



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2016-2022年中国商业地产市场 分析及投资策略研究报告

# 一、调研说明

《2016-2022年中国商业地产市场分析及投资策略研究报告》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/279759.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

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。

据统计，2010年开始，房地产紧缩型调控拉开大幕，新政主要针对住宅市场，而商业地产成为楼市调控新政的受益者。2010年我国商业地产呈爆发式增长，达到历史新高。2010年1-12月，商业营业用房和办公楼开发投资完成额分别达到5,598.84、1,806.55亿元，分别增长33.90%和31.2%。

2011年，随着地产格局的更替和政策的调整，住宅地产发展开始趋缓，而商业地产市场却焕发出前所未有的活力。俨然进入到了黄金发展期。2011年全年，办公楼和商业营业用房销售额同比增长率分别高达16.1%和23.7%。

2012年以来，我国商业地产发展整体依然向好，市场逐渐步入理性。2012年1-9月份，商业营业用房和办公楼开发投资完成额同比增长率分别达到25.3%和36.1%。1-9月份，办公楼销售额下降4.2%，商业营业用房销售额增长2.3%。

2016年中国商业地产十大品牌企业排名 序列  
公司名称 基本情况介绍 1 万达WANDA

万达集团创立于1988年，形成万达商业、文化旅游、电子商务、连锁百货四大产业。截至2014年，企业资产5341亿元，年收入2424.8亿元。已在全国开业123座万达广场，78家酒店（其中68家五星级酒店），6600块电影屏幕，99家百货店。万达集团2020年目标：企业资产1万亿元，收入6000亿元，净利润600亿元，成为世界一流跨国企业。

### 2 华润置地

华润置地有限公司（HK1109）是华润集团旗下的地产业务旗舰，中国内地最具实力的综合型地产发展商之一，从2010年3月8日起香港恒生指数有限公司把华润置地纳入恒生指数成份股，成为香港蓝筹股之一。截至2014年12月底，公司总资产超过3,000亿港元，净资产超过1,000亿港元，土地储备面积超过4,000万平米，华润置地已进入中国内地51个城市，发展项目超过110个。

### 3 龙湖地产

龙湖地产1993年创建于重庆，发展于全国，是一家专注产品和服务品质的专业地产公司，业务涉及地产开发、商业运营和物业服务三大领域。2009年，龙湖地产有限公司（股份代码：960）于香港联交所主板上市。截至目前，集团拥有雇员14000余人，业务遍布中国长三角、西部、环渤海、华南和华中24个城市，累计已开发项目超过100个，已竣工建筑面积超过2982万平方米，待开发土地储备约3352万平方米，2014年销售额突破490.5亿元人民币，经营规模和综合实力居中国房地产行业领先地位。

### 4 capitaland凯德

凯德集团是亚洲规模最大的房地产集团之一，总部设在新加坡，并在新加坡上市。集团的房地产和房地产基金管理业务集中于核心市场新加坡和中国。 5 中粮地产

中粮地产（集团）股份有限公司（000031）是一家业务范围包括住宅地产、商业地产、工业地产的综合性的房地产开发上市企业。控股股东是世界500强企业"中粮集团有限公司"。公司拥有北京、上海、成都、深圳等10个城市公司。中粮地产战略定位于要成为有综合市场影响力的国内领先房地产企业，目前，已成熟的产品系列主要有鼎级景观住宅系列、都市精品住宅系列、大悦城综合体系列、祥云国际系列等几大系列。 6 世茂股份

世茂股份作为世茂集团地产、酒店、商业"三驾马车"之一，始终以"提升城市生活品质"为己任，致力于商业地产的专业化销售和经营，打造高标准的商业综合体。作为国内商业地产的龙头企业之一，我们将客户的需求、股东的收益、优秀人才的培育以及社会的和谐发展作为永恒追求的目标，方得以在日益激烈的市场竞争中乘风破浪，阔步前行。 7 恒隆地产

恒隆地产有限公司是恒隆集团有限公司的地产业务机构，除了香港多元化的地产业务外，并在1990年代，于内地主要城市建造、持有及管理世界级商业综合项目。恒隆地产是香港数一数二的大型企业，属于香港恒生指数及恒生可持续发展企业指数成份股之一，以市值计算，是全球最大的纯地产企业之一。 8 宝龙地产

宝龙地产是中国首家商业地产上市企业，专注于开发及经营高质量、大规模、多业态的综合性商业地产项目。公司现有52个物业开发项目分布于天津、上海、重庆、福建、江苏、山东、河南、安徽、浙江等省(市)25个经济增长迅速的城市。连续多年获评中国房地产五十强企业、中国商业地产五强企业、中国上市房地产企业十强企业、中国商业项目品牌价值五强、中国商业地产企业品牌价值五强等。 9 绿地地产

