

2024-2030年中国城市综合 体市场评估与投资前景预测报告

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

《2024-2030年中国城市综合体市场评估与投资前景预测报告》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/202310/415300.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

城市综合体是集写字楼、购物中心、酒店、会展中心、文化娱乐中心、公寓和住宅等于一体的大型公共商业设施。

近年来，城市综合体的商业模式，越来越受到投资商和开发商的青睐，城市综合体已成为城市高端商业地产发展的主流开发模式。

城市化快速增长以及城市功能的整体上的升级，为商业地产尤其是城市综合体的建设带来了重大机遇。住宅房地产遭受调控以来，房企纷纷转战商业地产，城市综合体成为企业重构发展战略的关注重点，这一现象的深刻意义在于以短期销售回款为目的开发不可持续，只有以长期地块价值最大化发展才能实现政府、企业和市民的多方共赢，从而推动城市可持续发展。

未来20年，我国房地产业还将处于一个高速发展阶段，我国城市化进程也必将随着城市居住空间的拓展、城市功能的不断完善，政府不断引导和大力投入持续快速的发展。而城市综合体作为城市的“名片”大大提升城市知名度，有利于吸引投资，加速城市化进程与城市经济发展，也同样会迎来很好的发展前景。

中企顾问网发布的《2024-2030年中国城市综合体市场评估与投资前景预测报告》共十二章。首先介绍了城市综合体的定义、特征等，接着分析了城市综合体市场的开发环境，然后详细分析了中国城市综合体市场的开发现状，并对我国城市综合体的开发模式做了具体解析。随后，报告对城市综合体做了开发特性分析、开发模式选择分析、开发布局规划分析、可行开发思路分析及国内外开发案例分析，最后预测了中国城市综合体市场的开发前景。

本研究报告数据主要来自于国家统计局、商务部、财政部、中企顾问网、中企顾问网市场调查中心、全国工商联商业不动产专业委员会以及国内外重点刊物等渠道，数据权威、详实、丰富，同时通过专业的分析预测模型，对行业核心发展指标进行科学地预测。您或贵单位若想对城市综合体开发模式有个系统深入的了解、或者想投资城市综合体项目开发，本报告将是您不可或缺的重要参考工具。

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 2021-2023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 2020年房地产市场政策环境

2.4.2 2021年房地产市场相关政策

2.4.3 2022年房地产市场政策现状

第三章 2021-2023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 2021-2023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 2021-2023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

附录

附录一：《城市规划编制办法》

附录二：《城市用地分类与规划建设用地标准》

附录三：《中华人民共和国城市房地产管理法》

附录四：《中华人民共和国土地管理法》

图表目录

- 图表 2021年全球经济增速分析
- 图表 2021年国内生产总值及其增长速度
- 图表 2021年三大产业增加值占国内生产总值比重
- 图表 2021年粮食产量
- 图表 2021年全部工业增加值及其增长速度
- 图表 2021年建筑业增加值及其增长速度
- 图表 2021年全社会固定资产投资
- 图表 2021年房地产开发和销售主要指标及其增长速度
- 图表 2021年国内生产总值及其增长速度
- 图表 2021年社会消费品零售总额分月同比增度
- 图表 2021年全国居民人均可支配收入及其增长速度
- 图表 2021年全国居民人均消费支出及其构成
- 图表 2021年全国居民消费价格水平涨跌幅
- 图表 2021年批准建设用地变化情况
- 图表 2021年批准建设用地结构
- 图表 2021年国有建设用地供应变化情况
- 图表 2021年国有建设用地供应结构

图表 2021年国有建设用地出让面积和出让合同价款变化情况

图表 2021年全国主要城市监测地价环比增长率变化情况

图表 2021年84个重点城市土地抵押变化情况

图表 我国城镇化水平变化

图表 城市（镇）数量和规模变化情况

图表 城市基础设施和服务设施变化情况

图表 2021年《国家新型城镇化规划》指标完成情况

图表 2021年各省区市城镇率

图表 中央重要文件、会议主要内容

图表 放松限购城市时间表

图表 “央五条”主要内容

图表 “930”新政主要内容

图表 各地信贷政策调整主要内容

图表 金融机构人民币存贷款基准利率调整表

图表 《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》主要内容

图表 2021年以来主要省市公积金政策调整

图表 2021年以来主要省市财税政策调整

图表 2021年存款准备金率、长期贷款利率走势图

图表 2021年住房信贷政策调整

图表 2021年公积金政策调整

图表 2021年保障性安居工程建设计划

图表 2021年京津冀协同发展目标与定位

图表 2021年多种渠道发展租赁市场

图表 2021年部分二线城市地产调控收紧

图表 2021年房地产去库存省市汇总

图表 2021年各省市房地产去库存因城施策

图表 重点城市的城市综合体存量分布情况

图表 重点城市的城市综合体存量排名

图表 重点城市的城市综合体区域属性与物业组合

图表 2021年20个重点城市综合体增量分析

图表 重点城市的城市综合体未来增量区域属性（按面积）

图表 重点城市的城市综合体未来增量区域属性与轨道交通情况（按数量）

图表 重点城市的城市综合体未来增量区域属性与物业组合

图表 城市综合体的建设特点

图表 城市综合体的构成要素

图表 不同类型购物中心开发要点分析

图表 不同类型写字楼开发要点分析

图表 不同类型酒店开发要点分析

图表 不同类型住宅开发要点分析

图表 不同类型公寓开发要点分析

图表 国际一线城市综合体业态比例

图表 国内一线城市综合体业态比例

图表 国内二线城市综合体业态比例

图表 国内三线城市综合体业态比例

图表 国内外城市综合体开发业态的对比分析

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202310/415300.html>