

# 2016-2022年中国城市综合 体行业市场分析及投资趋势预测报告

## 报告目录及图表目录

中国产业研究报告网 编制

[www.chinairr.org](http://www.chinairr.org)

## 一、报告报价

《2016-2022年中国城市综合体行业市场分析及投资趋势预测报告》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.chinairr.org/report/R13/R1304/201608/31-212566.html>

产品价格：纸介版9800元 电子版9800元 纸介+电子10000元

订购电话: 400-600-8596 010-80993936

传真: 010-60343813

网址: <http://www.chinairr.org>

Email: [sales@chyxx.com](mailto:sales@chyxx.com)

联系人：刘老师 陈老师 谭老师

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

城市综合体(英文：HOPSCA，即：Hotel、Office、Park、Shopping Mall、Convention、Apartment，经在英文网络上查询考证后，这个说法仅见于国内广告。英语中通常用complex指代这个含义，如Marina City complex)是以建筑群为基础，融合商业零售、商务办公、酒店餐饮、公寓住宅、综合娱乐五大核心功能于一体的“城中之城”(功能聚合、土地集约的城市经济聚集体)。但是随着时代的进步，越来越多源于城市综合体运作模式的综合体建筑不断演化出来，它们的功能比狭义意义上的城市综合体少，根据不同功能的侧重有不同的称号，但是可以都属于城市综合体。

