

# 2016-2022年中国城市综合 体行业监测及发展前景研究报告

## 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

《2016-2022年中国城市综合体行业监测及发展前景研究报告》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/201511/127075.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”就是将城市中的商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱和交通等城市生活空间的三项以上进行组合，并在各部分间建立一种相互依存、相互助益的能动关系，从而形成一个多功能、高效率的综合体。

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。

报告目录：

### 第1章：城市综合体行业发展综述

#### 1.1 城市综合体的定义及特征

##### 1.1.1 城市综合体的定义

##### 1.1.2 城市综合体的特征

#### 1.2 城市综合体的功能分析

##### 1.2.1 城市综合体的普遍功能

###### (1) 承载功能分析

###### (2) 经济功能分析

###### (3) 文娱功能分析

###### (4) 社会功能分析

##### 1.2.2 城市综合体的特殊功能

### 第2章：城市综合体行业发展环境分析

#### 2.1 国际宏观经济环境分析

##### 2.1.1 欧洲宏观经济环境分析

##### 2.1.2 美国宏观经济环境分析

##### 2.1.3 日本宏观经济环境分析

##### 2.1.4 新兴经济体经济环境分析

#### 2.2 国内宏观经济环境分析

## 2.2.1 国家GDP增长分析

## 2.2.2 国家固定资产投资增长分析

## 2.2.3 国家工业增加值增长分析

## 2.2.4 工业生产者价格指数分析

## 2.2.5 投融资环境分析

(1) 金融机构各项存款情况

(2) 金融机构各项贷款情况

## 2.3 国内行业政策环境分析

### 2.3.1 房地产行业调控政策（行政管理开发部分）

(1) 中央经济工作会议分析

(2) 2011年“新国五条”分析

(3) “新四条”政策分析

(4) “新国十条”政策分析

(5) “新国五条”政策分析

(6) “新国八条”政策分析

### 2.3.2 房地产行业调控政策（土地部分）

(1) 发布土地“国五条”

