

# 2020-2026年中国商业地产 行业分析与发展趋势研究报告

## 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

《2020-2026年中国商业地产行业分析与发展趋势研究报告》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/202005/163561.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

2019年中国商业地产整体表现回落，供应过剩压力仍存，与此同时，商业消费又呈现出新的升级势头，在这一局面下，商业地产行业唯有走出一条高质量发展之路，才能在满足人们美好生活需要的过程中实现自身的发展。

在商业营业用房市场，2019年1-11月，全国商业营业用房新开工面积18037万平方米，销售面积10118万平方米，开工销售比由2019年1-11月的1.75上升至1.78，在新开工逐步放缓、销售减少的情况下，全国新增商业营业用房市场表现供应过剩，库存去化速度放缓。在办公楼市场，1-11月，全国办公楼新开工面积5488万平方米，销售面积3606万平方米，开工销售比由2019年1-11月的1.35上升至1.52，在新开工增长、销售放缓的情况下，办公楼市场供过于求矛盾加剧。

### 报告目录

#### 第1章：中国商业地产行业发展前景与投资建议

##### 1.1 商业地产行业发展背景综述

###### 1.1.1 商业地产定义与分类

###### 1.1.2 商业地产行业发展有利因素

###### 1.1.3 商业地产行业发展风险预警

(1) 整体零售行业消费疲软

(2) 线上分流线下带来的巨大冲击

(3) 商业地产行业同质化严重

(4) 商业地产行业供给过剩

##### 1.2 商业地产行业发展趋势预测

###### 1.2.1 商业地产行业经营模式探索趋势

(1) 行业互联网+模式探索

(2) 体验式商业地产模式探索

(3) 从租售并举演变为自持为主

(4) 从“重招商”向“重运营”转变

###### 1.2.2 商业地产行业配置建设发展趋势

###### 1.2.3 商业地产行业主流业态变化趋势

##### 1.3 中国商业地产行业发展前景

##### 1.4 中国商业地产投资策略建议

## 第2章：中国商业地产行业供需市场预测

### 2.1 中国商业用地供需市场预测

#### 2.1.1 商业用地供需现状分析

- (1) 一线城市商业用地供需现状
- (2) 二线城市商业用地供需现状
- (3) 低线城市商业用地供需现状

#### 2.1.2 商业用地供需情况预测

### 2.2 中国商业地产供需市场预测

#### 2.2.1 商业地产行业供需现状

- (1) 商业地产开发投资规模分析
  - (2) 商业地产市场供给规模分析
  - 1) 商业地产施工面积分析
  - 2) 商业地产新开工面积分析
  - 3) 商业地产竣工面积分析
  - (3) 商业地产市场销售状况分析
  - 1) 商业地产销售面积分析
  - 2) 商业地产销售金额分析
  - 3) 商业地产销售价格分析
  - (4) 商业地产供需平衡分析
- #### 2.2.2 商业地产行业供需预测
- (1) 商业地产市场供给预测
  - (2) 商业地产市场需求预测
  - (3) 商业地产价格走势预测
- ### 2.3 中国重点城市商业地产供需情况
- #### 2.3.1 城市商业地产空置率排名
- #### 2.3.2 主要城市商业地产空置率分析
- (1) 东部地区主要城市空置率
  - (2) 中部地区主要城市空置率
  - (3) 西部地区主要城市空置率

## 第3章：中国商业地产投资热点之城市综合体

### 3.1 中国城市综合体发展规模预测

#### 3.1.1 城市综合体存量市场分析

- (1) 城市综合体存量规模分析
- (2) 城市综合体存量区域属性
- (3) 建成城市综合体物业组合

#### 3.1.2 城市综合体增量趋势预测

- (1) 城市综合体增长趋势预判
- (2) 城市综合体增量规模预测
- (3) 城市综合体增长特征预判

### 3.2 城市综合体运作模式及趋势分析

#### 3.2.1 城市综合体开发模式分析

- (1) 商务驱动模式分析
- (2) 商业驱动模式分析
- (3) 住宅驱动模式分析
- (4) 文化驱动模式分析
- (5) 休闲旅游驱动模式分析
- (6) 娱乐驱动模式分析
- (7) 会展驱动模式分析
- (8) 复合驱动模式分析

