

# 2015-2020年中国商业地产 行业监测及投资机遇研究报告

## 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

《2015-2020年中国商业地产行业监测及投资机遇研究报告》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/201411/114512.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

当前，商业地产仍处于初级阶段高质量产品太少。未来商业物业的竞争将逐渐向运营阶段专业，设计、招商、管理运营带来的溢价十分显著，但因管理经验需要长期积累，却往往为急于求成的开发商和投资者所忽视。

2013年70个大中城市新建商品住宅销售价格月环比上涨的城市个数年末为65个。

资料来源：国家统计局

2013年全年全社会建筑业增加值38995亿元，比上年增长9.5%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业实现利润5575亿元，增长16.7%，其中国有及国有控股企业1363亿元，增长20.1%。

资料来源：国家统计局

业内人士表示：“二、三线城市由于大规模的商业地产开发，对于写字楼市场而言，去化压力较大，租金两极分化格局日趋明显。单一业权写字楼项目的优势逐渐显现，与分散业权写字楼租金的差别逐渐拉大。对于零售地产市场而言，未来将呈现多样化格局，网络购物将表现出更大的增长潜力，网络零售市场交易总额占社会消费品零售总额的比例将持续上升。为了抵御电商的冲击，越来越多的开发商倾向于将其新项目定位为购物中心，预计未来购物中心的市场份额将稳步上升。”

中企顾问网发布的《2015-2020年中国商业地产行业监测及投资机遇研究报告》共十八章。首先介绍了商业地产相关概述、中国商业地产市场运行环境等，接着分析了中国商业地产市场发展的现状，然后介绍了中国商业地产重点区域市场运行形势。随后，报告对中国商业地产重点企业经营状况分析，最后分析了中国商业地产行业发展趋势与投资预测。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。

本研究报告数据主要采用国家统计数据，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。

### 第一章 商业地产行业相关概述

#### 1.1 房地产概念阐释

##### 1.1.1 房地产的定义

##### 1.1.2 房地产的特征

##### 1.1.3 房地产的自然形态

##### 1.1.4 房地产的类别

## 1.2 房地产行业概述

### 1.2.1 房地产行业的定义

### 1.2.2 房地产行业的主要领域

### 1.2.3 房地产行业的特点

### 1.2.4 房地产业的地位

## 1.3 房地产市场分析的内容和特点

### 1.3.1 房地产市场分析的层次

### 1.3.2 房地产市场分析的内容

### 1.3.3 房地产市场分析的特点

### 1.3.4 提高房地产市场分析有效性的途径

## 1.4 商业地产的相关概述

### 1.4.1 商业地产的定义

### 1.4.2 商业地产的分类

### 1.4.3 商业地产的模式

### 1.4.4 商业地产发展规模分级

## 第二章 2011-2013年中国房地产行业发展概况

### 2.1 中国房地产行业发展综述

#### 2.1.1 发展状况概述

#### 2.1.2 呈现短周期化特征

#### 2.1.3 行业整体利润率超过30%

#### 2.1.4 行业泡沫浅析

### 2.2 2011年中国房地产行业的发展

#### 2.2.1 开发状况

#### 2.2.2 行业运行

#### 2.2.3 发展特征

#### 2.2.4 热点回顾

### 2.3 2012年中国房地产行业的发展

#### 2.3.1 开发状况

#### 2.3.2 行业运行

#### 2.3.3 发展特征

#### 2.3.4 热点回顾

### 2.4 2013年1-12月中国房地产行业的发展

- 2.4.1 开发状况
- 2.4.2 行业运行
- 2.4.3 发展特征
- 2.4.4 热点回顾
- 2.5 中国房地产行业面临的问题及考验
  - 2.5.1 中国房地产业当前需注意的问题
  - 2.5.2 中国房地产行业面临的危机
  - 2.5.3 中国房地产市场供需结构明显失衡
  - 2.5.4 中国房地产回升过快或将带来不利影响
- 2.6 中国房地产行业的对策及建议
  - 2.6.1 中国房地产业发展主要对策分析
  - 2.6.2 中国房地产市场调控应走法制化道路
  - 2.6.3 中国房地产制度改革和市场发展的对策
  - 2.6.4 规范我国房地产行业税收管理的对策

### 第三章 2011-2013年中国房地产行业需求分析

- 3.1 2011-2013年中国的人口现状
  - 3.1.1 人口规模及其变化
  - 3.1.2 人口结构
  - 3.1.3 人口素质状况
  - 3.1.4 人口分布状况
- 3.2 2011-2013年房地产市场需求形势分析
  - 3.2.1 房地产的需求差异
  - 3.2.2 中国房地产供需比率分析
  - 3.2.3 我国房地产市场需求受四大问题制约
  - 3.2.4 近中期我国房地产需求形势看好
- 3.3 2011-2013年影响房地产消费需求的主要因素
  - 3.3.1 人口因素
  - 3.3.2 城市化因素
  - 3.3.3 收入因素
  - 3.3.4 城市拆迁改造因素
  - 3.3.5 投资投机因素

