



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2011-2015年中国商铺地产市场 运营态势分析预测与投资方向研 究报告

# 一、调研说明

《2011-2015年中国商铺地产市场运营态势分析预测与投资方向研究报告》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/178910.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](mailto: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

近几年，楼市调控直指住宅地产，不在“限购限贷”之列的商业地产，成为市场关注的焦点，已成为楼市投资的宠儿。最新资料显示，2011年4月6日起，央行再次上调人民币存贷款基准利率，一年期存贷款基准利率分别上调0.25个百分点。面临要求公布房价控制目标的“控涨令”、加息等利空政策，商业地产再次迎来投资利好。

艾凯数据研究中心发布的《2011-2015年中国商铺地产市场运营态势分析预测与投资方向研究报告》共十六章。首先介绍了商铺地产相关概述、中国商铺地产市场运行环境等，接着分析了中国商铺地产市场发展的现状，然后介绍了中国商铺地产重点区域市场运行形势。随后，报告对中国商铺地产重点企业经营状况分析，最后分析了中国商铺地产行业发展趋势与投资预测。您若想对商铺地产产业有个系统的了解或者想投资商铺地产行业，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。

### 第一章 商铺地产相关概述

#### 第一节 房地产简述

- 一、房地产业主要涵盖的领域
- 二、房地产行业管理的职责
- 三、提高房地产市场分析有效性的途径

#### 第二节 商铺地产介绍

- 一、商铺选址的依据
- 二、商铺户型分割概述
- 三、商铺的分类
  - 1、按照开发形式分类
  - 2、按照投资价值分类
  - 3、按照商铺的位置形式分类

#### 第三节 商铺价格的决定因素

- 一、租金水平
- 二、流通力和第三产业发达程度

### 三、成长空间

## 第二章 国际房地产行业市场运行状态分析

### 第一节 2010-2011年国际房地产业运行环境分析

#### 一、经济环境分析

#### 二、金融危机对世界经济的影响

#### 三、金融危机对世界房地产业的影响

### 第二节 美国

#### 一、美国房地产市场泡沫破裂

#### 二、美国政府接管两大住房贷款融资机构房利美和房地美

#### 三、美国的房产泡沫破灭的警示

### 第三节 欧洲

#### 一、英国、爱尔兰和西班牙的房地产行业将迎来拐点

#### 二、德国、法国、奥地利、意大利和瑞典的房地产市场将萎缩

#### 三、塞浦路斯、保加利亚、罗马尼亚、捷克和土耳其的市场将陷入停滞

### 第四节 亚洲

#### 一、亚洲主要房地产市场买卖差价不断拉大

#### 二、香港房地产市场的投资活动、市场氛围冷淡

#### 三、中国房地产市场已经开始降温

### 第五节 2011-2015年世界房地产业运行趋势分析

## 第三章 中国商铺地产行业运行环境分析

### 第一节 国内商铺地产经济环境分析

#### 一、GDP历史变动轨迹分析

#### 二、固定资产投资历史变动轨迹分析

#### 三、2011年中国商铺地产经济发展预测分析

### 第二节 中国商铺地产行业政策环境分析

## 第四章 中国商铺地产运行新形势透析

### 第一节 2010-2011年中国商铺地产运行总况

#### 一、中国商铺地产已进入新时代

#### 二、商铺地产成为房产市场的新增长点

### 三、商铺地产在城市经济中的地位和作用

#### 第二节 2010-2011年中国物业管理对商铺地产成功开发的重要性分析

- 一、提升物业管理竞争力
- 二、项目开发设计阶段的物业管理工作
- 三、物业管理在施工阶段的角色
- 四、物业管理在接管验收阶段的前期介入
- 五、管理的重新定位

#### 第三节 2010-2011年中国商铺地产发展中出现的问题分析

- 一、中国商铺地产发展的三大障碍分析
- 二、房地产企业商铺售后返租涉税问题分析
- 三、中国商铺地产盲目开发危机重重

#### 第四节 2010-2011年中国商铺地产的发展策略分析

- 一、把脉中国商铺地产定位
- 二、商铺地产要求专业化服务
- 三、转战商铺地产：简约而不简单

### 第五章 中国商铺地产市场运行动态分析

#### 第一节 2010-2011年中国商铺地产综述

- 一、中国商铺地产大量涌现
- 二、社区商铺成为热钱聚集地
- 三、2010-2011年全国商铺出租情况分析
- 四、全国主要城市优质零售物业租金分析
- 五、中国中小城市商铺地产新亮点分析

