China Commercial Real Estate Development Annual Report

2016中国商业地产发展年度报告

China Top 100 Players of The Commercial Real Estate & Rewards For Best Performance of Commercial

2016年度中国商业地产TOP100 暨 商业表现奖

2016

观点商业年会

Guandian Commercial Annual Meeting

观点指数

观点地产新媒体数据研究部门长期跟踪房地产企业表现、行业动态、经济走势，并在此基础上捕捉精准而全面的市场数据。观点指数将实时、准确的数据与深度的分析相结合，采用实地调研、问卷访问、企业访谈、资料检索、历史研究、数量统计构建独特的观点指数数据分析模型体系。

我们的分析始于基本面数据，同时结合房地产及相关资本金融、土地、商业市场的产业动态、结构、信息以及复杂的市场和交易数据，并于全年在不同的时点、不同的方向、不间断推出各种专业研究报告。

为了形成最全面的分析，我们还融合市场、土地公告、新闻资讯、交易建议、研究报告和交易资料以提供领先的市场预测来预判市场走向，并识别潜在的交易策略，分享房地产市场增长的红利与发展。

2016 中国商业地产发展年度报告

进入 2016 年，中产时代的商业潮流汹涌而至，消费市场需求增加，加之住宅市场遭遇频繁调控，商业地产投资呈快速增长态势，迎来了新的发展契机。

而在互联网时代、共享经济的影响下，传统实体商业地产面临着机会与挑战，不少房企纷纷转型新兴业态，通过线上线下融合，实现跨界合作，试图在改革与创新中突破瓶颈，在激烈的市场竞争中突围而出。

在此基础上，观点指数发布《2016 中国商业地产发展年度报告》，为您解读现今商业地产发展的现状，采用企业访谈、资料数据收集分析的手法，结合数据分析从产品开发模式、经营模式、创新渠道等，多层次多角度透析当前商业地产行业特征以及发展趋势。

多年来，观点指数深耕房地产领域，拥有强大的数据分析专业能力，持续观察并跟踪商业地产企业的发展动态，与金融机构顶级大佬、商业精英、财经界、学界泰斗及专业人士共同组成的资深顾问团交流合作。

通过深度专业的市场分析，在把握商业地产发展潮流的基础上助力企业转型升级，探索新的发展路径，与大家同谋划、共成长，一起共享商业地产发展的成果。

发展现状

中产崛起消费升级，传统商业多元化转型

2016 年前三季度，中国 GDP 平均增长 6.7%，经济保持平稳增长速度。产业结构持续改善。

前三季度，第三产业增加值占 GDP 比重为 52.8%，比上年同期提高 1.6 个百分点。另外，居民的消费结构进一步升级，消费正逐步成为拉动经济增长的重要动力。

前三季度，最终消费对国内生产总值的贡献达到 58.4%，比 2014 年底大幅提高 8.2 个百分点，拉动 GDP 增长 4 个百分点，高于资本形成总额和净出口对 GDP 的拉动。

三大需求对国内生产总值增长贡献率

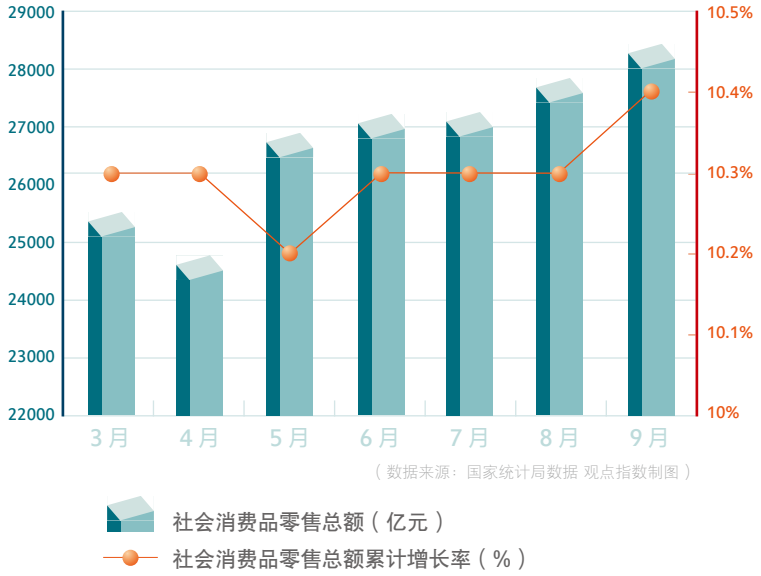
（数据来源：国家统计局数据 观点指数制图）

随着宏观经济利好发展，居民消费意愿正不断提高。根据国家统计局数据显示，前三季度社会消费品零售总额累计达 238482 亿元，同比名义增长 10.4%(扣除价格因素实际增长 9.8%)，增速比上半年加快 0.1 个百分点，并呈现出平稳上升的良好趋势。

居民的消费能力与收入水平存在正面关系，中国居民人均可支配收入 2015 年达到 21996 元，同比增长 7.4%，超过当年 6.9% 的 GDP 增速，为居民消费支出增长提供物质基础。而且，随着收入水平更高、消费意愿更强烈的中产阶级崛起，有助于释放更多的消费潜力。

中产时代的商业潮流来袭，消费者更为注重体验式消费，强调除了商品买卖之外的情感交流、商品品质以及购买场景，消费行为也从单一强调商品价格向复合型转变，这也促进了传统实体商业的多元化转型，为商业地产市场的创新发展提供了更多的空间。

社会消费品零售总额及累计增长率数据



商业地产投资上升，但增速有所放缓

国家统计局数据显示，2015 年办公楼投资额累计为 6210 亿元，同比增长达 10.1%；商业营业用房开发投资为 14607 亿，同比增长 1.8%，而住宅投资额为 64595 亿元，增长达 0.4%。

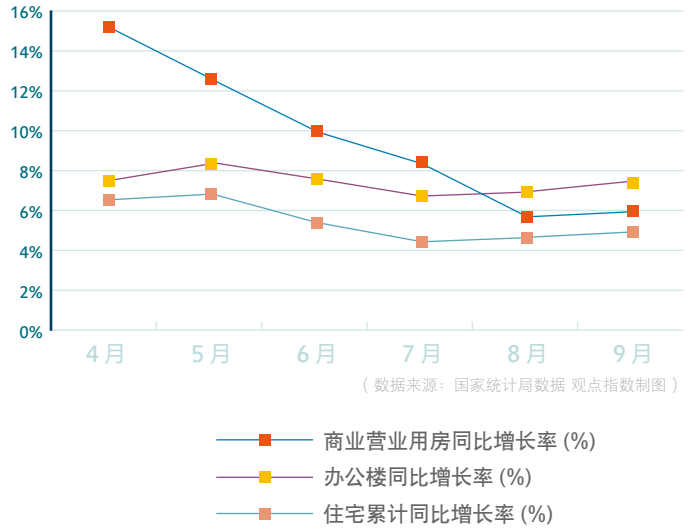
可见，商业地产投资规模在加大，赶超商品住宅投资速度。进入 2016 年，中国城市化进程加快、中产阶层群体的壮大以及各种政策因素的影响，都将会推进商业地产市场的整体发展。

