2022-2027年中国商业地产行业发展趋势与投资决策分析报告

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 商业地产业态形式
1.1.3 商业地产所属的国民经济统计分类
1.1.4 本报告数据来源及统计口径说明
1.2 商业地产行业政策环境
1.2.1 行业监管体系及机构介绍
1.2.2 商业地产发展相关政策规划汇总
1.2.3 政策环境对商业地产行业发展的影响分析
1.3 商业地产行业经济环境
1.3.1 宏观经济发展现状
（1）国际宏观经济发展现状及走势
（2）国内宏观经济发展现状及走势
1.3.2 行业发展与宏观经济相关性分析
1.4 商业地产行业社会环境
1.4.1 中国人口规模及结构
（1）人口规模
（2）人口结构
1.4.2 中国城镇化水平
1.4.3 居民收支状况及其对行业的影响
（1）居民收入水平
（2）居民消费支出水平
（3）居民消费支出结构
1.4.4 消费升级及其对行业的影响
1.4.5 其他社会因素的影响
1.5 商业地产行业技术环境
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带来的深刻影响分析
第2章：全球商业地产行业发展状况分析
2.1 全球商业地产行业发展历程
2.2 全球商业地产行业发展现状
2.2.1 全球商业地产发展现状分析
（1）全球写字楼商业地产发展现状
（2）全球物流商业地产发展现状
（3）全球零售商业地产发展现状
2.2.2 全球可投资商业地产资产价值
2.3 全球商业地产竞争格局
2.3.1 全球商业地产品牌竞争格局分析
2.3.2 全球商业地产区域竞争格局分析
2.4 主要国家商业地产行业发展分析
2.4.1 美国商业地产行业发展分析
2.4.2 日本商业地产行业发展分析
2.4.3 英国商业地产行业发展分析
2.5 全球主要商业地产企业发展案例分析
2.5.1 世邦魏理仕集团公司(CBRE)

（1）企业发展简况分析
（2）企业经营情况分析
（3）企业业务结构分析
（4）企业商业地产业务分析
（5）企业销售网络分布
（6）企业在华业务布局
2.5.2 Marcus&Millichap
（1）企业发展简况分析
（2）企业经营情况分析
（3）企业业务结构分析
（4）企业商业地产业务分析
2.5.3 Newmark Grubb Knight Frank
（1）企业发展简况分析
（2）企业经营情况分析
（3）企业业务结构分析
（4）企业商业地产业务分析
2.5.4 仲量联行
（1）企业发展简况分析
（2）企业经营情况分析
（3）企业业务结构分析
（4）企业商业地产业务分析
（5）企业在华业务布局
2.6 全球商业地产行业发展趋势分析
第3章：商业地产行业供需现状及运营状况
3.1 中国商业地产行业发展综述
3.1.1 中国商业地产行业发展历程
3.1.2 中国商业地产行业的业态变迁
3.2 中国商业地产供给端市场分析
3.2.1 中国商业地产用地情况
（1）商服用地实际供应分析
（2）商服用地市场需求分析
3.2.2 中国商业地产开发参与者类型
3.2.3 中国商业地产开发企业规模
3.2.4 中国商业地产投资完成额
（1）中国商业地产投资完成额
（2）中国商业产投资完成额占比
3.2.5 中国商业地产供给规模分析
（1）中国商业地产施工面积
（2）中国商业地产竣工面积
3.3 中国商业地产需求端市场分析
3.3.1 中国商业地产市场销售面积
3.3.2 中国商业地产市场销售额
3.3.3 中国商业地产出租情况（空置率）
3.4 中国商业地产行业的供需现状及价格水平总结及走势判断
3.4.1 中国商业地产行业供需现状总结及走势判断
3.4.2 中国商业地产行业价格水平分析及走势判断
（1）商铺租金
（2）办公楼租金
3.5 商业地产行业开发及经营模式分析
3.5.1 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
3.5.2 按投资回收划分的模式案例对比
3.5.3 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
3.6 商业地产企业盈利模式分析
3.6.1 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
3.6.2 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
3.7 中国商业地产发展痛点解析
第4章：中国商业地产竞争状态及竞争格局分析
4.1 商业地产行业行业兼并与重组动态
4.2 商业地产行业竞争热点分析
4.2.1 区域竞争热点
4.2.2 产品竞争热点
4.3 商业地产行业的不同开发运营模式分布
4.4 商业地产行业的区域竞争格局
4.5 商业地产行业的品牌竞争格局
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 中国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
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与商业地产证卷化
5.5.3 境内已发行REITs产品分析
5.5.4 境外REITs市场的发展现状
（1）美国REITs发展分析
（2）新加坡REITs发展分析
5.5.5 房企信托融资情况分析
5.5.6 商业地产行业资本运作趋势展望
5.6 商业地产企业融资模式创新趋势分析
5.6.1 券商资管推进REITs破冰
5.6.2 房地产信托性质的私募REITs
5.6.3 未来REITs主力仍是商业地产
5.6.4 房地产信托公募REITs尚有距离
第6章：中国商业地产不同业态的运营状况及市场前瞻
6.1 写字楼
6.1.1 写字楼需求属性分析
6.1.2 写字楼供给情况
（1）投资额
（2）新开工面积
（3）施工面积
（4）竣工面积
6.1.3 写字楼需求情况
（1）销售面积
（2）销售金额
6.1.4 写字楼价格水平分析
6.1.5 写字楼空置率分析
6.1.6 写字楼发展趋势分析
6.2 商业营业用房
6.2.1 商业营业用房需求属性
6.2.2 商业营业用房供给情况
（1）投资额
（2）新开工面积
（3）施工面积
（4）竣工面积
6.2.3 商业营业用房需求情况
（1）销售面积
（2）销售金额
6.2.4 商业营业用房价格水平分析
6.2.5 商业营业用房空置率分析
6.2.6 商业营业用房发展趋势分析
6.3 购物中心
6.3.1 购物中心市场存量规模分析
6.3.2 购物中心开业分布情况分析
6.3.3 购物中心行业发展存在的问题
6.3.4 购物中心发展趋势分析
6.4 城市综合体
6.4.1 城市综合体存量市场规模
6.4.2 城市综合体发展模式
6.4.3 城市综合体发展驱动因素
6.4.4 城市综合体发展趋势预测
6.4.5 城市综合体发展前景预测
6.5 仓储物流中心
6.5.1 仓储物流中心发展现状
（1）仓储地产发展现状

