



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2012-2016年中国商铺地产市场 分析及发展趋势研究报告

## 一、调研说明

《2012-2016年中国商铺地产市场分析及发展趋势研究报告》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/193298.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

在目前严厉的房地产调控政策面前，目前市场上部分购房者的资金受新政影响会流向商业地产市场，商铺在近阶段更受青睐。

《2012-2016年中国商铺地产市场分析及发展趋势研究报告》共十四章立足于商铺地产市场发展现状分析，通过对商铺地产行业环境、商铺地产产业链、商铺地产市场供需、商铺地产价格、商铺地产企业的详尽分析，以使企业和投资者达到对商铺地产产品市场发展现状的全面、深入掌握；同时为使企业和投资者把握商铺地产未来的市场发展趋势，我中心还对商铺地产行业未来发展趋势和市场前景进行科学、严谨的分析与预测；另外在投资分析部分，针对企业投资决策依据进行了重点分析，并综合给出投资建议。

### 第一章 商铺地产概述

#### 第一节 商铺相关概念

- 一、商铺的定义
- 二、商铺选址的依据
- 三、商铺户型分割概述

#### 第二节 商铺的分类

- 一、按照开发形式分类
- 二、按照投资价值分类
- 三、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
- 四、投资渠道

### 第二章 中国商业地产发展分析

#### 第一节 商业地产概述

- 一、商业地产的定义
- 二、商业地产开发的前提
- 三、商业地产与城市化
- 四、商业地产的招商特征

## 第二节 中国商业地产概况

- 一、商业地产成为房地产市场的新增长点
- 二、中国商业地产已进入新时代
- 三、中国商业地产市场的特征与机遇
- 四、商业地产在城市经济中的地位和作用

## 第三节 2010-2012年商业地产发展状况分析

- 一、2010年中国商业地产发展状况分析
- 二、2011年中国商业地产发展状况分析
- 三、2012年中国商业地产行业发展展望
- 四、2012年中国商业地产投资机会分析

## 第四节 物业管理对商业地产成功开发的重要性

- 一、提升物业管理企业竞争力
- 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

## 第五节 商业地产发展中出现的问题

- 一、2012年商业地产发展的三大障碍
- 二、商业地产中存在的问题
- 三、中国商业地产现存的误区及原因
- 四、商业地产经营现状及危机分析

## 第六节 商业地产的发展策略

- 一、中国商业地产发展的对策
- 二、把脉中国商业地产定位
- 三、商业地产要求专业化服务
- 四、转战商业地产：简约而不简单

## 第三章 中国商铺地产发展分析

### 第一节 中国商铺地产概况

- 一、中国商铺地产大量涌现
- 二、2010年中国商铺地产市场回顾
- 三、2011年中国商铺地产市场的特点

- 四、2011北京等九大城市商铺租价表
- 五、2011年社区商铺成为热钱聚集地
- 六、2011年全国商铺出租情况分析
- 七、2011年全国主要城市优质零售物业租金分析
- 八、中国中小城市商铺地产面临新机遇