绿地集团的品牌标识以"绿地"的英文缩写"G"作为造型依据，设计成房屋和绿树的图样。表明绿地集团以房地产业为主营业务，同时热心公益投资城市绿化的发展格局。房屋和绿树所形成的参天大树的造型形象喻示绿地集团不凡实力和稳健发展。 10 银泰置地

中国银泰投资有限公司（以下简称"银泰集团"）是一家以商业零售、地产开发与经营、矿产资源、智能物流、投资与金融六大业务为主的多元化国际性产业投资集团，始创于1997年，总部设于中国北京。

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。

报告目录：

## 第1章：综合分析篇

### 1.1 中国商业地产行业发展现状分析

#### 1.1.1 商业地产行业现有企业竞争状况

- (1) 主要竞争者市场份额分析
- (2) 商业地产行业竞争格局分析
- 1) 商业地产行业竞争区域分布
- 2) 商业地产行业企业性质格局
- (3) 商业地产行业竞争层次分析
- (4) 商业地产行业竞争热点分析
- (5) 行业典型企业竞争策略分析

#### 1.1.2 商业地产行业供需状况分析

- (1) 行业市场供需平衡分析
- (2) 行业现有企业规模分析
- (3) 行业市场需求特征分析

### 1.2 中国商业地产行业运营状况分析

我国商办物业的投资增速较快。2010年和2013年商办物业投资经历过两轮跃进。在大多数时间里，商办物业的开发投资增速要快于住宅开发投资增速。 2007-2016年中国分业态开发投资累计同比增速（%）

2007-2016年中国分业态新开工累计同比增速（%）

#### 1.2.1 中国商业地产用地供应状况分析

- (1) 全国商业地产用地供求分析
- 1) 全国房屋施工面积分析
- 2) 全国房屋施工面积占比分析
- (2) 全国商业地产投资完成额分析
- 1) 全国商业地产投资完成额分析
- 2) 全国商业产投资完成额占比分析

#### 1.2.2 中国商业地产市场需求状况分析

- (1) 全国商业地产用地销售额分析
- 1) 全国商业地产用地销售额分析

## 2) 全国商业地产用地销售面积占比分析

### (2) 全国商业地产销售面积分析

过去十多年以来，我国商服用地一直都占到房地产用地出让30%上下的比例。这个比例和社会真实需求是不匹配的（即使考虑开发商的确有自持物业不对外出售的情况）。商品房销售中，商业物业的销售占比一直都只在10%左右。2003-2015年土地出让和销售环节的业态占比背离

