



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2007-2008年中国商业地产行业 研究年度报告

## 一、调研说明

《2007-2008年中国商业地产行业研究年度报告》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/49176.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

国家近年来频频出台宏观政策其主要意图还是在住宅市场上，从土地、税收、金融、市场管理等各个方面严格防止房地产泡沫的产生（膨胀或者破灭）。对于商业地产，目前国家还没有正式出台专门针对商业地产的宏观调控政策，倒是关于调控商业地产的讨论和呼声日益明显。

2003年以来我国商业地产表现出旺盛的市场需求，销售面积和销售额逐年增加，销售面积和快速增长，复合增长率超过16%，销售额增长更为迅速，复合增长率超过34%。为了不断变化的市场需求，商业地产的产品结构也逐步趋于合理。从投资完成额来看，2003-2006年，办公楼投资完成额占商业地产投资完成额的比重呈现逐年下降的变化趋势，而商业营业用房投资完成额占比逐年上升。由于房地产的不可移动性，商业地产行业的区域性特征非常明显。从投资完成额来看，华东、华北和华南为商业地产的第一梯队，三者投资完成额合计占商业地产投资完成额的比重达到65%以上。

过去几年对商业地产的宏观限制政策相对商业地方地产而言，一直是较为宽松的，而随着商业地产诸多问题的显现，对商业地产的宏观调控力度将会加强，包括对开发商的开发行为和个人的投资行为。从产品发展趋势看，随着连锁经营进入中国的步伐加快，社区型商业地产热销势头强劲，零售业、服务业的投资受人追捧，势必造成社区型沿街商业地产继续成为抢手的紧俏货。

### 【目录】

一、行业简介	1
(一) 行业定义及范围界定	1
(二) 发展历史回顾	1
二、宏观环境分析	5
(一) 政策法律分析	5
(二) 经济分析	6

1、经济增长状况	6
2、固定资产投资状况	7
3、城镇居民家庭人均可支配收入与恩格尔系数	8
4、城镇人员就业状况	9
5、存贷款利率变化	10
6、财政收支状况	11
7、人民币汇率变化	13
(三) 商业地产开发模式分析	13
1、商业地产开发的几种主要模式	13
2、商业地产开发新模式	17
(四) 社会人口分析	19
1、人口规模分析	19
2、年龄结构分析	20
3、学历结构分析	21
三、市场分析	22
(一) 市场规模	22
1、房地产开发资金来源情况：以贷款、自筹和上市为主	22
2、土地市场分析：土地供应收紧，囤积得到一定遏制	22
3、商业地产开发投资状况：投资热度不减，但增速趋缓	24
4、商业地产需求分析：需求较为旺盛，但受供给、政策、商业和人民币汇率等影响较大	27
5、商业地产价格分析：上涨趋势明显，售租比进一步扩大	29
(二) 产品结构	31
1、产品结构	31
2、办公楼市场分析	32
3、商业营业用房市场分析	35
(三) 市场结构	38
1、投资完成额市场结构	38
2、销售额市场结构	39
(四) 品牌市场结构	40
(五) 市场特征	42

#### 四、市场竞争分析 44

##### (一) 集中度分析 44

##### (二) 价值链分析 44

##### (三) 行业生命周期分析 47

#### 五、主要厂商分析 49

##### (一) 中国国际贸易中心股份有限公司 49

###### 1、公司简介 49

###### 2、经营状况 49

###### 3、财务分析 50

##### (二) 保利房地产(集团)股份有限公司 53

###### 1、公司简介 53

###### 2、经营情况 54

##### (三) 世茂房地产控股有限公司 57

###### 1、公司简介 57

###### 2、经营情况 57

###### 3、财务分析 58

##### (四) 金融街控股股份有限公司 59

###### 1、公司简介 59

###### 2、经营状况 59

###### 3、财务分析 60

##### (五) 大连万达集团 64

###### 1、公司简介 64

###### 2、2007年集团进展 64

#### 六、行业发展趋势分析 68

##### (一) 行业发展趋势 68

###### 1、政策发展趋势 68

###### 2、产品发展趋势 68

###### 3、技术发展趋势 68

###### 4、融资模式发展趋势 69

(二) 行业规模预测	69
(三) 行业结构预测	74

## 七、行业发展策略与建议 76

(一) 招商策略	76
1、主力商户优先招商	76
2、品牌商户带动招商	76
3、广告招商	77
4、定向招商	77
5、优惠招商	77
(二) 服务策略	78
1、树立服务理念	78
2、进行服务创新	78
(三) 经营模式选择	78
1、零散销售、统一经营	78
2、零散销售、各自经营	79
3、整体出售、整体经营	79
4、整体出租、整体经营	79
5、零散出租、各自经营	80
(四) 业态组合策略	80
(五) 品牌策略	81
(六) 行业投资机会建议	82