但商业地产去化压力大、商办物业同质化严重，加之互联网时代电商的冲击，使得市场对商业地产的投资变得谨慎。

国家统计局数据显示，2015 年全国商业地产增速放缓。具体来看，2015 年全国商业营业用房开发投资累计同比增速为 1.8%，较 2014 年显著下降 18.3 个百分点；办公楼开发投资累计同比增速下降 11.2 个百分点至 10.1%。

纵观 2016 年 1-9 月的数据，房地产商业营业用房和办公楼投资额增速波动，但从 8、9 月份开始迎来拐点并有所回升，其中 9 月份住宅投资额增速为 5.1%、办公楼投资额增速为 6%，商业营业用房投资额为房地产各业态中增速最快为 7.3%，期望楼市下半场商业地产在改革与创新中引领行业发展。

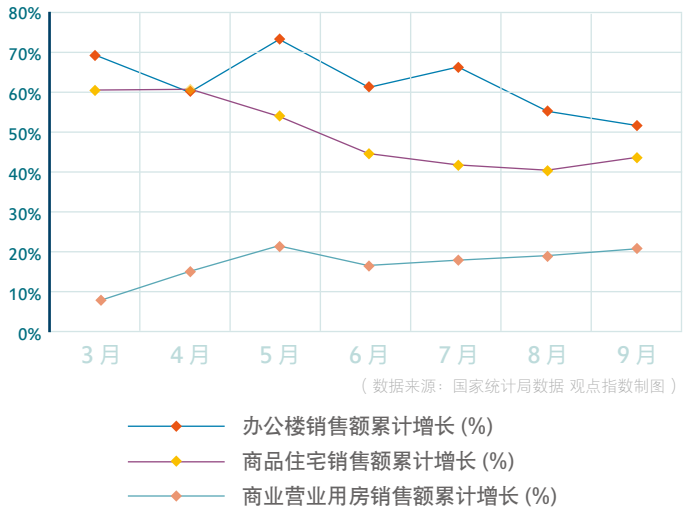
住宅、办公楼、商业营业用房投资累计增长率



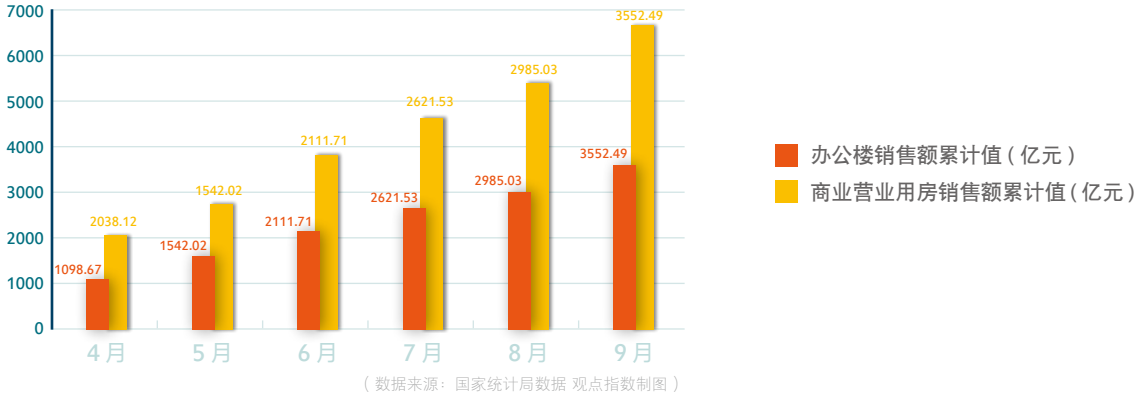
商业物业销售回暖，仍面临去库存压力

数据显示，2016 年商业营业用房销售增长率呈稳步上升趋势，而办公楼销售增速虽有所下降，但从 3 月份开始已经超过商品住宅销售额。由此可见，商业地产市场销售回暖，有上升空间。

2016 年商品住宅、办公楼、商业营业用房销售额累计增长率



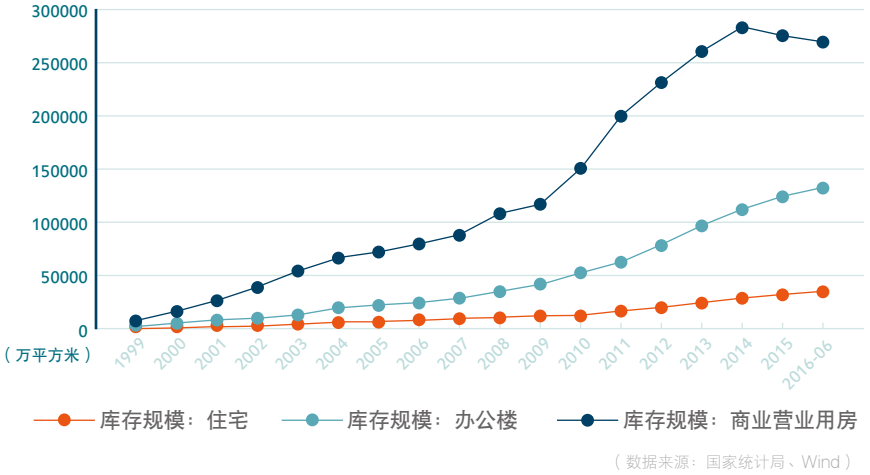
2016 年商品住宅、办公楼、商业营业用房销售额累计值



尽管商业地产发展前景可观，但不可忽视的是仍面临着高库存的困境。根据相关分析数据显示，受相关政策影响，商品房销售持续向好，住宅库存正逐步下滑，而商业地产库存却仍然保持着上行的态势，去化压力大。

随着“营改增”政策的出台，加之房企的运营策略调整，商业地产有望在多元化布局、跨界合作中转型，把握市场需求成为新的利益增长点。

全国住宅、办公楼和商业营业用房库存对比



行业分析

如今的商业地产行业不仅受到电商的冲击，还面临着泡沫化、同质化等困境，市场竞争愈发激烈。

唯有告别过往传统单一且固化的商业地产模式，抓住时代变化的脉搏，把握消费者为王的市场之道，掌握模式转变、跨界合作、多元化布局等商业地产精髓，才能迎来发展新机遇。

运营定位在改变，谁能抓住消费者需求

商业的演变与经济环境密不可分。随着社会经济的发展，消费行为逐渐进入到重视文化与经济效益的阶段。

在这个中产阶级快速崛起的时代，我们需要意识到单纯商品买卖的时代已经过去了，消费者产生更多的需求，更为注重购买场景、商品体验以及商品的质量，因此商业地产也应当随之转变，在抓住消费者个性化需求方面进行精确的产品定位。

