

# 2020-2026年中国城市综合 体市场深度评估与发展机遇研究报告

## 报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

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

## 一、报告报价

《2020-2026年中国城市综合体市场深度评估与发展机遇研究报告》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.abaogao.com/b/qita/883827KGGE.html>

报告价格：印刷版：RMB 8000 电子版：RMB 8000 印刷版+电子版：RMB 8200

智研数据研究中心

订购电话：400-600-8596(免长话费) 010-80993963

海外报告销售：010-80993963

传真：010-60343813

Email：sales@abaogao.com

联系人：刘老师 谭老师 陈老师

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、说明、目录、图表目录

城市综合体(英文：HOPSCA，即：Hotel、Office、Park、ShoppingMall、Convention、Apartment，经在英文网络上查询考证后，这个说法仅见于国内广告。英语中通常用complex指代这个含义，如MarinaCitycomplex)是以建筑群为基础，融合商业零售、商务办公、酒店餐饮、公寓住宅、综合娱乐五大核心功能于一体的“城中之城”(功能聚合、土地集约的城市经济聚集体)。但是随着时代的进步，越来越多源于城市综合体运作模式的综合体建筑不断演化出来，它们的功能比狭义意义上的城市综合体少，根据不同功能的侧重有不同的称号，但是可以都属于城市综合体。

如：(1)商务综合体—一般是CBD,酒店和写字楼为主导，未有居住物业；(2)商业综合体—区域中心，以购物中心为主导；(3)生活综合体—郊区和新城，居住比例高于30%；(4)单一综合体—一为无住宅、公寓的纯综合体；一为单栋建筑多种功能；(5)综合体集群—一个以上的综合体复合体或商圈。

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。

智研数据研究中心发布的《2020-2026年中国城市综合体市场深度评估与发展机遇研究报告》共二十章。首先介绍了城市综合体行业市场发展环境、城市综合体整体运行态势等，接着分析了城市综合体行业市场运行的现状，然后介绍了城市综合体市场竞争格局。随后，报告对城市综合体做了重点企业经营状况分析，最后分析了城市综合体行业发展趋势与投资预测。您若想对城市综合体产业有个系统的了解或者想投资城市综合体行业，本报告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：

第一部分城市综合体产业环境透视

## 第一章 城市综合体行业发展综述1

### 第一节 城市综合体的定义1

#### 一、城市综合体定义1

#### 二、城市综合体特征1

#### 三、城市综合体分类3

#### 四、城市综合体价值4

### 第二节 城市综合体的功能分析5

#### 一、城市综合体的普遍功能5

##### 1、承载功能5

##### 2、经济功能5

##### 3、文娱功能5

##### 4、社会功能6

#### 二、城市综合体的特殊功能6

### 第三节 城市综合体发展历程6

#### 一、早期雏形阶段6

#### 二、缓慢发展时期6

#### 三、大规模发展阶段7

#### 四、快速发展阶段7

## 第二章 城市综合体行业市场环境分析9

### 第一节 城市综合体的经济环境分析9

#### 一、行业与经济发展相关性9

#### 二、近年GDP运行轨迹分析11

#### 三、固定资产投资变动轨迹12

#### 四、国家宏观经济发展预测12

##### 1、GDP增长趋势及贡献率预测12

##### 2、工业增加值及未来走势预测13

##### 3、固定资产未来投资走势预测17

#### 五、国家宏观经济环境预警21

### 第二节 城市综合体的政策环境分析25

#### 一、房地产调控政策及其影响25

#### 二、信贷政策及其影响分析26

三、	税收政策及其影响分析	27
四、	土地政策及其影响分析	39
五、	货币政策及其影响分析	41
六、	规划政策及其影响分析	42
七、	产业政策及其影响分析	44
第三节	城市综合体的社会环境分析	45
一、	居民人均可支配收入分析	45
二、	居民消费支出结构变化趋势	47
三、	国民对生活环境要求的变化	49
第四节	城市综合体的技术环境分析	50
一、	城市综合体绿色建筑技术创新	50
二、	城市综合体产品销售技术创新	55
三、	城市综合体建筑设计技术创新	57
第三章	国际城市综合体行业发展分析及经验借鉴	60
第一节	全球城市综合体市场总体情况分析	60
一、	全球城市综合体行业的发展特点	60
二、	全球城市综合体行业发展分析	60
三、	国际重点城市综合体运营分析	63
第二节	全球主要国家市场分析	68
一、	欧洲	68
1、	欧洲城市综合体行业发展概况	68
2、	欧洲城市综合体分析	69
3、	2020-2026年欧洲城市综合体行业发展前景预测	71
二、	美国	71
1、	北美城市综合体行业发展概况	71
2、	北美城市综合体分析	71
3、	2020-2026年北美城市综合体行业发展前景预测	73
三、	日本	73
1、	日本城市综合体行业发展概况	73
2、	日本城市综合体分析	74
3、	2020-2026年日本城市综合体行业发展前景预测	75

