

# 2015-2022年中国城市综合 体市场竞争力分析及投资前景研究报告

## 报告目录及图表目录

博思数据研究中心编制

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

# 报告报价

《2015-2022年中国城市综合体市场竞争力分析及投资前景研究报告》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.bosidata.com/fangdichan1509/U25104B1OF.html>

【报告价格】纸介版7000元 电子版7000元 纸介+电子7200元

【出版日期】2015-09-16

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服务热线：400-700-3630(免长话费) 010-57272732/57190630

博思数据研究中心

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。

# 说明、目录、图表目录

## 报告说明:

博思数据发布的《2015-2022年中国城市综合体市场竞争力分析及投资前景研究报告》共十章。报告介绍了城市综合体行业相关概述、中国城市综合体产业运行环境、分析了中国城市综合体行业的现状、中国城市综合体行业竞争格局、对中国城市综合体行业做了重点企业经营状况分析及中国城市综合体产业发展前景与投资预测。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。

“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) 011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 “三位一体”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

……另有15家企业分析。

## 第10章：博思数据关于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

图表73：大连万达商业地产股份有限公司优劣势分析

本研究报告数据主要采用国家统计数据，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。

详细请访问：<http://www.bosidata.com/fangdichan1509/U25104B1OF.html>