

## 2024-2029年购物中心行业市场调查评估与投资发展战略研究报告

## 报告简介

购物中心产业已成为最重要的零售经营方式之一，而且已远远突破商品零售的界限，它对一个城市的商业环境改善、消费与休闲方式的改变、投资结构的优化、对经济繁荣的贡献等越来越显示出它的重要性和生命力。

## 超大规模购物中心(Shopping

Mall)产生于二十世纪初，五六十年代在美国等发达国家盛行，掀起了商业经营方式的新浪潮，并逐渐以其购物、餐饮、休闲、娱乐、旅游等综合性经营模式与完美的环境配套设施而风靡欧、美、日及东南亚国家。

我国的购物中心建设起步较晚，开始于20世纪90年代初期，最早的项目是位于珠江三角洲的天河城购物中心。2020年受疫情影响，新增供应市场相对受阻，一些原定开业的商业被迫延期。根据联商网零售研究中心统计，2020年，全国购物中心开业数量约300座(商业面积 $\geq 2$ 万 $\text{m}^2$ )，是近年来的新低。另一方面，2020年缩量后，2021年或迎来一轮大幅度新增。根据联商网零售研究中心统计，2021年全国拟开业的商业项目数量1479个(不含专业市场、酒店及写字楼，商业建筑面积 $\geq 2$ 万方)，新增商业建筑面积12755.47万方，虽然不会全部完成开业，但最终的开业量也有一定保障。

2019年，177家商场总销售额超4125亿元。百亿业绩俱乐部扩容到4家，分别是北京SKP(153亿元)、北京国贸商城(117亿元)、南京德基广场(近122.4亿元)、杭州大厦(超105亿元)。统计显示，2019年业绩50亿元以上的商场有17家，占比9.6%。业绩30亿元以上的商场有41家，占比23%，奥特莱斯5家。

社交属性日渐强大的购物中心，在空间价值的利用和创造上不止考虑到引流、经济效益和一些新奇的感官体验上，而应该更好的平衡空间功能学、美学、运营效率、教育意义，在良好的空间氛围营造下，利用科技传达人文，创造基于新生生活方式衍生出来的文化价值。

本研究咨询报告由中道泰和咨询公司领衔撰写，在大量周密的市场调研基础上，主要依据了国家统计局、国家工信部、国家商务部、国家发改委、国务院发展研究中心、51行业报告网、全国及海外多种相关报刊杂志以及专业研究机构公布和提供的大量资料，对我国购物中心行业及各子行业的发展状况、上下游行业发展状况、市场供需形势、新产品与技术等进行了分析，并重点分析了我国购物中心行业发展状况和特点，以及中国购物中心行业将面临的挑战、企业的发展策略等。报告还对全球购物中心行业发展态势作了详细分析，并对购物中心行业进行了趋向研判，是购物中心生产、经营企业，科研、投资机构等单位准确了解目前购物中心行业发展动态，把握企业定位和发展方向不可多得的精品。

