中国商业地产行业商业模式与投资战略规划分析报告

目 录

CONTENTS

第1章：商业地产行业发展背景与阶段分析.....15
1.1 商业地产行业定义及分类.....15
1.1.1 商业地产行业定义.....15
1.1.2 商业地产行业分类.....15
1.2 商业地产行业的投资背景.....16
1.2.1 商业地产行业的发展历程.....16
1.2.2 商业地产行业的驱动因素.....18
（1）外部驱动因素分析.....18
（2）内部价值潜力分析.....21
1.2.3 商业地产行业发展的必然性.....23
1.3 商业地产行业的发展环境.....25
1.3.1 经济环境分析.....25
（1）行业与经济发展相关性.....25
（2）国家宏观经济发展现状.....25
（3）国家宏观经济发展前景.....30
1.3.2 融资环境分析.....32
（1）金融机构贷款投向分析.....32
（2）中央银行货币政策解读.....34
1.3.3 城镇化进程分析.....35
（1）我国城镇化进程分析.....35
（2）国家城镇化进程规划.....37
（3）行业与城镇化相关性.....37
1.3.4 消费环境分析.....38
（1）居民收入水平分析.....38
（2）居民消费水平分析.....39
（3）零售业的扩张速度.....40
1.4 商业用地供应情况及价格分析.....42
1.4.1 土地市场供应情况分析.....42
（1）推出土地结构分析.....42
（2）成交土地变化趋势.....43
1.4.2 土地市场价格变动分析.....44
（1）土地价格增长速度.....44
（2）限购对地价的影响.....45
1.5 商业地产行业运营数据分析.....46
1.5.1 商业地产行业开发投资额分析.....46
1.5.2 商业地产行业销售面积分析.....47
1.5.3 商业地产行业销售价格分析.....47
1.6 商业地产行业投资空间与潜力.....49
1.6.1 商业地产行业投资空间分析.....49
1.6.2 商业地产开发潜力规模分析.....49
（1）当前商业地产潜力规模发展误区.....49
（2）商业地产潜力规模影响要素分析.....49
（3）合理确定商业地产潜力规模建议.....52
第2章：商业地产项目的开发运营分析.....53
2.1 商业地产项目条件判断.....53
2.1.1 交通条件.....53
2.1.2 市政配套.....54
2.1.3 物业配套.....54
2.1.4 规划设计.....55
2.2 商业地产项目商业规划.....56
2.2.1 商业经营规划的成本分析.....56

2.2.2 商业经营规划的布局顺序.....57
2.2.3 商业经营规划的整体利益.....57
2.2.4 商业经营规划的风险瓶颈.....58
2.2.5 商业规划的黄金分割定律.....58
2.2.6 配套设施的作用与投入.....60
2.2.7 商铺格局规划分析.....68
2.3 商业地产项目经济测算.....73
2.3.1 项目总投资构成的估算.....73
（1）固定资产投资总额估算.....73
（2）流动资金投资情况估算.....74
2.3.2 项目总成本费用及经营成本估算.....74
（1）固定资产折旧及无形资产摊销.....74
（2）总成本费用及经营成本估算.....75
2.3.3 物权转移销售模式定价策略分析.....75
（1）定价策略分析.....75
（2）全物权转移定价策略分析.....77
（3）带条件物权转移定价策略分析.....77
（4）不完全物权转移定价策略分析.....78
2.3.4 商铺的定价方式分析.....78
2.3.5 项目收入、税费及收益.....79
（1）项目收入估算.....79
（2）项目税费估算.....80
（3）项目收益预测.....80
2.4 商业地产项目营销推广.....82
2.4.1 销售与经营的平衡分析.....82
2.4.2 商业物业商铺营销特性.....82
2.4.3 商业项目营销推广流程.....83
2.4.4 商业物业常用销售方式.....84
2.5 商业地产项目招商实施.....85
2.5.1 商业地产项目招商对象.....85
2.5.2 商业地产项目招商流程.....86
2.5.3 商业地产项目招商策略.....87
（1）项目招商通用策略.....87
（2）购物中心招商策略.....88
（3）写字楼的招商策略.....89
（4）商业街的招商策略.....91
（5）餐饮品牌招商策略.....93
2.6 商业地产项目开业策略.....99
2.6.1 借装修为开业造势.....99
2.6.2 借周末为开业造势.....100
2.6.3 借气氛为开业造势.....100
2.6.4 借促销为开业造势.....100
2.6.5 借商品为开业造势.....100
2.7 商业地产项目商业运营.....100
2.7.1 商业地产项目开发运营模式.....100
（1）按投资回收划分的模式.....101
1）完全销售模式分析.....101
2）完全持有模式分析.....101
3）过渡模式分析.....102
（2）按运营主体划分的模式.....103
1）地产开发商模式分析.....103
2）商业运营商模式分析.....104
（3）开发运营模式选择分析.....105
1）单独开发运营模式分析.....105
2）股权合作运营模式分析.....105
2.7.2 商业地产项目经营管理.....106
（1）商业项目的租户管理.....106
（2）商业项目的营销管理.....109
（3）商业项目的物业管理.....115