### 第四章 2011-2013年中国商业地产发展分析

- 4.1 影响商业地产发展潜力的相关因素
  - 4.1.1 交通环境
  - 4.1.2 开发空间相关要素
  - 4.1.3 商业元素组合
  - 4.1.4 人口分布与消费结构
- 4.2 2011年中国商业地产市场的发展
  - 4.2.1 基本状况
  - 4.2.2 发展动态
  - 4.2.3 呈现新特点
  - 4.2.4 进入调控视野
- 4.3 2012年中国商业地产市场的发展
  - 4.3.1 基本状况
  - 4.3.2 市场形势
  - 4.3.3 热点分析
  - 4.3.4 企业动态
- 4.4 2013年中国商业地产市场的发展
  - 4.4.1 基本状况
  - 4.4.2 运营分析
  - 4.4.3 热点分析
- 4.5 中国“地产+商业”运营模式探讨
  - 4.5.1 “地产+商业”运营模式的优劣分析
  - 4.5.2 “地产+商业”运营模式的典型案例
  - 4.5.3 “地产+商业”运营模式产生竞争优势的机理
- 4.6 中国商业地产经营策略的比较
  - 4.6.1 零散销售、统一经营
  - 4.6.2 零散销售、各自经营
  - 4.6.3 整体出售、整体经营
  - 4.6.4 整体出租、整体经营
  - 4.6.5 零散出租、各自经营
- 4.7 中国商业地产面临的挑战与问题
  - 4.7.1 中国商业地产市场的四大困扰
  - 4.7.2 制约中国商业地产发展的主要因素

- 4.7.3 国内商业地产项目开发面临的挑战
- 4.7.4 我国商业地产行业发展的弊病分析
- 4.8 中国商业地产市场发展的对策
  - 4.8.1 发展中国商业地产市场的对策措施
  - 4.8.2 我国商业地产行业发展的思路浅析
  - 4.8.3 中国商业地产开发策略分析
  - 4.8.4 中国商业地产行业亟待创新模式
  - 4.8.5 壮大中国商业地产市场的政策建议

## 第五章 2011-2013年商铺地产市场分析

- 5.1 中国商铺市场综述
  - 5.1.1 商铺市场的发展变化
  - 5.1.2 商铺地产成为“金矿”
  - 5.1.3 中国商铺地产发展迅猛的原因
- 5.2 2011-2013年中国商铺地产市场的发展
  - 5.2.1 市场总况
  - 5.2.2 新政影响
  - 5.2.3 市场形势
  - 5.2.4 发展模式
- 5.3 产权式商铺及相关法律问题浅析
  - 5.3.1 中国产权式商铺的兴起及发展
  - 5.3.2 产权式商铺发展的现状考察与法律困境
  - 5.3.3 产权式商铺经营模式完善构想
  - 5.3.4 产权式商铺模式将不断走向完善
- 5.4 商铺地产投资分析
  - 5.4.1 商铺独具六大投资价值
  - 5.4.2 投资者看好的商铺的特征
  - 5.4.3 商铺投资趋势与成功要素
  - 5.4.4 商铺投资的个性化形式
  - 5.4.5 七类商铺的投资分析及策略
- 5.5 商铺投资风险与对策
  - 5.5.1 投资商铺的风险及对策
  - 5.5.2 投资产权式商铺的法律风险分析