入选“2016 年度中国商业地产 TOP100”榜单的大悦城，凭借着对 18-35 岁新兴中产阶级的精准客群定位，以及“年轻、时尚、潮流、品位”品牌精神的传递，在不断的产品创新及组织管理的改变中快速发展，最终名列榜单第四。

此外，主题商业街区正是针对客群细分及需求所形成的具有鲜明主题的体验式商业空间。通过消费场景化、业态跨界、商业美学设计等，给消费者带来多层次的视觉感官体验，提升消费意欲，从而推动商业收益的提升。

针对消费者不同的生活场景需求，不同的商业产品能够更好地覆盖到各个群体，并在场景化中促发消费者的购买行为。例如在本次榜单评选中管理指标体系得分排名前十的金茂商业、龙湖商业等，正是据此制定了不同产品线定位，覆盖更广泛的需求。

如金茂商业旗下金茂汇定位于城市级商业中心，为大型零售商业服务；J · LIFE 定位于旅游地产商业及商务配套商业；金茂湾为社区商业，满足社区家庭生活的需求。龙湖则是形成了都市购物中心“龙湖天街”系列、社区特色商业龙湖“星悦荟”系列、高端家居生活馆龙湖“家悦荟”系列三大多元化产品体系。

通过不同产品线的服务提供，能够更为精准地锁定多个阶层、多种需求的消费者，打造更为全面的消费客群链。

这其中，有一个值得注意的由家居行业延伸、跨界的企业红星商业。红星商业除了针对消费者的家居业态打造购物商城，同时也以爱琴海系为主进军零售商业，满足消费者多样需求。正因如此，红星商业在 2016 年度中国商业地产 TOP100 榜中，挤下大部分入选企业，逼近前十之列。

同样地，宝龙深耕商业地产十多年，一直呈现着稳步上升的趋势，在积极扩张的同时也在紧抓商业品质和文化内涵的升级。

目前，宝龙发展重心放在了一二线城市，已形成具有自身特色的商业发展模式，以社区 MALL 为主，朝着多元复合化发展，在不同类别里寻求行业细分，最终达到差异化，打造创新竞争力。

针对不同的消费级别开发商业产品，能够促使产品更为精细化。例如港资企业九龙仓，其在商业地产布局中制定了不同的产品线定位，目前可见的是 IFS 定位于高档奢华大型 Mall，时代广场定位于国际高档商场，时代 · 奥特莱斯则是定位于顶级品牌奥特莱斯。

尽管商业产品各有特色，但是九龙仓瞄准的是走精品路线的中高端消费群，在引进各种世界顶级知名品牌的同时，也注重增强客群粘性与活跃度，在未来商业发展中加强用户管理。

还值得关注的是首创钜大，选择专注于奥特莱斯系列商业发展，挖掘消费者深层需求，从而形成规模化和体系化的运营策略，将属地特征与资源平台有效对接，促进产品的发展与收益。

新的商业生态 寻找体验式消费商机

现代商业中，越来越多消费者已经不能满足于仅在商城中购物，而是呈现出在休闲娱乐、餐饮、运动等需求。

体验式消费的出现正好能够满足消费者复杂多样的需求，通过场景化的构建，赋予视觉、触觉、味觉等感官上的刺激，促发消费者的购物行为。同时，体验式消费也是电商短期内无法战胜实体商业的法宝。

例如上海大悦城和昆明建发，作为 2016 年度中国体验式商业项目大奖的得主，在体验式消费产品的开发及运营中有不少值得借鉴的地方。上海大悦城作为大型城市综合体项目，拥有精准的客群定位，瞄准 22-30 岁的时尚年轻女性，建造潮流、时尚、性感的生活购物中心，尝试商业与文化、科技等跨界融合，二期运用摩天轮、艺术街区、创意装置等场景激发想象空间，营造立体和精神层面体验。

昆明建发开发的昌宏西城 COHO · 酷活荟项目，作为全家庭生活方式中心，以开放的商业街区为主要经营业态，在产品上强调休闲娱乐功能，以家庭为服务标签打造舒适生活圈，给消费者创造一个全新的生活空间。

复合的体验式商业业态，能够给予消费者不同的体验感受，带有明显标签和艺术格调的场景，也更能契合该类型人群的情感表达需求。

作为街区式商业产品代表的阳光 100，虽然此次并未进入 2016 年度中国商业地产 TOP100 管理指标体系得分最前列，但其混搭和综合的业态，突破了传统商业地产的限制，街区综合体的运营实际上跳出了传统购物的框架，以开放街区的生活方式结合当地的文化进行一体化运营，在文创、文旅的概念中打造休闲娱乐的微主题街区。

在社区商业中同样有亮眼表现的金科商业，虽然起步较晚，但树立了明确的长远目标，希望在未来五年以“地产开发＋地产后服务”连接用户发展现代服务业，旗下社区综合服务集团、教育公司以及“新服务”战略等内容在 2016 年 3 月份正式确定。金科的目标，是让非地产板块的现代服务业收入接近并力争超过公司总收入的 50%。

而在本次管理指标体系得分 25.8 分，排在管理指标第九名的世茂商投，也是将文化旅游与商业融为一体的一把好手。世茂商投将文化旅游小镇跟主题乐园整合在一起，并引进各种世界品牌打造不同类别的体验式服务。通过组合的不同形态，降低品牌同质化、购物中心同质化，打造具有特色的商业运营模式。

蓝光商业则是根据地域特色打造具有丰富业态的多产品线系列，包括购物中心、主题商业街、文化旅游、星级酒店等。其中耍街作为成都首个传承地域文化特色和休闲生活方式的体验消费商街，成为当地休闲美食集结地和外地游客到蓉的文化旅游目的地之一。

蓝光商业也注重发掘、引进外部具有丰富经验的专业人才，建立专业的商管队伍，推进商业地产板块质量和效益不断提升。

强强联合关键，谁是竞争者？谁是合作者？

在激烈的市场竞争中，商业地产开发往往面临土地贵、融资难、开发周期长、消费者对产品品质要求逐渐提升等问题，因而促使房企由竞争转为合作，有利于降低风险，并更好地利用各自的资源优势，提升产品收益，实现合作共赢的良好局面。