第3章：商业地产行业细分市场定位模式分析.....120
3.1 商业地产市场细分分析.....120
3.1.1 商业地产市场细分的含义.....120
3.1.2 商业地产市场细分的标准.....120
（1）按地域条件细分市场.....120
（2）按人口统计细分市场.....121
（3）按心理因素细分市场.....121
（4）按行为特征细分市场.....122
（5）按消费类别细分市场.....122
（6）按社会阶层细分市场.....123
（7）按生活方式细分市场.....123
3.1.3 商业地产市场细分的运用.....124
（1）市场细分标准组合性分析.....124
（2）市场细分标准动态性分析.....124
3.1.4 商业地产市场细分的原则.....124
（1）市场细分的可衡量性.....124
（2）市场细分的可执行性.....124
（3）市场细分的可进入性.....125
（4）市场细分的有效益性.....125
3.2 商业地产目标市场选择.....125
3.2.1 目标市场的基本含义.....125
3.2.2 目标市场的选择策略.....125
（1）集中化进入策略.....126
（2）商品专业化策略.....126
（3）市场专业化策略.....126
（4）选择性进入策略.....127
（5）市场全覆盖策略.....127
3.2.3 目标市场的竞争考量.....128
3.3 商业地产市场定位分析.....129
3.3.1 商业地产项目的定位流程.....129
3.3.2 商业地产项目的客户定位.....129
（1）商圈范围的界定.....130
（2）消费者定位.....131
（3）商家定位.....132
（4）投资者定位.....132
3.3.3 商业地产项目业态组合定位.....133
（1）业态分类与特点.....133
（2）项目的业态定位.....135
（3）业态的合理构成.....136
3.3.4 商业地产项目的档次定位.....136
3.3.5 商业地产项目的功能定位.....137
3.3.6 商业地产项目的规模定位.....137
3.3.7 商业地产项目的形象定位.....137
3.4 不同业态细分市场分析.....138
3.4.1 写字楼市场分析.....138
（1）2012年写字楼市场景气度分析.....138
（2）2012年写字楼市场供需平衡分析.....139
（3）2012年写字楼市场的空置率分析.....145
（4）2012年写字楼市场竞争格局分析.....148
（5）写字楼市场未来发展趋势.....149
3.4.2 酒店市场分析.....150
（1）2012年酒店市场建设情况分析.....150
（2）2012年酒店市场竞争情况分析.....150
（3）2012年酒店市场市场经营现状.....152
（4）酒店类型与经营特点分析.....153
（5）酒店建设发展趋势分析.....154
3.4.3 购物中心市场分析.....155
（1）购物中心的主要类型分析.....155
（2）购物中心分布与存量分析.....159