### 5.5.3 投资地铁商铺需谨慎

### 5.5.4 避免商铺风险的具体操作步骤

## 5.6 商铺地产面临的问题

### 5.6.1 商铺市场四大问题需改善

### 5.6.2 商铺投资热中的冷思考

### 5.6.3 社区商铺投资应注意的问题

### 5.6.4 商铺市场遭遇三大瓶颈

## 第六章 2011-2013年写字楼市场分析

### 6.1 2011-2013年中国写字楼市场整体分析

#### 6.1.1 市场综述

#### 6.1.2 投资概况

#### 6.1.3 销售概况

#### 6.1.4 价格走势

### 6.2 2011-2012年中国写字楼市场分区域发展分析

#### 6.2.1 华北地区

#### 6.2.2 华东地区

#### 6.2.3 华南地区

#### 6.2.4 中西部地区

### 6.3 写字楼市场营销分析

#### 6.3.1 写字楼需求变化的模型研究

#### 6.3.2 写字楼的营销阶段与手段

#### 6.3.3 写字楼营销策略探讨

#### 6.3.4 写字楼整栋销售秘诀解读

### 6.4 写字楼市场投资分析

#### 6.4.1 投资写字楼需注意的问题

#### 6.4.2 小户型写字楼成投资新宠

#### 6.4.3 投资写字楼的三大风险

### 6.5 写字楼市场发展趋势

#### 6.5.1 中国写字楼市场未来将高速发展

#### 6.5.2 写字楼产品未来发展几大趋势

#### 6.5.3 中国写字楼细分化发展方向分析

## 第七章 2011-2013年工业地产市场分析



- 7.1 2011-2013年中国工业地产市场概况
  - 7.1.1 工业地产成房地产开发新热点
  - 7.1.2 工业地产发展的特征
  - 7.1.3 全国工业地产布局整体内移
  - 7.1.4 中国工业地产开发四大模式概述
  - 7.1.5 2011年我国工业地产市场趋于活跃
  - 7.1.6 2012年我国工业地产市场发展动态
  - 7.1.7 2013年我国工业地产市场形势分析
- 7.2 2011-2013年中国各大城市工业地产发展动态
  - 7.2.1 北京市
  - 7.2.2 上海市
  - 7.2.3 广州市
  - 7.2.4 重庆市
  - 7.2.5 武汉市
  - 7.2.6 成都市
- 7.3 中国工业地产投资分析
  - 7.3.1 工业地产的投资价值
  - 7.3.2 我国工业地产投资潜力分析
  - 7.3.3 工业地产投资风险及建议
  - 7.3.4 “微型工业”掀起工业地产投资热潮
- 7.4 工业地产新融资渠道REITs分析
  - 7.4.1 REITs融资的优势简述
  - 7.4.2 REITs引领工业地产开发潮流
  - 7.4.3 工业地产开发有望受益REITs
  - 7.4.4 REITs将有望成为工业地产融资主渠道
- 7.5 中国工业地产的发展前景
  - 7.5.1 中国工业地产发展可期
  - 7.5.2 中国工业地产市场前景光明
  - 7.5.3 工业地产极具升值价值
  - 7.5.4 中国工业地产发展趋势分析
- 第八章 2011-2013年购物中心地产市场分析
  - 8.1 购物中心地产发展综述

- 8.1.1 中国购物中心的发展历程描述
- 8.1.2 中国购物中心发展的特点解析
- 8.1.3 调控下开发商挥师商业地产投建购物中心
- 8.1.4 中国购物中心从开发时代向运营时代转变
- 8.1.5 郊外型购物中心发展研究
- 8.2 2011-2013年中国购物中心发展分析
  - 8.2.1 规模现状
  - 8.2.2 开发状况
  - 8.2.3 分布特点
  - 8.2.4 发展动向
- 8.3 2011-2013年部分区域购物中心发展概况
  - 8.3.1 上海
  - 8.3.2 北京
  - 8.3.3 天津
  - 8.3.4 深圳
  - 8.3.5 烟台
- 8.4 购物中心地产投资的定位与策略
  - 8.4.1 商业地产的定位条件
  - 8.4.2 购物中心以专业化推动产业化之路
  - 8.4.3 投资购物中心地产的方法
  - 8.4.4 购物中心招商租赁策略分析
  - 8.4.5 人性化设计成购物中心投资关注要点
- 8.5 购物中心的开发流程探讨
  - 8.5.1 购物中心开发的方式及特点
  - 8.5.2 调研与论证
  - 8.5.3 立项与决策
  - 8.5.4 选址与选型
  - 8.5.5 规划与设计
  - 8.5.6 融资与招商
- 8.6 投资开发购物中心的决策基础探析
  - 8.6.1 问题演变的过程
  - 8.6.2 解析购物中心开发决策的基础因素

8.6.3 开发商应认真了解消费市场的需求情况

8.7 购物中心的商户关系分析

8.7.1 共生的定义

8.7.2 基于共生的商户间关系分析

8.7.3 购物中心商户关系结论

8.8 购物中心地产问题与策略分析

8.8.1 国内购物中心发展存在的问题

8.8.2 中国购物中心发展的机遇与策略

8.8.3 做购物中心需要有长远的准备

8.8.4 浅析二三线城市购物中心发展思路

8.9 中国购物中心市场规模及趋势预测

8.9.1 开发预测

8.9.2 风险挑战

8.9.3 发展方向

8.9.4 发展趋势

第九章 2011-2013年北京商业地产市场分析

9.1 2011年北京商业地产市场发展分析

9.1.1 整体特点

9.1.2 供应状况

9.1.3 成交状况

9.1.4 租售状况

9.2 2012年北京商业地产市场发展分析

9.2.1 开发规模

9.2.2 供应状况

9.2.3 成交状况

9.2.4 价格状况

9.3 2013年北京商业地产市场发展分析

9.3.1 整体状况

9.3.2 商用项目成交状况

9.3.3 写字楼成交状况

9.3.4 商铺成交状况

9.4 2011-2013年北京商业地产投资分析

- 9.4.1 北京楼市低迷资金涌入商业地产
- 9.4.2 北京CBD区域产权商铺受青睐
- 9.4.3 北京商业地产投资地段分析
- 9.4.4 商业地产投资北京之攻略
- 9.4.5 北京商铺投资需要防范三道风险
- 9.5 北京商业地产面临的问题及策略
  - 9.5.1 北京商业地产开发与经营管理脱节
  - 9.5.2 北京商业地产市场租金两极化加重
  - 9.5.3 北京商业地产面临的问题
  - 9.5.4 商业地产亟需专业化运作
  - 9.5.5 实现北京商业地产的可持续发展
- 9.6 北京商业地产趋势与预测
  - 9.6.1 北京商业地产走向与前景预测
  - 9.6.2 2013年北京商业地产市场预测
  - 9.6.3 轨道沿线是未来北京商业地产市场热点
  - 9.6.4 北京高端商业地产将进一步发展

