

# 2017-2022年北京商业地产 市场调研及发展趋势预测报告

## 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

《2017-2022年北京商业地产市场调研及发展趋势预测报告》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/201707/140998.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。国外用的比较多的词汇是零售地产的概念。泛指用于零售业的地产形式，是狭义的商业地产。

商业地产的形式多样，主要包括购物中心、超级购物中心、大卖场、商业街、主题商场、专业市场、写字楼等。工业园区一般不划为商业地产。实际上大家看到很多地产形式，是融合了住宅地产、商业地产、工业地产、旅游地产等的复合地产。界限不一定划分的那么明确。比如酒店，可以划为商业地产，也可以划为旅游地产。理解的时候，不要为这些概念所拘泥。 商业地产的英语是：Commercial real-estate。

商业地产规模也有大有小。规模大的商用房地产如shopping mall项目，可以达到几十万、上百万平方米，规模小的商用房地产项目仅几百平方米，甚至更小。对于规模庞大的商用房地产，其经营多采用开发商整体开发，主要以收取租金为投资回报形式的模式；商业地产项目，可以打包上市，形成商用房地产金融；对于规模较小的商用房地产而言，大多数项目依然采取租金回收的方式，但国内目前很多商用房地产中住宅、公寓、写字楼等项目的底层和各类商业街、商品市场则采用商铺出售，零散经营的模式，这个模式存在后期经营管理的很大问题，大家投资的时候需要谨慎。

报告目录;

### 第一章宏观经济与政策分析7

#### 第一节2012-2016年2季度宏观环境经济形势分析7

##### 一2012-2016年2季度中国宏观经济形势分析7

##### 二2012-2016年2季度北京宏观经济形势分析7

##### 三北京未来三至五年宏观经济形势预测8

#### 第二节2009-2016年2季度商业地产相关政策、法规和标准解读9

### 第二章市场分析（注：商业地产是指工业厂房改造出租项目、写字楼、商务楼、其他混合等）11

#### 第一节2012-2016年2季度国内商业地产总体情况分析11

##### 一2012-2016年2季度中国商业地产发展状况与分析11

##### 二2012-2016年2季度北京商业地产发展状况与分析11

##### 三2012-2016年2季度北京商业地产的总体需求规模、总体供给情况以及价格变化趋势12

四北京未来三至五年商用地产大环境的预测、发展趋势	13
第二节2012-2016年2季度北京商用地产行业经济指标分析	14
一盈利性分析	14
二成长速度	14
三附加值的提升空间	15
四进入壁垒 / 退出机制	15
五风险性	15
六行业周期	16
七竞争态势	16
八行业集中度	16
九行业关键成功因素	16
第三节2012-2016年2季度北京市各城区产业功能定位分析	17
一2012-2016年2季度北京市各个城区的产业功能定位与政府相关规划分析	17
二未来三至五年北京主要城区的发展定位分析	17
第四节商用地产行业销售渠道分析	17
一营销分析与营销模式推荐	17
二商用地产营销环境分析与评价	19
三销售渠道存在的主要问题	20
四营销渠道发展趋势与策略	20
第五节商用地产行业产业链分析	21
一商用地产产业链结构分析	21
二主要环节的增值空间	21
三与上下游行业之间的关联性	22
四行业产业链上游相关行业分析	22
五行业下游产业链相关行业分析	23
六上下游行业影响及风险提示	23
第三章优秀商用地产项目案例分析	24
第一节北京4个优秀案例分析	24
第二节国内3个优秀案例分析	26
第三节综合对比分析。	28
1、市场推广能力综合分析	28
2、服务提供能力综合分析	29

### 3、改造规划能力综合分析30

## 第四章2012-2016年2季度北京写字楼市场区域分析32

### 第一节2012-2016年2季度北京写字楼市场总体需求规模、供需关系以及价格变化趋势的分析32

#### 一、总体需求规模32

#### 二、供需关系32

#### 三、价格变化趋势33

### 第二节2012-2016年2季度北京写字楼市场商圈的划分情况35

### 第三节2015年北京写字楼各个商圈内主要写字楼的主要数据分析36

### 第四节北京各个写字楼商圈未来三至五年的发展走势43

## 第五章2013-2016年2季度北京特殊房产分析45

### 第一节商务办公楼、工业厂房及混合业态项目的定义、形态、优劣势等分析45

### 第二节2013-2016年2季度北京商务办公楼规模、区域划分及租赁价格分析45

### 第三节2013-2016年2季度北京昌平区、朝阳区、东城区用于出租的工业厂房（工业园、生产车间厂房或厂房改造项目）数量、规模及项目基础资料明细47

### 第四节2013-2016年2季度北京混合业态项目实例分析49

## 第六章租赁价格制定方法分析54

### 第一节写字楼租赁价格制定方法与案例分析54

#### 1、写字楼租赁价格制定方法54

#### 2、主要案例分析54

### 第二节商务楼租赁价格制定方法与案例分析55

#### 1、商务楼租赁价格制定方法55

#### 2、主要案例分析56

### 第三节工业厂房租赁价格制定方法与案例分析57

#### 1、工业厂房租赁价格制定方法。57

#### 2、主要案例分析57

### 第四节混合业态项目租赁价格制定方法与案例分析58

#### 1、混合业态项目租赁价格制定方法58

#### 2、主要案例分析58

## 部分图表目录

### 图表1：2012-2016年2季度中国GDP及增速7

### 图表2：2012-2016年2季度北京市GDP及增速8

### 图表3：2017-2022年北京市GDP及增长状况预测9

图表4：2009-2016年2季度商用地产相关政策、标准与法规整理9

图表5：2012-2016年8月北京商用地产供需规模状况12

图表6：2012-2016年8月北京商用地产平均价格状况13

图表7：2004-2020年北京各城区功能定位17

图表8：北京商用地产目前的营销模式分析19

图表9：商用地产产业链图21

图表10：北京优秀商务地产案例园区位置及面积概况24

图表11：北京优秀商务地产案例园区出租概况25

图表12：国内优秀商业地产案例园区位置及面积概况26

图表13：国内优秀商业地产案例园区出租概况27

图表14：2012-2016年2季度北京写字楼市场新增供应面积及吸纳量32

图表15：2012-2016年2季度北京写字楼市场空置率33

图表16：2012-2016年2季度北京写字楼市场租金价格34

图表17：2012-2016年2季度北京写字楼市场销售价格34

图表18：2012-2015北京写字楼商圈划分35

图表19：CBD商圈36

图表20：金融街商圈38

图表21：中关村商圈39

图表22：燕莎商圈40

图表23：长安街商圈41

图表24:2012-2016年2季度北京商务办公楼新增供应面积和吸纳量46

图表25:2012-2016年2季度北京商务办公楼平均租金（元/平方米/天含物业）分析47

图表26：2013-2016年2季度北京昌平区、朝阳区用于出租的工业厂房资料47

图表27：2013-2016年2季度北京主要城区混合业态项目实例49

图表28：2013-2016年2季度北京主要城区混合业态项目实例51

图表29：国内、国际写字楼案例分析55

图表30：国内、国际商务楼案例分析56

图表31：昌平区工业厂房租赁价格案例分析58

图表32：国内、国际混合业态案例分析59

更多图表见正文。。。。

详细请访问：<http://www.cction.com/report/201707/140998.html>