2003-2014年中国住宅/商服用地出让（万方）

## 1) 全国商业地产用地销售面积分析

## 2) 全国商业地产销用地售面积占比分析

### 1.2.3 中国商业地产细分市场运营分析

#### (1) 写字楼市场运营状况分析

##### 1) 写字楼用地供求分析

##### 2) 写字楼用地销售分析

#### (2) 商业营业用房市场运营状况分析

##### 1) 商业营业用房供求分析

##### 2) 商业营业用房销售分析

#### (3) 购物中心市场运营状况分析

##### 1) 购物中心市场存量规模分析

##### 2) 购物中心的业态构成特点

##### 3) 购物中心的分布趋势分析

### 1.2.4 中国商业地产发展困境和趋势分析

#### (1) 商业地产行业发展困境

##### 1) 商业地产行业人才问题

##### 2) 商业地产行业供需矛盾

##### 3) 商业地产行业融资困境

##### 4) 商业地产行业同质化严重

#### (2) 2016年商业地产行业发展趋势

##### 1) 商业地产行业经营模式探索趋势

##### 1、行业互联网+模式探索

2、体验式商业地产模式探索

3、从租售并举演变为自持为主

4、从"重招商"向"重运营"转变

2) 商业地产行业配置建设发展趋势

3) 商业地产行业主流业态变化趋势

1.3 中国商业地产行业运营模式分析

1.3.1 商业地产行业开发模式分析

(1) 按投资回收划分的模式

1) 完全销售模式分析

2) 完全持有模式分析

3) 过渡模式分析

(2) 开发运营模式选择分析

1) 单独开发运营模式分析

2) 股权合作运营模式分析

1.3.2 商业地产企业盈利模式分析

(1) 中国商业地产企业盈利模式分析

1) 销售盈利模式

1、散售盈利模式

2、整售盈利模式

3、典型销售模式企业分析

2) 持有经营盈利模式

1、几种典型的持有经营模式

2、典型持有经营模式企业分析

3) 混合运作盈利模式

1、模式特点与优劣势

2、典型混合运作企业分析

4) 几类盈利模式对比分析

(2) 国外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分析

2) 新加坡商业地产企业盈利模式分析

1.3.3 商业地产企业发展模式分析

(1) 体验式消费模式分析

(2) 新型儿童消费业态发展模式分析

(3) 全渠道商业地产发展模式分析

1) 中粮大悦城模式

2) 万达模式

3) 王府井/银泰模式

1.4 中国商业地产行业投融资现状与趋势

1.4.1 中国商业地产行业投资现状分析

(1) 商业地产投资的分类及特点

1) 商业地产行业投资分类

2) 商业地产行业投资特点

(2) 中国商业地产投资模式分析

(3) 商业地产投资的操作重点与难点

1.4.2 商业地产投资风险与现金流控制

(1) 商业地产行业面临风险

(2) 商业地产行业的风险管理分析

1) 市场背景与目标客户设定

2) 项目的市场定位风险

3) 产品设计与建造风险

4) 项目的运营管理风险

5) 项目的财务方案风险

(3) 商业地产行业现金流控制分析

1.4.3 中国商业地产行业融资模式分析

(1) 商业地产开发融资的概念

(2) 商业地产开发融资的特点

(3) 国内商业地产的融资现状

(4) 我国商业地产的融资模式

1) 企业自有资金注入模式

2) 预租预售款和定金模式

3) 银行信贷融资模式

4) 房地产基金融资模式

(5) 国内商业地产的融资趋势

1.4.4 商业地产企业上市融资模式分析



(1) 商业地产企业上市融资的必要性

(2) 商业地产企业上市融资的模式

(3) 商业地产企业上市融资效应分析

(4) 商业地产企业上市融资的风险

1) 买壳上市的风险

2) IPO形式的风险

3) 其他类型的风险

(5) 标杆商业地产企业融资新模式分析

1.4.5 房地产投资信托基金运作模式分析

(1) REITs的概念及运作方式

1) REITs的概念及特点

2) REITs的基本运作方式

3) REITs产品的风险收益特征

4) REITs对发展商的吸引力

(2) REITs与商业地产证券化

(3) 境内已发行REITs产品分析

1) 中信华夏苏宁云创资产支持专项计划

2) 海印股份信托受益权专项资产管理计划

3) 中信启航专项资产管理计划

(4) 境外REITs市场的发展现状

1) 美国REITs发展分析

2) 香港REITs发展分析

3) 新加坡REITs发展分析

(5) 房企信托融资情况分析

1.4.6 商业地产行业前景及资本运作趋势

(1) 商业地产行业发展趋势及前景

1) 我国商业地产行业发展趋势

2) 我国商业地产行业前景展望

(2) 商业地产行业资本运作趋势展望

## 第2章：投资策略篇

### 2.1 中国商业地产行业项目招商策略

### 2.1.1 写字楼项目招商分析

- (1) 区域市场研究与项目定位
- (2) 项目招商策略分析

### 2.1.2 购物中心项目招商分析

- (1) 开发前期招商推进计划
  - (2) 开发期招商推进计划
  - (3) 开业招商推进计划
  - (4) 开业后及远期招商推进计划
  - (5) 购物中心招商案例分析
- 1) 招商案例——翠微广场
  - 2) 招商案例——华茂中心

### 2.1.3 商业街项目招商分析

- (1) 商业街项目定位分析
- (2) 商业街最佳业态组合分析
- (3) 商业街招商策略

### 2.1.4 专业市场项目招商分析

- (1) 专业市场项目定位分析
- (2) 专业市场招商存在问题
- (3) 专业市场项目招商策略

### 2.1.5 主题商场项目招商分析

## 2.2 中国商业地产行业重点区域投资策略

### 2.2.1 中国主要城市商业地产空置率排名

### 2.2.2 北京商业地产市场投资潜力分析

- (1) 北京土地市场供应现状分析
- 1) 城市土地供给规模分析
  - 2) 城市土地供给结构分析
  - 3) 城市土地供给价格分析
- (2) 北京商业地产发展规模分析
  - (3) 北京商业地产供需结构分析
  - (4) 北京商业地产市场竞争格局分析
- 1) 现有企业竞争状况分析
  - 2) 新进驻企业潜在威胁分析