## 第二部分城市综合体行业深度分析

### 第四章 城市综合体发展主要影响因素76

#### 第一节 城市综合体发展外部影响因素76

- 一、城市化水平对城市综合体的影响76
  - 1、行业与城市化进程相关性分析76
  - 2、近十年来我国城市化进程分析80
  - 3、未来国家城市化进程规划分析81
- 二、消费结构升级对城市综合体的影响84
- 三、产业结构调整对城市综合体的影响86
- 四、人口因素对城市综合体的影响86
  - 1、人口总量对城市综合体总量的影响86
  - 2、人口分布对城市综合体布局的影响87
  - 3、人口结构对综合体商业业态的影响87

#### 第二节 城市综合体发展内部影响因素88

- 一、城市综合体行业在社会经济中的地位分析88
- 二、城市综合体行业发展特性分析90
- 三、城市综合体行业规模结构分析91
- 四、城市综合体行业数量结构分析92
- 五、城市综合体行业市场结构分析92
- 六、城市综合体行业组织结构分析92

#### 第三节 城市综合体主要发展动力评估分析93

### 第五章 我国城市综合体行业运行现状分析94

#### 第一节 我国城市综合体行业发展状况分析94

- 一、我国城市综合体行业发展阶段94
- 二、我国城市综合体行业发展总体概况94
- 三、我国城市综合体行业发展特点分析95
- 四、我国城市综合体行业商业模式分析96

#### 第二节 城市综合体行业发展现状102

- 一、城市综合体存量市场分析102
  - 1、城市综合体存量市场规模102

- 2、城市综合体存量区域属性102
- 3、已开业城市综合体物业组合104
- 二、城市综合体增量市场分析105
  - 1、城市综合体增量市场规模105
  - 2、城市综合体增量市场预估105
  - 3、城市综合体增长特征分析105
- 第三节 城市综合体主要开发模式分析107
  - 一、商务驱动模式分析107
    - 1、商务驱动型开发模式分析107
    - 2、商务驱动模式典型案例分析107
  - 二、商业驱动模式分析108
    - 1、商业驱动型开发模式分析108
    - 2、商业驱动模式典型案例分析108
  - 三、住宅驱动模式分析108
    - 1、住宅驱动型开发模式分析108
    - 2、住宅驱动模式典型案例分析108
  - 四、文化驱动模式分析109
    - 1、文化驱动型开发模式分析109
    - 2、文化驱动模式典型案例分析109
  - 五、休闲旅游驱动模式分析109
    - 1、休闲旅游驱动型开发模式分析109
    - 2、休闲旅游驱动模式典型案例分析109
  - 六、娱乐驱动模式分析110
    - 1、娱乐驱动型开发模式分析110
    - 2、娱乐驱动模式典型案例分析110
  - 七、会展驱动模式分析110
    - 1、会展驱动型开发模式分析110
    - 2、会展驱动模式典型案例分析110
  - 八、复合驱动模式分析111
    - 1、复合驱动型开发模式分析111
    - 2、复合驱动模式典型案例分析111