（3）购物中心的业态构成分析.....162
（4）购物中心竞争现状分析.....169
（5）购物中心未来发展趋势.....170
3.4.4 零售商业地产分析.....174
（1）零售地产快速发展背景分析.....174
（2）2012年零售地产投资交易规模分析.....175
（3）2012年零售地产市场投资份额分析.....175
（4）近年零售地产投资者关注重点分析.....176
（5）2012年零售地产主要投资交易项目.....177
（6）未来零售市场投资前景与风险分析.....179
（7）主要零售商业地产细分市场分析.....181
3.4.5 城市综合体分析.....187
（1）城市综合体存量市场分析.....187
（2）城市综合体增量市场分析.....189
（3）城市综合体经营情况分析.....190
（4）城市综合体建成项目分析.....191
（5）城市综合体拟建项目分析.....195
（6）城市综合体投资机会分析.....197
3.4.6 主题式商业地产分析.....198
（1）奢侈品主题商业市场分析.....198
（2）女性主题商业市场分析.....199
（3）青年主题商业市场分析.....200
（4）儿童主题商业市场分析.....201
3.4.7 复合式商业地产分析.....201
第4章：商业地产行业盈利模式分析.....203
4.1 国外商业地产企业盈利模式分析.....203
4.1.1 美国商业地产企业盈利模式分析.....203
（1）美国商业地产企业盈利模式变化历程.....203
（2）美国商业地产企业盈利模式特点分析.....205
4.1.2 新加坡商业地产企业盈利模式分析.....207
（1）新加坡商业地产企业盈利模式变化历程.....207
（2）新加坡商业地产企业盈利模式特点分析.....209
4.2 商业地产企业开发销售盈利模式.....211
4.2.1 商业地产企业散售盈利模式.....211
（1）一般散售模式分析.....211
（2）带租约销售模式分析.....212
（3）带回报销售模式分析.....212
（4）散售模式适用物业类型分析.....212
（5）散售模式的优劣势分析.....212
4.2.2 商业地产企业整售盈利模式.....213
（1）整售模式操作方式.....213
（2）整售模式主要特点.....214
（3）整售模式适用物业类型.....214
（4）整售模式的优劣势分析.....214
4.2.3 重点企业分析——SOHO中国盈利模式.....214
（1）开发选址分析.....215
（2）销售和售后分析.....216
（3）品牌建设分析.....216
（4）营运能力分析.....216
4.3 商业地产企业持有经营盈利模式.....216
4.3.1 完全自营模式分析.....216
（1）完全自营模式资源要求.....216
（2）完全自营模式优劣势分析.....217
4.3.2 自营+经营贷模式分析.....217
（1）模式操作方式.....217
（2）模式资源要求.....217
（3）模式优劣势分析.....217
4.3.3 资本运作模式分析.....217
（1）资本运作模式操作方式.....217

（2）资本运作模式优劣势分析.....218
4.3.4 重点企业分析——中国国贸盈利模式.....218
（1）开发选址分析.....220
（2）业绩增长模式.....220
（3）市场定位分析.....220
（4）资本回收分析.....220
4.4 商业地产企业混合运作盈利模式分析.....220
4.4.1 混合运作模式操作方式分析.....220
4.4.2 混合运作模式主要特点分析.....221
4.4.3 混合运作适用物业类型分析.....221
4.4.4 混合运作模式优劣势分析.....221
4.4.5 重点企业分析——大连万达盈利模式.....221
（1）开发选址分析.....222
（2）招商模式分析.....222
（3）租售模式分析.....223
（4）融资渠道分析.....223
（5）品牌建设分析.....223
4.5 主要商业地产盈利模式对比分析.....223
第5章：商业地产行业管理模式分析.....225
5.1 商业地产行业开发商自行管理模式.....225
5.1.1 开发商自行管理模式特征.....225
5.1.2 开发商自行管理模式分析.....225
5.1.3 开发商自行管理模式优劣势.....225
5.2 商业地产行业专业管理公司模式.....226
5.2.1 管理商以管理品牌参与项目.....226
5.2.2 开发商委托管理商进行项目的管理.....226
5.2.3 开发商与管理商共同投资建立新的管理公司.....226
5.3 商业地产行业咨询管理公司模式.....226
5.3.1 咨询管理公司模式分析.....226
5.3.2 咨询管理公司的作用.....227
（1）投资顾问、商业策划.....227
（2）决策支持.....227
（3）财务整合系统.....227
第6章：商业地产行业融资模式分析.....228
6.1 商业地产行业融资需求分析.....228
6.1.1 商业地产行业资金需求.....228
6.1.2 商业地产行业融资特点.....229
6.1.3 商业地产行业融资现状.....229
6.2 商业地产行业传统融资方式分析.....230
6.2.1 自有资金注入模式分析.....230
（1）企业自有资金注入的方式.....230
（2）运用自有资金融资方式的重要性.....231
6.2.2 预租预售款和定金模式.....231
6.2.3 银行信贷融资模式分析.....231
（1）适合商业地产项目类型分析.....231
（2）银行信贷融资模式成本分析.....232
（3）2012年房企信贷规模分析.....232
（4）银行信贷融资模式优劣势分析.....232
6.3 商业地产企业上市融资模式分析.....233
6.3.1 商业地产企业上市融资的必要性.....233
6.3.2 商业地产企业上市融资的模式.....234
6.3.3 商业地产企业上市融资效应分析.....235
（1）上市融资的正面效应.....235
（2）上市融资的负面效应.....236
6.3.4 商业地产企业上市融资的风险.....236
（1）买壳上市的风险.....236
（2）IPO形式的风险.....237
（3）其他类型的风险.....238
6.4 商业地产行业房地产信托融资模式分析.....239