(2) “十二五”用地规模控制

(3) 完善土地预申请制度

(4) 全国全年土地利用计划下达

(5) 国土部保障住房用地充分供应

### 2.3.3 房地产行业调控政策（税收部分）

(1) 房地产用地供应监管政策分析

(2) 土地增值税计税政策分析

(3) 预征率政策分析

(4) 公租房税收政策分析

(5) 个人购房相关税收政策分析

(6) 房产税政策分析

### 2.3.4 房地产行业调控政策（金融部分）

(1) 禁止住房公积金贷款投机购房

(2) 2011年央行加息影响分析

(3) 存款准备金率调整影响分析

(4) 银监会要求银行提高资本充足率

### 2.3.5 房地产行业调控政策（外资调控部分）

(1) 禁止外商投资别墅建设和经营

(2) 信贷资金流向和跨境投融资活动相关政策分析

(3) 境外机构购房相关政策分析

## 第3章：城市综合体行业发展分析

### 3.1 房地产行业运营分析

3.1.1 全国房地产开发景气指数

3.1.2 全国房地产市场价格走势

3.1.3 全国房地产开发投资情况

(1) 房地产开发投资

(2) 房地产新开工面积

(3) 房地产土地开发面积

3.1.4 全国房地产市场销售情况

3.1.5 全国房地产行业资金来源

### 3.2 土地市场运营分析

3.2.1 全国土地市场整体分析

3.2.2 全国土地市场价格分析

3.2.3 全国土地市场重点地块分析

### 3.3 城市综合体行业运营分析

3.3.1 全国城市综合体经营情况分析

3.3.2 全国城市综合体建成项目分析

3.3.3 全国城市综合体拟建项目分析

## 第4章：城市综合体行业区域市场分析

### 4.1 一线城市综合体市场分析

4.1.1 北京城市综合体市场分析

(1) 北京城市综合体投资分析

(2) 北京城市综合体项目分析

(3) 北京城市综合体发展趋势分析

4.1.2 上海城市综合体市场分析

- (1) 上海城市综合体投资分析
- (2) 上海城市综合体项目分析
- (3) 上海城市综合体发展趋势分析

#### 4.1.3 广州城市综合体市场分析

- (1) 广州城市综合体投资分析
- (2) 广州城市综合体项目分析
- (3) 广州城市综合体发展趋势分析

#### 4.1.4 深圳城市综合体市场分析

- (1) 深圳城市综合体投资分析
- (2) 深圳城市综合体项目分析
- (3) 深圳城市综合体发展趋势分析

### 4.2 二线城市综合体市场分析

#### 4.2.1 天津城市综合体市场分析

- (1) 天津城市综合体投资分析
- (2) 天津城市综合体项目分析
- (3) 天津城市综合体发展趋势分析

#### 4.2.2 沈阳城市综合体市场分析

- (1) 沈阳城市综合体投资分析
- (2) 沈阳城市综合体项目分析
- (3) 沈阳城市综合体发展趋势分析

#### 4.2.3 杭州城市综合体市场分析

- (1) 杭州城市综合体投资分析
- (2) 杭州城市综合体项目分析
- (3) 杭州城市综合体发展趋势分析

#### 4.2.4 福州城市综合体市场分析

- (1) 福州城市综合体投资分析
- (2) 福州城市综合体项目分析
- (3) 福州城市综合体发展趋势分析

#### 4.2.5 武汉城市综合体市场分析

- (1) 武汉城市综合体投资分析
- (2) 武汉城市综合体项目分析
- (3) 武汉城市综合体发展趋势分析

#### 4.2.6 成都城市综合体市场分析

- (1) 成都城市综合体投资分析
- (2) 成都城市综合体项目分析
- (3) 成都城市综合体发展趋势分析

#### 4.2.7 重庆城市综合体市场分析

- (1) 重庆城市综合体投资分析
- (2) 重庆城市综合体项目分析
- (3) 重庆城市综合体发展趋势分析

#### 4.3 三四线城市综合体市场分析

##### 4.3.1 常州城市综合体市场分析

- (1) 常州城市综合体投资分析
- (2) 常州城市综合体项目分析
- (3) 常州城市综合体发展趋势分析

##### 4.3.2 宜昌城市综合体市场分析

- (1) 宜昌城市综合体投资分析
- (2) 宜昌城市综合体项目分析
- (3) 宜昌城市综合体发展趋势分析

##### 4.3.3 绍兴城市综合体市场分析

- (1) 绍兴城市综合体投资分析
- (2) 绍兴城市综合体项目分析
- (3) 绍兴城市综合体发展趋势分析

### 第5章：城市综合体关联行业运营分析

#### 5.1 购物中心行业运营分析

##### 5.1.1 购物中心行业整体发展分析

##### 5.1.2 购物中心行业区域发展分析

- (1) 北京购物中心行业发展分析
- (2) 上海购物中心行业发展分析
- (3) 广州购物中心行业发展分析
- (4) 深圳购物中心行业发展分析
- (5) 杭州购物中心行业发展分析
- (6) 成都购物中心行业发展分析

- (7) 重庆购物中心行业发展分析
- (8) 天津购物中心行业发展分析
- 5.1.3 城市综合体购物中心部分运营分析
- 5.2 写字楼行业运营分析
  - 5.2.1 2013年写字楼整体市场综述
  - 5.2.2 写字楼市场运行特征分析
  - 5.2.3 城市综合体写字楼部分运营分析
- 5.3 酒店行业运营分析
  - 5.3.1 2013年酒店行业发展状况
    - (1) 全国星级酒店市场总体运营分析
    - (2) 全国重点旅游城市酒店经营分析
  - 5.3.2 酒店行业区域市场分析
    - (1) 不同层次酒店经营指标分析
    - (2) 不同层次酒店毛利率分析
  - 5.3.3 城市综合体酒店部分运营分析
- 5.4 餐饮行业运营分析
  - 5.4.1 2013年全国餐饮零售情况
  - 5.4.2 2013年重点地区餐饮零售情况
    - (1) 010年上海市餐饮零售情况
    - (2) 010年福建餐饮零售情况
    - (3) 010年江西省餐饮零售情况
    - (4) 010年重庆市餐饮零售情况
    - (5) 010年四川餐饮零售情况
    - (6) 010年湖南餐饮零售情况
  - 5.4.3 城市综合体餐饮部分运营分析
- 5.5 零售行业运营分析
  - 5.5.1 2013年社会消费品零售总额
  - 5.5.2 2013年地区消费品零售总额
  - 5.5.3 2013年各省消费市场零售额
  - 5.5.4 2013年千家核心商业企业指数
  - 5.5.5 城市综合体零售部分运营分析
- 5.6 住宅行业运营分析



