

# 2024-2030年中国城市综合 体行业前景展望与市场供需预测报告

## 报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

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

# 一、报告报价

《2024-2030年中国城市综合体行业前景展望与市场供需预测报告》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/202310/415304.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。随着中国城市化进程与经济的飞速发展，城市人口激增，商务活动频繁，办公地点聚集，城市综合体应运而生，逐渐成为房地产开发重要模式之一。

近年来随着城市各项事业的发展，作为房地产开发重要组成部分的商业地产开发成井喷之势。一个个城市综合体如雨后春笋一样拔地而起，使整个城市商业设施与经营发生着一系列的巨变。单纯的百货业向一站式多元化消费的城市综合体演变；单纯的线下的店铺销售也正向线上线下结合的方向演变；随着铁路和地铁等交通基础设施的建设的完善，城市综合体发展前景广阔。

与相同价格的住宅投资相比，城市综合体中商铺、写字楼的投资回报率远远高于住宅的投资回报率，城市综合体的租金及售价在未来几年都可能出现持续上涨。近年品牌开发商争相转战城市综合体也是源于对这一领域未来发展潜力的普遍看涨。

自2010年以来，不仅万达、华润、凯德、中粮、万科、恒隆、宝龙等国内大型房地产开发企业加紧投资建设城市综合体，苏宁、华联、娃哈哈等餐饮与零售巨头也纷纷加入到建设城市综合体大潮之中。2011-2017年，全国多座重点城市的新增城市综合体总量已然超过了1.6亿平方米。2018年中国商业综合体带动的零售消费市场规模已经达到36.6万亿元。随着中国各城市城市综合体的相继竣工，预计2021年城市综合体带动的零售消费市场规模将突破47万亿元。

中企顾问网发布的《2024-2030年中国城市综合体行业前景展望与市场供需预测报告》共九章。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宏观投资环境，然后详细分析了中国城市综合体市场的投融资现状，并阐释了通过建立分析模型来判断城市综合体的投资价值。随后，报告对城市综合体市场的投资机会、投资前景、投资风险及风险规避与控制做了分析，最后介绍了中国城市综合体市场发展的政策背景。

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投资市场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投资环境分析

- 2.1 宏观经济环境
  - 2.1.1 全球经济贸易形势
  - 2.1.2 中国经济缓中企稳
  - 2.1.3 人民币汇率的变动
- 2.2 市场需求环境
  - 2.2.1 我国国民收入及消费水平现状
  - 2.2.2 消费升级对城市综合体的需求
  - 2.2.3 产业升级对城市综合体的需求
- 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 我国城市化发展现状
- 2.4 中国房地产业现状
  - 2.4.1 市场开发逐年增长
  - 2.4.2 市场基本平稳运行
  - 2.4.3 市场主要特征分析

## 第三章 2021-2023年中国城市综合体投资市场现状分析

- 3.1 2021-2023年我国商业地产市场投资形势
  - 3.1.1 投资价值低估
  - 3.1.2 投资增速高于住宅
  - 3.1.1 投资过热已受关注
  - 3.1.2 投资风险不断增加