6.4.1 房地产信托融资的主要模式.....239
6.4.2 房地产信托与REITs的主要区别.....240
6.4.3 房地产信托融资模式的优劣势.....241
6.4.4 房地产信托融资模式成本分析.....242
6.4.5 房地产信托产品发行规模分析.....242
6.4.6 房地产信托产品发行情况分析.....243
6.4.7 创新房地产信托产品类型分析.....244
6.4.8 房地产信托融资模式趋势分析.....245
6.5 商业地产行业基金融资模式分析.....245
6.5.1 商业地产基金融资成本及适合项目.....245
6.5.2 房地产投资基金定义.....246
6.5.3 房地产投资基金的类型.....246
（1）公募房地产投资基金.....246
（2）私募房地产投资基金.....246
6.5.4 房地产投资基金的管理模式.....246
（1）自我管理模式分析.....246
（2）委托管理模式分析.....247
6.5.5 房地产投资基金运作流程.....247
6.5.6 房地产投资基金介入地产开发时点.....247
6.5.7 房地产投资基金盈利模式.....248
（1）以投资管理为主导的盈利模式.....248
（2）以融资业务为主导的盈利模式.....248
（3）以投资银行业务为主导的盈利模式.....248
6.5.8 海外房地产基金在中国的运作机构及基金产品.....249
（1）在华主要海外基金机构及产品分析.....249
（2）海外基金介入房地产市场的方式.....252
6.5.9 国内房地产基金产品及运作机构分析.....252
（1）国内主要房地产基金产品及运作机构.....252
（2）国内房地产基金运作模式总结.....253
6.6 房地产投资信托基金融资模式分析.....253
6.6.1 REITs的概念及运作方式.....253
（1）REITs的概念及特点.....253
（2）REITs的基本运作方式.....254
（3）REITs产品的风险收益特征.....255
（4）REITs对发展商的吸引力.....257
6.6.2 REITs在境外市场的发展现状.....258
（1）美国REITs发展分析.....258
（2）新加坡REITs发展分析.....259
6.6.3 REITs在中国大陆的发展现状.....260
（1）REITs在中国大陆发展现状.....260
（2）目前中国REITs的发展困境.....260
（3）发展REITs融资的对策建议.....261
6.7 私募股权房地产投资基金融资模式分析.....262
6.7.1 私募股权房地产投资基金的定义.....262
6.7.2 私募股权房地产投资基金的特点.....262
6.7.3 国际私募股权房地产投资基金发展分析.....263
（1）国际私募股权房地产投资基金综述.....263
（2）国际私募股权房地产投资基金发展现状.....268
（3）国际私募股权房地产投资基金投资策略及风险.....272
6.7.4 国内私募股权房地产投资基金发展分析.....274
（1）私募股权房地产投资基金发展现状.....274
（2）私募股权房地产投资基金规模分析.....276
（3）私募股权房地产投资基金主要问题.....278
（4）私募股权房地产投资基金发展意义.....279
第7章：商业地产行业标杆案例分析.....282
7.1 万达集团商业地产模式分析.....282
7.1.1 企业发展背景分析.....282
（1）发展历程与节点事件.....282
（2）资产规模与业务板块.....286