## 第六章 中国城市综合体行业发展分析112

### 第一节 房地产行业运营分析112

#### 一、全国房地产开发景气指数112

#### 二、全国房地产市场价格走势113

#### 三、全国房地产开发投资情况115

##### 1、房地产开发投资115

##### 2、房地产新开工面积117

##### 3、房地产土地开发面积118

#### 四、全国房地产市场销售情况120

#### 五、全国房地产行业资金来源123

### 第二节 土地市场运营分析125

#### 一、全国土地市场整体分析125

#### 二、全国土地市场价格分析130

#### 三、全国土地市场重点地块分析134

### 第三节 城市综合体行业运营分析137

#### 一、全国城市综合体经营情况分析137

#### 二、全国城市综合体建成项目分析139

#### 三、全国城市综合体拟建项目分析140

## 第七章 城市综合体行业规划设计分析142

### 第一节 城市综合体的设计特色142

#### 一、城市综合体的外部设计特色142

#### 二、城市综合体的内在设计特色143

### 第二节 城市综合体的设计要点143

#### 一、城市综合体设计概述143

##### 1、城市综合体的产生背景143

##### 2、城市综合体的设计原则与规划顺序144

#### 二、城市综合体的设计要点分析145

##### 1、准确定位城市综合体的功能与风格145

##### 2、功能空间设计145

##### 3、交通流线组织146

### 第三节 城市综合体的规划设计146



- 一、正确的规划布局思想146
- 二、合理的整合设计149
  - 1、互补型150
  - 2、系列型150
  - 3、主从型150
  - 4、比较竞争型150
- 三、完善的停车组织和交通系统150
  - 1、停车组织150
  - 2、交通系统151
- 四、内部开放空间设计151
  - 1、围合与开敞的变换152
  - 2、竖向高差的变化152
  - 3、空间的层次变化152
  - 4、空间界面的柔化152
  - 5、空间的诱导性设计152
- 五、城市综合体的规划设计展望152
  - 1、扩建的空间152
  - 2、生长的可能152
- 第四节 城市综合体的空间设计153
  - 一、城市综合体的功能系统153
    - 1、城市综合体功能系统构成153
    - 2、城市综合体的功能配置154
    - 3、城市综合体功能系统的关联性154
  - 二、城市综合体的空间体系155
    - 1、当代城市综合体的空间形态155
    - 2、城市综合体空间体系的设计156
    - 3、城市综合体空间体系的设计原则157
    - 4、城市综合体的公共空间设计158
  - 三、城市综合体的交通组织与流线160
    - 1、城市综合体与城市交通体系的连接160
    - 2、城市综合体外部交通空间设计161
    - 3、城市综合体内部交通组织162

- 4、城市综合体的入口及交通节点166
- 四、城市综合体功能空间的复合模式167
  - 1、城市综合体复合概念167
  - 2、城市综合体的复合原则169
  - 3、城市综合体复合模式的类型169
  - 4、城市综合体的复合特征169
- 第五节 城市综合体的建筑设计169
  - 一、城市综合体总平面设计169
  - 二、城市综合体平面设计170
    - 1、卸货场及后勤机电用房设置170
    - 2、水平交通组织170
    - 3、竖向交通组织171
  - 三、城市综合体立面设计171
  - 四、商业综合体剖面设计172

### 第三部分城市综合体行业全景调研

#### 第八章 中国城市综合体关联行业运营分析174

##### 第一节 购物中心行业运营分析174

- 一、购物中心行业整体发展分析174
  - 二、购物中心行业区域发展分析176
    - 1、北京购物中心行业发展分析176
    - 2、上海购物中心行业发展分析178
    - 3、广州购物中心行业发展分析184
    - 4、深圳购物中心行业发展分析185
    - 5、杭州购物中心行业发展分析188
    - 6、成都购物中心行业发展分析191
    - 7、重庆购物中心行业发展分析193
    - 8、天津购物中心行业发展分析194
  - 三、城市综合体购物中心部分运营分析196
- ##### 第二节 写字楼行业运营分析197
- 一、写字楼整体市场综述197
  - 二、写字楼市场运行特征分析198

