



艾凯咨询
ICAN Consulting

2015-2020年中国城市综合体市 场需求及投资前景分析报告

一、调研说明

《2015-2020年中国城市综合体市场需求及投资前景分析报告》是艾凯咨询集团经过数月的周密调研，结合国家统计局，行业协会，工商，税务海关等相关数据，由行业内知名专家撰写而成。报告意于成为从事本行业人士经营及投资提供参考的重要依据。

报告主要可分为四大部分，首先，报告对本行业的特征及国内外市场环境进行描述；其次，是本行业的上下游产业链，市场供需状况及竞争格局从宏观到细致的详尽剖析，接着报告中列出数家该行业的重点企业，分析相关经营数据；最后，对该行业未来的发展前景，投资风险给出指导建议。相信该份报告对您把握市场脉搏，知悉竞争对手，进行战略投资具有重要帮助。

官方网址：<https://www.icandata.com/view/267967.html>

报告价格： 纸介版9000元 电子版9000元 纸介版+电子版9200元

订购电话： 400-700-0142 010-80392465

电子邮箱： sales@icandata.com

联系人： 刘老师

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、摘要、目录、图表

城市综合体(英文：HOPSCA，即：Hotel、Office、Park、Shopping Mall、Convention、Apartment)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。

大型城市综合体适合经济发达的大都会和经济发达城市，在功能选择上要根据城市经济特点有所侧重，一般来说，酒店功能或者写字楼跟购物中心功能是最基本的组合。

城市综合体与多功能建筑的差别在于，多功能建筑是数量与种类上的积累综合，这种综合不构成新系统的产生，局部增减无关整体大局。而城市综合体则是各组成部分之间的优化组合，并共同存在于一个有机系统之中。

由于2012年城市客群大多从事脑力劳动，具备一定的物质基础，有追求高档住宅的能力与强烈的意愿，并且一般受过良好教育，具有较强的专业知识和职业能力及相应的家庭消费能力，因此，大多追求生活质量，向往高品质的生活。

首先，表现在对物业的交通、楼宇硬件设施(电梯、空调)以及物业管理水平等要求较高；

其次，要求合理的物业生态景观规划。雄居城市商务中心的中产阶层，白天必须面临城市的"水泥森林"城堡，高楼大厦、车水马龙所带来的压抑、浮躁，其紧张心态只有在工作之余才能得到释放。

因此，如果选择居住在城市中心，就必然要求物业具有合理的业态规划，能够在这里休闲放松，体味生活的乐趣。因此，集公寓、商场、休闲、娱乐、主题公园于一体的城市综合体物业的需求渐成热点。而综合体建筑模式就是在这样的背景下应运而生了。

在经历了将住宅地产和商业地产严格区分的时代后，人们发现，单一的地产开发模式已经越来越不能满足人们的生活居住要求，不能适应地产的迅速发展，开创一种崭新的地产开发模式就成为地产商们面临的课题，综合体建筑模式正在挑战国外最先进的地产开发模式。

本研究报告数据主要采用国家统计局数据，海关总署，问卷调查数据，商务部采集数据等数据库。其中宏观经济数据主要来自国家统计局，部分行业统计数据主要来自国家统计局及市场调研数据，企业数据主要来自于国家统计局规模企业统计数据库及证券交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。

