



艾凯咨询
ICAN Consulting

2013-2017年中国商业地产市场 深度分析与投资前景预测报告

一、调研说明

《2013-2017年中国商业地产市场深度分析与投资前景预测报告》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/243129.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

商业地产模式

第一种就是我们逐步认同的是"只租不售"，这一类通常把物业建成以后形成独立的产权，通常招商合作，以租金作为主要的收入来源，目的是什么呢？目前是通过产权形成之后，物业通过商业运营包装进入资本市场，获取良好的融资，这个金融市场一般来说有多次融资，第一次通常都是我们讲的银行的抵押融资；第二次可能经济评估会是我们现在讲的基金会、信用凭证等等这些融资，以后每次经过价值不断包装以后，融资不断的缩短，这是第一种模式。

第二种模式就是"出售"这种模式是商业地产最原始的模式，随着商业地产逐渐的火爆，单纯的出售开始不再适应商业地产的发展。由于商业地产具有"总价高、利润率及开发风险较高、投资回收期长"等特点，使有能力全额购买商业地产的投资者实在少而甚少；即使有能力购买，理性的投资者也不愿将大笔资金积压在投资回收期如此漫长的项目上。这使得开发商在开发商业地产时不免会面临两难局面。一难是，开发的商业地产用于整体出售时，难找到买家，开发资金无法回笼；二难是，自己经营时，不得不由于投资回收期过长而承受巨大的资金压力，无法尽快回收资金投入其他项目的开发，影响整体运作。开发商为了解决自身的困境，不得不想办法在开发经营模式上有所创新。于是大部分高档写字楼都采用只租不售或租售并举的方式入市。

第三种叫"租售结合"，这种通常是投资商和开发商把其中的部分物业出租；另一方面销售，也有两种方式，一种是底层销售，最典型的就是大连万达，把一楼留下来，二楼三楼卖给沃尔玛，其实大连万达尝到很多的甜头，那一层销售价格通常是市场价的两到三倍，最高的卖到十九万一平米，沃尔玛主力店起了很重要的作用。这个作用我信它为"拖"，这个"拖"实际上当的好，为了沃尔玛价值的提升，它是主力店，或者是远期的回报起了决定性的作用。为什么租售结合呢？大多数是迫于资金的压力，通过卖掉一部分后套现，租的部分也为后期的资本融资留下后路，这是住宅地产的开发模式和商业地产开发模式的比较。

《2013-2017年中国商业地产市场深度分析与投资前景预测报告》是依据多年对商业地产产业的研究精心撰写而成。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。报告主要介绍了商业地产产业的现状、行业主要数据分析、行业细分市场分析以及行业未来发展预测。本报告对商业地产产业经营者以及欲投资者系统了解商业地产产业，为未来发展做出正确决策提供了可靠依据。

报告目录：

第一部分 中国商业地产深度剖析

第一章 商业地产相关概述

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 商业地产综述

- 一、商业地产的界定
- 二、商业地产的形式与规模
- 三、商业地产目前三种模式：
 - 1、"只租不售"
 - 2、"租售结合"
 - 3、精品店的模式

第三节 商业地产运作及销售应把握的原则

第二章 2010-2011年全球房地产业运行状况浅析

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 2010-2011年世界房地产市场分析

- 一、世界房地产市场特点分析
- 二、全球房地产市场交易情况
- 三、全球房地产市场动态分析

第三节 中美房地产市场发展对世界的影响分析

- 一、中美房地产对各资源供应国的影响
- 二、中国房地产市场对全球经济复苏的影响
- 三、美国房地产对全球经济的影响及预测

第三章 2010-2011年中国房地产市场运行分析

第一节 中国房地产供需分析

- 一、住房潜在需求分析
- 二、我国购置未开发土地情况
- 三、我国房地产价格情况
- 四、我国房地产市场调整分析
- 五、我国房地产购买力的外部抽离解析

第二节 2010-2011年全国房地产市场运行情况

- 一、2010-2011年房地产企业运行情况分析
- 二、2010-2011年房地产开发投资情况分析
- 三、2010-2011年房地产市场运行情况分析
- 四、2010-2011年房地产市场特征分析

第三节 2010-2011年我国大中城市房屋市场销售价格指数

- 一、全国70个大中城市房屋销售价格指数情况
- 二、2010年全国70个大中城市房屋销售价格情况
- 三、2011年全国70个大中城市房屋销售价格情况
- 四、2010-2011年全国70个大中城市房屋销售价格情况

第四章 2010-2011年中国商业地产行业运行新形势透析

第一节 2010-2011年中国商业地产行业市场现状分析

- 一、金融危机下中国商业地产方兴未艾
- 二、中国商业地产已进入新规则时代
- 三、中国"地产+商业"运营模式探讨
- 四、大单交易涌现商业地产四季度终现暖意

第二节 2010-2011年中国商业地产中的城市综合体分析

- 一、从城市发展的角度看城市综合体的演进
- 二、商业地产催生城市综合体的大发展

第三节 2010-2011年中国商业地产发展新格局

- 一、中国高端商业地产发展分析
- 二、中国品牌商业地产发展分析
- 三、中国住宅开发商转型商业地产分析

第四节 2010-2011年中国商业地产行业发展中存在的问题

- 一、商业地产开发商对商业特性的把握

- 二、商业地产商的经营思路
- 三、商业地产开发对银行贷款的依赖
- 四、商业银行贷款中存在着形象工程

第五章 2010-2011年中国商业地产重点区域市场运行动态分析

第一节 2010-2011年北京商业地产市场分析

- 一、北京商业地产概述
- 二、北京商业地产租金情况
- 三、北京商业地产投资加快
- 四、外资零售企业抄底北京商业地产
- 五、北京商业地产外资并购率大幅下降
- 六、北京商业地产价值可能存在的变数解析
- 七、北京商业地产市场竞争分析
- 八、2012-2016年北京商业地产预测

