

# 2013-2017年商业地产市场 深度调查及投资战略咨询报告

## 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

《2013-2017年商业地产市场深度调查及投资战略咨询报告》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/201312/101557.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

商业地产是中国房地产发展的一个大机会，近几年中国商业地产发展速度前所未有。新型城镇化中城与市的扩张与完善，中国的商业地产如此快速的发展速度已经进入了现代的商业业态，商业地产的发展就是中国经济发展，是老百姓生活水平的变化及收入、消费结构变化的必然产物，而今天的商业地产正是适应了老百姓消费结构的变化。

2012年，商品房销售面积111304万平方米，比2011年增长1.8%，增幅比1-11月份回落0.6个百分点，比2011年回落2.6个百分点；其中，住宅销售面积增长2%，办公楼销售面积增长12.4%，商业营业用房销售面积下降1.4%。商品房销售额64456亿元，增长10%，增速比1-11月份提高0.9个百分点，比2011年回落1.1个百分点；其中，住宅销售额增长10.9%，办公楼销售额增长12.2%，商业营业用房销售额增长4.8%。截止2013年7月份，我国共完成住宅开发投资30318亿元，比2012年同期增长22.2%；办公楼投资完成额为2411亿元，比2012年同期增长40.2%；商业营业用房开发投资完成额为6093亿元，比2012年同期增长29.5%。

同时，也应该看到商业地产在中国面临的挑战，一个就是泡沫化的问题，另一个就是同质化的问题，还有就是被边缘化的问题，这要引起投资者和商业地产的高度关注。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。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。

商业地产企业美誉度是企业文化、企业诚信、品牌知名度、品牌忠诚度等的集合体。企业品牌能力包含对品牌的认识能力、建设能力、管理能力等，品牌能力关系到商业地产企业及其开发的商业项目能否为市场所认同，对商业地产企业至关重要。美誉度是商业地产企业特别珍贵的无形资产，也是今后发展赢得信任的宝贵财富。

本研究咨询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。

## 第一部分产业深度分析

### 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

#### 第二节商业地产行业特征分析 2

##### 一、产业链分析 2

##### 二、商业地产行业在国民经济中的地位 4

##### 三、商业地产行业生命周期分析 6

###### 1、行业生命周期理论基础 6

###### 2、商业地产行业生命周期 7

#### 第三节最近3-5年中国商业地产行业经济指标分析 8

##### 一、赢利性 8

##### 二、成长速度 9

##### 三、附加值的提升空间 9

##### 四、进入壁垒 / 退出机制 10

##### 五、风险性 10

##### 六、行业周期 11

##### 七、竞争激烈程度指标 11

##### 八、行业及其主要子行业成熟度分析 12

### 第二章我国商业地产行业运行分析 14

#### 第一节我国商业地产行业发展状况分析 14

##### 一、我国商业地产行业发展阶段 14

##### 二、我国商业地产行业发展总体概况 15

##### 三、我国商业地产行业发展特点分析 17

##### 四、我国商业地产行业商业模式分析 18

#### 第二节 2012-2013年商业地产行业发展现状 20

##### 一、2012-2013年我国商业地产行业市场规模 20

##### 二、2012-2013年我国商业地产行业发展分析 21

三、2012-2013年中国商业地产企业发展分析	24
第三节区域市场分析	26
一、区域市场分布总体情况	26
二、2012-2013年重点省市市场分析	27
三、2012-2013年重点城市市场分析	30
第四节商业地产细分市场分析	31
一、细分市场特色	31
二、2012-2013年细分市场规模及增速	32
三、重点细分市场前景预测	33
第三章我国商业地产行业供求分析	36
第一节国内市场需求分析	36
一、需求规模	36
二、需求结构	36
三、区域市场	37
第二节国内市场供给分析	39
一、供给规模	39
二、供给结构	43
三、区域分布	45
第二部分产业结构分析	
第四章商业地产行业产业结构分析	46
第一节商业地产产业结构分析	46
一、市场细分充分程度分析	46
二、各细分市场领先企业排名	47
三、各细分市场占总市场的结构比例	48
四、领先企业的结构分析（所有制结构）	48
第二节产业价值链的结构分析及产业链条的整体竞争优势分析	49
一、产业价值链的构成	49
二、产业链条的竞争优势与劣势分析	50
第三节产业结构发展预测	51
一、产业结构调整指导政策分析	51

