

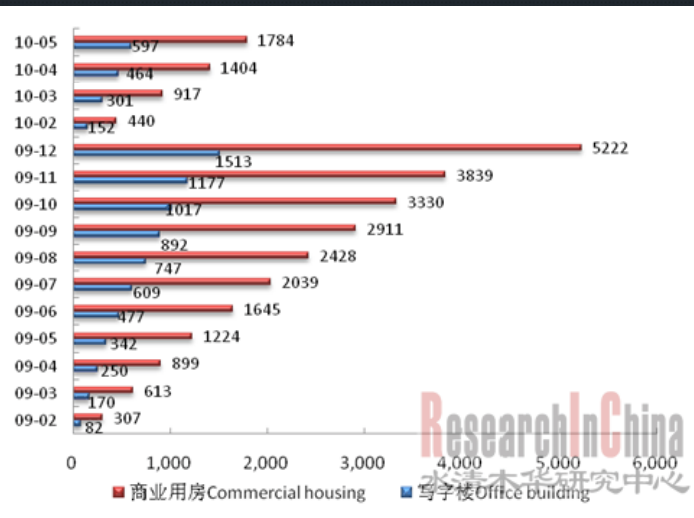
2009-2010年中国商业地产行业研究报告



商业地产，又叫商务地产，是指通过合理运营实现房地产升值获取回报的房地产投资品。根据使用用途划分，商务地产可以分为写字楼和商业用房等子行业业态。

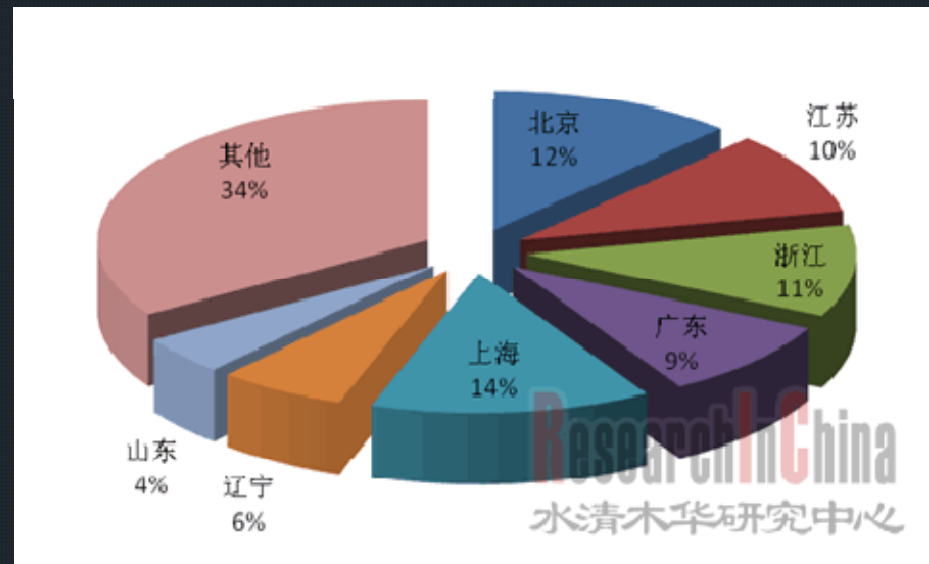
2009年中国经济复苏，商业房地产市场随之升温，销售额与销售面积逐月攀升。进入2010年后，政府加大对楼市的调控力度，频繁出台调控政策，住宅市场迅速降温。不少开发商与投资客纷纷转而投向受新政影响较小的商务地产，使得商务地产逆市上扬，销售面积大幅增长。1-5月，写字楼销售面积累计同比增长74.5%，商业用房累计同比增长45.7%，远远高于商品住宅销售面积19.9%的增幅。

图：2009-2010年中国写字楼和商业用房各月累计销售面积（万平米）



一般而言，商务地产较发达的地区多半是经济发展水平和对外开放程度较高、商业氛围浓厚的地区，如北京、上海、深圳等。这些地区的需求旺盛，租赁、买卖活跃，项目品质优良，其它的二三线城市较之尚有很大差距。2009年，在全国写字楼总投资额中，所占比重排名前五的省市分别是上海、北京、浙江、江苏、广东，比重之和达到56%。

图：2009年全国重点省市写字楼投资额分布



来源：国家统计局；整理：水清木华研究中心

本报告分析了近年来商务地产行业的相关政策、供求状况与投融资情况，着重分析了包括北京市、上海市、广东省、天津市、浙江省等在内的15个省市的商务地产发展情况，力图勾勒出中国各地商务地产行业发展的总貌，梳理出区域行业发展轨迹与趋势。最后，本报告还深入研究了我国重点商业地产企业的经营情况及发展趋势，包括大连万达、新鸿基地产、中国国贸、SOHO中国等。

