

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

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 地产市场政策环境
 - 2.4.1 2016年地产市场政策环境
 - 2.4.2 2017年地产市场相关政策
 - 2.4.3 2019年地产市场政策现状

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 资金回收与价值最大化
 - 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>