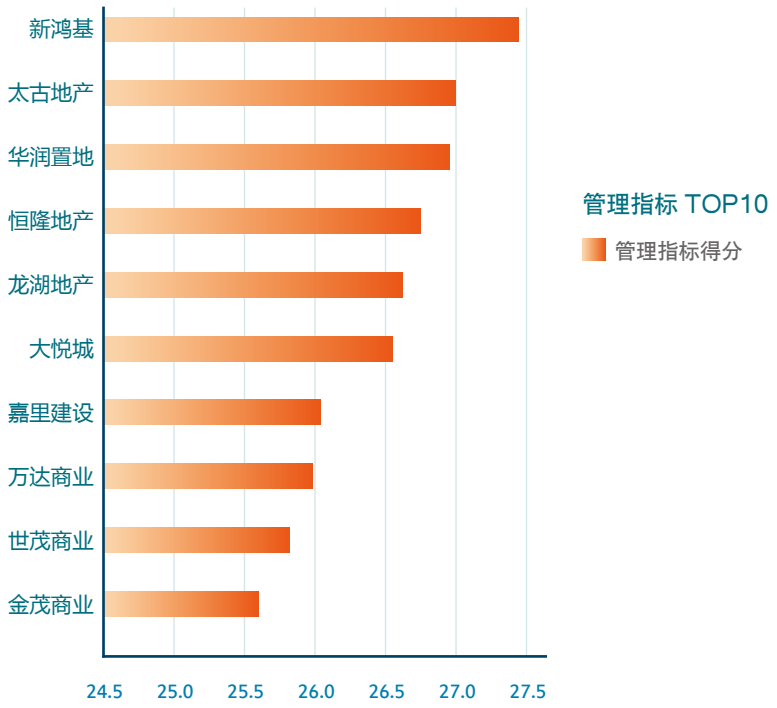
在管理指标体系得分 27 分，排在该指标第 2 名的太古地产，一向以优秀品质项目著称，在投资开发商业地产项目时也采取强强联合的方式，如与远洋地产、兴业国际、陆家嘴等。可以说，合作开发是其在内地发展的一大秘诀。

太古地产拥有成熟的资本运作和商业运营能力，内地房企擅长项目拿地、建设，通过价值优势互补实现利益最大化。

而在招商合作上，太古地产打出高端定位的招牌并积极拓展与一线品牌的合作。太古在开发前期就注重于租户建立良好关系，了解他们对店面的需求，让他们参与到商场的设计与改进中来。

这样的运营策略能够为开发企业提供市场趋势与动态的参考，有助于商业项目质量的提升。

总的来说，不少商业地产发展商正在通过多元化的管理运营策略，在满足消费者多样需求的基础上实现转型升级。



（数据来源：2016 年度中国商业地产 TOP100 榜 观点指数制图）

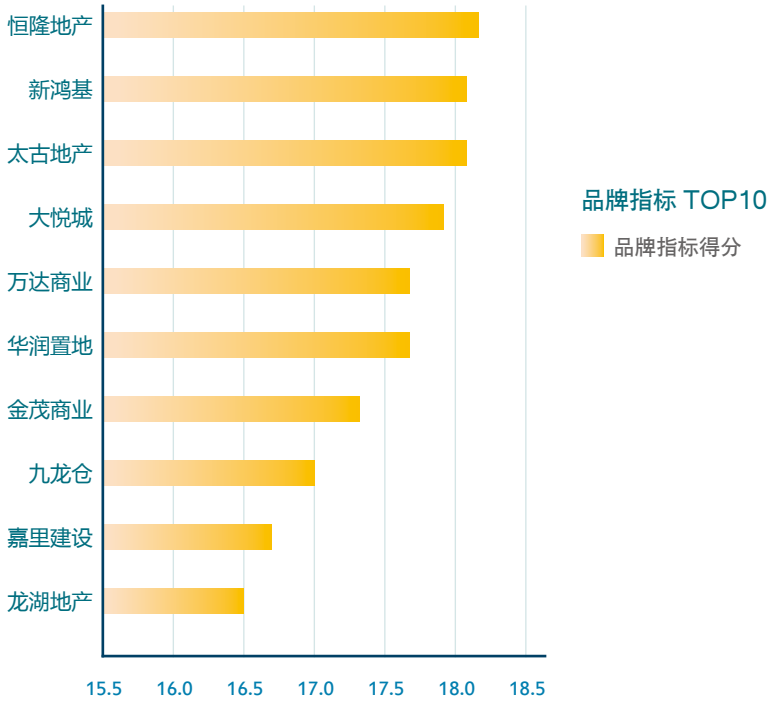
2016 年度中国商业地产 TOP100 榜单中，管理指标体系得分中排名前十的企业基本都超过 25 分，在其商业产品的管理及运营上各有特色，相互之间的分值差距也微乎其微。

随着市场的不断变化，期待房企在新一轮的策略调整中给消费者带来更多精细化的服务。

好的品牌能给企业带来什么?

优秀的品牌价值和形象，成为了影响消费者行为的重要因素。

品牌企业能够充分地发挥优势，调整价格策略，提升盈利空间，创造经营效益。品牌同时也具有巨大的社会价值，传递的企业文化和理念成就了企业的核心竞争力，品牌的外溢带来区域价值的提升。优秀商业地产项目，可以进一步提升城市品牌和城市形象，对城市的发展产生了深远的影响。2016 年度中国商业地产 TOP100 品牌指标体系得分前十的企业，平均得分超过 15 分，而这也是好的品牌带给这些企业的长处和优势。



（数据来源：2016 年度中国商业地产 TOP100 榜 观点指数制图）

除此之外，在 TOP100 榜单中还有不少企业的商业地产表现值得我们关注。

例如五洲国际的商贸物流产业园板块，通过创造性地将仓储物流管理、电子商务、综合金融与商业地产开发运营相结合，同时也积极探索商业综合体体系的构建，形成了以“五洲国际”和“五洲 · 哥伦布”命名的城镇综合体，在当地区域形成了重要的影响力。

美佳华则专注于三四线商业深耕，填补了中西部城市商业地产的空白，把握商业地产发展空间，在打造城市区域性标志商业项目过程中，形成了区域性的规模优势和竞争优势，其建造的商业中心也成为了当地的地标项目，树立了优秀的品牌形象。

