



艾凯咨询
ICAN Consulting

2011-2015年中国商铺地产市场 发展前景盈利与战略投资可行性 研究报告

一、调研说明

《2011-2015年中国商铺地产市场发展前景盈利与战略投资可行性研究报告》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/158263.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

摘要：

进入二十一世纪以来，随着我国国民经济的高速发展，我国商铺地产行业保持了多年高速增长，并随着我国加入WTO。近年来，商铺地产行业的出口也形势喜人。2008年，全球金融危机爆发，我国流苏包行业发展也遇到了一些困难，如国内需求下降，出口减少等，商铺地产行业普遍出现了经营不景气和利润下降的局面。2009年，随着我国经济刺激计划出台和全球经济走出低谷，我国商铺地产行业也逐渐从金融危机的打击中恢复，重新进入良性发展轨道。进入2010年，全球经济复苏的前景面临波折，国内经济结构调整的呼声逐渐升温，贸易保护主义的抬头，商铺地产行业中技术含量低的人力密集型企业，缺乏品牌的出口导向型企业面临发展危机，而注重培养品牌和技术创新能力较强的企业将占得先机。商铺地产行业企业如何面对新的经济环境和政策环境，制定适合当前形势和自身特点发展策略与竞争策略，是商铺地产行业企业在未来两年我国经济结构调整大潮中立于不败之地的关键。本报告也将从宏观和微观环境对我国商铺地产行业的发展现状，政策环境、竞争策略，投资前景，市场容量，进出口形势等方面进行全面而权威的分析。

本报告内容严谨、数据翔实，更辅以大量直观的图表帮助商铺地产行业企业准确把握行业发展动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对商铺地产行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行研究分析。它是业内企业、相关投资公司及政府部门准确把握行业发展趋势，洞悉行业竞争格局，规避经营和投资风险，制定正确竞争和投资战略决策的重要决策依据之一，具有重要的参考价值！

第一章 商铺地产相关概述

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 2010年中国商业地产市场运营局势分析

第一节 2010年中国商业地产发展总体形势分析

一、我国商业地产行业持续快速发展

二、我国商业地产行业突出特点分析

三、国内商业地产企业发展现状

四、商业地产市场需求及成本研究

五、多项因素推动商业地产市场升温

第二节 2007-2010年一季度中国商业地产发展状况

一、2007年商业地产发展回顾

二、2008年中国商业地产市场情况

三、2009年中国商业地产发展脉络

四、2010年一季度国内商业地产市场运行情况

第三节 中国政策影响下的商业地产发展分析

一、商业地产行业相关政策回顾

二、2010年4月国务院发布房地产新调控政策

三、房产新政促商业地产成价值洼地

四、新政带给商业地产的风险与挑战分析

五、中国或将对商业地产开征物业税

第四节 2010年中国商业地产发展思考

一、国内商业地产存在的主要问题

二、商业地产开发应采取的模式

三、我国商业地产潜力规模发展误区及对策分析

四、商业地产企业竞争力概况及提升途径

五、商业地产开发运营风险防范对策

六、金融危机下商业地产发展分析

第五节 2011-2015年中国商业地产发展前景预测

一、中国商业地产进入转型提升阶段

二、中国商业地产发展展望

三、我国商业地产市场前景看好

第三章 2010年中国商铺地产产业运行态势分析

第一节 2010年中国商铺地产发展概况

一、中国商铺市场的发展变化

二、国内商铺市场需求保持稳定增长

三、商铺地产成为"金矿"

四、房产新政助推商铺市场迅速升温

第二节 2008-2010年中国商铺市场运行分析

一、2008年中国商铺市场分析

二、2009国内各城市商铺市场排名

三、2010年商铺价格将普遍上涨

第三节 2010年中国商铺租售市场分析

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

第四节 2011-2015年中国商铺地产发展前景及趋势

一、中国商铺地产市场趋势分析

二、商铺地产发展走向

三、2011-2015年商铺地产发展预测

第四章 2010年中国商铺地产热点市场发展分析--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 2010年中国社区商业的发展状况分析

