

2012-2016年中国商业地产 行业运营状况分析与投资前景研究报告

报告目录及图表目录

博思数据研究中心编制

www.bosidata.com

报告报价

《2012-2016年中国商业地产行业运营状况分析与投资前景研究报告》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/fangdichan1210/O62853CWIJ.html>

【报告价格】纸介版7200元 电子版7200元 纸介+电子7500元

【出版日期】2012-10-31

【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年中国商业地产行业运营状况分析与投资前景研究报告》共十八章。介绍了商业地产行业相关概述、中国商业地产产业运行环境、分析了中国商业地产行业的现状、中国商业地产行业竞争格局、对中国商业地产行业做了重点企业经营状况分析及中国商业地产产业发展前景与投资预测。您若想对商业地产产业有个系统的了解或者想投资商业地产行业，本报告是您不可或缺的重要工具。

第一章、商业地产行业相关概述

第一节、房地产概念阐释

- 一、房地产的定义
- 二、房地产的特征
- 三、房地产的自然形态
- 四、房地产的类别

第二节、房地产行业概述

- 一、房地产行业的定义
- 二、房地产行业的主要领域
- 三、房地产行业的特点
- 四、房地产业的地位

第三节、房地产市场分析的内容和特点

- 一、房地产市场分析的层次
- 二、房地产市场分析的内容
- 三、房地产市场分析的特点
- 四、提高房地产市场分析有效性的途径

第四节、商业地产的相关概述

- 一、商业地产的定义
- 二、商业地产的分类
- 三、商业地产的模式
- 四、商业地产发展规模分级

第二章、房地产行业发展概况

第一节、中国房地产行业的发展综述

- 一、改革开放30年中国房地产的发展概述
- 二、中国房地产行业呈现短周期化特征
- 三、中国房地产行业整体利润率超过30%
- 四、中国房地产行业泡沫浅析

第二节、2008年中国房地产行业的发展

- 一、2008年中国房地产行业运行状况
- 二、2008年中国房地产市场运行特点
- 三、2008年中国房地产行业热点回顾
- 四、2008年影响中国房地产市场的国内外因素分析

第三节、2009年中国房地产行业的发展

- 一、2009年中国房地产行业运行状况
- 二、2009年中国房地产市场发展特征
- 三、2009年中国房地产市场发展动态
- 四、2009年中国房地产市场热点回顾

第四节、2010-2011年中国房地产市场的发展

- 一、2010年中国房地产市场运行状况
- 二、2010年中国房地产市场的发展特征
- 三、2010年中国房地产市场的热点回顾
- 四、2010年成中国房地产市场调控年
- 五、2011年我国房地产市场运行状况

第五节、中国房地产行业面临的问题及考验

- 一、中国房地产业当前需注意的问题
- 二、中国房地产行业面临的危机
- 三、中国房地产市场供需结构明显失衡
- 四、中国房地产回升过快或将带来不利影响

第六节、中国房地产行业的对策及建议

- 一、中国房地产行业发展主要对策分析
- 二、中国房地产市场调控应走法制化道路
- 三、中国房地产制度改革和市场发展的对策
- 四、规范我国房地产行业税收管理的对策

第三章、中国房地产行业需求分析

第一节、中国的人口现状

- 一、人口规模及其变化
- 二、人口结构
- 三、人口素质状况
- 四、人口分布状况

第二节、房地产市场需求形势分析

- 一、房地产不同的需求差异
- 二、中国房地产供需比率分析
- 三、我国房地产市场需求受四大问题制约
- 四、近中期我国房地产需求形势看好

第三节、影响房地产消费需求的主要因素

- 一、人口因素
- 二、城市化因素
- 三、收入因素
- 四、城市拆迁改造因素
- 五、投资投机因素

第四章、中国商业地产发展分析

第一节、中国商业地产发展概述

- 一、我国商业地产市场发展回顾
- 二、影响商业地产发展潜力的相关因素
- 三、我国商业地产行业发展的金融环境
- 四、中国商业地产市场开发模式开始转型

第二节、2008-2009年中国商业地产的发展

- 一、2008年中国商业地产市场运行综述
- 二、2008年中国商业地产细分市场透析
- 三、2009年中国商业地产市场发展特征
- 四、2009年中国商业地产市场新形势分析

