

2018年中国城市综合体行业分析报告- 市场运营态势与投资前景研究

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《2018年中国城市综合体行业分析报告-市场运营态势与投资前景研究》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/369557369557.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

城市综合体的发展历程

工业革命的出现，现代城市便发展起来，在资本主义的强烈要求下，社会分工的变化使得城市的功能也随之发生转变，建筑类型也有了新的发展，功能分区成为了城市发展中的主流，使得城市像更大的规模发展。在科学技术和经济发展的带动下，城市结构和空间也有了一定程度上的变化。我们会更加的强调城市的整体性，追求更为丰富的空间，因此便形成了更为综合的服务场所，我们便称之为“城市综合体”。城市综合体也标志了人们的一种新的生活方式，更倾向于在一个综合体里去进行各种不同的活动。城市综合体的建筑也成为了城市的标志性建筑，建筑与城市之间相互连通、立体、多样化，成为了未来空间发展的必然趋势。

城市综合体的本质就是随着市场的不断需求发展，从而形成了一个市场化产物。由几种建筑功能组合，依靠市场需求而发展。在我国它从出现到发展，规模发展的越来越大、功能也是越来越复杂，已经变成了一种新的趋势。通过不断研究城市综合体在我国发展的市场模式和发展过程，思考在中国的土壤中如何融入本土、且更加具有特色。城市综合体从原来的3个功能为主，发展到现在以文化旅游为依托，形成一个集购物、酒店、办公、商务、出行、文化娱乐、社交等为一体的大型街区商贸圈。

城市综合体功能框架 资料来源：中国报告网整理

城市综合体发展的推动因素

我国城市综合体发展迅速自2008年金融危机后期，城市综合体在经历短暂的调整之后，呈现出井喷式的增长，如此大规模城市综合体建设，有着多方面的原因对其产生重要的主推作用。

1、人口集聚提升土地集约利用

我国目前的城镇化率约为58.52%，预计到“十三五”末，中国城镇化率将达到60%。但是我国人口不断增多，可利用土地面积因多方面原因在逐渐退化，使得上地使用压力越来越大，城市建设必须高集约化路径。提升土地集约利用率，成为快速城镇化过程中必然的趋势，因此集约化发展就对城市综合体提出了诉求。

2、消费升级加快传统商业转型

随着经济的发展，居民生活水平不断提高，人均可支配收入不断提升。居民可支配收入的增加支撑消费提升，居民对时尚、娱乐、餐饮、休闲的要求不断提高，传统商业的吸引力不断减弱，必须加快对传统商业的普遍改造、更新、升级，快速抢占新的商业消费市场。城市综合体作为一个城中城，作为多种功能业态复合的建筑复合类型，逐渐成为人们生活、消费的重要场所。

3、宏观政策引导商业地产开发

近年来，我国政府相继出台多项宏观调控政策，利用看得见的“手”调控房地产市场的发

展，但总结起来不难发现，政府数度用法律行政手段干预的多在住宅房地产开发方面，商业房地产领域的政策一直较为平缓，这为城市综合体的发展提供了较为稳定的发展环境，有效的免除了政策的周期性打击，宏观上支持了城市综合体的发展。

4、政绩诉求强化城市形象建设

地方政府的政绩诉求也是推动城市综合体快速发展的重要因素。首先城市综合体作为大型的建筑综合体，承载着城市的商业文明，在方便市民生活消费，提升市民生活水平的同时，更有大多数综合体成为城市中中的象征，成为城市的名片；另外城市中心的土地具有较高的土地利用价值，土地交易收入就成为政府财政来源的重要部分。因此，在我国快速的中心商业区改造升级、副中心新区快速发展的过程中，一个大型的城市综合体拉动的区域的升值、城市的繁荣，成为地方政府的政绩工程和形象工程非常重要的一个载体，也成为片区发展的引擎，同时也能够带来可观的土地财政收入，政府迫不及待加快城市综合体建设。

