

# 2021-2027年中国城市综合 体行业分析与投资前景评估报告

## 报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

[www.cction.com](http://www.cction.com)

## 一、报告报价

《2021-2027年中国城市综合体行业分析与投资前景评估报告》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.cction.com/report/202011/194609.html>

报告价格：纸介版8000元 电子版8000元 纸介+电子8500元

北京迪索共研咨询有限公司

订购电话: 400-700-9228(免长话费) 010-69365838

海外报告销售: 010-69365838

Email: kefu@gonyn.com

联系人：李经理

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

城市综合体基本具备了现代城市的全部功能，所以也被称为“城中之城”。

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。

中企顾问网发布的《2021-2027年中国城市综合体行业分析与投资前景评估报告》共十二章。首先介绍了城市综合体相关概念及发展环境，接着分析了中国城市综合体规模及消费需求，然后对中国城市综合体市场运行态势进行了重点分析，最后分析了中国城市综合体面临的机遇及发展前景。您若想对中国城市综合体有个系统的了解或者想投资该行业，本报告将是您不可或缺的重要工具。

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 2016-2019年中国城市综合体市场开发环境分析

#### 2.1 宏观经济环境

##### 2.1.1 全球经济发展形势

##### 2.1.2 宏观经济运行状况

- 2.1.3 国民收入及消费水平
- 2.1.4 经济发展趋势分析
- 2.2 国内用地环境
  - 2.2.1 批准建设用地规模
  - 2.2.2 建设用地供应情况
  - 2.2.3 建设用地出让情况
  - 2.2.4 重点城市土地价格
  - 2.2.5 重点城市土地抵押
- 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 我国城市化发展水平
  - 2.3.4 我国城市化发展特点
- 2.4 房地产市场政策环境
  - 2.4.1 2016年房地产市场政策环境
  - 2.4.2 2017年房地产市场相关政策
  - 2.4.3 2019年房地产市场政策现状

### 第三章 2016-2019年中国城市综合体市场开发状况分析

- 3.1 国内城市综合体市场开发回顾
  - 3.1.1 存量分布情况
  - 3.1.2 各类型存量
  - 3.1.3 市场开发态势
- 3.2 2016-2019年国内城市综合体开发与投资分析
  - 3.2.1 城市综合体开发体量特征
  - 3.2.2 城市综合体开发增量格局
  - 3.2.3 城市综合体开发区域分析
  - 3.2.4 西南地区城市综合体开发热潮
  - 3.2.5 西南城市综合体投资机遇分析
- 3.3 2016-2019年国内城市综合体开发项目动态
  - 3.3.1 重庆市
  - 3.3.2 深圳市

- 3.3.3 拉萨市
- 3.3.4 成都市
- 3.3.5 长沙市
- 3.3.6 南昌市
- 3.3.7 内江市

## 第四章 中国城市综合体的开发模式分析

- 4.1 商务驱动模式
  - 4.1.1 商务驱动模式分析
  - 4.1.2 商务驱动模式典型案例
- 4.2 商业驱动模式
  - 4.2.1 商业驱动模式分析
  - 4.2.2 商业驱动模式典型案例
- 4.3 住宅驱动模式
  - 4.3.1 住宅驱动模式分析
  - 4.3.2 住宅驱动模式典型案例
- 4.4 文化驱动模式
  - 4.4.1 文化驱动模式分析
  - 4.4.2 文化驱动模式典型案例
- 4.5 休闲旅游驱动模式
  - 4.5.1 休闲旅游驱动模式分析
  - 4.5.2 休闲旅游驱动模式典型案例
- 4.6 娱乐驱动模式
  - 4.6.1 娱乐驱动模式分析
  - 4.6.2 娱乐驱动模式典型案例
- 4.7 会展驱动模式
  - 4.7.1 会展驱动模式分析
  - 4.7.2 会展驱动模式典型案例
- 4.8 复合驱动模式
  - 4.8.1 复合驱动模式分析
  - 4.8.2 复合驱动模式典型案例