## 报告目录

## 第一部分 产业环境透视

## 第一章 购物中心产业发展综述

## 第一节 购物中心的定义及分类

### 一、购物中心的定义

#### 1、国际购物中心协会的定义

#### 2、美国购物中心协会的定义

#### 3、日本购物中心协会的定义

#### 4、中国商务部的定义

### 二、购物中心的分类

## 第二节 购物中心的产业本质

### 一、购物中心的特点

### 二、购物中心与百货商场的比较分析

### 三、购物中心与传统商业街的比较分析

## 第三节 购物中心发展的推动因素

### 一、商业地产投资推动购物中心发展

### 二、地方政府的投资推动购物中心发展

### 三、城市扩容及城市化进程加快推动购物中心发展

## 第二章 购物中心产业链分析

### 第一节 购物中心产业链上游行业发展状况分析

#### 一、土地市场运营分析

##### 1、全国土地购置情况

##### 2、全国土地市场价格分析

#### 二、房地产行业运营分析

##### 1、全国房地产开发景气指数

##### 2、全国房地产投资情况

##### 3、全国房地产供应情况

## 第二节 购物中心下游行业发展状况分析

### 一、中国零售行业发展状况分析

#### 1、行业总体规模分析

#### 2、食品、饮料、烟酒类零售规模分析

#### 3、日用品类零售规模分析

#### 4、化妆品类零售规模分析

### 二、中国社会消费现状分析

#### 1、中国居民人口总量及结构分析

#### 2、不同年龄段人口的消费特征分析

##### (1) “50后” 逐渐退休：开启老龄化消费

##### (2) “60后” 步入空巢期：推动医疗保健、保险等需求增长

##### (3) “80后” 成家立业：新兴的消费力量

#### 3、中国居民收入与消费情况分析

##### (1)人均GDP增长分析

##### (2)城乡居民收入分析

##### (3)城乡居民储蓄率分析

## 第二部分 行业深度分析

## 第三章 中国购物中心的发展现状分析

### 第一节 购物中心在中国的发展历程

#### 一、中国购物中心的雏形阶段(20世纪80年代)

#### 二、中国购物中心的起源阶段(20世纪90年代)

#### 三、中国购物中心的发展阶段(2000-至今)

#### 四、中国购物中心的繁荣阶段(未来10年)

### 第二节 中国购物中心的分布

一、中国购物中心的分布形式分析

二、中国购物中心的分布数量分析

三、中国购物中心的分布趋势分析

第三节 中国购物中心的业态分析

一、中国购物中心的业态构成分析

1、中国购物中心的业态构成

2、中国购物中心的业态构成特点

二、中国购物中心主/次力店分析

1、购物中心主力店及次主力店的作用

2、购物中心主力店及次主力店规模分析

3、不同类型购物中心的主力店类型

三、中国购物中心零售业态分析

四、中国购物中心餐饮业态分析

五、中国购物中心娱乐休闲业态分析

六、中国购物中心的品牌分析

七、中国购物中心的业态布局分析

第四节 中国购物中心的经营情况分析

一、中国购物中心管理模式分析

1、中国购物中心管理模式概述

(1)自营管理模式

(2)委托管理模式

(3)顾问管理模式

2、中国购物中心管理模式现状

二、中国购物中心盈利模式分析

### 三、中国购物中心租赁模式分析

#### 1、中国购物中心租赁模式简述

(1)收取固定租金

(2)流水倒扣

(3)保底加流水倒扣

#### 2、中国购物中心租赁模式现状

### 第五节 不同类型购物中心的发展现状及趋势分析

#### 一、按位置(影响力)划分的购物中心发展现状及趋势分析

##### 1、都市型购物中心的发展现状及趋势分析

##### 2、区域型购物中心的发展现状及趋势分析

(1)新城型购物中心是大势所趋

(2)区域型购物中心的优势

##### 3、社区型购物中心的发展现状及趋势分析

##### 4、郊区型购物中心的发展现状及趋势分析

#### 二、按商业主题划分的购物中心发展现状及趋势分析

##### 1、主题型购物中心运行发展现状及趋势分析

##### 2、混合型购物中心发展现状及趋势分析

### 第四章 中国购物中心运营解析

#### 第一节 购物中心的定位解析

##### 一、目标市场定位

##### 二、主题特色定位

##### 三、商业功能定位

##### 四、商业规模定位

##### 五、运营模式定位

## 六、商业形象定位

### 第二节 购物中心运营模式分析

#### 一、纯销售模式

#### 二、租售并举模式

#### 三、纯物业经营模式

#### 四、连锁摩尔模式

### 第三节 购物中心的业态组合解析

#### 一、业态规划的基本原则

#### 二、业态组合的比例控制

#### 三、提高娱乐休闲业态的比例

#### 四、各种业态间的客流联系

### 第四节 购物中心的次/主力店规划

#### 一、租户在购物中心的功能角色划分

#### 二、核心租户(主力店)的定义与特征

#### 三、主力店和次主力店的标准

#### 四、次/主力店的选择

#### 五、购物中心主力店和次主力店格局变化

### 第五节 购物中心的布局分析

#### 一、空间布局分布

#### 二、业态布局分析

### 第六节 购物中心的动线设计分析

#### 一、水平动线设计分析

#### 二、垂直动线设计分析

#### 三、购物中心动线设计原则

## 第七节 购物中心的管理方法解析

### 一、购物中心管理的“四个统一”

- 1、统一招商
- 2、统一营销
