

2013-2018年中国购物中心 市场深度评估及投资方向研究报告

报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

www.cction.com

一、报告报价

《2013-2018年中国购物中心市场深度评估及投资方向研究报告》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/201310/99037.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

第一章 购物中心产业发展综述 21

1.1 购物中心的定义及分类 21

1.1.1 购物中心的定义 21

(1) 国际购物中心协会的定义 21

(2) 美国购物中心协会的定义 21

(3) 日本购物中心协会的定义 21

(4) 中国商务部的定义 22

1.1.2 购物中心的分类 22

1.2 购物中心的产业本质 27

1.2.1 购物中心的特点 27

1.2.2 购物中心与百货商场的比较分析 27

1.2.3 购物中心与传统商业街的比较分析 28

1.3 购物中心发展的推动因素 29

1.3.1 商业地产投资推动购物中心发展 29

1.3.2 地方政府的投资冲动推动购物中心发展 31

1.3.3 城市扩容及城市化进程加快推动购物中心发展 31

第二章 购物中心产业链分析 34

2.1 购物中心产业链上游行业发展状况分析 34

2.1.1 土地市场运营分析 34

(1) 全国土地购置情况 34

(2) 全国土地市场价格分析 34

2.1.2 房地产行业运营分析 36

(1) 全国房地产开发景气指数 36

(2) 全国房地产投资情况 36

(3) 全国房地产供应情况 37

(4) 全国房地产销售情况 37

2.2 购物中心下游行业发展状况分析 38

2.2.1 中国零售行业发展状况分析 38

(1) 行业发展规模分析 38

- (2) 行业盈利情况分析 39
- (3) 行业运营情况分析 40
- (4) 行业偿债情况分析 41
- 2.2.2 中国社会消费现状分析 41
 - (1) 中国居民人口总量及结构分析 41
 - (2) 不同年龄段人口的消费特征分析 42
 - (3) 中国居民收入与消费情况分析 44

第三章 中国购物中心的发展现状分析 49

- 3.1 购物中心在中国的发展历程 49
 - 3.1.1 中国购物中心的雏形阶段（20世纪80年代） 50
 - 3.1.2 中国购物中心的起源阶段（20世纪90年代） 50
 - 3.1.3 中国购物中心的发展阶段（2000-至今） 51
 - 3.1.4 中国购物中心的繁荣阶段（未来10年） 52
- 3.2 中国购物中心的分布 53
 - 3.2.1 中国购物中心的分布形式分析 53
 - 3.2.2 中国购物中心的分布数量分析 53
 - 3.2.3 中国购物中心的分布趋势分析 54
- 3.3 中国购物中心的业态分析 55
 - 3.3.1 中国购物中心的业态构成分析 55
 - (1) 中国购物中心的业态构成 56
 - (2) 中国购物中心的业态构成特点 56
 - 3.3.2 中国购物中心主/次力店分析 58
 - (1) 购物中心主力店及次主力店的作用 58
 - (2) 购物中心主力店及次主力店规模分析 58
 - (3) 不同类型购物中心的主力店类型 59
 - 3.3.3 中国购物中心零售业态分析 62
 - 3.3.4 中国购物中心餐饮业态分析 63
 - 3.3.5 中国购物中心娱乐休闲业态分析 63
 - 3.3.6 中国购物中心的品牌分析 64
 - 3.3.7 中国购物中心的业态布局分析 65
- 3.4 中国购物中心的经营情况分析 66