## 5.6.1 2013年住宅整体市场综述

### (1) 供求关系分析

### (2) 整体房价走势

## 5.6.2 2013年住宅市场运行特征分析

## 5.6.3 2013年住宅市场成交结构分析

## 5.6.4 城市综合体住宅部分运营分析

## 5.7 其他关联行业运营分析

### 5.7.1 城市综合体会展中心部分运营分析

### 5.7.2 城市综合体公园部分运营分析

## 第6章：城市综合体行业开发模式分析

### 6.1 独立开发模式分析

#### 6.1.1 独立开发模式的发展历程

#### 6.1.2 独立开发模式的特点分析

#### 6.1.3 独立开发模式经典项目分析

### 6.2 合资-公共财政补贴模式分析

#### 6.2.1 合资-公共财政补贴模式的发展历程

#### 6.2.2 合资-公共财政补贴模式的特点分析

#### 6.2.3 合资-公共财政补贴模式经典项目分析

### 6.3 合作链开发模式分析

#### 6.3.1 合作链模式发展分析

#### 6.3.2 合作链模式前景分析

#### 6.3.3 合作链模式经典项目分析

## 第7章：城市综合体典型运营模式分析

### 7.1 万达模式分析

#### 7.1.1 拿地方式分析

#### 7.1.2 融资渠道分析

#### 7.1.3 订单式地产模式分析

#### 7.1.4 运营管理分析

#### 7.1.5 典型项目分析

### 7.2 世茂模式分析

- 7.2.1 战略布局分析
- 7.2.2 高品质精致化分析
- 7.2.3 世茂百货资源平台分析
- 7.2.4 世茂“二八”法则分析
- 7.2.5 典型项目分析
- 7.3 华润模式分析
  - 7.3.1 “三位一位”运营模式分析
  - 7.3.2 商业资源特点分析
  - 7.3.3 零售业与地产结合模式分析
  - 7.3.4 典型项目分析
- 7.4 宝龙模式分析
  - 7.4.1 物业运营特点分析
  - 7.4.2 创新业态组合分析
  - 7.4.3 典型项目分析
- 7.5 SOHO中国模式分析
  - 7.5.1 SOHO中国运营特点分析
  - 7.5.2 SOHO中国蓝海战略分析
  - 7.5.3 典型项目分析

## 第8章：城市综合体行业经典项目分析

- 8.1 日本难波公园项目分析
  - 8.1.1 项目情况分析
  - 8.1.2 整体设计理念分析
  - 8.1.3 “场所制造”理念分析
- 8.2 日本博多运河城项目分析
  - 8.2.1 项目情况分析
  - 8.2.2 设计理念分析
  - 8.2.3 发展前景分析
- 8.3 日本六本木新城项目分析
  - 8.3.1 项目情况分析
  - 8.3.2 设计理念分析
  - 8.3.3 发展前景分析

