

2015-2020年中国商业地产 行业市场分析与投资前景研究报告

报告目录及图表目录

博思数据研究中心编制

www.bosidata.com

报告报价

《2015-2020年中国商业地产行业市场分析与投资前景研究报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.bosidata.com/fangdichan1501/F74382FOC3.html>

【报告价格】纸介版7000元 电子版7200元 纸介+电子7500元

【出版日期】2015-01-13

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服务热线：400-700-3630(免长话费) 010-57272732/57190630

博思数据研究中心

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。

说明、目录、图表目录

报告说明:

博思数据发布的《2015-2020年中国商业地产行业市场分析与投资前景研究报告》共十三章。介绍了商业地产行业相关概述、中国商业地产产业运行环境、分析了中国商业地产行业的现状、中国商业地产行业竞争格局、对中国商业地产行业做了重点企业经营状况分析及中国商业地产产业发展前景与投资预测。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。

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。

我国商业地产市场仍有很大空间和潜力，预计未来几年内的商业地产市场将蓬勃发展。在一线城市商业地产开发趋于饱和的背景下，未来商业地产开发将呈现普遍向二、三线城市蔓延的趋势。

另外，在改变经济结构以及区域产业布局的同时，新型城镇化将进一步提高城镇居民的收入水平，从而提升消费对经济增长的贡献率。在这个过程中，新型城镇化将为房地产行业带来新的发展方向及增长潜力，甚至将可能改变房地产行业的规则和格局。作为实体经济发展的衍生需求，房地产市场尤其是商业地产将得到稳定持续的市场需求支撑，实现有持续生命力的、健康的多元化发展。

第一部分产业环境透视

第一章商业地产行业发展综述

第一节房地产概念阐释

一、房地产的定义

二、房地产的特征

三、房地产的自然形态

四、房地产的类别

第二节房地产行业概述

一、房地产行业的定义

二、房地产行业的主要领域

三、房地产行业的特点

四、房地产业的地位

第三节房地产市场分析的内容和特点

- 一、房地产市场分析的层次
- 二、房地产市场分析的内容
- 三、房地产市场分析的特点
- 四、提高房地产市场分析有效性的途径

第四节商业地产的相关概述

- 一、商业地产的定义
- 二、商业地产的分类
- 三、商业地产的模式
- 四、商业地产发展规模分级

第二章商业地产行业市场环境及影响分析（PEST）

第一节商业地产行业政治法律环境（P）

- 一、行业主要政策法规
- 二、政策环境对行业的影响

第二节行业经济环境分析（E）

- 一、宏观经济形势分析
- 二、宏观经济环境对行业的影响分析

第三节行业社会环境分析（S）

- 一、商业地产产业社会环境
- 二、社会环境对行业的影响

第四节行业技术环境分析（T）

- 一、行业主要技术发展趋势
- 二、技术环境对行业的影响

第二部分行业深度分析

第三章我国商业地产行业运行现状分析

第一节商业地产行业的投资背景

- 一、商业地产行业的发展历程
- 二、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

三、商业地产行业发展的必然性

第二节商业用地供应情况及价格分析

一、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

二、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

第三节商业地产行业运营数据分析

一、商业地产行业开发投资额分析

二、商业地产行业销售面积分析

三、商业地产行业销售价格分析

第四节商业地产行业投资空间与潜力

一、商业地产行业投资空间分析

二、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

第四章商业地产行业盈利模式分析

第一节国外商业地产企业盈利模式分析

一、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

二、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

第二节商业地产企业开发销售盈利模式

一、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

二、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

三、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

第三节商业地产企业持有经营盈利模式

一、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

二、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

三、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

四、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

第四节商业地产企业混合运作盈利模式分析

一、混合运作模式操作方式分析

二、混合运作模式主要特点分析

三、混合运作适用物业类型分析

四、混合运作模式优劣势分析

五、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

第五节主要商业地产盈利模式对比分析

第三部分市场全景调研

第五章我国商业地产细分市场分析

第一节商业地产市场细分分析

一、商业地产市场细分的含义

二、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

三、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

四、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

第二节商业地产目标市场选择

一、目标市场的基本含义

二、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

三、目标市场的竞争考量

第三节商业地产市场定位分析

一、商业地产项目的定位流程

二、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

三、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

四、商业地产项目的档次定位

五、商业地产项目的功能定位

六、商业地产项目的规模定位

七、商业地产项目的形象定位

第四节不同业态细分市场分析

一、写字楼市场分析

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

二、酒店市场分析

- 1、酒店市场建设情况分析
- 2、酒店市场竞争情况分析
- 3、酒店市场经营现状

4、酒店类型与经营特点分析

5、酒店建设发展趋势分析

三、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

四、零售商业地产分析

1、零售地产快速发展背景分析

2、零售地产投资交易规模分析

3、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、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

