



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

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提供投资咨询报告、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。