## 表目录

表1 行业各生命周期的特征	48
表2 保利地产财务状况分析	56
表3 权威机构对未来五年内GDP的预测	72
表4 2007年-2011年国内生产总值预测值	73
表5 权威机构对未来五年内固定资产投资额的预测	74
表6 2007年-2011年固定资产投资额预测值	74
表7 2007年-2011年居民消费水平预测值	74
表8 2007-2011年商业地产销售额预测值	74

## 图目录

图1	2002-2006年中国国内生产总值及增长情况	7
图2	2002-2006年中国固定资产投资额及其增长情况	8
图3	2002-2006年中国城镇居民家庭人均可支配收入与恩格尔系数	9
图4	2004-2006年中国城镇就业人员数量	10
图5	1997-2007年中国存款利率变动情况	11
图6	1997-2007年中国贷款利率变动情况	11
图7	2001-2006年中国财政收支状况	12
图8	2001-2006年中国财政收支增长状况及财政收入占GDP比重	12
图9	2001-2005年中国财政收支结构	13
图10	1986-2006年中国人口数量与增长率情况	20
图11	2006年末中国人口年龄结构	20
图12	2005年末中国学历结构	21
图13	2000-2005年房地产开发资金来源变化情况	22
图14	2003-2006年土地购置面积及其增长率变化分析	23
图15	2003-2006年完成土地开发面积及其增长率变化分析	24
图16	2003-2006年商业用房新开工面积及其增长率变化分析	25
图17	2003-2006年商业用房施工面积及其增长率变化分析	25
图18	2003-2006年商业用房竣工面积及其增长率变化分析	26
图19	2003-2006年商业地产投资完成额及其增长率变化分析	27
图20	2003-2006年商业地产销售面积及其增长率变化分析	28
图21	2003-2006年商业地产销售额及其增长率变化分析	28
图22	2003年-2007年7月商业地产销售面积及其增长率变化分析	29
图23	2001年-2007年上半年商业用房租赁价格指数变化分析	30
图24	2001年-2007年上半年办公用房租赁价格指数变化分析	30
图25	2003-2006年商业地产产品结构（按投资完成额分）	31
图26	2003-2006年商业地产产品结构（按销售额分）	32
图27	2003-2006年全国办公楼销售额变化情况	32
图28	2003-2006年全国办公楼销售面积变化情况	33
图29	2003-2006年全国办公楼平均销售价格变动情况	33

图30	2003-2006年全国办公楼投资完成额变化情况	34
图31	2003-2006年全国办公楼新开工面积变化情况	34
图32	2003-2006年全国商业营业用房销售额变化情况	35
图33	2003-2006年全国商业营业用房销售面积变化情况	36
图34	2003-2006年全国商业营业用房销售价格变化情况	36
图35	2003-2006年全国商业营业用房投资完成额变化情况	37
图36	2003-2006年全国商业营业用房新开工面积变化情况	38
图37	2003-2006年商业地产市场结构（按投资完成额分）	39
图38	2003-2006年商业地产市场结构（按销售额分）	40
图39	2006年办公楼品牌市场结构	41
图40	2006年商业营业用房品牌市场结构	42
图41	房地产开发的价值链	45
图42	零售业的产业价值链	46
图43	商业地产开发各利益个体的关系	47
图44	2006年中期和2007年中期中国国贸获利能力比较	50
图45	2006年中期和2007年中期中国国贸偿债能力比较	51
图46	2006年中期和2007年中期中国国贸获利能力比较	51
图47	2006年中期和2007年中期中国国贸获利能力比较	52
图48	2006年中期和2007年中期中国国贸获利能力比较	53
图49	2003年-2006年保利地产主营业务收入及其增长率变化情况	54
图50	2006年保利地产主营业务收入构成（按产业分）	55
图51	2006年保利地产主营业务收入构成（按区域分）	55
图52	2003年-2007年上半年世茂地产营业额及其增长率变化情况	58
图53	2007年上半年世茂地产营业额构成（按业务分）	58
图54	2007年上半年金融街营业收入结构	60
图55	2006年中期和2007年中期金融街获利能力比较	60
图56	2006年中期和2007年中期金融街获利能力比较	61
图57	2006年中期和2007年中期金融街获利能力比较	62
图58	2006年中期和2007年中期金融街获利能力比较	63
图59	2006年中期和2007年中期金融街获利能力比较	63
图60	商业地产销售额与GDP的散点图与相关图	70
图61	商业地产销售额与固定资产投资额的散点图与相关图	70

图62 商业地产销售额与居民消费水平的散点图与相关图 71

图63 2007-2011年商业地产产品结构预测 75

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/49176.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。