

## 2018-2023 年中国商业地产行业市场运营模式与投资前景分析报告

### 内容概要：

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，以办公为主要用途的地产，属商业地产范畴。

根据国家统计局公布数据显示，商业地产投资热情高涨。2017 年前三季度全国房地产开发投资 80644 亿元，同比名义增长 8.1%。其中住宅增速增长 10.4%，增速提高 0.3 个百分点；办公楼投资 4978 亿元，同比增长 5.4%；商业营业用房 11710 亿元，总同比增长 1.4%。

国内消费持续强劲，推动了商业地产的进一步扩展。2017 年 1-9 月，社会消费品零售总额 26.3 万亿元，最终消费支出对经济增长的贡献率达到 64.5%。数据呈现出来的强大消费力，刺激了商业地产的扩围之势，知名商业地产商都在不断抢滩布局，未来市场发展前景广阔。

前海中泰咨询结合了大量一手市场调研数据以及已有的专业数据库、公开数据信息、合作资源渠道等数据信息资源，深入客观地对商业地产行业的基本概况、宏观发展环境、行业市场发展现状、供需状况、竞争格局、运营模式、重点企业经营情况、市场发展前景、发展趋势及投资潜力等重点内容进行了全面而系统的分析。

本研究报告数据主要依据于国家统计局、国家商务部、海关总署、国务院发展研究中心信息网、住建部、发改委、中国房地产业协会、全联房地产商会商业地产研究会、中国知网、前海中泰数据库以及国内外重点期刊杂志等渠道的基础信息，数据详实丰富、准确全面。本研究报告为商业地产行业相关企业、销售企业、科研单位、投资企业等准确了解商业地产行业现状和市场动态，把握企业定位和投资机遇提供投资决策参考依据，从而在竞争中赢得先机！

### ■ 基本信息

服务形式：电子版/印刷版  
交付方式：Email 或特快专递  
中文版价格：RMB 9800  
英文版价格：USD 7900  
  
服务热线：400-6630-998  
订购专线：0755-32919669  
订购传真：0755-61605116  
公司网址：www.qhztzx.com  
出版日期：动态更新

### ■ 核心竞争力

- **数据库资源：**涵盖前海中泰数据库、中外文数据库、政府官方数据、合作伙伴资源共享数据库五大主要板块。
- **咨询经验丰富**
- **专业咨询团队**
- **社会公共资源**
- **服务水平与质量**
- **不断创新与探索**

### ■ 核心业务

上市咨询 企业管理咨询  
行业研究 可行性研究报告  
园区规划 商业计划书  
产业规划 资金申请报告  
市场调研 投资价值分析报告  
招商策划 项目稳定回报论证  
数据分析 投资风险评估报告

## 2018-2023 年中国商业地产行业市场运营模式与投资前景分析报告

### ■ 报告目录

#### 第 1 章 商业地产行业基本概述

##### 1.1 商业地产行业的综述

1.1.1 商业地产行业的定义

1.1.2 商业地产行业的分类

1.1.3 商业地产行业的模式

##### 1.2 商业地产行业战略地位分析

1.2.1 商业地产行业地位分析

1.2.2 商业地产行业对国民经济的作用

#### 第 2 章 中国商业地产行业发展环境分析

##### 2.1 中国商业地产行业政策环境分析

2.1.1 行业政策体系

2.1.2 行业发展规划

2.1.3 行业标准规范

##### 2.2 中国商业地产行业经济环境分析

2.2.1 中国 GDP 增长情况

2.2.2 工业经济发展形势

2.2.3 社会固定资产投资情况

2.2.4 全社会消费品零售总额

2.2.5 中国融资环境分析

##### 2.3 中国商业地产行业社会环境分析

2.3.1 人口结构环境分析

2.3.2 居民人均可支配收入

2.3.3 居民消费水平情况

2.3.4 文化教育环境分析

2.3.5 中国城镇化率水平

## 第 3 章 中国商业地产行业发展现状分析

### 3.1 中国商业地产行业发展现状分析

#### 3.1.1 中国商业地产行业发展现状

#### 3.1.2 中国商业地产行业发展特征

#### 3.1.3 中国商业地产行业发展热点

### 3.2 影响商业地产行业发展影响因素分析

#### 3.2.1 交通环境

#### 3.2.2 开发空间相关要素

#### 3.2.3 商业元素组合

#### 3.2.4 人口分布与消费结构

### 3.3 中国商业地产行业存在问题与发展对策分析

#### 3.3.1 中国商业地产行业存在问题分析

#### 3.3.2 中国商业地产行业发展对策分析

## 第 4 章 中国商业地产行业供需状况分析

### 4.1 中国商业地产用地供应状况分析

#### 4.1.1 全国商业地产用地供求分析

#### 4.1.2 全国商业地产投资完成额分析

### 4.2 中国商业地产市场需求状况分析

#### 4.2.1 全国商业地产用地销售额分析

#### 4.2.2 全国商业地产销售面积分析

## 第 5 章 中国商业地产行业运营模式分析

### 5.1 商业地产行业开发模式分析

#### 5.1.1 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

#### 5.1.2 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

## 5.2 商业地产企业盈利模式分析

- 5.2.1 销售盈利模式
- 5.2.2 持有经营盈利模式
- 5.2.3 混合运作盈利模式

## 5.3 商业地产企业发展模式分析

- 5.5.1 体验式消费模式分析
- 5.5.2 新型儿童消费业态发展模式分析
- 5.5.3 全渠道是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