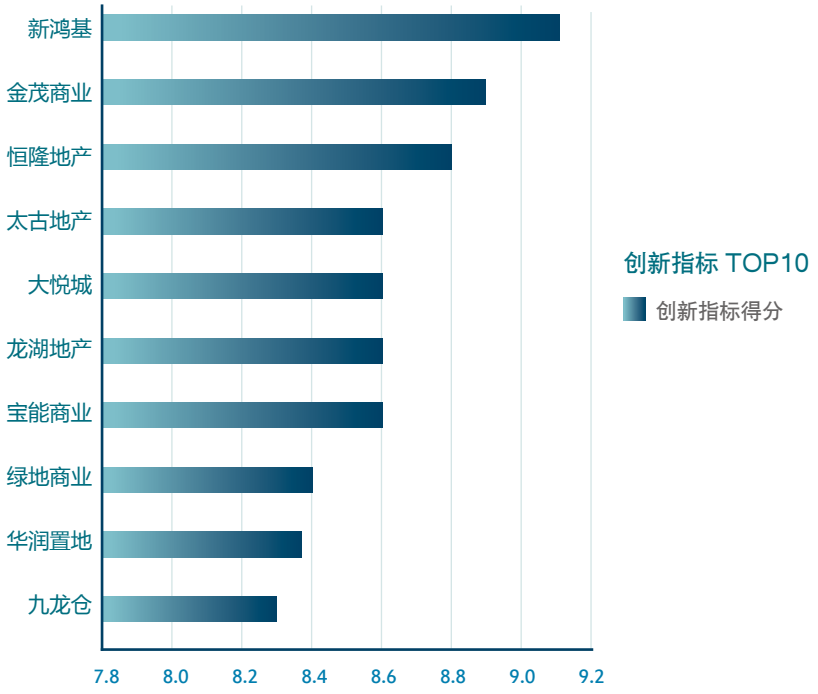
作为 2016 年度中国城市推动大奖得主的融创中国，旗下融创中心项目为天津新城市中心，其国际化精品商业、商务集群、高端住宅的综合服务供给，成为了该市的新地标，也是推进城市高新技术和科技发展的重要影响力量。

勒泰商业作为 2016 年度中国城市推动典范企业得主，旗下的多个城市综合体都成为了城市商业新中心，推动该区域的经济文化发展，成为的时尚文化和购物的地标。

转型升级期 改革与创新方向不会迷惘

当前，商业地产正处于转型创新关键期，行业面临着宏观经济下行、消费市场分流严重、销售去化困难等诸多复杂挑战。因此，商业地产行业需要积极探索创新变革，如资本创新、模式创新等，在新思维下推进产品的升级，才能在激烈市场竞争中赢得胜利。

2016 年度中国商业地产 TOP100 创新指标体系中，前十名的企业分数都十分接近，除了第 1 名新鸿基地产得分为 9 分以上，其余九名都为 8 分以上。这些企业都有其优异的商业创新表现，无论是产品的独特性、革新的生产方式，还是资本运作等，都有着自己独特的经验和模式。



（数据来源：2016 年度中国商业地产 TOP100 榜 观点指数制图）

商业 + 金融 资本力量无往而不利

2016 年度中国商业地产 TOP100 榜单中，还有不少企业的创新途径和模式值得我们关注。

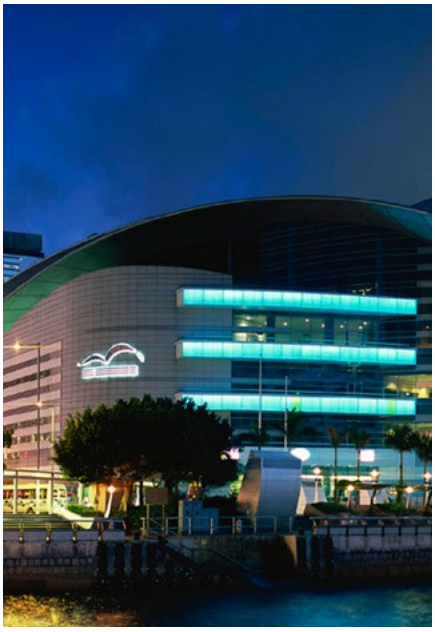
例如凯德集团，以资本运作的思路，采用“资产管理 + 房地产基金”的模式来运营持有型商业地产。

凯德在投资商业地产的同时，积极建立资金平台，设立和发行了相应的私募基金和房地产投资信托基金。通过私募基金介入商业地产的开发和收购环节，待项目运营成熟并实现资产增值时再注入房地产信托投资基金，以此实现贯穿收购或开发到持有及退出的完整链条。

凯德同时具备投资者、开发者与运营者的综合能力要求，决定了“凯德模式”的难以复制，造就了其独特的竞争力。

同样强调利用资本力量稳健推进商业地产发展的还有越秀房托，作为 2016 年度中国商业地产资产管理大奖得主，越秀房托是首个投资于内地物业的房地产信托投资基金 (REITs)，通过对旗下物业进行大规模的资产改造，扩大物业增值空间，多元化的资产增值策略为持有人带来长远稳定的投资收益。

房地产 + 金融的模式已然是当下的发展趋势，通过资本力量的推进，能够在一定程度下降低融资成本和风险，提高产品项目的投资收益，这也或将是未来各大商业地产商积极探索的创新方向。



轻资产风口 模式创新促进产品升级

商业地产投资大、回报周期长、资金依赖性高，传统融资模式单一，因此商业开发商如想要规模化扩张，保障资金链的充裕，轻资产模式成为了上佳的商业地产路径。

前文所提到的凯德模式，实际上也是一种典型的轻资产模式。除此之外，TOP100 榜单中的新城控股，也在探索以 REITs 为核心的商业地产轻资产发展模式。

新城控股拥有着吾悦系的城市综合体项目品牌，涵盖吾悦国际广场、新城吾悦广场、吾悦生活广场三大产品线，分别定位于高端国际精品路线、区域型时尚商业中心、便捷的社区生活中心。

其中，上海青浦吾悦广场就发行了一个类似资产证券化的计划。这样的轻资产模式，不仅可以避免资金沉淀，使商业地产商更好的突破资金瓶颈，获得快速发展，还能提高盈利能力，提升净资产收益率。

榜单点评

华润、万达各领风骚 港资恒隆强势闯入前三

2016 年度中国商业地产 TOP100 榜单前三名分别是华润置地、万达商业、恒隆地产。

华润和万达在营运指标体系的得分分别为 34.5 分和 35 分，差距微小，各有自己独特的商业特色。

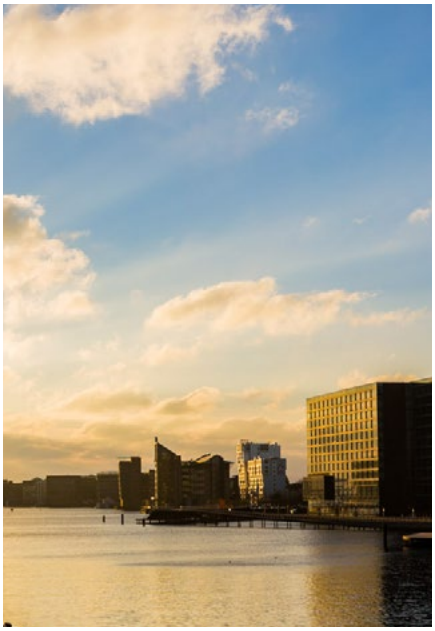
华润置地以稳健发展为主，用商业的方式来运营地产，打造出了内地商业地产代表作万象城、万象汇等标杆产品。