报告目录：

第一章 城市综合体行业概述

1.1 城市综合体的界定

1.1.1 城市综合体的定义

1.1.2 城市综合体的特征

1.1.3 城市综合体的类型

1.2 城市综合体的功能

1.2.1 城市综合体的普遍功能

1.2.2 城市综合体的特殊功能

第二章 2012-2015年中国城市综合体市场投资环境分析

2.1 宏观经济环境

2.1.1 全球经济贸易形势

2.1.2 中国经济缓中企稳

2.1.3 人民币汇率的变动

2.2 市场需求环境

2.2.1 我国国民收入及消费水平现状

2.2.2 消费升级对城市综合体的需求

2.2.3 产业升级对城市综合体的需求

2.3 中国城市化进程

2.3.1 城市化催生城市综合体

2.3.2 城市化对城市综合体的诉求

2.3.3 我国城市化发展现状

2.4 中国房地产业现状

2.4.1 市场开发逐年增长

2.4.2 市场基本平稳运行

2.4.3 市场主要特征分析

第三章 2012-2015年中国城市综合体投资市场现状分析

3.1 2012-2015年我国商业地产市场投资形势

3.1.1 投资价值低估

3.1.2 投资增速高于住宅

1.1.1 投资过热已受关注

- 1.1.2 投资风险不断增加
- 3.2 2012-2015年我国城市综合体市场投资形势
 - 3.2.1 越发受投资商青睐
 - 3.2.2 成房企关注新热点
 - 3.2.3 总体投资开发特点
 - 3.2.4 局部投资过热显现
- 3.3 2012-2015年我国城市综合体市场开发状况
 - 3.3.1 存量市场分析
 - 3.3.2 供应量市场分析
 - 3.3.3 市场态势分析
 - 3.3.4 开发商态势分析
- 3.4 我国城市综合体投资盈利模式分析
 - 3.4.1 投资盈利模式综述
 - 3.4.2 企业普遍模式
 - 3.4.3 龙头企业模式
- 3.5 上市公司城市综合体项目投资盈利模式分析
 - 3.5.1 项目选择与风险控制
 - 3.5.2 项目定位模型研究
 - 3.5.3 产品创新与成本控制
 - 3.5.4 资金收回与价值最大化
 - 3.5.5 战略联盟与连锁开发战略

第四章 2012-2015年中国城市综合体市场融资状况分析

- 4.1 2012-2015年中国房地产融资现状分析
 - 4.1.1 房地产信贷规模巨大
 - 4.1.2 房企股权融资快速增长
 - 4.1.3 债券融资艰难推进
 - 4.1.4 房地产信托突出风险监控
 - 4.1.5 房地产私募基金创出新高
- 4.2 我国商业地产融资模式解析
 - 4.2.1 房地产信托
 - 4.2.2 房地产抵押贷款证券化（MBS）

- 4.2.3 房地产基金
- 4.2.4 房地产信托投资基金 (REITs)
- 4.3 我国城市综合体项目融资方式分析
 - 4.3.1 开发商的融资模式
 - 4.3.2 上市公司短期融资方式
 - 4.3.3 上市公司长期融资方式
- 4.4 我国城市综合体融资的问题分析
 - 4.4.1 融资渠道单一
 - 4.4.2 受制于资金压力
 - 4.4.3 资金链紧张
 - 4.4.4 亟待融资模式创新

第五章 城市综合体投资价值分析模型的建立

- 5.1 商圈等级和规模决定价值
 - 5.1.1 商圈理论
 - 5.1.2 零售引力规律
 - 5.1.3 商圈饱和度
 - 5.1.4 商圈等级和规模决定物业价值
- 5.2 模型的基本假设
 - 5.2.1 隐藏的前提条件
 - 5.2.2 直接的前提条件
 - 5.2.3 约束条件
- 5.3 模型的建立
 - 5.3.1 销售价值定位模型构建
 - 5.3.2 单一业态的价值区间
 - 5.3.3 城市综合体整体价值最佳规模及最佳区间的计算
- 5.4 城市综合体投资价值综合分析体系
 - 5.4.1 指标设计的原则
 - 5.4.2 指标体系的建立
 - 5.4.3 评价模型的建立
- 5.5 城市综合体项目案例投资价值分析
 - 5.5.1 项目简介