### 三、城市综合体写字楼部分运营分析199

#### 第三节 酒店行业运营分析200

##### 一、酒店行业发展状况200

###### 1、全国星级酒店市场总体运营分析200

###### 2、全国重点旅游城市酒店经营分析208

##### 二、酒店行业区域市场分析211

###### 1、不同层次酒店经营指标分析211

###### 2、不同层次酒店毛利率分析212

##### 三、城市综合体酒店部分运营分析212

#### 第四节 餐饮行业运营分析215

##### 一、全国餐饮零售情况215

##### 二、重点地区餐饮零售情况217

###### 1、上海市餐饮零售情况217

###### 2、福建餐饮零售情况218

###### 3、江西省餐饮零售情况218

###### 4、重庆市餐饮零售情况219

###### 5、四川餐饮零售情况220

###### 6、湖南餐饮零售情况220

##### 三、城市综合体餐饮部分运营分析222

#### 第五节 零售行业运营分析223

##### 一、社会消费品零售总额223

##### 二、地区消费品零售总额224

##### 三、各省消费市场零售额225

##### 四、千家核心商业企业指数228

##### 五、城市综合体零售部分运营分析228

#### 第六节 住宅行业运营分析231

##### 一、住宅整体市场综述231

###### 1、供求关系分析231

###### 2、整体房价走势245

##### 二、住宅市场运行特征分析248

##### 三、住宅市场成交结构分析253

##### 四、城市综合体住宅部分运营分析254

## 第七节 其他关联行业运营分析256

### 一、城市综合体会展中心部分运营分析256

### 二、城市综合体公园部分运营分析258

## 第九章 中国城市综合体典型运营模式分析260

### 第一节 万达模式分析260

#### 一、拿地方式分析260

#### 二、融资渠道分析260

#### 三、订单式地产模式分析260

#### 四、运营管理分析261

#### 五、典型项目分析262

### 第二节 世茂模式分析265

#### 一、战略布局分析265

#### 二、高品质精致化分析266

#### 三、世茂百货资源平台分析266

#### 四、世茂“二八”法则分析267

#### 五、典型项目分析269

### 第三节 华润模式分析270

#### 一、“三位一位”运营模式分析270

#### 二、商业资源特点分析271

#### 三、零售业与地产结合模式分析273

#### 四、典型项目分析277

### 第四节 宝龙模式分析288

#### 一、物业运营特点分析288

#### 二、创新业态组合分析290

#### 三、典型项目分析290

### 第五节 SOHO中国模式分析294

#### 一、SOHO中国运营特点分析294

#### 二、SOHO中国蓝海战略分析294

#### 三、典型项目分析296

## 第十章 我国城市综合体行业营销趋势及策略分析300

## 第一节 城市综合体行业销售渠道分析300

- 一、营销分析与营销模式推荐300
- 二、城市综合体营销环境分析与评价305
- 三、销售渠道存在的主要问题306
- 四、营销渠道发展趋势与策略307

## 第二节 城市综合体营销主要关键因素309

- 一、产品规划309
- 二、推售节奏309
- 三、媒体宣传309
- 四、目标客户把握310

## 第三节 城市综合体营销要素的应用310

- 一、产品规划的应用310
- 二、推售节奏的应用311
- 三、媒体宣传的应用313
- 四、客户特征的应用315
  - 1、成交客户外在基本属性315
  - 2、不同类型的客户特征316
  - 3、城市综合体客户群共性317
  - 4、利用客户特征进行媒体宣传318

## 第四节 城市综合体营销策略分析319

- 一、建立价值高地319
- 二、形成互动关系320
- 三、传播商业文明320
- 四、理清推盘顺序320
- 五、整合营销模式320

## 第十一章 中国城市综合体行业经典项目分析321

### 第一节 日本难波公园项目分析321

- 一、项目情况分析321
- 二、整体设计理念分析322
- 三、“场所制造”理念分析322

### 第二节 日本博多运河城项目分析323

- 一、项目情况分析323
- 二、设计理念分析324
- 三、发展前景分析324
- 第三节 日本六本木新城项目分析325
  - 一、项目情况分析325
  - 二、设计理念分析327
  - 三、发展前景分析328
- 第四节 新加坡新达城项目分析329
  - 一、项目情况分析329
  - 二、设计理念分析330
  - 三、发展前景分析330
- 第五节 香港太古城项目分析331
  - 一、项目情况分析331
  - 二、设计理念分析331
  - 三、发展前景分析332
- 第六节 北京万达广场项目分析333
  - 一、项目情况分析333
  - 二、设计理念分析334
  - 三、发展前景分析339
- 第七节 北京西单大悦城项目分析339
  - 一、项目情况分析339
  - 二、设计理念分析340
  - 三、发展前景分析341
- 第八节 北京华贸中心项目分析341
  - 一、项目情况分析341
  - 二、设计理念分析341
  - 三、发展前景分析342
- 第九节 上海恒隆广场项目分析342
  - 一、项目情况分析342
  - 二、设计理念分析343
  - 三、发展前景分析343
- 第十节 上海港汇广场项目分析343

