

# 2012-2016年中国房地产市场 市场现状及投资前景研究报告

## 报告目录及图表目录

博思数据研究中心编制

[www.bosidata.com](http://www.bosidata.com)

# 报告报价

《2012-2016年中国房地产市场市场现状分析及投资前景研究报告》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.bosidata.com/fangdichan1211/Q87504IQAF.html>

【报告价格】纸介版7000元 电子版7200元 纸介+电子7500元

【出版日期】2012-11-06

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服务热线：400-700-3630(免长话费) 010-57272732/57190630

博思数据研究中心

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。

# 说明、目录、图表目录

博思数据研究中心 <http://www.bosidata.com>

## 报告说明:

博思数据研究中心发布的《2012-2016年中国房地产市场现状分析及投资前景研究报告》共十六章。首先介绍了商铺地产相关概述、国际房地产行业市场运行状态等，接着分析了中国商铺地产行业运行环境，然后介绍了中国商铺地产运行状况、中国商铺地产区域市场运行新格局。随后，报告对中国地产行业重点企业做了经营状况分析，最后分析了中国商铺地产行业发展趋势及投资前景。您若想对中国地产行业重点企业产业有个系统的了解或者想投资中国地产行业重点企业行业，本报告是您不可或缺的重要工具。

通过《2012-2016年中国房地产市场现状分析及投资前景研究报告》，生产企业及投资机构将充分了解产品市场、原材料供应、销售方式、市场供需、有效客户、潜在客户等详实信息，为研究竞争对手的市场定位，产品特征、产品定价、营销模式、销售网络和企业发展提供了科学决策依据。

商业地产产品的外在表现形式是各种建筑物、构筑物及广场和街道空间，其外观形式色彩的丰富性和多样性远胜其它单一的建筑类型，如写字楼、酒店、住宅等。因此，商业地产开发除了满足商业利用价值外，其对城市景观的影响是至关重要的，体现了经济价值和社会价值的统一，特别是中国目前处于城市建设的高峰期，尤其需要注意重视项目的城市景观功能。如有可能，与政府合力打造城市标志性建筑，这有助于获得更多的政府支持，有利于项目的融资和运营管理。

## 目录

### 第一章 商铺地产相关概述 1

#### 第一节 房地产简述 1

##### 一、房地产业主要涵盖的领域 1

##### 二、房地产行业管理的职责 2

##### 三、提高房地产市场分析有效性的途径 2

#### 第二节 商铺地产介绍 3

##### 一、商铺选址的依据 3

##### 二、商铺户型分割概述 5

##### 三、商铺的分类 6

##### 1、按照开发形式分类 6

- 2、按照投资价值分类 7
- 3、按照商铺的位置形式分类 10

### 第三节 商铺价格的决定因素 12

- 一、租金水平 12
- 二、流通力和第三产业发达程度 12
- 三、成长空间 13

## 第二章 国际房地产行业市场运行状态分析 15

### 第一节 2010-2011年国际房地产业运行环境分析 15

- 一、经济环境分析 15
- 二、金融危机对世界经济的影响 17
- 三、金融危机对世界房地产业的影响 18

### 第二节 美国 20

- 一、美国房地产市场泡沫破裂 20
- 二、美国政府接管两大住房贷款融资机构房利美和房地美 21
- 三、美国的房产泡沫破灭的警示 21

### 第三节 欧洲 22

- 一、英国、爱尔兰和西班牙的房地产行业将迎来拐点 22
- 二、德国、法国、奥地利、意大利和瑞典的房地产市场将萎缩 22
- 三、塞浦路斯、保加利亚、罗马尼亚、捷克和土耳其的市场将陷入停滞 22

