

2020年中国城市综合体市场前景研究报告- 市场运营态势与未来规划分析

报告大纲

观研报告网

www.chinabaogao.com

一、报告简介

观研报告网发布的《2020年中国城市综合体市场前景研究报告-市场运营态势与未来规划分析》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<http://baogao.chinabaogao.com/luqiaogongcheng/291293291293.html>

报告价格：电子版: 7200元 纸介版：7200元 电子和纸介版: 7500

订购电话: 400-007-6266 010-86223221

电子邮箱: sale@chinabaogao.com

联系人: 客服

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、报告目录及图表目录

在建设智慧城市浪潮下，智慧城市综合体建设越来越受到重视。但是智慧城市是新的概念，建设还都处于初级模式，多地建设综合体也只是生搬硬套国外的经验，没有结合当地的实际需求，实际建造效果达不到预期。因此，在智慧城市的建设中，不能仅仅停留在最初的模型阶段，要顺应时代发展，结合现代化技术手段，突出城市综合体这一智慧城市的重心。

1城市综合体主要发展过程

1.1国外城市综合体发展过程

20世纪30年代，美国纽约建成世界首个建筑综合体——洛克菲勒中心。洛克菲勒中心一方面承担商业中心的职能，而且另一方面还是集公众活动，文体娱乐、商业等诸多功能为一体的中心。无线电大厦作为中心的主楼，建筑格局紧凑密集，但功能布局井井有条。但是由于用地的限制，建筑拥挤度与空间局限性较大。

20世纪50年代，生活质量逐渐提高，贫富差距逐渐缩小，人们从城市向郊区迁移，为了满足市民日益突出的精神文化娱乐需求，第二代城市综合体诞生。其主要形式保持具有居住、办公、商业以及酒店等中心功能不变，将郊区综合体和商业步行街相结合，采用人车分流的形式，确保行车对步行街的影响达到最低。并充分开发地下空间，保持地上地下空间功能贯通流畅。这一时期的代表作品——美国休斯顿长廊。

20世纪70年代，集二代城市综合体的优势于一身，以中庭作为标志的第三代城市综合体出现。中庭的设计加强了建筑的通风和采光，并且具有温室的优点可以种植花卉，丰富建筑空间，同时绿色引入建筑优化了室内微气候。代表建筑——美国明尼阿波利斯I.D.S中心。

20世纪80年代，位于巴黎城市主轴线西端的拉德方斯处于第四代城市综合体。拉德方斯拥有基本的办公、购物、酒店、居住等功能之外，还是一个各个功能相互协同的生态公园。

1.2国内城市综合体发展历过程

20世纪90年代北京国贸中心是我国城市综合体的早期形态。我国城市化进程中，万达

以快速复制的商业模式、新颖的设计理念，在国内华润、中粮等巨头中竞争中脱颖而出。其凭借选址、规划、运营等方面独特的优势，迅速席卷全国，弥补了城市生活的空白处，建成一个个在夜晚闪耀的城市商业中心。

2000~2002年间，万达开发建造形式为盒子式的纯商业建筑成为第一代城市综合体。一般选址在中心城市的核心商业区，由万达影院、超市、名牌卖场、服装服饰城等。个名牌主力店铺组成。最具代表性的为长春万达商业广场。

2004年，万达第二代城市综合体出现，发展为一种，由许多盒子组成纯粹的商业建筑。最具代表性的为大连的万达广场。

2006至今，万达第三代城市综合体出现，以大型购物中心、步行街和高层建筑组合形式出现。万达的商业开发模式成为了我国城市综合体中的代表。

2城市综合体在智慧城市中的作用

2.1整合作用

城市综合体的发展与建造需要紧密结合城市当地的环境需求。例如城市商业综合体规划与设计，在起初自身功能定位阶段就基本确定了运营状况和发展前景。城市综合体的本质是城市性，将城市功能整合集中到一个建筑内部，着重强调综合体的开放性和包容性，形成城市中心区域的良性互动与发展。并且城市属性还包含着综合体不同功能之间有与不同城市功能之间互补、共生关系相类似的联系。各个功能系统之间有着矛盾而又统一的联系，需要更好的整合和协调机制，使其各部分相互补充、促进，最大限度的提高运营效率和商业利润。