报告目录：

### 第1章：城市综合体市场规模与开发模式分析

#### 1.1城市综合体定义与发展历程

##### 1.1.1城市综合体的定义

- (1) 城市综合体定义
- (2) 城市综合体特征
- (3) 城市综合体分类
- (4) 城市综合体价值

##### 1.1.2城市综合体发展历程

- (1) 早期雏形阶段
- (2) 早期开发阶段
- (3) 大规模孕育阶段
- (4) 扩张元年分析

#### 1.2城市综合体发展现状分析

##### 1.2.1城市综合体存量市场分析

- (1) 城市综合体存量市场规模
- (2) 城市综合体存量区域属性
- (3) 已开业城市综合体物业组合

##### 1.2.2城市综合体增量市场分析

- (1) 城市综合体增量市场规模
- (2) 城市综合体增量市场预估

(3) 城市综合体增长特征分析

### 1.3城市综合体主要开发模式分析

#### 1.3.1商务驱动模式分析

(1) 商务驱动型开发模式分析

(2) 商务驱动模式典型案例分析

#### 1.3.2商业驱动模式分析

(1) 商业驱动型开发模式分析

(2) 商业驱动模式典型案例分析

#### 1.3.3住宅驱动模式分析

(1) 住宅驱动型开发模式分析

(2) 住宅驱动模式典型案例分析

#### 1.3.4文化驱动模式分析

(1) 文化驱动型开发模式分析

(2) 文化驱动模式典型案例分析

#### 1.3.5休闲旅游驱动模式分析

(1) 休闲旅游驱动型开发模式分析

(2) 休闲旅游驱动模式典型案例分析

#### 1.3.6娱乐驱动模式分析

(1) 娱乐驱动型开发模式分析

(2) 娱乐驱动模式典型案例分析

#### 1.3.7会展驱动模式分析

(1) 会展驱动型开发模式分析

(2) 会展驱动模式典型案例分析

#### 1.3.8复合驱动模式分析

(1) 复合驱动型开发模式分析

(2) 复合驱动模式典型案例分析

### 1.4城市综合体面临的主要挑战分析

#### 1.4.1宏观配套缺失带来的挑战

#### 1.4.2融资环境制约带来的挑战

#### 1.4.3项目内涵缺失带来的挑战

#### 1.4.4项目供给过剩带来的挑战

## 第2章：城市综合体主要发展环境及影响分析

### 2.1城市综合体行业经济环境分析

#### 2.1.1国内宏观经济发展分析

#### 2.1.2国内宏观经济发展趋势

#### 2.1.3产业结构对城市综合体的影响

#### 2.1.4经济形势与城市综合体相关性

### 2.2城市综合体行业政策环境分析

#### 2.2.1房地产政策对商品房供给的影响

#### 2.2.2房地产政策对商品房需求的影响

#### 2.2.3房地产政策对商品房供求平衡的影响

#### 2.2.4房地产政策对城市综合体开发的影响

### 2.3城市综合体行业产业环境分析

#### 2.3.1房地产开发行业发展态势分析

##### (1) 房地产开发景气指数分析

##### (2) 房地产开发投资规模分析

##### (3) 房地产开发面积规模分析

##### (4) 商品房销售面积分析

##### (5) 商品房销售金额分析

##### (6) 商品房销售价格分析

#### 2.3.2商业地产行业发展态势分析

##### (1) 商业地产开发投资分析

##### (2) 商业地产开发面积分析

##### (3) 商业地产销售面积分析

##### (4) 商业地产销售金额分析

##### (5) 商业地产成交价格分析

### 2.4城市综合体行业社会环境分析

#### 2.4.1中国城镇化发展进程分析

##### (1) 城镇化进程发展历程与特点

##### (2) 城镇化推进政策汇总分析

##### (3) 城镇化对城市综合体的影响

#### 2.4.2城镇居民收入及消费分析

##### (1) 居民人均可支配收入分析

## (2) 居民消费支出结构变化分析

### 2.4.3居民对生活环境要求的变化

### 2.4.4人口因素对城市综合体的影响

#### (1) 人口总量对城市综合体总量的影响

#### (2) 人口分布对城市综合体布局的影响

#### (3) 人口结构对综合体商业业态的影响

## 第3章：城市综合体项目投资价值分析模型

### 3.1商圈等级和规模的影响分析

#### 3.1.1商圈理论及其作用分析

##### (1) 零售引力规律分析

##### (2) 商圈饱和度的分析

#### 3.1.2商圈等级及规模的影响

### 3.2投资价值模型基本假设分析

#### 3.2.1隐藏的前提条件分析

#### 3.2.2直接的前提条件分析

#### 3.2.3模型的约束条件分析

### 3.3投资价值模型的构建研究