### 第四节 亚洲 23

- 一、亚洲主要房地产市场买卖差价不断拉大 23
- 二、香港房地产市场的投资活动、市场氛围冷淡 23
- 三、中国房地产市场已经开始降温 23

### 第五节 2012-2016年世界房地产业运行趋势分析 24

## 第三章 中国商铺地产行业运行环境分析 27

### 第一节 国内商铺地产经济环境分析 27

- 一、GDP历史变动轨迹分析 27
- 二、固定资产投资历史变动轨迹分析 34
- 三、2012年中国商铺地产经济发展预测分析 36

### 第二节 中国商铺地产行业政策环境分析 39

## 第四章 中国商铺地产运行新形势透析 42

### 第一节 2010-2011年中国商铺地产运行总况 42

- 一、中国商铺地产已进入新时代 42
- 二、商铺地产成为房产市场的新增长点 44
- 三、商铺地产在城市经济中的地位和作用 45

### 第二节 2010-2011年中国物业管理对商铺地产成功开发的重要性分析 46

- 一、提升物业管理竞争力 46
- 二、项目开发设计阶段的物业管理工作 46
- 三、物业管理在施工阶段的角色 47
- 四、物业管理在接管验收阶段的前期介入 47
- 五、管理的重新定位 48

### 第三节 2010-2011年中国商铺地产发展中出现的问题分析 49

- 一、中国商铺地产发展的三大障碍分析 49
- 二、房地产企业商铺售后返租涉税问题分析 51
- 三、中国商铺地产盲目开发危机重重 55

### 第四节 2010-2011年中国商铺地产的发展策略分析 57

- 一、把脉中国商铺地产定位 57
- 二、商铺地产要求专业化服务 60
- 三、转战商铺地产：简约而不简单 62

## 第五章 中国商铺地产市场运行动态分析 66

### 第一节 2010-2011年中国商铺地产综述 66

- 一、中国商铺地产大量涌现 66
- 二、社区商铺成为热钱聚集地 67
- 三、2010-2011年全国商铺出租情况分析 68
- 四、全国主要城市优质零售物业租金分析 69
- 五、中国中小城市商铺地产新亮点分析 72

### 第二节 2010-2011年中国地铁商铺比较分析 72

- 一、北京 72
- 二、上海 76
- 三、广州 80
- 四、深圳 82

### 第三节 2010-2011年中国商铺地产租赁市场分析 85

- 一、中国商铺租赁的种类分析 85
- 二、中国商铺租赁市场的门槛效应分析 86
- 三、中国商铺租赁需要留意的问题分析 87
- 四、中国商铺出租的四个影响因素分析 89

### 第四节 2010-2011年中国商铺地产市场面临挑战分析 91

- 一、中国商铺市场四大需改善的问题 91
- 二、中国商铺投资热中的冷思考 92
- 三、中国商铺市场遭遇三大瓶颈 93
- 四、中国虚拟产权式商铺的法律问题分析 94

## 第六章 中国社区商铺地产行业市场运行动态分析 97

### 第一节 2010-2011年中国社区商铺简述 97

- 一、社区商铺的类型分析 97
- 二、社区商铺的特点分析 98

### 第二节 2010-2011年中国社区商业现状分析 100

- 一、中国社区商业现状的特征 100
- 二、中国社区商业动态分析 101
- 三、发展中国社区商业的途径分析 104
- 四、《关于加快我国社区商业发展的指导意见》对中国社区的影响 106

### 第三节 2010-2011年中国社区商铺地产现状分析 107

- 一、中国各地社区商铺发展分析 107
- 二、中国小规模社区商铺受追捧 108
- 三、中国社区商铺发展势头强劲 108
- 四、中国社区商铺的营销对策分析 108