第三节、2010年中国商业地产的发展

- 一、2010年中国商业地产增长达新高
- 二、2010年中国商业地产市场繁荣发展

三、2010年中国商业地产发展新特点

四、2010年中国商业地产行业重大事件

第四节、2011年中国商业地产市场的发展

一、2011年我国商业地产市场基本状况

二、2011年我国商业地产市场发展动态

三、2011年我国商业地产市场呈现新特点

四、2011年商业地产市场或已进入调控视野

第五节、中国“地产+商业”运营模式探讨

一、“地产+商业”运营模式的优劣分析

二、“地产+商业”运营模式的典型案例

三、“地产+商业”运营模式产生竞争优势的机理

第六节、中国商业地产经营策略的比较

一、零散销售、统一经营

二、零散销售、各自经营

三、整体出售、整体经营

四、整体出租、整体经营

五、零散出租、各自经营

第七节、中国商业地产面临的挑战与问题

一、中国商业地产市场的四大困扰

二、制约中国商业地产发展的主要因素

三、国内商业地产项目开发面临的挑战

四、我国商业地产行业发展的弊病分析

第八节、中国商业地产市场发展的对策

一、发展中国商业地产市场的对策措施

二、我国商业地产行业发展的思路浅析

三、中国商业地产开发策略分析

四、中国商业地产行业亟待创新模式

五、壮大中国商业地产市场的政策建议

第五章、商铺地产市场

第一节、中国商铺市场概况

一、商铺市场的发展变化

二、商铺地产成为“金矿”