- 3.4.1 中国购物中心管理模式分析 66
 - (1) 中国购物中心管理模式概述 66
 - (2) 中国购物中心管理模式现状 69
- 3.4.2 中国购物中心盈利模式分析 70
- 3.4.3 中国购物中心租赁模式分析 71
 - (1) 中国购物中心租赁模式简述 71
 - (2) 中国购物中心租赁模式现状 73
- 3.5 不同类型购物中心的发展现状及趋势分析 74
 - 3.5.1 按位置（影响力）划分的购物中心发展现状及趋势分析 74
 - (1) 都市型购物中心的发展现状及趋势分析 74
 - (2) 区域型购物中心的发展现状及趋势分析 74
 - (3) 社区型购物中心的发展现状及趋势分析 76
 - (4) 郊区型购物中心的发展现状及趋势分析 77
 - 3.5.2 按商业主题划分的购物中心发展现状及趋势分析 79
 - (1) 主题型购物中心运行发展现状及趋势分析 79
 - (2) 混合型购物中心发展现状及趋势分析 80

第四章 购物中心运营解析 83

- 4.1 购物中心的定位解析 83
 - 4.1.1 目标市场定位 83
 - 4.1.2 主题特色定位 84
 - 4.1.3 商业功能定位 84
 - 4.1.4 商业规模定位 85
 - 4.1.5 运营模式定位 86
 - 4.1.6 商业形象定位 86
- 4.2 购物中心运营模式分析 87
 - 4.2.1 纯销售模式 87
 - 4.2.2 租售并举模式 87
 - 4.2.3 纯物业经营模式 88
 - 4.2.4 连锁摩尔模式 88
- 4.3 购物中心的业态组合解析 89
 - 4.3.1 业态规划的基本原则 89

- 4.3.2 业态组合的比例控制 91
- 4.3.3 提高娱乐休闲业态的比例 92
- 4.3.4 各种业态间的客流联系 92
- 4.4 购物中心的次/主力店规划 93
 - 4.4.1 租户在购物中心的角色划分 93
 - 4.4.2 核心租户（主力店）的定义与特征 94
 - 4.4.3 主力店和次主力店的标准 95
 - 4.4.4 次/主力店的选择 96
 - 4.4.5 购物中心主力店和次主力店格局变化 97
- 4.5 购物中心的布局分析 98
 - 4.5.1 空间布局分布 98
 - 4.5.2 业态布局分析 99
- 4.6 购物中心的动线设计分析 101
 - 4.6.1 水平动线设计分析 101
 - 4.6.2 垂直动线设计分析 108
 - 4.6.3 购物中心动线设计原则 109
- 4.7 购物中心的管理方法解析 110
 - 4.7.1 购物中心管理的“四个统一” 110
 - （1）统一招商 110
 - （2）统一营销 111
 - （3）统一服务监督 111
 - （4）统一物业管理 111
 - 4.7.2 购物中心管理的十个原则 112
- 4.8 购物中心的营销方式解析 114
 - 4.8.1 文化营销 114
 - 4.8.2 主题活动营销 118
 - 4.8.3 节日营销 121
 - 4.8.4 明星营销 123
 - 4.8.5 主力店营销 123
 - 4.8.6 场地营销 123
 - 4.8.7 销售促进 124
- 4.9 购物中心运营的成功案例解析 126