2.2优化作用

结构是指事物的内部构造。城市是一个复杂多元的系统，在构建城市空间结构时，忽略其内在有机的联系，将会带来割裂人与自然和谐共存的城市生命系统与生态系统的建设。城市规划与发展所带来的矛盾可以通过城市综合体做集中处理，并对城市功能与空间进行优化与添加。城市综合体能够从城市功能的各个角度重塑矛盾的各种联系，优化联系，并消除矛盾。

2.3激活功能

由于人文主义思想对城市空间设计的影响，综合体空间形态几乎没有改变。但广泛运用广场、水体、雕塑等布局手法，充分体现人文关怀。充分提高建筑自身与环境的融合度，提升整个城市区域的生活环境品质。使综合体吸引更多消费群体进行消费、交往等活动，激发城市活力。

图：城市综合体分类 资料来源：公开资料，中国报告网整理

图：城市综合体业态关系 资料来源：公开资料，中国报告网整理

3小结

城市综合体与智能城市的智慧层级产生联动，将许多城市功能进行重新整合，以高密度呈现出来。使城市各种资源不断进行交叉互动。城市综合体以微观角度出发，整合城市功能、优化城市结构联系，激发城市活力，方便消费者体验，并对舒缓快节奏城市生活的紧张状态和提升空间环境人文关怀具有积极意义。

中国报告网发布的《2020年中国城市综合体市场前景研究报告-市场运营态势与未来规划分析》内容严谨、数据翔实，更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展动向、市场前景、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。它是业内企业、相关投资公司及政府部门准确把握行业发展趋势，洞悉行业竞争格局，规避经营和投资风险，制定正确竞争和投资战略决策的重要决策依据之一。本报告是全面了解行业以及对本行业进行投资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。

