

2026-2031年中国商业地产行业市场运行分析及发展趋势预测报告

报告简介

在房地产调控政策难以放松、住宅市场前景不明的前提下，商业地产异军突起。不少传统的房地产开发企业宣布进军商业地产，与此同时，写字楼和商铺市场发展势头良好。未来商业地产发展持续走向多元化、细分化，以购物中心为核心的城市综合体发展尤其迅猛。

商业地产相比较住宅类，其特定的属性是稀缺性、流通性、升值保值性、金融性、品牌性，它的开发投资具有投资规模大、利润率及开发风险较高、投资回收期长等特点。

同时，商业地产在开发阶段应注意错位经营与合理布局，避免盲目投资与重复建设。统一商圈的商业项目过于雷同就会相互分散客流，导致竞争加剧，甚至会导致商家的不正当竞争，破坏地区的商业发展。这并非否定竞争，因为商业需要一种适度竞争的气氛，所以要理性预算目标人群的总体消费能力，再考察现有的供应是否已经满足了这种消费需求，在竞争与错位之间取得平衡。

本研究咨询报告由北京中道泰和信息咨询有限公司领衔撰写，在大量周密的市场调研基础上，主要依据了国家统计局、国家商务部、国家发改委、国家经济信息中心、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纸杂志的基础信息等公布和提供的大量资料和数据，客观、多角度地对中国商业地产市场进行了分析研究。报告在总结中国商业地产行业发展历程的基础上，结合新时期的各方面因素，对中国商业地产行业的发展趋势给予了细致和审慎的预测论证。报告资料详实，图表丰富，既有深入的分析，又有直观的比较，为商业地产企业在激烈的市场竞争中洞察先机，能准确及时的针对自身环境调整经营策略。

