

# 2016-2022年中国购物中心 建设市场监测及投资战略咨询报告

## 报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

[www.cction.com](http://www.cction.com)

## 一、报告报价

《2016-2022年中国购物中心建设市场监测及投资战略咨询报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.cction.com/report/201608/138077.html>

报告价格：纸介版8000元 电子版8000元 纸介+电子8500元

北京迪索共研咨询有限公司

订购电话: 400-700-9228(免长话费) 010-69365838

海外报告销售: 010-69365838

Email: kefu@gonyn.com

联系人：李经理

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

## 二、说明、目录、图表目录

报告目录：

### 第一章 购物中心建设行业发展综述 13

#### 1.1 购物中心的定义及分类 13

##### 1.1.1 购物中心的定义 13

##### 1.1.2 购物中心的分类 13

#### 1.2 中国购物中心发展分析 16

##### 1.2.1 中国购物中心雏形阶段 16

##### 1.2.2 中国购物中心起源阶段 16

##### 1.2.3 中国购物中心发展阶段 17

#### 1.3 国外购物中心发展分析 19

##### 1.3.1 美国购物中心发展分析 19

###### (1) 美国购物中心发展历程 19

###### (2) 美国购物中心产业特点 20

##### 1.3.2 日本购物中心发展分析 21

###### (1) 日本购物中心现状分析 21

###### (2) 日本购物中心发展趋势 23

### 第二章 购物中心建设行业发展环境分析 25

#### 2.1 国际宏观经济环境分析 25

##### 2.1.1 欧洲宏观经济环境分析 25

##### 2.1.2 美国宏观经济环境分析 25

##### 2.1.3 日本宏观经济环境分析 26

#### 2.2 国内宏观经济环境分析 26

##### 2.2.1 2016年经济整体运行情况 26

##### 2.2.2 2016年工业生产情况 27

##### 2.2.3 2016年固定资产投资情况 27

##### 2.2.4 2016年全国社会消费情况 27

##### 2.2.5 2016年投融资环境分析 28

#### 2.3 国内行业政策环境分析 28

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 2.3.1 房地产行业调控政策（行政管理开发部分） | 28 |
| （1）“新四条”政策分析              | 28 |
| （2）“新国十条”政策分析             | 29 |
| （3）“新国五条”政策分析             | 30 |
| 2.3.2 房地产行业调控政策（土地部分）     | 31 |
| （1）房地产用地供应监管政策分析          | 31 |
| （2）房地产用地建设管理调控政策分析        | 32 |
| 2.3.3 房地产行业调控政策（税收部分）     | 33 |
| （1）非首次购房差别化税收政策分析         | 33 |
| （2）土地增值税计税政策分析            | 33 |
| （3）预征率政策分析                | 33 |
| （4）公租房税收政策分析              | 34 |
| （5）个人购房相关税收政策分析           | 35 |
| 2.3.4 房地产行业调控政策（金融部分）     | 35 |
| （1）个人购房贷款首付相关政策分析         | 35 |
| （2）暂停发放第三套房贷款相关政策分析       | 37 |
| （3）2016年央行2次加息影响分析        | 37 |
| 2.3.5 房地产行业调控政策（外资调控部分）   | 38 |
| （1）信贷资金流向和跨境投融资活动相关政策分析   | 38 |
| （2）境外机构购房相关政策分析           | 39 |

### 第三章 购物中心建设行业发展分析 41

|                        |    |
|------------------------|----|
| 3.1 房地产行业运营分析          | 41 |
| 3.1.1 2016年全国房地产开发景气指数 | 41 |
| 3.1.2 2016年全国房屋销售情况    | 42 |
| 3.1.3 2016年全国房地产开发投资情况 | 42 |
| （1）房地产开发投资             | 42 |
| （2）房地产新开工面积            | 43 |
| （3）房地产土地开发面积           | 44 |
| 3.1.4 2016年全国房地产市场销售情况 | 45 |
| 3.1.5 2016年全国房地产行业资金来源 | 47 |
| 3.2 土地市场运营分析           | 48 |

