|  |
| --- |
| [2007-2008年中国商业地产行业研究年度报告](https://www.20087.com/2007-11/R_2007_2008shangyedichanyanjiuniandu762BaoGao.html) |



#### [中国市场调研网](https://www.20087.com/)

[www.20087.com](https://www.20087.com/)

一、基本信息

|  |  |
| --- | --- |
| 名称： | [2007-2008年中国商业地产行业研究年度报告](https://www.20087.com/2007-11/R_2007_2008shangyedichanyanjiuniandu762BaoGao.html) |
| 报告编号： | 02AA119　　←电话咨询时，请说明该编号。 |
| 市场价： | 电子版：7800 元　　纸介＋电子版：8000 元 |
| 优惠价： | 电子版：7020 元　　纸介＋电子版：7320 元　　可提供增值税专用发票 |
| 咨询电话： | 400 612 8668、010-66181099、010-66182099、010-66183099 |
| Email： | Kf@20087.com |
| 在线阅读： | [<https://www.20087.com/2007-11/R_2007_2008shangyedichanyanjiuniandu762BaoGao.html>](https://www.20087.com/2/95/ZhiNengXiWanJiShiChangQianJingYuCe.html) |
| 温馨提示： | 订购英文、日文等版本报告，请拨打订购咨询电话或发邮件咨询。 |