报告目录

第一部分 产业环境透视

第一章 2021-2026年中国商业地产运行环境分析 1

第一节 2021-2026年中国宏观经济环境分析 1

一、中国gdp分析 1

二、城乡居民家庭人均可支配收入分析 5

三、全社会固定资产投资分析 7

四、进出口总额及增长率分析 13

五、社会消费品零售总额 15

第二节 2021-2026年中国商业地产产业政策环境分析 17

一、中华人民共和国城市房地产管理法 17

二、协议出让国有土地使用权规定 25

三、中华人民共和国土地管理法 30

第三节 2021-2026年中国商业地产产业社会环境分析 36

第二部分 行业深度分析

第二章 2021-2026年中国商业地产运行状况分析 40

第一节 2021-2026年中国商业地产发展概况 40

一、商业地产在城市经济中的地位和作用 40

二、商业地产成为房产市场的新增长点 41

三、中国商业地产快速发展的原因 42

四、中国商业地产已进入新规则时代 43

五、中国商业地产市场的特征与机遇 45

第二节 2021-2026年中国商业地产运行分析 50

一、中国商业地产交易量分析 50

二、中国“地产+商业”运营模式探讨 55

三、中国商业地产经营策略的比较 62

第三节 2021-2026年中国商业地产面临的困惑与缺陷 64

一、商业地产市场发展的三大瓶颈 64

二、中国商业地产发展中存在的问题 66

三、中国商业地产的困顿 68

四、商业地产的结构失衡危机 71

五、国内商业地产遭遇过剩危机 73

第四节 2021-2026年中国商业地产的发展策略 74

一、促进中国商业地产健康发展的对策建议 74

二、中国商业地产的发展对策 75

三、把脉中国商业地产定位 75

四、商业地产要求专业化服务 76

五、商业地产要巧妙打出“特色”牌 76

第三部分 市场全景调研

第三章 2021-2026年中国商铺地产市场运行动态分析 78

第一节 2021-2026年中国商铺市场发展概况 78

一、商铺地产成为“金矿” 78

二、商铺市场面临融资结构调整 78

三、中国中小城市商铺地产面临新机遇 79

第二节 2021-2026年中国商铺地产投资分析 80

一、商铺独具六大投资价值 80

二、商铺投资趋势与成功要素 81

三、商铺投资的个性化形式 83

四、七类商铺的投资分析及策略 83

第三节 2021-2026年中国商铺投资风险与对策 103

一、产权式商铺的法律风险分析 103

二、小区商铺的投资风险 105

三、投资商铺的风险及对策 106

四、避免商铺风险的具体操作步骤 111

第四节 2021-2026年中国商铺地产面临的问题 112

一、商铺市场四大问题需改善 112

二、商铺投资热中的冷思考 113

三、社区商铺投资应注意的问题 115

四、商铺市场遭遇三大瓶颈 117

第四章 2021-2026年中国写字楼市场运行走势分析 119

第一节 2021-2026年中国写字楼市场概况 119

一、中国写字楼发展史及种类回顾 119

二、中国写字楼市场供应量大增 121

三、中国成为亚洲写字楼金融业热点 124

四、房产商进军写字楼开发的战略转换分析 126

第二节 2021-2026年中国写字楼市场营销分析 128

一、写字楼需求变化的模型研究 128

二、写字楼的营销阶段与手段 129

三、写字楼营销策略探讨 138

四、写字楼整栋销售秘诀解读 143

第三节 2021-2026年中国写字楼市场投资分析 145

一、写字楼地产投资的新热点 145

二、写字楼投资的四大要点分析 147

三、小户性写字楼成投资新宠 148

四、甲级写字楼投资具有潜力 148

第五章 2021-2026年中国工业地产市场运行态势分析 149

第一节 2021-2026年中国工业地产市场概况 149

一、工业地产成房产商开发新热点 149

二、全国工业地产布局整体内移 150

三、工业地产制造三管齐下 151

四、中国各大城市工业地产的发展动态 155

第二节 2021-2026年中国工业地产投资分析 157

一、国内工业地产开发模式分析 157

二、国家将重点调控外资对中国工业地产的控制 159

三、工业地产成为投资新宠 162

四、城市工业地产成发展热点 165

五、“微型工业”掀起工业地产投资热潮 165

六、投资工业地产稳赚不亏 166

第六章 2021-2026年中国购物中心地产市场运行现状透析 168

第一节 2021-2026年中国购物中心地产发展概况 168

一、购物中心造就商业地产 168

二、中国购物中心从开发时代向运营时代转变 168

三、郊区型购物中心是大势所趋 170

四、郊外型购物中心发展研究 178

五、购物中心地产投资的定位与策略 180

六、购物中心的开发流程探讨 184

第二节 2021-2026年中国购物中心的商户关系分析 189

一、共生的定义 189

二、基于共生的商户间关系分析 190

三、购物中心商户关系结论 191

第三节 2021-2026年中国购物中心地产问题与策略分析 192

一、国内购物中心发展的问题与策略分析 192

二、中国购物中心发展的机遇与策略 194

三、大型购物中心增长过快 196

第七章 2021-2026年中国主要城市商业地产市场运行动态分析 197

第一节 2021-2026年北京商业地产市场分析 197

一、北京商业地产市场现状分析 197

