

# 2014-2020年中国商业地产 市场调研与投资趋势研究报告

## 报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

[www.cction.com](http://www.cction.com)

## 一、报告报价

《2014-2020年中国商业地产市场调研与投资趋势研究报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.cction.com/report/201407/110108.html>

报告价格：纸介版8000元 电子版8000元 纸介+电子8500元

北京迪索共研咨询有限公司

订购电话: 400-700-9228(免长话费) 010-69365838

海外报告销售: 010-69365838

Email: kefu@gonyn.com

联系人：李经理

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、说明、目录、图表目录

商业地产，顾名思义，作为商业用途的地产。以区别于以居住功能为主的住宅房地产，以工业生产功能为主的工业地产等。商业地产广义上通常指用于各种零售、批发、餐饮、娱乐、健身、休闲等经营用途的房地产形式，从经营模式、功能和用途上区别于普通住宅、公寓、别墅等房地产形式。以办公为主要用途的地产，属商业地产范畴，也可以单列。2013年，商品房销售面积130551万平方米，比增长17.3%，增速比1-11月份回落3.5个百分点，比2012年提高15.5个百分点；其中，住宅销售面积增长17.5%，办公楼销售面积增长27.9%，商业营业用房销售面积增长9.1%。商品房销售额81428亿元，增长26.3%，增速比1-11月份回落4.4个百分点，比2012年提高16.3个百分点；其中，住宅销售额增长26.6%，办公楼销售额增长35.1%，商业营业用房销售额增长18.3%。

2013年末，商品房待售面积49295万平方米，比11月末增加2489万平方米，比2012年末增加12835万平方米。其中，住宅待售面积比11月末增加1696万平方米，办公楼待售面积增加156万平方米，商业营业用房待售面积增加346万平方米。

2013年，房地产开发企业到位资金122122亿元，比增长26.5%，增速比1-11月份回落1.1个百分点，比2012年提高13.8个百分点。其中，国内贷款19673亿元，增长33.1%；利用外资534亿元，增长32.8%；自筹资金47425亿元，增长21.3%；其他资金54491亿元，增长28.9%。在其他资金中，定金及预收款34499亿元，增长29.9%；个人按揭贷款14033亿元，增长33.3%。

商业地产正在从早期粗放式开发走向精耕细作。从产品定位、设计、推广、招商到后期管理均对发展商和相关房地产商提出更高要求。贯穿产业链的一站式服务将为更多标志性商业地产项目提供最佳解决方案。对于商铺租金的未来走势，二线城市其商铺市场将进一步深化细分来满足城市各类人群的需求。虽然经济的不景气在一定时间会影响杭州商铺市场的发展。近年来，受住宅市场调控政策的影响，商业地产项目激增，很多人担心商业地产过剩。商业地产总体绝对量很大，但有效供给很少。定位和商家资源同质化是当前一大弊病。同种业态复制建设较多，导致同业态之间出现供大于求的恶性竞争。但实际市场中有效需求并没有满足。

本行业报告在大量周密的市场调研基础上，主要依据了国家统计局、国土资源部、国家商务部、国家发改委、国务院发展研究中心、中国商业地产协会、中国商业地产投资协会、中国房地产业协会、中国房地产管理协会、全国及海外多种相关报刊杂志以及专业研究机构公布和提供的大量资料，对我国商业地产及各子行业的发展状况、上下游行业发展状况、竞争替代产业、发展趋势、新产业与新开发技术等进行了分析，并重点分析了我国商业地产行业发展状况和特点，以及中国商业地产行业将面临的挑战以及企业的发展策略等。报告还

对全球的商业地产行业发展态势作了详细分析，并对商业地产行业进行了趋向研判，是商业地产开发、经营、服务、投资等单位准确了解目前商业地产发展动态，把握企业定位和发展方向不可多得的精品。