5、利益导向推动开发企业涌入

自2010年后，城市综合体发展迅速，我国房地产开发企业纷纷涌入商业地产开发，因其各自期望在消费商业获得巨大的收益。开发商利用自身品牌优势、城市综合体的功能优势，与政府斡旋，获取低廉的止地价格和优惠的开发政策，这种现象在二三线城市尤为明显。典型的案例是目前商业地产龙头万达集团，常常都是低价拿地，获取较高的地产受益。城市综合体发展的推动因素

资料来源：中国报告网整理

城市综合体发展现状

2017年，我国城市综合体新开业的商业项目数量为504个，总体量达到了4600多万平方米，创了历史新高。

2014-2017年我国城市综合体新开业的商业项目数量 资料来源：中国报告网整理

从我国城市综合体的单体规模来看，中小规模项目是主流产品，其中，30万平方米面积及以下的占比43%，30-60万平方米占比31%，两者共占比总量的74%。

城市综合体面积分布情况 资料来源：中国报告网整理

城市综合体的发展趋势

1、注重差异化发展

随着城市综合体项目的不断增加，与之相对应的是在城市综合体的规划和运营上，目前的城市综合体项目都大体相似，“同质化”现象逐渐凸显。因此为了在越来越多的城市综合体项目中凸显优势和差异，须在从楼宇形象、自身配套到软硬件设施等方面都在寻求不同的差异化体验。

2、轨道交通融合一体化开发

近些年来，随着二三线城市地铁、轻轨的开建，越来越多的开发商倾向于地铁上盖物业的开发，与轻轨、地铁无缝对接也成为众多商业项目招商宣传重点突出的要点，品牌商家择址的重要参考因素。毫无疑问，交通是商业发展的核心因素，将商业与交通融合，将是未

来综合体开发的主要趋势。

3、城市综合体更加体现社会价值

政府为了城市区域的整体规划，往往在项目的高度上也会有所要求。开发商业乐意将城市综合体打造成为城市的名片。毫无疑问，打造特色的城市综合体是政府和开发商的共同目标，一是开发商和运营商带来巨大的品牌价值；二是随着城市的不断发展，这类综合体项目不但是影响区域商圈，也会影响其物业自身的增值，更是整个城市对外的展现。（GYLP）

观研天下发布的《2018年中国城市综合体行业分析报告-市场运营态势与投资前景研究》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。观研天下是国内知名的行业信息咨询机构，拥有资深的专家团队，多年来已经为上万家企业单位、咨询机构、金融机构、行业协会、个人投资者等提供了专业的行业分析报告，客户涵盖了华为、中国石油、中国电信、中国建筑、惠普、迪士尼等国内外行业领先企业，并得到了客户的广泛认可。

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。本研究报告采用的行业分析方法包括波特五力模型分析法、SWOT分析法、PEST分析法，对行业进行全面的内外部环境分析，同时通过资深分析师对目前国家经济形势的走势以及市场发展趋势和当前行业热点分析，预测行业未来的发展方向、新兴热点、市场空间、技术趋势以及未来发展战略等。