一、项目情况分析343

二、设计理念分析344

三、发展前景分析345

第十一节 福州宝龙城市广场项目分析346

一、项目情况分析346

二、设计理念分析347

三、发展前景分析347

第十二节 广州天河城项目分析348

一、项目情况分析348

二、设计理念分析348

三、发展前景分析349

第十三节 深圳华润中心项目分析349

一、项目情况分析349

二、设计理念分析350

三、发展前景分析350

第四部分城市综合体行业竞争格局分析

第十二章 城市综合体区域市场分析351

第一节 一线城市综合体市场分析351

一、北京城市综合体市场分析351

1、城市建设与发展规划分析351

2、城市消费能力及潜力分析354

3、城市综合体体量规模分析355

4、区位特征与轨道交通分析355

5、城市综合体物业组合分析355

6、城市综合体增量市场分析356

7、城市综合体市场需求分析356

二、上海城市综合体市场分析356

1、城市建设与发展规划分析356

2、城市消费能力及潜力分析358

3、城市综合体体量规模分析358

4、区位特征与轨道交通分析359

- 5、城市综合体物业组合分析360
- 6、城市综合体增量市场分析360
- 7、城市综合体市场需求分析360
- 三、广州城市综合体市场分析360
  - 1、城市建设与发展规划分析360
  - 2、城市消费能力及潜力分析362
  - 3、城市综合体体量规模分析362
  - 4、区位特征与轨道交通分析363
  - 5、城市综合体增量市场分析363
  - 6、城市综合体市场需求分析363
- 四、深圳城市综合体市场分析363
  - 1、城市建设与发展规划分析363
  - 2、城市消费能力及潜力分析364
  - 3、城市综合体体量规模分析364
  - 4、区位特征与轨道交通分析364
  - 5、城市综合体增量市场分析365
  - 6、城市综合体市场需求分析365
- 第二节 二线城市综合体市场分析365
  - 一、成都城市综合体市场分析365
    - 1、城市建设与发展规划分析365
    - 2、城市消费能力及潜力分析367
    - 3、城市综合体体量规模分析367
    - 4、区位特征与轨道交通分析367
    - 5、城市综合体增量市场分析367
    - 6、城市综合体市场需求分析367
  - 二、沈阳城市综合体市场分析368
    - 1、城市建设与发展规划分析368
    - 2、城市消费能力及潜力分析369
    - 3、城市综合体体量规模分析369
    - 4、区位特征与轨道交通分析369
    - 5、城市综合体增量市场分析370
    - 6、城市综合体市场需求分析370



### 第三节 三线城市投资机会分析370

#### 一、常州城市综合体投资机会分析370

##### 1、城市建设与发展规划分析370

##### 2、城市消费能力及潜力分析371

##### 3、城市综合体体量规模分析372

##### 4、区位特征与轨道交通分析372

##### 5、城市综合体增量市场分析372

##### 6、城市综合体市场需求分析372

#### 二、宜昌城市综合体市场分析372

##### 1、城市建设与发展规划分析372

##### 2、城市消费能力及潜力分析373

##### 3、城市综合体体量规模分析373

##### 4、区位特征与轨道交通分析373

##### 5、城市综合体增量市场分析374

##### 6、城市综合体市场需求分析374

#### 三、绍兴城市综合体市场分析375

##### 1、城市建设与发展规划分析375

##### 2、城市消费能力及潜力分析375

##### 3、城市综合体体量规模分析376

##### 4、区位特征与轨道交通分析376

##### 5、城市综合体增量市场分析377

##### 6、城市综合体市场需求分析377

## 第十三章 城市综合体行业竞争形势及策略378

### 第一节 行业总体市场竞争状况分析378

#### 一、城市综合体行业竞争结构分析378

#### 二、城市综合体行业企业间竞争格局分析378

#### 三、城市综合体行业集中度分析378

#### 四、城市综合体行业SWOT分析378

### 第二节 中国城市综合体行业竞争格局综述379

#### 一、城市综合体行业竞争概况379

#### 二、中国城市综合体行业竞争力分析379

- 三、中国城市综合体竞争力优势分析380
- 四、城市综合体行业主要企业竞争力分析380
- 第三节 城市综合体行业竞争格局分析380
  - 一、国内外城市综合体竞争分析380
  - 二、我国城市综合体市场竞争分析381
  - 三、我国城市综合体市场集中度分析381
  - 四、国内主要城市综合体企业动向381
  - 五、国内城市综合体企业拟在建项目分析382
- 第四节 城市综合体企业并购重组分析382
  - 一、跨国公司在华投资兼并与重组分析382
  - 二、本土企业投资兼并与重组分析388
  - 三、行业投资兼并与重组趋势分析394
- 第五节 城市综合体市场竞争策略分析394