4.9.1 日本故事主题式购物中心 126

4.9.2 美国摩尔购物中心 129

4.9.3 深圳海岸城 131

4.9.4 上海青浦奥特莱斯 133

第五章 中国购物中心竞争格局分析 137

5.1 中国购物中心竞争格局综述 137

5.2 主要外资企业在中国的投资布局 138

5.2.1 新加坡凯德置地 138

(1) 集团简介 138

(2) 企业目前在中国的运营的主要项目分析 138

5.2.2 菲律宾SM集团 144

(1) 集团简介 145

(2) 企业目前在中国的运营的主要项目分析 145

5.2.3 美国西蒙地产 148

(1) 集团简介 148

(2) 企业目前在中国的运营的主要项目分析 148

(3) 企业计划在中国投资的项目分析 155

5.2.4 日本永旺集团 155

(1) 集团简介 155

(2) 企业目前在中国的运营的主要项目分析 156

(3) 企业计划在中国投资的项目分析 159

5.3 中国企业的投资布局分析 159

5.3.1 华润集团 159

(1) 集团简介 159

(2) 企业目前在运营的主要项目分析 160

(3) 企业计划投资的项目分析 164

5.3.2 中信集团 164

(1) 集团简介 164

(2) 企业目前在运营的主要项目分析 165

5.3.3 中粮集团 166

5.3.4 铜锣湾集团 169

5.3.5 万达地产 170

(1) 企业目前在运营的主要项目分析 170

(2) 企业计划投资的项目分析 171

5.3.6 深国投商用置业 171

(1) 企业目前在运营的主要项目分析 171

(2) 企业计划投资的项目分析 171

5.4 购物中心竞争格局演变分析 172

5.4.1 传统百货公司转型或投资购物中心 172

5.4.2 房地产企业投资购物中心 174

5.4.3 购物中心投资热潮转向二三线城市 177

5.4.4 中国购物中心存在过度投资现象 177

5.4.5 中国购物中心同质化严重，招商困难 180

第六章 中国重点区域购物中心的运行态势分析 182

6.1 一线城市购物中心的运行态势分析 182

6.1.1 北京购物中心的运行态势分析 182

(1) 北京购物中心运营环境分析 182

1) 北京经济运行状况分析 182

2) 北京零售业发展状况分析 188

3) 北京的主要商圈分析 189

4) 北京市总体城市规划解读 192

(2) 北京购物中心运营情况分析 194

1) 2010年北京购物中心发展回顾 194

1、2010年北京购物中心总体概况分析 194

2、2010年开业项目分析 195

3、入驻零售品牌分析 198

4、空置率及租金情况分析 198

2) 2012年北京购物中心发展回顾 199

1、开业项目分析 199

2、入住品牌情况 200

3、空置率及租金情况分析 200

3) 2012年北京购物中心发展状况分析 200

- 1、开业项目分析 200
- 2、空置率及租金情况 201
- 4) 北京购物中心发展特点分析 201
 - (3) 北京购物中心的发展趋势 202
- 6.1.2 上海购物中心的运行态势分析 203
 - (1) 上海购物中心运营环境分析 203
 - 1) 上海经济运行状况分析 203
 - 2) 上海零售业发展状况分析 206
 - 3) 上海的主要商圈分析 207
 - 4) 上海市商业网点布局规划解读 210
 - (2) 上海市购物中心运营情况分析 212
 - 1) “十一五”期间上海购物中心发展概况 212
 - 2) 2012年上海购物中心开业项目分析 213
 - 3) 2012年上海购物中心开业项目分析 214
 - 4) 上海购物中心发展特点分析 217
 - (3) 上海购物中心的发展趋势 219
 - 6.1.3 深圳购物中心的运行态势分析 221
 - (1) 深圳购物中心运营环境分析 221
 - 1) 深圳经济运行状况分析 221
 - 2) 深圳零售业发展状况分析 224
 - 3) 深圳的主要商圈分析 226
 - (2) 深圳购物中心运营情况分析 229
 - 1) 2010年深圳购物中心发展回顾 229
 - 1、开业项目分析 229
 - 2、入驻零售品牌分析 230
 - 2) 2012年深圳购物中心发展回顾 231
 - 3) 2012年深圳购物中心发展状况 231
 - 4) 深圳购物中心发展特点分析 232
 - (3) 深圳购物中心的发展趋势 233
 - 6.1.4 广州购物中心的运行态势分析 233
 - (1) 广州购物中心运营环境分析 234
 - 1) 广州经济运行状况分析 234