（2）电子商务企业仓储地产现状
（3）零售行业仓储地产现状
6.5.2 仓储物流地产价格水平
（1）物流地产租金
（2）仓储地产租金
6.5.3 仓储物流中心发展趋势
（1）物流地产向正规化和规范化发展
（2）物流地产布局向城市周边、内陆拓展
（3）多方合作，实现共赢
（4）大量增值服务将出现
（5）专业化分工将更明显
6.5.4 仓储物流中心发展前景
第7章：中国商业地产行业重点区域投资策略
7.1 中国主要城市商业地产发展现状
7.2 北京商业地产市场投资潜力分析
7.2.1 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
7.2.2 北京商业地产市场供给现状分析
7.2.3 北京商业地产市场需求现状分析
7.2.4 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
7.2.5 北京商业地产租金和空置率分析
7.2.6 北京商业地产投资空间与机会分析
（1）市场机会点分析
（2）市场展望分析
7.3 上海商业地产市场投资潜力分析
7.3.1 上海商业地产市场供给现状分析
7.3.2 上海商业地产市场需求现状分析
7.3.3 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
7.3.4 上海商业地产租金和空置率分析
7.3.5 上海商业地产投资空间与机会分析
7.4 深圳商业地产市场投资潜力分析
7.4.1 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
7.4.2 深圳商业地产发展现状分析
7.4.3 深圳商业地产市场需求现状分析
7.4.4 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
7.4.5 深圳商业地产租金和空置率分析
7.4.6 深圳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
7.5 杭州商业地产市场投资潜力分析
7.5.1 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
7.5.2 杭州商业地产市场需求现状分析
7.5.3 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
7.5.4 杭州商业地产租金和空置率分析
7.5.5 杭州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
7.6 武汉商业地产市场投资潜力分析
7.6.1 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
7.6.2 武汉商业地产市场需求现状分析
7.6.3 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
7.6.4 武汉商业地产租金和空置率分析
7.6.5 武汉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
7.7 大连商业地产市场投资潜力分析
7.7.1 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
7.7.2 大连商业地产市场需求现状分析
7.7.3 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
7.7.4 大连商业地产租金和空置率分析
7.7.5 大连商业地产投资机会分析
7.8 青岛商业地产市场投资潜力分析
7.8.1 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
7.8.2 青岛商业地产市场需求现状分析
7.8.3 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
7.8.4 青岛商业地产租金和空置率分析
7.8.5 青岛商业地产投资空间与机会分析
（1）市场布局预测分析
（2）市场机会点分析
7.9 宁波商业地产市场投资潜力分析
7.9.1 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
7.9.2 宁波商业地产市场需求现状分析
7.9.3 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
7.9.4 宁波商业地产租金和空置率分析
7.9.5 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8章：中国商业地产企业竞争标杆分析
8.1 商业地产企业发展现状
8.2 商业地产企业竞争标杆分析
8.2.1 行业标杆企业规模分析
8.2.2 行业标杆企业经营分析
8.2.3 行业标杆企业成长性分析
8.2.4 行业标杆企业稳健性分析
8.3 商业地产标杆企业战略布局
8.3.1 大连万达商业管理集团股份有限公司
（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）企业商业地产典型案例分析
（6）企业发展优劣势分析
8.3.2 万科企业股份有限公司
（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
8.3.3 保利发展控股集团股份有限公司
（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
8.3.4 华润置地有限公司
（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）企业发展优劣势分析
8.3.5 大悦城控股集团股份有限公司
（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
8.3.6 绿地控股集团股份有限公司
（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）企业发展养老地产优劣势分析
8.3.7 上海世茂股份有限公司
（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
8.3.8 广州富力地产股份有限公司
（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
8.3.9 首创置业股份有限公司
（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
8.3.10 阳光新业地产股份有限公司
（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
8.3.11 金融街控股股份有限公司
（1）企业发展简况分析

