



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2018-2024年中国城市综合体行 业市场运营态势及投资战略咨询 报告

# 一、调研说明

《2018-2024年中国城市综合体行业市场运营态势及投资战略咨询报告》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/293396.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 城市综合体基本概述

#### 1.1 城市综合体的界定

##### 1.1.1 城市综合体定义

##### 1.1.2 城市综合体本质

##### 1.1.3 城市综合体特征

##### 1.1.4 城市综合体功能

#### 1.2 城市综合体的类型

##### 1.2.1 按城市发展分类

##### 1.2.2 按所处地段分类

##### 1.2.3 按拿地性质分类

##### 1.2.4 按开发模式分类

##### 1.2.5 按核心物业业种分类

##### 1.2.6 按驱动模式分类

#### 1.3 中国城市综合体发展历程

##### 1.3.1 雏形阶段

##### 1.3.2 早期开发阶段

##### 1.3.3 大规模孕育阶段

##### 1.3.4 快速扩张阶段

### 第二章 2014-2017年中国城市综合体的发展环境分析

#### 2.1 经济环境

##### 2.1.1 全球经济贸易形势

##### 2.1.2 国内宏观经济形势

##### 2.1.3 固定资产投资情况

#### 2.2 消费环境

##### 2.2.1 居民收入情况

##### 2.2.2 消费价格走势

##### 2.2.3 消费市场特点

#### 2.3 城市化进程

##### 2.3.1 城市化水平

- 2.3.2 城市化模式转变
- 2.3.3 城市化对城市综合体的诉求
- 2.4 房地产运行
  - 2.4.1 开发状况分析
  - 2.4.2 市场运行形势
  - 2.4.3 主要发展特征

### 第三章 2014-2017年中国城市综合体市场发展分析

- 3.1 中国城市综合体存量市场分析
  - 3.1.1 城市综合体存量分布情况
  - 3.1.2 城市综合体存量区域属性
  - 3.1.3 已开业城市综合体物业组合
- 3.2 中国城市综合体增量市场分析
  - 3.2.1 城市综合体增量情况
  - 3.2.2 城市综合体增量预估
  - 3.2.3 城市综合体增长特征
- 3.3 中国城市综合体土地市场分析
  - 3.3.1 城市综合体用地成交量情况
  - 3.3.2 城市综合体用地成交价格走势
  - 3.3.3 典型城市的综合体用地成交量
- 3.4 中国城市综合体市场特征分析
  - 3.4.1 市场状态特征
  - 3.4.2 开发体量特征
  - 3.4.3 开发体量排行
- 3.5 中国城市综合体市场开发商布局分析
  - 3.5.1 开发商加快城市综合体项目布局
  - 3.5.2 开发商城市综合体布局现状
  - 3.5.3 开发商城市综合体布局走势