- 2) 广州零售业发展状况分析 236
- 3) 广州的主要商圈分析 236
- 4) 广州商业网点发展规划 239
 - (2) 广州购物中心的运营情况分析 240
 - 1) 2010年广州购物中心发展回顾 240
 - 1、2010年新增项目分析 240
 - 2、入驻零售品牌分析 240
 - 2) 2012年广州购物中心发展回顾 242
 - 1、开业项目分析 242
 - 2、入驻零售品牌分析 242
 - 3、空置率及租金情况分析 242
 - 3) 2012年广州购物中心发展状况 243
 - 4) 广州购物中心的发展特点分析 243
 - (3) 广州购物中心的发展趋势 245
- 6.2 二线城市购物中心的运行态势分析 247
 - 6.2.1 武汉购物中心的运行态势分析 247
 - (1) 武汉已有的购物中心项目及其运营现状 247
 - (2) 武汉在建及筹建的购物中心项目分析 250
 - (3) 武汉现有商业网点解读 252
 - 6.2.2 重庆购物中心的运行态势分析 254
 - (1) 重庆已有的购物中心项目及其运营现状 254
 - (2) 重庆在建及筹建的购物中心项目分析 257
 - (3) 重庆政府的商业规划及相关政策 258
 - 6.2.3 天津购物中心的运行态势分析 260
 - (1) 天津已有的购物中心项目及其运营现状 260
 - (2) 天津在建及筹建的购物中心项目分析 262
 - (3) 天津政府的商业规划及相关政策 263
 - 6.2.4 青岛购物中心的运行态势分析 264
 - (1) 青岛已有的购物中心项目及其运营现状 264
 - (2) 青岛计划在建及筹建的购物中心项目分析 266
 - (3) 青岛政府的商业规划及相关政策 268
 - 6.2.5 济南购物中心的运行态势分析 269

- (1) 济南已有的购物中心项目及其运营现状 269
- (2) 济南在建及筹建的购物中心项目分析 270
- (3) 济南现有的商业网点解读 270
- (4) 济南政府的商业规划及相关政策 272
- 6.2.6 苏州购物中心的运行态势分析 273
 - (1) 苏州已有的购物中心项目及其运营现状 273
 - (2) 苏州在建及筹建的购物中心项目分析 276
 - (3) 苏州的商业规划及相关政策 276
- 6.2.7 大连购物中心的运行态势分析 281
 - (1) 大连已有的购物中心项目及其运营现状 281
 - (2) 大连计划投资的购物中心项目分析 281
 - (3) 大连政府的商业规划及相关政策 282
- 6.3 购物中心在中小城市的投资现状及前景分析 283
 - 6.3.1 购物中心在中小城市的投资现状 283
 - 6.3.2 部分中小城市的商业规划及政府政策 285
 - 6.3.3 购物中心下沉存在的阻力 287
 - 6.3.4 购物中心在中小城市的投资前景 288

第七章 购物中心投资/运营领先企业分析 291

- 7.1 购物中心投资/运营上市企业分析 291
 - 7.1.1 华润置地(北京)股份有限公司经营情况分析 291
 - (1) 企业发展简况分析 291
 - (2) 主要经济指标分析 294
 - (3) 企业盈利能力分析 294
 - (4) 企业运营能力分析 295
 - (5) 企业偿债能力分析 295
 - (6) 企业发展能力分析 296
 - (7) 企业经营业态分析 297
 - (8) 公司销售网络情况 297
 - (9) 企业经营状况优劣势分析 297
 - (10) 企业最新发展动向分析 297
 - 7.2 购物中心投资运营普通企业分析 362