#### 3.3.1销售价值定位模型的构建

#### 3.3.2单一业态的价值区间分析

#### 3.3.3整体价值最佳规模及最佳区间的计算

### 3.4投资价值综合分析体系

#### 3.4.1城市综合体投资模型指标设计的原则

#### 3.4.2城市综合体投资模型指标体系的建立

#### 3.4.3城市综合体投资评价模型的建立

### 3.5徐州世茂广场投资价值分析

#### 3.5.1徐州世茂广场项目发展现状分析

#### 3.5.2徐州世茂广场项目发展背景分析

##### (1) 世茂广场项目产品分析

##### (2) 世茂广场项目区位分析

##### (3) 世茂广场项目商圈分析

##### (4) 世茂广场项目消费能力分析

(5) 世茂广场项目投资价值评价

### 3.6城市综合体投资决策影响因素

#### 3.6.1项目决策的柔性因素分析

#### 3.6.2项目投资的不可逆性分析

#### 3.6.3项目的不确定性因素分析

(1) 项目不确定性因素分析

(2) 项目不确定性因素来源

1) 市场供求因素分析

2) 城市规划因素分析

3) 政策影响因素分析

4) 经营管理能力的影响分析

## 第4章：城市综合体投资风险及机会分析模型

### 4.1城市综合体行业投资风险识别

#### 4.1.1城市综合体开发投资各阶段风险

(1) 城市综合体开发各阶段风险识别

(2) 城市综合体投资风险特征分析

1) 投资风险具有复杂多样性特征

2) 投资风险具有阶段性特征

3) 投资风险具有不均衡性特征

4) 投资风险具有可测可控性特征

(3) 城市综合体项目主要投资风险

1) 资金短缺风险分析

2) 供需失衡风险分析

3) 模式缺失风险分析

4) 项目运营风险分析

#### 4.1.2城市综合体风险预估模式设计

(1) 风险预估与评价流程

(2) 风险预估的数学模型

1) 风险预估方案的计算基础

2) 风险预估方案的计算架构

3) 风险预估的模型架构设计

- (3) 风险预估的CPRS模型
- 1) CPRS模型的给分设计需求
- 2) CPRS模型的给分标度设计
- 3) 标度评分方案的应用分析
- (4) 风险预估的风险因素指标基准
- (5) 风险对策的常见措施分析
- (6) CPRS结果在风险对策的应用
- 4.2城市综合体投资机会相关理论分析
- 4.2.1城市消费指标分析
  - (1) 社会消费品零售额分析
  - (2) 城市消费水平系数分析
- 4.2.2城市存量指标分析
  - (1) 主要城市存量指标分析
  - (2) 消费水平存量系数分析
- 4.2.3城市增量指标分析
  - (1) 城市增量指标分析
  - (2) 增量指标应用分析
- 4.2.4“现状饱和指数”分析
  - (1) 零售饱和指数IRS分析
  - (2) 多业态饱和指数分析
- 4.2.5“千人拥有商场面积”
  - (1) “千人拥有商场面积”的含义
  - (2) “千人拥有商场面积”评估依据分析
  - (3) “千人拥有商场面积”与城市规划分析
- 4.2.6“逐级消费”的市场理论
  - (1) “逐级消费”基本内容
  - (2) “逐级消费”市场背景分析
  - (3) “逐级消费”指导价值与意义

## 第5章：城市综合体区域市场投资机会分析

### 5.1线城市投资机会分析

#### 5.1.1北京城市综合体投资机会分析



- (1) 城市建设与发展规划分析
- (2) 城市消费能力及潜力分析
- (3) 城市综合体体量规模分析
- (4) 区位特征与轨道交通分析
- (5) 城市综合体物业组合分析
- (6) 城市综合体增量市场分析
- (7) 城市综合体市场需求分析
- (8) 城市综合体投资机会分析

#### 5.1.2上海城市综合体投资机会分析

- (1) 城市建设与发展规划分析
- (2) 城市消费能力及潜力分析
- (3) 城市综合体体量规模分析
- (4) 区位特征与轨道交通分析
- (5) 城市综合体物业组合分析
- (6) 城市综合体增量市场分析
- (7) 城市综合体市场需求分析
- (8) 城市综合体投资机会分析

#### 5.1.3广州城市综合体投资机会分析

- (1) 城市建设与发展规划分析
- (2) 城市消费能力及潜力分析
- (3) 城市综合体体量规模分析
- (4) 区位特征与轨道交通分析
- (5) 城市综合体物业组合分析
- (6) 城市综合体增量市场分析
- (7) 城市综合体市场需求分析
- (8) 城市综合体投资机会分析

#### 5.1.4深圳城市综合体投资机会分析

- (1) 城市建设与发展规划分析
- (2) 城市消费能力及潜力分析
- (3) 城市综合体体量规模分析
- (4) 区位特征与轨道交通分析
- (5) 城市综合体物业组合分析

