

# 2024-2030年中国商业地产 市场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](http://www.bosidata.com)

## 报告报价

《2024-2030年中国商业地产市场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/report/728029SW3O.html>

【报告价格】纸介版9800元 电子版9800元 纸介+电子10000元

【出版日期】2023-12-21

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服热线：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《2024-2030年中国商业地产市场分析与投资前景研究报告》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。

## 报告目录：

### 第1章：中国商业地产行业概念界定及发展环境剖析

#### 1.1 商业地产行业概念界定

##### 1.1.1 商业地产的概念界定

(1) 商业地产的定义

(2) 商业地产的特性

(3) 商业地产与住宅地产的区别

##### 1.1.2 商业地产所属的国民经济统计分类

##### 1.1.3 本报告数据来源及统计口径说明

#### 1.2 商业地产行业发展政策环境分析

##### 1.2.1 行业监管体系分析

##### 1.2.2 政策环境对行业发展的影响分析

#### 1.3 商业地产行业发展经济环境分析

##### 1.3.1 中国宏观环境分析

(1) 国内宏观经济现状

(2) 固定资产投资分析

(3) 国内宏观经济展望

##### 1.4 商业地产行业发展社会环境分析

##### 1.4.1 中国人口环境分析

##### 1.4.2 中国城镇化水平不断提高

##### 1.4.3 中国居民可支配收入与支出水平分析

##### 1.4.4 社会环境对商业地产行业发展的影响分析

#### 1.5 商业地产行业发展技术环境分析

##### 1.5.1 商业地产可利用的技术手段分析

1.5.2 商业地产技术创新应用现状

1.5.3 商业地产技术发展趋势

1.5.4 技术环境对行业发展的影响分析

第2章：中国商业地产行业发展现状分析

2.1 中国商业地产行业发展综述

2.1.1 中国商业地产行业发展历程

2.1.2 中国商业地产行业的业态变迁

2.2 商业地产行业供需状况分析

2.2.1 行业现有企业规模分析

2.2.2 全国商业地产用地供给分析

(1) 全国商业地产施工面积分析

(2) 全国商业地产竣工面积分析

(3) 全国商业地产投资完成额分析

2.2.3 全国商业地产用地需求分析

(1) 全国商业地产销售面积分析

(2) 全国商业地产用地销售额分析

2.2.4 行业市场供需平衡分析

2.2.5 行业市场需求特征分析

2.3 商业地产行业价格走势分析

2.4 商业地产行业现有企业竞争状况

2.4.1 商业地产行业竞争格局分析

(1) 企业数量：内资占据95%以上份额，外资不断逃离，比重进一步下降

(2) 市场集中度有提升之势

(3) 商业地产企业竞争现状

2.4.2 商业地产行业竞争热点分析

(1) 区域竞争热点

(2) 产品竞争热点

2.4.3 行业典型企业竞争策略分析

第3章：中国商业地产不同业态市场运营分析

3.1 中国商业地产发展业态概述

3.2 办公楼市场运营分析

3.2.1 办公楼需求属性分析

### 3.2.2 办公楼市场现状分析

(1) 办公楼用地供给分析

(2) 办公楼用地销售分析

(3) 办公楼空置率分析

### 3.2.3 办公楼价格水平分析

(1) 办公楼销售价格水平分析

(2) 办公楼租赁价格水平分析

### 3.2.4 办公楼发展趋势分析

## 3.3 商业营业用房市场运营分析

### 3.3.1 商业营业用房需求属性分析

### 3.3.2 商业营业用房市场现状分析

(1) 商业营业用房供给分析

(2) 商业营业用房销售分析

(3) 商业营业用房空置率分析