二、产业结构调整中消费者需求的引导因素	51
三、中国商业地产行业参与国际竞争的战略市场定位	53
四、产业结构调整方向分析	58

## 第五章我国商业地产行业产业链分析 60

### 第一节商业地产行业产业链分析 60

一、产业链结构分析	60
二、主要环节的增值空间	61
三、与上下游行业之间的关联性	64

### 第二节商业地产上游行业分析 65

一、商业地产成本构成	65
二、2012-2013年上游行业发展现状	66
三、2013-2017年上游行业发展趋势	70
四、上游行业对商业地产行业的影响	71

### 第三节商业地产下游行业分析 73

一、商业地产下游行业分布	73
二、2012-2013年下游行业发展现状	74
三、2013-2017年下游行业发展趋势	76
四、下游需求对商业地产行业的影响	76

## 第三部分竞争格局分析

## 第六章我国商业地产行业竞争形势及策略 80

### 第一节行业总体市场竞争状况分析 80

一、商业地产行业竞争结构分析	80
1、现有企业间竞争	80
2、潜在进入者分析	84
3、替代品威胁分析	85
4、供应商议价能力	86
5、客户议价能力	87
6、竞争结构特点总结	88

### 二、商业地产行业企业间竞争格局分析 90

### 三、商业地产行业集中度分析 92

1、市场集中度分析	92
2、企业集中度分析	93
3、区域集中度分析	95
4、各子行业集中度	96
5、集中度变化趋势	97
四、商业地产行业SWOT分析	98
1、商业地产行业优势分析	98
2、商业地产行业劣势分析	99
3、商业地产行业机会分析	102
4、商业地产行业威胁分析	103
第二节中国商业地产行业竞争格局综述	105
一、商业地产行业竞争概况	105
1、中国商业地产行业竞争格局	105
2、商业地产行业未来竞争格局和特点	107
3、商业地产市场进入及竞争对手分析	108
二、中国商业地产行业竞争力分析	110
1、我国商业地产行业竞争力剖析	110
2、我国商业地产企业市场竞争的优势	111
3、国内商业地产企业竞争能力提升途径	111
三、商业地产市场竞争策略分析	113
第七章商业地产行业领先企业经营形势分析	120
第一节深圳万科企业股份有限公司	120
一、企业概况	120
二、企业优势分析	122
三、2012-2013年经营状况	123
四、2013-2017年发展规划	129
第二节保利房地产(集团)股份有限公司	150
一、企业概况	150
二、企业优势分析	151
三、2012-2013年经营状况	162
四、2013-2017年发展战略	166

### 第三节上海绿地（集团）有限公司 170

- 一、企业概况 170
- 二、竞争优势分析 171
- 三、2012-2013年经营状况 174
- 四、2013-2017年发展战略 177

### 第四节中国海外发展有限公司 180

- 一、企业概况 180
- 二、2012-2013年经营状况 181
- 三、2013-2017年发展战略 184

### 第五节大连万达商业地产股份有限公司 185

- 一、企业概况 185
- 二、竞争优势分析 188
- 三、2013-2017年发展战略 192

### 第六节恒大地产集团有限公司 193

- 一、企业概况 193
- 二、竞争优势分析 195
- 三、2012-2013年经营状况 199
- 四、2013-2017年发展规划 203

### 第七节华润置地有限公司 204

- 一、企业概况 204
- 二、企业优势分析 205
- 三、2012-2013年经营状况 207
- 四、2013-2017年发展规划 209

### 第八节碧桂园控股有限公司 209

- 一、企业概况 209
- 二、企业优势分析 211
- 三、2012-2013年经营状况 213
- 四、2013-2017年发展规划 218

### 第九节龙湖地产有限公司 220

- 一、企业概况 220
- 二、企业优势分析 222
- 三、2012-2013年经营状况 225



四、2013-2017年发展规划	227
第十节金地(集团)股份有限公司	229
一、企业概况	229
二、企业优势分析	230
三、2012-2013年经营状况	230
四、2013-2017年发展规划	233
第十一节招商局地产控股股份有限公司	234
一、企业概况	234
二、企业优势分析	235
三、2012-2013年经营状况	237
四、2013-2017年发展规划	239