【报告大纲】

第一章 城市综合体行业发展综述

第一节 城市综合体定义及分类

一、城市综合体的定义

二、城市综合体的特征

三、城市综合体的分类

第二节 城市综合体的发展历程

一、早期雏形阶段

二、早期开发阶段

三、规模孕育阶段

四、扩张元年阶段

第二章 城市综合体产业环境分析

第一节 房地产行业发展分析

一、房地产开发景气指数

二、房地产开发投资分析

(1) 历年来住宅投资热潮分析

(2) 房地产投资转战商业地产

三、房地产供需平衡分析

第二节 商业用地市场供需分析

一、商业用地供给状况分析

二、商业用地成交状况分析

(1) 商业用地成交面积分析

(2) 商业用地成交金额分析

(3) 商业用地成交价格分析

三、商业用地供求平衡分析

第三章 城市综合体行业发展现状分析

第一节 城市综合体存量市场分析

一、城市综合体存量规模分析

二、城市综合体存量区域属性

三、建成城市综合体物业组合

第二节 城市综合体增量市场分析

一、城市综合体增量规模分析

二、城市综合体增量市场预估

三、城市综合体增长特征分析

第三节 城市综合体开发模式分析

一、商务驱动模式分析

(1) 商务驱动型开发模式分析

(2) 商务驱动模式典型案例分析

二、商业驱动模式分析

(1) 商业驱动型开发模式分析

(2) 商业驱动模式典型案例分析

三、住宅驱动模式分析

- (1) 住宅驱动型开发模式分析
- (2) 住宅驱动模式典型案例分析
- 四、文化驱动模式分析
 - (1) 文化驱动型开发模式分析
 - (2) 文化驱动模式典型案例分析
- 五、休闲旅游驱动模式分析
 - (1) 休闲旅游驱动型开发模式分析
 - (2) 休闲旅游驱动模式典型案例分析
- 六、娱乐驱动模式分析
 - (1) 娱乐驱动型开发模式分析
 - (2) 娱乐驱动模式典型案例分析
- 七、会展驱动模式分析
 - (1) 会展驱动型开发模式分析
 - (2) 会展驱动模式典型案例分析
- 八、复合驱动模式分析
 - (1) 复合驱动型开发模式分析
 - (2) 复合驱动模式典型案例分析
- 第四章 城市综合体关联行业发展分析
 - 第一节 购物中心行业发展分析
 - 一、购物中心投资现状分析
 - 二、购物中心建设现状分析
 - 三、购物中心分布特点分析
 - (1) 购物中心的分布形式分析
 - (2) 购物中心的分布数量分析
 - (3) 购物中心的分布趋势分析
 - 四、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) 重庆购物中心行业发展分析
 - (6) 武汉购物中心行业发展分析
 - (7) 成都购物中心行业发展分析
 - 五、购物中心经营发展趋势分析
 - (1) 购物中心行业进入经营时代