### 3.3.3 商业营业用房价格水平分析

(1) 商业营业用房销售价格水平分析

(2) 商业营业用房租赁价格水平分析

### 3.3.4 商业营业用房具体类型分析

(1) 购物中心市场经营分析

(2) 城市综合体市场经营分析

### 3.3.5 商业营业用房发展趋势分析

## 3.4 中国商业地产行业主流业态变化趋势

## 第4章：中国商业地产行业运营模式分析

### 4.1 商业地产行业开发模式分析

#### 4.1.1 按投资回收划分的模式

(1) 完全销售模式分析

(2) 完全持有模式分析

(3) 过渡模式分析

#### 4.1.2 开发运营模式选择分析

(1) 单独开发运营模式分析

(2) 股权合作运营模式分析

### 4.2 商业地产企业盈利模式分析

#### 4.2.1 中国商业地产企业盈利模式分析

- (1) 销售盈利模式
- (2) 持有经营盈利模式
- (3) 混合运作盈利模式
- (4) 几类盈利模式对比分析

#### 4.2.2 国外商业地产企业盈利模式分析

- (1) 美国商业地产企业盈利模式分析
- (2) 新加坡商业地产企业盈利模式分析

#### 4.3 商业地产企业发展模式分析

##### 4.3.1 体验式消费模式分析

##### 4.3.2 新型儿童消费业态发展模式分析

##### 4.3.3 全渠道是商业地产发展模式分析

- (1) 中粮大悦城模式
- (2) 万达模式
- (3) 王府井/银泰模式

#### 4.4 商业地产企业运营模式发展趋势分析

##### 4.4.1 行业互联网+模式探索

##### 4.4.2 体验式商业地产模式探索

##### 4.4.3 从租售并举演变为轻资产化

##### 4.4.4 从“重招商”向“重运营”转变

### 第5章：中国商业地产行业投融资现状与趋势

#### 5.1 中国商业地产行业投资现状分析

##### 5.1.1 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

##### 5.1.2 商业地产投资模式分析

##### 5.1.3 商业地产投资的操作重点与难点

- (1) 商业地产投资的操作重点
- (2) 商业地产投资的操作难点

#### 5.2 商业地产投资前景与现金流控制

##### 5.2.1 商业地产行业面临风险

- (1) 政策风险

(2) 产品设计与建造风险

(3) 运营风险

(4) 财务风险

## 5.2.2 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

## 5.2.3 商业地产行业现金流控制分析

## 5.3 中国商业地产行业融资模式分析

### 5.3.1 商业地产开发融资的概念

### 5.3.2 商业地产开发融资的特点

### 5.3.3 国内商业地产的融资现状

(1) “三道红线”政策下，贷款融资渠道占比持续下降

(2) 融资方式多元化日渐成熟

### 5.3.4 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

### 5.3.5 国内商业地产的融资趋势

## 5.4 商业地产企业上市融资模式分析

### 5.4.1 商业地产企业上市融资的必要性

(1) 资金需求量大是商业地产企业的共性问题

(2) 不仅是发展的需要，更是生存的需要

### 5.4.2 商业地产企业上市融资的模式

### 5.4.3 商业地产企业上市融资效应分析

### 5.4.4 商业地产企业上市融资的风险

(1) 买壳借壳上市的风险

(2) IPO形式的风险

(3) 其他类型的风险

#### 5.4.5 标杆商业地产企业融资新模式分析

### 5.5 房地产投资信托基金运作模式分析

#### 5.5.1 REITs的概念及运作方式

- (1) REITs的概念及特点
- (2) REITs的基本运作方式
- (3) REITs产品的风险收益特征
- (4) REITs对发展商的吸引力

#### 5.5.2 REITs与CMBS

#### 5.5.3 境内已发行REITs产品分析

- (1) 全市场首单武汉本地疫情防控CMBS