## 第二节 全国地铁商铺比较分析

- 一、北京
- 二、上海
- 三、广州
- 四、深圳

## 第三节 商铺地产租赁市场

- 一、商铺租赁的种类
- 二、中国商铺租赁市场的门槛效应分析
- 三、商铺租赁需要留意的问题
- 四、商铺出租的四个影响因素

## 第四节 商铺地产面临的问题

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

# 第四章 社区商铺地产

## 第一节 社区商铺概述

- 一、社区商铺的类型
- 二、社区商铺的特点

## 第二节 社区商业现状

- 一、中国社区商业的现状概括
- 二、中国社区商业现状的特征
- 三、发展社区商业的途径
- 四、商务部发布《关于加快我国社区商业发展的指导意见》

## 第三节 社区商铺地产现状分析

- 一、中国商业网点区商铺发展情况

二、中国小规模社区商铺受追捧

三、社区商铺发展势头强劲

四、社区商铺的营销对策分析

#### 第四节 社区商铺投资分析

一、社区商铺投资过程中的注意事项

二、社区商铺投资需要考察的因素

三、社区商铺投资的技巧简析

四、社区商铺投资宝典

#### 第五节 社区商铺地产发展前景分析

一、社区商铺发展前景广阔

二、社区商业的发展趋势分析

三、社区商铺租赁市场前景看好

### 第五章 商业街商铺地产

#### 第一节 商业街商铺概述

一、商业街商铺的类型

二、商业街商铺的特点

#### 第二节 商业街商铺地产现状分析

一、商业街商铺尝试商场化经营

二、“住改商”禁止商业街商铺租售热

三、特色商业街专业商铺成新宠

#### 第三节 商业街商铺物业管理分析

一、商业街商铺功能体现

二、商业街商铺物业管理的重点

三、商业街商铺物业的管理与营运

四、商业街的商铺生命维系重点

#### 第四节 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、专业街商铺投资分析

三、复合商业街商铺投资分析

### 第六章 其它类型商铺地产

## 第一节 市场类商铺

### 一、市场类商铺的类型

### 二、专业市场商铺的特点

### 三、综合市场商铺的特点

## 第二节 百货商场、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、百货商场、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、写字楼商铺的类型

### 二、商务楼、写字楼底商商铺的特点

### 三、商务楼、写字楼零散商铺的特点

### 四、商务楼、写字楼底商商铺投资分析

## 第四节 交通设施商铺

### 一、交通设施内部商铺的特点

### 二、交通设施外部商铺的特点

### 三、道路两侧商铺的特点

### 四、交通设施商铺投资策略

## 第五节 住宅底商商铺

### 一、住宅底层商铺的类型

### 二、住宅底商商铺的特点

### 三、住宅底商商铺的投资策略

## 第七章 北京商铺地产

### 第一节 北京商铺地产发展分析

#### 一、2010年度北京商铺市场之回顾与展望

#### 二、2011年北京商铺市场供需问题分析

#### 三、2011年北京商铺市场分析

#### 四、2011年中高端购物中心供求分析

#### 五、2011年北京优质零售物业市场分析

#### 六、2011年商业地产市场特征分析

### 第二节 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
- 第三节 北京商铺投资分析
  - 一、北京商铺地产投资现状
  - 二、北京商铺的空置原因分析
  - 三、北京商铺地产投资市场风险分析
  - 四、北京出现"证券化"商铺投资方式
  - 五、2011年北京商铺投资情况分析
- 第四节 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、北京餐饮商铺供需前景看好
  - 三、2011年北京商铺市场租金预测
  - 四、北京商业地产市场走向和前景分析

## 第八章 上海商铺地产

- 第一节 2010年上海市商铺地产发展分析
  - 一、2010年上海商铺市场分析
  - 二、2010年上海商铺地产供应结构分析
  - 三、2010年上海商铺市场价格分析
  - 四、2010年上海商铺租赁价格指数分析
- 第二节 2011年上海商铺地产现状分析
  - 一、2011年上海商铺市场存量分析
  - 二、2011年上海商铺"扩张年"
  - 三、2011年上海商铺市场分析
  - 四、2011年上海优质零售物业市场分析
- 第三节 上海商铺地产投资分析
  - 一、上海商铺投资回归理性
  - 二、2011年上海商铺投资情况分析
  - 三、上海产权式商铺投资策略
  - 四、2011年江浙游资转战上海商铺
  - 五、上海商铺投资在差异化中抢商机
- 第四节 上海商铺地产发展趋势

- 一、上海商铺开发趋势分析
- 二、上海商铺发展显现外移趋势
- 三、上海市副中心商铺将成热点
- 四、上海市郊商业地产前景广阔
- 五、上海零售商铺发展潜力大
- 六、上海个性化小型商铺前景看好