（3）管理团队与企业文化.....295
（4）组织架构与企业管理.....297
7.1.2 企业发展现状分析.....301
（1）融资模式分析.....301
（2）运营模式分析.....301
（3）盈利模式分析.....302
（4）战略合作伙伴.....303
（5）品牌发展战略.....304
7.1.3 企业产品与市场分析.....305
（1）主要产品类型及系列设计.....305
（2）产品组合构成分析.....307
（3）自持/销售比例分析.....307
（4）项目业态组合分析.....308
（5）当前主要商家构成.....309
（6）项目孵化操作特点、经营周期.....311
7.1.4 资本与合作模式分析.....312
（1）开发、销售、持有物业规模及构成.....312
（2）经营利润率情况分析.....312
（3）资金来源和融资渠道构成.....312
（4）主要资本合作伙伴与合作模式.....314
（5）经营性指标数据分析.....315
7.1.5 项目获取与开发分析.....316
（1）项目选址标准分析.....316
（2）项目获取途径分析.....317
（3）项目获取商业操作.....318
7.1.6 主要的核心竞争优势.....318
7.1.7 万达订单地产模式分析.....318
（1）订单地产模式运作流程.....318
（2）订单地产模式推广分析.....319
（3）订单地产模式应用要求.....320
（4）订单地产模式的优劣势.....320
7.1.8 万达集团四代产品分析.....321
（1）第一代产品：单体模式分析.....321
（2）第二代产品：纯商业组合模式分析.....321
（3）第三代产品：城市综合体模式分析.....321
（4）第四代产品：万达城分析.....321
7.1.9 万达广场案例分析.....322
（1）沈阳万达商业广场——败笔与转型.....322
（2）北京万达广场——万达盈利模式典范.....326
（3）宁波万达广场——第三代产品升级.....329
7.2 恒隆地产商业地产模式分析.....333
7.2.1 企业概况与历史沿革.....333
（1）企业发展概况.....333
（2）企业历史沿革.....334
7.2.2 企业总体经营情况分析.....336
（1）企业主要指标分析.....336
（2）企业盈利能力分析.....336
（3）企业运营能力分析.....337
（4）企业偿债能力分析.....337
（5）企业发展能力分析.....338
（6）企业经营状况优劣势.....339
7.2.3 企业资本运作策略分析.....339
7.2.4 企业在香港市场发展策略.....341
（1）90年代以前发展策略.....341
（2）90年代初期发展策略.....341
（3）2012年发展策略分析.....342
（4）1997-2012年发展策略.....342
（5）2012年至今的发展策略.....343
7.2.5 企业在内地市场发展策略.....345

（1）内地市场发展路径分析.....345
（2）内地市场土地策略分析.....347
（3）内地项目商业模式分析.....349
（4）内地项目经营情况分析.....352
7.2.6 企业在内地发展中的项目.....354
7.2.7 企业管理与企业文化分析.....355
（1）企业管理架构分析.....355
（2）企业核心管理层分析.....356
（3）企业文化研究分析.....359
（4）企业的人才培养策略.....360
（5）社会投资与社会活动.....360
7.3 中粮集团商业地产模式分析.....362
7.3.1 企业概况与历史沿革.....362
（1）中粮置业发展概述.....362
（2）中粮集团地产战略.....365
（3）中粮置业发展路线.....368
7.3.2 企业资本与扩张策略.....369
（1）企业资本策略分析.....369
（2）企业扩张策略分析.....370
7.3.3 企业产品定位与经营.....371
（1）品牌核心内涵与特征.....371
（2）战略目标与组合策略.....372
（3）产品结构形态分析.....373
（4）企业经营策略创新.....373
7.3.4 企业主流产品线分析.....374
（1）商业综合体分析.....374
（2）都市综合体分析.....375
（3）区域性城市综合体分析.....375
7.3.5 大悦城商业模式分析.....377
（1）商业模式的基本特征.....377
（2）商业模式的核心价值.....377
（3）模式核心竞争力评价.....379
（4）模式发展瓶颈与难题.....379
7.3.6 大悦城系列重点项目.....383
（1）北京西单大悦城分析.....383
（2）北京朝阳大悦城分析.....389
（3）沈阳中街大悦城分析.....393
（4）天津大悦城分析.....396
（5）上海大悦城分析.....398
（6）杭州大悦城分析.....401
（7）成都大悦城分析.....404

……另有5家企业分析。

图表目录

图表1：我国商业地产发展历程的五个阶段.....17
图表2：2012年35个一二线城市人均GDP和人均商业地产销售面积的关系(单位：元，平方米).....18
图表3：2012年35个一二线城市人均GDP和人均商业地产销售面积的关系(单位：元，平方米).....19
图表4：1996-2014我国GDP增长情况分析及预测(单位：%).....19
图表5：2012年35个一二线城市人均可支配收入和商业地产价格的关系(单位：元，元/平方米).....20
图表6：1991-2012年全国城镇人均可支配收入及同比增速(单位：元，%).....20
图表7：2001-2012年全国房地产业发展程度与城镇化率关系图(单位：亿元，万平方米，%).....21
图表8：商业地产、住宅地产吸引力评估要素.....21
图表9：商业地产、住宅地产吸引力评估.....22