# 第 6 章 中国商业地产行业市场竞争格局分析

## 6.1 商业地产行业竞争格局分析

- 6.1.1 区域分布结构
- 6.1.2 行业竞争态势分析

## 6.2 商业地产行业波特五力竞争模型分析

- 6.2.1 现有企业间竞争
- 6.2.2 潜在进入者分析
- 6.2.3 替代品威胁分析
- 6.2.4 供应商议价能力
- 6.2.5 购买者议价能力

# 第 7 章 中国商业地产行业标杆企业经营分析

## 7.1 重点企业一

- 7.1.1 企业发展概况
- 7.1.2 主营业务分析
- 7.1.3 市场布局情况
- 7.1.4 经营状况分析
- 7.1.5 竞争优势分析

## 7.2 重点企业二

7.2.1 企业发展概况

7.2.2 主营业务分析

7.2.3 市场布局情况

7.2.4 经营状况分析

7.2.5 竞争优势分析

### **7.3 重点企业三**

7.3.1 企业发展概况

7.3.2 主营业务分析

7.3.3 市场布局情况

7.3.4 经营状况分析

7.3.5 竞争优势分析

### **7.4 重点企业四**

7.4.1 企业发展概况

7.4.2 主营业务分析

7.4.3 市场布局情况

7.4.4 经营状况分析

7.4.5 竞争优势分析

### **7.5 重点企业五**

7.5.1 企业发展概况

7.5.2 主营业务分析

7.5.3 市场布局情况

7.5.4 经营状况分析

7.5.5 竞争优势分析

### **7.6 重点企业六**

7.6.1 企业发展概况

7.6.2 主营业务分析

7.6.3 市场布局情况

7.6.4 经营状况分析

7.6.5 竞争优势分析

### **7.7 重点企业七**

- 7.7.1 企业发展概况
- 7.7.2 主营业务分析
- 7.7.3 市场布局情况
- 7.7.4 经营状况分析
- 7.7.5 竞争优势分析

## 7.8 重点企业八

- 7.8.1 企业发展概况
- 7.8.2 主营业务分析
- 7.8.3 市场布局情况
- 7.8.4 经营状况分析
- 7.8.5 竞争优势分析

## 7.9 重点企业九

- 7.9.1 企业发展概况
- 7.9.2 主营业务分析
- 7.9.3 市场布局情况
- 7.9.4 经营状况分析
- 7.9.5 竞争优势分析

## 7.10 重点企业十

- 7.10.1 企业发展概况
- 7.10.2 主营业务分析
- 7.10.3 市场布局情况
- 7.10.4 经营状况分析
- 7.10.5 竞争优势分析

# 第 8 章 中国商业地产行业融资状况分析

## 8.1 中国商业地产行业融资分析

- 8.1.1 商业地产行业融资现状分析
- 8.1.2 商业地产行业融资渠道分析
- 8.1.3 商业地产行业多元化融资流程

## 8.2 商业抵押担保证券 CMBS 分析

8.2.1 CMBS 的产生与发展

8.2.2 CMBS 的优势分析

8.2.3 CMBS 的风险分析

8.2.4 CMBS 发展趋势分析

### 8.3 中国商业地产融资存在问题与对策分析

8.3.1 商业地产的固有特性

8.3.2 商业地产融资的现实困境

8.3.3 突破困境的有效途径分析

8.3.4 商业地产融资基金分析

## 第 9 章 中国商业地产行业投资状况分析

### 9.1 中国商业地产行业投资现状分析

9.1.1 中国商业地产行业投资现状

9.1.2 中国商业地产行业投资形势

### 9.2 中国房地产行业投资时机分析

9.2.1 时间因素

9.2.2 空间因素

9.2.3 生命周期因素

## 第 10 章 中国商业地产行业发展趋势与前景预测

### 10.1 中国商业地产行业发展趋势分析

10.1.1 行业整体发展趋势

10.1.2 市场竞争发展趋势

### 10.2 中国商业地产行业市场前景展望

10.2.1 商业地产行业生命周期分析

10.2.2 商业地产市场发展前景展望

10.2.3 商业地产行业市场规模预测

## 第 11 章 中国商业地产行业发展投资潜力分析

### 11.1 中国商业地产行业市场投资机会分析

11.1.1 产业链投资机会分析

11.1.2 细分市场投资机会分析

## 11.2 中国商业地产行业市场投资潜力分析

11.2.1 行业发展驱动因素分析

11.2.2 行业市场投资潜力分析

## 11.3 中国商业地产行业市场投资风险预警

11.3.1 政策风险及对策

11.3.2 市场风险及对策

11.3.3 竞争风险及对策

11.3.4 运营风险及对策

## ■ 图表目录

图表 1：2010-2017 年中国国内生产总值

图表 2：2010-2017 年工业增加值及同比增速