二、北京市商业地产市场细分研究 198

三、北京各区域商业地产现状 201

四、北京商业地产投资分析 205

五、北京商业地产面临的问题及策略 208

六、北京商业地产趋势与预测 211

第二节 2021-2026年上海商业地产市场分析 212

一、上海市商业地产市场现状 212

二、上海商业地产发展存在的问题 215

三、上海商业地产投资分析 216

四、上海商业地产展望与走向 217

第三节 2021-2026年广州商业地产市场分析 217

一、广州商业地产市场概况 217

二、广州商业地产细分的现状特点 220

三、广州商业地产面临的挑战 222

第四节 2021-2026年深圳商业地产市场分析 222

一、深圳商业地产市场概况 222

二、深圳商业地产投资分析 226

三、深圳商业地产的软肋 226

四、深圳商业地产发展趋势 227

第五节 2021-2026年其他主要城市商业地产市场分析 227

一、成都 227

二、武汉 229

三、大连 233

四、杭州 234

第四部分 竞争格局分析

第八章 2021-2026年中国商业地产市场竞争格局分析 237

第一节 2021-2026年中国商业地产的竞争分析 237

一、海内外实力地产商搏击商业地产 237

一、中国商业地产过热导致恶性竞争 238

二、商业地产竞争激烈风险凸现 239

三、中国商业地产竞争面临的风险 240

四、政府部门联合整治商业地产无序竞争现状 241

第二节 2021-2026年中国各大城市商业地产竞争 242

一、郑州 242

二、西安 245

三、长沙 249

四、重庆 251

五、海口 255

第三节 2021-2026年中国商业地产市场竞争策略分析 255

第九章 2021-2026年中国商业地产重点企业竞争力分析 257

第一节 万科企业股份有限公司 257

一、企业概况 257

二、企业主要经济指标分析 258

三、企业成长性分析 259

四、企业经营能力分析 260

五、企业盈利能力及偿债能力分析 261

第二节 金地(集团)股份有限公司 262

一、企业概况 262

二、企业主要经济指标分析 264

三、企业成长性分析 266

四、企业经营能力分析 266

五、企业盈利能力及偿债能力分析 268

第三节 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 268

一、企业概况 268

二、企业主要经济指标分析 269

三、企业成长性分析 270

四、企业经营能力分析 271

五、企业盈利能力及偿债能力分析 272

第四节 广州珠江实业开发股份有限公司 272

一、企业概况 272

二、企业主要经济指标分析 273

三、企业成长性分析 275

四、企业经营能力分析 275

五、企业盈利能力及偿债能力分析 277

第五节 天津市房地产发展(集团)股份有限公司 277

一、企业概况 277

二、企业主要经济指标分析 278

三、企业成长性分析 280

四、企业经营能力分析 280

五、企业盈利能力及偿债能力分析 282

第六节 保利房地产(集团)股份有限公司 282

一、企业概况 282

二、企业主要经济指标分析 283

三、企业成长性分析 285

四、企业经营能力分析 285

五、企业盈利能力及偿债能力分析 287

第七节 上海世茂股份有限公司 287

一、企业概况 287

二、企业主要经济指标分析 289

三、企业成长性分析 290

四、企业经营能力分析 291

五、企业盈利能力及偿债能力分析 292

第八节 北京城建投资发展股份有限公司 292

一、企业概况 292

二、企业主要经济指标分析 293

三、企业成长性分析 294

四、企业经营能力分析 295

五、企业盈利能力及偿债能力分析 296

第五部分 发展前景展望

第十章 2021-2026年中国商业地产投融资分析 297

第一节 2021-2026年中国商业地产融资分析 297

一、商业地产的融资意义 297

二、商业地产不同融资渠道分析 297

三、商业地产多元化融资流程 300

四、融资渠道国际化带动中国商业地产发展 302

第二节 商业抵押担保证券(cmbs)分析 302

一、cmbs的产生与发展 302

二、cmbs的优势 303

三、cmbs的风险 304

四、cmbs在中国的发展 304

第三节 2021-2026年中国商业地产的融资对策分析 305

一、解决商业地产融资的新手段 305

二、拓宽商业地产融资渠道 307

三、商业地产融资基金待推广 308

四、商业地产reits融资 309

第十一章 2026-2031年中国商业地产发展趋势预测分析 311

第一节 2026-2031年中国商业地产的走向分析 311

一、中国商业地产的发展走势 311

二、中国商业地产的发展预测 332

第二节 2026-2031年中国写字楼市场发展趋势分析 333

一、中国写字楼细分化发展趋势分析 333

1、需求演变结构 333

2、供应端：城市分化加剧 334

二、未来写字楼的三种发展类型 336

第三节 2026-2031年中国工业地产的发展前景分析 337

一、宏观调控下中国工业地产发展可期 337

二、工业用地选址向二类城市转移 337

三、工业地产极具升值价值 337

四、工业地产亟待升级为“产业地产” 338

第六部分 发展战略研究