- (5) 北京商业地产租金和空置率分析
- (6) 北京商业地产投资空间与机会分析

- 1) 市场容量预测分析

- 2) 市场机会点分析

- 2.2.3 上海商业地产市场投资潜力分析

- (1) 上海土地市场供应现状分析

- 1) 城市土地供给规模分析

- 2) 城市土地供给结构分析

- 3) 城市土地供给价格分析

- (2) 上海商业地产发展规模分析

- (3) 上海商业地产供需结构分析

- (4) 上海商业地产市场竞争格局分析

- 1) 现有企业竞争状况分析

- 2) 新进驻企业潜在威胁分析

- (5) 上海商业地产租金和空置率分析

- (6) 上海商业地产投资空间与机会分析

- 1) 市场容量预测分析

- 2) 市场机会点分析

- 2.2.4 深圳商业地产市场投资潜力分析

- (1) 深圳土地市场供应现状分析

- 1) 城市土地供给规模分析

- 2) 城市土地供给结构分析

- 3) 城市土地供给价格分析

- (2) 深圳商业地产发展规模分析

- (3) 深圳商业地产供需结构分析

- (4) 深圳商业地产市场竞争格局分析

- 1) 现有企业竞争状况分析

- 2) 新进驻企业潜在威胁分析

- (5) 深圳商业地产租金和空置率分析

- (6) 深圳商业地产投资空间与机会分析

- 1) 市场容量预测分析

- 2) 市场机会点分析

## 2.2.5 杭州商业地产市场投资潜力分析

### (1) 杭州土地市场供应现状分析

#### 1) 城市土地供给规模分析

#### 2) 城市土地供给结构分析

#### 3) 城市土地供给价格分析

### (2) 杭州商业地产发展规模分析

### (3) 杭州商业地产供需结构分析

### (4) 杭州商业地产市场竞争格局分析

#### 1) 现有企业竞争状况分析

#### 2) 新进驻企业潜在威胁分析

### (5) 杭州商业地产租金和空置率分析

### (6) 杭州商业地产投资空间与机会分析

#### 1) 市场容量预测分析

#### 2) 市场机会点分析

## 2.2.6 武汉商业地产市场投资潜力分析

### (1) 武汉土地市场供应现状分析

#### 1) 城市土地供给规模分析

#### 2) 城市土地供给结构分析

#### 3) 城市土地供给价格分析

### (2) 武汉商业地产发展规模分析

### (3) 武汉商业地产供给结构分析

### (4) 武汉商业地产市场竞争格局分析

#### 1) 现有企业竞争状况分析

#### 2) 新进驻企业潜在威胁分析

### (5) 武汉商业地产租金和空置率分析

### (6) 武汉商业地产投资空间与机会分析

#### 1) 市场容量预测分析

#### 2) 市场机会点分析

## 2.2.7 大连商业地产市场投资潜力分析

### (1) 大连土地市场供应现状分析

#### 1) 城市土地供给规模分析

#### 2) 城市土地供给结构分析

### 3) 城市土地供给价格分析

#### (2) 大连商业地产发展规模分析

#### (3) 大连商业地产供需结构分析

#### (4) 大连商业地产市场竞争格局分析

### 1) 现有企业竞争状况分析

### 2) 新进驻企业潜在威胁分析

#### (5) 大连商业地产租金分析

#### (6) 大连商业地产投资空间与机会分析

### 1) 市场容量预测分析

### 2) 市场机会点分析

## 2.2.8 青岛商业地产市场投资潜力分析

#### (1) 青岛土地市场供应现状分析

### 1) 城市土地供给规模分析

### 2) 城市土地供给结构分析

### 3) 城市土地供给价格分析

#### (2) 青岛商业地产发展规模分析

#### (3) 青岛商业地产供需结构分析

#### (4) 青岛商业地产市场竞争格局分析

### 1) 现有企业竞争状况分析

### 2) 新进驻企业潜在威胁分析

#### (5) 青岛商业地产租金和空置率分析

#### (6) 青岛商业地产投资空间与机会分析

### 1) 市场容量预测分析

### 2) 市场机会点分析

## 2.2.9 宁波商业地产市场投资潜力分析

#### (1) 宁波土地市场供应现状分析

### 1) 城市土地供给规模分析

### 2) 