## 报告目录

### 第一部分 行业环境透视

#### 第一章 商业地产行业发展综述 1

##### 第一节 商业地产行业定义及分类 1

###### 一、行业定义 1

###### 二、行业主要分类 1

###### 三、行业特性及在国民经济中的地位 2

##### 第二节 商业地产行业统计标准 6

###### 一、统计部门和统计口径 6

###### 二、行业主要统计方法介绍 6

###### 三、行业涵盖数据种类介绍 7

##### 第三节 最近3-5年中国商业地产行业经济指标分析 10

###### 一、赢利性 10

###### 二、成长速度 10

###### 三、附加值的提升空间 11

###### 四、进入壁垒 / 退出机制 11

###### 五、风险性 12

###### 六、行业周期 12

###### 七、竞争激烈程度指标 13

###### 八、行业及其主要子行业成熟度分析 14

##### 第四节 商业地产行业产业链分析 15

###### 一、产业链结构分析 15

###### 二、主要环节的增值空间 16

###### 三、与上下游行业之间的关联性 18

###### 四、行业产业链上游相关行业分析 19

###### 五、行业下游产业链相关行业分析 26

###### 六、上下游行业影响及风险提示 31

#### 第二章 商业地产行业市场环境及影响分析（PEST） 35

##### 第一节 商业地产行业政治法律环境（P） 35

一、行业管理体制分析	35
二、行业主要法律法规	40
三、商业地产行业标准	53
四、行业相关发展规划	58
五、政策环境对行业的影响	63
第二节 行业经济环境分析 (E)	65
一、宏观经济形势分析	65
二、宏观经济环境对行业的影响分析	152
第三节 行业社会环境分析 (S)	160
一、商业地产产业社会环境	160
二、社会环境对行业的影响	173
三、商业地产产业发展对社会发展的影响	177
第四节 行业技术策划环境分析 (T)	179
一、商业地产技术策划分析	179
二、商业地产技术策划发展水平	180
三、2013年商业地产技术策划发展分析	181
四、行业技术策划发展趋势	187
五、技术策划环境对行业的影响	192
第三章 国际商业地产行业发展分析及经验借鉴	193
第一节 全球商业地产行业总体情况分析	193
一、全球商业地产行业的发展特点	193
二、2013年全球商业地产市场结构	195
三、2013年全球商业地产行业发展分析	195
四、2013年全球商业地产行业竞争格局	198
五、2013年全球商业地产市场区域分布	199
第二节 全球主要国家 (地区) 市场分析	200
一、欧洲	200
二、美国	204
三、日本	208
四、其他国家地区	210
第四章 中国商业地产行业的国际比较分析	215
第一节 中国商业地产行业的国际比较分析	215

一、中国商业地产行业竞争力指标分析	215
二、中国商业地产行业经济指标国际比较分析	216
三、商业地产行业国际竞争力比较	220
第二节 全球商业地产行业市场需求分析	226
一、市场规模现状	226
二、需求结构分析	227
三、重点区域需求市场	227
四、市场前景展望	228
第三节 全球商业地产行业市场供给分析	229
一、建设规模现状	229
二、建设规模分布	229
三、市场价格走势	229
四、重点企业布局	233
第二部分 行业深度分析	
第五章 我国商业地产行业运行现状分析	235
第一节 我国商业地产行业发展状况分析	235
一、我国商业地产行业发展阶段	235
二、我国商业地产行业发展总体概况	236
三、我国商业地产行业发展特点分析	238
四、我国商业地产行业商业模式分析	239
第二节 2013年商业地产行业发展现状	241
一、2013年我国商业地产行业规模	241
二、2013年我国商业地产行业发展分析	244
第三节 2013年商业地产市场情况分析	246
一、2013年中国商业地产市场总体概况	246
二、2013年中国商业地产市场发展分析	249
第四节 我国商业地产市场价格走势分析	258
一、商业地产市场定价机制组成	258
二、商业地产市场价格影响因素	260
三、2013年商业地产价格走势分析	263
四、2014-2020年商业地产价格走势	263
第六章 我国商业地产行业整体运行指标分析	265