#### 第十四章 城市综合体行业领先企业经营形势分析397

##### 第一节 大连万达集团股份有限公司397

- 一、企业简介397
- 二、企业业务布局397
- 三、企业经营能力分析400
- 四、企业城市综合体项目建设分析400
- 五、企业城市综合体经营策略分析401

##### 第二节 凯德置地(中国)投资有限公司402

- 一、企业简介402
- 二、企业业务布局403
- 三、企业经营能力分析403
- 四、企业城市综合体项目建设分析403
- 五、企业城市综合体经营策略分析404

##### 第三节 恒隆地产有限公司405

- 一、企业简介405
- 二、企业业务布局406
- 三、企业经营能力分析407
- 四、企业城市综合体项目建设分析407

五、企业城市综合体经营策略分析	408
第四节 深圳万科企业股份有限公司	409
一、企业简介	409
二、企业业务布局	411
三、企业经营能力分析	413
四、企业城市综合体项目建设分析	418
五、企业城市综合体经营策略分析	418
第五节 上海中星（集团）有限公司	421
一、企业简介	421
二、企业业务布局	422
三、企业经营能力分析	422
四、企业城市综合体项目建设分析	422
五、企业城市综合体经营策略分析	423
第六节 华润置地有限公司	426
一、企业简介	426
二、企业业务布局	427
三、企业经营能力分析	428
四、企业城市综合体项目建设分析	430
五、企业城市综合体经营策略分析	431
第七节 中粮地产（集团）股份有限公司	433
一、企业简介	433
二、企业业务布局	434
三、企业经营能力分析	434
四、企业城市综合体项目建设分析	437
五、企业城市综合体经营策略分析	437
第八节 深圳华侨城集团公司	439
一、企业简介	439
二、企业业务布局	440
三、企业经营能力分析	440
四、企业城市综合体项目建设分析	445
五、企业城市综合体经营策略分析	446
第九节 深圳市益田集团股份有限公司	449

- 一、企业简介449
- 二、企业业务布局450
- 三、企业经营能力分析452
- 四、企业城市综合体项目建设分析453
- 五、企业城市综合体经营策略分析453
- 第十节 SOHO中国有限公司456
  - 一、企业简介456
  - 二、企业业务布局456
  - 三、企业经营能力分析456
  - 四、企业城市综合体项目建设分析457
  - 五、企业城市综合体经营策略分析458