## 第五章 城市综合体的开发特性分析

### 5.1 城市综合体开发建设的要求

#### 5.1.1 建设特点

#### 5.1.2 构成要素

### 5.2 不同构成元素的开发要点分析

#### 5.2.1 购物中心

#### 5.2.2 写字楼

#### 5.2.3 酒店

#### 5.2.4 住宅

#### 5.2.5 公寓

### 5.3 分区域城市综合体的开发分析

#### 5.3.1 一线城市

#### 5.3.2 二线城市

#### 5.3.3 三线城市

#### 5.3.4 对比分析

## 第六章 城市综合体项目开发模式的选择分析

### 6.1 基于城市的建设发展

#### 6.1.1 城市功能

#### 6.1.2 城市未来价值

#### 6.1.3 重点关注层面

### 6.2 分析城市经济及产业规律

#### 6.2.1 与城市综合体密切相关

#### 6.2.2 收益性物业的增值因素

#### 6.2.3 重点关注层面

### 6.3 确定核心功能物业

#### 6.3.1 分类物业市场的分析路径

#### 6.3.2 各类物业的相互关系和作用

#### 6.3.3 不同功能关联价值分析

#### 6.3.4 各类物业的主要功能

### 6.4 建立二元客户研究体系

#### 6.4.1 关注终端使用者利益

- 6.4.2 兼顾购买者价值体系
- 6.4.3 重点关注层面
- 6.5 确定物业组合和功能配比
  - 6.5.1 选择适宜盈利模式
  - 6.5.2 各物业类型的收益方式
  - 6.5.3 影响各物业价值实现的主要因素
  - 6.5.4 开发时序的重要性

## 第七章 上市公司城市综合体项目开发模式及战略分析

- 7.1 项目选择与风险控制
  - 7.1.1 开发新项目的选择
  - 7.1.2 风险因素控制
- 7.2 收购已建成的项目
  - 7.2.1 城市综合体目标选择
  - 7.2.2 初步估价与判断
  - 7.2.3 专业商业管理公司估价
  - 7.2.4 升值空间判断
- 7.3 项目定位模型研究
  - 7.3.1 廉价EST模型及案例分析
  - 7.3.2 定位EST模型及案例分析
  - 7.3.3 新业态方案模型的探索
- 7.4 其他开发战略分析
  - 7.4.1 产品创新与成本控制
  - 7.4.2 资金收回与价值最大化
  - 7.4.3 战略联盟与连锁开发战略

## 第八章 城市综合体的产业集群性质及其开发分析

- 8.1 产业集群性质分析
  - 8.1.1 产业类型组合特征
  - 8.1.2 空间地理的特征
  - 8.1.3 规模体量的特征
  - 8.1.4 技术层面的特征

- 8.1.5 财务投资的特征
- 8.1.6 发展进程的特征
- 8.2 开发模式存在的相关问题
  - 8.2.1 认识及理解偏差
  - 8.2.2 开发条件的限制
  - 8.2.3 个性特色不突出
  - 8.2.4 投资主体单一化
- 8.3 项目开发与管理策略
  - 8.3.1 探索成功组合模式
  - 8.3.2 定位规模结构及类型
  - 8.3.3 评估影响效应
  - 8.3.4 规范开发行为

## 第九章 城市综合体的开发规划布局设计分析

- 9.1 空间布局体系分析
  - 9.1.1 交通体系
  - 9.1.2 土地使用的均衡性
  - 9.1.3 街区空间体系
- 9.2 产业链与经济循环体系分析
  - 9.2.1 规模与主题定位
  - 9.2.2 发挥城市潜力
  - 9.2.3 内生价值和投资循环
- 9.3 地域文化体系分析
  - 9.3.1 包容度与自我满足
  - 9.3.2 城市文化单元的弥合性
  - 9.3.3 生长性与时段性
- 9.4 可持续的生态体系分析
  - 9.4.1 项目景观设计
  - 9.4.2 生态环境设计
  - 9.4.3 整体性措施
- 9.5 城市综合体开放体系下的聚集效应
  - 9.5.1 功能聚合