### 第四节 2011-2015年中国社区商铺地产发展前景分析 110

## 第七章 中国商业街商铺地产行业市场运行态势分析 112

### 第一节 2010-2011年中国商业街商铺简述 112

### 第二节 2010-2011年中国商业街商铺地产现状分析 113

- 一、中国商业街商铺尝试商场化经营 113
- 二、“住改商”影响中国商业街商铺租售热 114

### 三、中国特色商业街专业商铺成新宠 115

### 第三节 2010-2011年中国商业街商铺物业管理分析 116

#### 一、中国商业街商铺功能体现 116

#### 二、中国商业街商铺物业管理的重点 117

#### 三、中国商业街商铺物业的管理与营运 118

#### 四、中国商业街的商铺生命维系重点 119

### 第四节 2010-2011年中国商业街商铺地产投资分析 120

#### 一、投资商业街商铺需要考查的因素 120

#### 二、个人投资商业街商铺的地段选择 121

#### 三、专业街商铺投资分析 123

#### 四、复合商业街商铺投资分析 125

## 第八章 中国其他类型商铺地产业市场运行形势分析 126

### 第一节 2011-2012年中国市场类商铺分析 126

### 第二节 2011-2012年中国百货商场、购物中心商铺运行分析 128

#### 一、中国百货商场商铺的特点分析 128

#### 二、百货商场与购物中心互补双赢 129

#### 三、百货商场、购物中心商铺的投资分析 131

### 第三节 2011-2012年中国商务楼、写字楼商铺分析 139

#### 一、中国商务楼、写字楼商铺的类型分析 139

#### 二、中国商务楼、写字楼底商商铺的特点分析 139

#### 三、商业街商铺写字楼商务楼出租开发商直租 140

#### 四、中国商务楼、写字楼底商商铺投资分析 141

### 第四节 2011-2012年中国交通设施商铺分析 141

#### 一、交通设施商铺相关概述 141

#### 二、中国交通设施商铺动态分析 144

#### 三、中国交通设施商铺投资分析 145

### 第五节 2011-2012年中国住宅底层商铺分析 145

#### 一、中国住宅底层商铺特点 145

#### 二、中国住宅底层商铺受欢迎 146

#### 三、住宅底层商铺投资分析 147

## 第九章 中国商铺地产区域市场运行新格局透析 150

### 第一节 2011-2012年北京商铺地产发展分析 150

- 一、北京商铺地产市场三大亮点分析 150
- 二、北京商铺市场供需问题分析 152
- 三、北京市区商铺和郊区商铺市场分析 156
- 四、北京中高端购物中心供求分析 158

### 第二节 2011-2012年北京商铺地产区域分析 160

- 一、北京三大区域商铺市场分析 160
- 二、北京CBD东南商铺项目分析 162
- 三、中外环线商铺项目地段分析 164

### 第三节 2011-2012年北京商铺投资分析 164

- 一、北京商铺地产投资现状分析 164
- 二、北京商铺的空置原因分析 166
- 三、北京商铺投资的四大风险分析 168
- 四、北京出现“证券化”商铺投资方式 171

### 第四节 2012-2016年北京商铺地产未来发展趋势分析 173

- 一、北京商铺市场前景广阔 173
- 二、北京商铺地产产品供应趋势分析 177
- 三、北京餐饮商铺供需前景看好 179

## 第十章 中国上海商铺地产行业市场运行局势分析 186

### 第一节 2010-2011年上海市商铺地产发展分析 186

- 一、上海商铺地产供应结构分析 186
- 二、上海商铺市场价格分析 187
- 三、上海商铺市场存量分析 188

### 第二节 2010-2011年上海商铺地产投资分析 189

- 一、上海商铺投资回归理性 189
- 二、上海商铺升值空间广阔 190
- 三、上海要道商铺成投资新热点 190
- 四、上海商铺投资社区选择 191
- 五、上海产权式商铺投资策略 192

### 第三节 2011-2015年上海商铺地产发展趋势分析 193



- 一、上海商铺发展显现外移趋势 193
- 二、上海市中心商铺将成热点 194
- 三、上海市郊商铺地产前景广阔 195
- 四、上海个性化小型商铺前景看好 196
- 五、上海零售商铺发展潜力大 196

## 第十一章 中国广州商铺地产行业市场运行动态分析 198

### 第一节 2010-2011年广州商铺现状分析 198

- 一、广州商铺销售形势好过住宅 198
- 二、广州各社区旺铺分析 198
- 三、广州优质零售物业市场分析 201
- 四、广州68.5万平米商铺入市创供给新高 202
- 五、广州商铺市场供需态势与成交均价分析 203

### 第二节 2010-2011年广州地区商铺市场分析 204

- 一、天河区 204
- 二、东山区 207
- 三、越秀区 210
- 四、荔湾区 214
- 五、海珠区 215
- 六、白云区 217
- 七、芳村区 220
- 八、番禺区 222