第节 2013年中国商业地产行业总体规模分析	265
一、企业数量结构分析	265
二、人员规模状况分析	265
三、行业资产规模分析	267
四、行业市场规模分析	267
第二节 2013年中国商业地产开发与销售情况分析	272
一、我国商业地产行业开发总值	272
二、我国商业地产行业销售总值	285
三、我国商业地产行业开发销售比例	286
第三节 2013年中国商业地产财务指标总体分析	286
一、行业盈利能力分析	286
二、行业偿债能力分析	289
三、行业营运能力分析	290
四、行业发展能力分析	292
第三部分 商业地产市场全景调研	
第七章 商业地产行业产业结构分析	296
第一节 商业地产产业结构分析	296
一、各细分市场领先企业排名	296
二、各细分市场占总市场的结构比例	297
三、领先企业的结构分析（所有制结构）	298
第二节 产业价值链的结构及整体竞争优势分析	299
一、产业价值链的构成	299
二、产业链条的竞争优势与劣势分析	300
第三节 产业结构发展	301
一、产业结构调整指导政策分析	301
二、产业结构调整中消费者需求的引导因素	301
三、中国商业地产行业参与国际竞争的战略市场定位	304
四、产业结构调整方向分析	308
第八章 2014-2020年我国商业地产细分市场分析及预测	310
第一节 中国商业地产行业细分市场结构分析	310
一、商业地产行业市场结构现状分析	310
二、商业地产行业细分结构特征分析	312

三、商业地产行业细分市场发展概况	312
四、商业地产行业市场结构变化趋势	314
第二节 仓储物流市场分析	316
一、仓储物流市场发展进程	316
二、仓储物流市场规模分析	317
三、仓储物流市场结构分析	318
四、仓储物流市场竞争格局	319
五、仓储物流市场趋势	320
第三节 商业街市场分析	324
一、商业街市场能力发展进程	324
二、商铺盈利模式分析	324
三、商业街市场结构分析	332
四、商业街市场竞争格局	333
五、商业街市场趋势	334
第四节 写字楼市场分析	336
一、写字楼模式发展进程	336
二、写字楼市场分析	338
三、写字楼市场结构分析	339
四、写字楼市场竞争格局	341
五、写字楼市场趋势	342
第九章 我国商业地产行业营销趋势及策略分析	345
第一节 商业地产行业销售渠道分析	345
一、营销分析与营销模式推荐	345
二、商业地产营销环境分析与评价	356
三、销售渠道存在的主要问题	358
四、营销渠道发展趋势与策略	360
第二节 商业地产行业营销策略分析	363
一、中国商业地产营销概况	363
二、商业地产营销策略探讨	367
第三节 商业地产营销的发展趋势	373
一、商业地产的营销投入趋势	373
二、未来商业地产市场营销的出路	375



三、中国商业地产营销的趋势	378
第四节 商业地产市场营销模式与面临的挑战	379
一、商业地产租售模式难以为继	379
二、供过于求逼其就范	381
三、盲目跟风险患重重	382
四、逾越红线敛财伤民	384
第四部分 商业地产行业竞争格局分析	
第十章 商业地产区域市场分析	386
第一节 中国商业地产区域发展特色分析	386
一、长江三角洲商业地产产业发展特色分析	386
二、珠江三角洲商业地产产业发展特色分析	391
三、环渤海地区商业地产产业发展特色分析	393
第二节 商业地产重点区域市场分析	394
一、行业总体区域结构特征及变化	394
二、商业地产重点区域市场分析	401
第十一章 2014-2020年商业地产行业竞争形势及策略	405
第一节 行业总体市场竞争状况分析	405
一、商业地产行业竞争结构分析	405
二、商业地产行业企业间竞争格局分析	408
三、商业地产行业集中度分析	410
四、商业地产行业SWOT分析	414
第二节 中国商业地产行业竞争格局综述	421
一、商业地产行业竞争概况	421
二、中国商业地产行业竞争力分析	426
三、中国商业地产竞争力优势分析	429
四、商业地产行业主要企业竞争力分析	434
第三节 2013年商业地产行业竞争格局分析	436
一、2013年国内外商业地产竞争分析	436
二、2013年我国商业地产市场竞争分析	437
三、2013年我国商业地产地段分析	438
四、2013年国内主要商业地产企业动向	439
五、2013年国内商业地产企业拟在建项目分析	440