## 8.4 新加坡新达城项目分析

### 8.4.1 项目情况分析

### 8.4.2 设计理念分析

### 8.4.3 发展前景分析

## 8.5 香港太古城项目分析

### 8.5.1 项目情况分析

### 8.5.2 设计理念分析

### 8.5.3 发展前景分析

## 8.6 北京万达广场项目分析

### 8.6.1 项目情况分析

### 8.6.2 设计理念分析

### 8.6.3 发展前景分析

## 8.7 北京西单大悦城项目分析

### 8.7.1 项目情况分析

### 8.7.2 设计理念分析

### 8.7.3 发展前景分析

## 8.8 北京华贸中心项目分析

### 8.8.1 项目情况分析

### 8.8.2 设计理念分析

### 8.8.3 发展前景分析

## 8.9 上海恒隆广场项目分析

### 8.9.1 项目情况分析

### 8.9.2 设计理念分析

### 8.9.3 发展前景分析

## 8.10 上海港汇广场项目分析

### 8.10.1 项目情况分析

### 8.10.2 设计理念分析

### 8.10.3 发展前景分析

## 8.11 福州宝龙城市广场项目分析

### 8.11.1 项目情况分析

### 8.11.2 设计理念分析

### 8.11.3 发展前景分析

## 8.12 广州天河城项目分析

### 8.12.1 项目情况分析

### 8.12.2 设计理念分析

### 8.12.3 发展前景分析

## 8.13 深圳华润中心项目分析

### 8.13.1 项目情况分析

### 8.13.2 设计理念分析

### 8.13.3 发展前景分析

## 第9章：城市综合体行业竞争情况分析

### 9.1 城市综合体行业竞争分析

#### 9.1.1 城市综合体行业整体竞争情况分析

#### 9.1.2 城市综合体行业区域竞争情况分析

### 9.2 城市综合体行业竞争对手分析

#### 9.2.1 大连万达商业地产股份有限公司经营状况分析

##### (1) 企业发展简况分析

##### (2) 企业组织架构分析

##### (3) 企业经营模式分析

##### (4) 企业经营状况优劣势分析

##### (5) 企业最新发展动向分析

#### 9.2.2 上海世茂股份有限公司经营状况分析

##### (1) 企业发展简况分析

##### (2) 主要经济指标分析

##### (3) 企业盈利能力分析

##### (4) 企业运营能力分析

##### (5) 企业偿债能力分析

##### (6) 企业发展能力分析

##### (7) 企业经营状况优劣势分析

##### (8) 企业投资兼并与重组分析

##### (9) 企业最新发展动向分析

#### 9.2.3 远洋地产控股有限公司经营状况分析

##### (1) 企业发展简况分析

- (2) 主要经济指标分析
- (3) 企业盈利能力分析
- (4) 企业运营能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析
- (7) 企业经营状况优劣势分析
- (8) 企业投资兼并与重组分析
- (9) 企业最新发展动向分析

#### 9.2.4 华润置地（北京）股份有限公司经营状况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 主要经济指标分析
- (3) 企业盈利能力分析
- (4) 企业运营能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析
- (7) 企业组织架构分析
- (8) 企业经营状况优劣势分析
- (9) 企业最新发展动向分析

#### 9.2.5 保利房地产（集团）股份有限公司经营状况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 主要经济指标分析
- (3) 企业盈利能力分析
- (4) 企业运营能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析
- (7) 企业组织架构分析
- (8) 企业经营状况优劣势分析
- (9) 企业最新发展动向分析