(6) 城市综合体增量市场分析

(7) 城市综合体市场需求分析

(8) 城市综合体投资机会分析

## 5.2线城市投资机会分析

### 5.2.1成都城市综合体投资机会分析

(1) 城市建设与发展规划分析

(2) 城市消费能力及潜力分析

(3) 城市综合体体量规模分析

(4) 区位特征与轨道交通分析

(5) 城市综合体物业组合分析

(6) 城市综合体增量市场分析

(7) 城市综合体市场需求分析

(8) 城市综合体投资机会分析

### 5.2.2沈阳城市综合体投资机会分析

(1) 城市建设与发展规划分析

(2) 城市消费能力及潜力分析

(3) 城市综合体体量规模分析

(4) 区位特征与轨道交通分析

(5) 城市综合体物业组合分析

(6) 城市综合体增量市场分析

(7) 城市综合体市场需求分析

(8) 城市综合体投资机会分析

### 5.2.3杭州城市综合体投资机会分析

(1) 城市建设与发展规划分析

(2) 城市消费能力及潜力分析

(3) 城市综合体体量规模分析

(4) 区位特征与轨道交通分析

(5) 城市综合体物业组合分析

(6) 城市综合体增量市场分析

(7) 城市综合体市场需求分析

(8) 城市综合体投资机会分析

### 5.2.4天津城市综合体投资机会分析

- (1) 城市建设与发展规划分析
- (2) 城市消费能力及潜力分析
- (3) 城市综合体体量规模分析
- (4) 区位特征与轨道交通分析
- (5) 城市综合体物业组合分析
- (6) 城市综合体增量市场分析
- (7) 城市综合体市场需求分析
- (8) 城市综合体投资机会分析

#### 5.2.5 武汉城市综合体投资机会分析

- (1) 城市建设与发展规划分析
- (2) 城市消费能力及潜力分析
- (3) 城市综合体体量规模分析
- (4) 区位特征与轨道交通分析
- (5) 城市综合体物业组合分析
- (6) 城市综合体增量市场分析
- (7) 城市综合体市场需求分析
- (8) 城市综合体投资机会分析

#### 5.2.6 福州城市综合体投资机会分析

- (1) 城市建设与发展规划分析
- (2) 城市消费能力及潜力分析
- (3) 城市综合体体量规模分析
- (4) 区位特征与轨道交通分析
- (5) 城市综合体物业组合分析
- (6) 城市综合体增量市场分析
- (7) 城市综合体市场需求分析
- (8) 城市综合体投资机会分析

#### 5.2.7 重庆城市综合体投资机会分析

- (1) 城市建设与发展规划分析
- (2) 城市消费能力及潜力分析
- (3) 城市综合体体量规模分析
- (4) 区位特征与轨道交通分析
- (5) 城市综合体物业组合分析