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 2010年中国社区商铺发展现状分析

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、社区商铺面临同质化问题

四、社区商铺的发展前景

第四节 2011-2015年中国社区商铺投资前景分析

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 2010年中国商铺地产热点市场发展分析--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 2010年中国商业街商铺发展现状

一、国内商业街开发进入高速发展时期

二、商业街商铺成市场关注重点

三、商业步行街商铺的设计分析

第三节 2010年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

第四节 2011-2015年中国商业街商铺投资可行性分析

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 2010年中国商铺地产热点市场发展分析--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 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

第五节 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 2010年中国商铺地产重点地区市场发展分析--北京

第一节 2010年北京商铺地产运行概况

- 一、北京商铺出租转让费一路走高
- 二、北京将下调商铺出租所得税税率
- 三、北京餐饮商铺有巨大发展空间
- 四、北京核心商圈仍是商铺投资首选地区

第二节 2008-2009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年一季度北京商铺市场成交低迷
- 三、2009年二季度北京商铺交易略有回升
- 四、2009第三季度北京商铺市场分析
- 五、2009年第四季度北京商铺市场保持平稳运行

第三节 2010年上半年北京商铺市场分析

- 一、2010年上半年北京商用项目租售价格稳中有升
- 二、2010年上半年北京在售商铺价格猛涨
- 三、朝阳丰台两区商铺售价强势反弹
- 四、2010年上半年北京在租商铺租价稳中有升

第四节 2011-2015年北京商铺市场前景展望

- 一、2010年下半年北京将开盘的商铺
- 二、北京商铺市场走势预测
- 三、北京轨道交通建设将带热沿线商铺地产

第八章 2010年中国商铺地产重点地区市场发展分析--上海

第一节 2010年上海商铺地产市场营运概况

- 一、上海商铺市场吸引大量外资入驻
- 二、上海外围专业商铺市场迅速崛起
- 三、异地商铺企业大规模涌入上海市场

第二节 2009年上海商铺地产发展回顾

- 一、2009年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

第三节 2010年1-5月上海商铺市场成交分析

- 一、2010年1月上海商铺成交情况

二、2010年5月上海商铺成交情况

三、2010年3月上海商铺成交情况

四、2010年4月上海商铺成交情况

五、2010年5月上海商铺成交情况

第四节 2011-2015年上海商铺市场发展趋势

一、上海商铺市场将强势崛起

二、上海商铺供应将增加10倍

三、上海商铺租金上涨趋势分析

第九章 2010年中国商铺地产重点地区市场发展分析--广州

第一节 2010年广州商铺市场整体形势概述

一、广州部分地区商铺租金回报下降

二、广佛同城化带给广州商铺市场新变化

三、新商圈崛起为广州商铺市场带来新机遇

四、广州产权式商铺再现"售后返租"