三、中国商铺地产发展迅猛的原因

第二节、2008-2011年商铺市场的发展

一、2008年中国商铺市场分析

二、2009国内各城市商铺市场排名

三、2010年房产新政助推商铺市场迅速升温

四、2010年商铺市场呈现发展新模式

五、2011年我国商铺市场需求强劲

第三节、2010-2011年重点城市商铺市场现状分析

一、北京

二、上海

三、广州

四、深圳

第四节、产权式商铺及相关法律问题浅析

一、中国产权式商铺的兴起及发展

二、产权式商铺发展的现状考察与法律困境

三、产权式商铺经营模式完善构想

四、产权式商铺模式将不断走向完善

第五节、商铺地产投资分析

一、商铺独具六大投资价值

二、2010年投资者看好的商铺的特征

三、商铺投资趋势与成功要素

四、商铺投资的个性化形式

五、七类商铺的投资分析及策略

第六节、商铺投资风险与对策

一、投资商铺的风险及对策

二、投资产权式商铺的法律风险分析

三、投资地铁商铺需谨慎

四、避免商铺风险的具体操作步骤

第七节、商铺地产面临的问题

一、商铺市场四大问题需改善

二、商铺投资热中的冷思考

三、社区商铺投资应注意的问题

四、商铺市场遭遇三大瓶颈

第六章、写字楼市场

第一节、中国写字楼市场发展综述

一、中国写字楼发展史及种类回顾

二、2009年我国写字楼市场的发展

三、2010年中国写字楼市场发展势头趋好

四、2010年中国写字楼开发投资概况

五、2010年中国写字楼市场销售概况

六、2011年中国写字楼市场发展概况

第二节、2010年中国写字楼市场分区域发展概况

一、华北地区

二、华东地区

三、华南地区

四、中西部地区

第三节、2010-2011年中国四大城市写字楼市场发展

一、北京

二、上海

三、广州

四、深圳

第四节、写字楼市场营销分析

一、写字楼需求变化的模型研究

二、写字楼的营销阶段与手段

三、写字楼营销策略探讨

四、写字楼整栋销售秘诀解读

第五节、写字楼市场投资分析

一、投资写字楼需注意的问题

二、小户型写字楼成投资新宠

三、投资写字楼的三大风险

第六节、写字楼市场发展趋势

一、中国写字楼市场未来将高速发展

- 二、写字楼产品未来发展几大趋势
- 三、中国写字楼细分化发展方向分析

第七章、工业地产市场

第一节、中国工业地产市场概况

- 一、工业地产成房地产开发新热点
- 二、工业地产发展的特征
- 三、全国工业地产布局整体内移
- 四、中国工业地产开发四大模式概述
- 五、我国工业地产国家政策解读
- 六、2010年房地产新政激发工业地产呈现新面貌
- 七、2011年我国工业地产市场趋于活跃
- 八、2012年初我国工业地产市场发展动态

第二节、中国各大城市工业地产的发展动态

- 一、上海市
- 二、北京市
- 三、广州市
- 四、武汉市
- 五、成都市
- 六、天津市
- 七、重庆市

第三节、中国工业地产投资分析

- 一、工业地产的投资价值
- 二、我国工业地产投资形势分析
- 三、工业地产投资风险及建议
- 四、“微型工业”掀起工业地产投资热潮

第四节、工业地产新融资渠道REITS分析

- 一、REITs融资的优势简述
- 二、REITs引领工业地产开发潮流
- 三、工业地产开发有望受益REITs
- 四、REITs将有望成为工业地产融资主渠道

第五节、中国工业地产的发展前景

- 一、宏观调控下中国工业地产发展可期
- 二、中国工业地产市场前景光明
- 三、工业地产极具升值价值
- 四、中国工业地产发展趋势分析

第八章、购物中心地产市场

第一节、购物中心地产发展综述

- 一、中国购物中心的发展历程描述
- 二、中国购物中心发展的特点解析
- 三、新政下开发商挥师商业地产投建购物中心
- 四、中国购物中心从开发时代向运营时代转变
- 五、郊外型购物中心发展研究

第二节、2011年中国购物中心发展分析及未来预测

- 一、2011年中国购物中心发展特点
- 二、2011年中国购物中心开发状况
- 三、2012-2013年中国购物中心开发预测
- 四、2012-2013年中国购物中心投资预测
- 五、未来我国购物中心的发展趋势