第四节 商业地产行业并购重组分析	442
一、跨国公司在华投资兼并与重组分析	442
二、本土企业投资兼并与重组分析	443
三、行业投资兼并与重组趋势分析	443
第五节 商业地产市场竞争策略分析	444
第十二章 2014-2020年商业地产行业领先企业经营形势分析	447
第一节 深圳万科企业股份有限公司	447
一、企业概况	447
二、竞争优势分析	449
三、2012-2013年经营状况	450
四、2014-2020年发展战略	453
第二节 保利房地产（集团）股份有限公司	453
一、企业概况	453
二、竞争优势分析	455
三、2012-2013年经营状况	466
四、2014-2020年发展战略	468
第三节 上海绿地（集团）有限公司	471
一、企业概况	471
二、竞争优势分析	472
三、2012-2013年经营状况	474
四、2014-2020年发展战略	475
第四节 中国海外发展有限公司	478
一、企业概况	478
二、竞争优势分析	479
三、2012-2013年经营状况	480
四、2014-2020年发展战略	482
第五节 大连万达商业地产股份有限公司	483
一、企业概况	483
二、竞争优势分析	483
三、2012-2013年经营状况	484
四、2014-2020年发展战略	485
第六节 恒大地产集团有限公司	486

一、企业概况	486
二、竞争优势分析	489
三、2012-2013年经营状况	493
四、2014-2020年发展战略	495
第七节 绿城房地产集团有限公司	497
一、企业概况	497
二、竞争优势分析	498
三、2012-2013年经营状况	501
四、2014-2020年发展战略	503
第八节 华润置地有限公司	505
一、企业概况	505
二、竞争优势分析	506
三、2012-2013年经营状况	508
四、2014-2020年发展战略	511
第九节 碧桂园控股有限公司	511
一、企业概况	511
二、竞争优势分析	512
三、2012-2013年经营状况	515
四、2014-2020年发展战略	518
第十节 世茂房地产控股有限公司	520
一、企业概况	520
二、竞争优势分析	521
三、2012-2013年经营状况	523
四、2014-2020年发展战略	525
第十一节 龙湖地产有限公司	527
一、企业概况	527
二、竞争优势分析	529
三、2012-2013年经营状况	530
四、2014-2020年发展战略	534
第十二节 融创中国控股有限公司	535
一、企业概况	535
二、竞争优势分析	535

三、2012-2013年经营状况	536
四、2014-2020年发展战略	538
第十三节 招商局地产控股股份有限公司	538
一、企业概况	538
二、竞争优势分析	539
三、2012-2013年经营状况	541
四、2014-2020年发展战略	543
第十四节 金地(集团)股份有限公司	545
一、企业概况	545
二、竞争优势分析	546
三、2012-2013年经营状况	547
四、2014-2020年发展战略	549
第十五节 广州富力地产股份有限公司	549
一、企业概况	549
二、竞争优势分析	552
三、2012-2013年经营状况	553
三、2014-2020年发展战略	555
第十六节 远洋地产控股有限公司	556
一、企业概况	556
二、竞争优势分析	556
三、2012-2013年经营状况	557
四、2014-2020年发展战略	559
第十七节 雅居乐地产控股有限公司	562
一、企业概况	562
二、竞争优势分析	563
三、2012-2013年经营状况	564
四、2014-2020年发展战略	566
第十八节 深圳华侨城股份有限公司	567
一、企业概况	567
二、竞争优势分析	568
三、2012-2013年经营状况	569
四、2014-2020年发展战略	573