#### 第四部分投资价值研究

第八章 2013-2017年商业地产行业投资前景	243
第一节 2013-2017年商业地产市场前景	243
一、2013-2017年商业地产市场发展潜力	243
二、2013-2017年商业地产市场前景展望	243
三、2013-2017年商业地产细分行业发展前景分析	245
第二节 2013-2017年商业地产市场发展趋势预测	256
一、2013-2017年商业地产行业发展趋势	256
1、商业地产开发发展趋势分析	256
2、商业地产布局发展趋势分析	256
3、商业地产经营应用趋势分析	258
二、2013-2017年商业地产市场规模预测	260
三、2013-2017年细分市场发展趋势预测	261
第三节 2013-2017年中国商业地产行业供需预测	264
一、2013-2017年中国商业地产行业供给预测	264
二、2013-2017年中国商业地产行业需求预测	265
第四节 影响企业生产与经营的关键趋势	266
一、市场整合成长趋势	266
二、需求变化趋势及新的商业机遇预测	267
三、企业区域市场拓展的趋势	269

四、影响企业销售与服务方式的关键趋势	269
第九章 2013-2017年商业地产行业投资环境分析	271
第一节 商业地产行业政治法律环境分析	271
一、行业管理体制分析	271
二、行业主要法律法规	276
三、行业相关发展规划	289
第二节 商业地产行业经济环境分析	294
一、国际宏观经济形势分析	294
二、国内宏观经济形势分析	304
三、产业宏观经济环境分析	316
第三节 商业地产行业社会环境分析	317
一、商业地产产业社会环境	317
1、人口环境分析	317
2、教育环境分析	318
3、消费观念分析	320
4、区域发展分析	324
二、社会环境对行业的影响	330
三、商业地产产业发展对社会发展的影响	334
第十章 2013-2017年商业地产行业投资机会与风险	337
第一节 商业地产行业投融资情况	337
一、行业资金渠道分析	337
二、固定资产投资分析	340
三、兼并重组情况分析	344
第二节 2013-2017年商业地产行业投资机会	345
一、产业链投资机会	345
二、细分市场投资机会	347
三、重点区域投资机会	349
第三节 2013-2017年商业地产行业投资风险及防范	350
一、政策风险及防范	350
二、供求风险及防范	353

三、宏观经济波动风险及防范	353
四、关联产业风险及防范	354
五、其他风险及防范	354
第十一章商业地产行业投资战略研究	356
第一节商业地产行业发展战略研究	356
一、战略综合规划	356
二、业务组合战略	358
三、区域战略规划	361
四、产业战略规划	370
五、营销品牌战略	371
六、竞争战略规划	375
第二节对我国商业地产品牌的战略思考	378
一、商业地产品牌的重要性	378
二、商业地产实施品牌战略的意义	379
三、商业地产企业品牌的现状分析	380
四、我国商业地产企业的品牌战略	380
五、商业地产品牌战略管理的策略	382
第三节商业地产经营策略分析	383
一、商业地产市场细分策略	383
二、商业地产市场创新策略	384
三、品牌定位与品类规划	391
四、商业地产新产品差异化战略	393
第四节商业地产行业投资战略研究	395
一、2013年商业地产行业投资战略	395
二、2013-2017年商业地产行业投资战略	396
三、2013-2017年细分行业投资战略	396
第十二章研究结论及投资建议	399
第一节商业地产行业研究结论	399
第二节商业地产行业投资价值评估	402
第三节中企顾问网商业地产行业投资建议	403