报告目录

- 第一章 中国商务房地产行业基本情况
 - 1.1 商务房地产的定义及分类
 - 1.2 商务地产业在城市经济中的地位
 - 1.3 商务地产行业特点
 - 1.4 商务地产经营模式
- 第二章 2009-2010年商务房地产行业政策环境分析
 - 2.1 房地产行业主要政策回顾
 - 2.2 2009-2010年商务房地产行业主要政策分析
- 第三章 2009-2010年商务房地产行业发展情况分析
 - 3.1 2009-2010年中国商务房地产市场供给情况分析
 - 3.1.1 商务房地产开发规模
 - 3.1.2 商务房地产结构分析
 - 3.2 2009-2010年中国商务房地产市场需求情况分析
 - 3.3 2009-2010年中国商务房地产市场供需关系分析
- 第四章 2009-2010年商务地产投融资情况
 - 4.1 2009-2010年商务地产投资状况
 - 4.2 2009-2010年商务地产融资情况
 - 4.2.1 房地产开发资金来源分析
 - 4.2.2 融资方式剖析
- 第五章 2009-2010年商务地产重点省市发展分析
 - 5.1 整体情况分析
 - 5.2 北京市商务房地产行业发展情况
 - 5.2.1 北京市商务房地产行业运行状况
 - 5.2.2 北京市商务地产发展趋势
 - 5.3 上海市商务房地产行业发展情况
 - 5.3.1 上海市商务房地产行业运行状况
 - 5.3.2 上海市商务地产发展趋势
 - 5.4 天津市商务房地产行业发展情况
 - 5.4.1 天津市商务房地产行业运行状况
 - 5.4.2 天津市商务地产发展趋势
 - 5.5 广东省商务房地产行业发展情况
 - 5.5.1 广东省商务房地产行业运行状况
 - 5.5.2 广东省商务地产发展趋势
 - 5.6 浙江省商务房地产行业发展情况
 - 5.6.1 浙江省商务房地产行业运行状况
 - 5.6.2 浙江省商务地产发展趋势
 - 5.7 江苏省商务房地产行业发展情况
 - 5.7.1 江苏省商务房地产行业运行状况
 - 5.7.2 江苏省商务地产发展趋势
 - 5.8 深圳市商务房地产行业发展情况
 - 5.8.1 深圳市商务房地产行业运行状况
 - 5.8.2 深圳市商务地产行业发展趋势
 - 5.9 辽宁省商务房地产行业发展情况
 - 5.9.1 辽宁省商务房地产行业运行状况
 - 5.9.2 辽宁省商务地产行业发展趋势
 - 5.10 山东省商务房地产行业发展情况
 - 5.10.1 山东省商务房地产行业运行状况
 - 5.10.2 山东省商务地产行业发展趋势
 - 5.11 重庆市商务房地产行业发展情况
 - 5.11.1 重庆市商务房地产行业运行状况
 - 5.11.2 重庆市商务地产行业发展趋势
 - 5.12 福建省商务房地产行业发展情况
 - 5.12.1 福建省商务房地产行业运行状况

- 5.12.2 福建省商务房地产行业发展趋势
- 5.13 四川省商务房地产行业发展情况
 - 5.13.1 四川省商务房地产行业运行状况
 - 5.13.2 四川省商务房地产行业发展趋势
- 5.14 湖南省商务房地产行业发展情况
 - 5.14.1 湖南省商务房地产行业运行状况
 - 5.14.2 湖南省商务房地产行业发展趋势
- 5.15 湖北省商务房地产行业发展情况
 - 5.15.1 湖北省商务房地产行业运行状况
 - 5.15.2 湖北省商务房地产行业发展趋势
- 5.16 陕西省商务房地产行业发展情况
 - 5.16.1 陕西省商务房地产行业运行状况
 - 5.16.2 陕西省商务房地产行业发展趋势

- 第六章 2009-2010年商务地产行业重点企业分析

- 6.1 企业整体发展情况分析
- 6.2 上海世茂股份有限公司
 - 6.2.1 企业简介
 - 6.2.2 企业经营情况
 - 6.2.3 企业发展规划
- 6.3 金融街控股股份有限公司
 - 6.3.1 企业简介
 - 6.3.2 企业经营情况
 - 6.3.3 企业发展规划
- 6.4 中国国际贸易中心股份有限公司
 - 6.4.1 企业简介
 - 6.4.2 企业经营情况
 - 6.4.3 企业发展规划
- 6.5 上海金桥出口加工区开发股份有限公司