#### 第二节 2010-2011年中国地铁商铺比较分析

- 一、北京
- 二、上海
- 三、广州
- 四、深圳

#### 第三节 2010-2011年中国商铺地产租赁市场分析

- 一、中国商铺租赁的种类分析
- 二、中国商铺租赁市场的门槛效应分析
- 三、中国商铺租赁需要留意的问题分析

#### 四、中国商铺出租的四个影响因素分析

##### 第四节 2010-2011年中国商铺地产市场面临挑战分析

- 一、中国商铺市场四大需改善的问题
- 二、中国商铺投资热中的冷思考
- 三、中国商铺市场遭遇三大瓶颈
- 四、中国虚拟产权式商铺的法律问题分析

#### 第六章 中国社区商铺地产行业市场运行动态分析

##### 第一节 2010-2011年中国社区商铺简述

- 一、社区商铺的类型分析
- 二、社区商铺的特点分析

##### 第二节 2010-2011年中国社区商业现状分析

- 一、中国社区商业现状的特征
- 二、中国社区商业动态分析
- 三、发展中国社区商业的途径分析
- 四、《关于加快我国社区商业发展的指导意见》对中国社区的影响

##### 第三节 2010-2011年中国社区商铺地产现状分析

- 一、中国各地社区商铺发展分析
- 二、中国小规模社区商铺受追捧
- 三、中国社区商铺发展势头强劲
- 四、中国社区商铺的营销对策分析

##### 第四节 2011-2015年中国社区商铺地产发展前景分析

#### 第七章 中国商业街商铺地产行业市场运行态势分析

##### 第一节 2010-2011年中国商业街商铺简述

##### 第二节 2010-2011年中国商业街商铺地产现状分析

- 一、中国商业街商铺尝试商场化经营
- 二、“住改商”影响中国商业街商铺租售热
- 三、中国特色商业街专业商铺成新宠

##### 第三节 2010-2011年中国商业街商铺物业管理分析

- 一、中国商业街商铺功能体现
- 二、中国商业街商铺物业管理的重点

三、中国商业街商铺物业的管理与营运

四、中国商业街的商铺生命维系重点

第四节 2010-2011年中国商业街商铺地产投资分析

一、投资商业街商铺需要考查的因素

二、个人投资商业街商铺的地段选择

三、专业街商铺投资分析

四、复合商业街商铺投资分析

第八章 中国其他类型商铺地产业市场运行形势分析

第一节 2010-2011年中国市场类商铺分析

第二节 2010-2011年中国百货商场、购物中心商铺运行分析

一、中国百货商场商铺的特点分析

二、百货商场与购物中心互补双赢

三、百货商场、购物中心商铺的投资分析

第三节 2010-2011年中国商务楼、写字楼商铺分析

一、中国商务楼、写字楼商铺的类型分析

二、中国商务楼、写字楼商商铺的特点分析

三、商业街商铺写字楼商务楼出租开发商直租

四、中国商务楼、写字楼底商商铺投资分析

第四节 2010-2011年中国交通设施商铺分析

一、交通设施商铺相关概述

二、中国交通设施商铺动态分析

三、中国交通设施商铺投资分析

第五节 2010-2011年中国住宅底层商铺分析

一、中国住宅底层商铺特点

二、中国住宅底层商铺受欢迎

三、住宅底层商铺投资分析

第九章 中国商铺地产区域市场运行新格局透析

第一节 2010-2011年北京商铺地产发展分析

一、北京商铺地产市场三大亮点分析

二、北京商铺市场供需问题分析

三、北京市区商铺和郊区商铺市场分析

四、北京中高端购物中心供求分析

第二节 2010-2011年北京商铺地产区域分析

一、北京三大区域商铺市场分析

二、北京CBD东南商铺项目分析

三、中外环线商铺项目地段分析

第三节 2010-2011年北京商铺投资分析

一、北京商铺地产投资现状分析

二、北京商铺的空置原因分析

三、北京商铺投资的三大风险分析

四、北京出现"证券化"商铺投资方式

第四节 2011-2015年北京商铺地产未来发展趋势分析