#### 3.2.2 城市综合体典型运作模式分析

- (1) 万达模式分析
- (2) 世茂模式分析
- (3) 华润模式分析
- (4) 宝龙模式分析
- (5) SOHO中国模式分析

#### 3.2.3 城市综合体发展模式演变趋势预判

- (1) 城市综合体开发模式发展趋势
- (2) 城市综合体运作模式发展趋势

### 3.3 城市综合体发展趋势及前景预测

#### 3.3.1 城市综合体发展驱动因素分析

#### 3.3.2 城市综合体发展面临的挑战

#### 3.3.3 城市综合体发展趋势预测

- (1) 一二线城市综合体发展趋势
- (2) 三四线城市综合体发展趋势
- (3) 开发商综合体战略布局趋势
- (4) 海外资本综合体布局趋势

#### 3.3.4 城市综合体投资前景预测

- (1) 城市综合体投资价值分析
- (2) 城市综合体投资策略建议

### 第4章：中国商业地产投资热点之购物中心

#### 4.1 中国购物中心发展现状分析

##### 4.1.1 购物中心发展规模分析

- (1) 购物中心的分布数量分析
- (2) 购物中心的分布趋势分析

##### 4.1.2 2018年购物中心发展特征

#### 4.2 购物中心发展模式及趋势分析

##### 4.2.1 购物中心经营模式分析

- (1) 纯销售模式分析
- (2) 租售并举模式分析
- (3) 纯物业经营模式分析
- (4) 连锁Mall模式分析

##### 4.2.2 购物中心租赁模式分析

- (1) 收取固定租金模式
- (2) 流水倒扣模式
- (3) 保底加流水倒扣模式
- (4) 购物中心租赁模式现状

##### 4.2.3 购物中心管理模式分析

- (1) 购物中心管理模式分析
- (2) 购物中心管理模式现状

##### 4.2.4 购物中心展模式演变趋势预判

#### 4.3 购物中心发展趋势及前景预测

##### 4.3.1 购物中心行业存在的问题

##### 4.3.2 购物中心行业发展的对策

### 4.3.3 购物中心行业投资机会分析

#### (1) 购物中心布局趋势分析

##### 1) 主要商业圈转向次级/新兴商业圈扩散

##### 2) 逐渐向下级城市扩散

#### (2) 购物中心类型发展趋势

##### 1) 区域型购物中心渐成主流形式

##### 2) 社区型购物中心正在兴起

### 4.3.4 购物中心行业的发展前景

### 4.3.5 购物中心行业经营发展趋势

#### (1) 购物中心行业进入经营时代

#### (2) 购物中心行业经营风险分析

## 第5章：中国商业地产投资热点之写字楼

### 5.1 中国写字楼发展现状分析

#### 5.1.1 写字楼发展影响因素分析

#### 5.1.2 写字楼经营现状分析

##### (1) 一线城市写字楼经营现状

##### 1) 一线城市写字楼空置率

##### 2) 一线城市写字楼租金水平

##### (2) 二线城市写字楼经营现状

##### 1) 二线城市写字楼空置率

##### 2) 二线城市写字楼租金水平

### 5.2 写字楼投资方向及前景预测

#### 5.2.1 写字楼发展存在的困境

#### 5.2.2 写字楼投资前景预测

##### (1) 写字楼投资机会分析

##### (2) 写字楼投资方向预判

##### (3) 写字楼投资策略建议

## 第6章：中国商业地产投融资与资本运作趋势

### 6.1 商业地产行业投资现状分析

#### 6.1.1 商业地产投资的分类及特点

- (1) 商业地产行业投资分类
- (2) 商业地产行业投资特点
- 6.1.2 商业地产投资模式分析
- 6.1.3 商业地产投资的操作重点与难点
- 6.2 商业地产投资风险与现金流控制
  - 6.2.1 商业地产行业面临风险
  - 6.2.2 商业地产行业的风险管理分析
    - (1) 市场背景与目标客户设定
    - (2) 项目的市场定位风险
    - (3) 产品设计与建造风险
    - (4) 项目的运营管理风险
    - (5) 项目的财务方案风险
  - 6.2.3 商业地产行业现金流控制分析
- 6.3 商业地产行业融资模式分析
  - 6.3.1 商业地产开发融资的概念
  - 6.3.2 商业地产开发融资的特点
  - 6.3.3 国内商业地产的融资现状
  - 6.3.4 我国商业地产的融资模式
    - (1) 企业自有资金注入模式
    - (2) 预租预售款和定金模式
    - (3) 银行信贷融资模式
    - (4) 房地产基金融资模式
  - 6.3.5 国内商业地产的融资趋势
- 6.4 商业地产企业上市融资模式分析
  - 6.4.1 商业地产企业上市融资的必要性
  - 6.4.2 商业地产企业上市融资的模式
  - 6.4.3 商业地产企业上市融资效应分析
  - 6.4.4 商业地产企业上市融资的风险
    - (1) 借壳上市的风险
    - (2) IPO形式的风险
    - (3) 其他类型的风险
  - 6.4.5 标杆商业地产企业融资新模式分析