二、内容简介

　　《[2007-2008年中国商业地产行业研究年度报告](https://www.20087.com/2007-11/R_2007_2008shangyedichanyanjiuniandu762BaoGao.html)》由我们研究院商业地产行业资深研究员全力打造，深入分析商业地产行业发展历程和发展现状，洞悉商业地产行业发展规律，揭示商业地产行业的发展机会及潜在的风险，并预测商业地产行业的未来发展趋势，是政府、银行、企业及其他金融机构进行产业规划、商业信贷、投融资和经营管理等活动所必备的高端信息产品。报告注重时效性，致力于提供最全面的2007年数据和信息；报告共七大部分，全文在2万5千字以上，涉及图表高达50多个。  
　　国家近年来频频出台宏观政策其主要意图还是在住宅市场上，从土地、税收、金融、市场管理等各个方面严格防止房地产泡沫的产生（膨胀或者破灭）。对于商业地产，目前国家还没有正式出台专门针对商业地产的宏观调控政策，倒是关于调控商业地产的讨论和呼声日益明显。  
　　2003年以来我国商业地产表现出旺盛的市场需求，销售面积和销售额逐年增加，销售面积和快速增长，复合增长率超过16％，销售额增长更为迅速，复合增长率超过34％。为了不断变化的市场需求，商业地产的产品结构也逐步趋于合理。从投资完成额来看，2003-2006年，办公楼投资完成额占商业地产投资完成额的比重呈现逐年下降的变化趋势，而商业营业用房投资完成额占比逐年上升。由于房地产的不可移动性，商业地产行业的区域性特征非常明显。从投资完成额来看，华东、华北和华南为商业地产的第一梯队，三者投资完成额合计占商业地产投资完成额的比重达到65％以上。  
　　过去几年对商业地产的宏观限制政策相对商业地方地产而言，一直是较为宽松的，而随着商业地产诸多问题的显现，对商业地产的宏观调控力度将会加强，包括对开发商的开发行为和个人的投资行为。从产品发展趋势看，随着连锁经营进入中国的步伐加快，社区型商业地产热销势头强劲，零售业、服务业的投资受人追捧，势必造成社区型沿街商业地产继续成为抢手的紧俏货。  
　　一、行业简介  
　　（一） 行业定义及范围界定  
　　（二） 发展历史回顾  
　　二、宏观环境分析  
　　（一） 政策法律分析  
　　（二） 经济分析  
　　1、经济增长状况  
　　2、固定资产投资状况  
　　3、城镇居民家庭人均可支配收入与恩格尔系数  
　　4、城镇人员就业状况  
　　5、存贷款利率变化  
　　6、财政收支状况  
　　7、人民币汇率变化  
　　（三） 商业地产开发模式分析  
　　1、商业地产开发的几种主要模式  
　　2、商业地产开发新模式  
　　（四） 社会人口分析  
　　1、人口规模分析  
　　2、年龄结构分析  
　　3、学历结构分析  
　　三、市场分析  
　　（一） 市场规模  
　　1、房地产开发资金来源情况：以贷款、自筹和上市为主  
　　2、土地市场分析：土地供应收紧，囤积得到一定遏制  
　　3、商业地产开发投资状况：投资热度不减，但增速趋缓  
　　4、商业地产需求分析：需求较为旺盛，但受供给、政策、商业和人民币汇率等影响较大  
　　5、商业地产价格分析：上涨趋势明显，售租比进一步扩大  
　　（二） 产品结构  
　　1、产品结构  
　　2、办公楼市场分析  
　　3、商业营业用房市场分析  
　　（三） 市场结构  
　　1、投资完成额市场结构  
　　2、销售额市场结构  
　　（四） 品牌市场结构  
　　（五） 市场特征  
　　四、市场竞争分析  
　　（一） 集中度分析  
　　（二） 价值链分析  
　　（三） 行业生命周期分析  
　　五、主要厂商分析  
　　（一） 中国国际贸易中心股份有限公司  
　　1、公司简介  
　　2、经营状况  
　　3、财务分析  
　　（二） 保利房地产（集团）股份有限公司  
　　1、公司简介  
　　2、经营情况  
　　（三） 世茂房地产控股有限公司  
　　1、公司简介  
　　2、经营情况  
　　3、财务分析  
　　（四） 金融街控股股份有限公司  
　　1、公司简介  
　　2、经营状况  
　　3、财务分析  
　　（五） 大连万达集团  
　　1、公司简介  
　　2、2007年集团进展  
　　六、行业发展趋势分析  
　　（一） 行业发展趋势  
　　1、政策发展趋势  
　　2、产品发展趋势  
　　3、技术发展趋势  
　　4、融资模式发展趋势  
　　（二） 行业规模预测  
　　（三） 行业结构预测  
　　七、行业发展策略与建议  
　　（一） 招商策略  
　　1、主力商户优先招商  
　　2、品牌商户带动招商  
　　3、广告招商  
　　4、定向招商  
　　5、优惠招商  
　　（二） 服务策略  
　　1、树立服务理念  
　　2、进行服务创新  
　　（三） 经营模式选择  
　　1、零散销售、统一经营  
　　2、零散销售、各自经营  
　　3、整体出售、整体经营  
　　4、整体出租、整体经营  
　　5、零散出租、各自经营  
　　（四） 业态组合策略  
　　（五） 品牌策略  
　　（六） 行业投资机会建议  
　　表目录  
　　表1 行业各生命周期的特征  
　　表2 保利地产财务状况分析  
　　表3 权威机构对未来五年内GDP 的预测  
　　表4 2007年-2011年国内生产总值预测值  
　　表5 权威机构对未来五年内固定资产投资额的预测  
　　表6 2007年-2011年固定资产投资额预测值  
　　表7 2007年-2011年居民消费水平预测值  
　　表9 2007-2011年商业地产各类产品销售额的预测值（亿元）  
　　图目录  
　　图1 2002-2006年中国国内生产总值及增长情况  
　　图2 2002-2006年中国固定资产投资额及其增长情况  
　　图3 2002-2006年中国城镇居民家庭人均可支配收入与恩格尔系数  
　　图4 2004-2006年中国城镇就业人员数量  
　　图7 2001-2006年中国财政收支状况  
　　图9 2001-2005年中国财政收支结构  
　　图10 1986-2006年中国人口数量与增长率情况  
　　图11 2006年末中国人口年龄结构  
　　图12 2005年末中国学历结构  
　　图19 2003-2006年商业地产投资完成额及其增长率变化分析  
　　图20 2003-2006年商业地产销售面积及其增长率变化分析  
　　图21 2003-2006年商业地产销售额及其增长率变化分析  
　　图22 2003年-2007年7月商业地产销售面积及其增长率变化分析  
　　图23 2001年-2007年上半年商业用房租赁价格指数变化分析  
　　图24 2001年-2007年上半年办公用房租赁价格指数变化分析  
　　图27 2003-2006年全国办公楼销售额变化情况  
　　图29 2003-2006年全国办公楼平均销售价格变动情况  
　　图30 2003-2006年全国办公楼投资完成额变化情况  
　　图31 2003-2006年全国办公楼新开工面积变化情况  
　　图32 2003-2006年全国商业营业用房销售额变化情况  
　　图33 2003-2006年全国商业营业用房销售面积变化情况  
　　图34 2003-2006年全国商业营业用房销售价格变化情况  
　　图37 2003-2006年商业地产市场结构（按投资完成额分）  
　　图39 2006年办公楼品牌市场结构  
　　图40 2006年商业营业用房品牌市场结构  
　　图41 房地产开发的价值链  
　　图42 零售业的产业价值链  
　　图43 商业地产开发各利益个体的关系  
　　图44 2006年中期和2007年中期中国国贸获利能力比较  
　　图45 2006年中期和2007年中期中国国贸偿债能力比较  
　　图46 2006年中期和2007年中期中国国贸获利能力比较  
　　图47 2006年中期和2007年中期中国国贸获利能力比较  
　　图48 2006年中期和2007年中期中国国贸获利能力比较  
　　图49 2003年-2006年保利地产主营业务收入及其增长率变化情况  
　　图50 2006年保利地产主营业务收入构成（按产业分）  
　　图51 2006年保利地产主营业务收入构成（按区域分）  
　　图52 2003年-2007上半年世茂地产营业额及其增长率变化情况  
　　图53 2007年上半年世茂地产营业额构成（按业务分）  
　　图54 2007年上半年金融街营业收入结构  
　　图55 2006年中期和2007年中期金融街获利能力比较  
　　图56 2006年中期和2007年中期金融街获利能力比较  
　　图57 2006年中期和2007年中期金融街获利能力比较  
　　图58 2006年中期和2007年中期金融街获利能力比较  
　　图59 2006年中期和2007年中期金融街获利能力比较  
　　图60 商业地产销售额与GDP的散点图与相关图  
　　图61 商业地产销售额与固定资产投资额的散点图与相关图  
　　图62 商业地产销售额与居民消费水平的散点图与相关图  
略……

了解《[2007-2008年中国商业地产行业研究年度报告](https://www.20087.com/2007-11/R_2007_2008shangyedichanyanjiuniandu762BaoGao.html)》，报告编号：02AA119，

请致电：400-612-8668、010-66181099、66182099、66183099，

Email邮箱：[Kf@20087.com](mailto:Kf@20087.com)

详细介绍：<https://www.20087.com/2007-11/R_2007_2008shangyedichanyanjiuniandu762BaoGao.html>

了解更多，请访问上述链接，以下无内容！