### 第四章 2014-2017年一线城市综合体市场分析

- 4.1 北京
  - 4.1.1 规模及现状
  - 4.1.2 区域集中度
  - 4.1.3 区位特征

#### 4.1.4 物业组合

### 4.2 上海

#### 4.2.1 规模及现状

#### 4.2.2 区域集中度

#### 4.2.3 区位特征

#### 4.2.4 物业组合

### 4.3 深圳

#### 4.3.1 规模及现状

#### 4.3.2 区域集中度

#### 4.3.3 区位特征

#### 4.3.4 物业组合

### 4.4 广州

#### 4.4.1 规模及现状

#### 4.4.2 区域集中度

#### 4.4.3 区位特征

#### 4.4.4 物业组合

## 第五章 2014-2017年二三线城市综合体市场分析

### 5.1 天津

#### 5.1.1 规模及现状

#### 5.1.2 区域集中度

#### 5.1.3 区位特征

#### 5.1.4 物业组合

### 5.2 南京

#### 5.2.1 规模及现状

#### 5.2.2 区域集中度

#### 5.2.3 区位特征

#### 5.2.4 物业组合

### 5.3 苏州

#### 5.3.1 规模及现状

#### 5.3.2 区域集中度

#### 5.3.3 区位特征

#### 5.3.4 物业组合

## 5.4 武汉

### 5.4.1 规模及现状

### 5.4.2 区域集中度

### 5.4.3 区位特征

### 5.4.4 物业组合

## 5.5 成都

### 5.5.1 规模及现状

### 5.5.2 区域集中度

### 5.5.3 区位特征

### 5.5.4 物业组合

## 5.6 重庆

### 5.6.1 规模及现状

### 5.6.2 区域集中度

### 5.6.3 区位特征

### 5.6.4 物业组合

## 5.7 沈阳

### 5.7.1 规模及现状

### 5.7.2 区域集中度

### 5.7.3 区位特征

### 5.7.4 物业组合

## 5.8 西安

### 5.8.1 规模及现状

### 5.8.2 区域集中度

### 5.8.3 区位特征

### 5.8.4 物业组合

## 5.9 贵阳

### 5.9.1 规模及现状

### 5.9.2 区域集中度

### 5.9.3 区位特征

### 5.9.4 物业组合

## 第六章 2014-2017年城市综合体相关地产市场分析

### 6.1 商业地产市场的发展

- 6.1.1 开发投资状况
- 6.1.2 市场运行状况
- 6.1.3 主要业态形式
- 6.1.4 行业竞争态势
- 6.2 购物中心的发展
  - 6.2.1 发展规模现状
  - 6.2.2 开发建设状况
  - 6.2.3 主要分布特点
  - 6.2.4 行业发展动向
- 6.3 写字楼市场的发展
  - 6.3.1 开发投资状况
  - 6.3.2 市场运行状况
  - 6.3.3 市场走势分析
  - 6.3.4 需求形势概述
- 6.4 住宅市场的发展
  - 6.4.1 开发投资状况
  - 6.4.2 市场走势分析
  - 6.4.3 市场需求分析
  - 6.4.4 价格走势分析

## 第七章 2014-2017年城市综合体相关产业经济运行分析

- 7.1 餐饮业的发展
  - 7.1.1 中国餐饮业发展现状
  - 7.1.2 我国餐饮业市场特征
  - 7.1.3 餐饮业发展面临形势
- 7.2 零售业的发展
  - 7.2.1 零售业发展状况回顾
  - 7.2.2 零售业发展现状分析
  - 7.2.3 零售业发展趋势分析
- 7.3 酒店业的发展
  - 7.3.1 中国酒店业发展状况
  - 7.3.2 中国酒店市场的特征
  - 7.3.3 中国酒店业发展趋势