- 3.2.1 2016年全国土地市场整体分析 48
- 3.2.2 2016年全国土地市场价格分析 49
- 3.2.3 2016年全国土地市场重点地块分析 51
- 3.3 购物中心建设行业发展分析 52
- 3.3.1 中国购物中心整体发展分析 52
- 3.3.2 中国购物中心分布研究分析 52
  - (1) 中国购物中心布局特点 53
  - (2) 中国购物中心分布数量分析 54
  - (3) 中国购物中心分布发展特征 55
  - (4) 中国三大经济圈购物中心分布情况分析 56
  - (5) 中国三大经济圈城市购物中心普及度分析 57

#### 第四章 购物中心建设行业区域市场分析 58

- 4.1 北京购物中心市场分析 58
  - 4.1.1 北京购物中心投资分析 58
  - 4.1.2 北京购物中心项目发展分析 58
- 4.2 上海购物中心市场分析 59
  - 4.2.1 上海购物中心投资分析 59
  - 4.2.2 上海购物中心项目发展分析 60
- 4.3 广州购物中心市场分析 61
  - 4.3.1 广州购物中心投资分析 61
  - 4.3.2 广州购物中心项目发展分析 61
- 4.4 深圳购物中心市场分析 62
  - 4.4.1 深圳购物中心投资分析 62
  - 4.4.2 深圳购物中心项目发展分析 62
- 4.5 杭州购物中心市场分析 62
  - 4.5.1 杭州购物中心投资分析 62
  - 4.5.2 杭州购物中心项目发展分析 63
- 4.6 其他城市购物中心市场分析 63
  - 4.6.1 成都购物中心市场分析 63
  - 4.6.2 天津购物中心市场分析 64
  - 4.6.3 重庆购物中心市场分析 64

## 第五章 购物中心业态研究分析 66

### 5.1 购物中心业态构成分析 66

#### 5.1.1 购物中心业态构成分析 66

#### 5.1.2 购物中心业态构成特点分析 67

##### (1) 传统商业圈购物中心业态构成及特点分析 67

##### (2) 新兴商业圈购物中心业态构成及特点分析 67

##### (3) 社区购物中心业态构成及特点分析 67

##### (4) 不同区域购物中心业态组成对比分析 67

### 5.2 购物中心零售业态分析 68

#### 5.2.1 零售行业发展规模分析 68

#### 5.2.2 零售行业盈利能力分析 68

#### 5.2.3 购物中心零售业态分析 69

### 5.3 购物中心餐饮业态分析 70

#### 5.3.1 餐饮行业发展规模分析 70

#### 5.3.2 餐饮行业盈利能力分析 70

#### 5.3.3 购物中心餐饮业态分析 71

### 5.4 购物中心娱乐休闲业态分析 71

#### 5.4.1 娱乐休闲行业发展规模分析 71

#### 5.4.2 购物中心娱乐休闲业态分析 72

### 5.5 购物中心业态布局分析 73

#### 5.5.1 购物中心业态布局原则 73

#### 5.5.2 购物中心业态规划特点 73

## 第六章 购物中心建设行业竞争情况分析 74

### 6.1 外资企业在华竞争分析 74

#### 6.1.1 沃尔玛在华购物中心投资分析 74

#### 6.1.2 家乐福在华购物中心投资分析 74

#### 6.1.3 TESCO在华购物中心投资分析 74

### 6.2 购物中心建设行业竞争对手分析 75

#### 6.2.1 大连万达商业地产股份有限公司经营情况分析 75

##### (1) 企业发展简况分析 75

- (2) 企业经营情况分析75
- (3) 企业经营优劣势分析75
- 6.2.2 上海世茂股份有限公司经营情况分析 77
  - (1) 企业发展简况分析 77
  - (2) 企业经营情况分析78
  - (3) 企业经营优劣势分析79
- 6.2.3 华润置地（北京）股份有限公司经营情况分析 84
  - (1) 企业发展简况分析 84
  - (2) 企业经营情况分析84
  - (3) 企业经营优劣势分析85