五、广州外围商铺成市场焦点

第二节 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

第三节 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年下半年广州商铺市场走势预测

第四节 2011-2015年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

第十章 2010年中国商铺地产重点地区市场发展分析--深圳

第一节 深圳商铺地产发展综述

- 一、深圳商铺市场格局分析
- 二、深圳CBD商铺迅速增值
- 三、深圳地铁商铺发展空间巨大

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年上半年深圳商铺市场分析

- 一、2010年一季度深圳商铺租金温和上涨
- 二、2010年二季度深圳商铺租金稳步上升
- 三、2010年上半年深圳商铺成交概况

第四节 2011-2015年深圳商铺地产投资及发展前景分析

- 一、深圳商业物业发展前景广阔
- 二、深圳不同类型商铺投资前景分析
- 三、深圳商铺市场交易预测

第十一章 2010年中国商铺地产重点地区市场发展分析--其他城市

第一节 杭州

- 一、杭州商铺市场分析
- 二、杭州商铺交易情况
- 三、杭州主要商圈商铺发展评析
- 四、杭州社区商铺呈现复合发展特色

第二节 南京

- 一、2010年南京商铺市场进入黄金期
- 二、2010上半年南京商铺交易量大幅增加
- 三、南京兴起地铁商铺投资热潮
- 四、南京地铁商铺布局规划

第三节 武汉

- 一、武汉商铺"少售多租"模式分析
- 二、武汉商铺市场吸引大批外地投资者

三、获批"中心城市"武汉商铺价值上升

四、武汉大型社区商铺获投资者青睐

五、武汉商业综合体商铺广受欢迎

第四节 成都

一、成都商铺市场分析

二、成都专业市场商铺成投资新热点

三、成都市社区商铺发展特点分析

四、成都商铺投资机遇分析

第十二章 2010年中国商铺地产优势企业竞争力分析

第一节 广州富力地产股份有限公司

一、公司概况

二、富力地产经营状况分析

三、富力地产商铺联展创8亿销售额

四、2010年6月富力地产商铺迎来热销

第二节 保利房地产（集团）股份有限公司

一、公司概况

二、保利地产经营状况分析

三、保利地产沈阳九洲商铺前景看好

第三节 合生创展集团有限公司

一、公司概况

二、合生创展经营状况分析

三、合生创展社区商铺具备高成长性

第十三章 2011-2015年中国商铺地产投资价值评估分析

第一节 商铺地产投资概述

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

四、商铺投资形式的选取

第二节 2010年中国商铺行业投资现状分析

一、商铺市场具备长期投资潜力

二、中国商铺投资主要特点分析

三、商铺投资回报率计算方法

四、商铺后期经营对投资至关重要

第三节 2011-2015年中国商铺地产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 2011-2015年中国商铺地产投资风险及规避策略