第二节 2010-2011年上海商业地产市场分析

- 一、上海商业地产市场稳中渐升
- 二、上海商业地产市场供求失衡
- 三、上海繁华地段的高端商业地产一铺难求
- 四、上海商业地产结构性过剩甲级写字楼紧缺
- 五、上海商业地产面临总量透支危机
- 四、上海商业地产发展六大观点
- 五、上海商业地产投资四大结构性矛盾
- 六、上海地铁商业地产前景看好

第三节 2010-2011年其他区域商业地产市场分析

- 一、长三角新兴商业地产项目发展趋势分析
- 二、珠三角商业地产发展分析
- 三、南京商业地产发展情况
- 四、杭州商业地产行业发展分析
- 五、重庆商业地产行业发展分析
- 六、成都商业地产行业发展分析
- 七、沈阳商业地产行业发展分析
- 八、天津成商业地产开发分析

第六章 2010-2011年中国商业地产竞争新格局透析

第一节 2010-2011年中国房地产行业的竞争格局分析

- 一、中国的房地产市场竞争加剧
- 二、房地产竞争推进企业品牌战略
- 三、房地产市场中的低成本竞争战略
- 四、中国中小房地产企业的竞争策略

第二节 2010-2011年中国商业地产的竞争分析

- 一、海内外实力地产商搏击商业地产
- 二、中国商业地产过热导致恶性竞争
- 三、商业地产竞争激烈风险凸现
- 四、中国商业地产竞争面临的风险
- 五、政府部门联合整治商业地产无序竞争现状

第七章 2010-2011年中国商业地产重点企业竞争力对比及关键性财力数据分析

第一节 万科企业股份有限公司

- 一、企业概况
- 二、企业主要经济指标分析
- 三、企业盈利能力分析
- 四、企业偿债能力分析
- 五、企业运营能力分析
- 六、企业成长能力分析

第二节 金地(集团)股份有限公司

- 一、企业概况
- 二、企业主要经济指标分析
- 三、企业盈利能力分析
- 四、企业偿债能力分析
- 五、企业运营能力分析
- 六、企业成长能力分析

第三节 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

- 一、企业概况
- 二、企业主要经济指标分析

三、企业盈利能力分析

四、企业偿债能力分析

五、企业运营能力分析

六、企业成长能力分析

第四节 广州珠江实业开发股份有限公司

一、企业概况

二、企业主要经济指标分析

三、企业盈利能力分析

四、企业偿债能力分析

五、企业运营能力分析

六、企业成长能力分析

第五节 天津市房地产发展(集团)股份有限公司

一、企业概况

二、企业主要经济指标分析

三、企业盈利能力分析

四、企业偿债能力分析

五、企业运营能力分析

六、企业成长能力分析

第六节 保利地产（600048）

一、企业概况

二、企业主要经济指标分析

三、企业盈利能力分析

四、企业偿债能力分析

五、企业运营能力分析

六、企业成长能力分析

第八章 2012-2016年中国商业地产前景展望与趋势预测

第一节 2012-2016年我国房地产市场趋势分析

一、中国将加大房地产市场新一轮调控力度

二、金融危机影响下中国房地产政策走向

第二节 2012-2016年中国商业地产发展趋势

一、国内商业地产市场调整加速

- 二、中国商业地产发展前景预测
- 三、我国商业地产"春天"尚待经济全面回暖
- 四、集团化开发、连锁经营将成主流

第九章 2010-2011年中国商业地产行业运行环境分析

第一节 2010-2011年中国宏观经济环境分析

- 一、中国GDP分析
- 二、消费价格指数分析
- 三、城乡居民收入分析
- 四、社会消费品零售总额
- 五、全社会固定资产投资分析
- 六、进出口总额及增长率分析
- 七、商业银行的贷款利率

第二节 2010-2011年中国商业地产行业政策环境分析

- 一、中国房地产业政策振兴规划分析
- 二、商铺地产优惠政策
- 三、城市商业网点规划条例
- 四、商业地产"计划生育"政策将出台
- 五、央行、银监会调整商业性房地产信贷政策
- 六、商业地产限外政策或出现松动

第三节 2010-2011年中国商业地产行业社会环境分析

第十章 2010-2011年中国商业地产行业投资赢利模式分析

第一节 商业地产盈利运营简述

- 一、人力
- 二、商品
- 三、资产
- 四、财务

第二节 国内商业地产三大主流盈利模式

- 一、整体持有
- 二、物业散售
- 三、资本运作

第十一章 2013-2017年中国商业地产投资战略分析

第一节 2010-2011年中国商业地产投资概况

- 一、中国商业地产投资特性
- 二、中国商业地产投资与在建项目分析

第二节 2012-2016年中国商业地产投资机会分析

- 一、二线城市商业地产机会更大
- 二、商业地产将逐渐成投资新热点
- 三、休闲商业地产成为投资新宠
- 四、优势写字楼是最适宜投资的方向

第三节 2012-2016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

第四节 专家投资建议

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/243129.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。