## 第十章 2011-2013年上海商业地产市场分析

- 10.1 长三角区域经济一体化下的商业地产
  - 10.1.1 长三角商业地产发展的特征
  - 10.1.2 开发商跨区域投资长三角商业地产成趋势
  - 10.1.3 长三角商业地产存在的问题
  - 10.1.4 长三角商业地产发展的趋势
- 10.2 2011年上海市商业地产市场发展分析
  - 10.2.1 市场现状
  - 10.2.2 发展特点
  - 10.2.3 限贷新规
- 10.3 2012年上海市商业地产市场发展分析
  - 10.3.1 供求状况
  - 10.3.2 成交状况
  - 10.3.3 价格状况
- 10.4 2013年上海市商业地产发展分析
  - 10.4.1 整体状况

- 10.4.2 租售状况
- 10.4.3 政策分析
- 10.5 上海商业地产发展存在的问题
  - 10.5.1 上海商业地产市场供求失衡
  - 10.5.2 上海繁华地段的高端商业地产一铺难求
  - 10.5.3 上海商业地产结构性过剩甲级写字楼紧缺
- 10.6 2011-2013年上海商业地产投资分析
  - 10.6.1 受世博会影响上海商业地产投资前景看好
  - 10.6.2 2011年上海商业地产投资风险升级
  - 10.6.3 2012年上海商业地产市场亚洲投资者较活跃
  - 10.6.4 2013年外资加码上海商业地产投资
  - 10.6.5 上海商业地产投资四大结构性矛盾
- 10.7 上海商业地产展望与走向
  - 10.7.1 上海商业地产市场的前景趋势展望
  - 10.7.2 未来上海商业地产市场发展方向
  - 10.7.3 郊区成上海商业地产未来发展重点
  - 10.7.4 未来上海商业地产新主流

## 第十一章 2011-2013年广州商业地产市场分析

- 11.1 广州商业地产市场概况
  - 11.1.1 广州商业地产发展历程
  - 11.1.2 广州市商业地产的区域分布及介绍
  - 11.1.3 广州商业地产发展现况简述
- 11.2 2011-2013年广州商业地产市场发展分析
  - 11.2.1 甲级写字楼市场
  - 11.2.2 零售地产市场
  - 11.2.3 工业物业市场
  - 11.2.4 豪宅市场
- 11.3 2011-2013年广州商业地产投资分析
  - 11.3.1 广州商业地产投资恰逢时机
  - 11.3.2 广州商业地具有较高的投资回报率
  - 11.3.3 广州商铺成投资热点
  - 11.3.4 广州写字楼投资两极化

- 11.3.5 广州商业地产投资继续受青睐
- 11.4 广州商业地产面临的问题及对策
  - 11.4.1 商业地产缺乏规划引导
  - 11.4.2 大卖场缺乏吸引力
  - 11.4.3 同质化造成低利润
  - 11.4.4 应寻找新的突破口
- 11.5 广州商业地产发展前景预测
  - 11.5.1 广州商业地产市场前景展望
  - 11.5.2 未来仍将是广州商业地产的良好发展期
  - 11.5.3 “十二五”广州商业地产仍将快速发展
  - 11.5.4 广州写字楼市场前景看好

## 第十二章 2011-2013年深圳商业地产市场分析

- 12.1 2011-2013年深圳商业地产市场发展分析
  - 12.1.1 深圳商业地产及重点商业项目介绍
  - 12.1.2 2011年深圳商业地产市场发展分析
  - 12.1.3 2012年深圳商业地产市场状况分析
  - 12.1.4 2012年10月深圳商业地产新政实施
  - 12.1.5 2013年深圳商业地产市场状况分析
- 12.2 2011-2013年深圳商业地产投资分析
  - 12.2.1 深圳商业地产投资回报率较高
  - 12.2.2 深圳商业地产仍有较大投资潜力
  - 12.2.3 经济型酒店成深圳商业地产投资新热点
  - 12.2.4 深圳商业地产投资暗藏危险
  - 12.2.5 深圳商业地产投资策略
- 12.3 深圳商业地产的软肋
  - 12.3.1 深圳商业地产急待整合
  - 12.3.2 深圳地产文化营销需更准确细分市场
  - 12.3.3 深圳商业地产急需成熟策划人员
  - 12.3.4 人才缺乏制约深圳商业地产发展
- 12.4 深圳商业地产发展前景趋势
  - 12.4.1 深圳商业地产发展前景广阔
  - 12.4.2 深圳商业地产市场未来发展预测