## 7.4 会展业的发展

### 7.4.1 中国会展业发展现状

### 7.4.2 中国会展业发展特点

### 7.4.3 中国会展业发展趋势

## 第八章 城市综合体的开发模式及战略分析

### 8.1 城市综合体市场要素分析

#### 8.1.1 城市综合经济实力强

#### 8.1.2 区域经济的聚集效应突出

#### 8.1.3 项目选址的要求高

#### 8.1.4 开发商要有雄厚实力和操作经验

### 8.2 城市综合体开发模式分析

#### 8.2.1 商务驱动模式

#### 8.2.2 商业驱动模式

#### 8.2.3 住宅驱动模式

#### 8.2.4 文化驱动模式

#### 8.2.5 休闲旅游驱动模式

#### 8.2.6 娱乐驱动模式

#### 8.2.7 会展驱动模式

#### 8.2.8 复合驱动模式

### 8.3 上市公司城市综合体项目开发的战略分析

#### 8.3.1 项目选择与风险控制

#### 8.3.2 项目定位模型研究

#### 8.3.3 产品创新与成本控制

#### 8.3.4 资金收回与价值最大化

#### 8.3.5 战略联盟与连锁开发战略

### 8.4 城市综合体的产业集群性质及其开发管理分析

#### 8.4.1 城市综合体的产业集群性质分析

#### 8.4.2 城市综合体开发存在的相关问题

#### 8.4.3 城市综合体项目开发与管理策略

### 8.5 我国城市综合体开发面临的瓶颈

#### 8.5.1 资金链紧张

#### 8.5.2 前期规划仓促



8.5.3 相关环境尚未成熟

8.5.4 受行政因素的干扰

8.6 城市综合体开发的可行思路

8.6.1 颠覆"先建房再招商"的开发思路

8.6.2 对开发模式进行组合创新

8.6.3 以持有物业形成稳定收益

8.6.4 金融创新或将破题

第九章 典型企业城市综合体业务发展分析

9.1 大连万达集团股份有限公司

9.1.1 企业发展概况

9.1.2 城市综合体项目发展动向

9.1.3 城市综合体业务经营策略

9.1.4 城市综合体项目开发模式

9.2 华润置地有限公司

9.2.1 企业发展概况

9.2.2 城市综合体项目发展动向

9.2.3 城市综合体业务经营策略

9.2.4 城市综合体项目案例解析

9.3 中粮置业投资有限公司

9.3.1 企业发展概况

9.3.2 城市综合体项目发展动向

9.3.3 城市综合体业务经营策略

9.3.4 城市综合体项目案例解析

9.4 恒隆地产有限公司

9.4.1 企业发展概况

9.4.2 城市综合体项目发展动向

9.4.3 城市综合体业务经营策略

9.4.4 城市综合体项目案例解析

第十章 城市综合体市场投融资分析

10.1 城市综合体的价值体系

10.1.1 区域价值

10.1.2 商业价值

- 10.1.3 销售价值
- 10.1.4 经营价值
- 10.1.5 资产价值
- 10.1.6 资本价值
- 10.2 城市综合体市场的投资机遇
  - 10.2.1 城市化发展方向
  - 10.2.2 投资价值明显
  - 10.2.3 具备天然优势
  - 10.2.4 市场需求旺盛
- 10.3 城市综合体市场的投资形势
  - 10.3.1 越发受投资商青睐
  - 10.3.2 成房企关注新热点
  - 10.3.3 总体投资开发特点
  - 10.3.4 局部投资过热显现
- 10.4 二三线城市投资机会分析
  - 10.4.1 二三线城市投资机遇分析
  - 10.4.2 三类城市综合体潜力巨大
  - 10.4.3 不同种类物业投资简析
- 10.5 城市综合体项目融资分析
  - 10.5.1 开发商的融资模式
  - 10.5.2 上市公司短期融资方式
  - 10.5.3 上市公司长期融资方式
- 第十一章 城市综合体的投资风险及防范分析
  - 11.1 城市综合体项目的主要风险及规避
    - 11.1.1 项目财务与金融风险及规避
    - 11.1.2 项目规划业态设计风险及规避
    - 11.1.3 市场竞争风险及规避
    - 11.1.4 招商和运营风险及规避
    - 11.1.5 系统风险及规避
  - 11.2 城市综合体项目投资的法律风险管理
    - 11.2.1 政策风险及其管理
    - 11.2.2 资金风险及其管理

- 11.2.3 施工风险及其管理
- 11.2.4 营销风险及其管理
- 11.2.5 运营风险及其管理
- 11.3 城市综合体运营模式的风险与防范
  - 11.3.1 出售产权模式的风险及防范
  - 11.3.2 整体出租模式的风险及防范
  - 11.3.3 分零租赁模式的风险及防范
  - 11.3.4 混合模式的风险及防范
- 11.4 城市综合体的风险控制分析
  - 11.4.1 风险控制的理论基础
  - 11.4.2 城市综合体风险识别
  - 11.4.3 城市综合体风险评估
  - 11.4.4 城市综合体风险防范及监控
- 第十二章 2014-2017年中国城市综合体发展的政策背景分析
  - 12.1 2016年中国房地产行业政策分析
    - 12.1.1 确立政策利好基调
    - 12.1.2 不动产登记工作推进
    - 12.1.3 相关财税政策分析
  - 12.2 2017年中国房地产行业政策分析
    - 12.2.1 进一步加快去库存
    - 12.2.2 供给侧改革工作推进
    - 12.2.3 财税政策动态分析
  - 12.3 调控政策对商业地产的影响分析
    - 12.3.1 楼市调控总体促进商业地产发展
    - 12.3.2 信贷政策收紧冲击商业地产市场
    - 12.3.3 "新国五条"对商业地产的利好影响
    - 12.3.4 "新国五条"对商业地产的不利影响
  - 12.4 主要相关政策法规
    - 12.4.1 《中华人民共和国城乡规划法》
    - 12.4.2 《城市规划编制办法》
    - 12.4.3 《城市用地分类与规划建设用地标准》
    - 12.4.4 《中华人民共和国城市房地产管理法》

#### 12.4.5 《中华人民共和国土地管理法》

### 第十三章 中国城市综合体发展前景预测（AKLT）

#### 13.1 宏观环境未来形势分析

##### 13.1.1 国际经济发展趋势

##### 13.1.2 中国经济发展趋势

##### 13.1.3 城市化的发展趋势

#### 13.2 城市综合体面临机遇与挑战

##### 13.2.1 政策机遇

##### 13.2.2 经济机遇

##### 13.2.3 金融机遇

##### 13.2.4 主要挑战

#### 13.3 城市综合体前景及趋势预测

##### 13.3.1 未来几年将快速增长

##### 13.3.2 一线城市将持续发展

##### 13.3.3 二三线城市前景看好

##### 13.3.4 新兴城市综合体兴起

##### 13.3.5 开发模式将逐渐转变

图表目录：

图表 中国城市综合体发展阶段

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）

更多图表见正文&hellip;&hellip;

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/293396.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。