## 6.5 房地产投资信托基金运作模式分析

### 6.5.1 REITs的定义及特征

(1) REITs的定义

(2) REITs的分类

(3) REITs的特征

### 6.5.2 REITs在国外的发展现状

### 6.5.3 REITs在国内的推进现状

(1) 我国REITs推行进程缓慢

1) 缺乏大规模推行的行业基础支撑

2) 商业物业回报率低于无风险利率

3) 政策制度设计缺失、法律不健全

(2) REITs对商业地产项目运营影响

1) REITs对商业地产企业运营模式的影响

2) REITs对商业地产企业经营业绩的影响

## 6.6 商业地产企业融资模式创新趋势分析

### 6.6.1 券商资管推进REITs破冰

### 6.6.2 房地产信托性质的私募REITs

### 6.6.3 未来REITs主力仍是商业地产

### 6.6.4 房地产信托公募REITs尚有距离

## 第7章：中国商业地产企业竞争标杆分析

### 7.1 商业地产企业发展现状及提升建议

7.1.1 目前商业地产企业发展现状分析

7.1.2 商业地产企业发展中存在的问题

7.1.3 提升商业地产企业竞争力的策略

### 7.2 商业地产企业竞争标杆分析

7.2.1 企业商业地产业务重要性分析

7.2.2 企业总体经营业绩的比较分析

7.2.3 企业盈利能力的比较分析

7.2.4 企业资产周转能力比较分析

7.2.5 企业偿债能力的比较分析

7.2.6 企业市场扩张能力比较分析

## 7.2.7 企业内部增长能力比较分析

## 7.3 商业地产企业综合实力比较

### 7.3.1 比较指标体系构建

### 7.3.2 企业各项指标表现

### 7.3.3 企业关键指标综合比较

#### (1) 商业地产领先企业经营情况分析

##### 1) 大连万达商业地产股份有限公司

- 1、企业主要经济指标
- 2、企业盈利能力分析
- 3、企业运营能力分析
- 4、企业偿债能力分析
- 5、企业发展能力分析

##### 2) 万科企业股份有限公司

- 1、企业主要经济指标
- 2、企业盈利能力分析
- 3、企业运营能力分析
- 4、企业偿债能力分析
- 5、企业发展能力分析

##### 3) 保利房地产(集团)股份有限公司

- 1、企业主要经济指标
- 2、企业盈利能力分析
- 3、企业运营能力分析
- 4、企业偿债能力分析
- 5、企业发展能力分析

##### 4) 华润置地有限公司

- 1、企业主要经济指标
- 2、企业盈利能力分析
- 3、企业运营能力分析
- 4、企业偿债能力分析
- 5、企业发展能力分析

##### 5) 龙湖地产有限公司

- 1、企业主要经济指标

- 2、企业盈利能力分析
- 3、企业运营能力分析
- 4、企业偿债能力分析
- 5、企业发展能力分析

6) 宝龙地产控股有限公司

- 1、企业主要经济指标
- 2、企业盈利能力分析
- 3、企业运营能力分析
- 4、企业偿债能力分析
- 5、企业发展能力分析

7) 远洋地产控股有限公司

- 1、企业主要经济指标
- 2、企业盈利能力分析
- 3、企业运营能力分析
- 4、企业偿债能力分析
- 5、企业发展能力分析

8) 上海世茂股份有限公司

- 1、企业主要经济指标
- 2、企业盈利能力分析
- 3、企业运营能力分析
- 4、企业偿债能力分析
- 5、企业发展能力分析

9) 广州富力地产股份有限公司

- 1、企业主要经济指标
- 2、企业盈利能力分析
- 3、企业运营能力分析
- 4、企业偿债能力分析
- 5、企业发展能力分析

10) 首创置业股份有限公司

- 1、企业主要经济指标
- 2、企业盈利能力分析
- 3、企业运营能力分析

- 4、企业偿债能力分析
- 5、企业发展能力分析
- 11) 阳光新业地产股份有限公司
  - 1、企业主要经济指标