- 3、统一服务监督
- 4、统一物业管理

### 二、购物中心管理的十个原则

## 第八节 购物中心的营销方式解析

### 一、文化营销

### 二、主题活动营销

### 三、节日营销

### 四、明星营销

### 五、主力店营销

### 六、场地营销

### 七、销售促进

## 第九节 购物中心运营的成功案例解析

### 一、日本故事主题式购物中心

### 二、美国摩尔购物中心

### 三、深圳海岸城

### 四、上海青浦奥特莱斯

## 第三部分 行业竞争格局

## 第五章 中国购物中心竞争格局分析

### 第一节 中国购物中心竞争格局综述

### 第二节 主要外资企业在中国的投资布局

## 一、新加坡凯德置地

### 1、集团简介

### 2、企业目前在中国的运营的主要项目分析

(1)上海来福士广场

(2)北京来福士广场

(3)成都来福士广场

(4)杭州来福士广场

(5)宁波来福士广场

(6)深圳来福士广场

## 二、菲律宾SM集团

### 1、集团简介

### 2、企业目前在中国的运营的主要项目分析

(1)厦门SM城市广场

(2)泉州晋江SM国际广场

(3)成都成华SM城市广场

(4)厦门SM新生活广场

(5)苏州吴中SM城市广场

(6)重庆渝北SM城市广场

(7)淄博淄川SM城市广场

(8)SM天津滨海第一城

(9)新乡SM城市广场

## 三、美国西蒙地产

### 1、集团简介

### 2、企业目前在中国的运营的主要项目分析



(1)常熟印象城

(2)苏州印象城

(3)杭州印象城

(4)郑州印象城

(5)合肥印象城

3、企业计划在中国投资的项目分析

四、日本永旺集团

1、集团简介

2、企业目前在中国的运营的主要项目分析

(1)永旺国际商城购物中心

(2)永旺天津泰达购物中心

(3)永旺淄博购物中心

(4)永旺威海购物中心

(5)永旺潍坊购物中心

(6)永旺佳世客烟台购物中心

(7)永旺佳世客黄岛购物中心

(8)青岛佳世客东部购物中心

(9)永旺惠州购物中心

10)永旺顺德购物中心

3、企业计划在中国投资的项目分析

第三节 中国企业的投资布局分析

一、华润集团

1、集团简介

2、企业目前在运营的主要项目分析

(1)华润万象城

(2)欢乐颂

(3)成都印象城

3、企业计划投资的项目分析

二、中信集团

1、集团简介

2、企业目前在运营的主要项目分析

(1)深圳中信城市广场

(2)上海中信泰富广场

(3)中信集团其他项目

三、中粮集团

1、集团介绍

2、企业目前在运营的主要项目分析

(1)西单大悦城

(2)沈阳大悦城

(3)朝阳大悦城

(4)天津大悦城

(5)上海大悦城

(6)成都大悦城

(7)天津六纬路大悦城

3、企业计划投资的项目分析

四、铜锣湾集团

1、集团简介

2、企业目前在运营的部分项目分析

(1)深圳铜锣湾广场

(2)华侨城铜锣湾广场

(3)阳江铜锣湾广场

(4)河源铜锣湾广场

五、万达地产

六、深国投商用置业

1、企业目前在运营的主要项目分析

2、企业计划投资的项目分析

第四节 购物中心竞争格局演变分析

一、传统百货公司转型或投资购物中心

1、鲁商集团

2、王府井百货

3、翠微集团

4、北京华联

5、新世界百货

6、银泰百货

二、房地产企业投资购物中心

1、万科股份

2、中海地产

3、保利地产

4、远洋地产

5、龙湖地产

三、购物中心投资热潮转向二三线城市

四、中国购物中心存在过度投资现象

1、总量接近饱和

2、结构严重失衡

3、购物中心密集度过高

五、中国购物中心同质化严重，招商困难

## 第六章 中国重点区域购物中心的运行态势分析

### 第一节 一线城市购物中心的运行态势分析

#### 一、北京购物中心的运行态势分析

1、北京购物中心运营环境分析

2、北京购物中心运营情况分析

3、北京购物中心的发展趋势

#### 二、上海购物中心的运行态势分析

1、上海购物中心运营环境分析

2、上海市购物中心运营情况分析

3、上海购物中心的发展趋势

#### 三、深圳购物中心的运行态势分析

1、深圳购物中心运营环境分析

2、深圳购物中心运营情况分析

3、深圳购物中心的发展趋势

#### 四、广州购物中心的运行态势分析

1、广州购物中心运营环境分析

2、广州购物中心的运营情况分析

3、广州购物中心的发展趋势

### 第二节 线城市购物中心的运行态势分析

#### 一、武汉购物中心的运行态势分析

- 1、武汉已有的购物中心项目及其运营现状
  - 2、武汉在建及筹建的购物中心项目分析
  - 3、武汉现有商业网点解读
- 二、重庆购物中心的运行态势分析
- 1、重庆已有的购物中心项目及其运营现状
  - 2、重庆在建及筹建的购物中心项目分析
  - 3、重庆政府的商业规划及相关政策
- 三、天津购物中心的运行态势分析
- 1、天津已有的购物中心项目及其运营现状
  - 2、天津在建及筹建的购物中心项目分析
  - 3、天津政府的商业规划及相关政策
- 四、青岛购物中心的运行态势分析
- 1、青岛已有的购物中心项目及其运营现状
  - 2、青岛计划在建及筹建的购物中心项目分析
  - 3、青岛政府的商业规划及相关政策
- 五、济南购物中心的运行态势分析
- 1、济南已有的购物中心项目及其运营现状
  - 2、济南在建及筹建的购物中心项目分析
  - 3、济南现有的商业网点解读
  - 4、济南政府的商业规划及相关政策
- 六、苏州购物中心的运行态势分析
- 1、苏州已有的购物中心项目及其运营现状
  - 2、苏州在建及筹建的购物中心项目分析
  - 3、苏州的商业规划及相关政策