第三节、部分区域购物中心发展概况

- 一、北京
- 二、上海
- 三、广东
- 四、成都
- 五、天津
- 六、武汉
- 七、青岛
- 八、烟台
- 九、三亚

第四节、购物中心地产投资的定位与策略

- 一、商业地产的定位条件
- 二、购物中心以专业化推动产业化之路
- 三、投资购物中心地产的方法

四、购物中心招商租赁策略分析

五、人性化设计成购物中心投资关注要点

第五节、购物中心的开发流程探讨

一、购物中心开发的方式及特点

二、调研与论证

三、立项与决策

四、选址与选型

五、规划与设计

六、融资与招商

第六节、投资开发购物中心的决策基础探析

一、问题演变的过程

二、解析购物中心开发决策的基础因素

三、开发商应认真了解消费市场的需求情况

第七节、购物中心的商户关系分析

一、共生的定义

二、基于共生的商户间关系分析

三、购物中心商户关系结论

第八节、购物中心地产问题与策略分析

一、国内购物中心发展存在的问题

二、中国购物中心发展的机遇与策略

三、做购物中心需要有长远的准备

四、浅析二三线城市购物中心发展思路

第九章、北京商业地产市场

第一节、2007-2010年北京商业地产整体回顾

一、2007年北京商业地产凸显四大热点

二、2008年北京商业地产市场回顾

三、2009年北京商业地产发展状况分析

四、2010年北京商业地产市场整体向好

第二节、2010年北京商业地产市场动态

一、房地产调控利好商业地产

二、商业地产销售异常火爆

三、短暂观望期后商业地产成交量大增

四、商业地产上扬趋势维持至年底

第三节、2011年北京商业地产市场发展分析

一、2011年北京商业地产市场整体特点

二、2011年北京商业地产市场供应状况

三、2011年北京商业地产市场成交状况

四、2011年北京商业地产市场租售状况

第四节、北京商业地产投资分析

一、2009年北京商业地产外资并购率大幅下降

二、2010年北京楼市低迷资金涌入商业地产

三、2010年四个高投资价值商业地产项目现身北京

四、2011年丽泽商务区成北京商业地产投资热点

五、商业地产投资北京之攻略

六、北京商铺投资需要防范三道风险

第五节、北京商业地产面临的问题及策略

一、北京商业地产开发与经营管理脱节

二、北京商业地产市场租金两极化加重

三、北京商业地产面临的问题

四、商业地产亟需专业化运作

五、实现北京商业地产的可持续发展

第六节、北京商业地产趋势与预测

一、北京商业地产走向与前景预测

二、2012年北京商业地产市场预测

三、轨道沿线是未来北京商业地产市场热点

四、北京高端商业地产将进一步发展

第十章、上海商业地产市场

第一节、长三角区域经济一体化下的商业地产

一、长三角商业地产发展的特征

二、开发商跨区域投资长三角商业地产成趋势

三、长三角商业地产存在的问题

四、长三角商业地产发展的趋势

第二节、上海市商业地产市场现状

- 一、2007年上海商业地产不断完善呈现新布局
- 二、2008年上海商业地产发展回顾
- 三、2009年上海商业地产市场逐步回暖
- 四、2010年上海商业地产市场快速发展
- 五、2011年上海商业地产发展状况
- 六、2011年8月上海出台商业地产限贷新规

第三节、上海商业地产发展存在的问题

- 一、上海商业地产市场供求失衡
- 二、上海繁华地段的高端商业地产一铺难求
- 三、上海商业地产结构性过剩甲级写字楼紧缺

第四节、上海商业地产投资分析

- 一、2010年投资者密切关注上海商业地产
- 二、2010年英国高富诺投资上海商业地产
- 三、受世博会影响上海商业地产投资前景看好
- 四、2011年上海商业地产投资风险升级
- 五、上海商业地产投资四大结构性矛盾