第十二章 2026-2031年中国商业地产投资机会与风险分析 339

第一节 2026-2031年中国商业地产投资热点分析 339

一、中国商业地产的投资方向 339

二、商业地产将逐渐成投资新热点 340

三、休闲商业地产成为投资新宠 341

四、优势写字楼是最适宜投资的方向 341

第二节 2026-2031年中国房地产行业投资机会分析 342

一、产业链投资机会 342

二、细分市场投资机会 343

三、重点区域投资机会 345

四、商业地产行业投资机遇 346

1、35个大中城市商业地产的市场供需基本面投资价值 346

2、35个大中城市商业地产的城市投资价值 348

第三节 2026-2031年中国房地产投资的风险分析 351

一、房地产的投资的经营风险 351

二、房地产投资的法律风险 354

三、有关房地产开发全过程的法律规定 357

第四节 专家建议 359

一、商业地产行业研究结论及建议 359

二、商业地产业子行业研究结论及建议 362

图表目录

图表：2021-2026年-份分经济类型主营业务收入与利润总额同比增速 1

图表：2021-2026年-份规模以上工业企业主要收入指标 2

图表：2021-2026年-份规模以上工业企业主要财务指标(分行业) 3

图表：2021-2026年各月累计主营业务收入与利润总额同比增速 4

图表：2021-2026年居民人均可支配收入平均数与中位数 6

图表：2021-2026年居民人均消费支出及构成 7

图表：2021-2026年-全国固定资产投资统计图 8

图表：2021-2026年-全国基础设施投资(不含电力)统计图 9

图表：2021-2026年-全国铁路运输业固定资产投资统计图 9

图表：2021-2026年-全国公路水路交通固定资产投资统计图 10

图表：2021-2026年-全国水利管理业固定资产投资统计图 11

图表：2021-2026年-全国房地产开发投资统计图 11

图表：2021-2026年-全国固定资产价格变化趋势 12

图表：2021-2026年-全国民间固定资产投资统计图 13

图表：2021-2026年中国社会消费品零售额及同比增速 15

图表：2021-2026年-中国商品零售额及同比增速 16

图表：2021-2026年-在中国限额以上单位商品零售结构图 17

图表：2021-2026年全国人口数及其构成 37

图表：普通本专科、中等职业教育及普通高中招生人数(单位：万人) 37

图表：新零售的主要特征 38

图表：2021-2026年-全国商业地产投资额、新开工面积、销售面积统计 51

图表：2021-2026年-全国商业营业用房及办公楼投资、新开工面积、销售面积统计 51

图表：2021-2026年-全国商业营业用房新开工面积及其同比增速 52

图表：2021-2026年-全国商业营业用房销售面积及其同比增速 52

图表：2021-2026年-全国办公楼新开工面积及其同比增速 53

图表：2021-2026年-全国办公楼销售面积及其同比增速 53

图表：2021-2026年-全国300城商办用地推出及成交面积 54

图表：2021-2026年-各线城市商办用地成交规划建筑面积及同比增速 54

图表：2021-2026年-各线城市商办用地成交楼面价变化情况 55

图表：2021-2026年全国40个重点城市商办用地成交情况 55

图表：2021-2026年-全国办公楼新开工面积、商业营业用房新开工面积、gdp增速的走势 56

图表：商业地产开发流程图 75

图表：商业地产定位流程图 76

图表：2021-2026年中国商业地产标杆项目 77

图表：2021-2026年中国写字楼投资规模及增长情况(单位：亿元，%) 121

图表：2021-2026年中国写字楼竣工面积及增长情况(单位：万平方米，%) 122

图表：2021-2026年中国写字楼销售金额及增长情况(单位：亿元，%) 123

图表：2021-2026年中国写字楼销售面积及增长情况(单位：万平方米，%) 123

图表：2021-2026年中国写字楼平均销售价格走势(单位：元/平方米) 124

图表：新型城镇化主要指标 127

图表：我国工业地产投资区位选择图 165

图表：购物中心业态构成 168

图表：综合体项目swot分析 171

图表：普通购物中心的结构分布 173

图表：综合体招商策略 192

图表：综合体营销策略 193

图表：2021-2026年北京房地产开发投资情况 197

图表：北京商圈布局图 202

图表：北京望京商圈商业地产呈现快速发展趋势 206

图表：北京企业服务业成商业地产承租主力 207

图表：上海商圈分布图 213

图表：国内各城市商业地产活力指数 214

图表：2021-2026年广州土地供应分析 217

图表：万科集团主营业务收入与房地产行业均值对比图(亿元) 258

图表：万科集团净利润与房地产行业均值对比图(亿元) 259

图表：万科集团净利润增长率与房地产行业均值对比图(%) 259

图表：万科集团净资产收益率与房地产行业均值对比图(%) 260

图表：万科集团主营业务利润率与房地产行业均值对比图(%) 261

图表：2021-2026年万科集团资产负债率(%) 261

图表：金地集团主营业务收入与房地产行业均值对比图(亿元) 265

图表：金地集团净利润与房地产行业均值对比图(亿元) 265

图表：金地集团净利润增长率与房地产行业均值对比图(%) 266