## 第五部分城市综合体行业发展前景展望

### 第十五章 2020-2026年城市综合体行业前景及趋势预测460

#### 第一节 城市综合体行业驱动因素分析460

- 一、城市化进程推动行业发展460
- 二、消费能量推动综合体发展460
- 三、餐饮及零售驱动行业发展461
- 四、政府对城市综合体的力推461

#### 第二节 城市综合体行业设计趋势462

- 一、城市综合体设计整体趋势462
- 二、城市综合体业态设计趋势465

#### 第三节 2020-2026年城市综合体行业发展趋势分析467

- 一、一二线城市综合体发展趋势467
- 二、三四线城市综合体发展趋势469
- 三、开发商综合体战略布局趋势469
- 四、海外资本综合体布局趋势470

#### 第四节 城市综合体行业发展前景分析472

- 一、城市综合体行业生命周期472
- 二、城市综合体行业发展前景473

#### 第五节 2020-2026年中国城市综合体行业供需预测475

- 一、2020-2026年中国城市综合体行业供给预测475

- 二、2020-2026年中国城市综合体行业需求预测476
- 三、2020-2026年中国城市综合体行业供需平衡预测476

## 第十六章 城市综合体投资价值分析模型478

### 第一节 商圈等级和规模的影响分析478

#### 一、商圈理论及其作用分析478

##### 1、零售引力规律分析478

##### 2、商圈饱和度的分析479

#### 二、商圈等级及规模的影响480

### 第二节 投资价值模型基本假设分析480

#### 一、隐藏的前提条件分析480

#### 二、直接的前提条件分析481

#### 三、模型的约束条件分析481

### 第三节 投资价值模型的构建研究481

#### 一、销售价值定位模型的构建481

#### 二、单一业态的价值区间分析482

#### 三、整体价值最佳规模及最佳区间的计算482

### 第四节 投资价值综合分析体系483

#### 一、城市综合体投资模型指标设计的原则483

#### 二、城市综合体投资模型指标体系的建立483

#### 三、城市综合体投资评价模型的建立484

### 第五节 徐州世茂广场投资价值分析485

#### 一、徐州世茂广场项目发展现状分析485

#### 二、徐州世茂广场项目发展背景分析486

##### 1、世茂广场项目产品分析486

##### 2、世茂广场项目区位分析486

##### 3、世茂广场项目商圈分析487

##### 4、世茂广场项目消费能力分析488

##### 5、世茂广场项目投资价值评价490

## 第十七章 城市综合体投资风险及机会分析491

### 第一节 城市综合体行业投资风险识别491

## 一、城市综合体开发投资各阶段风险491

### 1、城市综合体开发各阶段风险识别491

### 2、城市综合体投资风险特征分析493

### 3、城市综合体项目主要投资风险494

## 二、城市综合体风险预估模式设计495

### 1、风险预估495

### 2、风险评价496

### 3、风险应对497

### 4、风险监控498

## 第二节 城市综合体城市投资机会分析498

### 一、城市消费指标分析498

### 二、城市存量指标分析499

### 三、城市增量指标分析501

### 四、"现状饱和指数"分析502

### 五、"千人拥有商场面积"502

### 六、"逐级消费"的市场理论503

## 第六部分城市综合体行业发展战略研究

## 第十八章 2020-2026年城市综合体行业面临的困境及对策504

### 第一节 2019年城市综合体行业面临的困境504

#### 一、新城区博弈504

#### 二、"政府引导"的误区504

#### 三、散售带来的不利影响505

### 第二节 城市综合体企业面临的困境及对策506

#### 一、重点城市综合体企业面临的困境及对策506

#### 二、国内城市综合体企业的出路分析507

### 第三节 中国城市综合体行业存在的问题及对策508

#### 一、中国城市综合体行业存在的问题508

#### 二、城市综合体行业发展的建议对策508

### 第四节 中国城市综合体市场发展面临的挑战与对策509

#### 一、中国城市综合体市场发展面临的挑战509

##### 1、宏观配套缺失带来的挑战509

- 2、融资环境制约带来的挑战509
- 3、项目内涵缺失带来的挑战509
- 4、项目供给过剩带来的挑战510
- 二、中国城市综合体市场发展对策510

## 第十九章 城市综合体行业发展战略研究512

### 第一节 城市综合体行业发展战略研究512

- 一、战略综合规划512
- 二、技术开发战略512
- 三、业务组合战略516
- 四、区域战略规划518
- 五、产业战略规划528
- 六、营销品牌战略529
- 七、竞争战略规划533

### 第二节 对我国城市综合体品牌的战略思考536

- 一、城市综合体品牌的重要性536
- 二、城市综合体实施品牌战略的意义537
- 三、城市综合体企业品牌的现状分析538
- 四、我国城市综合体企业的品牌战略539
- 五、城市综合体品牌战略管理的策略541

### 第三节 城市综合体经营策略分析545

- 一、城市综合体市场细分策略545
- 二、城市综合体市场创新策略546
- 三、品牌定位与品类规划546
- 四、城市综合体新产品差异化战略547

### 第四节 城市综合体行业投资战略研究547

- 一、2019年城市综合体行业投资战略547
- 二、2020-2026年城市综合体行业投资战略549
- 三、2020-2026年细分行业投资战略553

## 第二十章 研究结论及发展建议554

### 第一节 城市综合体行业研究结论及建议554

第二节 城市综合体子行业研究结论及建议554

第三节 城市综合体行业发展建议556

一、行业发展策略建议556

二、行业投资方向建议557

三、行业投资方式建议558

图表目录：

图表：城市综合体发展历程8

图表：2016-2019年中国GDP及增长率11

图表：2016-2019年中国人均GDP及增长率11

图表：2016-2019年中国固定资产投资及增长12

图表：2019年中国规模以上工业增加值14

图表：2019年固定资产投资到位资金情况18

图表：2016-2019年中国城镇居民人均总收入及增长46

图表：2016-2019年中国城镇居民人均可支配收入及增长46

图表：我国各城市城市综合体面积构成102

图表：我国各城市城市综合体区域分布构成103

图表：深圳城市综合体物业组合104

图表：杭州城市综合体物业组合104

图表：2019年下半年全国房地产景气指数113

图表：2019年房地产开发投资增速116

图表：2019年房地产开发投资增速117

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/qita/883827KGGE.html>