12.4.3 深圳商业地产发展走向分析

12.4.4 深圳商业地产经营呈三大趋势

### 第十三章 2011-2013年其他主要城市商业地产市场分析

13.1 2011-2013年成都商业地产市场分析

13.1.1 市场现状

13.1.2 成交状况

13.1.3 投资热点

13.1.4 前景趋势

13.2 2011-2013年武汉商业地产市场分析

13.2.1 市场现状

13.2.2 发展态势

13.2.3 制约因素

13.2.4 面临机遇

13.3 2011-2013年大连商业地产市场分析

13.3.1 市场现状

13.3.2 投资热点

13.3.3 市场形势

13.3.4 发展空间

13.4 2011-2013年杭州商业地产市场分析

13.4.1 运营模式

13.4.2 运行现状

13.4.3 发展态势

13.4.4 热点分析

### 第十四章 2011-2013年重点企业经营状况分析

14.1 万科企业股份有限公司

14.1.1 公司简介

14.1.2 2011年1-12月万科经营状况分析

14.1.3 2012年1-12月万科经营状况分析

14.1.4 2013年1-12月万科经营状况分析

14.2 金地（集团）股份有限公司

14.2.1 公司简介

14.2.2 2011年1-12月金地集团经营状况分析

- 14.2.3 2012年1-12月金地集团经营状况分析
- 14.2.4 2013年1-12月金地集团经营状况分析
- 14.3 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

- 14.3.1 公司简介
- 14.3.2 2011年1-12月陆家嘴经营状况分析
- 14.3.3 2012年1-12月陆家嘴经营状况分析
- 14.3.4 2013年1-12月陆家嘴经营状况分析

#### 14.4 广州珠江实业开发股份有限公司

- 14.4.1 公司简介
- 14.4.2 2011年1-12月珠江实业经营状况分析
- 14.4.3 2012年1-12月珠江实业经营状况分析
- 14.4.4 2013年1-12月珠江实业经营状况分析

#### 14.5 天津市房地产发展（集团）股份有限公司

- 14.5.1 公司简介
- 14.5.2 2011年1-12月天房发展经营状况分析
- 14.5.3 2012年1-12月天房发展经营状况分析
- 14.5.4 2013年1-12月天房发展经营状况分析

### 第十五章 2011-2013年中国商业地产市场竞争分析

- 15.1 2011-2013年中国房地产行业的竞争格局
  - 15.1.1 中国房地产竞争格局及发展模式
  - 15.1.2 中国房地产业借力融资平台形成竞争优势
  - 15.1.3 中国房地产市场转为品牌企业的竞争
  - 15.1.4 房地产市场中的低成本竞争战略
  - 15.1.5 低碳技术将成为房地产业新的竞争力

#### 15.2 2011-2013年中国商业地产的竞争分析

- 15.2.1 中国商业地产市场竞争态势
- 15.2.2 中国商业地产市场竞争全面升级
- 15.2.3 商业地产竞争激烈风险凸现
- 15.2.4 中国商业地产竞争面临的风险