## 七、大连购物中心的运行态势分析

### 1、大连已有的购物中心项目及其运营现状

### 2、大连计划投资的购物中心项目分析

### 3、大连政府的商业规划及相关政策

## 第三节 购物中心在中小城市的投资现状及前景分析

### 一、购物中心在中小城市的投资现状

### 二、部分中小城市的商业规划及政府政策

### 三、购物中心下沉存在的阻力

### 四、购物中心在中小城市的投资前景

## 第七章 购物中心投资/运营领先企业分析

### 第一节 购物中心投资/运营上市企业分析

#### 一、华润置地(北京)股份有限公司

##### 1、企业发展简况分析

##### 2、主要经济指标分析

##### 3、企业盈利能力分析

##### 4、企业运营能力分析

##### 5、企业偿债能力分析

##### 6、企业发展能力分析

##### 7、企业经营业态分析

##### 8、公司销售网络情况

##### 9、企业经营状况优劣势分析

##### 10、企业最新发展动向分析

#### 二、武汉南国置业股份有限公司

##### 1、企业发展简况分析

- 2、主要经济指标分析
- 3、企业盈利能力分析
- 4、企业运营能力分析
- 5、企业偿债能力分析
- 6、企业发展能力分析
- 7、企业经营业态分析
- 8、公司销售网络情况
- 9、企业经营状况优劣势分析
- 10、企业最新发展动向分析

### 三、庄胜百货集团有限公司

- 1、公司发展简况分析
- 2、主要经济指标分析
- 3、企业盈利能力分析
- 4、企业运营能力分析
- 5、企业偿债能力分析
- 6、企业发展能力分析
- 7、企业经营业态分析
- 8、企业经营状况优劣势分析

### 四、山东银座商城股份有限公司

- 1、企业发展简况分析
- 2、主要经济指标分析
- 3、企业盈利能力分析
- 4、企业运营能力分析
- 5、企业偿债能力分析

- 6、企业发展能力分析
- 7、企业经营业态分析
- 8、公司销售网络情况
- 9、企业经营状况优劣势分析
- 10、企业最新发展动向分析

#### 五、文峰大世界连锁发展股份有限公司

- 1、公司发展简况分析
- 2、主要经济指标分析
- 3、企业盈利能力分析
- 4、企业运营能力分析
- 5、企业偿债能力分析
- 6、企业发展能力分析
- 7、企业经营业态分析
- 8、公司销售网络情况
- 9、企业经营状况优劣势分析
- 10、企业最新发展动向分析

#### 六、上海益民商业集团股份有限公司

- 1、企业发展简况分析
- 2、主要经济指标分析
- 3、企业盈利能力分析
- 4、企业运营能力分析
- 5、企业偿债能力分析
- 6、企业发展能力分析
- 7、企业经营业态分析