图表 3：2010-2017 年中国农村居民人均纯收入情况

图表 4：2010-2017 年中国城镇居民人均可支配收入情况

图表 5：2010-2017 年社会消费量零售总额

图表 6：2010-2017 年中国城镇化率水平

图表 7：商业地产行业特征

图表 8：售后租回模式的优劣势

图表 9：儿童业态商业地产发展模式分析

图表 10：全渠道商业地产发展模式分析

图表 11：重点企业一主要经济指标分析

图表 12：重点企业一盈利能力分析

图表 13：重点企业一运营能力分析

图表 14：重点企业一偿债能力分析

图表 15：重点企业一发展能力分析

图表 16：重点企业二主要经济指标分析

图表 17：重点企业二盈利能力分析

图表 18：重点企业二运营能力分析

图表 19：重点企业二偿债能力分析



图表 20：重点企业二发展能力分析

... ..

更多图表详见报告原文或咨询客服。

如需了解报告详细内容，请直接致电前海中泰咨询客服中心。

全国服务热线：**400-6630-998 0755-32919669**

QQ 在线咨询：**2013746518 3119207588**

订购传真：**0755-61605116**

电子邮箱：[service@qhztzx.com](mailto:service@qhztzx.com)

公司网站：[www.qhztzx.com](http://www.qhztzx.com)

大批量采购报告可享受会员特惠，详情请来电咨询，我们会竭诚为您服务！

**【版权声明】**本报告由前海中泰咨询网出品，版权归前海中泰（深圳）研究咨询控股有限公司所有，拥有唯一著作权。前海中泰咨询网的咨询产品为有偿提供给购买该产品的客户使用，并仅限于该客户内部使用。本报告及相关资料未经前海中泰（深圳）研究咨询控股有限公司书面授权许可，任何网站或媒体不得复制、转载或引用。

## 前海中泰咨询研究报告订购协议

甲 方： \_\_\_\_\_  
企业负责人： \_\_\_\_\_ 先生 女士 职务： \_\_\_\_\_  
企业联系人： \_\_\_\_\_ 先生 女士 职务： \_\_\_\_\_  
手 机： \_\_\_\_\_ 企业传真： \_\_\_\_\_  
座 机： \_\_\_\_\_ 电子邮箱： \_\_\_\_\_  
地 址： \_\_\_\_\_

套餐一：5份报告，特惠订阅费用4.6万元 套餐二：10份报告，特惠订阅费用8.8万元  
套餐三：15份报告，特惠订阅费用12.5万元 套餐四：20份报告，特惠订阅费用16.5万元  
备注：原报告单份定价超过1万的不参与套餐优惠活动。

报告及套餐： \_\_\_\_\_ 份数： \_\_\_\_\_  
服务方式：全套版本（电子版+印刷版） 电子版（电子邮件发送） 印刷版本（免费快递）  
协议金额： \_\_\_\_\_ 付款日期： \_\_\_\_\_

乙 方：前海中泰（深圳）研究咨询控股有限公司  
联系电话：**0755-32919669 400-6630-998（全国免费服务热线）** 传真：**0755-61605116**  
地 址：深圳市南山区中心路（深圳湾段）3019号天虹大厦16层（邮编：518000）  
汇款至 招商银行 汇款至 中国建设银行  
账户名：前海中泰（深圳）研究咨询控股有限公司 账户名：深圳前海中泰产业研究院有限公司  
开户行：招商银行深圳泰然支行 开户行：中国建设银行深圳住房城市建设支行  
账 号：7559-3003-0010-902 账 号：4425-0100-0058-0000-0402

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规之规定，甲乙双方经过协商，确认根据下列条款订立合同，以资共同遵照执行。甲乙双方经友好协商达成以下协议：

- 1、本协议签订后2个工作日内，甲方支付款项至乙方账户；
- 2、乙方收到甲方款项后2个工作日内寄出正式发票，3-5个工作日内发送研究报告给甲方；
- 3、此研究报告的知识产权归乙方所有；
- 4、乙方授权甲方在其公司（集团）内独立使用该报告，未经乙方许可，甲方不得将报告的任何内容泄露给第三方，否则须承担由此给乙方造成的损失及相应的法律责任；
- 5、本协议一式两份，自双方签字盖章之日起生效，未尽事宜由双方协商解决。

甲方： \_\_\_\_\_ 乙方：前海中泰（深圳）研究咨询控股有限公司  
盖章： \_\_\_\_\_ 盖章： \_\_\_\_\_  
日期： \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日 日期： \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日