（2）购物中心行业经营风险分析

第二节 写字楼行业发展分析

一、写字楼开发投资分析

二、写字楼开发规模分析

三、写字楼销售状况分析

四、写字楼物业空置分析

五、写字楼物业租金分析

第三节 酒店行业发展分析

一、酒店数量规模分析

二、酒店营业收入分析

三、酒店经营情况分析

第四节 商品住宅行业发展分析

一、商品住宅开发投资分析

二、商品住宅开发建设分析

三、商品住宅市场销售分析

四、商品住宅市场供需形势分析

第五节 其他关联行业发展分析

一、会展场馆行业发展分析

（1）会展场馆建设规模

（2）会展场馆区域分布

（3）展览场馆省市分布

二、城市公园行业发展分析

第五章 城市综合体典型运作模式分析

第一节 万达模式分析

一、拿地方式分析

二、融资渠道分析

三、订单式地产模式分析

四、运营管理分析

五、典型项目分析

第二节 世茂模式分析

一、战略布局分析

二、高品质精致化分析

三、世茂百货资源平台分析

四、运营管理分析

五、典型项目分析

第三节 华润模式分析

- 一、“三体一位”运营模式分析
- 二、商业资源特点分析
- 三、零售业与地产结合模式分析
- 四、典型项目分析

第四节 宝龙模式分析

- 一、物业运营特点分析
- 二、创新业态组合分析
- 三、典型项目分析

第五节 SOHO中国模式分析

- 一、SOHO中国运营特点分析
- 二、SOHO中国蓝海战略分析
- 三、典型项目分析

第六章 城市综合体行业经典项目分析

第一节 日本难波公园项目分析

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

第二节 日本博多运河城项目分析

- 一、项目情况分析
- 二、设计理念分析
- 三、发展前景分析

第三节 日本六本木新城项目分析

- 一、项目情况分析
- 二、设计理念分析
- 三、发展前景分析

第四节 新加坡新达城项目分析

- 一、项目情况分析
- 二、设计理念分析
- 三、发展前景分析

第五节 香港太古城项目分析

- 一、项目情况分析
- 二、设计理念分析
- 三、发展前景分析

第六节 北京万达广场项目分析

一、项目情况分析

二、设计理念分析

三、发展前景分析

第七节 北京西单大悦城项目分析

一、项目情况分析

二、设计理念分析

三、发展前景分析

第八节 北京华贸中心项目分析

一、项目情况分析

二、设计理念分析

三、发展前景分析

第九节 上海恒隆广场项目分析

一、项目情况分析

二、设计理念分析

三、发展前景分析

第十节 福州宝龙城市广场项目分析

一、项目情况分析

二、设计理念分析

三、发展前景分析

第十一节 广州天河城项目分析

一、项目情况分析

二、设计理念分析

三、发展前景分析

第十二节 深圳华润中心项目分析

一、项目情况分析

二、设计理念分析

三、发展前景分析

第七章 城市综合体区域投资机会分析

第一节 一线城市综合体投资机会分析

一、北京城市综合体投资机会分析

(1) 城市建设与发展规划分析

(2) 城市消费能力及潜力分析

(3) 城市综合体体量规模分析

(4) 区位特征与轨道交通分析

(5) 城市综合体物业组合分析

(6) 城市综合体增量市场分析

(7) 城市综合体市场需求分析

(8) 城市综合体投资机会分析

二、上海城市综合体投资机会分析

(1) 城市建设与发展规划分析

(2) 城市消费能力及潜力分析

(3) 城市综合体体量规模分析

(4) 区位特征与轨道交通分析

(5) 城市综合体物业组合分析

(6) 城市综合体增量市场分析

(7) 城市综合体市场需求分析

(8) 城市综合体投资机会分析

三、广州城市综合体投资机会分析

(1) 城市建设与发展规划分析

(2) 城市消费能力及潜力分析

(3) 城市综合体体量规模分析

(4) 区位特征与轨道交通分析

(5) 城市综合体物业组合分析

(6) 城市综合体增量市场分析

(7) 城市综合体市场需求分析

(8) 城市综合体投资机会分析

四、深圳城市综合体投资机会分析

(1) 城市建设与发展规划分析

(2) 城市消费能力及潜力分析

(3) 城市综合体体量规模分析

(4) 区位特征与轨道交通分析

(5) 城市综合体物业组合分析

(6) 城市综合体增量市场分析

(7) 城市综合体市场需求分析

(8) 城市综合体投资机会分析

第二节 二线城市综合体投资机会分析

一、天津城市综合体投资机会分析

(1) 城市建设与发展规划分析

(2) 城市消费能力及潜力分析

(3) 城市综合体体量规模分析

- (4) 区位特征与轨道交通分析
- (5) 城市综合体物业组合分析
- (6) 城市综合体增量市场分析
- (7) 城市综合体市场需求分析
- (8) 城市综合体投资机会分析

二、沈阳城市综合体投资机会分析

- (1) 城市建设与发展规划分析
- (2) 城市消费能力及潜力分析
- (3) 城市综合体体量规模分析
- (4) 区位特征与轨道交通分析
- (5) 城市综合体物业组合分析
- (6) 城市综合体增量市场分析
- (7) 城市综合体市场需求分析
- (8) 城市综合体投资机会分析

三、杭州城市综合体投资机会分析

- (1) 城市建设与发展规划分析
- (2) 城市消费能力及潜力分析
- (3) 城市综合体体量规模分析
- (4) 区位特征与轨道交通分析
- (5) 城市综合体物业组合分析
- (6) 城市综合体增量市场分析
- (7) 城市综合体市场需求分析
- (8) 城市综合体投资机会分析

四、福州城市综合体投资机会分析

- (1) 城市建设与发展规划分析
- (2) 城市消费能力及潜力分析
- (3) 城市综合体体量规模分析
- (4) 区位特征与轨道交通分析
- (5) 城市综合体物业组合分析
- (6) 城市综合体增量市场分析
- (7) 城市综合体市场需求分析
- (8) 城市综合体投资机会分析

五、武汉城市综合体投资机会分析

- (1) 城市建设与发展规划分析
- (2) 城市消费能力及潜力分析

- (3) 城市综合体体量规模分析
- (4) 区位特征与轨道交通分析
- (5) 城市综合体物业组合分析
- (6) 城市综合体增量市场分析
- (7) 城市综合体市场需求分析
- (8) 城市综合体投资机会分析

六、成都城市综合体投资机会分析

- (1) 城市建设与发展规划分析
- (2) 城市消费能力及潜力分析
- (3) 城市综合体体量规模分析
- (4) 区位特征与轨道交通分析
- (5) 城市综合体物业组合分析
- (6) 城市综合体增量市场分析
- (7) 城市综合体市场需求分析
- (8) 城市综合体投资机会分析

七、重庆城市综合体投资机会分析

- (1) 城市建设与发展规划分析
- (2) 城市消费能力及潜力分析
- (3) 城市综合体体量规模分析
- (4) 区位特征与轨道交通分析
- (5) 城市综合体物业组合分析
- (6) 城市综合体增量市场分析
- (7) 城市综合体市场需求分析
- (8) 城市综合体投资机会分析

