



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2018-2024年中国城市综合体投资行业市场专项调研及投资前景分析报告

# 一、调研说明

《2018-2024年中国城市综合体投资行业市场专项调研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/293395.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](mailto: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

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 2014-2017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 2014-2017年中国城市综合体投资市场现状分析

#### 3.1 2014-2017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 2014-2017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 2014-2017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 2014-2017年中国城市综合体市场融资状况分析
  - 4.1 2014-2017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（AKLT）

9.1 2014-2017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 主要相关政策法规

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 2014-2017年世界工业生产同比增长率

图表 2011-2017年世界三大经济体GDP环比增长率

图表 2012-2017年世界及主要经济体GDP同比增长率

图表 2014-2017年三大经济体零售额同比增长率

图表 2014-2017年世界贸易量同比增长率

图表 2014-2017年国内生产总值增长速度（累计同比）

图表 2005-2017年全国粮食产量

图表 2014-2017年规模以上工业增加值增速（月度同比）

图表 2014-2017年固定资产投资（不含农户）名义增速（累计同比）

图表 2014-2017年社会消费品零售总额名义增速（月度同比）

图表 2014-2017年居民消费价格上涨情况（月度同比）

图表 2014-2017年工业生产者出厂价格涨跌情况（月度同比）

更多图表见正文&hellip;&hellip;

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/293395.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](http://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。