#### 15.3 2011-2013年中国部分城市商业地产竞争态势

- 15.3.1 济南
- 15.3.2 重庆



15.3.3 成都

15.3.4 合肥

15.3.5 厦门

## 第十六章 2011-2013年中国商业地产融资分析

### 16.1 2011-2013年中国房地产行业的融资概况

16.1.1 中国房地产融资渠道现状分析

16.1.2 中国房地产融资的模式分析

16.1.3 房地产上市公司主要以公司债方式募集资金

16.1.4 信托创新房地产直接融资模式

### 16.2 2011-2013年中国商业地产融资分析

16.2.1 商业地产的融资意义

16.2.2 商业地产不同融资渠道分析

16.2.3 商业地产多元化融资流程

16.2.4 中国商业地产市场出现新融资平台

16.2.5 中国商业地产市场的融资形势

### 16.3 商业抵押担保证券（CMBS）分析

16.3.1 CMBS的产生与发展

16.3.2 CMBS的优势

16.3.3 CMBS的风险

16.3.4 CMBS在中国的发展

### 16.4 中国商业地产融资的困难及对策

16.4.1 商业地产的固有特性

16.4.2 商业地产融资的现实困境

16.4.3 突破困境的六种有效途径

16.4.4 商业地产融资基金待推广

## 第十七章 2011-2013年中国商业地产投资分析

### 17.1 房地产行业投资时机分析

17.1.1 时间因素

17.1.2 空间因素

17.1.3 生命周期因素

### 17.2 中国房地产行业的投资特性

17.2.1 周期性

- 17.2.2 关联性
- 17.2.3 地域性
- 17.2.4 政策敏感性
- 17.3 2011-2013年中国房地产行业投资现状
  - 17.3.1 投资增速情况
  - 17.3.2 投资状况分析
  - 17.3.3 投资吸引力
  - 17.3.4 投资特点
- 17.4 2011-2013年商业地产市场投资形势分析
  - 17.4.1 商业地产市场成市场调控受益者
  - 17.4.2 2011年商业地产市场持续受政策利好
  - 17.4.3 2012年商业地产投资过热已受关注
  - 17.4.4 2013年商业地产投资持续升温
  - 17.4.5 中国房企海外商业地产投资快速增长
  - 17.4.6 商业地产投资风险正不断加剧
  - 17.4.7 国外投资者看好中国中小城市商业地产商机
- 17.5 中国商业地产投资热点分析
  - 17.5.1 中国商业地产的投资方向
  - 17.5.2 二、三线城市商业地产市场蕴藏商机
  - 17.5.3 工业地产市场投资潜力看好
  - 17.5.4 休闲商业地产成为投资新宠
  - 17.5.5 优势写字楼是最适宜投资的方向
- 17.6 四类主要商业地产产品的投资分析
  - 17.6.1 购物中心
  - 17.6.2 社区商业
  - 17.6.3 主题卖场
  - 17.6.4 商业街
- 17.7 中国商业地产投资的策略
  - 17.7.1 国内商业地产的投资运作分析
  - 17.7.2 国内商业地产投资应警惕误区
  - 17.7.3 投资商业地产需把握的关键
  - 17.7.4 投资商业地产须谨记的五大事项

- 17.7.5 商铺投资相关的政策性规定
- 17.8 房地产行业的投资风险
  - 17.8.1 房地产的投资的经营风险
  - 17.8.2 房地产投资的法律风险
  - 17.8.3 有关房地产开发全过程的法律规定
  - 17.8.4 中国房地产投资风险的总体状况及变化趋势
- 第十八章 2015-2020年中国商业地产发展预测分析
  - 18.1 中国房地产行业发展前景预测
    - 18.1.1 中国房地产市场将逐渐步入理性发展
    - 18.1.2 2013年下半年中国房地产行业发展形势预测
    - 18.1.3 “十二五”中国房地产业发展趋势预测
    - 18.1.4 中长期中国房地产市场发展展望
  - 18.2 中国商业地产发展前景及趋势
    - 18.2.1 中国商业地产市场前景展望
    - 18.2.2 中国商业地产市场发展形势展望
    - 18.2.3 中国商业地产市场发展趋势预测
    - 18.2.4 未来商业地产将向城市综合体转型
    - 18.2.5 未来中国商业地产发展的特点及面临的挑战
  - 18.3 2015-2020年中国商业地产市场规模预测
    - 18.3.1 商业地产发展形势的分析
    - 18.3.2 2015-2020年中国商业地产投资规模预测
    - 18.3.3 2015-2020年中国商业地产销售规模预测
    - 18.3.4 2015-2020年中国商业地产销售额预测
  - 18.4 中国商业地产的发展走向
    - 18.4.1 向持有经营的开发模式转变
    - 18.4.2 向功能与形象并重转变
    - 18.4.3 向产业链专业分工转变

#### 图表目录：

- 图表1 2008-2013年房地产开发投资及增速
- 图表2 2013年房地产市场资金来源结构
- 图表3 2008-2013年国房景气指数
- 图表4 2008-2013年房地产销售情况

