

## 2013-2017年中国商业地产行业开发与运营模式分析报告

## 目 录

## CONTENTS

- 第1章：商业地产行业投资背景分析
  - 1.1 行业定义及分类
    - 1.1.1 行业定义
    - 1.1.2 行业分类
  - 1.2 行业的投资背景
    - 1.2.1 行业的发展历程
    - 1.2.2 行业的驱动因素
      - (1) 外部驱动因素分析
      - (2) 内部价值潜力分析
    - 1.2.3 行业发展的必然性
- 第2章：商业地产行业宏观环境分析
  - 2.1 经济环境分析
    - 2.1.1 行业与经济发展相关性
    - 2.1.2 国家宏观经济发展现状
      - (1) 国家GDP增长分析
      - (2) 社会固定资产投资分析
    - 2.1.3 房地产行业发展现状
      - (1) 房地产业总产值
      - (2) 国房景气指数分析
      - (3) 房地产业固定资产投资
      - (4) 房地产行业投资额
      - (5) 商品房销售情况分析
    - 2.1.4 国家宏观经济发展前景
  - 2.2 融资环境分析
    - 2.2.1 金融机构贷款投向分析
      - (1) 居民贷款余额分析
      - (2) 非金融部分贷款余额
    - 2.2.2 中央银行货币政策解读
  - 2.3 城镇化进程分析
    - 2.3.1 行业与城镇化相关性
    - 2.3.2 国家城镇化进程分析
    - 2.3.3 国家城镇化进程规划
  - 2.4 消费环境分析
    - 2.4.1 居民收入水平分析
    - 2.4.2 居民消费水平分析
- 第3章：商业地产行业开发及运营模式分析
  - 3.1 商业地产行业开发模式分析
    - 3.1.1 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
        - 1) 售后回租模式分析
        - 2) 租售结合模式分析
    - 3.1.2 按运营主体划分的模式分析
      - (1) 地产开发商模式分析
      - (2) 商业运营商模式分析
    - 3.1.3 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
  - 3.2 商业地产运营模式个案分析
    - 3.2.1 西田模式分析

- (1) 西田的财务协同模式分析
- (2) 西田一体化经营重构价值
- (3) 西田的品牌集聚效应分析
- (4) 西田创新与知识转移分析
- 3.2.2 万达模式分析
  - (1) 万达订单地产模式
  - (2) 万达的三代产品分析
  - (3) 万达集团的成功秘诀
  - (4) 未来可能遇到的瓶颈
  - (5) 万达发展之路的启示
- 3.2.3 华润模式分析
  - (1) 华润的起源与万达对比
  - (2) “住宅+商业+增值服务”模式
- 3.2.4 世茂模式分析
  - (1) 世茂模式的起源
  - (2) COSMO商业模式

## 图表目录

- 图表1: 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)
- 图表2: 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)
- 图表3: 1991-2012年全国城镇人均可支配收入及同比增速 (单位: 元, %)
- 图表4: 2007-2012年季度国内生产总值及增长速度 (单位: 亿元, %)
- 图表5: 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, %)
- 图表6: 1979-2012年房地产业总值及增长速度 (单位: 亿元, %)
- 图表7: 2009-2012年月度国房景气指数分析 (单位: %)
- 图表8: 2007-2012年城镇房地产月度固定资产投资累计值及增长速度 (单位: 亿元, %)
- 图表9: 2003-2012年城镇房地产投资额累计值及增长速度 (单位: 亿元, %)
- 图表10: 2003-2012年城镇房地产投资额累计值及增长速度 (单位: 亿元, %)
- 图表11: 2008-2012年商品房月度累计销售情况分析 (单位: 万平方米, 亿元, %)
- 图表12: 2008-2012年商品房月度累计销售面积占比分析 (单位: %)
- 图表13: 2008-2012年商品房月度累计销售额占比分析 (单位: %)
- 图表14: 2010-2012年居民月度贷款余额占比情况 (单位: %)
- 图表15: 2010-2012年非金融及其他部门月度贷款余额占比分析 (单位: %)
- 图表16: 1980-2012年我国城镇化率 (单位: %)
- 图表17: 1980-2012年我国城镇农村人口比例 (单位: %)
- 图表18: 1997-2012年城镇居民人均总收入及同比增速 (单位: 元, %)
- 图表19: 1997-2012年城镇居民人均总收入结构 (单位: %)
- 图表20: 1991-2012年城镇居民消费性支出及同比增速 (单位: 元, %)
- 图表21: 商业地产的开发模式比较分析

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](mailto:service@qianzhan.com)

或登录网站: <https://bg.qianzhan.com/>

我们会竭诚为您服务！