万达商业则以规模化的扩张为鲜明特色，2016 年万达在全国范围内继续大规模复制扩张，单在 2016 年前三季度，已有约 25 座万达广场及两座万达城（合肥万达称、南昌万达城）开业。频上头条的万达，除商业地产外，其文旅产业、金融产业等多元化布局同样吸引人眼球。

位居第 3 名的恒隆地产，相较于前两家内地企业，商业物业个数虽然不多，但符合港资一贯的慢工出细活作风。

恒隆地产作为最早进入内地的香港商业地产发展商之一，凭借多年在港发展及管理物业的经验和成就，在上海打造了两个经典的综合体项目——恒隆广场和港汇恒隆广场，从此成为了重要地标，并深受市场的欢迎。

恒隆一直注重长线发展策略，定位于中高档的中产阶级人群，并取得了不错的收益。



万科的新希望 SOHO 中国“孤注”联合办公

失落“地产一哥”宝座的万科，在商业板块的表现展现出蓬勃的野心，呈现后来居上的态势。在榜单中总分排名第 29 的万科，在收购黑石持有的印力集团股份后，万科积极转型谋求在商业地产板块的布局。

印力集团拥有深厚的商业营运资源，如零售业巨头沃尔玛，相信两者合作能为万科在商业上大展拳脚助功。

遗憾未能进入前十强的 SOHO 中国，在本次榜单评选中总得分 75.7 分，排在第 11 位。近年来业绩有所下滑、正经历转型阵痛的 SOHO，其打造的 SOHO 3Q 模式瞄准了联合办公市场，构建 O2O 综合商业服务平台。SOHO 到底能否借联合办公热潮实现华丽转身，让我们拭目以待。

与万达同样呈现快速扩张路径的还有绿地商业，在本次榜单评选中总得分 70.7 分，排在第 21 位，只是在规模化的同时却面临着三四线和商办品类去库存的棘手难题。毋庸置疑，绿地需要通过产品结构的调整来寻找新的支撑点。

港资企业占半壁 “慢工出细活”的启示

纵观 2016 年度中国商业地产 TOP100 榜单前十名企业，与住宅地产不同的是，港资企业依然占领半壁江山。在榜单排名前二十的企业中，也有 9 家企业为港企、外资企业。

榜单之中的新鸿基、新世界、长实、恒基兆业、嘉里建设、K11 品牌等，以及前文所提到的港企，都有带着港资“慢工出细活”的流派作风。

这些企业在项目开发上较为谨慎，与其说扩张路径保守，不如说是追求少而精致的商业地产产品。由于优越的地理位置、百年传承的商业基因，港企在高奢品牌商中具有传统的招商优势，这也为其在内地建立高端商业综合体提供了很好的条件。

港资企业进军内地，不仅能够带来先进的地产开发理念、优秀的商业运营管理经验，同时也加入了商业地产群雄逐鹿的激烈赛场，在竞争与合作中提升商业地产行业开发运营水平。

新势力崛起 商业地产战场群雄逐鹿

商业地产行业总是处于不断变化创新之中。2016 年度中国商业地产 TOP100 榜单中，不但见证了强者争霸，也惊喜看到了不少行业新势力奋起直追。例如分别排名 54 名和 70 名的中南商业和凯华集团，都有着出色的商业表现。

凯华集团通过打造超甲级写字楼凯华国际中心以及广州国际轻纺城项目而崭露头角，积极开拓“数字化 + 信息化 + 品牌化 + 展贸化”的多元化市场运营模式，为服务的商户提供打通线上线下的全方位服务，树立行业标杆。

作为城市运营商的中南商业尽管之前一直专注三四线城市的企业，并不常出现在公众眼前，然而面对三四线日益严峻的去库存压力，中南商业近两年也开始调整布局，往一二线开疆拓土。通过积累丰富的商业运营经验，未来中南商业也会加快一二线步伐，在策略转变中把握商机。

商业地产 TOP100

在地产行业不断变革发展的时代，在中产消费潮流袭来之际，跨界合作、互联网与大数据、体验式服务与运营模式等一个个崭新的元素，让商业地产商在突破与创新中散发最为耀眼的光芒。

过去风起云涌的一年，商业地产行业逐步进入变革与整合的时期，商业发展商与运营商如何捕捉市场先机、及时调整经营策略以期更好发展？在这群雄逐鹿的商业市场，谁将引领行业发展的潮流？谁又将成为众人借鉴与学习的行业标杆？

这一年，观点指数放眼中国商业地产版图，通过持续的企业动态跟踪与分析，从营运指标、管理指标、品牌指标、创新指标等出发，盘点与总结 2016 年以来商业地产发展商的市场表现。

2016 观点商业年会上，观点指数将向全行业发布“2016 年度中国商业地产 TOP100 暨商业表现奖”报告，用数据展现实力，用成绩续写辉煌，促使中国商业地产走向更好的未来。

榜单产生过程

筛选城市范围：

中国大陆地区，主要覆盖面为“北上广深”四大一线城市，以及商业地产发展活跃的二三线城市。

企业甄选标准：

在中国内地运营的商业地产开发、经营管理企业与机构。

口径统计时间：

营运指标中销售收入、租金收入为 2016 年 1-9 月合同签约数据；商业物业自持及管理运营面积是截至企业申报日的自持及管理运营物业面积；商业物业个数及城市布局是截止企业申报日的数据。

数据获取方法：

企业自行申报、上市公司公开资料、第三方专业机构提供、观点指数调研与统计。

运营指标统计的是在内地运营的商业地产企业数据。由于很多非上市企业不对外公开数据，因此我们在采取相关数值计算时，可能会有些许误差，非绝对准确。

调研过程中，部分企业要求数据不对外公布，观点指数对此表示理解及尊重。

研究数据系统：

观点指数长期跟踪商业地产企业表现、行业动态、经济走势，并在此基础上捕捉到精准而全面的市场数据，将实时、准确的数据与深度的分析相结合，采用实地调研、问卷访问、企业访谈、资料检索、历史研究、数量统计构建独特的数据分析模型体系。

活动办法

STEP 1

提名和申报资料(2016年9月1日至2016年10月31日)

通过提名和企业自荐的方式，参加企业填报各种基本资料和数据，并经专家初步评审，列出首批入围企业名单。

STEP 2

评委评选 (2016 年 11 月 1 日至 2016 年 11 月 15 日)