一、行业发展策略建议	403
二、行业投资方向建议	406
三、行业投资方式建议	407

## 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	2
图表：行业生命周期理论	7
图表：2012年7月至2013年7月北京房屋施工面积	27
图表：2012年7月至2013年7月天津市房屋施工面积	27
图表：2012年7月至2013年7月北京房屋施工面积	28
图表：2012年7月至2013年7月北京房屋施工面积	28
图表：2012年7月至2013年7月辽宁省房屋施工面积	28
图表：2012年7月至2013年7月上海市房屋施工面积	29
图表：2012年7月至2013年7月江苏省房屋施工面积	29
图表：2012年7月至2013年7月广东省房屋施工面积	29
图表：2011-2012年各线城市典型城市商品住宅销售量情况	37
图表：全国房地产开发投资增速	40
图表：全国房地产开发企业土地购置面积增速	40
图表：全国商品房销售面积及销售额增速	41
图表：2012年8月至12月我国房屋施工面积情况	42
图表：2013年3月至7月我国房屋施工面积情况	42
图表：2013年3月至7月我国房屋竣工面积情况	42
图表：2012年8月至12月我国房屋竣工面积情况	43
图表：2013年1-4月份全国房地产开发和销售情况	43
图表：2013年1-4月份东中西部地区房地产开发投资情况	45
图表：2013年1-4月份东中西部地区房地产销售情况	45
图表：商业地产产业链分析	60
图表：商业地产产业链分析（二）	64
图表：2011-2012年全国房地产开发企业土地购置面积	69
图表：2010-2013年土地平均购置价格情况	69
图表：2012年8-12月待开发土地面积情况	70

图表：2013年3-7月待开发土地面积情况	70
图表：2013-2017年我国待开发土地面积预测	70
图表：2012年万科企业股份有限公司按行业构成经营状况	123
图表：2012年万科企业股份有限公司按地区构成经营状况	123
图表：2012-2013年万科企业股份有限公司偿债能力分析	123
图表：2012-2013年万科企业股份有限公司资本结构分析	124
图表：2012-2013年万科企业股份有限公司经营效率分析	124
图表：2012-2013年万科企业股份有限公司获利能力分析	124
图表：2012-2013年万科企业股份有限公司发展能力分析	125
图表：2012-2013年万科企业股份有限公司现金流量分析	125
图表：2012-2013年万科企业股份有限公司投资收益分析	125
图表：万科企业股份有限公司发展机会分析	135
图表：万科企业股份有限公司发展威胁分析	136
图表：2012年保利房地产（集团）股份有限公司按行业构成经营状况	162
图表：2012年保利房地产（集团）股份有限公司按地区构成经营状况	162
图表：2012-2013年保利房地产（集团）股份有限公司偿债能力分析	163
图表：2012-2013年保利房地产（集团）股份有限公司经营效率分析	163
图表：2012-2013年保利房地产（集团）股份有限公司获利能力分析	164
图表：2012-2013年保利房地产（集团）股份有限公司发展能力分析	164
图表：2012-2013年保利房地产（集团）股份有限公司投资收益分析	164
图表：绿地集团商业模式图	178
图表：绿地集团多元化发展模式图	179
图表：绿地集团土地策略图	180
图表：2008-2012年中国海外发展有限公司资产负债分析	182
图表：2008-2012年中国海外发展有限公司盈利情况分析	182
图表：2008-2012年中国海外发展有限公司综合损益分析	183
图表：2008-2012年中国海外发展有限公司财务比率分析	183
图表：2012年保利房地产（集团）股份有限公司按行业构成经营状况	199
图表：2012年保利房地产（集团）股份有限公司按地区构成经营状况	199
图表：2012-2013年保利房地产（集团）股份有限公司偿债能力分析	200
图表：2012-2013年保利房地产（集团）股份有限公司资本结构分析	200
图表：2012-2013年保利房地产（集团）股份有限公司经营效率分析	200