一、商铺投资应关注的问题

二、商铺投资失败的几种类型

三、规避商铺投资风险的准则

四、商铺投资应理性思考

图表目录：（部分）

图表：2000-2007年商业营业用房投资额及增长情况统计

图表：2000-2007年商业营业用房投资额及增长图

图表：2000-2007年办公楼投资额及增长情况统计

图表：2000-2007年办公楼投资额及增长图

图表：2007年房地产企业资金来源情况

图表：涉足商业地产的开发的部分企业发展战略

图表：商业地产产业链的一般形式

图表：城市化水平与商业地产规模的正相关关系

图表：城镇居民家庭人均可支配收入水平与商业地产的正相关性

图表：城镇居民家庭恩格尔系数与商业地产的规模

图表：城镇居民家庭恩格尔系数与商业地产的相关性

图表：我国M2年同比增长率

图表：我国建设用地净增加量和建设用地占用耕地面积情况

图表：2007年上半年房地产开发投资资金来源比例

图表：2007-2008年住宅及商业地产投资、建设、销售情况

图表：2008年四大城市二手住宅价格指数及甲级写字楼租金指数对比

图表：2006-2008年北京、上海外资整体收购金额

图表：部分上市房企2008年第三季报数据

图表：2009年北京住宅项目于商业项目价格对比

图表：2009年北京商家郊区开店典型案例

图表：2009年商业地产企业上市典型案例

图表：2007-2010年1季度分物业销售面积同比增长率

图表：2007-2010年1季度分物业销售额同比增长率

图表：2007-2010年1季度分物业销售均价

图表：2007-2010年1季度分物业开发投资额同比增长率

图表：2007-2010年1季度分物业新开工面积同比增长率

图表：2007-2010年1季度分物业竣工面积同比增长率

图表：2010年1季度重点城市办公楼销售均价及其增速

图表：2010年1季度重点城市办公楼开发投资额及其增速

图表：2010年1季度重点城市办公楼新开工面积及其增速

图表：2010年1季度重点城市商业营业用房销售均价及其增速

图表：2010年1季度重点城市商业营业用房开发投资额及其增速

图表：2010年1季度重点城市商业营业用房新开工面积及其增速

图表：房地产行业调控的相关行业、制度建设政策

图表：房地产行业调控的相关金融政策

图表：房地产行业调控的相关土地政策

图表：国内商业地产传统的开发流程与规范的开发流程比较

图表：商铺投资与住宅投资的三大差别

图表：开发商、专用信息、人口与交易频率的关系

图表：国内商业地产企业跨区域发展城市个数图

图表：2006-2008年四大城市商铺竣工面积、销售面积

图表：2009年部分城市商铺市场排名

图表：2009年第一季度北京部分区域商业物业散售价格

图表：2009年第一季度北京商业物业精选整售案例

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：2010年上半年北京热点商用项目租售价格稳中有升

图表：2010年上半年北京朝阳区热点商用项目租售价格

图表：2010年上半年北京丰台区热点商用项目租售价格

图表：2010年上半年北京在售商铺涨势迅猛

图表：2010年上半年北京朝阳丰台商铺售价强势反弹

图表：北京在租商铺租稳中有升

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：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月上海商铺市场各项数据

图表：2010年1月上海商铺每日成交走势图

图表：2010年1月上海商铺各区县成交套数分布

图表：2010年1月上海各区县商铺成交数据

图表：2010年5月上海商铺市场各项数据

图表：2010年5月上海商铺每日成交走势曲线图

图表：2010年5月上海各区县商铺成交面积分布

图表：2010年5月上海各区县商铺成交数据

图表：2010年3月上海商铺市场各项数据

图表：2010年3月上海商铺每日成交走势曲线图

图表：2010年3月上海各区县商铺成交面积图

图表：2010年3月上海各区县商铺成交数据

图表：2010年4月上海商铺市场各项数据

图表：2010年4月上海商铺每日成交走势曲线图

图表：2010年4月上海各区县商铺成交面积图

图表：2010年4月上海各区县商铺成交数据

图表：2010年5月上海商铺市场各项数据

图表：2010年5月上海商铺每日成交走势曲线图

图表：2010年5月上海各区县商铺成交面积图

图表：2010年5月上海各区县商铺成交数据

图表：广州部分热门商铺成交个案

图表：2009-2010年5月广州一手商铺成交面积及均价

图表：2009年第三季度广州购物中心市场数据

图表：2010年一季度广州购物商场市场数据

图表：2010年一季度主要商业项目租金

图表：2008-2009年广州大型商场房价租金比一览表

图表：2008-2009年广州传统商业街房价租金比一览表

图表：2008-2009年广州专业市场房价租金比一览表

图表：2008-2009年广州社区商铺房价租金比一览表

图表：2010年上半年深圳商铺成交面积前10名情况

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 艾凯数据研究中心发布的《2011-2015年中国商铺地产市场发展前景盈利与战略投资可行性研究报告》，内容严谨、数据翔实，更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行研究分析。它是业内企业、相关投资公司及政府部门准确把握行业发展趋势，洞悉行业竞争格局，规避经营和投资风险，制定正确竞争和投资战略决策的重要决策依据之一。本报告是全面了解行业以及对本行业进行投资不可或缺的重要工具。

图表：杭州城站商圈主要商铺概况

图表：南京商铺写字楼综合走势图

图表：2010年1-5月南京商铺市场成交套数

图表：2010年上半年南京商铺月度成交面积

图表：2010年上半年南京商铺区属成交量

图表：保利房地产（集团）股份有限公司主要经济指标走势图

图表：保利房地产（集团）股份有限公司经营收入走势图

图表：保利房地产（集团）股份有限公司盈利指标走势图

图表：保利房地产（集团）股份有限公司负债情况图

图表：保利房地产（集团）股份有限公司负债指标走势图

图表：保利房地产（集团）股份有限公司运营能力指标走势图

图表：保利房地产（集团）股份有限公司成长能力指标走势图

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/158263.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。