- (2) 首单国有资产续发型类REITs

#### 5.5.4 境外REITs市场的发展现状

- (1) 美国REITs发展分析
- (2) 香港REITs发展分析
- (3) 新加坡REITs发展分析

#### 5.5.5 房企信托融资情况分析

### 5.6 商业地产行业前景及资本运作趋势

## 第6章：中国商业地产行业重点区域投资趋势分析

### 6.1 中国主要城市商业地产发展现状

### 6.2 北京商业地产市场投资前景分析

#### 6.2.1 北京土地市场供应现状分析

- (1) 城市土地供给规模分析
- (2) 城市土地供给结构分析
- (3) 城市土地供给价格分析

#### 6.2.2 北京商业地产市场需求现状分析

#### 6.2.3 北京商业地产市场竞争格局分析

- (1) 现有企业竞争状况分析
- (2) 新进驻企业潜在威胁分析

#### 6.2.4 北京商业地产租金和空置率分析

#### 6.2.5 北京商业地产投资空间与机会分析

### 6.3 上海商业地产市场投资前景分析

#### 6.3.1 上海土地市场供应现状分析



- (1) 城市土地供给规模分析
- (2) 城市土地供给结构分析
- (3) 城市土地供给价格分析
- 6.3.2 上海商业地产市场需求现状分析
- 6.3.3 上海商业地产市场竞争格局分析
  - (1) 现有企业竞争状况分析
  - (2) 新进驻企业潜在威胁分析
- 6.3.4 上海商业地产租金和空置率分析
- 6.3.5 上海商业地产投资空间与机会分析
  - (1) 市场容量预测分析
- 6.4 深圳商业地产市场投资前景分析
- 6.4.1 深圳土地市场供应现状分析
  - (1) 城市土地供给规模分析
  - (2) 城市土地供给结构分析
  - (3) 城市土地供给价格分析
- 6.4.2 深圳商业地产市场需求现状分析
- 6.4.3 深圳商业地产市场竞争格局分析
  - (1) 现有企业竞争状况分析
  - (2) 新进驻企业潜在威胁分析
- 6.4.4 深圳商业地产租金和空置率分析
- 6.4.5 深圳商业地产投资空间与机会分析
  - (1) 计划目标
  - (2) 重点行动
- 6.5 杭州商业地产市场投资前景分析
- 6.5.1 杭州土地市场供应现状分析
  - (1) 城市土地供给规模分析
  - (2) 城市土地供给结构分析
  - (3) 城市土地供给价格分析
- 6.5.2 杭州商业地产市场需求现状分析
- 6.5.3 杭州商业地产市场竞争格局分析
  - (1) 现有企业竞争状况分析
  - (2) 新进驻企业潜在威胁分析

- 6.5.4 杭州商业地产租金和空置率分析
- 6.5.5 杭州商业地产投资空间与机会分析
- 6.6 武汉商业地产市场投资前景分析
  - 6.6.1 武汉土地市场供应现状分析
    - (1) 城市土地供给规模分析
    - (2) 城市土地供给结构分析
    - (3) 城市土地供给价格分析
  - 6.6.2 武汉商业地产市场需求现状分析
  - 6.6.3 武汉商业地产市场竞争格局分析
    - (1) 现有企业竞争状况分析
    - (2) 新进驻企业潜在威胁分析
  - 6.6.4 武汉商业地产租金和空置率分析
  - 6.6.5 武汉商业地产投资空间与机会分析
- 6.7 大连商业地产市场投资前景分析
  - 6.7.1 大连土地市场供应现状分析
    - (1) 城市土地供给规模分析
    - (2) 城市土地供给结构分析
    - (3) 城市土地供给价格分析
  - 6.7.2 大连商业地产市场需求现状分析
  - 6.7.3 大连商业地产市场竞争格局分析
    - (1) 现有企业竞争状况分析
    - (2) 新进驻企业潜在威胁分析
  - 6.7.4 大连商业地产租金和空置率分析
  - 6.7.5 大连商业地产投资空间与机会分析
    - (1) 市场容量预测分析
    - (2) 市场潜力分析
- 6.8 青岛商业地产市场投资前景分析
  - 6.8.1 青岛土地市场供应现状分析
    - (1) 城市土地供给规模分析
    - (2) 城市土地供给结构分析
    - (3) 城市土地供给价格分析
  - 6.8.2 青岛商业地产市场需求现状分析