- 5.5.2 项目产品分析
- 5.5.3 项目区位分析
- 5.5.4 项目商圈分析
- 5.5.5 项目消费能力分析
- 5.5.6 项目投资价值评价

第六章 中国城市综合体市场投资机会及前景分析

- 6.1 城市综合体的价值体系
 - 6.1.1 区域价值
 - 6.1.2 商业价值
 - 6.1.3 销售价值
 - 6.1.4 经营价值
 - 6.1.5 资产价值
 - 6.1.6 资本价值
- 6.2 城市综合体市场的投资机遇
 - 6.2.1 城市化发展方向
 - 6.2.2 投资价值明显
 - 6.2.3 具备天然优势
 - 6.2.4 市场需求旺盛
- 6.3 二三线城市综合体投资机会分析
 - 6.3.1 二三线城市投资机遇分析
 - 6.3.2 三类城市综合体潜力巨大
 - 6.3.3 不同种类物业投资简析
- 6.4 县级城市综合体的投资机会分析
 - 6.4.1 商业升级的机遇
 - 6.4.2 具有市场潜力和空间
 - 6.4.3 区域经济作支撑
 - 6.4.4 投资环境相对有利
 - 6.4.5 政府开发意愿强烈
 - 6.4.6 应把握其商业机理
- 6.5 城市综合体市场的投资前景
 - 6.5.1 投资市场空间分析

6.5.2 一线城市投资前景分析

6.5.3 二三线城市投资前景分析

第七章 城市综合体的投资风险及规避分析

7.1 城市综合体项目的主要风险及规避

7.1.1 项目财务与金融风险及规避

7.1.2 项目规划业态设计风险及规避

7.1.3 市场竞争风险及规避

7.1.4 招商和运营风险及规避

7.1.5 系统风险及规避

7.2 城市综合体项目投资的法律风险管理

7.2.1 政策风险及其管理

7.2.2 资金风险及其管理

7.2.3 施工风险及其管理

7.2.4 营销风险及其管理

7.2.5 运营风险及其管理

7.3 城市综合体运营模式的风险与规避

7.3.1 出售产权模式的风险及规避

7.3.2 整体出租模式的风险及规避

7.3.3 分零租赁模式的风险及规避

7.3.4 混合模式的风险及规避

第八章 城市综合体的风险控制分析

8.1 基础理论概述

8.1.1 城市综合体风险控制的意义

8.1.2 研究内容与方法

8.1.3 城市综合体风险控制的理论基础

8.2 城市综合体风险识别方法分析

8.2.1 专家调查法

8.2.2 故障树分析法

8.2.3 敏感性分析法

8.2.4 情景分析法

- 8.2.5 核对表法
- 8.2.6 主要依据
- 8.3 城市综合体风险评估方法分析
 - 8.3.1 敏感性分析法
 - 8.3.2 项目风险概率估算方法
 - 8.3.3 决策树
 - 8.3.4 专家决策法
 - 8.3.5 层次分析法
 - 8.3.6 对比及选择
- 8.4 城市综合体风险防范分析
 - 8.4.1 风险防范分类
 - 8.4.2 预防型风险防范策略
 - 8.4.3 非预防型风险应对策略
- 8.5 城市综合体风险监控分析
 - 8.5.1 风险图表示法
 - 8.5.2 审核检查法
 - 8.5.3 偏差分析法
- 8.6 项目风险控制案例分析
 - 8.6.1 项目概况
 - 8.6.2 项目风险识别与分析
 - 8.6.3 项目风险控制的措施

第九章 中国城市综合体市场政策背景分析

- 9.1 2012-2015年中国房地产市场政策分析
 - 9.1.1 宏观调控政策
 - 9.1.2 开发及市场管理政策
 - 9.1.3 土地政策
 - 9.1.4 金融政策
- 9.2 重点政策对城市综合体市场的影响分析
 - 9.2.1 政策的总体影响形势
 - 9.2.2 调控政策的利好影响
 - 9.2.3 调控政策的不利影响

9.2.4 信贷政策的影响分析

9.3 主要相关法律法规

9.3.1 《中华人民共和国城乡规划法》

9.3.2 《城市用地分类与规划建设用地标准》

9.3.3 《中华人民共和国城市房地产管理法》

9.3.4 《中华人民共和国土地管理法》

图表目录:

图表：2011-2013年七国集团GDP增长率

图表：2011-2013年金砖国家及部分亚洲经济体GDP同比增长率

图表：2013年全球及主要经济体制造业和服务业PMI

图表：2013年全球及主要经济体制造业PMI新订单和出口新订单指数

图表：2010-2014年美国工业生产同比增速

图表：2000-2014年全球经济与贸易增速

图表：2012-2013年国内生产总值增长速度（累计同比）

图表：2013-2014年国内生产总值增长速度（累计同比）

图表：2005-2014年全国粮食产量

图表：2013-2014年规模以上工业增加值增速（月度同比）

图表：2013-2014年固定资产投资（不含农户）名义增速（累计同比）

图表：2013-2014年社会消费品零售总额名义增速（月度同比）

图表：2013-2014年居民消费价格上涨情况（月度同比）

图表：2013-2014年工业生产者出厂价格涨跌情况（月度同比）

图表：2006-2014年中国总人口和自然增长率

图表：2011-2012年全国房地产开发企业土地购置面积增速

图表：2012-2013年全国房地产开发企业土地购置面积增速情况

图表：2013-2014年全国房地产开发企业土地购置面积增速情况

图表：2011-2012年全国商品房销售面积及销售额增速

图表：2012年东中西部地区房地产销售情况

图表：2012年全国房地产开发和销售情况

图表：2012-2013年全国商品房销售面积及销售额增速

图表：2013年东中西部地区房地产销售情况

图表：2013年全国房地产开发和销售情况

图表：2013-2014年全国商品房销售面积及销售额增速

图表：2014年东中西部地区房地产销售情况

图表：2014年全国房地产开发和销售情况

图表：2012-2013年一线城市商品住宅成交面积

图表：2012-2013年典型二线城市商品住宅成交面积

图表：2012-2013年典型三四线城市商品住宅成交面积

图表：2013年全国典型热销项目

图表：2010-2013年中国城市住房（一手房）价格288指数

图表：2013年53个重点城市经营性用地成交情况

图表：2013年53个重点城市经营性用地高溢价地块幅数及占比

图表：2012年优质办公楼售价/高端公寓售价

图表：2003-2013年办公楼与商业营业用房销售增速

图表：2003-2013年办公楼与商业营业用房投资增速

图表：2012年重点城市的城市综合体存量分布

图表：2012年重点城市的城市综合体存量排名

图表：2012年重点城市的城市综合体区域属性与物业组合

图表：2012年重点城市的城市综合体存量区域属性（按面积）

图表：2012年已开通轨道交通的重点城市的城市综合体区域属性与轨道交通情况（按数量）

图表：2012年规划建设轨道交通的重点城市的城市综合体区域属性与轨道交通情况（按数量）

图表：重点城市的城市综合体面积增长情况及预测

图表：重点城市的城市综合体数量增长情况及预测

图表：2015年20个重点城市综合体增量预估

图表：重点城市的城市综合体未来增量区域属性（按面积）

图表：重点城市的城市综合体未来增量区域属性与轨道交通情况（按数量）

图表：重点城市的城市综合体未来增量区域属性与物业组合

图表：2012年重点城市的城市综合体市场存量、增量

图表：2012年中国城市综合体体量排行榜

图表：我国商业地产投资盈利模式汇总

图表：上市公司开发城市综合体项目选择模型

图表：廉价EST模型

图表：上海正大广场

图表：面向白领与金领顾客的城市综合体定位模型

图表：无锡华润万象城

图表：无锡华润万象城项目物业功能定位

图表：3万平方米商业街区业态规划

图表：无锡万象城购物中心业态

图表：二期商业街区4万平方米

图表：上海交通枢纽型城市综合体产品模型

图表：2012年国内房地产贷款余额季度变化情况

图表：2008-2012年国内房地产贷款变化趋势

图表：2010-2012年住房公积金变化情况

图表：2012年全国住房公积金运营情况

图表：2012-2013年房地产开发投资资金来源累计同比增速

图表：2011-2012年房地产开发资金来源增长率

图表：2007-2012年我国房地产信托成立情况

图表：我国房地产基金数量（只）与规模（亿元）发展情况

图表：REITs运作模式

图表：我国城市综合体融资模式

图表：商圈的划定示意图

图表：城市综合体项目价值评估指标体系

图表：徐州世茂广场示意图

图表：徐州世茂广场区位图

图表：徐州地区商圈示意图

图表：项目评价结果

图表：各指标权重及隶属度

图表：诺瑟姆（美国）城市发展"S"型曲线

图表：房地产市场发展规律示意图

图表：商业形态发展阶段

图表：城市吸引力模型结论