图表10：商业地产、住宅地产吸引力评估结果.....23
图表11：商业地产、住宅地产吸引力指数.....23
图表12：2008-2012年全国房地产固定资产投资额占GDP比重.....24
图表13：2007-2012年季度国内生产总值及增长速度(单位：亿元，%).....26
图表14：2007-2012年固定资产投资月度累计完成额及同比增速(单位：亿元，%).....27
图表15：2012年固定资产投资主要数据及同比增速(分行业)(单位：亿元，%).....27
图表16：2012年东、中、西部地区固定资产投资额同比增速(单位：%).....29
图表17：2006-2012年中国全部工业增加值及其增长速度(单位：%).....29
图表18：2010-2012年居民月度贷款余额占比情况(单位：%).....33
图表19：我国所处城镇化的阶段.....36
图表20：1980-2012年我国城镇、农村人口比例(单位：%).....36
图表21：1997-2012年城镇居民人均总收入及同比增速(单位：元，%).....38
图表22：1997-2012年城镇居民人均总收入结构(单位：%).....39
图表23：1991-2012年城镇居民消费性支出及同比增速(单位：元，%).....39
图表24：2006-2012年国有建设用地供应变化(单位：公顷).....42
图表25：2006-2012年国有建设用地供应结构(单位：%).....43
图表26：2006-2012年国有建设用地出让面积及成交价款情况(单位：万公顷，亿元).....43
图表27：2001-2012年全国主要城市监测地价情况(单位：%).....44
图表28：2012年全国各主要城市土地均价和商业用地均价(单位：元).....45
图表29：2010-2012年一线城市土地溢价率(单位：%).....45
图表30：2000-2012年商业地产开发投资额及占房地产资产投资额情况统计(单位：亿元，%).....46
图表31：2003-2012年商业地产销售面积及同比增长情况(单位：万平方米，%).....47
图表32：2009-2012年写字楼月度平均销售价格及同比增速(单位：元/平方米，%).....48
图表33：2009-2012年商业营业用房月度平均销售价格及同比增速(单位：元/平方米，%).....48
图表34：正佳广场的租金梯度(单位：元/平方米/月).....64
图表35：商业物业项目的营销推广流程.....84
图表36：各类餐饮的业态特征.....94
图表37：餐饮品牌的位置归类.....95
图表38：不同类别餐饮投资主体的特征.....96
图表39：餐饮业态分类与投资分类对照的餐饮品牌举例.....96
图表40：开发商餐饮品牌招商流程.....97
图表41：商业地产项目餐饮品牌客户选址流程.....98
图表42：餐饮品牌招商与客户选址流程对应分析.....98
图表43：餐饮品牌招商各阶段的工作重点.....99
图表44：目标市场选择策略.....125
图表45：商业地产“目标市场选择策略”与“适合业态”示意图.....128
图表46：商业地产定位流程图.....129
图表47：商圈结构示意图.....130
图表48：2011-2012年宏观经济预警指数.....138
图表49：2004-2012年建筑业、工业企业、房地产业景气度指数.....139
图表50：2003-2012年中国写字楼竣工面积(单位：万平方米).....139
图表51：2003-2012年主要地区写字楼竣工面积(单位：万平方米).....140
图表52：2003-2012年北京、上海、广东、天津四省市写字楼竣工面积比重.....140
图表53：2003-2012年北京与上海、广东、天津四省市写字楼竣工面积比值(单位：倍).....141
图表54：2003-2012年全国和主要地区写字楼新开工面积(单位：万平方米).....141
图表55：2003-2012年北京、天津、上海、广东四省市写字楼新开工面积在全国所占比重.....142
图表56：2003-2012年全国和主要地区写字楼新开工面积年均复合增速对比.....142
图表57：2003-2012年主要地区写字楼新开工面积同比增速对比.....143
图表58：2003-2012年全国和主要地区写字楼销售面积(单位：万平方米).....143
图表59：北京、天津、上海、广东四省市写字楼销售面积在全国所占比重.....144
图表60：主要地区写字楼销售面积同比增速对比.....144
图表61：2008-2012年北京写字楼空置率(单位：%).....145
图表62：2006-2012年北京写字楼租金变化趋势(单位：元/平方米/月).....145
图表63：2001-2012年深圳写字楼空置率(单位：%).....146
图表64：2001-2012年深圳写字楼租金趋势(单位：元/平方米/月).....146
图表65：2001-2012年广州写字楼空置率(单位：%).....147
图表66：2001-2012年广州写字楼租金趋势(单位：元/平方米/月).....147
图表67：2012年全国星级酒店收入分布格局.....151
图表68：2012年全国星级酒店人均收入对比(单位：千元/人).....151

