

<<购物中心商铺租金微观决定因素与租户>>

图书基本信息

书名：<<购物中心商铺租金微观决定因素与租户组合实证研究>>

13位ISBN编号：9787505884380

10位ISBN编号：7505884387

出版时间：2010-1

出版时间：经济科学出版社

作者：聂冲

页数：205

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<购物中心商铺租金微观决定因素与租户>>

### 前言

购物中心零售租金的相关实证研究真正起步于20世纪90年代，现在已经成为国际学术界关注的一大焦点。

但由于受到数据可得性的限制，关于商铺租金的实证分析仍然较少。

随着中国经济社会的发展进步和城市化进程的快速推进，购物中心在中国的各个主要城市蓬勃发展，已经成为房地产开发的热点。

同时，理论界对中国城市购物中心的研究兴趣也与日俱增。

尽管如此，目前中国理论界对于购物中心的投资开发与运营管理的相关研究却明显滞后。

如何有效地指导购物中心的投资开发与运营管理，是中国目前商业地产迫切需要解决的问题。

购物中心投资开发和有效运营的最终目标，是实现租金收益最大化。

因此，科学地识别出购物中心商铺租金的决定因素与租户组合的作用机制，能够从理论上有效地指导购物中心发展商和运营商的实践活动。

本书追踪国内外最新的研究进展，结合中国的实际情况，以商业发展程度较高的长三角和珠三角部分城市的购物中心作为实证研究对象，定量分析影响城市购物中心商铺租金的各种微观决定因素和租户组合。

核心内容包括以下三个方面：第一，从区位特征、建筑特征、商铺特征和租约特征“四维度”入手，构建影响购物中心商铺租金的特征价格模型，通过实证分析识别出购物中心商铺租金的微观决定因素，计算得到各特征的特征价格和边际价格。

第二，基于商铺租金的视角，通过将“商铺种类”划分为主力店、次主力店与非主力店三大类，深入细致地探讨了购物中心不同商铺种类的租户组合优化，揭示其租金水平变化的规律。

## <<购物中心商铺租金微观决定因素与租户>>

### 内容概要

购物中心零售租金的相关实证研究真正起步于20世纪90年代，现在已经成为国际学术界关注的一大焦点。

但由于受到数据可得性的限制，关于商铺租金的实证分析仍然较少。

随着中国经济社会的发展进步和城市化进程的快速推进，购物中心在中国的各个主要城市蓬勃发展，已经成为房地产开发的热点。

同时，理论界对中国城市购物中心的研究兴趣也与日俱增。

尽管如此，目前中国理论界对于购物中心的投资开发与运营管理的相关研究却明显滞后。

如何有效地指导购物中心的投资开发与运营管理，是中国目前商业地产迫切需要解决的问题。

购物中心投资开发和有效运营的最终目标，是实现租金收益最大化。

因此，科学地识别出购物中心商铺租金的决定因素与租户组合的作用机制，能够从理论上有效地指导购物中心发展商和运营商的实践活动。

本书追踪国内外最新的研究进展，结合中国的实际情况，以商业发展程度较高的长三角和珠三角部分城市的购物中心作为实证研究对象，定量分析影响城市购物中心商铺租金的各种微观决定因素和租户组合。

核心内容包括以下三个方面：第一，从区位特征、建筑特征、商铺特征和租约特征“四维度”入手，构建影响购物中心商铺租金的特征价格模型，通过实证分析识别出购物中心商铺租金的微观决定因素，计算得到各特征的特征价格和边际价格。

第二，基于商铺租金的视角，通过将“商铺种类”划分为主力店、次主力店与非主力店三大类，深入细致地探讨了购物中心不同商铺种类的租户组合优化，揭示其租金水平变化的规律。