一、北京商铺市场前景广阔

二、北京商铺地产产品供应趋势分析

三、北京餐饮商铺供需前景看好

第十章 中国上海商铺地产行业市场运行局势分析

第一节 2010-2011年上海市商铺地产发展分析

一、上海商铺地产供应结构分析

二、上海商铺市场价格分析

三、上海商铺市场存量分析

第二节 2010-2011年上海商铺地产投资分析

一、上海商铺投资回归理性

二、上海商铺升值空间广阔

三、上海要道商铺成投资新热点

四、上海商铺投资社区选择

五、上海产权式商铺投资策略

第三节 2011-2015年上海商铺地产发展趋势分析

一、上海商铺发展显现外移趋势

二、上海市中心商铺将成热点

三、上海市郊商铺地产前景广阔

四、上海个性化小型商铺前景看好



## 五、上海零售商铺发展潜力大

### 第十一章 中国广州商铺地产行业市场运行动态分析

#### 第一节 2010-2011年广州商铺现状分析

- 一、广州商铺销售形势好过住宅
- 二、广州各社区旺铺分析
- 三、广州优质零售物业市场分析
- 四、广州10万平米商铺入市创供给新高
- 五、广州商铺市场供需态势与成交均价分析

#### 第二节 2010-2011年广州地区商铺市场分析

- 一、天河区
- 二、东山区
- 三、越秀区
- 四、荔湾区
- 五、海珠区
- 六、白云区
- 七、芳村区
- 八、番禺区

#### 第三节 2010-2011年广州商铺地产投资分析

- 一、广州高档商铺前景看好
- 二、广州新兴商铺投资前景分析
- 三、广州商铺市场的升值空间明显大增

### 第十二章 中国深圳商铺地产行业市场运行形势分析

#### 第一节 2010-2011年深圳商铺地产现状解析

- 一、深圳成熟商圈与社区商铺表现两极化
- 二、深圳商铺进入集中放量期
- 三、深圳商铺价格倒挂情况分析
- 四、深圳优质零售物业市场分析
- 五、深圳商铺投资者瞄准关外市场

#### 第二节 2010-2011年深圳地铁商铺分析

- 一、深圳迎来地铁商业时代

二、深圳地铁商铺租金高于地面商铺

三、深圳地铁商铺投资风险分析

第三节 2011-2015年深圳商铺地产发展前景分析

一、深圳商铺市场发展潜力大

二、未来深圳商铺十大发展走势

第十三章 中国其他城市商铺地产业市场运行走势分析

第一节 2010-2011年成都商铺地产运行分析

一、成都商铺市场销售情况分析

二、成都社区商铺"冷热不均"

三、成都优质零售物业市场分析

四、成都二手商铺投资分析

五、成都商铺地产的成熟度决定风险

第二节 2010-2011年西安商铺地产概况分析

一、西安三个商铺区域分析

二、西安商铺投资新趋势分析

三、西安投资商铺要理性对待

四、2010-2011年西安优质零售物业市场分析

五、西安市商铺地产面临的契机与挑战

第三节 2010-2011年天津商铺地产行业分析

一、天津地铁商铺发展分析

二、天津社区商铺投资分析

三、天津地铁商铺经营建议

第四节 2010-2011年杭州商铺地产运行分析

一、杭州商铺打起"运河牌"

二、杭州商铺投资分析

三、杭州社区商铺发展新模式

第十四章 中国地产行业重点企业分析

第一节 富力地产

一、富力地产简介

二、富力集团住宅写字楼商铺齐面市

- 三、富力广场商铺群集结
- 四、富力集团创新投资"潮式传家铺"商铺
- 五、富力CBD超高层豪宅将开放样板房
- 六、富力22楼盘同推百间商铺
- 七、富力地产广州收金逾8亿

## 第二节 合生创展

- 一、合生创展简介
- 二、合生发力商业地产
- 三、合生创展上万平方米社区商铺开辟市场
- 四、合生创展重资产谋变
- 五、合生创展发展战略分析

## 第三节 保利地产（600048）

- 一、保利地产简介
- 二、保利地产在沈市场份额首次突破5%
- 三、保利地产四个月劲销过百亿
- 四、保利地产小区商铺受热捧
- 五、保利地产商铺销售旺投资前景广阔