## 第十九节 中信房地产股份有限公司 573

一、企业概况 573

二、竞争优势分析 574

三、2012-2013年经营状况 576

四、2014-2020年发展战略 577

## 第二十节 贵州宏立城集团 577

一、企业概况 577

二、竞争优势分析 578

三、2012-2013年经营状况 578

四、2014-2020年发展战略 578

## 第二十一节 中国保利集团公司 578

一、企业概况 578

二、竞争优势分析 579

三、2012-2013年经营状况 580

四、2014-2020年发展战略 584

## 第二十二节 华夏幸福基业股份有限公司 585

一、企业概况 585

二、竞争优势分析 585

三、2012-2013年经营状况 587

四、2014-2020年发展战略 590

## 第二十三节 金融街控股股份有限公司 591

一、企业概况 591

二、竞争优势分析 591

三、2012-2013年经营状况 592

四、2014-2020年发展战略 595

## 第二十四节 中国铁建房地产集团有限公司 595

一、企业概况 595

二、竞争优势分析 596

三、2012-2013年经营状况 596

四、2014-2020年发展战略 600

## 第二十五节 融侨集团股份有限公司 600

一、企业概况 600

二、竞争优势分析	601
三、2012-2013年经营状况	601
四、2014-2020年发展战略	601
第二十六节 世纪金源集团	602
一、企业概况	602
二、竞争优势分析	603
三、2012-2013年经营状况	603
四、2014-2020年发展战略	604
第二十七节 荣盛房地产发展股份有限公司	604
一、企业概况	604
二、竞争优势分析	605
三、2012-2013年经营状况	606
四、2014-2020年发展战略	610
第二十八节 佳兆业集团	611
一、企业概况	611
二、竞争优势分析	612
三、2012-2013年经营状况	616
四、2014-2020年发展战略	617
第二十九节 中国中铁股份有限公司	617
一、企业概况	617
二、竞争优势分析	619
三、2012-2013年经营状况	620
四、2014-2020年发展战略	624
第三十节 新城控股集团有限公司	625
一、企业概况	625
二、竞争优势分析	626
三、2012-2013年经营状况	628
四、2014-2020年发展战略	629
第五部分 商业地产行业投资前景展望	
第十三章 2014-2020年商业地产行业前景及趋势	630
第一节 2014-2020年商业地产市场发展前景	630
一、2014-2020年商业地产市场发展潜力	630

二、2014-2020年商业地产市场前景展望	630
三、2014-2020年商业地产细分行业发展前景分析	632
第二节 2014-2020年商业地产市场发展趋势	643
一、2014-2020年商业地产行业发展趋势	643
二、2014-2020年商业地产市场规模	647
三、2014-2020年商业地产经营应用趋势	648
四、2014-2020年细分市场发展趋势	653
第三节 2014-2020年中国商业地产行业供需	656
一、2014-2020年中国商业地产行业供给	657
二、2014-2020年中国商业地产行业需求	657
三、2014-2020年中国商业地产行业供需平衡	659
第四节 影响企业开发与经营的关键趋势	660
一、市场整合成长趋势	660
二、需求变化趋势及新的商业机遇	661
三、企业区域市场拓展的趋势	663
四、影响企业销售与服务方式的关键趋势	663
第十四章 2014-2020年商业地产行业投资价值评估分析	665
第一节 商业地产行业投资特性分析	665
一、商业地产行业进入壁垒分析	665
二、商业地产行业盈利因素分析	667
三、商业地产行业盈利模式分析	668
第二节 2014-2020年商业地产行业发展的影响因素	671
一、有利因素	671
二、不利因素	676
第三节 2014-2020年商业地产行业投资价值评估分析	679
一、行业投资效益分析	679
二、产业发展的空白点分析	686
三、投资回报率比较高的投资方向	687
四、新进入者应注意的障碍因素	688
第十五章 2014-2020年商业地产行业投资机会与风险防范	690
第一节 商业地产行业投融资情况	690
一、行业资金渠道分析	690

二、固定资产投资分析	693
三、兼并重组情况分析	695
四、商业地产行业投资现状分析	696
第二节 2014-2020年商业地产行业投资机会	699
一、产业链投资机会	699
二、细分市场投资机会	701
三、重点区域投资机会	702
四、商业地产行业投资机遇	704
第三节 2014-2020年商业地产行业投资风险及防范	707
一、政策风险及防范	707
二、供求风险及防范	709
三、投资策略风险及防范	710
四、宏观经济波动风险及防范	710
五、关联产业风险及防范	711
六、商业地产结构风险及防范	711
七、其它风险及防范	712
第四节 中国商业地产行业投资建议	713
一、商业地产行业未来发展方向	713
二、商业地产行业主要投资建议	713
三、中国商业地产企业融资分析	714
第六部分 商业地产行业投资战略研究	
第十六章 2014-2020年商业地产行业面临的困境及对策	717
第一节 2014年商业地产行业面临的困境	717
第二节 商业地产企业面临的困境及对策	719
一、重点商业地产企业面临的困境及对策	719
二、中小商业地产企业发展困境及策略分析	722
三、国内商业地产企业的出路分析	731
第三节 中国商业地产行业存在的问题及对策	733
一、中国商业地产行业存在的问题	733
二、商业地产行业发展的建议对策	735
三、市场的重点客户战略实施	738
第四节 中国商业地产市场发展面临的挑战与对策	742