第三，进一步聚焦于非主力店“零样本数据采集，获得了中国城市购物中心商铺租金的第一手资料，并发现部分与其他研究不相一致的结果。

## 书籍目录

第一章 绪论第一节 问题的提出一、理论背景二、实践背景三、研究问题的界定第二节 几个基本概念一、购物中心二、商铺租金与零售租金三、商铺种类四、零售类型第三节 研究目标和研究内容一、研究目标二、研究内容第四节 研究方法一、文献研究二、实证分析第五节 技术路线和结构安排一、技术路线二、结构安排第二章 购物中心零售租金相关文献综述第一节 国外研究进展综述一、零售租金的理论背景二、零售租约的主要构成三、零售租金的决定因素第二节 国内研究进展综述一、商业房地产的相关研究二、购物中心的相关研究第三章 购物中心商铺租金微观决定因素的识别、量化和数据获取第一节 购物中心商铺租金微观决定因素的识别一、区位因素二、建筑因素三、商铺因素四、租约因素第二节 购物中心租金微观决定因素研究中的主要问题一、数据获取难二、多重共线性三、异方差问题第三节 变量选择和数据获取一、研究变量的选择及其量化二、样本数据的获取第四章 购物中心商铺租金微观决定因素的特征价格模型分析第一节 特征价格模型的构建一、特征价格模型的核心思想二、特征价格模型在住宅市场的广泛应用三、商铺租金特征价格模型的构建第二节 研究假设一、区位特征和商铺租金间的关系二、建筑特征和商铺租金间的关系三、商铺特征和商铺租金间的关系四、租约特征和商铺租金间的关系第三节 模型设定与描述性统计一、函数形式的选择二、数据的描述性统计三、模型的估计方法和识别第四节 实证结果一、商铺特征价格的符号分析二、对实证结果的简要分析三、购物中心商铺特征的特征价格分析第五节 结果讨论及启示一、结果讨论二、实证结果对于购物中心发展的启示第五章 购物中心不同商铺种类间租户组合的实证分析第一节 购物中心商铺种类的识别一、主力店的内涵二、主力店、次主力店和非主力店的划分标准第二节 研究假设一、不同的商铺种类是否为异质性群体二、商铺位置对于主力店和次主力店对租金的影响是否存在显著差异三、次主力店的集中配置是否对商铺租金产生一个正向效应第三节 模型设定与描述性统计一、模型设定二、数据的描述性统计第四节 实证结果一、模型(5.1)的实证结果二、模型(5.2)的实证结果三、模型(5.3)的实证结果第五节 结果讨论及启示一、结果讨论二、实证结果对于购物中心发展的启示第六章 购物中心非主力店不同零售类型间租户组合的实证研究第一节 变量来源和研究假设一、商铺位置二、零售类型三、其他变量第二节 模型设定与描述性统计一、模型设定二、数据和描述性统计第三节 实证结果第四节 结果讨论及启示一、结果讨论二、实证结果对于购物中心发展的启示第七章 研究结论与展望第一节 研究结论及启示一、研究结论二、对购物中心发展的进一步思考第二节 学术意义和应用价值一、学术意义二、应用价值第三节 研究不足与研究展望一、研究不足二、研究展望附录1：购物中心租金研究访谈提纲附录2：购物中心基本情况实地调查附录3：购物中心商铺情况调查问卷参考文献攻读博士学位期间主要科研成果后记

章节摘录

由于商铺租金相关数据的获取十分困难，因而笔者在这方面花费了大量的时间和精力。本书实证分析中所采用的方法主要包括以下三种：访谈调查、实地调查和统计分析。

（一）访谈调查 为了对购物中心商铺租金微观决定因素进行科学合理的选择，一方面对已有文献中关于变量设置的内容进行总结；另一方面进行访谈调查来反映实证研究区域的本地特点。毕竟，每个城市经济实力和消费习惯不同，使得影响购物中心商铺租金的因素可能会有所差异。而且，影响购物中心商铺租金的影响因素众多，必须经过调查访谈，才能够确定具体的影响因素，为调查问卷的设计提供依据。

所以说，实地访谈至关重要，很大程度上决定了研究的质量。

本书希望通过实地访谈了解业界人士对购物中心租金的认识和看法，特别是从业人员在购物中心商铺租金制定方面所做的工作，印证和完善文献研究中形成的初步观点，调整研究框架，为编制调查问卷创造条件。

具体的访谈工作分为以下几个步骤： 第一步，访谈提纲。

笔者根据文献研究的结果设计了访谈提纲。

访问主要由10个开放性的问题构成。

这10个问题是访谈的主题。

在不同单位进行访谈的时候，根据各部门的实际情况和访谈对象的特点，访谈的侧重点会有所不同。

访谈提纲详见附录1。

第二步，访谈过程。

从2007年3月份开始，笔者利用研讨会、课题项目、房地产沙龙等各种机会，相继走访了商业房地产业相关政府部门、科研院校、房地产公司、咨询公司、物业公司等20家单位，与28位专业人士进行了深入访谈。

访谈过程主要是分阶段和分地区进行的。

第一阶段主要是在长三角区域，包括杭州、上海、嘉兴和绍兴等地区，时间在2007年3~4月，访谈了浙江大学房地产研究中心、杭州九源不动产营销机构、杭州双赢置业营销有限公司、杭州西城物业经营管理有限公司、浙江江南摩尔物业管理有限公司、上海开元企业经营管理有限公司和绍兴市万通房产有限公司等单位。

第二阶段主要是在珠三角区域（深圳），时间主要是2007年4-5月，访谈单位包括深圳华侨城房地产有限公司、深圳招商房地产有限公司等。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>