### 6.8.3 青岛商业地产市场竞争格局分析

#### (1) 现有企业竞争状况分析

#### (2) 新进驻企业潜在威胁分析

### 6.8.4 青岛商业地产租金和空置率分析

### 6.8.5 青岛商业地产投资空间与机会分析

### 6.9 宁波商业地产市场投资前景分析

#### 6.9.1 宁波土地市场供应现状分析

##### (1) 城市土地供给规模分析

##### (2) 城市土地供给结构分析

##### (3) 城市土地供给价格分析

#### 6.9.2 宁波商业地产市场需求现状分析

#### 6.9.3 宁波商业地产市场竞争格局分析

##### (1) 现有企业竞争状况分析

##### (2) 新进驻企业潜在威胁分析

#### 6.9.4 宁波商业地产租金和空置率分析

#### 6.9.5 宁波商业地产投资空间与机会分析

##### (1) 市场容量预测分析

##### (2) 市场机会点分析

### 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

###### (1) 境外商业地产加速进入

###### (2) 强强联合

###### (3) 跨地域、高端化、轻资产化

##### 7.1.2 提升商业地产企业竞争力的策略

###### (1) 投资前景定位

###### (2) 企业美誉度

###### (3) 复合型人才

###### (4) 跨区域发展

###### (5) 增强融资能力

#### 7.2 商业地产企业竞争标杆分析

##### 7.2.1 行业标杆企业规模分析

## 7.2.2 行业标杆企业经营分析

## 7.2.3 行业标杆企业成长性分析

## 7.2.4 行业标杆企业稳健性分析

## 7.3 商业地产标杆企业战略布局

### 7.3.1 大连万达商业管理集团股份有限公司经营状况分析

#### (1) 企业基本信息概述

#### (2) 企业经营状况分析

#### (3) 企业收入来源结构分析

#### (4) 企业产品结构分析

#### (5) 企业发展优劣势分析

#### (6) 企业最新发展动向分析

### 7.3.2 万科企业股份有限公司经营状况分析

#### (1) 企业基本信息概述

#### (2) 企业经营状况分析

#### (3) 企业收入来源结构分析

#### (4) 企业商业地产发展情况分析

#### (5) 企业发展优劣势分析

#### (6) 企业最新发展动向分析

### 7.3.3 保利发展控股集团股份有限公司经营状况分析

#### (1) 企业基本信息概述

#### (2) 企业经营状况分析

#### (3) 企业收入来源结构分析

#### (4) 企业商业地产发展情况分析

#### (5) 企业发展优劣势分析

#### (6) 企业最新发展动向分析

### 7.3.4 华润置地有限公司经营情况分析

#### (1) 企业发展概况

#### (2) 企业经营情况分析

#### (3) 企业收入来源结构分析

#### (4) 企业商业地产发展情况分析

#### (5) 企业最新发展动向分析

### 7.3.5 大悦城控股集团股份有限公司经营状况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业总体经营情况分析
- (3) 企业收入来源结构分析
- (4) 企业商业地产发展情况分析
- (5) 企业发展优劣势分析
- (6) 企业最新发展动向分析

#### 7.3.6 绿地控股集团有限公司经营情况分析

- (1) 企业发展概况
- (2) 企业经营情况分析
- (3) 企业收入来源结构分析
- (4) 企业发展优劣势分析

#### 7.3.7 上海世茂股份有限公司投资趋势分析分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业经营情况分析
- (3) 企业收入来源结构分析
- (4) 企业商业地产发展情况分析
- (5) 企业发展优劣势分析
- (6) 企业最新发展动向分析

#### 7.3.8 广州富力地产股份有限公司经营情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业经营情况分析
- (3) 企业商业地产发展情况分析
- (4) 企业经营状况优劣势分析
- (5) 企业最新发展动向分析

#### 7.3.9 首创置业股份有限公司经营状况及跨界投资转型分析

- (1) 企业基本信息概述
- (2) 企业经营状况分析
- (3) 企业收入来源结构分析
- (4) 企业商业地产发展情况分析
- (5) 企业发展优劣势分析