城市土地供给结构分析

### 3) 城市土地供给价格分析

#### (2) 宁波商业地产供需状况分析

#### (3) 宁波商业地产市场竞争格局分析

### 1) 现有企业竞争状况分析

## 2) 新进驻企业潜在威胁分析

### (4) 宁波商业地产投资空间与机会分析

## 1) 市场容量预测分析

## 2) 市场机会点分析

## 第3章：企业竞争篇

### 3.1 中国商业地产企业竞争标杆分析

#### 3.1.1 商业地产企业发展现状及提升建议

##### (1) 目前商业地产企业发展现状分析

##### (2) 商业地产企业发展中存在的问题

##### (3) 提升商业地产企业竞争力的策略

#### 3.1.2 商业地产企业竞争标杆分析

##### (1) 企业商业地产业务重要性分析

##### (2) 企业总体经营业绩的比较分析

##### (3) 企业盈利能力的比较分析

##### (4) 企业资产周转能力比较分析

##### (5) 企业偿债能力的比较分析

##### (6) 企业市场扩张能力比较分析

##### (7) 企业内部增长能力比较分析

#### 3.1.3 商业地产企业综合实力比较

##### (1) 比较指标体系构建

##### (2) 企业各项指标表现

##### (3) 企业关键指标综合比较

#### 3.1.4 商业地产标杆企业战略布局

##### (1) 大连万达商业地产股份有限公司商业地产战略布局

##### (2) 万科企业股份有限公司商业地产战略布局

##### (3) 保利房地产(集团)股份有限公司商业地产战略布局

##### (4) 华润置地有限公司商业地产战略布局

##### (5) 宝龙地产控股有限公司商业地产战略布局

##### (6) 远洋地产控股有限公司商业地产战略布局

##### (7) 上海世茂股份有限公司商业地产战略布局

##### (8) 广州富力地产股份有限公司商业地产战略布局

- (9) 首创置业股份有限公司商业地产战略布局
- (10) 阳光新业地产股份有限公司商业地产战略布局
- (11) 金融街控股股份有限公司商业地产战略布局
- (12) SOHO中国有限公司商业地产战略布局
- (13) 恒隆地产有限公司商业地产战略布局

#### 图表目录：

- 图表1：2013-2015年本报告分析企业销售收入排名前十的企业（单位：亿元，%）
- 图表2：2015年开发商最青睐的潜力地区分布
- 图表3：2015年开发商最青睐的潜力城市
- 图表4：2015年零售商最青睐的地区分布
- 图表5：2006-2015年房地产开发企业利用外资资金走势（单位：亿元，%）
- 图表6：华润置地、SOHO、万达、中粮大悦城模式对比
- 图表7：典型企业竞争策略分析
- 图表8：2010-2015年商业地产竣工面积与比重（单位：万平方米，%）
- 图表9：2010-2015年商业地产销售面积与比重（单位：万平方米，%）
- 图表10：2010-2015年商业地产竣销比变化趋势（单位：%）
- 图表11：我国214家知名房地产开发企业在主要地区的分布情况（单位：家）
- 图表12：万科的商业地产战略
- 图表13：2011-2015年我国商业地产各月成交面积及占全年成交的比例（单位：万平方米，%）
- 图表14：2009-2015年全国房地产施工面积及其增长率（单位：万平方米，%）
- 图表15：2009-2015年全国商业地产施工面积及其增长率（单位：万平方米，%）
- 图表16：2014-2015年全国房屋施工面积权重占比情况图（单位：%）
- 图表17：2015年全国房屋施工面积权重占比图（单位：%）
- 图表18：2009-2015年全国房地产投资完成额变化趋势图（单位：亿元，%）
- 图表19：2009-2015年全国商业地产投资完成额变化趋势图（单位：亿元，%）
- 图表20：2014-2015年全国地产投资完成额占比图（单位：%）
- 图表21：2010-2015年全国商品房销售额趋势图（单位：亿元，%）
- 图表22：2010-2015年全国商业地产商品房销售额趋势图（单位：亿元，%）
- 图表23：2014-2015年全国商品房销售面积占比图（单位：%）
- 图表24：2010-2015年全国商品房销售面积趋势图（单位：万平方米，%）