- 6.5.1 企业简介
- 6.5.2 企业经营情况
- 6.5.3 企业发展规划
- 6.6 上海张江高科技园区开发股份有限公司
 - 6.6.1 企业简介
 - 6.6.2 企业经营情况
 - 6.6.3 企业发展规划
- 6.7 大连万达商业地产股份有限公司
 - 6.7.1 企业简介
 - 6.7.2 发展概况
- 6.8 宝龙地产控股有限公司
 - 6.8.1 企业简介
 - 6.8.2 企业经营情况
 - 6.8.3 企业发展规划
- 6.9 新鸿基地产发展有限公司
 - 6.9.1 企业简介
 - 6.9.2 企业经营情况
 - 6.9.3 企业发展规划
- 6.10 SOHO中国有限公司
 - 6.10.1 企业简介
 - 6.10.2 企业经营情况
 - 6.10.3 企业发展规划

- 第七章 中国商务地产发展趋势

图表目录

- 表：商务地产行业分类
- 图：商务地产子行业投资占房地产投资总额的比重
- 表：商务地产经营模式
- 表：2003-2010年房地产行业主要政策
- 表：2009-2010年房屋新开工面积和竣工面积
- 表：2009-2010年写字楼新开工面积和竣工面积
- 表：2009-2010年商业用房新开工面积和竣工面积
- 图：2007-2009年各类型物业供给（新开工面积）占比
- 图：2007-2009年各类型物业供给（竣工面积）占比
- 表：2009-2010年中国商品房销售面积与销售额
- 表：2009-2010年中国写字楼销售面积与销售额
- 表：2009-2010年中国商业用房销售面积与销售额
- 图：2000-2009年中国写字楼销竣比
- 表：2009-2010年房地产开发投资总额
- 图：2009-2010年各类型房地产投资月度累计额增速
- 图：2000-2009年房地产开发企业资金来源合计及增速
- 图：2004-2009年房地产开发企业资金来源结构
- 表：2009-2010年房地产开发其他资金来源构成
- 图：2009年全国重点省份写字楼投资额所占比重
- 图：2000-2009年北京市写字楼新开工面积及竣工面积
- 图：2004-2009年北京市写字楼销售面积
- 图：2008与2009年北京市甲级写字楼空置率月度走势
- 图：2009-2010年北京市甲级写字楼租金月度走势

- 图：2000-2009年上海市写字楼新开工面积及竣工面积
- 图：2003-2009年上海市写字楼销售面积
- 图：2008与2009年上海市甲级写字楼租金月度走势对比
- 图：2000-2009年天津市写字楼新开工面积及竣工面积
- 图：2003-2009年天津市写字楼销售面积
- 图：2000-2009年天津市写字楼平均销售价格
- 图：2008-2010年各季度广东省写字楼累计投资完成额
- 图：2004-2009年广东省写字楼销售面积
- 图：2008与2009年广州市甲级写字楼空置率月度走势对比
- 图：2008与2009年广州市甲级写字楼租金月度走势对比
- 图：2000-2009年浙江省写字楼新开工面积及竣工面积
- 图：2004-2009年浙江省写字楼销售面积
- 图：2001-2008年浙江省写字楼平均销售价格
- 图：2000-2009年江苏省写字楼新开工面积及竣工面积
- 图：2004-2009年江苏省写字楼销售面积
- 图：2001-2008年江苏省写字楼平均销售价格
- 图：2002-2008年深圳市写字楼投资完成额
- 图：2009-2010年深圳市甲级写字楼空置率月度走势
- 图：2009-2010年深圳市甲级写字楼租金月度走势
- 图：2003-2009年辽宁省写字楼投资完成额
- 图：2000-2009年辽宁省写字楼新开工面积与竣工面积
- 图：2009-2010年辽宁省写字楼各月销售面积
- 图：2000-2009年山东省写字楼投资完成额
- 图：2001-2009年山东省写字楼新开工面积与竣工面积
- 图：2003-2009年山东省写字楼销售面积