图表69：2012年末五星级酒店数量排名前10的地区(单位：家).....152
图表70：2012年中国五星级酒店数量地区分布情况(单位：家).....153
图表71：2001-2012年中国高星级酒店占比情况.....155
图表72：美国购物中心基本分类(单位：平方英尺，英里).....155
图表73：中国购物中心的基本分类.....157
图表74：按位置(影响力)分类的购物中心类型.....158
图表75：按建筑物形式分类的购物中心类型.....158
图表76：按商业主题分类的购物中心类型.....158
图表77：2012年三大经济圈购物中心数量比例(单位：%).....159
图表78：2012年中国购物中心城市分布数量图(单位：家).....160
图表79：中国三大经济圈所辖城市购物中心普及度(单位：%).....161
图表80：中国购物中心业态构成一般情况(单位：%).....162
图表81：中国购物中心业态比例的国际标准与国内统计结果差异表(单位：%).....162
图表82：不同区域的购物中心主力店和次主力店所占面积对比图(单位：%).....163
图表83：国内10家购物中心主力店情况表.....164
图表84：不同区域购物中心主力店特色表.....165
图表85：正大广场业态构成图(单位：%).....165
图表86：不同区域购物中心零售业态情况表(单位：%).....166
图表87：不同区域购物中心餐饮业态情况表(单位：%).....167
图表88：不同区域购物中心娱乐业态情况表(单位：%).....167
图表89：不同区域购物中心品牌情况图.....168
图表90：国内购物中心业态规划特征图.....169
图表91：2009-2012年限额以上零售企业分商品逐月销售增速(单位：%).....174
图表92：2006-2012年中国零售地产投资交易情况(单位：百万元，宗数).....175
图表93：2006-2012年零售地产市场投资额占商业地产投资额比重(单位：%).....176
图表94：2006-2012年零售地产市场非一线城市投资规模(单位：%，百万元).....176
图表95：2006-2012年零售地产投资资本地区来源分析(单位：%).....178
图表96：2012年零售地产主要投资交易项目(单位：亿元).....178
图表97：2008-2012年我国消费者信心指数与零售额变化趋势(单位：%).....179
图表98：2008-2012年我国城市人均可支配收入与社会零售额变化趋势(单位：%).....180
图表99：中国百货店运营情况(单位：个，万人，万平方米，亿元).....181
图表100：中国便利店运营情况(单位：个，万人，万平方米，亿元).....183
图表101：中国专卖店运营情况(单位：个，万人，万平方米，亿元).....184
图表102：中国超级市场运营情况(单位：个，人，万平方米，亿元).....184
图表103：中国大型超市运营情况(单位：个，万人，万平方米，亿元).....185
图表104：全国重点城市的城市综合体存量分布(单位：万平方米).....187
图表105：18个重点城市的城市综合体存量(单位：万平方米).....188
图表106：综合体存量区域属性(按面积)与轨道交通情况(单位：%).....188
图表107：城市综合体区域属性与物业组合(单位：%).....189
图表108：1995-2015年20个城市综合体面积增长及预测情况(单位：万平方米).....190
图表109：1995-2015年20个城市综合体数量增长及预测情况(单位：万平方米).....190
图表110：万达集团、华润置地、中粮地产及恒隆地产的运作特点对比.....193
图表111：大连万达商业地产股份有限公司全国万达广场建成情况.....194
图表112：世茂股份全国综合体建成情况.....195
图表113：2012年大连万达商业地产股份有限公司万达广场在建项目情况.....196
图表114：2012年全国部分重点城市在建和拟建的城市综合体项目数(单位：个).....197
图表115：西蒙房地产集团(SPG)和波士顿房地产集团(BXP)发展历程.....203
图表116：波士顿房地产公司持有物业面积和租金率(单位：百万平方英尺，百万美元).....204
图表117：西蒙房地产集团所持物业分类和出租情况(截止2012年底).....204
图表118：美国购物中心发展历程.....206

……另有207个图表。

第1章：

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！