五、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

六、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

七、复合式商业地产分析

第六章商业地产项目的开发运营分析

第一节商业地产项目条件判断

一、交通条件

二、市政配套

三、物业配套

四、规划设计

第二节商业地产项目商业规划

一、商业经营规划的成本分析

二、商业经营规划的布局顺序

三、商业经营规划的整体利益

四、商业经营规划的风险瓶颈

五、商业规划的黄金分割定律

六、配套设施的作用与投入

七、商铺格局规划分析

第三节商业地产项目经济测算

一、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

二、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

三、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

四、商铺的定价方式分析

五、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

第四节商业地产项目营销推广

一、销售与经营的平衡分析

二、商业物业商铺营销特性

三、商业项目营销推广流程

四、商业物业常用销售方式

第五节商业地产项目招商实施

一、商业地产项目招商对象

二、商业地产项目招商流程

三、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

第六节商业地产项目开业策略

一、借装修为开业造势

二、借周末为开业造势

三、借气氛为开业造势

四、借促销为开业造势

五、借商品为开业造势

第七节商业地产项目商业运营

一、商业地产项目开发运营模式

1、按投资回收划分的模式

2、按运营主体划分的模式

3、开发运营模式选择分析

二、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

第四部分竞争格局分析

第七章商业地产行业区域市场分析

第一节行业总体区域结构特征及变化

一、行业区域结构总体特征

二、行业区域集中度分析

三、行业区域分布特点分析

四、行业规模指标区域分布分析

五、行业效益指标区域分布分析

六、行业企业数的区域分布分析

第二节商业地产区域市场分析

一、东北地区商业地产市场分析

1、黑龙江省商业地产市场分析

2、吉林省商业地产市场分析

3、辽宁省商业地产市场分析

二、华北地区商业地产市场分析

1、北京市商业地产市场分析

2、天津市商业地产市场分析

3、河北省商业地产市场分析

三、华东地区商业地产市场分析

1、山东省商业地产市场分析

2、上海市商业地产市场分析

3、江苏省商业地产市场分析

4、浙江省商业地产市场分析

5、福建省商业地产市场分析

6、安徽省商业地产市场分析

四、华南地区商业地产市场分析

1、广东省商业地产市场分析

2、广西省商业地产市场分析

3、海南省商业地产市场分析

五、华中地区商业地产市场分析

1、湖北省商业地产市场分析

2、湖南省商业地产市场分析

3、河南省商业地产市场分析

六、西南地区商业地产市场分析

1、四川省商业地产市场分析

2、云南省商业地产市场分析

3、贵州省商业地产市场分析

七、西北地区商业地产市场分析

- 1、甘肃省商业地产市场分析
- 2、新疆自治区商业地产市场分析
- 3、陕西省商业地产市场分析

第八章2015-2020年商业地产行业竞争形势

第一节行业总体市场竞争状况分析

一、商业地产行业竞争结构分析

- 1、现有企业间竞争
- 2、潜在进入者分析
- 3、替代品威胁分析
- 4、供应商议价能力
- 5、客户议价能力
- 6、竞争结构特点总结

二、商业地产行业企业间竞争格局分析

- 1、不同地域企业竞争格局
- 2、不同规模企业竞争格局
- 3、不同所有制企业竞争格局

三、商业地产行业集中度分析

- 1、市场集中度分析
- 2、企业集中度分析
- 3、区域集中度分析
- 4、各子行业集中度
- 5、集中度变化趋势

四、商业地产行业SWOT分析

- 1、商业地产行业优势分析
- 2、商业地产行业劣势分析
- 3、商业地产行业机会分析
- 4、商业地产行业威胁分析

第二节中国商业地产行业竞争格局综述

一、商业地产行业竞争概况

- 1、中国商业地产行业品牌竞争格局

- 2、商业地产业未来竞争格局和特点
- 3、商业地产市场进入及竞争对手分析
- 二、中国商业地产行业竞争力分析
- 1、我国商业地产行业竞争力剖析
- 2、我国商业地产企业市场竞争的优势
- 3、民企与外企比较分析
- 4、国内商业地产企业竞争能力提升途径

三、商业地产行业主要企业竞争力分析

- 1、重点企业资产总计对比分析
- 2、重点企业从业人员对比分析
- 3、重点企业营业收入对比分析
- 4、重点企业利润总额对比分析
- 5、重点企业综合竞争力对比分析

第三节商业地产行业竞争格局分析

- 一、国内外商业地产竞争分析
- 二、我国商业地产市场竞争分析
- 三、我国商业地产市场集中度分析
- 四、国内主要商业地产企业动向
- 五、国内商业地产企业拟在建项目分析