图表5 2011年-2013年12月全国房地产开发企业土地购置面积增速

图表6 2011年-2013年12月全国房地产开发企业到位资金增速

图表7 2011年-2013年12月全国商品房销售面积及销售额增速

图表8 2013年1-12月份东中西部地区房地产销售情况

图表9 2013年1-12月份全国房地产开发和销售情况

图表10 2012年6月-2013年12月全国房地产开发企业土地购置面积增速

图表11 2012年6月-2013年12月全国房地产开发企业本年到位资金增速

图表12 2012年6月-2013年12月全国商品房销售面积及销售额增速

图表13 2013年1-12月份东中西部地区房地产销售情况

图表14 2013年1-12月份全国房地产开发和销售情况

图表15 2009-2013年全国房地产新开工面积及同比走势

图表16 2009-2013年全国商品房销售面积及同比走势

图表17 2012-2013年12月一线城市商品住宅成交面积

图表18 2012-2013年12月典型二线城市商品住宅成交面积

图表19 2012-2013年典型三四线城市商品住宅成交面积

图表20 2013年12月全国典型热销项目

图表21 2010-2013年中国城市住房（一手房）价格288指数

图表22 2013年53个重点城市经营性用地成交情况

图表23 2013年53个重点城市经营性用地高溢价地块幅数及占比

图表24 2011-2013年人口总量及其自然增长率变化趋势

图表25 2011年末各年龄段人口比重

图表26 2011-2013年各年龄段人口比重变化情况

图表27 2011-2013年出生人口性别比变化情况

图表28 2010年第六次全国人口普查分地区的常住人口有关数据

图表29 2008-2012年农村居民人均纯收入及其实际增长速度

图表30 2008-2012年城镇居民人均可支配收入及其实际增长速度

图表31 2012-2013年12月城镇居民人均可支配收入实际增长速度（累计同比）

图表32 2012-2013年12月农村居民人均收入实际增长速度（累计同比）

图表33 开发商&mdash;专用信息&mdash;人口&mdash;交易频率等要素间的关系

图表34 2011年1-12月中国商业营业用房及办公楼开发投资完成额及增速

图表35 2011年1-12月中国商业营业用房及办公楼销售面积及增速

图表36 2011年1-12月中国商业营业用房及办公楼销售额及增速

图表37 2012年1-12月中国商业营业用房及办公楼销售面积及增速

图表38 2012年1-12月中国商业营业用房及办公楼销售额及增速

图表39 2013年1-12月中国商业营业用房及办公楼销售面积及增速

图表40 2013年1-12月中国商业营业用房及办公楼销售额及增速

图表41 2011年1-12月中国办公楼开发投资完成额及增速

图表42 2011年1-12月中国办公楼销售面积及增速

图表43 2011年1-12月中国办公楼销售额及增速

图表44 2012年1-12月中国办公楼销售面积及增速

图表45 2012年1-12月中国办公楼销售额及增速

图表46 2013年1-12月中国办公楼销售面积及增速

图表47 2013年1-12月中国办公楼销售额及增速

图表48 2010年北京开业的社区型项目

图表49 2010年北京开业的市区型项目

图表50 生物种群间的相互关系

图表51 租售面积抽样分析

图表52 2011年北京商用物业市场入市量分布

图表53 2011北京市新增商用物业供给区域分布

图表54 2011年北京商业地产市场成交数据

图表55 2011年北京写字楼、商铺成交状况

图表56 2011年北京商业地产市场成交均价走势

图表57 2011年北京商用物业区域成交量排名

图表58 2011年北京写字楼租金涨幅榜TOP10

图表59 2011年北京写字楼租金下跌详情

图表60 2011年北京商铺租金涨幅榜TOP10

图表61 2011年北京商铺租金下跌详情

图表62 2009年Q1-2012年Q4北京市商业用房开发规模

图表63 北京商业地产月度供应情况

图表64 2012年北京商业地产各区县供应占比

图表65 2012年北京商业地产各物业类型供应占比

图表66 北京商业地产各月成交量及成交均价走势

图表67 2012年北京配套类商铺各月成交量及成交均价走势

图表68 2012年北京商业中心各月成交量及成交均价走势

- 图表69 2012年北京酒店式公寓及商住两用房屋各月成交量及成交均价走势
- 图表70 2011-2013年北京市商业用房价格指数
- 图表71 2013年1-12月北京商业地产供需走势
- 图表72 2013年1-12月北京商业地产成交均价
- 图表73 2013年12月北京商用项目成交数据
- 图表74 2013年12月北京写字楼成交数据
- 图表75 2013年12月北京商铺成交数据
- 图表76 北京不同用途的店铺平均租金对比
- 图表77 北京市不同用途的店铺平均营业面积对比
- 图表78 经营商户最看好的商业用房类
- 图表79 2011-2013年上海市商业地产年度供求价走势图
- 图表80 2007年至2012年上海市商业营业用房供求走势
- 图表81 2012年上海市商业营业用房供求比走势
- 图表82 2007年至2012年上海市商业营业用房供应量走势
- 图表83 2012年上海市商业营业用房供应量走势
- 图表84 2007年至2012年上海市商业营业用房成交量走势
- 图表85 2012年上海市商业营业用房成交量走势
- 图表86 2012年上海商业营业用房成交量十强
- 图表87 2007年至2012年上海市商业营业用房成交均价走势
- 图表88 2012年上海市商业营业用房成交均价走势
- 图表89 2012年上海商业营业用房成交均价十强
- 图表90 2012年上海商业营业用房成交金额十强
- 图表91 广州商业区域分布图
- 图表92 2012-2013深圳商业地产预售状况
- 图表93 2012-2013深圳一手商业地产成交分析
- 图表94 2013年1-12月深圳各行政区二手商业挂牌均价
- 图表95 2013年1-12月深圳各行政区商业挂牌均价走势图
- 图表96 2013年1-12月深圳各行政区商业租赁均价
- 图表97 2013年1-12月深圳各行政区商业租金走势图
- 图表98 2013年1-12月深圳二手商业地产成交分析
- 图表99 2012年-2013年成都商业土地月度新增走势
- 图表100 2012年-2013年成都商业土地月度成交走势

图表101	2012年-2013年成都商业土地成交价格走势
图表102	2012年-2013年成都商业新增面积走势
图表103	2012年-2013年成都市主城区及郊县商业新增走势
图表104	2013年成都市各行政区域商业新增状况
图表105	2013年成都主城区商业新增面积之方位
图表106	2012年-2013年成都市商业成交走势
图表107	2011-2012年杭州市主城区写字楼成交面积及同比走势图
图表108	2013年杭州商业地产供求状况
图表109	2011-2013年万科非经常性损益项目及金额
图表110	2011-2013年万科主要会计数据和主要财务指标
图表111	2011年1-12月万科主营业务分行业、产品情况
图表112	2011年1-12月万科主营业务分地区情况
图表113	2011-2013年万科非经常性损益项目及金额
图表114	2011-2013年万科主要会计数据和主要财务指标
图表115	2012年1-12月万科主营业务分行业、产品情况
图表116	2012年1-12月万科主营业务分地区情况
图表117	2013年1-12月万科主要会计数据及财务指标
图表118	2013年1-12月万科非经常性损益项目及金额
图表119	2011年1-12月金地集团主要财务数据
图表120	2011-2013年金地集团非经常性损益项目及金额
图表121	2011-2013年金地集团主要会计数据和主要财务指标
图表122	2011年1-12月金地集团主营业务分行业、产品情况
图表123	2011年1-12月金地集团主营业务分地区情况
图表124	2012年1-12月金地集团非经常性损益项目及金额
图表125	2011-2013年金地集团主要会计数据和主要财务指标
图表126	2012年1-12月金地集团主营业务分行业情况
图表127	2012年1-12月金地集团主营业务分地区情况
图表128	2013年1-12月金地集团主要会计数据及财务指标
图表129	2013年1-12月金地集团非经常性损益项目及金额
图表130	2011年1-12月陆家嘴主要财务数据
图表131	2011-2013年陆家嘴非经常性损益项目及金额
图表132	2011-2013年陆家嘴主要会计数据和主要财务指标