## 3.2 2021-2023年我国城市综合体市场投资形势

### 3.2.1 越发受投资商青睐

### 3.2.2 成房企关注新热点

### 3.2.3 总体投资开发特点

### 3.2.4 局部投资过热显现

## 3.3 2021-2023年我国城市综合体市场开发状况

### 3.3.1 存量市场分析

### 3.3.2 供应量市场分析

### 3.3.3 市场态势分析

### 3.3.4 开发商态势分析

## 3.4 我国城市综合体投资盈利模式分析

### 3.4.1 投资盈利模式综述

### 3.4.2 企业普遍模式

### 3.4.3 龙头企业模式

## 3.5 上市公司城市综合体项目投资盈利模式分析

### 3.5.1 项目选择与风险控制

### 3.5.2 项目定位模型研究

### 3.5.3 产品创新与成本控制

### 3.5.4 资金收回与价值最大化

### 3.5.5 战略联盟与连锁开发战略

## 第四章 2021-2023年中国城市综合体市场融资状况分析

### 4.1 2021-2023年中国房地产融资现状分析

#### 4.1.1 房地产信贷规模巨大

#### 4.1.2 房企股权融资快速增长

#### 4.1.3 债券融资艰难推进

#### 4.1.4 房地产信托突出风险监控

#### 4.1.5 房地产私募基金创出新高

### 4.2 我国商业地产融资模式解析

#### 4.2.1 房地产信托

#### 4.2.2 房地产抵押贷款证券化（MBS）

#### 4.2.3 房地产基金

- 4.2.4 房地产信托投资基金 (REITs)
- 4.3 我国城市综合体项目融资方式分析
  - 4.3.1 开发商的融资模式
  - 4.3.2 上市公司短期融资方式
  - 4.3.3 上市公司长期融资方式
- 4.4 我国城市综合体融资的问题分析
  - 4.4.1 融资渠道单一
  - 4.4.2 受制于资金压力
  - 4.4.3 资金链紧张
  - 4.4.4 亟待融资模式创新

## 第五章 城市综合体投资价值分析模型的建立

- 5.1 商圈等级和规模决定价值
  - 5.1.1 商圈理论
  - 5.1.2 零售引力规律
  - 5.1.3 商圈饱和度
  - 5.1.4 商圈等级和规模决定物业价值
- 5.2 模型的基本假设
  - 5.2.1 隐藏的前提条件
  - 5.2.2 直接的前提条件
  - 5.2.3 约束条件
- 5.3 模型的建立
  - 5.3.1 销售价值定位模型构建
  - 5.3.2 单一业态的价值区间
  - 5.3.3 城市综合体整体价值最佳规模及最佳区间的计算
- 5.4 城市综合体投资价值综合分析体系
  - 5.4.1 指标设计的原则
  - 5.4.2 指标体系的建立
  - 5.4.3 评价模型的建立
- 5.5 城市综合体项目案例投资价值分析
  - 5.5.1 项目简介
  - 5.5.2 项目产品分析

- 5.5.3 项目区位分析
- 5.5.4 项目商圈分析
- 5.5.5 项目消费能力分析
- 5.5.6 项目投资价值评价

## 第六章 中国城市综合体市场投资机会及前景分析

- 6.1 城市综合体的价值体系
  - 6.1.1 区域价值
  - 6.1.2 商业价值
  - 6.1.3 销售价值
  - 6.1.4 经营价值
  - 6.1.5 资产价值
  - 6.1.6 资本价值
- 6.2 城市综合体市场的投资机遇
  - 6.2.1 城市化发展方向
  - 6.2.2 投资价值明显
  - 6.2.3 具备天然优势
  - 6.2.4 市场需求旺盛
- 6.3 二三线城市综合体投资机会分析
  - 6.3.1 二三线城市投资机遇分析
  - 6.3.2 三类城市综合体潜力巨大
  - 6.3.3 不同种类物业投资简析
- 6.4 县级城市综合体的投资机会分析
  - 6.4.1 商业升级的机遇
  - 6.4.2 具有市场潜力和空间
  - 6.4.3 区域经济作支撑
  - 6.4.4 投资环境相对有利
  - 6.4.5 政府开发意愿强烈
  - 6.4.6 应把握其商业机理
- 6.5 城市综合体市场的投资前景
  - 6.5.1 投资市场空间分析
  - 6.5.2 一线城市投资前景分析