第四节商业地产行业并购重组分析

- 一、行业并购重组现状及其重要影响
- 二、跨国公司在华投资兼并与重组分析
- 三、本土企业投资兼并与重组分析
- 四、企业升级途径及并购重组风险分析
- 五、行业投资兼并与重组趋势分析

第九章2015-2020年商业地产行业领先企业经营形势分析

第一节中国商业地产企业总体发展状况分析

- 一、商业地产企业主要类型
- 二、商业地产企业资本运作分析
- 三、商业地产企业创新及品牌建设
- 四、商业地产企业国际竞争力分析

五、2014年商业地产行业企业排名分析

第二节中国领先商业地产企业经营形势分析

一、大连万达集团股份有限公司

- 1、企业发展概况分析
- 2、企业产品结构分析
- 3、企业经营模式分析
- 4、企业发展规模分析
- 5、企业主要项目分析
- 6、企业竞争优势分析
- 7、企业最新发展动向

二、中国海外集团有限公司

- 1、企业发展概况分析
- 2、企业产品结构分析
- 3、企业经营模式分析
- 4、企业发展规模分析
- 5、企业主要项目分析
- 6、企业竞争优势分析
- 7、企业最新发展动向

三、广州富力地产股份有限公司

- 1、企业发展概况分析
- 2、企业产品结构分析
- 3、企业经营模式分析
- 4、企业发展规模分析
- 5、企业主要项目分析
- 6、企业竞争优势分析
- 7、企业最新发展动向