8、公司销售网络情况

9、企业经营状况优劣势分析

10、企业最新发展动向分析

七、深圳市万科企业股份有限公司

1、企业发展简况分析

2、主要经济指标分析

3、企业盈利能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业偿债能力分析

6、企业发展能力分析

7、企业经营业态分析

8、公司销售网络情况

9、企业经营状况优劣势分析

10、企业最新发展动向分析

八、中国海外发展有限公司

1、企业发展简况分析

2、主要经济指标分析

3、企业盈利能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业偿债能力分析

6、企业发展能力分析

7、企业经营业态分析

8、企业销售网络情况

9、企业经营状况优劣势分析

10、企业最新发展动向分析

九、保利房地产(集团)股份有限公司

1、企业发展简况分析

2、主要经济指标分析

3、企业盈利能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业偿债能力分析

6、企业发展能力分析

7、企业经营业态分析

8、公司销售网络情况

9、企业经营状况优劣势分析

10、企业最新发展动向分析

十、中百控股集团股份有限公司

1、企业经营简况分析

2、主要经济指标分析

3、企业盈利能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业偿债能力分析

6、企业发展能力分析

7、企业经营业态分析

8、公司销售网络情况

9、企业经营状况优劣势分析

10、公司最新发展动向分析

第二节 购物中心投资运营普通企业分析

## 一、世纪金源集团经营情况分析

- 1、企业发展简况分析
- 2、企业经营业态分析
- 3、企业销售网络情况
- 4、企业经营状况优劣势分析
- 5、企业最新发展动向分析

## 二、绿地集团经营情况分析

- 1、企业发展简况分析
- 2、企业经营业态分析
- 3、企业销售网络情况
- 4、企业经营状况优劣势分析
- 5、企业最新发展动向分析

## 三、深圳市益田集团股份有限公司

- 1、企业发展简况分析
- 2、企业经营业态分析
- 3、企业销售网络情况
- 4、企业经营状况优劣势分析
- 5、企业最新发展动向分析

## 四、金鹰国际集团经营情况分析

- 1、企业发展简况分析
- 2、企业经营业态分析
- 3、企业销售网络情况
- 4、企业经营状况优劣势分析
- 5、企业最新发展动向分析

## 五、中都控股集团有限公司

### 1、企业发展简况分析

### 2、企业经营业态分析

### 3、企业销售网络情况

### 4、企业经营状况优劣势分析

## 第四部分 行业发展趋势

## 第八章 购物中心产业发展趋势分析

### 第一节 购物中心运营模式发展趋势

#### 一、购物中心去百货化

#### 二、购物中心向主题化方向发展

#### 三、购物中心向休闲中心方向发展

### 第二节 购物中心布局趋势分析

#### 一、从主要商业圈转向次级/新兴商业圈扩散

#### 二、逐渐向下级城市扩散

### 第三节 购物中心类型发展趋势分析

#### 一、区域型购物中心渐成主流形式

#### 二、社区型购物中心正在兴起

## 第九章 购物中心行业发展建议分析

### 第一节 购物中心行业研究结论及建议

### 第二节 购物中心细分行业研究结论及建议

### 第三节 购物中心行业竞争策略总结及建议

## 图表目录

图表：美国购物中心基本分类

图表：中国购物中心的基本分类

图表：按位置(影响力)分类的购物中心类型

图表：按建筑物形式分类的购物中心类型

图表：按商业主题分类的购物中心类型

图表：国内十大有代表性购物中心的类型及操作策略

图表：购物中心的主要特点表

图表：购物中心与百货商场不同点的比较分析表

图表：购物中心与传统商业街不同点的比较分析表

图表：2019-2023年商业地产投资占房地产投资的比重变化趋势图

图表：2019-2023年公路建设投资额及增长速度

图表：2019-2023年我国城镇化水平发展进程

图表：2024-2029年我国城镇化率预测

图表：2019-2023年全国房地产开发企业土地购置面积增速情况

图表：2019-2023年全国主要城市土地交易情况

图表：2019-2023年房地产开发景气指数走势图

图表：2019-2023年全国房地产开发投资情况

图表：2019-2023年全国商业营业用房新开工、施工和竣工面积情况

图表：2019-2023年全国商业营业用房施工占全国房地产施工总面积的比重

图表：2019-2023年全国商业营业用房新开工施工占全国房地产新开工施工总面积的比重

图表：2019-2023年全国商业营业用房竣工面积占全国房地产竣工施工总面积的比重

图表：2019-2023年限额以上批发零售贸易业商品零售额及同比增长

图表：2019-2023年食品、饮料、烟酒类零售规模及同比增长

图表：2019-2023年日用品类零售规模及同比增长率

图表：2019-2023年化妆品类零售规模及同比增长率

图表：2019-2023年我国人口数及其构成情况

图表：2019-2023年中国人均GDP及其增长情况

图表：2019-2023年城镇居民人均可支配收入及其增速

图表：2019-2023年农村居民人均纯收入及其增速

图表：2019-2023年城乡居民人民币储蓄存款余额及其变化

图表：中国购物中心的发展历史

图表：2019-2023年三大经济圈购物中心数量比例

图表：2019-2023年中国购物中心城市分布数量图

图表：中国三大经济圈所辖城市购物中心普及度

图表：中国购物中心业态构成一般情况

图表：中国购物中心业态比例国际标准与国内统计结果差异表

图表：不同区域的购物中心业态构成对比图

图表：不同区域的购物中心主力店和次主力店所占面积对比图

图表：国内10家购物中心主力店情况表

图表：不同区域购物中心主力店特色表

**把握投资 决策经营！**

咨询订购 请拨打 400-886-7071 (免长途费) Email : [kf@51baogao.cn](mailto:kf@51baogao.cn)

本文地址 : <https://www.51baogao.cn/bg/20170214/42307.shtml>

在线订购 : [点击这里](#)