联合评审由观点指数研究机构结合专业行业机构及资深权威研究人士构成，根据“2016 年度中国商业地产 TOP100 暨商业表现奖”评价体系给出评选意见。通过评委评选将最终确定本次入选“2016 年度中国商业地产 TOP100 暨商业表现奖”的获奖名单，并在观点地产新媒体平台及本次活动的合作媒体及网络上公布。

STEP 3

授牌典礼和入选企业展示 (2016 年 11 月 23 日)

观点地产新媒体于 2016 年 11 月 23 日在“2016 观点商业年会”上进行盛大发布。

指标体系

本榜单由营运、管理、品牌、创新四大指标体系构成，总分值 100 分，权重分别为营运指标 40%、管理指标 30%、品牌指标 20%、创新指标 10%，即分别为 40 分、30 分、20 分、10 分。

营运指标包括销售与租金收入、商业物业自持及管理运营面积、商业物业个数、城市布局等四个单项指标，分别占权重 20%、10%、5%、5%，即分别为 20 分、10 分、5 分、5 分。

管理指标包括业态规划、招商管理、团队建设、策划推广等四个单项指标。其中业态规划和招商管理各占权重 10%，即各为 10 分。团队建设和策划推广各占权重 5%，即各为 5 分。

品牌指标包括品牌熟知度、租户认可度、城市推动力、社会贡献等四个单项指标，各占 5% 权重，即各为 5 分，总构成 20 分值。

创新指标包括资本创新、模式创新、设计创新等三个单项指标。其中资本创新占权重 5%，即 5 分。模式创新和设计创新各占权重 2.5%，即各为 2.5 分。

指标体系

营运指标 40	销售与租金收入	20
	商业物业自持及管理运营面积	10
	商业物业个数	5
	城市布局	5
管理指标 30	业态规划	10
	招商管理	10
	团队建设	5
	策划推广	5
品牌指标 20	品牌熟知度	5
	租户认可度	5
	城市推动力	5
	社会贡献	5
创新指标 10	资本创新	5
	模式创新	2.5
	设计创新	2.5

2016 年度中国商业地产 TOP100 榜单

名次	企业名称	营运指标（40）				管理指标（30 分）				品牌指标 （20 分）				创新指标 （10 分）			总分
		销售与租金收入 (20)	商业物业自持及管理运营面积 (10)	商业物业个数 (5)	城市布局 (5)	业态规划 (10)	招商管理 (10)	团队建设 (5)	策划推广 (5)	品牌熟知度 (5)	租户认可度 (5)	城市推动力 (5)	社会贡献 (5)	资本创新 (5)	模式创新 (2.5)	设计创新 (2.5)	
1	华润置地有限公司	34.5				27.0				17.7				8.4			87.6
2	大连万达商业地产股份有限公司	35.0				26.0				17.7				7.0			85.7
3	恒隆地产有限公司	31.5				26.8				18.2				8.8			85.3
4	大悦城地产有限公司	29.5				26.6				17.9				8.6			82.6
5	九龙仓集团	31.5				25.5				17.0				8.3			82.3
6	凯德集团（中国）	36.5				22.5				13.6				7.9			80.5
7	太古地产（中国）投资有限公司	26.5				27.0				18.1				8.6			80.2
8	龙湖地产有限公司	27.0				26.7				16.5				8.6			78.8
9	嘉里建设有限公司	27.0				26.1				16.7				7.8			77.6
10	上海世茂商业投资管理有限公司	26.5				25.8				16.2				8.2			76.7
11	SOHO 中国有限公司	26.0				25.3				16.4				8.0			75.7
12	新鸿基地产发展有限公司	19.5				27.4				18.1				9.1			74.1
13	上海红星美凯龙商业管理股份有限公司	33.5				21.3				13.2				6.0			74.0
14	金融街控股股份有限公司	33.0				21.9				12.5				6.5			73.9
15	保利商业地产投资管理有限公司	27.0				23.1				15.4				7.7			73.2
16	远洋商业管理有限公司	33.5				20.5				11.7				6.1			71.8
17	中国金茂控股集团有限公司	19.5				25.7				17.3				8.9			71.4
18	瑞安房地产有限公司	26.0				22.3				15.8				7.1			71.2
19	中海地产商业发展有限公司	29.5				21.0				14.0				6.6			71.1
20	新世界中国地产有限公司	21.0				25.6				16.1				8.1			70.8
21	绿地商业（集团）有限公司	21.0				25.2				16.1				8.4			70.7
22	深圳招商商置投资有限公司	31.5				19.7				13.3				6.0			70.5
23	宝龙地产控股有限公司	26.5				21.5				15.4				6.9			70.3
24	银泰置地（集团）有限公司	34.0				19.0				11.4				5.7			70.1
25	广州富力地产股份有限公司	22.0				24.1				15.1				7.8			69.0
26	长江实业地产有限公司	20.5				24.3				15.3				8.2			68.3
27	宝能商业有限公司	20.0				23.3				15.9				8.6			67.8
28	新城控股集团股份有限公司	18.5				24.4				15.1				7.0			65.0
29	万科商业资产运营发展（北京）有限公司	24.0				22.6				12.9				5.3			64.8
30	蓝光商业集团	18.0				22.8				15.6				7.5			63.9
31	印力集团	19.0				23.0				13.5				8.2			63.7
32	协信商业地产集团	18.5				21.8				14.8				7.3			62.4
33	卓越置业集团有限公司	18.5				22.3				14.0				7.0			61.8