## 第七章 购物中心建设行业经典项目分析 178

- 7.1 东莞华南MALL项目分析 178
  - 7.1.1 项目情况分析 178
  - 7.1.2 区域竞争环境分析 178
  - 7.1.3 发展前景分析 178
- 7.2 北京金源时代购物中心项目分析 179
  - 7.2.1 项目情况分析 179
  - 7.2.2 竞争优势分析 179
- 7.3 广州正佳广场项目分析 179
  - 7.3.1 项目情况分析 179
  - 7.3.2 环境状况分析 180
  - 7.3.3 商业布局分析 180
- 7.4 上海正大广场项目分析 181
  - 7.4.1 项目情况分析 181
  - 7.4.2 发展前景分析 181
- 7.5 深圳华润中心万象城项目分析 181
  - 7.5.1 经营理念分析 181
  - 7.5.2 主力店分析 181

## 第八章 购物中心建设行业商业规划分析 183

- 8.1 购物中心项目市场状况分析 183

- 8.1.1 购物中心选址分析 183
  - (1) 用地区位和交通人口状况分析 183
  - (2) 用地经济状况评估 184
  - (3) 用地的物理状况 185
- 8.1.2 购物中心商圈分析 186
- 8.2 购物中心项目规划分析 187
  - 8.2.1 建筑特点及功能规划分析 187
  - 8.2.2 商品定位及组合规划分析 189

## 第九章 购物中心建设行业项目招商分析 192

- 9.1 购物中心招商概述 192
  - 9.1.1 购物中心招商的概念 192
  - 9.1.2 购物中心招商的对象 192
  - 9.1.3 购物中心招商业态概述 194
    - (1) 百货店概述 194
    - (2) 超市概述 195
    - (3) 家居大卖场概述 197
    - (4) 专业店 198
    - (5) 专卖店概述 200
    - (6) 餐饮店概述 200
    - (7) 娱乐店概述 201
  - 9.1.4 购物中心招商的特点 203
  - 9.1.5 购物中心招商的类型 205
- 9.2 购物中心招商原理 211
  - 9.2.1 零售、服务、娱乐体验科学组合价值原理 211
  - 9.2.2 品牌价值原理 213
  - 9.2.3 2/8价值原理 214
  - 9.2.4 开发商、商家双赢价值原理 215
  - 9.2.5 招商谈判的价值原理 217
  - 9.2.6 总体租金收益中期最大化原理 218
- 9.3 购物中心招商推进计划 219
  - 9.3.1 开发前期招商推进计划 219

|                    |     |
|--------------------|-----|
| 9.3.2 开发期招商推进计划    | 220 |
| 9.3.3 开业招商推进计划     | 221 |
| 9.3.4 开业后及远期招商推进计划 | 221 |
| 9.4 购物中心典型商家分析     | 222 |
| 9.4.1 娱乐类商家分析      | 222 |
| (1) 电影类商家分析        | 222 |
| (2) 主题公园类商家分析      | 225 |
| (3) 高科技类商家分析       | 226 |
| (4) 儿童娱乐类商家分析      | 228 |
| 9.4.2 家居建材类商家分析    | 230 |
| (1) 宜家家居分析         | 230 |
| (2) 百安居分析          | 230 |
| 9.4.3 超市类商家分析      | 231 |
| 9.4.4 百货类商家分析      | 232 |
| 9.4.5 电器类商家分析      | 234 |
| 9.4.6 餐饮类商家分析      | 235 |
| 9.4.7 酒店管理商分析      | 236 |
| 9.4.8 商业街商家分析      | 237 |
| 9.5 购物中心招商实施       | 239 |

## 第十章 购物中心建设行业运营模式分析 261

|                     |     |
|---------------------|-----|
| 10.1 购物中心经营管理模式分析   | 261 |
| 10.1.1 自营管理模式分析     | 261 |
| 10.1.2 委托管理模式分析     | 261 |
| 10.1.3 顾问管理模式分析     | 262 |
| 10.2 购物中心盈利模式分析     | 263 |
| 10.2.1 购物中心盈利模式类型分析 | 263 |
| 10.2.2 购物中心销售模式原因分析 | 264 |
| 10.3 购物中心租赁模式分析     | 264 |
| 10.3.1 购物中心租赁模式分类   | 264 |
| (1) 收取固定租金          | 264 |
| (2) 流水倒扣            | 265 |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| (3) 保底加流水倒扣         | 265 |
| 10.3.2 购物中心租赁模式现状分析 | 265 |
| 10.4 购物中心运营模式个案分析   | 266 |
| 10.4.1 万达商业地产模式分析   | 266 |
| 10.4.2 世茂商业地产模式     | 267 |