第五节、上海商业地产展望与走向

- 一、上海商业地产市场的前景趋势展望
- 二、未来上海商业地产市场发展方向
- 三、郊区成上海商业地产未来发展重点
- 四、未来上海商业地产新主流

第十一章、广州商业地产市场

第一节、广州商业地产市场概况

- 一、广州商业地产发展历程
- 二、广州市商业地产的区域分布及介绍
- 三、广州商业地产的发展现状

第二节、2008-2011年广州商业地产市场的发展

- 一、2008年广州商业地产重大事件回顾
- 二、2009年广州商业地产市场分析
- 三、2009年广州商业地产重大事件综述

四、2010年广州商业地产的发展

五、2011年广州商业地产市场发展态势

六、2011年广州商业地产市场发展特点

第三节、广州商业地产的投资机会

一、广州商业地产投资恰逢时机

二、广州商业地具有较高的投资回报率

三、2010年广州商铺成投资热点

四、2010年广州写字楼投资两极化

五、2011年广州商业地产投资继续受青睐

第四节、广州商业地产面临的问题及对策

一、商业地产缺乏规划引导

二、大卖场缺乏吸引力

三、同质化造成低利润

四、应寻找新的突破口

第五节、广州商业地产发展前景

一、广州商业地产市场迎来发展新机遇

二、“十二五”广州商业地产仍将快速发展

三、未来仍将是广州商业地产的良好发展期

四、广州写字楼市场市场前景看好

第十二章、深圳商业地产市场

第一节、深圳商业地产市场概况

一、深圳商业地产及重点商业项目介绍

二、深圳商业地产发展现状综述

三、2009年深圳商业地产市场浅析

四、2010年深圳商业地产市场逆市向上

五、2011年深圳商业地产市场概况

第二节、深圳商业地产投资分析

一、深圳商业地产投资回报率较高

二、深圳商业地产仍有较大投资潜力

三、经济型酒店成深圳商业地产投资新热点

四、深圳商业地产投资暗藏危险

五、深圳商业地产投资策略

第三节、深圳商业地产的软肋

- 一、深圳商业地产急待整合
- 二、深圳地产文化营销需更准确细分市场
- 三、深圳商业地产急需成熟策划人员
- 四、人才缺乏制约深圳商业地产发展

第四节、深圳商业地产发展前景趋势

- 一、深圳商业地产发展前景广阔
- 二、深圳商业地产市场未来发展预测
- 三、深圳商业地产发展走向分析
- 四、深圳商业地产经营呈三大趋势

第十三章、其他主要城市商业地产市场

第一节、成都

- 一、2008年成都商业地产深度透析
- 二、2010年调控政策带动成都商业地产销量上涨
- 三、2010年成都商业地产市场迅速发展
- 四、2011年成都商业地产市场发展状况
- 五、制约成都商业地产发展的主要因素
- 六、成都商业地产三大投资热点商业圈
- 七、成都市商业地产发展方向
- 八、成都商业地产未来发展趋势研究

第二节、武汉

- 一、2009年武汉商业地产市场爆发式增长
- 二、武汉商业地产呈良好发展态势
- 三、2010年武汉商业地产市场集体升温
- 四、2011年武汉商业地产市场概况
- 五、武汉商业地产“火”而不“热”的原因分析
- 六、武汉商业地产发展的瓶颈及建议
- 七、武汉商业地产面临新机遇

第三节、大连

- 一、大连商业地产发展历程

- 二、2010年大连商业地产迎来黄金发展期
- 三、2011年大连商业地产市场明显升温
- 四、大连社区商业成“焦点”
- 五、大连商业地产以永续经营观面对“过热”
- 六、大连商业地产前景诱人

第四节、杭州

- 一、杭州商业地产运营模式探讨
- 二、2007年杭州商业地产市场回顾
- 三、2008杭州商业地产市场出现萎靡状态
- 四、2009杭州商业地产“一路凯歌”
- 五、2010年杭州商业地产市场发展概况
- 六、2011年杭州商业地产市场发展概况
- 七、杭州的商业地产亟须多元化发展

第十四章、重点企业分析

第一节、万科企业股份有限公司

- 一、公司简介
- 二、2009年1-12月万科经营状况分析
- 三、2010年1-12月万科经营状况分析
- 四、2011年1-9月万科经营状况分析

第二节、金地（集团）股份有限公司

- 一、公司简介
- 二、2009年1-12月金地集团经营状况分析
- 三、2010年1-12月金地集团经营状况分析
- 四、2011年1-9月金地集团经营状况分析

第三节、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

- 一、公司简介
- 二、2009年1-12月陆家嘴经营状况分析
- 三、2010年1-12月陆家嘴经营状况分析
- 四、2011年1-9月陆家嘴经营状况分析

第四节、广州珠江实业开发股份有限公司

- 一、公司简介

二、2009年1-12月珠江实业经营状况分析

三、2010年1-12月珠江实业经营状况分析

四、2011年1-9月珠江实业经营状况分析

第五节、天津市房地产发展（集团）股份有限公司

一、公司简介

二、2009年1-12月天房发展经营状况分析

三、2010年1-12月天房发展经营状况分析

四、2011年1-9月天房发展经营状况分析

第六节、上市公司财务比较分析

一、盈利能力分析

二、成长能力分析

三、营运能力分析

四、偿债能力分析

第十五章、中国商业地产的竞争格局

第一节、中国房地产行业的竞争格局

一、中国房地产竞争格局及发展模式

二、中国房地产业借力融资平台形成竞争优势

三、中国房地产市场转为品牌企业的竞争

四、房地产市场中的低成本竞争战略

五、低碳技术将成为房地产业新的竞争力

第二节、中国商业地产的竞争分析

一、中国商业地产市场竞争态势

二、中国商业地产市场竞争全面升级

三、商业地产竞争激烈风险凸现

四、中国商业地产竞争面临的风险

第三节、中国各大城市商业地产竞争

一、济南

二、重庆

三、成都

四、合肥

五、厦门

第十六章、中国商业地产融资分析

第一节、中国房地产行业的融资概况

- 一、中国房地产融资渠道现状分析
- 二、中国房地产融资的模式分析
- 三、房地产上市公司主要以公司债方式募集资金
- 四、信托创新房地产直接融资模式
- 五、宏观调控政策转折下的房地产融资