## 第十五章 2011-2015年中国商铺地产行业发展前景预测分析

### 第一节 2011-2015年中国商铺地产发展趋势分析

- 一、京商业地产现回暖趋势 甲级写字楼跌幅趋缓
- 二、商铺周边房地产发展趋势
- 三、二线城市商铺地产提速发展
- 四、商铺开发只租不售是趋势

### 第二节 2011-2015年中国商铺地产可持续发展前景分析

- 一、商铺的可持续发展战略分析
- 二、未来中国商铺的发展走向
- 三、商铺的分化发展趋势
- 四、商铺下一轮发展将注重特色和功能

## 第十六章 2011-2015年中国商铺地产行业投资战略分析

### 第一节 2010-2011年中国商铺地产投资概况

- 一、 商铺地产投资特性
- 二、 商铺地产投资环境分析
- 第二节 2011-2015年中国商铺地产投资机会分析
  - 一、 未来四大商铺投资热点
  - 二、 中国房地产市场投资机会全球领先
  - 三、 房贷新政让投资者转向商铺
- 第三节 2011-2015年中国商铺地产投资风险预警
  - 一、 宏观调控政策风险
  - 二、 市场竞争风险
  - 三、 信贷风险
  - 四、 市场运营机制风险

图表目录（部分）：

- 图表：2005-2011年一季度国内生产总值
- 图表：2005-2011年一季度居民消费价格涨跌幅度
- 图表：2011年一季度居民消费价格比上年涨跌幅度（%）
- 图表：2005-2011年一季度国家外汇储备
- 图表：2005-2011年一季度财政收入
- 图表：2005-2011年一季度全社会固定资产投资
- 图表：2011年一季度分行业城镇固定资产投资及其增长速度（亿元）
- 图表：2011年一季度固定资产投资新增主要生产能力
- 图表：各国投资房地产的基金年平均收益率
- 图表：2010年全国工业仓储用地交易价格指数
- 图表：2010年全国商业、旅游、娱乐用土地交易价格指数
- 图表：2010年商业营业用房投资完成额
- 图表：2010年办公楼投资完成额曲线图
- 图表：2010年分地区商业（旅游、娱乐）用地出让价格
- 图表：2010年商业营业用房投资完成额
- 图表：2010年中国购物中心的投资结构图
- 图表：2010年全国房地产投资比例图
- 图表：2010年上海市不同地区商铺平均租金水平
- 图表：2010年北京商铺零售新开业选例

图表：2010年北京商铺主要租赁案例

图表：2010年北京商铺主要在售物业报价

图表：2010年报价商铺主要商业物业租金报价

图表：2010年北京主要商业区商铺存量及空置情况

图表：2010年黄金商业区商铺平均租金水平

图表：2010年北京商铺市场供应量与需求量

图表：2010年上海新增商铺供应量分布区域

图表：2010年上海市商铺区域施工面积比例变化图

图表：2010年广州市商铺供应量

图表：2010年广州原八区商铺供应量与成交面积对比

图表：2010年全市商铺成交量与成交金额对比

图表：2010年广州八区商铺成交均价走势

图表：2010年广州市商铺成交均价表

图表：2010年全市二手商铺成交情况表

图表：2010年广州市商铺供应量对比表

图表：2010年广州市商铺成交量对比表

图表：2010年广州原八区商铺批出量比例图

图表：2010年全市商铺成交单价对比表

图表：2010年广州原八区商铺成交均价图示

图表：2010年广州市商铺成交金额对比表

图表：2010年广州原八区商铺成交金额比例

图表：2010年广州市商铺二手成交量对比表

图表：2010年广州市老八区商铺一、二手成交量对比表

图表：2010年广州市二手商铺成交单价对比表

图表：2010年广州全市二手商铺均价图

图表：2010年全市二手商铺成交金额对比表

图表：2010年广州市二手商铺成交金额比例示意图

图表：2010年上半年深圳不同商圈租金回报率

图表：2010年商铺投资群体构成

图表：2010年商铺投资需求构成

图表：2010年商铺投资类型选择

图表：2010年个人消费贷款参考利率表

图表：2010年中国商铺100强排名

图表：保利地产主要经济指标走势图

图表：保利地产经营收入走势图

图表：保利地产盈利指标走势图

图表：保利地产负债情况图

图表：保利地产负债指标走势图

图表：保利地产运营能力指标走势图

图表：保利地产成长能力指标走势图

图表：略

通过《2011-2015年中国商铺地产市场运营态势分析预测与投资方向研究报告》，生产企业及投资机构将充分了解产品市场、原材料供应、销售方式、市场供需、有效客户、潜在客户等详实信息，为研究竞争对手的市场定位，产品特征、产品定价、营销模式、销售网络和企业的发展提供了科学决策依据。

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/178910.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。