## 第十一章 购物中心建设行业收益优化模型 269

|                    |     |
|--------------------|-----|
| 11.1 商铺租金决定因素      | 269 |
| 11.1.1 区位因素分析      | 269 |
| 11.1.2 建筑因素分析      | 270 |
| 11.1.3 租约因素分析      | 270 |
| 11.2 不同商铺种类的租户组合优化 | 271 |
| 11.2.1 购物中心商铺种类分析  | 271 |
| (1) 商铺种类划分标准       | 271 |
| (2) 主力店分析          | 271 |
| 11.2.2 研究假设        | 272 |
| 11.2.3 研究结论        | 273 |
| 11.3 不同零售类型的租户组合优化 | 275 |
| 11.3.1 研究过程        | 275 |
| 11.3.2 研究结论        | 275 |

## 第十二章 购物中心问题分析与发展趋势 280

|                      |     |
|----------------------|-----|
| 12.1 中国购物中心问题分析及解决思路 | 280 |
| 12.1.1 预招商问题分析及解决思路  | 280 |
| 12.1.2 市场定位和财务问题分析   | 280 |
| 12.1.3 回报预期问题分析及解决思路 | 280 |
| 12.2 中国购物中心发展趋势分析    | 281 |
| 12.2.1 购物中心主题化趋势分析   | 281 |
| 12.2.2 购物中心休闲化分析     | 285 |

### 图表目录：

|                 |    |
|-----------------|----|
| 图表1：美国购物中心基本类型表 | 13 |
|-----------------|----|

图表2：按照位置（影响力）分类的购物中心类型表 14

图表3：按照建筑形态分类的购物中心类型表 15

图表4：按照商业主题分类的购物中心类型表 16

图表5：2012-2016年美国非农业部门失业率变化（单位：%） 26

图表6：新四条内容分析 29

图表7：中国房贷调控政策内容对比 36

图表8：2016年央行利率调整表（单位：%） 38

图表9：2012-2016年房地产开发景气指数走势 41

图表10：2012-2016年商品房销售价格同比情况（单位：%） 42

图表11：2012-2016年房地产开发投资情况（单位：亿元，%） 43

图表12：2012-2016年房地产新开工面积累计情况（单位：万平方米，%） 43

图表13：2012-2016年房地产竣工面积累计情况（单位：万平方米，%） 44

图表14：2012-2016年房地产土地购置面积累计情况（单位：万平方米，%） 44

图表15：2012-2016年房地产土地购置金额累计情况（单位：万平方米，%） 45

图表16：2012-2016年商品房销售面积累计情况（单位：万平方米，%） 45

图表17：2012-2016年商品房销售额累计情况（单位：亿元，%） 46

图表18：2016商品房销售面积和销售额增长情况（单位：万平方米，%，亿元） 46

图表19：2012-2016年房地产开发进展来源累计情况（单位：亿元，%） 48

图表20：2012-2016年全国120个主要城市住宅用地月度推出成交情况（单位：万平米） 49

图表21：2012-2016年全国主要城市经营性土地溢价率情况列表 50

图表22：2016年城市住宅用地溢价排行（单位：元/m<sup>2</sup>，%） 50

图表23：2004-2016年全国土地出让金收入（单位：亿元） 51

图表24：2012-2016年城市土地出让金排行（单位：亿元） 52

图表25：中国购物中心现状分布示意图 53

图表26：中国购物中心城市布局特点示意图 54

图表27：中国购物中心城市分布示意图 55

更多图表见正文&hellip;&hellip;

详细请访问：<http://www.cction.com/report/201608/138077.html>