

# 2015-2020年商业地产市场 现状分析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

《2015-2020年商业地产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/fangdichan1411/C447755KKR.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】2014-11-13

【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

## 报告说明:

博思数据发布的《2015-2020年商业地产市场现状分析及投资前景研究报告》共三章。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。

继2月20日国务院再出“国五条”以来，加上本次调控加码，近十年来，政府已经九次针对住宅市场进行调控。受住宅市场调控的影响，近两年商业地产开发投资额出现大幅增长。部分资金正从住宅市场抽离，而投资价值相对稳定且受调控政策影响较小的商业地产已成为市场的“新宠”，然而不容忽视的是开发背后所存在的风险。本文将对近年商业地产供需风险进行分析并提出此类型地产项目授信标准，同时也将就目前房企在商业地产领域开发战略及开发经营模式进行分类解析。

在商业地产投资高速增长的同时，其销售并未出现同步增长；同时商业地产在建量与库存量均出现大幅增加，在经济增长进入“7时代”的背景下，后市或面临阶段性、区域性供给过剩的风险。因此本文第二部分将根据各商业地产投资建设及销售指标进行分析，从而了解到目前商业地产真实供需情况。其中各地方政府在政策引导下热衷于商业地产，2012年全国商业地产新增供应量全年增长22%，当中超过2/3的项目来自二线城市。鉴于区域开发的风险较大，我们在此提出了区域开发授信的总体标准，以此给各区域银行授信提供参考。

在商业地产的机遇面前，各大房企纷纷加大商业物业的投资开发比例，多家品牌房企将商业地产作为未来房企发展的战略重心之一。但与此同时，多家房企受商业地产业务拖累，从而不得不调整其资产结构甚至出售部分资产以缓解业绩及资金压力。同时，也存在着住宅开发商进入到专业性要求极高的商业地产领域，经验不足导致的缺少人才、招商运营困难的乱象。由此，我们在文章第三部分重点对于商业地产开发战略及其中一些失败原因进行探寻，从而得出房企未来在商业地产开发领域的战略与方向；另外，我们也对目前国内房企商业地产的几种典型开发经营模式进行总结归类，用以帮助银行判断相关授信房企资质。

## 报告目录：

### 第一部分 商业地产发展概况

- 一、商业地产定义
- 二、商业地产发展演变
  - (一) 各阶段商业形式及地产特点总结
  - (二) 国际、国内商业地产的演变
- 三、国内商业地产外部发展环境分析
  - (一) 政策环境分析
  - (二) 市场环境分析
- 四、商业地产未来发展模式预测

## 第二部分 国内近年商业地产供需风险分析

### 第一章 商业地产供给分析

- 一、商业地产开发投资高速增长
- 二、房地产投资结构进一步调整

### 第二章 商业地产需求分析

- 一、销售未见起色，在建与库存量成隐忧
- 二、待售面积与去化周期

### 第三章 商业营业用房与办公楼细分市场分析

- 一、商业营业用房与零售总额关联分析
- 二、办公楼与新增企业数量关联分析

### 第四章 区域供需情况与授信分析

- 一、二三线城市商业地产供给承压
- 二、区域开发授信建议总结
  - (一) 授信主体选择
  - (二) 授信区域分析
  - (三) 物业类别分析
  - (四) 授信时机的把握
  - (五) 授信方式的创新

## 第三部分 房企商业地产开发战略与模式探寻

## 第一章 房企商业地产开发战略分析

- 一、大型房企加速布局商业地产
- 二、部分房企身陷“商业地产泥潭”
- 三、企业开发失败原因初探
- 四、未来差异化开发成为重点

## 第二章 房企商业地产开发经营模式分析

- 一、零散销售、统一经营
- 二、零散销售、各自经营（SOHO现代城）
- 三、整体出售、整体经营
- 四、整体出租、整体经营（九龙仓、中粮大悦城、银泰）
- 五、零散出租、各自经营
- 六、融资基金、资产装入上市公司
- 七、订单式开发模式（万达）

## 第三章 总结：商业地产对住宅物业、房企经营及经济运行依赖性强

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/fangdichan1411/C447755KKR.html>