图表133 2011年1-12月陆家嘴主营业务分行业、产品情况

图表134 2011年1-12月陆家嘴主营业务分地区情况

图表135 2011-2013年陆家嘴非经常性损益项目及金额

图表136 2011-2013年陆家嘴主要会计数据和主要财务指标

图表137 2012年1-12月陆家嘴主营业务分行业情况

图表138 2012年1-12月陆家嘴主营业务分地区情况

图表139 2013年1-12月陆家嘴主要会计数据及财务指标

图表140 2013年1-12月陆家嘴非经常性损益项目及金额

图表141 2011年1-12月珠江实业主要财务数据

图表142 2010年-2011年珠江实业非经常性损益项目及金额

图表143 2011-2013年珠江实业主要会计数据和主要财务指标

图表144 2011年1-12月珠江实业主营业务分行业、产品情况

图表145 2011年1-12月珠江实业主营业务分地区情况

图表146 2011-2013年珠江实业非经常性损益项目及金额

图表147 2011-2013年珠江实业主要会计数据和主要财务指标

图表148 2012年1-12月珠江实业主营业务分行业、产品情况

图表149 2012年1-12月珠江实业主营业务分地区情况

图表150 2013年1-12月珠江实业主要会计数据及财务指标

图表151 2013年1-12月珠江实业非经常性损益项目及金额

图表152 2011年1-12月天房发展主要财务数据

图表153 2011-2013年天房发展非经常性损益项目及金额

图表154 2011-2013年天房发展主要会计数据和主要财务指标

图表155 2011年1-12月天房发展主营业务分行业、产品情况

图表156 2011年1-12月天房发展主营业务分地区情况

图表157 2011-2013年-天房发展非经常性损益项目及金额

图表158 2011-2013年天房发展主要会计数据和主要财务指标

图表159 2012年1-12月天房发展主营业务分行业、产品情况

图表160 2012年1-12月天房发展主营业务分地区情况

图表161 2013年1-12月天房发展主要会计数据及财务指标

图表162 2013年1-12月天房发展非经常性损益项目及金额

图表163 2013年第一季度商业地产上市公司盈利能力指标分析

图表164 2012年商业地产上市公司盈利能力指标分析



图表165 2011年商业地产上市公司盈利能力指标分析

图表166 2013年第一季度商业地产上市公司成长能力指标分析

图表167 2012年商业地产上市公司成长能力指标分析

图表168 2011年商业地产上市公司成长能力指标分析

图表169 2013年第一季度商业地产上市公司营运能力指标分析

图表170 2012年商业地产上市公司营运能力指标分析

图表171 2011年商业地产上市公司营运能力指标分析

图表172 2013年第一季度商业地产上市公司偿债能力指标分析

图表173 2012年商业地产上市公司偿债能力指标分析

图表174 2011年商业地产上市公司偿债能力指标分析

图表175 2003-2012年房地产信托新增规模走势

图表176 普通房地产信托产品与REITs的主要区别

图表177 私募基金的优势和劣势

图表178 IPO的优势和劣势

图表179 2011-2013年全国房地产开发投资总额及一、二、三线城市占比

图表180 2009-2013年全国房地产开发投资及同比走势

图表181 2008-2013年房地产开发投资情况

图表182 2011-2012年全国房地产开发投资增速

图表183 2012年1-12月东中西部地区房地产开发投资情况

图表184 2012年6月-2013年12月全国房地产开发投资增速

图表185 2013年1-12月份东中西部地区房地产开发投资情况

图表186 2011年中国城市房地产开发投资吸引力排名

图表187 2011年中国城市房地产开发投资吸引力排名（续表）

图表188 2011-2013年各区域房地产开发投资额及一、二、三线城市占比变化情况

图表189 2013年重点城市商品住宅存量和消化周期表现

图表190 2015-2020年中国商业营业用房投资额预测

图表191 2015-2020年中国办公楼投资额预测

图表192 2015-2020年中国商业营业用房销售面积预测

图表193 2015-2020年中国办公楼销售面积预测

图表194 2015-2020年中国商业营业用房销售额预测

图表195 2015-2020年中国办公楼销售额预测

详细请访问：<http://www.cction.com/report/201411/114512.html>