图表：城市综合体风险防范分类图

图表：风险应对示意图

图表："国五条"（国办发〔2013〕17号）细则主要内容

图表：三中全会决定中关于深化户籍、土地、金融等要素改革的内容

图表：公布细则及房价控制目标的省市

图表：2013年下半年各城市政策分化时间表

图表：《意见》（国办发〔2013〕67号）中涉及房地产行业主要内容

图表：不动产统一登记的工作时间表

图表：2014年中央重要文件、会议主要内容

图表：2014年放松限购城市时间表

图表："央五条"主要内容

图表："930"新政主要内容

图表：各地信贷政策调整主要内容

图表：金融机构人民币存贷款基准利率调整表

图表：1998年房改至2014年以来五年期金融机构存贷款利率及住房公积金贷款利率走势

图表：《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》主要内容

图表：2014年以来主要省市公积金政策调整

图表：2014年以来主要省市财税政策调整

图表：2011-2014年保障性安居工程建设计划及实际完成情况

图表：2014年支持棚户区改造的主要金融政策

图表：《关于调整城市规模划分标准的通知》城市规模划分标准

图表：2014年不动产统一登记工作加速推进

图表：城乡用地分类中英文对照表

图表：城市建设用地分类中英文对照表

图表：城乡用地分类和代码

图表：城乡用地分类和代码续表

图表：城市建设用地分类和代码

图表：城市建设用地分类和代码续表一

图表：城市建设用地分类和代码续表二

图表：城市建设用地分类和代码续表三

图表：除首都以外的现有城市规划人均城市建设用地指标（m²/人）

图表：人均居住用地面积指标（m²/人）

图表：规划建设用地结构

图表：城乡用地汇总表

图表：城市建设用地平衡表

图表：中国建筑气候区划图

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/267967.html>

三、研究方法

- 1、系统分析方法
- 2、比较分析方法
- 3、具体与抽象方法
- 4、分析与综合方法
- 5、归纳与演绎方法
- 6、定性分析与定量分析方法
- 7、预测研究方法

四、数据来源

对行业内相关的专家、厂商、渠道商、业务（销售）人员及客户进行访谈，获取最新的一手市场资料；

艾凯咨询集团长期监测采集的数据资料；

行业协会、国家统计局、海关总署、国家发改委、工商总局等政府部门和官方机构的数据与资料；

行业公开信息；

行业企业及上、下游企业的季报、年报和其它公开信息；

各类中英文期刊数据库、图书馆、科研院所、高等院校的文献资料；

行业资深专家公开发表的观点；

对行业的重要数据指标进行连续性对比，反映行业发展趋势；

中华人民共和国国家统计局 <http://www.stats.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局 <http://www.saic.gov.cn>

中华人民共和国海关总署 <http://www.customs.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

中国证券监督管理委员会 <http://www.csrc.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

世界贸易组织 <https://www.wto.org>

联合国统计司 <http://unstats.un.org>

联合国商品贸易统计数据库 <http://comtrade.un.org>

五、关于艾凯咨询网

艾凯咨询网（www.icandata.com）隶属艾凯咨询集团（北京华经艾凯企业咨询有限公司），艾凯咨询集团专注提供大中华区产业经济情报，为企业商业决策赋能，是领先的市场研究报告和竞争情报提供商

艾凯咨询集团为企业提供专业投资咨询报告、深度研究报告、市场调查、统计数据等。艾凯咨询网每天更新大量行业分析报告、图表资料、竞争情报、投资情报等，为用户及时了解迅速变化中的世界和中国市场提供便利，为企业商业决策赋能。

研究力量

高素质的专业的研究分析团队，密切关注市场最新动向。在多个行业，拥有数名经验丰富的专业分析师。对于特定及专属领域，我们有国内外众多合作研究机构，同时我们聘请数名行业资深专家顾问，帮助客户分清市场现状和趋势，找准市场定位和切入机会，提出合适中肯的建议，帮助客户实现价值，与客户一同成长。

我们的优势

权威机构 艾凯咨询集团二十年深厚行业背景;

数量领先 囊括主流研究报告和权威合作伙伴;

服务齐全 促销、推荐指数、积分、网上支付等;

良好声誉 广泛知名度、满意度，众多新老客户。