图表25：2010-2015年全国商业地产商品房销售面积趋势图（单位：万平方米，%）

图表26：2014-2015年全国商品房销售面积占比图（单位：%）

图表27：2009-2015年写字楼房屋施工面积及同比增速（单位：万平方米，%）

图表28：2009-2015年写字楼房地产投资完成额及同比增速（单位：亿元，%）

图表29：2010-2015年写字楼用房销售金额及同比增速（单位：亿元，%）

图表30：2010-2015年写字楼用房销售面积及同比增速（单位：万平方米，%）

图表31：2009-2015年商业营业用房施工面积及同比增速（单位：万平方米，%）

图表32：2009-2015年商业营业用地投资完成额及同比增速（单位：亿元，%）

图表33：2010-2015年商业营业用房销售金额及同比增速（单位：亿元，%）

图表34：2010-2015年商业营业用房销售面积及同比增速（单位：万平方米，%）

图表35：2011-2015年中国购物中心数量变化情况（单位：家）

图表36：不同区域的购物中心业态构成对比图（单位：%）

图表37：中国三大经济圈所辖城市购物中心普及度（单位：%）

图表38：2013-2015年社会消费品零售总额分月同比增长速度（单位：%）

图表39：2013-2021年社会消费品零售总额中电子商务所占比重及预测（单位：%）

图表40：商业地产的开发模式比较分析

图表41：完全销售模式的优劣势与适用条件

图表42：完全持有模式的优劣势与适用条件

图表43：售后租回模式的优劣势

图表44：三种散售盈利模式的特点与优劣势

图表45：三种散售模式的优劣势总结

图表46：整售模式的一般操作方式

图表47：商业地产企业整售盈利模式

图表48：持有模式的操作流程

图表49：几种典型的持有经营模式的特点与优劣势

图表50：中国国贸中心股份有限公司主营业务分产品情况（单位：元，%）

图表51：混合运作盈利模式的特点与优劣势

图表52：大连万达商业地产项目业态发展历程

图表53：商业地产三种主要盈利模式各种指标对比分析

图表54：西蒙房地产集团（SPG）和波士顿房地产集团（BXP）发展历程

图表55：2014-2015年波士顿房地产集团季度利润表（单位：百万美元）

图表56：2014-2015年西蒙房地产集团季度利润表（单位：百万美元）



图表57：美国购物中心发展历程（单位：万平方英尺，座）

图表58：美国REITS分类及数量

图表59：凯德中国房地产金融业务发展情况（一）

图表60：凯德中国房地产金融业务发展情况（二）

图表61：凯德集团旗下分支机构和业务类型

图表62：凯德集团旗下基金分类和地理分布

图表63：商业地产业态变化趋势分析（单位：%）

图表64：商业地产零售业态分析

图表65：儿童业态商业地产发展模式分析

图表66：全渠道商业地产发展模式分析

图表67：房地产开发企业资金来源构成（单位：%）

图表68：2013-2015年房地产企业IPO融资案例（单位：亿港元）

图表69：2013-2015年房地产上市企业配股融资情况（单位：亿港元）

图表70：2013-2015年房地产上市企业发债融资情况（单位：亿美元，%）

图表71：2013-2015年房地产上市企业信托融资情况（单位：亿美元，%）

图表72：商业地产企业各种上市方式比较

图表73：上市融资效应分析

图表74：15家标杆房企直接融资方式占比（单位：%）

图表75：上海部分品牌房企直接融资活动（单位：亿美元，亿元，%）

图表76：REITs的特征

图表77：契约性与公司型REITS比较

图表78：公开市场交易的REITS基本运作模式

图表79：REITs与其他产品的相关性

图表80：REITs与其他产品波动性比较

图表81：各国REITs市场不同投资者机构图（单位：%）

图表82：国内商业地产海外发行REITs情况

图表83：国内商业地产海外发行REITs情况

图表84：海印股份信托受益权专项资产管理计划结构示意图

图表85：海印股份信托受益权专项资产管理计划各档证券信息

图表86：中信启航专项资产管理计划结构示意图

图表87：中信启航专项资产管理计划各档证券信息

图表88：我国房地产信托季度新增额度及收益率走势（单位：亿元，%）

图表89：主要房地产企业房地产发行情况

图表90：我国办公楼与商业地产投资增速走势（单位：%）

图表91：全国20个重点城市的城市综合体增量预估（单位：万平方米）

图表92：HK-REITs及S-REITs两种模式的比较

图表93：写字楼与住宅需求比较

图表94：写字楼营销差异化方式

图表95：针对写字楼产品的四种价格策略

图表96：商业街的细分

图表97：案例——某商业街的定位启示录

图表98：几种主要的商业街经营模式

图表99：我国专业市场的分类

图表100：2015年主要城市优质写字楼空置率排名（单位：%）

图表101：2015年主要城市优质零售物业空置率排名（单位：%）

图表102：2010-2015年北京市推出土地建设用地面积及同比增速（单位：万平方米，%）

图表103：2010-2015年北京市推出土地建设用地结构（按用途）（单位：万平方米，%）