  - 2、企业盈利能力分析
  - 3、企业运营能力分析
  - 4、企业偿债能力分析
  - 5、企业发展能力分析
- 12) 金融街控股股份有限公司
  - 1、企业主要经济指标
  - 2、企业盈利能力分析
  - 3、企业运营能力分析
  - 4、企业偿债能力分析
  - 5、企业发展能力分析
- 13) SOHO中国有限公司
  - 1、企业主要经济指标
  - 2、企业盈利能力分析
  - 3、企业运营能力分析
  - 4、企业偿债能力分析
  - 5、企业发展能力分析
- 14) 恒隆地产有限公司
  - 1、企业主要经济指标
  - 2、企业盈利能力分析
  - 3、企业运营能力分析
  - 4、企业偿债能力分析
  - 5、企业发展能力分析

## 图表目录

图表1：2019-2019年社会消费品零售总额分月同比增长速度（单位：%）

图表2：2020-2026年社会消费品零售总额中电子商务所占比重及预测（单位：%）

图表3：2019-2019年中国写字楼空置率变化趋势（单位：%）

图表4：2019-2019年中国零售物业空置率变化趋势（单位：%）

图表5：2019-2019年我国商服用地供应规模（单位：万公顷，%）

图表6：2019-2019年我国300城市土地整体成交情况（单位：亿平方米，千亿元，%）

图表7：2019-2019年我国一线城市土地整体成交情况（单位：亿平方米，千亿元，%）

图表8：2019-2019年我国二线城市土地整体成交情况（单位：亿平方米，千亿元，%）

图表9：2019-2019年我国三四线城市土地整体成交情况（单位：亿平方米，千亿元，%）

图表10：2019-2019年我国一线城市土地整体供给情况（单位：万平方米，%）

图表11：2019-2019年我国一线城市商办用地供给情况（单位：万平方米，%）

图表12：2019-2019年我国一线城市土地成交面积情况（单位：万平方米，%）

图表13：2019-2019年我国一线城市土地成交金额情况（单位：亿元，%）

图表14：2019-2019年我国一线城市商办土地成交面积情况（单位：万平方米，%）

图表15：2019-2019年我国一线城市商办土地成交金额情况（单位：亿元，%）

图表16：2019-2019年我国二线城市土地整体供给情况（单位：万平方米，%）

图表17：2019-2019年我国二线城市商办土地供给情况（单位：万平方米，%）

图表18：2019-2019年我国二线城市土地成交面积情况（单位：万平方米，%）

图表19：2019-2019年我国二线城市土地成交金额情况（单位：亿元，%）

图表20：2019-2019年我国二线商办土地成交面积情况（单位：万平方米，%）

图表21：2019-2019年我国二线商办土地成交金额情况（单位：亿元，%）

图表22：2019-2019年我国三四线城市土地整体供给情况（单位：万平方米，%）

图表23：2019-2019年我国三四线城市商办土地供给情况（单位：万平方米，%）

图表24：2019-2019年我国三四线城市土地成交面积情况（单位：万平方米，%）

图表25：2019-2019年我国三四线城市土地成交金额情况（单位：亿元，元/平方米）

图表26：2019-2019年我国三四线商办土地成交面积情况（单位：万平方米，%）

图表27：2019-2019年我国三四线商办土地成交金额情况（单位：亿元，元/平方米）

图表28：2019-2019年我国商业地产开发投资规模及同比增速（单位：亿元，%）

图表29：2019-2019年我国商业地产施工面积及同比增速（单位：万平方米，%）

图表30：2019-2019年我国商业地产新开工面积及同比增速（单位：万平方米，%）

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202005/163561.html>