四、华润置地有限公司

- 1、企业发展概况分析
- 2、企业产品结构分析
- 3、企业经营模式分析
- 4、企业发展规模分析
- 5、企业主要项目分析

6、企业竞争优势劣势分析

7、企业最新发展动向

五、世茂房地产

1、企业发展概况分析

2、企业产品结构分析

3、企业经营模式分析

4、企业发展规模分析

5、企业主要项目分析

6、企业竞争优势劣势分析

7、企业最新发展动向

六、金地集团

1、企业发展概况分析

2、企业产品结构分析

3、企业经营模式分析

4、企业发展规模分析

5、企业主要项目分析

6、企业竞争优势劣势分析

7、企业最新发展动向

七、远洋地产控股有限公司

1、企业发展概况分析

2、企业产品结构分析

3、企业经营模式分析

4、企业发展规模分析

5、企业主要项目分析

6、企业竞争优势劣势分析

7、企业最新发展动向

八、华侨城集团

1、企业发展概况分析

2、企业产品结构分析

3、企业经营模式分析

4、企业发展规模分析

5、企业主要项目分析

6、企业竞争优劣势分析

7、企业最新发展动向

九、SOHO中国

1、企业发展概况分析

2、企业产品结构分析

3、企业经营模式分析

4、企业发展规模分析

5、企业主要项目分析

6、企业竞争优劣势分析

7、企业最新发展动向

十、融创集团

1、企业发展概况分析

2、企业产品结构分析

3、企业经营模式分析

4、企业发展规模分析

5、企业主要项目分析

6、企业竞争优劣势分析

7、企业最新发展动向

第五部分发展前景展望

第十章2015-2020年商业地产行业前景及投资价值

第一节商业地产行业五年规划现状及未来预测

一、 “十二五”期间商业地产行业运行情况

二、 “十二五”期间商业地产行业发展成果

三、 商业地产行业“十三五”发展方向预测

第二节2015-2020年商业地产市场发展前景

一、 2015-2020年商业地产市场发展潜力

二、 2015-2020年商业地产市场发展前景展望

三、 2015-2020年商业地产细分行业发展前景分析

第三节2015-2020年商业地产市场发展趋势预测

一、 2015-2020年商业地产行业发展趋势

二、 2015-2020年商业地产市场规模预测

三、2015-2020年细分市场发展趋势预测

第四节2015-2020年中国商业地产行业供需预测

一、2015-2020年中国商业地产行业供给预测

二、2015-2020年中国商业地产行业需求预测

三、2015-2020年中国商业地产行业供需平衡预测

第五节影响企业生产与经营的关键趋势

一、市场整合成长趋势

二、需求变化趋势及新的商业机遇预测

三、企业区域市场拓展的趋势

四、科研开发趋势及替代技术进展

五、影响企业销售与服务方式的关键趋势

第六节商业地产行业投资特性分析

一、商业地产行业进入壁垒分析

二、商业地产行业盈利因素分析

三、商业地产行业盈利模式分析

第七节2015-2020年商业地产行业发展的影响因素

一、有利因素

二、不利因素

第八节2015-2020年商业地产行业投资价值评估分析

一、行业投资效益分析

1、行业活力系数比较及分析

2、行业投资收益率比较及分析

3、行业投资效益评估

二、产业发展的空白点分析

三、投资回报率比较高的投资方向

四、新进入者应注意的障碍因素

第十一章2015-2020年商业地产行业投资机会与风险防范

第一节商业地产行业投融资情况

一、行业资金渠道分析

二、固定资产投资分析

三、兼并重组情况分析

四、商业地产行业投资现状分析

第二节2015-2020年商业地产行业投资机会

一、产业链投资机会

二、细分市场投资机会

三、重点区域投资机会

四、商业地产行业投资机遇

第三节2015-2020年商业地产行业投资风险及防范

一、政策风险及防范

二、技术风险及防范

三、供求风险及防范

四、宏观经济波动风险及防范

五、关联产业风险及防范

六、产品结构风险及防范

七、其他风险及防范

第四节中国商业地产行业投资建议

一、商业地产行业未来发展方向

二、商业地产行业主要投资建议

三、中国商业地产企业融资分析

第六部分发展战略研究

第十二章商业地产行业发展战略研究

第一节商业地产行业发展战略研究

一、战略综合规划

二、技术开发战略

三、业务组合战略

四、区域战略规划

五、产业战略规划

六、营销品牌战略

七、竞争战略规划

第二节对我国商业地产品牌的战略思考

一、商业地产品牌的重要性

二、商业地产实施品牌战略的意义

三、商业地产企业品牌的现状分析

四、我国商业地产企业的品牌战略

五、商业地产品牌战略管理的策略

第三节商业地产经营策略分析

一、商业地产市场细分策略

二、商业地产市场创新策略

三、品牌定位与品类规划

四、商业地产新产品差异化战略

第四节商业地产行业投资战略研究

一、2015-2020年商业地产行业投资战略

二、2015-2020年细分行业投资战略

第十三章 博思数据研究结论及发展建议

第一节商业地产行业研究结论及建议

第二节商业地产关联行业研究结论及建议

第三节商业地产行业发展建议

一、行业发展策略建议

二、行业投资方向建议

三、行业投资方式建议

图表目录

图表：商业地产行业生命周期

图表：商业地产行业产业链结构

图表：2013-2014年全球商业地产行业市场规模

图表：2013-2014年中国商业地产行业市场规模

图表：2013-2014年商业地产行业重要数据指标比较

图表：2013-2014年全国房地产固定资产投资额占GDP比重

图表：2013-2014年季度国内生产总值及增长速度

图表：2013-2014年固定资产投资月度累计完成额及同比增速

图表：2013-2014年固定资产投资主要数据及同比增速（分行业）

图表：2013-2014年东、中、西部地区固定资产投资额同比增速

图表：2013-2014年中国全部工业增加值及其增长速度

图表：2013-2014年居民月度贷款余额占比情况

图表：我国所处城镇化的阶段

图表：2013-2014年我国城镇、农村人口比例

图表：2013-2014年城镇居民人均总收入及同比增速

图表：2013-2014年城镇居民人均总收入结构

图表：2013-2014年城镇居民消费性支出及同比增速

图表：2013-2014年社会消费品零售额同比增速

图表：2013-2014年社会消费品零售总额

图表：2013-2014年国有建设用地供应变化

图表：2013-2014年国有建设用地供应结构

图表：2013-2014年国有建设用地出让面积及成交价款情况

图表：2013-2014年全国主要城市监测地价情况

图表：2013-2014年全国各主要城市土地均价和商业用地均价

图表：2013-2014年一线城市土地溢价率

图表：2013-2014年商业地产开发投资额及占房地产投资额情况统计

图表：2013-2014年商业地产销售面积及同比增长情况

图表：2013-2014年写字楼月度平均销售价格及同比增速

图表：2013-2014年商业营业用房月度平均销售价格及同比增速

本报告由博思数据研究中心的资深专家和研究人員通过长期周密的市场调研，参考国家统计局、国家商务部、国家发改委、国务院发展研究中心、行业协会、全国及海外专业研究机构提供的大量权威资料，并对多位业内资深专家进行深入访谈的基础上，通过与国际同步的市场研究工具、理论和模型撰写而成。全面而准确地为您从行业的整体高度来架构分析体系。让您全面、准确地把握整个商业地产行业的市场走向和发展趋势。

本报告专业！权威！报告根据商业地产行业的发展轨迹及多年的实践经验，对中国商业地产行业的内外部环境、行业发展现状、产业链发展状况、市场供需、竞争格局、标杆企业、发展趋势、机会风险、发展策略与投资建议等进行了分析，并重点分析了我国商业地产行业将面临的机遇与挑战，对商业地产行业未来的发展趋势及前景作出审慎分析与预测。是商业地产企业、学术科研单位、投资企业准确了解行业最新发展动态，把握市场机会，正确制定企业发展战略的必备参考工具，极具参考价值！

详细请访问：<http://www.bosidata.com/fangdichan1501/F74382FOC3.html>