（2）企业经营情况分析
（3）企业项目布局分析
（4）企业经营优劣势分析
第9章：商业地产行业发展前景预测与投资策略建议
9.1 商业地产行业发展前景预测
9.1.1 商业地产行业发展潜力评估
9.1.2 商业地产行业市场前景分析
9.1.3 商业地产行业发展趋势预判
9.2 中国商业地产行业投资特性
9.2.1 行业壁垒分析
9.2.2 行业投资风险预警
9.3 中国商业地产行业投资价值与投资机会
9.3.1 行业投资价值评估
9.3.2 行业投资机会分析
9.4 中国商业地产行业投资策略与可持续发展建议
9.4.1 行业投资策略与建议
9.4.2 行业可持续发展建议

图表目录

图表1：商业地产的特性简析
图表2：商业地产与住宅地产的区别
图表3：商业地产业态分布及特征
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2020年9月商业地产行业标准汇总
图表8：2008-2020年H1美国国内生产总值变化趋势图（单位：亿美元，%）
图表9：2010-2020年Q1日本GDP变化情况（单位：万亿日元，%）
图表10：2010-2019年欧盟GDP变化情况（单位：万亿欧元，%）
图表11：2020-2021年全球主要经济体经济增速预测（单位：%）
图表12：2013-2020年H1中国GDP增长走势图（单位：亿元，%）
图表13：2010-2020年H1中国社会消费品零售总额变化趋势图（单位：亿元，%）
图表14：2012-2020年H1全国固定资产投资（不含农户）增长速度（单位：万亿元，%）
图表15：2020年中国主要经济指标增长及预测（单位：%）
图表16：2009-2019年中国人口数量增长趋势图（单位：亿人）
图表17：2019年中国大陆人口数及其构成（单位：万人，%）
图表18：2007-2019年中国城镇化率变化分析图（单位：%）
图表19：2007-2020年H1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20：2014-2020年H1中国居民人均消费支出情况（单位：元，%）
图表21：2015-2019年中国居民消费支出分布情况（单位：%）
图表22：中国房地产科技四大类型
图表23：中国房地产科技应用场景及成熟度
图表24：中国房地产企业对科技的需求变化
图表25：全球商业地产发展历程
图表26：2007-2020年全球写字楼租赁量（单位：百万平方米）
图表27：2008-2020年全球物流地产空置率（单位：%）
图表28：2018-2020全球商业地产投资总额（单位：亿美元）
图表29：全球商业地产影响力企业TOP10
图表30：2019年全球商业地产交易额TOP30城市分布
图表31：2017-2020年美国写字楼租赁总量（单位：万平方英尺）
图表32：2015-2019年日本部分城市写字楼空置率（单位：%）
图表33：2015-2019年日本部分城市写字楼租金（单位：JPY/tsubo）
图表34：2018-2019年银座主要街道零售地产空置率（单位：%）
图表35：2014-2021年东京地区LMT空置率及预测（单位：%）
图表36：2011-2019年英国和欧洲地区主要写字楼收益情况（单位：%）

