析

##### (2) 企业盈利能力分析

##### (3) 企业运营能力分析

##### (4) 企业偿债能力分析

##### (5) 企业发展能力分析

##### (6) 企业经营状况优劣势

#### 7.5.3 企业发展战略分析

##### (1) 企业业务模式分析

##### (2) 企业业务架构分析

##### (3) 企业发展战略分析

#### 7.5.4 企业主要产品线分析

- (1) 来福士项目分析
- (2) 凯德广场项目分析
- (3) 凯德龙之梦广场项目分析

#### 7.5.5 企业产品项目规模分析

- (1) 已开发项目规模分析
- (2) 未来项目规划投资分析

#### 7.6 宝龙地产商业地产模式分析

##### 7.6.1 企业发展背景分析

- (1) 企业发展概况
- (2) 企业历史沿革
- (3) 企业定位与业务结构
- (4) 企业发展阶段
- (5) 企业管控和治理

##### 7.6.2 企业总体经营情况分析

- (1) 企业主要指标分析
- (2) 企业盈利能力分析
- (3) 企业运营能力分析
- (4) 企业偿债能力分析
- (5) 企业发展能力分析
- (6) 企业经营状况优劣势

##### 7.6.3 企业发展现状分析

- (1) 业务结构与发展战略
- (2) 区域发展策略分析
- (3) 产品定位分析
- (4) 盈利模式分析
- (5) 品牌发展策略分析
- (6) 战略合作伙伴分析

##### 7.6.4 企业资本与合作

- (1) 资金渠道构成分析
- (2) 资金合作伙伴和资金结构

##### 7.6.5 企业土地获取与开发

- (1) 项目区域分布、选址标准、开发模式

(2) 项目获取途径分析

(3) 项目获取的商业操作

#### 7.6.6 企业产品与市场分析

(1) 主要产品类型及系列设计

(2) 自持/销售比例、租售组合模式

(3) 主要客户、业态组合

(4) 项目孵化操作特点、经营周期

#### 7.6.7 企业典型项目分析

(1) 天津宝龙城市广场分析

(2) 上海宝龙城市广场分析

(3) 青岛宝龙城市广场分析

(4) 杭州宝龙城市广场分析

(5) 烟台宝龙城市广场分析

(6) 福州宝龙城市广场分析

图表目录：

图表1：我国商业地产发展历程的五个阶段

图表2：35个一二线城市人均GDP和人均商业地产销售面积的关系（单位：元，平方米）

图表3：1996-2014我国GDP增长情况分析 & 预测（单位：%）

图表4：35个一二线城市人均可支配收入和商业地产价格的关系（单位：元，元/平方米）

图表5：1991-2015年全国城镇人均可支配收入及同比增速（单位：元，%）

图表6：2001-2015年全国房地产业发展程度与城镇化率关系图（单位：亿元，万平方米，%）

图表7：商业地产、住宅地产吸引力评估要素

图表8：商业地产、住宅地产吸引力评估

图表9：商业地产、住宅地产吸引力评估结果

图表10：商业地产、住宅地产吸引力指数

图表11：2012-2015年全国房地产固定资产投资额占GDP比重

图表12：2012-2015年季度国内生产总值及增长速度（单位：亿元，%）

图表13：2012-2015年固定资产投资月度累计完成额及同比增速（单位：亿元，%）

图表14：2015年固定资产投资主要数据及同比增速（分行业）（单位：亿元，%）

图表15：2015年东、中、西部地区固定资产投资额同比增速（单位：%）

图表16：2010-2015年中国全部工业增加值及其增长速度（单位：%）

图表17：2012-2015年居民月度贷款余额占比情况（单位：%）

图表18：我国所处城镇化的阶段

图表19：1980-2015年我国城镇、农村人口比例（单位：%）

图表20：1997-2015年城镇居民人均总收入及同比增速（单位：元，%）

图表21：1997-2015年城镇居民人均总收入结构（单位：%）

图表22：1991-2015年城镇居民消费性支出及同比增速（单位：元，%）

图表23：2012-2015年社会消费品零售额同比增速（单位：%）

图表24：2015年社会消费品零售总额（单位：亿元，%）

图表25：2010-2015年国有建设用地供应变化（单位：公顷）

图表26：2010-2015年国有建设用地供应结构（单位：%）

图表27：2010-2015年国有建设用地出让面积及成交价款情况（单位：万公顷，亿元）

图表28：2001-2015年全国主要城市监测地价情况（单位：%）

图表29：2015年全国各主要城市土地均价和商业用地均价（单位：元）

图表30：2012-2015年一线城市土地溢价率（单位：%）

图表31：2000-2015年商业地产开发投资额及占房地产投资额情况统计（单位：亿元，%）

图表32：2003-2015年商业地产销售面积及同比增长情况（单位：万平方米，%）

图表33：2012-2015年写字楼月度平均销售价格及同比增速（单位：元/平方米，%）

图表34：2012-2015年商业营业用房月度平均销售价格及同比增速（单位：元/平方米，%）

图表35：正佳广场的租金梯度（单位：元/平方米/月）

图表36：商业物业项目的营销推广流程

图表37：各类餐饮的业态特征

图表38：餐饮品牌的位置归类

图表39：不同类别餐饮投资主体的特征

图表40：餐饮业态分类与投资分类对照的餐饮品牌举例

图表41：开发商餐饮品牌招商流程

图表42：商业地产项目餐饮品牌客户选址流程

图表43：餐饮品牌招商与客户选址流程对应分析

图表44：餐饮品牌招商各阶段的工作重点

图表45：目标市场选择策略

图表46：商业地产"目标市场选择策略"与"适合业态"示意图

图表47：商业地产定位流程图

图表48：商圈结构示意图

图表49：2012-2015年宏观经济预警指数

图表50：2010-2015年建筑业、工业企业、房地产业景气度指数

图表51：2003-2015年中国写字楼竣工面积（单位：万平方米）

图表52：2003-2015年主要地区写字楼竣工面积（单位：万平方米）

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/274460.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。