## 第九章 广州商铺地产

### 第一节 广州商铺地产发展回顾

- 一、2010年广州商铺市场回顾
- 二、2010年广州商铺市场分析

### 第二节 广州商铺现状分析

- 一、2011年广州商铺市场供需态势与成交均价分析
- 二、2011年广州商铺分析分析
- 三、2011年广州优质零售物业市场分析
- 四、2011年广州市各区二手商铺发展分析
- 五、2011年广州部分商铺最新动态

### 第三节 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

### 第四节 广州商铺地产投资分析

- 一、影响广州商铺市场的政策分析
- 二、广州商铺投资高潮到来
- 三、广州商铺投资的策略分析
- 四、广州高档商铺前景看好
- 五、广州新兴商铺投资前景及建议

- 六、广州小区商铺投资策略分析
- 七、广州四类商铺投资价值各不同
- 八、广州商铺市场的升值空间明显大增

## 第十章 深圳商铺地产

### 第一节 深圳商铺地产发展回顾

- 一、深圳五大商圈解析
- 二、深港商铺营销模式比较探析
- 三、2009年深圳商铺市场概况
- 四、2010年深圳商铺市场概况
- 五、2010年深圳商铺市场成交概况

### 第二节 深圳商铺地产现状解析

- 一、2011年深圳商铺市场分析
- 二、2011年深圳商铺分化严重
- 三、2011年成熟商圈与社区商铺表现两极化
- 四、2011年深圳优质零售物业市场分析
- 五、2011年深圳商铺租赁市场凸显活跃
- 六、2011年深圳商铺价格倒挂情况分析

### 第三节 深圳地铁商铺

- 一、深圳迎来地铁商业时代
- 二、深圳地铁商铺发展不佳
- 三、深圳地铁规划与未来发展机会

### 第四节 深圳商铺地产投资分析

- 一、2011年深圳商铺市场全面理性回归
- 二、2011年深圳商铺投资策略
- 三、2011年深圳商铺投资者瞄准关外市场

### 第五节 深圳商铺地产发展前景

- 一、深圳商铺市场发展潜力大
- 二、2011年深圳商铺进入集中放量期
- 三、2011年深圳不同类型商铺投资前景研析

## 第十一章 其它城市商铺地产

## 第一节 成都商铺地产概况

- 一、2011年成都商铺市场销售仍旺盛
- 二、2011年成都社区商铺"冷热不均"
- 三、2011年成都优质零售物业市场分析
- 四、成都社区商铺投资策略
- 五、成都二手商铺投资策略
- 六、成都商业地产的成熟度决定风险

## 第二节 西安商铺地产

- 一、西安三个商铺区域分析
- 二、西安商铺投资呈上升趋势
- 三、2011年西安优质零售物业市场分析
- 四、西安市商业地产面临的契机与挑战

## 第三节 天津商铺地产

- 一、2011年天津商铺市场
- 二、2011年天津地铁商铺发展分析
- 三、2011年天津优质零售物业市场分析
- 四、天津区域商铺市场投资策略
- 五、天津地铁商铺经营建议
- 六、天津社区商铺投资正当时

## 第四节 杭州商铺地产

- 一、2010年杭州商铺市场分析
- 二、2011年杭州商铺打起运河牌
- 三、2011年杭州商铺投资情况分析
- 四、2011年杭州优质零售物业市场分析
- 五、杭州商铺投资价值分析
- 六、杭州社区商铺发展新模式
- 七、杭州社区商铺投资建议分析