### 6.5.3 二三线城市投资前景分析

## 第七章 城市综合体的投资风险及规避分析

### 7.1 城市综合体项目的主要风险及规避

#### 7.1.1 项目财务与金融风险及规避

#### 7.1.2 项目规划业态设计风险及规避

#### 7.1.3 市场竞争风险及规避

#### 7.1.4 招商和运营风险及规避

#### 7.1.5 系统风险及规避

### 7.2 城市综合体项目投资的法律风险管理

#### 7.2.1 政策风险及其管理

#### 7.2.2 资金风险及其管理

#### 7.2.3 施工风险及其管理

#### 7.2.4 营销风险及其管理

#### 7.2.5 运营风险及其管理

### 7.3 城市综合体运营模式的风险与规避

#### 7.3.1 出售产权模式的风险及规避

#### 7.3.2 整体出租模式的风险及规避

#### 7.3.3 分零租赁模式的风险及规避

#### 7.3.4 混合模式的风险及规避

## 第八章 城市综合体的风险控制分析

### 8.1 基础理论概述

#### 8.1.1 城市综合体风险控制的意义

#### 8.1.2 研究内容与方法

#### 8.1.3 城市综合体风险控制的理论基础

### 8.2 城市综合体风险识别方法分析

#### 8.2.1 调查法

#### 8.2.2 故障树分析法

#### 8.2.3 敏感性分析法

#### 8.2.4 情景分析法

#### 8.2.5 核对表法

- 8.2.6 主要依据
- 8.3 城市综合体风险评估方法分析
  - 8.3.1 敏感性分析法
  - 8.3.2 项目风险概率估算方法
  - 8.3.3 决策树
  - 8.3.4 决策法
  - 8.3.5 层次分析法
  - 8.3.6 对比及选择
- 8.4 城市综合体风险防范分析
  - 8.4.1 风险防范分类
  - 8.4.2 预防型风险防范策略
  - 8.4.3 非预防型风险应对策略
- 8.5 城市综合体风险监控分析
  - 8.5.1 风险图表示法
  - 8.5.2 审核检查法
  - 8.5.3 偏差分析法
- 8.6 项目风险控制案例分析
  - 8.6.1 项目概况
  - 8.6.2 项目风险识别与分析
  - 8.6.3 项目风险控制的措施

## 第九章 中国城市综合体市场政策背景分析

- 9.1 2021-2023年中国房地产市场政策分析
  - 9.1.1 宏观调控政策
  - 9.1.2 开发及市场管理政策
  - 9.1.3 土地政策
  - 9.1.4 金融政策
- 9.2 重点政策对城市综合体市场的影响分析
  - 9.2.1 政策的总体影响形势
  - 9.2.2 调控政策的利好影响
  - 9.2.3 调控政策的不利影响
  - 9.2.4 信贷政策的影响分析

## 9.3 主要相关政策法规

### 9.3.1 《中华人民共和国城乡规划法》

### 9.3.2 《城市用地分类与规划建设用地标准》

### 9.3.3 《中华人民共和国城市房地产管理法》

### 9.3.4 《中华人民共和国土地管理法》

## 图表目录

图表 2017-2021年世界工业生产同比增长率

图表 2017-2021年世界三大经济体GDP环比增长率

图表 2017-2021年世界及主要经济体GDP同比增长率

图表 2017-2021年三大经济体零售额同比增长率

图表 2017-2021年世界贸易量同比增长率

图表 2017-2021年国内生产总值增长速度（累计同比）

图表 2017-2021年全国粮食产量

图表 2017-2021年规模以上工业增加值增速（月度同比）

图表 2017-2021年固定资产投资（不含农户）名义增速（累计同比）

图表 2017-2021年社会消费品零售总额名义增速（月度同比）

图表 2017-2021年居民消费价格上涨情况（月度同比）

图表 2017-2021年工业生产者出厂价格涨跌情况（月度同比）

图表 2021-2022年国内生产总值增长速度（累计同比）

图表 2021-2022年规模以上工业增加值增速（月度同比）

图表 2021-2022年固定资产投资（不含农户）名义增速（累计同比）

图表 2021-2022年社会消费品零售总额名义增速（月度同比）

图表 2021-2022年居民消费价格上涨情况（月度同比）

图表 2021-2022年工业生产者出厂价格涨跌情况（月度同比）

图表 2017-2021年全国房地产开发企业土地购置面积增速情况

图表 2021-2022年全国房地产开发企业土地购置面积增速

图表 2017-2021年全国商品房销售面积及销售额增速

图表 2021年东中西部地区房地产销售情况

图表 2021年全国房地产开发和销售情况

图表 2021-2022年全国商品房销售面积及销售额增速

图表 2021年东中西部地区房地产销售情况

图表 2021年全国房地产开发和销售情况

图表 2021年办公楼与商业营业用房销售增速

图表 2021年办公楼与商业营业用房投资增速

图表 重点城市的城市综合体面积增长情况及预测

图表 重点城市的城市综合体数量增长情况及预测

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 我国商业地产投资盈利模式汇总

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202310/415304.html>