### 第10章：城市综合体行业投资分析

#### 10.1 城市综合体投资情况分析

##### 10.1.1 2013年全国城市综合体项目投资回顾

## 10.1.2 2014年全国城市综合体项目投资分析

### 10.2 城市综合体投资问题分析

#### 10.2.1 同质化问题分析

#### 10.2.2 融资渠道问题分析

### 10.3 城市综合体投资趋势分析

#### 10.3.1 二三线城市发展趋势分析

#### 10.3.2 城市综合体细分趋势分析

### 图表目录：

图表1：2014-2015年主要经济体宏观经济金融指标（单位：%）

图表2：2006-2014年中国国内生产总值增长速度（单位：%）

图表3：2014年1-11月固定资产投资增速（单位：%）

图表4：2014年1-11月固定资产资金来源增速（单位：%）

图表5：2014-2015年中国规模以上工业增加值累计、同比增速（单位：%）

图表6：2014年1-11月中国工业生产者价格主要数据（单位：%）

图表7：2014-2015年中国工业生产者出厂价格涨跌幅（单位：%）

图表8：2014年前三个季度分机构人民币贷款情况（单位：亿元）

图表9：2014年1-9月份金融机构人民币贷款各利率区间占比表（单位：%）

图表10：2013年4月14日国务院常务会议主要政策措施

图表11：2012-2014年全国房地产开发业综合景气指数走势

图表12：2014年8-11月70个大中城市新建商品住宅价格情况统计（单位：个）

图表13：2014年8-11月70个大中城市二手住宅价格情况统计（单位：个）

图表14：2014年8-11月一线代表性城市房价环比涨幅（单位：%）

图表15：2014年8-11月一线代表性城市房价同比涨幅（单位：%）

图表16：2014年8-11月二、三线代表性城市房价同比情况（单位：%）

图表17：2014年8-11月一线代表性城市房价同比涨幅（单位：%）

图表18：2014-2015年房地产开发投资完成额及累计同比值（单位：亿元，%）

图表19：2014-2015年全国房地产开发投资当月完成情况（单位：亿元，%）

图表20：2014-2015年住宅开发投资完成额及累计同比值（单位：亿元，%）

图表21：2014-2015年全国住宅开发投资当月完成情况（单位：亿元，%）

图表22：2014-2015年全国房地产新开工、施工和竣工面积情况（单位：%）

图表23：2014-2015年房屋新开工面积累计值及累计同比增速（单位：万平方米，%）

图表24：2014-2015年房屋新开工面积当月值及累计同比增速（单位：万平方米，%）

图表25：2014-2015年房屋竣工面积累计值及累计同比增速（单位：万平方米，%）

图表26：2014-2015年房屋竣工面积当月值及累计同比增速（单位：万平方米，%）

图表27：2013年-2014年累计全国房地产土地购置与待开发面积及同比增长率变动趋势（单位：万平方米，%）

图表28：2014-2015年全国商品房销售累计面积及同比增速（单位：万平方米，%）

图表29：2014-2015年全国商品房销售当月面积及增速（单位：万平方米，%）

图表30：2014-2015年全国商品房累计销售额及同比增速（单位：亿元，%）

图表31：2014-2015年全国房地产销竣比情况（单位：万平方米，%）

图表32：2014-2015年全国房地产开发资金来源累计情况（单位：亿，%）

图表33：2014年1-11月全国房地产开发资金构成（单位：%）

图表34：2014年11月全国房地产开发资金构成（单位：%）

图表35：2012-2014年130个城市所有用地推出及成交情况（单位：万平方米，元）

图表36：2012-2014年一线城市所有用地推出及成交情况（单位：万平方米，元）

图表37：2012-2014年二线城市所有用地推出及成交情况（单位：万平方米，元）

图表38：2012-2014年三四线城市所有用地推出及成交情况（单位：万平方米，元）

图表39：2014年1-11月土地成交价与土地出让金情况（单位：亿元，元/平方米，%）

图表40：2014年1-9月全国住宅用地成交总价排行榜（单位：平方米，万元，元/平方米）

图表41：全国万达广场建成情况

图表42：世贸股份综合体建成情况

图表43：2014年万达广场在建项目情况

图表44：北京城市综合体分布图

图表45：三大经济圈购物中心数量比例（单位：%）

图表46：中国购物中心城市分布数量图（单位：家）

图表47：中国三大经济圈所辖城市购物中心普及度（单位：%）

图表48：中国购物中心业态构成一般情况（单位：%）

图表49：中国购物中心业态比例国际标准与国内统计结果差异表（单位：%）

图表50：不同区域的购物中心业态构成对比图（单位：%）

图表51：2013年北京开业的社区型项目（单位：平方米）

图表52：2013年北京商业地产空置率变化图（单位：%）

图表53：2013年北京购物中心首层平均租金变化图（单位：元/月/平方米）

图表54：2014年下半年开业的部分购物中心项目

图表55：上海市各业态网点面积比例对比（单位：%）

图表56：2000-2014年广州历年优质购物中心库存量、吸纳量及空置率统计及预测（单位：平方米，%）

图表57：2014年二季度广州购物中心分区库存量、占有面积及空置率（单位：平方米，%）

图表58：2005-2014年广州优质购物中心首层平均租金（单位：元/平方米/月）

图表59：2014年第二季度广州各区优质购物中心首层平均租金（单位：元/平方米/月）

图表60：2013年深圳市购物中心市场数据（单位：平方米，元/平方米/月）

图表61：2013年四季度深圳市主要购物中心租金（单位：元/平方米/月）

图表62：2014年一季度深圳市购物中心市场数据（单位：平方米，元/平方米/月）

图表63：2014年一季度深圳市主要购物中心租金（单位：元/平方米/月）

图表64：2010-2015年中国星级旅游酒店数及增速（单位：家，%）

图表65：2014年一季度中国星级饭店经营情况统计（单位：千元，%）

图表66：2014年一季度中国星级饭店经营情况平均指标统计（单位：家，元/间夜，%）

图表67：2006-2014年社会消费品零售总额走势（单位：%）

图表68：2006-2014年城镇和乡村社会消费品零售总额走势（单位：%）

图表69：2012-2014年千家核心商业企业零售业指数（单位：%）

图表70：2011-2015年重点商业企业分业态销售情况走势（单位：%）

图表71：2005-2013年70个大中城市房屋销售价格指数（单位：%）

图表72：大连万达商业地产股份有限公司组织架构图

详细请访问：<http://www.cction.com/report/201511/127075.html>