- 9.5.2 形态聚合
- 9.5.3 产业聚合
- 9.5.4 业态聚合
- 9.5.5 文化生态聚合
- 9.6 城市综合体规划设计的具体策略
  - 9.6.1 规划与开发定位
  - 9.6.2 区位规划策略
  - 9.6.3 规划设计的可持续性

## 第十章 我国城市综合体开发的问题及可行思路分析

- 10.1 我国城市综合体开发存在的问题
  - 10.1.1 融资渠道单一
  - 10.1.2 受制于资金压力
  - 10.1.3 传统模式的缺陷
  - 10.1.4 招售不联合
  - 10.1.5 项目开发人才缺乏
- 10.2 我国城市综合体开发面临的瓶颈
  - 10.2.1 资金链紧张
  - 10.2.2 前期规划仓促
  - 10.2.3 相关环境尚未成熟
  - 10.2.4 受行政因素的干扰
- 10.3 城市综合体市场要素分析
  - 10.3.1 城市综合经济实力强
  - 10.3.2 区域经济的聚集效应突出
  - 10.3.3 项目选址的要求高
  - 10.3.4 开发商要有雄厚实力和操作经验
- 10.4 城市综合体开发的可行思路
  - 10.4.1 转变开发思路
  - 10.4.2 对开发模式进行组合创新
  - 10.4.3 以持有物业形成稳定收益
  - 10.4.4 金融创新或将破题
- 10.5 西安城市健康综合体可行性案例分析

- 10.5.1 健康综合体概述
- 10.5.2 项目建设背景
- 10.5.3 市场需求分析
- 10.5.4 项目建设方案
- 10.5.5 项目风险分析

## 第十一章 国内外典型城市综合体开发案例分析

### 11.1 德国柏林索尼中心

- 11.1.1 项目概况
- 11.1.2 物业组合
- 11.1.3 功能布局
- 11.1.4 设计特点

### 11.2 东京新宿副都心

- 11.2.1 项目概况
- 11.2.2 物业组合
- 11.2.3 功能布局
- 11.2.4 设计特点

### 11.3 香港国际金融中心

- 11.3.1 项目概况
- 11.3.2 物业组合
- 11.3.3 功能布局
- 11.3.4 设计特点

### 11.4 香港太古城

- 11.4.1 项目概况
- 11.4.2 功能布局
- 11.4.3 发展模式
- 11.4.4 开发经验

### 11.5 华润万象城

- 11.5.1 产品特点
- 11.5.2 项目指标
- 11.5.3 功能布局
- 11.5.4 物业组合

- 11.5.5 经营策略
- 11.5.6 设计特点
- 11.6 万达广场
  - 11.6.1 产品特点
  - 11.6.2 项目分布
  - 11.6.3 功能布局
  - 11.6.4 物业组合
  - 11.6.5 经营策略
  - 11.6.6 设计特点
- 11.7 恒隆广场
  - 11.7.1 产品特点
  - 11.7.2 项目分布
  - 11.7.3 功能布局
  - 11.7.4 物业组合
  - 11.7.5 经营策略

## 第十二章 中国城市综合体市场开发前景分析（）

- 12.1 市场开发机遇分析
  - 12.1.1 政策扶持机遇
  - 12.1.2 经济转型机遇
  - 12.1.3 城市发展机遇
  - 12.1.4 金融市场机遇
  - 12.1.5 互联网发展机遇
- 12.2 市场开发挑战分析
  - 12.2.1 市场供需失衡
  - 12.2.2 开发资金短缺
  - 12.2.3 长期运营风险
- 12.3 市场开发前景分析
  - 12.3.1 市场前景展望
  - 12.3.2 区域潜力分析
  - 12.3.3 业态需求趋势
  - 12.3.4 模式转变趋势

图表目录：

图表1 我国城镇化水平变化

图表2 城市（镇）数量和规模变化情况

图表3 城市基础设施和服务设施变化情况

图表4 《国家新型城镇化规划》指标完成情况

图表5 各省区市城镇率

图表6 中央重要文件、会议主要内容

图表7 放松限购城市时间表

图表8 “央五条”主要内容

图表9 “930”新政主要内容

图表10 各地信贷政策调整主要内容

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202011/194609.html>