图表：2012-2013年保利房地产（集团）股份有限公司获利能力分析	201
图表：2012-2013年保利房地产（集团）股份有限公司发展能力分析	201
图表：2012-2013年保利房地产（集团）股份有限公司现金流量分析	201
图表：2012-2013年保利房地产（集团）股份有限公司投资收益分析	202
图表：华润置地差异化战略模式图	205
图表：2011-2012年华润置地有限公司主要财务指标分析	207
图表：2011-2012年华润置地有限公司资产负债表	207
图表：2011-2012年华润置地有限公司现金流量表	208
图表：2011-2012年华润置地有限公司综合损益表	208
图表：2008-2012年碧桂园控股有限公司资产负债分析	214
图表：2008-2012年碧桂园控股有限公司盈利情况	214
图表：2008-2012年碧桂园控股有限公司综合损益分析	215
图表：2008-2012年碧桂园控股有限公司财务比率分析	215
图表：2011-2012年龙湖地产有限公司主要财务指标分析	225
图表：2011-2012年龙湖地产有限公司资产负债表	225
图表：2011-2012年龙湖地产有限公司现金流量表	226
图表：2011-2012年龙湖地产有限公司综合损益表	226
图表：2012年金地(集团)股份有限公司按行业构成经营状况	231
图表：2012年金地(集团)股份有限公司按地区构成经营状况	231
图表：2012-2013年金地(集团)股份有限公司偿债能力分析	231
图表：2012-2013年金地(集团)股份有限公司资本结构分析	232
图表：2012-2013年金地(集团)股份有限公司经营效率分析	232
图表：2012-2013年金地(集团)股份有限公司获利能力分析	232
图表：2012-2013年金地(集团)股份有限公司发展能力分析	233
图表：2012-2013年金地(集团)股份有限公司现金流量分析	233
图表：2012-2013年金地(集团)股份有限公司投资收益分析	233
图表：2012年招商局地产控股股份有限公司按行业构成经营状况	237
图表：2012-2013年招商局地产控股股份有限公司偿债能力分析	237
图表：2012-2013年招商局地产控股股份有限公司资本结构分析	238
图表：2012-2013年招商局地产控股股份有限公司经营效率分析	238
图表：2012-2013年招商局地产控股股份有限公司获利能力分析	238
图表：2012-2013年招商局地产控股股份有限公司发展能力分析	239

图表：2012-2013年招商局地产控股股份有限公司现金流量分析	239
图表：2012-2013年招商局地产控股股份有限公司投资收益分析	239
图表：2013-2017年我国办公楼市场规模预测	260
图表：2013-2017年我国商业营业用房市场规模预测	261
图表：2012年中国新兴城市50强	265
图表：2012年国内生产总值环比增速	304
图表：2006-2012年我国国内生产总值及同比增长	305
图表：2013年1季度国内生产总值初步核算数据	305
图表：2013年1季度GDP环比增长速度	306
图表：2006-2012年我国城镇居民人均可支配收入及同比增长	307
图表：2008-2011年中国城市家庭不同收入群体的人均年可支配收入	308
图表：2013年2月份工业生产者价格主要数据	308
图表：2008年1月-2013年2月中国PPI指数走势图	308
图表：2012年居民消费价格月度涨跌幅度	309
图表：2012年居民消费价格比2011年涨跌幅度	310
图表：2011年新建商品住宅月环比价格下降、持平、上涨城市个数变化情况	310
图表：2012年新建商品住宅月环比价格下降、持平、上涨城市个数变化情况	311
图表：2012年全国居民消费价格涨跌幅	311
图表：2012年居民消费价格分类别同比涨跌幅	312
图表：2012年居民消费价格分类别环比涨跌幅	312
图表：2013年3月社会消费品零售总额分月同比增长速度	312
图表：2013年1季度固定资产投资（不含农户）同比增速	342
图表：2013年1季度分地区投资相邻两月累计同比增速	343
图表：2013年1季度固定资产投资到位资金同比增速	344
图表：区域发展战略咨询流程图	367
图表：区域SWOT战略分析图	369

详细请访问：<http://www.cction.com/report/201312/101557.html>