第二节、房地产上市企业资本市场融资方式比较

- 一、资本市场融资方式比较
- 二、资本市场融资结构分析
- 三、比较之后得出的结论分析

第三节、中国商业地产融资分析

- 一、商业地产的融资意义
- 二、商业地产不同融资渠道分析
- 三、商业地产多元化融资流程
- 四、中国商业地产市场出现新融资平台
- 五、中国商业地产市场的融资困境

第四节、商业抵押担保证券（CMBS）分析

- 一、CMBS的产生与发展
- 二、CMBS的优势
- 三、CMBS的风险
- 四、CMBS在中国的发展

第五节、中国商业地产融资的困难及对策

- 一、商业地产的固有特性
- 二、商业地产融资的现实困境
- 三、突破困境的六种有效途径
- 四、商业地产融资基金待推广

第十七章、中国商业地产投资分析

第一节、房地产行业投资时机分析

- 一、时间因素
- 二、空间因素

三、生命周期因素

第二节、中国房地产行业的投资特性

一、周期性

二、关联性

三、地域性

四、政策敏感性

第三节、中国房地产行业的投资现状

一、中国房地产开发投资占GDP近10%

二、2008年中国房地产开发投资概况

三、2009年中国房地产投资市场位居世界首位

四、2010年中国房地产投资整体增速较快

五、2010年中国房地产吸引投资额仍位居全球第一

六、2011年我国房地产投资额波动下行

第四节、商业地产市场投资形势分析

一、2010年商业地产市场成市场调控受益者

二、2011年初调控新政使商业地产投资价值再次提升

三、2011年商业地产市场持续受政策利好

四、商业地产投资风险正不断加剧

五、国外投资者看好中国中小城市商业地产商机

第五节、中国商业地产投资热点分析

一、中国商业地产的投资方向

二、二、三线城市商业地产市场蕴藏商机

三、工业地产市场投资潜力看好

四、休闲商业地产成为投资新宠

五、优势写字楼是最适宜投资的方向

第六节、四类主要商业地产产品的投资分析

一、购物中心

二、社区商业

三、主题卖场

四、商业街

第七节、中国商业地产投资的策略

一、国内商业地产的投资运作分析

- 二、国内商业地产投资应警惕误区
- 三、投资商业地产需把握的关键
- 四、投资商业地产须谨记的五大事项
- 五、商铺投资相关的政策性规定

第八节、房地产行业的投资风险

- 一、房地产的投资的经营风险
- 二、房地产投资的法律风险
- 三、有关房地产开发全过程的法律规定
- 四、中国房地产投资风险的总体状况及变化趋势

第十八章、中国商业地产发展趋势分析

第一节、中国房地产行业发展前景预测

- 一、中国房地产市场将逐渐步入理性发展
- 二、2012年中国房地产行业或将转型
- 三、“十二五”中国房地产业发展趋势预测
- 四、中长期中国房地产市场发展展望

第二节、中国商业地产发展前景及趋势

- 一、中国商业地产市场前景展望
- 二、中国商业地产市场发展趋势预测
- 三、2012年我国商业地产市场形势乐观
- 四、2012-2016年中国商业地产投资规模预测
- 五、未来商业地产将向城市综合体转型
- 六、未来中国商业地产发展的特点及面临的挑战

第三节、中国商业地产的发展走向

- 一、向持有经营的开发模式转变
- 二、向功能与形象并重转变
- 三、向产业链专业分工转变

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/fangdichan1210/O62853CWIJ.html>