## 第十二章 领先企业分析

### 第一节 富力地产

- 一、富力地产简
- 二、富力集团创新投资"潮式传家铺"商铺

- 三、2010-2011年公司经营情况分析
- 四、2011年富力塑造商业地产新高度
- 五、富力集团住宅写字楼商铺齐面市

## 第二节 合生创展

- 一、合生创展简介
- 二、2010-2011年公司经营情况分析
- 三、2011年合生创展大力向商业地产进军

## 第三节 保利地产

- 一、保利地产简介
- 二、2010-2011年公司经营情况分析
- 三、2011年公司商业地产最新发展动态

# 第十三章 2012-2016年中国商铺地产投资分析

## 第一节 商铺投资概述

- 一、商铺投资的定义
- 二、商铺投资的分类
- 三、商铺投资的特点分析
- 四、具有投资价值的商铺特征分析

## 第二节 中国商铺地产投资现状分析

- 一、2011年中国商铺投资市场调查
- 二、国内商铺成房地产投资热点
- 三、商铺投资的前期理财解析
- 四、中国二手商铺投资分析

## 第三节 商铺投资与其它投资的比较分析

- 一、商铺投资与证券投资
- 二、商铺投资与住宅投资
- 三、商铺投资与写字楼投资

## 第四节 2012-2016年商铺地产投资风险分析

- 一、商铺投资的宏观风险
- 二、商铺投资的微观风险
- 三、商铺投资五重风险分析
- 四、产权式商铺的风险分析

## 第五节 2012-2016年商铺地产投资风险规避

- 一、投资者规避商铺风险的对策
- 二、避免商铺风险的具体操作步骤
- 三、商铺投资陷阱的避免措施
- 四、提高商铺投资成功率的方法

## 第六节 2012-2016年商铺地产投资趋势分析

- 一、商铺投资的新发展趋势分析
- 二、未来四大商铺投资热点
- 三、个人投资商铺须注意的十要点
- 四、怎样觅得性价比高的投资商铺

## 第十四章 2012-2016年中国商铺地产发展前景分析

### 第一节 2012-2016年商业地产发展趋势

- 一、2011年中国商业地产发展趋势透视及解析
- 二、由开发时代转向运营时代
- 三、“后奥运”商业地产：先消化再发展
- 四、二线城市商业地产提速发展

### 第二节 2012-2016年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

## 附录

附录一：中华人民共和国土地管理法

附录二：中华人民共和国城市房地产管理法

附录三：城市房地产开发经营管理条例

附录四：中国商铺100强

## 图表目录

图表：2000年1-12月商业营业用房投资完成额

图表：2001年1-12月商业营业用房投资完成额

图表：2002年1-12月商业营业用房投资完成额

图表：2003年1-12月商业营业用房投资完成额

图表：2004年1-12月商业营业用房投资完成额

图表：2005年1-12月商业营业用房投资完成额

图表：2006年1-12月商业营业用房投资完成额

图表：2007年1-12月商业营业用房投资完成额

图表：2008年1-12月商业营业用房投资完成额

图表：2009年1-12月商业营业用房投资完成额

图表：2010年1-12月商业营业用房投资完成额

图表：2011年商业营业用房投资完成额

图表：2009年1-4季度商业娱乐用房销售价格指数

图表：2010年1-12月全国商业娱乐用房价格指数

图表：2011年全国商业营业用房价格指数

图表：2009年1-4季度商业娱乐用房租赁价格指数

图表：2010年1-4季度物业管理价格指数(商业娱乐用房)