7.2.1 世纪金源集团经营情况分析 362

第八章 购物中心产业发展趋势分析 390

8.1 购物中心运营模式发展趋势 390

8.1.1 购物中心去百货化 390

8.1.2 购物中心向主题化方向发展 391

8.1.3 购物中心向休闲中心方向发展 392

8.2 购物中心布局趋势分析 394

8.2.1 从主要商业圈转向次级/新兴商业圈扩散 394

8.2.2 逐渐向下级城市扩散 395

8.3 购物中心类型发展趋势分析 396

8.3.1 区域型购物中心渐成主流形式 396

8.3.2 社区型购物中心正在兴起 396

报告图表摘要

图表1 中国购物中心主题类型的构成 3

图表2 美国购物中心基本分类（单位:平方英尺，英里） 22

图表3 中国购物中心的基本分类 23

图表4 按位置（影响力）分类的购物中心类型 24

图表5 按建筑物形式分类的购物中心类型 25

图表6 按商业主题分类的购物中心类型 25

图表7 国内十大有代表性购物中心的类型及操作策略 26

图表8 2011-2012年全国房地产开发企业土地购置面积增速情况（单位:%） 34

图表9 2012年全国主要城市土地交易情况（单位:元/m²，%） 35

图表10 2010-2012年130个城市不同类型土地平均溢价率（单位:%） 35

图表11 2001年以来房地产开发景气指数走势 36

图表12 2011-2012年全国房地产开发投资增速情况（单位:%） 37

图表13 2011-2012年全国商品房销售面积及销售额增速情况（单位:万元/m²，亿元，%） 38

图表14 2007-2012年零售行业及其子行业营业收入增长情况（单位:%） 39

图表15 2007-2012年零售行业及其子行业净利润增长情况（单位:%） 39

图表16 2007-2012年零售行业及其子行业综合毛利率情况（单位:%） 40

图表17 2007-2012年零售行业及其子行业销售利润率情况（单位:%） 40

图表18 2009-2012年零售行业上市企业资产负债率（单位：%） 40

图表19 2009-2012年零售行业上市企业资产负债率（单位：%） 41

图表20 1978-2012年中国人均GDP及其增长情况（单位：元，%） 44

图表21 2006-2012年城镇居民人均可支配收入及其增速（单位：元，%） 45

图表22 2006-2012年农村居民人均纯收入及其增速（单位：元，%） 45

图表23 2006-2012年城乡居民人民币储蓄存款余额及其变化（单位：亿元，%） 46

图表24 中国购物中心的发展历史 49

图表25 2012年三大经济圈购物中心数量比例（单位：%） 53

图表26 2012年中国购物中心城市分布数量图（单位：家） 54

图表27 中国三大经济圈所辖城市购物中心普及度（单位：%） 55

图表28 中国购物中心业态构成一般情况（单位：%） 56

图表29 中国购物中心业态比例国际标准与国内统计结果差异表（单位：%） 56

图表30 不同区域的购物中心业态构成对比图（单位：%） 57

图表31 不同区域的购物中心主力店和次主力店所占面积对比图（单位：%） 58

图表32 国内10家购物中心主力店情况表 60

图表33 不同区域购物中心主力店特色表 60

图表34 正大广场业态构成图（单位：%） 61

图表35 正大广场主力店情况表（单位：%） 61

图表36 不同区域购物中心零售业态情况表（单位：%） 62

图表37 不同区域购物中心餐饮业态情况表（单位：%） 63

图表38 不同区域购物中心娱乐业态情况表（单位：%） 64

图表39 不同区域购物中心品牌情况图 64

图表40 国内购物中心业态规划特征图 66

图表41 2012年国内购物中心经营方式情况图（单位：%） 69

图表42 2012年一二三线城市经营方式比例图（单位：%） 69

图表43 一二三线城市租售方式比例图（单位：%） 70

图表44 国内购物中心租售方式情况图（单位：%） 71

图表45 一二三线城市租金收取方式比例图（单位：%） 73

图表46 国内购物中心租金收取方式情况图（单位：%） 73

图表47 京郊部分购物中心项目 78

图表48 租户在购物中心中的功能角色分析 93

图表49 购物中心主力店分布 100

- 图表50 上海正大广场业态分布 100