图表104：2010-2015年北京市推出土地均价走势（单位：元/平方米）

图表105：1995-2015年北京城市综合体体量走势及预测（单位：万平方米）

图表106：北京市城市综合体项目分布图

图表107：北京市城市综合体项目列表（单位：万平方米）

图表108：2010-2015年北京办公楼和商业用房累计竣工面积（单位：万平方米）

图表109：2010-2015年北京办公楼和商业用房竣工面积累计增长情况（单位：%）

图表110：2010-2015年北京办公楼和商业营业用房销售面积走势（单位：万平方米）

图表111：2010-2015年北京办公楼和商业营业用房销售面积同比增速（单位：%）

图表112：北京地区商业地产行业企业进入威胁分析

图表113：2012-2015年北京商业地产租金走势（单位：元/平方米/月，元/平方米/天）

图表114：2012-2015年北京商业地产空置率走势（单位：%）

图表115：2015年社会零售总额同比增长最后10位地区（单位：%）

图表116：2010-2015年上海市推出土地建设用地面积及同比增速（单位：万平方米，%）

图表117：2010-2015年上海市推出土地建设用地结构（按用途）（单位：%）

图表118：2010-2015年上海市推出土地均价走势（单位：元/平方米）

图表119：1990-2015年上海城市综合体体量走势及预测（单位：万平方米）

图表120：1990-2015年上海市城市综合体项目列表（单位：万平方米）

图表121：2010-2015年上海办公楼和商业用房累计竣工面积（单位：万平方米）

图表122：2010-2015年上海办公楼和商业用房累计竣工面积增长情况（单位：%）

图表123：2010-2015年上海办公楼和商业用房销售面积走势（单位：万平方米）

图表124：2010-2015年上海办公楼和商业用房销售面积同比增速走势（单位：%）

图表125：上海地区商业地产行业企业进入威胁分析

图表126：2012-2015年上海商业地产租金走势（单位：元/平方米/月，元/平方米/天）

图表127：2012-2015年上海商业地产空置率走势（单位：%）

图表128：2015上海社会消费品零售总额增速排名情况（单位：%）

图表129：2010-2015年深圳市推出土地建设用地面积及同比增速（单位：万平方米，%）

图表130：2010-2015年深圳市推出土地建设用地结构（按用途）（单位：万平米，%）

图表131：2010-2015年深圳市推出土地均价走势（单位：元/平方米）

图表132：2010-2015年深圳市城市更新项目累计投资额（单位：亿元）

图表133：1997-2015年深圳城市综合体体量走势及预测（单位：万平方米）

图表134：截至2015年深圳市城市综合体项目分布图

图表135：1997-2015年深圳市城市综合体项目列表（单位：万平方米）

图表136：2010-2015年深圳办公楼和商业用房累计竣工面积（单位：万平方米）

图表137：2010-2015年深圳办公楼和商业用房累计竣工面积累计增长情况（单位：%）

图表138：2010-2015年深圳办公楼和商业用房销售面积走势（单位：万平方米）

图表139：2010-2015年深圳办公楼和商业用房销售面积同比增速走势（单位：%）

图表140：2015年深圳商业楼盘成交前十（单位：平方米，套，元/平方米）

图表141：2015年深圳写字楼楼盘成交前十（单位：平方米，套，元/平方米）

图表142：深圳地区商业地产行业企业进入威胁分析

图表143：2012-2015年深圳商业地产租金走势（单位：元/平方米/月，元/平方米/天）

图表144：2012-2015年深圳商业地产空置率走势（单位：%）

图表145：2010-2015年杭州市推出土地建设用地面积及同比增速（单位：万平方米，%）

图表146：2010-2015年杭州市推出土地建设用地结构（按用途）（单位：万平方米，%）

图表147：2010-2015年杭州市推出土地均价走势（单位：元/平方米）

图表148：2010-2015年杭州市商业用房供求走势（单位：套，元/平方米）

图表149：2015年杭州商业用房成交金额前五（单位：亿元，套，元/平方米）

图表150：2010-2015年杭州市办公楼供求情况（单位：套，元/平方米）

图表151：2015年杭州市办公楼成交金额排行前五（单位：亿元，套，元/平方米）

图表152：2010-2015年杭州办公楼和商业用房累计竣工面积（单位：万平方米）

图表153：2010-2015年杭州办公楼和商业用房累计竣工面积增长情况（单位：%）

图表154：2010-2015年杭州办公楼和商业用房销售面积走势（单位：万平方米）

图表155：2010-2015年杭州办公楼和商业用房销售面积同比增速走势（单位：%）

图表156：2015年杭州市重点房企市场集中度（单位：套，平方米，万元，元/平方米，%）

图表157：2013-2015年杭州市重点房企业绩排名（单位：万元）

图表158：杭州地区商业地产行业企业进入威胁分析

