2026-2031年中国商业地产行业市场前瞻与投资战略规划分析报告

目 录

CONTENTS

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 办公楼市场供需分析
（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 商业营业用房市场供需分析
（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 商业地产投资风险与现金流控制
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策略

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潜力分析
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潜力分析
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潜力分析
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潜力分析
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潜力分析
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潜力分析
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潜力分析
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潜力分析
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）发展战略定位
（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策略分析
（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
7.3.11 金融街控股股份有限公司投资策略分析
（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战略分析
8.1 商业地产行业投资潜力分析
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 商业地产行业发展前景预测
8.2.1 行业发展前景预测
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 行业投资风险分析
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 商业地产行业投资策略分析
8.5.1 行业投资策略与建议
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2025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9：2014-2025年中国GDP增长走势图（单位：亿元，%）
图表10：2017-2025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11：2025年中国GDP的各机构预测（单位：%）
图表12：2025年中国综合展望
图表13：2015-2025年中国大陆人口数量（单位：万人，%）
图表14：2026-2031年中国城镇化率变化分析图（单位：%）
图表15：2016-2025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16：2016-2025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23：2014-2025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24：2014-2025年全国商业地产施工面积（单位：万平方米，%）
图表25：2021-2025年全国房屋施工面积权重占比情况图（单位：%）
图表26：2014-2025年全国商业地产竣工面积趋势图（单位：万平方米，%）
图表27：2015-2025年中国房地产开发投资额及增速（单位：亿元，%）
图表28：2014-2025年全国商业地产投资额变化趋势图（单位：亿元，%）
图表29：2021-2025年全国地产投资完成额占比图（单位：%）
图表30：2014-2025年全国商业地产销售面积趋势图（单位：万平方米，%）

图表31：2014-2025年全国商业地产销售额趋势图（单位：亿元，%）
图表32：2014-2025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34：2021-2025年中国商业地产平均销售价格（单位：元/平方米）
图表35：2021-2025年TOP200各梯队房企销售操盘金额集中度（单位：%）
图表36：2025年中国商业地产企业能力TOP20排名
图表37：2025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41：2014-2025年办公楼房屋施工面积及增长情况（单位：万平方米，%）
图表42：2013-2025年办公楼房地产投资额（单位：亿元，%）
图表43：2014-2025年办公楼用房销售面积（单位：万平方米，%）
图表44：2013-2025年办公楼用房销售金额（单位：亿元，%）
图表45：2019-2025年中国16个城市优质写字楼物业空置率对比（一）（单位：%）
图表46：2019-2025年中国16个城市优质写字楼物业空置率对比（二）（单位：%）
图表47：2021-2025年中国办公楼平均销售价格（单位：元/平方米）
图表48：2020-2025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49：2025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51：2013-2025年商业营业用房施工面积（单位：万平方米，%）
图表52：2014-2025年商业营业用地投资完成额（单位：亿元，%）
图表53：2014-2025年商业营业用房销售面积（单位：万平方米，%）
图表54：2014-2025年商业营业用房销售金额（单位：亿元，%）
图表55：2019-2025年中国16个城市优质零售物业空置率对比（一）（单位：%）
图表56：2019-2025年中国16个城市优质零售物业空置率对比（二）（单位：%）
图表57：2021-2025年商业营业用房平均销售价格（单位：元/平方米）
图表58：2014-2025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59：2016-2025年中国购物中心数量变化情况（单位：家，%）
图表60：2013-2025年一二三四线城市购物中心总存量规模及增长情况（单位：万平方米，%）
图表61：2019-2025年开业数量及同比增减情况（单位：家，%）
图表62：2025年购物中心新开业数量区域分布（单位：个）
图表63：2025年购物中心新开业数量省份分布（单位：个）
图表64：2025年购物中心新开业量城市活跃度排行榜（单位：个）
图表65：2025年购物中心新开业数量各级城市占比（单位：%）
图表66：2025年购物中心行业发展趋势
图表67：2021-2025年中国城市商业综合体带动零售消费市场规模（单位：万亿元）
图表68：城市综合体发展模式
图表69：城市综合体开发的双驱动力
图表70：2026-2031年中国城市商业综合体带动零售消费市场规模预测（单位：万亿元）
图表71：商业地产的开发模式比较分析
图表72：完全销售模式的优劣势与适用条件
图表73：完全持有模式的优劣势与适用条件
图表74：售后租回模式的优劣势
图表75：商业地产股权合作层面分析
图表76：三种散售盈利模式的特点与优劣势
图表77：三种散售模式的优劣势总结
图表78：整售模式的一般操作方式
图表79：商业地产企业整售盈利模式
图表80：SOHO中国散售模式
图表81：持有模式的操作流程
图表82：几种典型的持有经营模式的特点与优劣势
图表83：2025年中国国贸中心股份有限公司主营业务分产品情况（单位：亿元，%）
图表84：中国国贸经营模式
图表85：混合运作盈利模式的特点与优劣势
图表86：大连万达商业地产项目业态发展历程
图表87：万达商业地产模式
图表88：商业地产三种主要盈利模式各种指标对比分析
图表89：西蒙房地产集团（SPG）和波士顿房地产集团（BXP）发展历程

图表90：2021-2025年波士顿房地产集团主要经营指标（单位：百万美元）
图表91：2021-2025年西蒙房地产集团营收情况（单位：亿美元，%）
图表92：凯德集团旗下分支机构和业务类型
图表93：新加坡商业地产企业盈利模式特点
图表94：凯德集团旗下基金分类和地理分布
图表95：儿童业态商业地产发展模式分析
图表96：全渠道商业地产发展模式分析
图表97：商业地产实现轻资产化转变的方式
图表98：中国商业地产投资模式
图表99：商业地产行业市场背景与目标客户分析
图表100：商业地产行业产品设计与建造
图表101：商业地产开发融资的特点
图表102：2021-2025年中国房地产行业开发投资资金来源（单位：亿元）
图表103：外资地产基金进入我国资本市场方式
图表104：2025年在香港上市的房地产企业IPO融资案例（单位：亿港元）
图表105：商业地产企业各种上市方式比较
图表106：上市融资效应分析
图表107：IPO其他风险
图表108：2025年房地产企业类REITs和CMBS发行情况（单位：%）
图表109：2025年房地产企业发行的类REITs和CMBS底层资产类别情况（单位：%）
图表110：REITs的特征
图表111：公开市场交易的REITS基本运作模式
图表112：REITs与其他产品的相关性
图表113：REITs与其他产品波动性比较
图表114：各国REITs市场不同投资者机构图（单位：%）
图表115：商业地产实现轻资产化转变的方式
图表116：2025年下半年国内单类REITs产品发行情况（单位：亿元）
图表117：2021-2025年房地产类信托募集资金规模（单位：亿元，%）
图表118：HK-REITs及S-REITs两种模式的比较
图表119：商业地产活力指数指标体系
图表120：2021-2025年各区域核心城市商业地产活力指数平均增幅（单位：%）
略·····完整目录请咨询客服

如需了解报告详细内容，请直接致电前瞻客服中心。

全国免费服务热线：400-068-7188 0755-82925195 82925295 83586158

或发电子邮件：service@qianzhan.com

或登录网站：https://bg.qianzhan.com/

我们会竭诚为您服务！