- 图表51 购物中心主题店分布 101
- 图表52 购物中心动向设计基本模型演化 102
- 图表53 购物中心动向构成的四种基本模式 102
- 图表54 深圳深国投广场嘉兴茂购物中心平面图 104
- 图表55 基于回环度的动线构成规律 104
- 图表56 深圳万象城和COCOPARK的平面示意图 105
- 图表57 深圳海岸城平面示意图 105
- 图表58 深圳益田假日广场平面示意图 106
- 图表59 深圳万象城的停车场设计 107
- 图表60 中心城广场和晶岛国际广场 107
- 图表61 凯德置地在中国开发的来福士项目 138
- 图表62 上海来福士广场项目概况（单位： m^2 ） 139
- 图表63 上海来福士广场的各层功能和主题 140
- 图表64 北京来福士广场的项目介绍（单位： m^2 ） 141
- 图表65 重庆来福士广场的项目介绍（单位： m^2 ） 142
- 图表66 杭州来福士广场的项目介绍（单位： m^2 ） 143
- 图表67 宁波来福士广场的项目介绍（单位： m^2 ） 143
- 图表68 2006-2012年北京市地区生产总值及增长率（单位：亿元，%） 182
- 图表69 2012年北京市各产业生产总值情况（单位：亿元，%） 182
- 图表70 2008-2012年北京市固定资产投资及增长率（单位：亿元，%） 184
- 图表71 2012年北京市分行业固定资产投资情况（单位：亿元，%） 184
- 图表72 2012年-2012年北京市居民消费价格涨跌幅（单位：%） 186
- 图表73 2011-2012年北京市城镇居民可支配收入及增长率（单位：元，%） 187
- 图表74 2012年北京市社会消费品零售总额及增长率（单位：亿元，%） 188
- 图表75 2011-2012年北京市社会消费品零售总额月度增长情况（单位：%） 189
- 图表76 北京市商圈分布图 189
- 图表77 北京各区域商圈的分布（单位：公顷，%， m^2 ） 191
- 图表78 2012年北京开业的社区型项目（单位： m^2 ） 194
- 图表79 2012年北京商业地产空置率季度变化图（单位：%） 198
- 图表80 2012年北京购物中心首层平均租金季度变化图（单位：元/月/ m^2 ） 199
- 图表81 2012年北京购物中心供应及租金情况（单位： m^2 ，元/ m^2 /月） 201

- 图表82 2007-2012年上海市地区生产总值及增长率（单位:亿元，%） 203
- 图表83 2012年上海市固定资产投资及增长率（分企业性质与产业）（单位:亿元，%） 204
- 图表84 2012年上海市城市居民人均可支配收入构成及增长情况（单位:元，%） 206
- 图表85 2012年上海市社会消费品零售总额及其增长速度（单位:亿元，%） 206
- 图表86 上海商圈分布图 207
- 图表87 上海市各商圈整体情况 208
- 图表88 上海市各业态网点面积比例对比（单位:%） 213
- 图表89 2006-2012年深圳市固定资产投资总额及增长率（单位:亿元，%） 222
- 图表90 2012年深圳市居民消费价格涨跌幅度 223
- 图表91 2006-2012年居民人均可支配收入及增长速度（单位:元，%） 223
- 图表92 2006-2012年深圳社会消费品零售总额及增长速度（单位:亿元，%） 224
- 图表93 2012年深圳分区社会消费品零售总额（单位:亿元，%） 225
- 图表94 深圳商圈分布图 226
- 图表95 2012年深圳市购物中心市场数据（单位:m²，元/m²/月） 229
- 图表96 2012年四季度深圳市主要购物中心租金（单位:元/m²/月） 229
- 图表97 2012年深圳大型购物中心楼层租金水平（单位:m²，元/m²/月） 231
- 图表98 2012年广州市城市居民消费价格指数 234
- 图表99 广州核心商圈分布图 236
- 图表100 2012年武汉开业的商业项目 248
- 图表101 武汉菱角万达广场的主力店 249
- 图表102 2012-2013年武汉即将开业的商业项目 251
- 图表103 武汉商圈分布图 253
- 图表104 重庆商圈分布图 258
- 图表105 济南商圈分布图 271

详细请访问：<http://www.cction.com/report/201310/99037.html>