图表159：2012-2015年杭州商业地产租金走势（单位：元/平方米/月，元/平方米/天）

图表160：2012-2015年杭州商业地产空置率走势（单位：%）

图表161：2011-2020年杭州市市级商业中心与商业副中心商业地产项目建设重点与业态规划

图表162：2010-2015年武汉市推出土地建设用地面积及同比增速（单位：万平方米，%）

图表163：2010-2015年武汉市推出土地建设用地结构（按用途）（单位：%）

图表164：2010-2015年武汉市推出土地均价走势（单位：元/平方米）

图表165：2010-2015年武汉市办公楼和商业营业用房竣工面积（单位：万平方米）

图表166：2010-2015年武汉市商品房、办公楼和商业营业用房竣工面积同比增速（单位：%）

图表167：2010-2015年武汉市办公楼和商业营业用房销售面积（单位：万平方米）

图表168：2010-2015年武汉市商品房、办公楼和商业营业用房销售面积同比增速（单位：%）

图表169：商业地产企业在武汉开发商业地产项目情况（单位：平方米）

图表170：武汉地区商业地产行业企业进入威胁分析

图表171：2012-2015年武汉商业地产租金走势（单位：元/平方米/月，元/平方米/天）

图表172：2012-2015年武汉商业地产空置率走势（单位：%）

图表173：2010-2015年大连市推出土地建设用地面积及同比增速（单位：万平方米，%）

图表174：2010-2015年大连市推出土地建设用地结构（按用途）（单位：万平米，%）

图表175：2010-2015年大连市推出土地均价走势（单位：元/平方米）

图表176：2010-2015年大连市商品办公楼和商业营业用房竣工面积（单位：万平方米）

图表177：2010-2015年大连市商品房、办公楼、商业营业用房竣工面积增速（单位：%）

图表178：2010-2015年大连市办公楼和商业营业用房销售面积（单位：万平方米）

图表179：2010-2015年大连市商品房、办公楼、商业营业用房销售面积增速（单位：%）

图表180：大连市商业地产行业企业进入威胁分析

图表181：2010-2015年青岛市推出土地建设用地面积及同比增速（单位：万平方米，%）

图表182：2010-2015年青岛市推出土地建设用地结构（按用途）（单位：%）

图表183：2010-2015年青岛市推出土地均价走势（单位：元/平方米）

图表184：2010-2015年青岛写字楼和商业用房竣工面积（单位：万平方米）

图表185：2010-2015年青岛商品房、办公楼和商业用房竣工面积增长情况（单位：%）

图表186：2010-2015年青岛办公楼和商业用房销售面积走势（单位：万平方米）

图表187：2010-2015年青岛办公楼和商业用房销售面积同比增速走势（单位：%）

图表188：青岛市商业地产行业企业进入威胁分析

图表189：2012-2015年青岛商业地产租金走势（单位：元/平方米/月，元/平方米/天）

图表190：2012-2015年青岛商业地产空置率走势（单位：%）

图表191：2005-2015年青岛城市综合体体量走势及预测（单位：万平方米）

图表192：2010-2015年宁波市推出土地建设用地面积及同比增速（单位：万平方米，%）

图表193：2010-2015年宁波市推出土地建设用地结构（按用途）（单位：%）

图表194：2010-2015年宁波市推出土地均价走势（单位：元/平方米）

图表195：2010-2015年宁波市办公楼和商业营业用房竣工面积（单位：万平方米）

图表196：2010-2015年宁波市商品房、办公楼和商业营业用房竣工面积同比增速（单位：%）

图表197：2010-2015年宁波市办公楼和商业营业用房销售面积（单位：万平方米）

图表198：2010-2015年宁波市商品房、办公楼和商业营业用房销售面积增速（单位：%）

图表199：宁波市商业地产行业企业进入威胁分析

图表200：32家地产企业商业地产业务的重要程度

图表201：2013-2015年主要商业地产企业营收规模梯级结构图（单位：亿元）

图表202：2013-2015年主要商业地产企业利润总额规模梯级结构图（单位：亿元）

图表203：2013-2015年主要商业地产企业毛利率梯级结构图（单位：%）

图表204：2013-2015年主要商业地产企业总资产周转能力梯级结构图（单位：次）

图表205：2013-2015年主要商业地产企业偿债能力梯级结构图（单位：%）

图表206：2013-2015年主要商业地产企业营收增速梯级结构图（单位：%）

图表207：2013-2015年主要商业地产企业运营利润年均增速梯级结构图（单位：%）

图表208：商业地产企业评价指标体系构建

图表209：商业地产企业各项指标比较（表一）

图表210：商业地产企业各项指标比较（表二）

图表211：商业地产企业综合实力

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/279759.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。