- 图：2000-2009年重庆市写字楼投资完成额
- 图：2000-2009年重庆市写字楼新开工面积与竣工面积
- 图：2009-2010年重庆市写字楼各月销售面积
- 图：2000-2009年福建省写字楼投资完成额
- 图：2000-2009年福建省写字楼新开工面积与竣工面积
- 图：2009-2010年福建省写字楼各月销售面积
- 图：2000-2009年四川省写字楼投资完成额
- 图：2000-2009年四川省写字楼新开工面积与竣工面积
- 图：2009-2010年四川省写字楼各月销售面积
- 图：2000-2009年湖南省写字楼投资完成额
- 图：2000-2009年湖南省写字楼新开工面积与竣工面积
- 图：2003-2009年湖南省写字楼销售面积
- 图：2000-2009年湖北省写字楼投资完成额
- 图：2001-2009年湖北省写字楼新开工面积与竣工面积
- 图：2003-2009年湖北省写字楼销售面积
- 图：2000-2009年陕西省写字楼投资完成额
- 图：2001-2009年陕西省写字楼新开工面积与竣工面积
- 图：2003-2009年陕西省写字楼销售面积
- 图：2006-2009年世茂股份营业收入及增速
- 图：2009年世茂股份（分产品）营收结构
- 表：2009年金融街公司土地储备
- 图：2009年金融街公司土地储备（分地区）结构
- 表：2010-2012年世茂股份总体经营规划目标
- 表：2010-2012年世茂股份计划新开工面积
- 表：2010-2012年世茂股份计划竣工面积

- 图：2006-2009年金融街营业收入及增速
- 图：2007-2009年金融街（分产品）营收结构
- 表：2009年金融街商务地产项目建筑面积
- 图：2009年金融街商务地产建筑面积（分地区）结构图
- 图：2007-2009年中国国贸营业收入及营业利润率
- 表：2009年中国国贸主营收入构成
- 图：2007-2009年中国国贸（分产品）营收结构
- 图：2007-2009年中国国贸写字楼、商场和公寓月租金
- 图：2007-2009年中国国贸写字楼、商场和公寓出租率
- 图：2007-2009年浦东金桥营业收入及营业利润率
- 图：2007-2009年浦东金桥（分产品）营收结构
- 图：2007-2009年浦东金桥（分产品）毛利率
- 图：2006-2009年张江高科营业收入及增速
- 图：2007-2009年张江高科（分产品）营收结构
- 图：2007-2009年张江高科（分产品）毛利率
- 表：大连万达商务地产已建项目总建筑面积
- 图：大连万达商务地产已建项目总建筑面积（分地区）结构图
- 表：大连万达商务地产在建项目总建筑面积
- 图：2006-2009年宝龙地产营业收入及增速
- 图：2008-2009年宝龙地产（分产品）营收结构
- 表：2009年已竣工及交付项目面积及收入
- 表：新鸿基地产在香港的土地储备
- 表：新鸿基地产在中国内地的土地储备
- 图：2006-2009年新鸿基地产营业收入及增速
- 图：2009年度新鸿基地产香港土地储备情况

- 图：2009年度新鸿基地产内地土地储备情况
- 表：2009-2012年新鸿基地产主要发展中内地项目
- 图：2005-2009年SOHO中国营业收入及增速
- 表：2009年SOHO中国商务地产项目合同销售情况
- 表：SOHO中国正在开发、尚未销售或尚未交付项目
- 表：2009年SOHO中国新收购项目
- 图：各种物业业态销售额增速比较

购买报告

价 格	电子版： 8000元	电话： 010-8260. 1561/62/63
	纸质版： 7500元	传真： 010-8260. 1570
页数： 165页		邮箱： hanyue@waterwood. com. cn
发布日期： 2010-06		网址： www. pday. com. cn
链接： http://www.pday.com.cn/Htmls/Report/201006/24511098.html		
地址： 北京市海淀区苏州街18号长远天地大厦A2座1008室		

如何申请购买报告

1, 请填写《研究报告订购协议》(http://www.pday.com.cn/research/pday_report.doc), 注明单位名称、联系人、联系办法(含传真和邮件)、申请报告名称, 然后签字盖章后传真到: 86-10-82601570。

2, 研究中心在签订协议后, 将回复传真给您。

3, 会员或客户按照签订的协议汇款到以下帐户:

开户行: 交通银行世纪城支行

帐号: 110060668012015061217

户名: 北京水清木华科技有限公司

4, 研究中心在收到会员或客户汇款凭证的传真确认后, 按时提供信息服务资料或研究报告的文档。

电话: 86-10-82601561、82601562、82601563 传真: 86-10-82601570

版权声明

该报告的所有图片、表格以及文字内容的版权归北京水清木华科技有限公司（水清木华研究中心）所有。其中，部分图表在标注有其他方面数据来源的情况下，版权归属原数据所有公司。水清木华研究中心获取的数据主要来源于市场调查、公开资料和第三方购买，如果有涉及版权纠纷问题，请及时联络水清木华研究中心。