(6) 城市综合体增量市场分析

(7) 城市综合体市场需求分析

(8) 城市综合体投资机会分析

### 5.3线城市投资机会分析

#### 5.3.1常州城市综合体投资机会分析

(1) 城市建设与发展规划分析

(2) 城市消费能力及潜力分析

(3) 城市综合体体量规模分析

(4) 区位特征与轨道交通分析

(5) 城市综合体物业组合分析

(6) 城市综合体增量市场分析

(7) 城市综合体市场需求分析

(8) 城市综合体投资机会分析

#### 5.3.2宜昌城市综合体投资机会分析

(1) 城市建设与发展规划分析

(2) 城市消费能力及潜力分析

(3) 城市综合体体量规模分析

(4) 区位特征与轨道交通分析

(5) 城市综合体物业组合分析

(6) 城市综合体增量市场分析

(7) 城市综合体市场需求分析

(8) 城市综合体投资机会分析

#### 5.3.3绍兴城市综合体投资机会分析

(1) 城市建设与发展规划分析

(2) 城市消费能力及潜力分析

(3) 城市综合体体量规模分析

(4) 区位特征与轨道交通分析

(5) 城市综合体物业组合分析

(6) 城市综合体增量市场分析

(7) 城市综合体市场需求分析

(8) 城市综合体投资机会分析

### 5.4城市综合体投资机会比较

- 5.4.1重点城市消费水平系数分析比较
- 5.4.2重点城市消费水平存量系数比较
- 5.4.3重点城市城市综合体投资机会比较

## 第6章：城市综合体投资企业经验借鉴

### 6.1万达集团城市综合体经营策略借鉴

- 6.1.1企业发展简况分析
- 6.1.2企业经营情况分析
- 6.1.3企业经营优劣势分析

### 6.2凯德置地城市综合体经营策略借鉴

- 6.2.1企业发展简况分析
- 6.2.2企业经营情况分析
- 6.2.3企业经营优劣势分析

### 6.3恒隆地产城市综合体经营策略借鉴

- 6.3.1企业发展简况分析
- 6.3.2企业经营情况分析
- 6.3.3企业经营优劣势分析

### 6.4华润置地城市综合体经营策略借鉴

- 6.4.1企业发展简况分析
- 6.4.2企业经营情况分析
- 6.4.3企业经营优劣势分析

### 6.5中粮置业城市综合体经营策略借鉴

- 6.5.1企业发展简况分析
- 6.5.2企业经营情况分析
- 6.5.3企业经营优劣势分析

### 6.6富力地产城市综合体经营策略借鉴

- 6.6.1企业发展简况分析
- 6.6.2企业经营情况分析
- 6.6.3企业经营优劣势分析

### 6.7世茂股份城市综合体经营策略借鉴

- 6.7.1企业发展简况分析
- 6.7.2企业经营情况分析

- 6.7.3企业经营优劣势分析
- 6.8宝龙地产城市综合体经营策略借鉴
  - 6.8.1企业发展简况分析
  - 6.8.2企业经营情况分析
  - 6.8.3企业经营优劣势分析
- 6.9SOHO中国城市综合体经营策略借鉴
  - 6.9.1企业发展简况分析
  - 6.9.2企业经营情况分析
  - 6.9.3企业经营优劣势分析
- 6.10龙湖地产城市综合体经营策略借鉴
  - 6.10.1企业发展简况分析
  - 6.10.2企业经营情况分析
  - 6.10.3企业经营优劣势分析

## 第7章：城市综合体发展前景及趋势预测

- 7.1城市综合体发展前景预判
  - 7.1.1城市综合体行业的生命周期
  - 7.1.2城市综合体行业的发展前景
- 7.2城市综合体发展趋势预测
  - 7.2.1线城市综合体发展趋势
  - 7.2.2线城市综合体发展趋势
  - 7.2.3开发商城市综合体战略布局趋势
  - 7.2.4海外资本城市综合体布局趋势
  - 7.2.5城市综合体融资方式发展趋势
- 7.3城市综合体发展对策建议
  - 7.3.1从政府角度，推进城市综合体投资开发
  - 7.3.2从开发主体角度，推进城市综合体投资开发

部分图表目录：

- 图表1：城市综合体的六大特征
- 图表2：城市综合体按项目所处城市级别分类
- 图表3：城市综合体按项目所处地段分类

图表4：城市综合体按项目核心物业分类

图表5：城市综合体按项目开发驱动模式分类

图表6：中国城市综合体发展历程

图表7：底全国18个重点城市的城市综合体存量（按体量排序）（单位：万平方米，个）

图表8：底全国20个重点城市的城市综合体存量区域属性（按面积）（单位：%）

图表9：底轨道交通相对发达城市的城市综合体存量区域属性与轨道交通情况（按数量）（单位：%）

图表10：底全国20个重点城市的城市综合体区域属性与物业组合（单位：%）

图表11：1995-2016年全国20个重点城市的城市综合体面积增长及预测情况（单位：万平方米）

图表12：1995-2016年全国20个重点城市的城市综合体数量增长及预测情况（单位：个）

图表13：2014-2016年全国17个重点城市的城市综合体增量预估（单位：万平方米）

图表14：2014-2016年20个重点城市的城市综合体增量区域属性（按面积）（单位：万平方米）

图表15：2014-2016年20个重点城市的城市综合体增量区域属性与轨道交通情况（按数量）（单位：%）

图表16：2014-2016年20个重点城市的城市综合体增量区域属性与物业组合（单位：%）

图表17：城市综合体的开发模式类型

图表18：2001年以来我国GDP增速（单位：%）

图表19：2001年以来我国房地产开发投资在GDP中的比例（单位：%）

图表20：20世纪90年代我国首次房地产热开始（单位：亿元，%）

更多图表见正文.....

详细请访问：<http://www.chinairr.org/report/R13/R1304/201608/31-212566.html>