图表：2011年商业营业用房租赁价格指数

图表：2010年北京等九大城市商铺租价表

图表：1998年-2011年北京优质零售物业租金指数

图表：1998年-2011年上海优质零售物业租金指数

图表：2011年全国主要城市优质零售物业租金

图表：全国各重点城市商业网点总面积

图表：全国部分重点城市商业地产的平均价格

图表：全国部分城市商业网点空置率情况

图表：2010年北京商铺楼盘价格涨幅前十名

图表：2010年北京在建和即将入住的商铺项目一览

图表：2011年北京中端购物中心商圈占有面积

图表：2011年北京中高端购物中心首层租金

图表：2011年北京优质首层商铺租金指数

图表：2011年北京优质零售物业存量及新增供应情况

图表：2011年北京优质首层商铺租金指数

图表：2011年北京优质零售物业存量及新增供应情况

图表：北京地铁系统

图表：北京CBD南板块在售商铺分布参考图

图表：2010年上海经济指标统计数据

图表：2010年上海主要租赁交易

图表：2010年上海未来6个月主要新增供应

图表：2010年第四季度上海主要商铺租金

图表：2010年11月上海各区商铺可售情况

图表：2010年11月上海各区商铺新增供应情况

图表：2011年上海商铺市场各项数据

图表：2011年上海商铺每日成交走势曲线图

图表：2011年上海各区县商铺成交套数分布

图表：2011年上海优质首层商铺租金指数

图表：2011年上海优质零售物业存量及新增供应情况

图表：2011年上海优质首层商铺租金指数

图表：2011年上海优质零售物业存量及新增供应情况

图表：2010年-2010年商铺成交情况

图表：2010年10月上海各区商铺成交情况

图表：2010年12月广州市十区新建商业项目供应信息列表

图表：2010年12月广州市在售商铺成交活跃楼盘摘录

图表：2010年12月广州市十区新建写字楼供应信息列表

图表：2010年12月广州市在售写字楼成交活跃楼盘摘录

图表：2011年广州优质首层商铺租金指数

图表：2011年广州优质零售物业存量及新增供应情况

图表：2011年广州优质首层商铺租金指数

图表：2011年广州优质零售物业存量及新增供应情况

图表：2011年广州写字楼租金排行榜

图表：2011年广州商铺租金排行榜

图表：2011年深圳优质首层商铺租金指数

图表：2011年深圳优质零售物业存量及新增供应情况

图表：2011年深圳优质首层商铺租金指数

图表：2011年深圳优质零售物业存量及新增供应情况

图表：深圳地铁规划图

图表：2011年深圳片区在售或将售项目

图表：2011年成都优质首层商铺租金指数

图表：2011年成都优质零售物业存量及新增供应情况

图表：2011年成都优质首层商铺租金指数

图表：2011年西安优质首层商铺租金指数

图表：2011年西安优质零售物业存量及新增供应情况

图表：2011年天津商铺市场

图表：2011年天津优质首层商铺租金指数

图表：2011年天津优质零售物业存量及新增供应情况

图表：2011年天津优质首层商铺租金指数

图表：2011年天津优质零售物业存量及新增供应情况

图表：2011年杭州各区域商铺所占比例

图表：2011年杭州优质首层商铺租金指数

图表：2011年杭州优质零售物业存量及新增供应情况

图表：2011年杭州优质首层商铺租金指数

图表：2011年杭州优质零售物业存量及新增供应情况

图表：2011年富力地产简明综合资产负债表

图表：2011年富力地产简明综合损益表

图表：2011年富力地产简明综合权益变动表

图表：2011年富力地产营业额

图表：2011年富力地产分地区营业额

图表：2010年中国房地产市场趋势

图表：2010年中国投资产品选择

图表：2010年北京房地产投资市场趋势

图表：2010年上海房地产市场趋势

图表：2010年杭州房地产市场趋势

图表：2010成都等二线、三线城市的住宅类房地产市场趋势

图表：2010年商铺投资群体构成

图表：2010年商铺投资计划调查图

图表：2010年商铺投资需求构成图

图表：商铺投资类型选择图

图表：商铺投资考虑因素原因

图表：认可的商铺销售方式分析

图表：投资者投资商铺的销售价格调查图

图表：投资商铺的购买方式调查

图表：投资者商铺跨区域投资调查图

图表：投资者选择的投资区域排名

图表：投资者认为商铺投资的最佳城市

图表：投资者今后选择的商铺投资形势

图表：2010年中国商铺100强（1）

图表：2010年中国商铺100强（2）

图表：2010年中国商铺100强（3）

图表：2010年中国商铺100强（4）

通过《2012-2016年中国商铺地产市场分析及发展趋势研究报告》，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/193298.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。