第三节 三线城市综合体投资机会分析

一、常州城市综合体投资机会分析

- (1) 城市建设与发展规划分析
- (2) 城市消费能力及潜力分析
- (3) 城市综合体体量规模分析
- (4) 区位特征与轨道交通分析
- (5) 城市综合体物业组合分析
- (6) 城市综合体增量市场分析
- (7) 城市综合体市场需求分析
- (8) 城市综合体投资机会分析

二、宜昌城市综合体投资机会分析

- (1) 城市建设与发展规划分析
- (2) 城市消费能力及潜力分析
- (3) 城市综合体体量规模分析
- (4) 区位特征与轨道交通分析
- (5) 城市综合体物业组合分析
- (6) 城市综合体增量市场分析
- (7) 城市综合体市场需求分析
- (8) 城市综合体投资机会分析

三、绍兴城市综合体投资机会分析

- (1) 城市建设与发展规划分析
- (2) 城市消费能力及潜力分析
- (3) 城市综合体体量规模分析
- (4) 区位特征与轨道交通分析
- (5) 城市综合体物业组合分析
- (6) 城市综合体增量市场分析
- (7) 城市综合体市场需求分析
- (8) 城市综合体投资机会分析

第八章 城市综合体行业企业分析（随数据更新有调整）

第一节 城市综合体开发企业发展总体状况

第二节 城市综合体行业标杆企业经营分析

一、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) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

二、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) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

三、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) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

四、华润置地有限公司经营状况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

五、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) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

六、深圳市万科企业股份有限公司经营状况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

七、恒大地产集团有限公司经营状况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

八、龙湖地产有限公司经营状况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

九、北京万通地产股份有限公司经营状况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

十、广州富力地产股份有限公司经营状况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

十一、阳光新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) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

十二、中粮置业投资有限公司经营状况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

十三、宝龙地产控股有限公司经营状况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

十四、合生创展集团有限公司经营状况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

十五、SOHO中国有限公司经营状况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

第九章 城市综合体行业发展前景分析

第一节 城市综合体行业驱动因素分析

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

第二节 城市综合体行业发展趋势分析

- 一、一二线城市综合体发展趋势
- 二、三四线城市综合体发展趋势
- 三、开发商综合体战略布局趋势

四、海外资本综合体布局趋势

第三节 城市综合体行业发展前景分析

一、城市综合体行业生命周期

二、城市综合体行业发展前景

第四节 城市综合体行业主要挑战分析

一、宏观配套缺失带来的挑战

二、融资环境制约带来的挑战

三、项目内涵缺失带来的挑战

四、项目供给过剩带来的挑战

图表目录

图表1：城市综合体的特征

图表2：城市综合体按项目所处城市级别分类

图表3：城市综合体按项目所处地段分类

图表4：城市综合体按项目核心物业分类

图表5：城市综合体按项目开发驱动模式分类

图表6：中国城市综合体发展历程

图表7：城市综合体发展雏形阶段的特点

图表8：城市综合体发展早期开发阶段的特点

图表9：城市综合体发展大规模孕育阶段的特点

图表10：城市综合体扩张元年阶段的特点

图表11：2017-2020年中国房地产开发景气指数走势

图表12：20世纪90年代我国首次房地产热开始（单位：亿元，%）

图表13：2017-2020年受政策调控和金融危机影响，房地产转冷（单位：亿元，%）

图表14：2017-2020年房地产发展成为国民经济支柱产业投资走势（单位：亿元，%）

图表15：20世纪90年代以来调控与刺激政策下的中国房地产业投资走势（单位：亿元，%）

图表16：2017-2020年商业地产开发投资趋势VS房地产投资趋势（单位：亿元，%）

图表17：2017-2020年商业地产开发投资对房地产资产投资的贡献率走势（单位：%）

图表18：2017-2020年我国商业地产供需平衡走势（单位：万平方米，%）

图表19：2017-2020年我国商业地产销竣比走势

图表20：2017-2020年30城市推出商办建设用地面积情况：累计值（单位：万平方米，%）

图表详见报告正文（GYSYL）

更多好文每日分享，欢迎关注公众号

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/luqiaogongcheng/291293291293.html>