图表37：世邦魏理仕集团公司基本信息表
图表38：2015-2020年世邦魏理仕集团公司经营业绩（单位：亿美元，%）
图表39：2019年世邦魏理仕集团公司收入结构（单位：%）
图表40：世邦魏理仕集团商业地产业务服务
图表41：2020年上半年世邦魏理仕集团公司区域收入结构（单位：亿美元，%）
图表42：Marcus&Millichap基本信息表
图表43：2015-2020年Marcus&Millichap公司经营业绩（单位：亿美元，万美元，%）
图表44：2019年Marcus&Millichap公司收入结构（单位：%）
图表45：Newmark Grubb Knight Frank基本信息表
图表46：2015-2020年Newmark Grubb Knight Frank经营业绩（单位：亿美元，%）
图表47：2019年Newmark Grubb Knight Frank公司收入结构（单位：%）
图表48：2015-2020年仲量联行经营业绩（单位：亿美元，%）
图表49：2019年仲量联行收入结构（单位：%）
图表50：中国商业地产行业发展历程
图表51：中国商业地产商业变迁逻辑图
图表52：2010-2019年全国30个城市推出的商服用地面积情况（单位：万平方米，%）
图表53：2019年全国30个城市推出商服用地面积比较（单位：万平方米）
图表54：2010-2019年全国30个城市商服用地成交面积情况（单位：万平方米，%）
图表55：2019年全国30个城市商服用地成交面积（单位：万平方米）
图表56：商业地产行业市场参与者
图表57：2010-2019年我国房地产开发企业个数（单位：个）
图表58：2010-2020年中国商业地产投资完成额（单位：亿元）
图表59：2019年中国地产投资完成额占比图（单位：%）
图表60：2010-2020年中国商业地产施工面积（单位：万平方米）
图表61：2010-2020年中国商业地产竣工面积（单位：万平方米）
图表62：2010-2020年中国商业地产销售面积（单位：万平方米）
图表63：2010-2020年中国商业地产销售额（单位：亿元）
图表64：2015-2019年中国主要城市优质写字楼物业空置率（单位：%）
图表65：2015-2019年中国主要城市优质零售物业空置率（单位：%）
图表66：2010-2020年商业地产竣销比变化趋势（单位：%）
图表67：2020年上半年15城主要商业街租金（单位：元/平方米 天）
图表68：2020年第二季度15城主要商圈写字楼租金（单位：元/平方米 天）
图表69：完全销售模式的优劣势与适用条件
图表70：完全持有模式的优劣势与适用条件
图表71：售后租回模式的优劣势
图表72：华润置地、SOHO、万达、中粮大悦城模式对比
图表73：商业地产股权合作层面分析
图表74：三种散售盈利模式的特点与优劣势
图表75：三种散售模式的优劣势总结
图表76：整售模式的一般操作方式
图表77：商业地产企业整售盈利模式
图表78：SOHO中国散售模式
图表79：持有模式的操作流程
图表80：几种典型的持有经营模式的特点与优劣势
图表81：中国国贸经营模式
图表82：混合运作盈利模式的特点与优劣势
图表83：大连万达商业地产项目业态发展历程
图表84：万达商业地产模式
图表85：商业地产三种主要盈利模式各种指标对比分析
图表86：西蒙房地产集团（SPG）和波士顿房地产集团（BXP）发展历程
图表87：凯德集团旗下分支机构和业务类型
图表88：新加坡商业地产企业盈利模式特点
图表89：凯德集团旗下基金分类和地理分布
图表90：中国商业地产发展痛点
图表91：2019年商业地产领域资本整合案例
图表92：2020年H1我国四大区域TOP10企业拿地金额对比（单位：亿元）
图表93：2019年典型商业地产模式企业经营及分布情况（单位：%）
图表94：2019年中国商业地产活力40城
图表95：2019年度中国商业地产TOP100榜单

图表96：中国商业地产投资模式
图表97：商业地产行业市场背景与目标客户分析
图表98：商业地产行业产品设计与建造
图表99：商业地产开发融资的特点
图表100：2014-2020年中国房地产行业开发投资资金来源（单位：亿元）
图表101：外资地产基金进入我国资本市场方式
图表102：商业地产企业各种上市方式比较
图表103：上市融资效应分析
图表104：IPO其他风险
图表105：REITs的特征
图表106：公开市场交易的REITS基本运作模式
图表107：REITs与其他产品的相关性
图表108：REITs与其他产品波动性比较
图表109：各国REITs市场不同投资者机构图（单位：%）
图表110：物业资产的证券化层级
图表111：2014-2019年国内类REITs发行情况（单位：亿元，只）
图表112：2017-2019年中国香港/新加坡市场REITs对中国大陆资产的收购/处置案例
图表113：2015-2020年中国房地产信托基金规模（单位：万亿元）
图表114：HK-REITs及S-REITs两种模式的比较
图表115：中信启航专项资产管理计划结构
图表116：写字楼需求属性分析
图表117：2010-2020年办公楼房屋投资完成额（单位：亿元）
图表118：2010-2020年办公楼房屋新开工面积（单位：万平方米）
图表119：2010-2020年办公楼房屋施工面积（单位：万平方米）
图表120：2010-2020年办公楼房屋竣工面积（单位：万平方米）
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！