2016 年度中国商业地产 TOP100 榜单

名次	企业名称	营运指标（40）				管理指标（30 分）				品牌指标 （20 分）				创新指标 （10 分）			总分
		销售与租金收入 (20)	商业物业自持及管理运营面积 (10)	商业物业个数 (5)	城市布局 (5)	业态规划 (10)	招商管理 (10)	团队建设 (5)	策划推广 (5)	品牌熟知度 (5)	租户认可度 (5)	城市推动力 (5)	社会贡献 (5)	资本创新 (5)	模式创新 (2.5)	设计创新 (2.5)	
34	广东粤海控股集团有限公司	23.0				20.6				12.8				4.5			60.9
35	鲁商集团有限公司	18.0				22.0				13.4				7.4			60.8
36	越秀地产股份有限公司	19.0				21.3				13.3				7.1			60.7
37	正荣商业管理有限公司	18.0				22.0				14.1				6.5			60.6
38	金科地产集团股份有限公司	17.0				19.5				13.9				8.2			58.6
39	建业地产股份有限公司	26.0				17.8				9.3				4.5			57.6
40	上实城开资产管理有限公司	23.0				18.5				10.9				4.9			57.3
41	弘阳集团有限公司	19.0				19.4				12.8				5.6			56.8
42	恒基兆业地产有限公司	18.5				19.7				12.8				5.5			56.5
43	京基集团有限公司	15.0				20.1				14.9				5.9			55.9
44	首创钜大有限公司	17.0				19.6				11.6				6.9			55.1
45	上海证大房地产有限公司	13.0				22.4				13.1				6.4			54.9
46	河南正商置业有限公司	17.0				19.6				11.3				5.8			53.7
47	合生商业地产管理有限公司	21.0				15.1				11.2				6.1			53.4
48	碧桂园集团商管公司	17.0				17.9				13.0				5.4			53.3
49	五洲国际控股有限公司	13.0				19.8				13.2				7.1			53.1
50	世纪金源商业管理有限责任公司	23.0				15.6				9.1				4.8			52.5
51	辽宁兴隆大家庭商业集团有限公司	22.0				16.6				9.5				4.4			52.5
52	雅居乐集团	21.0				15.4				11.8				4.3			52.5
53	金地商置集团	17.5				19.0				11.0				4.9			52.4
54	中南商业发展有限公司	13.0				18.6				13.3				7.2			52.1
55	深圳市花万年商业管理有限公司	15.0				19.6				10.8				6.4			51.8
56	上海鹏欣房地产（集团）有限公司	17.0				18.0				11.8				4.8			51.6
57	深圳市中航九方资产管理有限公司	17.0				17.5				11.6				5.3			51.4
58	阳光100中国控股有限公司	13.0				19.6				12.4				6.3			51.3
59	苏州港龙控股集团有限公司	17.0				19.2				9.7				5.3			51.2
60	五矿地产有限公司	13.0				20.5				11.9				5.4			50.8
61	合景泰富地产控股有限公司	18.0				17.3				10.3				5.0			50.6
62	佳兆业商业集团有限公司	14.0				18.6				11.9				5.7			50.2
63	高德置地控股有限公司	17.0				19.1				10.3				3.6			50.0
64	深圳市星河商用置业股份有限公司	5.0				22.0				15.6				6.9			49.5
65	上海丰树管理有限公司	11.0				19.0				12.6				6.8			49.4
66	深圳绿景资产管理有限公司	10.0				20.8				12.5				6.1			49.4

2016 年度中国商业地产 TOP100 榜单

名次	企业名称	营运指标（40）				管理指标（30 分）				品牌指标（20 分）				创新指标（10 分）			总分
		销售与租金收入 (20)	商业物业自持及管理运营面积 (10)	商业物业个数 (5)	城市布局 (5)	业态规划 (10)	招商管理 (10)	团队建设 (5)	策划推广 (5)	品牌熟知度 (5)	租户认可度 (5)	城市推动力 (5)	社会贡献 (5)	资本创新 (5)	模式创新 (2.5)	设计创新 (2.5)	
67	苏宁置业集团有限公司	17.0				17.3				9.8				5.2			49.3
68	深圳市莱蒙商业投资管理有限公司	13.0				19.4				11.0				5.9			49.3
69	泰禾集团商业管理公司	12.0				19.5				11.6				5.9			49.0
70	凯华集团有限公司	12.0				18.3				11.5				6.9			48.7
71	茂业（深圳）集团股份有限公司	11.0				18.1				13.3				5.5			47.9
72	明发集团有限公司	10.0				18.9				13.0				5.6			47.5
73	中天城投集团商业管理有限公司	13.0				16.1				12.5				5.6			47.2
74	苏州圆融发展集团有限公司	9.0				18.9				13.0				6.1			47.0
75	深业置地有限公司	8.0				21.0				12.5				5.4			46.9
76	中信泰富（中国）投资有限公司	6.0				21.0				12.8				6.3			46.1
77	国瑞商业集团	10.5				19.2				10.0				5.8			45.5
78	天津一商集团有限公司	15.5				15.1				8.5				4.2			43.3
79	深圳美佳华实业有限公司	6.0				18.1				12.3				6.3			42.7
80	安徽国购投资集团有限公司	5.0				19.8				11.6				5.9			42.3
81	香港崇邦集团	5.0				19.9				11.1				6.1			42.1
82	上海升龙投资集团有限公司	5.0				19.5				12.1				5.4			42.0
83	广东奥园商业地产集团有限公司	6.0				18.9				10.8				5.3			41.0
84	步步高置业有限责任公司	10.0				16.5				10.3				4.1			40.9
85	隆基泰和商业管理公司	10.0				16.6				9.5				4.6			40.7
86	SM 中国	13.0				16.1				8.0				3.5			40.6
87	蓝润地产股份有限公司	8.5				16.8				9.3				5.9			40.5
88	禹洲地产股份有限公司	6.0				18.1				10.3				5.9			40.3
89	广州市时代商业管理有限公司	10.0				16.3				9.4				4.5			40.2
90	明宇实业集团有限公司	10.5				16.0				9.5				4.1			40.1
91	建发房地产集团有限公司	12.0				14.9				9.4				3.6			39.9
92	武汉南国置业股份有限公司	12.0				14.2				9.3				4.0			39.5
93	广东海印集团股份有限公司	10.0				15.9				9.3				3.5			38.7
94	珠海华发商用房产管理有限公司	6.0				16.3				11.4				4.7			38.4
95	正佳企业集团有限公司	4.0				19.4				10.3				4.6			38.3
96	信和集团	14.0				14.3				6.1				3.8			38.2
97	重庆高科集团有限公司	9.5				15.3				9.4				3.9			38.1
98	重庆华宇集团有限公司	6.0				15.8				10.9				4.9			37.6
99	深圳市益田商业股份有限公司	2.0				17.3				12.5				4.9			36.7
100	鸿荣源置业集团（深圳）有限公司	6.5				15.9				9.5				4.6			36.5

2016 年度商业表现奖获奖名单

2016 年度中国商业地产典范品牌	金茂览秀城
2016 年度中国商业地产典范品牌	蓝光商业集团
2016 年度中国商业地产典范品牌	五洲国际控股有限公司
2016 年度中国商业地产模式创新大奖	首创钜大有限公司
2016 年度中国商业地产模式创新大奖	阳光 100 中国控股有限公司
2016 年度最具影响力商业地产运营商	中南商业
2016 年度中国城市推动典范企业	宝龙地产控股有限公司
2016 年度中国城市推动典范企业	中国勒泰商业地产集团
2016 年度中国商业地产服务商大奖	好租
2016 年度中国商业地产资产管理大奖	越秀房托资产管理有限公司
2016 年度中国电影院线人气品牌	万达院线
2016 城市新兴标杆商业体	海门中南城购物中心
2016 年度中国典范商业综合体	银河国际购物中心
2016 年度中国品质典范商务写字楼	凯华国际中心
2016 年度中国城市推动大奖	融创中心
2016 年度中国体验式商业项目大奖	昌宏西城 COHO · 酷活荟
2016 年度中国体验式商业项目大奖	上海大悦城