图表：金地集团净资产收益率与房地产行业均值对比图(%) 267

图表：金地集团主营业务利润率与房地产行业均值对比图(%) 267

图表：2021-2026年金地集团资产负债率与房地产行业均值对比图(%) 268

图表：陆家嘴股份主营业务收入与房地产行业均值对比图(亿元) 269

图表：陆家嘴股份净利润与房地产行业均值对比图(亿元) 270

图表：陆家嘴股份净利润增长率与房地产行业均值对比图(%) 270

图表：陆家嘴股份净资产收益率与房地产行业均值对比图(%) 271

图表：陆家嘴股份主营业务利润率与房地产行业均值对比图(%) 271

图表：2021-2026年陆家嘴股份资产负债率与房地产行业均值对比图(%) 272

图表：珠江实业主营业务收入与房地产行业均值对比图(亿元) 274

图表：珠江实业净利润与房地产行业均值对比图(亿元) 274

图表：珠江实业净利润增长率与房地产行业均值对比图(%) 275

图表：珠江实业净资产收益率与房地产行业均值对比图(%) 276

图表：珠江实业主营业务利润率与房地产行业均值对比图(%) 276

图表：2021-2026年珠江实业资产负债率与房地产行业均值对比图(%) 277

图表：天房发展主营业务收入与房地产行业均值对比图(亿元) 279

图表：天房发展净利润与房地产行业均值对比图(亿元) 279

图表：天房发展净利润增长率与房地产行业均值对比图(%) 280

图表：天房发展净资产收益率与房地产行业均值对比图(%) 281

图表：天房发展主营业务利润率与房地产行业均值对比图(%) 281

图表：2021-2026年天房发展资产负债率与房地产行业均值对比图(%) 282

图表：保利地产主营业务收入与房地产行业均值对比图(亿元) 284

图表：保利地产净利润与房地产行业均值对比图(亿元) 284

图表：保利地产净利润增长率与房地产行业均值对比图(%) 285

图表：保利地产净资产收益率与房地产行业均值对比图(%) 286

图表：保利地产主营业务利润率与房地产行业均值对比图(%) 286

图表：2021-2026年保利地产资产负债率与房地产行业均值对比图(%) 287

图表：世茂股份主营业务收入与房地产行业均值对比图(亿元) 289

图表：世茂股份净利润与房地产行业均值对比图(亿元) 290

图表：世茂股份净利润增长率与房地产行业均值对比图(%) 290

图表：世茂股份净资产收益率与房地产行业均值对比图(%) 291

图表：世茂股份主营业务利润率与房地产行业均值对比图(%) 291

图表：2021-2026年世茂股份资产负债率与房地产行业均值对比图(%) 292

图表：北京城建主营业务收入与房地产行业均值对比图(亿元) 293

图表：北京城建净利润与房地产行业均值对比图(亿元) 294

图表：北京城建净利润增长率与房地产行业均值对比图(%) 294

图表：北京城建净资产收益率与房地产行业均值对比图(%) 295

图表：北京城建主营业务利润率与房地产行业均值对比图(%) 295

图表：2021-2026年北京城建资产负债率与房地产行业均值对比图(%) 296

图表：2021-2026年“三驾马车”对经济的贡献情况 312

图表：2021-2026年全国购物中心增量&开业率 313

图表：2021-2026年全国新开购物中心数量同比增幅 313

图表：2021-2026年全国一二线城市购物中心体验式业态平均数量占比趋势 314

图表：2021-2026年全国一二线城市体验式购物中心数量占比趋势 315

图表：2021-2026年全国一二线城市购物中心平均空置率 316

图表：2021-2026年不同级别城市新开业购物中心数量&体量占比 317

图表：2021-2026年全国一二线城市购物中心新兴品牌数量占比 318

图表：2021-2026年全国一二线城市购物中心创新业态数量占比 318

图表：2021-2026年全国商业营业用房销售面积&同比增速 319

图表：中国证券化产品发行规模 320

图表：2021-2026年度商业地产发展总结——关键词 321

图表：2021-2026年全国网上零售额增速预测 322

图表：2021-2026年全国购物中心预计增量 323

图表：2021-2026年不同档次拟开业购物中心数量占比 324

图表：中国奢侈品销售额&增长率 324

图表：90后00后占全国总人口比重 326

图表：2021-2026年中国中产阶级占全国总人口比重预测 326

图表：2021-2026年全国一二线城市购物中心平均空置率预测 327

图表：2021-2026年不同级别城市拟开业项目数量占比预测 328

图表：2021-2026年一线城市购物中心品牌调整平均比率预测 330

图表：2021-2026年“新零售”概念品牌 331

图表：2021-2026年云计算在购物中心的应用实例 332

图表：房地产客户价值和产品价值结构图 343

图表：房地产产品战略图 344

图表：35个大中城市商业地产的城市基本面投资价值指标 347

图表：35个大中城市商业地产的市场供需基本面投资价值指标 347

图表：35个大中城市人均商业面积 349

图表：35个大中城市商业地产的城市投资价值 350

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

报告编号：122731

本文地址：<https://www.51baogao.cn/sc/20190607/122731.shtml>

在线订购：[点击这里](#)