#### 7.3.10 阳光新业地产股份有限公司经营状况分析

- (1) 企业发展简况分析

- (2) 企业经营情况分析
- (3) 企业收入来源结构分析
- (4) 企业商业地产发展情况分析
- (5) 企业经营优劣势分析

## 第8章：中国商业地产行业发展趋势及投资前景建议分析

### 8.1 商业地产行业投资前景分析

#### 8.1.1 行业发展促进因素分析

#### 8.1.2 行业发展阻碍因素分析

### 8.2 商业地产行业趋势预测分析

#### 8.2.1 行业趋势预测分析

#### 8.2.2 行业发展趋势预测

### 8.3 商业地产行业投资特性分析

#### 8.3.1 行业进入壁垒分析

#### 8.3.2 行业投资前景分析

### 8.4 商业地产行业投资机会分析

#### 8.4.1 行业投资价值评估

#### 8.4.2 行业投资机会分析

### 8.5 商业地产行业投资趋势分析分析

#### 8.5.1 行业投资趋势分析与建议

#### 8.5.2 行业可持续发展建议

## 图表目录

图表1：报告研究范围界定

图表2：商业地产的特性简析

图表3：商业地产与住宅地产的区别

图表4：商业地产行业所属的国民经济分类

图表5：报告的研究方法及数据来源说明

图表6：商业地产行业监管体系

图表7：截至2021年商业地产行业政策汇总

图表8：不同政策对商业地产行业发展的影响

图表9：2010-2021年中国GDP增长走势图（单位：亿元，%）

图表10：2013-2021年-3月中国全社会固定资产投资及其增长速度（单位：万亿元；%）

图表11：2021年中国GDP的各机构预测（单位：%）

图表12：2021年中国综合展望

图表13：2011-2021年中国大陆人口数量（单位：万人，%）

图表14：2022-2027年中国城镇化率变化分析图（单位：%）

图表15：2012-2021年中国城镇居民和农村居民人均可支配收入情况（单位：元）

图表16：2012-2021年中国居民人均消费支出情况（单位：元，%）

图表17：中国房地产科技四大类型

图表18：中国房地产科技应用场景及成熟度

图表19：中国房地产企业对科技的需求变化

图表20：中国商业地产行业发展历程

图表21：中国商业地产商业变迁逻辑图

图表22：我国房地产开发企业个数变化（单位：个）

图表23：2010-2021年中国房地产开发施工面积及同比增速（单位：万平方米，%）

图表24：2010-2021年全国商业地产施工面积（单位：万平方米，%）

图表25：2019-2021年全国房屋施工面积权重占比情况图（单位：%）

图表26：2010-2021年全国商业地产竣工面积趋势图（单位：万平方米，%）

图表27：2011-2021年中国房地产开发投资额及增速（单位：亿元，%）

图表28：2010-2021年全国商业地产投资额变化趋势图（单位：亿元，%）

图表29：2019-2021年全国地产投资完成额占比图（单位：%）

图表30：2010-2021年全国商业地产销售面积趋势图（单位：万平方米，%）

图表31：2010-2021年全国商业地产销售额趋势图（单位：亿元，%）

图表32：2010-2021年商业地产竣销比变化趋势（单位：%）

图表33：商业地产行业特征分析

图表34：2018-2021年中国商业地产平均销售价格（单位：元/平方米）

图表35：2019-2021年TOP20各梯队房企销售操盘金额集中度（单位：%）

图表36：2021年中国商业地产企业能力TOP20排名

图表37：2021年50家代表房企拿地面积区域分布情况（单位：%）

图表38：典型企业竞争策略分析

图表39：商业地产业态分布及特征

图表40：办公楼需求属性分析

图表41：2010-2021年办公楼房屋施工面积及增长情况（单位：万平方米，%）

图表42：2009-2021年办公楼房地产投资额（单位：亿元，%）

图表43：2010-2021年办公楼用房销售面积（单位：万平方米，%）

- 图表44：2009-2021年办公楼用房销售金额（单位：亿元，%）
- 图表45：2015-2021年中国16个城市优质写字楼物业空置率对比（一）（单位：%）
- 图表46：2015-2021年中国16个城市优质写字楼物业空置率对比（二）（单位：%）
- 图表47：2018-2021年中国办公楼平均销售价格（单位：元/平方米）
- 图表48：2016-2021年我国一线城市写字楼物业租金价格（单位：元/平方米/月）
- 图表49：2021年第四季度我国部分其他城市写字楼物业租金价格（单位：元/平方米/月）
- 图表50：写字楼发展趋势分析
- 图表51：2009-2021年商业营业用房施工面积（单位：万平方米，%）
- 图表52：2010-2021年商业营业用地投资完成额（单位：亿元，%）
- 图表53：2010-2021年商业营业用房销售面积（单位：万平方米，%）
- 图表54：2010-2021年商业营业用房销售金额（单位：亿元，%）
- 图表55：2015-2021年中国16个城市优质零售物业空置率对比（一）（单位：%）
- 图表56：2015-2021年中国16个城市优质零售物业空置率对比（二）（单位：%）
- 图表57：2018-2021年商业营业用房平均销售价格（单位：元/平方米）
- 图表58：2010-2021年我国一线城市优质零售物业首层租金对比（单位：元/平方米/天）
- 图表59：2012-2021年中国购物中心数量变化情况（单位：家，%）

详细请访问：<http://www.bosidata.com/report/728029SW3O.html>