### 第三节 2010-2011年广州商铺地产投资分析 226

- 一、广州高档商铺前景看好 226
- 二、广州新兴商铺投资前景分析 227
- 三、广州商铺市场的升值空间明显大增 228

## 第十二章 中国深圳商铺地产行业市场运行行势分析 231

### 第一节 2011-2012年深圳商铺地产现状解析 231

- 一、深圳成熟商圈与社区商铺表现两极化 231
- 二、深圳商铺进入集中放量期 232
- 三、深圳商铺价格倒挂情况分析 233

四、深圳优质零售物业市场分析 236

五、深圳商铺投资者瞄准关外市场 237

第二节 2011-2012年深圳地铁商铺分析 238

一、深圳迎来地铁商业时代 238

二、深圳地铁商铺租金高于地面商铺 241

三、深圳地铁商铺投资风险分析 241

第三节 2012-2016年深圳商铺地产发展前景分析 244

一、深圳商铺市场发展潜力大 244

二、未来深圳商铺发展十大走势 246

第十三章 中国其他城市商铺地产业市场运行走势分析 249

第一节 2010-2011年成都商铺地产运行分析 249

一、成都商铺市场销售情况分析 249

二、成都社区商铺“冷热不均” 251

三、成都优质零售物业市场分析 254

四、成都二手商铺投资分析 256

五、成都商铺地产的成熟度决定风险 257

第二节 2010-2011年西安商铺地产概况分析 258

一、西安三个商铺区域分析 258

二、西安商铺投资新趋势分析 259

三、西安投资商铺要理性对待 259

四、2010-2011年西安优质零售物业市场分析 261

五、西安市商铺地产面临的契机与挑战 263

第三节 2010-2011年天津商铺地产行业分析 268

一、天津地铁商铺发展分析 268

二、天津社区商铺投资分析 269

三、天津地铁商铺经营建议 271

第四节 2010-2011年杭州商铺地产运行分析 271

一、杭州商铺打起“运河牌” 271

二、杭州商铺投资分析 276

三、杭州社区商铺发展新模式 277

## 第十四章 中国地产行业重点企业分析 281

### 第一节 富力地产 281

- 一、富力地产简介 281
- 二、富力集团住宅写字楼商铺齐面市 282
- 三、富力广场商铺群集结 283
- 四、富力集团创新投资“潮式传家铺”商铺 284
- 五、富力CBD超高层豪宅将开放样板房 286
- 六、富力22楼盘同推百间商铺 286
- 七、富力地产广州收金逾8亿 287

### 第二节 合生创展 288

- 一、合生创展简介 288
- 二、合生发力商业地产 288
- 三、合生创展上万平米社区商铺开辟市场 292
- 四、合生创展重资产谋变 294
- 五、合生创展发展战略分析 296

### 第三节 保利地产 297

- 一、保利地产简介 297
- 二、保利地产在沈市场份额首次突破5% 302
- 三、保利地产四个月劲销过百亿 304
- 四、保利地产小区商铺受热捧 306
- 五、保利地产商铺销售旺投资前景广阔 306

## 第十五章 2012-2016年中国商铺地产行业发展前景预测分析 309

### 第一节 2012-2016年中国商铺地产发展趋势分析 309

- 一、京商业地产现回暖趋势 甲级写字楼跌幅趋缓 309
- 二、商铺周边房地产发展趋势 310
- 三、二线城市商铺地产提速发展 311
- 四、商铺开发只租不售是趋势 312

### 第二节 2012-2016年中国商铺地产可持续发展前景分析 313

- 一、商铺的可持续发展战略分析 313
- 二、未来中国商铺的发展走向 313
- 三、商铺的分化发展趋势 315

#### 四、商铺下一轮发展将注重特色和功能 315

### 第十六章 2012-2016年中国商铺地产行业投资战略分析 317

#### 第一节 2010-2011年中国商铺地产投资概况 317

##### 一、商铺地产投资特性 317

##### 二、商铺地产投资环境分析 318

#### 第二节 2012-2016年中国商铺地产投资机会分析 320

##### 一、未来四大商铺投资热点 320

##### 二、中国房地产市场投资机会全球领先 322

##### 三、房贷新政让投资者转向商铺 322

#### 第三节 2012-2016年中国商铺地产投资风险预警 323

##### 一、宏观调控政策风险 323

##### 二、市场竞争风险 324

##### 三、信贷风险 324

##### 四、市场运营机制风险 325

本研究报告数据主要采用国家统计局数据，海关总署，问卷调查数据，商务部采集数据等数据库。其中宏观经济数据主要来自国家统计局，部分行业统计数据主要来自国家统计局及市场调研数据，企业数据主要来自于国家统计局规模企业统计数据库及证券交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。

详细请访问：<http://www.bosidata.com/fangdichan1211/Q87504IQAF.html>