第十七章 商业地产行业案例分析研究	744
第一节 商业地产行业并购重组案例分析	744
一、商业地产行业并购重组成功案例分析	744
二、商业地产行业并购重组失败案例分析	746
三、经验借鉴	748
第二节 商业地产行业经营管理案例分析	750
一、商业地产行业经营管理成功案例分析	750
二、商业地产行业经营管理失败案例分析	755
三、经验借鉴	757
第三节 商业地产行业营销案例分析	758
一、商业地产行业营销成功案例分析	758
二、商业地产行业营销失败案例分析	760
三、经验借鉴	762
第十八章 商业地产行业投资战略研究	764
第一节 商业地产行业发展战略研究	764
一、战略综合规划	764
二、地产开发战略	767
三、商业组合战略	770
四、区域战略规划	772
五、产业战略规划	782
六、营销品牌战略	783
七、竞争战略规划	787
第二节 对我国商业地产品牌的战略思考	790
一、商业地产品牌的重要性	790
二、商业地产实施品牌战略的意义	791
三、商业地产企业品牌的现状分析	791
四、我国商业地产企业的品牌战略	792
五、商业地产品牌战略管理的策略	794
第三节 商业地产经营策略分析	794
一、商业地产市场细分策略	794
二、商业地产市场创新策略	795
三、品牌定位与品类规划	802

四、商业地产新地产差异化战略	805
第四节 商业地产行业投资战略研究	806
一、2014年商业地产行业投资战略	806
二、2014年重点区域投资战略	808
三、2013-2018年商业地产行业投资战略	808
四、2014-2020年细分行业投资战略	809
第十九章 研究结论及投资建议	813
第一节 商业地产行业研究结论及建议	813
第二节 商业地产子行业研究结论及建议	816
第三节 商业地产细分市场研究结论及建议	818
一、商业地产行业发展策略建议	818
二、商业地产行业投资方向建议	820

#### 图表目录

图表：商业地产分类表	1
图表：商业地产产业链分析	15
图表：商业地产产业链分析（二）	18
图表：2010-2013年土地平均购置价格情况	21
图表：美国经济增长率及贡献	66
图表：消费信贷同比增长	67
图表：可支配收入有所下降	68
图表：企业意愿调查显示企业投资难有根本起色	69
图表：房地产市场持续复苏	70
图表：市场继续缓慢改善	71
图表：通货膨胀处于低位	72
图表：欧元区经济增速触底反弹	75
图表：欧元区私人消费持续有力反弹	76
图表：欧元区主要国家十年期国债收益率继续下降	76
图表：欧元区主要国家十年期国债收益率继续下降	77
图表：欧元区主要国家十年期国债收益率继续下降	77
图表：欧元区私人投资反弹乏力	78
图表：欧元区存货投资低迷	79
图表：欧元区主要成员国失业率升势放缓	79

- 图表：欧元区消费者价格季度涨幅 80
- 图表：欧元有效汇率稳中略升 81
- 图表：欧元兑美元和人民币贬值，兑日元和多数新兴市场货币升值 82
- 图表：日本经济稳步回升 86
- 图表：生产触底回升 87
- 图表：同比增长率显示日本出口逐渐向好 88
- 图表：PMI稳定在荣枯平衡线以上 89
- 图表：劳动力市场更加活跃 90
- 图表：日本的温和通货紧缩局面有所改善 91
- 图表：日经255指数近期有所回落 91
- 图表：日元贬值明显 92
- 图表：对中国进出口增速均有回升 95
- 图表：日本自中国进口的制造品占比上升 96
- 图表：韩国2013年第2季度经济温和复苏，物价水平仍保持稳定 98

详细请访问：<http://www.cction.com/report/201407/110108.html>