【报告大纲】

第一章 2016-2018年中国城市综合体行业发展概述

第一节 城市综合体行业发展情况概述

一、城市综合体行业相关定义

二、城市综合体行业基本情况介绍

三、城市综合体行业发展特点分析

第二节 中国城市综合体行业上下游产业链分析

一、产业链模型原理介绍

二、城市综合体行业产业链条分析

三、中国城市综合体行业产业链环节分析

1、上游产业

2、下游产业

第三节 中国城市综合体行业生命周期分析

一、城市综合体行业生命周期理论概述

二、城市综合体行业所属的生命周期分析

第四节 城市综合体行业经济指标分析

一、城市综合体行业的赢利性分析

二、城市综合体行业的经济周期分析

三、城市综合体行业附加值的提升空间分析

第五节 国中城市综合体行业进入壁垒分析

一、城市综合体行业资金壁垒分析

二、城市综合体行业技术壁垒分析

三、城市综合体行业人才壁垒分析

四、城市综合体行业品牌壁垒分析

五、城市综合体行业其他壁垒分析

第二章 2016-2018年全球城市综合体行业市场发展现状分析

第一节 全球城市综合体行业发展历程回顾

第二节 全球城市综合体行业市场区域分布情况

第三节 亚洲城市综合体行业地区市场分析

一、亚洲城市综合体行业市场现状分析

二、亚洲城市综合体行业市场规模与市场需求分析

三、亚洲城市综合体行业市场前景分析

第四节 北美城市综合体行业地区市场分析

一、北美城市综合体行业市场现状分析

二、北美城市综合体行业市场规模与市场需求分析

三、北美城市综合体行业市场前景分析

第五节 欧盟城市综合体行业地区市场分析

一、欧盟城市综合体行业市场现状分析

二、欧盟城市综合体行业市场规模与市场需求分析

三、欧盟城市综合体行业市场前景分析

第六节 2018-2024年世界城市综合体行业分布走势预测

第七节 2018-2024年全球城市综合体行业市场规模预测

第三章 中国城市综合体产业发展环境分析

第一节我国宏观经济环境分析

一、中国GDP增长情况分析

二、工业经济发展形势分析

三、社会固定资产投资分析

四、全社会消费品城市综合体总额

五、城乡居民收入增长分析

六、居民消费价格变化分析

七、对外贸易发展形势分析

第二节中国城市综合体行业政策环境分析

一、行业监管体制现状

二、行业主要政策法规

第三节中国城市综合体产业社会环境发展分析

一、人口环境分析

二、教育环境分析

三、文化环境分析

四、生态环境分析

五、消费观念分析

第四章 中国城市综合体行业运行情况

第一节 中国城市综合体行业发展状况情况介绍

一、行业发展历程回顾

二、行业创新情况分析

三、行业发展特点分析

第二节 中国城市综合体行业市场规模分析

第三节 中国城市综合体行业供应情况分析

第四节 中国城市综合体行业需求情况分析

第五节 中国城市综合体行业供需平衡分析

第六节 中国城市综合体行业发展趋势分析

第五章 中国城市综合体所属行业运行数据监测

第一节 中国城市综合体所属行业总体规模分析

一、企业数量结构分析

二、行业资产规模分析

第二节 中国城市综合体所属行业产销与费用分析

一、流动资产

二、销售收入分析

三、负债分析

四、利润规模分析

五、产值分析

第三节 中国城市综合体所属行业财务指标分析

一、行业盈利能力分析

二、行业偿债能力分析

三、行业营运能力分析

四、行业发展能力分析

第六章 2016-2018年中国城市综合体市场格局分析

第一节 中国城市综合体行业竞争现状分析

一、中国城市综合体行业竞争情况分析

二、中国城市综合体行业主要品牌分析

第二节 中国城市综合体行业集中度分析

一、中国城市综合体行业市场集中度分析

二、中国城市综合体行业企业集中度分析

第三节 中国城市综合体行业存在的问题

第四节 中国城市综合体行业解决问题的策略分析

第五节 中国城市综合体行业竞争力分析

一、生产要素

二、需求条件

三、支援与相关产业

四、企业战略、结构与竞争状态

五、政府的作用

第七章 2016-2018年中国城市综合体行业需求特点与价格走势分析

第一节 中国城市综合体行业消费特点

第二节 中国城市综合体行业消费偏好分析

一、需求偏好

二、价格偏好

三、品牌偏好

四、其他偏好

第三节 城市综合体行业成本分析

第四节 城市综合体行业价格影响因素分析

一、供需因素

二、成本因素

三、渠道因素

四、其他因素

第五节 中国城市综合体行业价格现状分析

第六节 中国城市综合体行业平均价格走势预测

一、中国城市综合体行业价格影响因素

二、中国城市综合体行业平均价格走势预测

三、中国城市综合体行业平均价格增速预测

第八章 2016-2018年中国城市综合体行业区域市场现状分析

第一节 中国城市综合体行业区域市场规模分布

第二节 中国华东地区城市综合体市场分析

一、华东地区概述

二、华东地区经济环境分析

三、华东地区城市综合体市场规模分析

四、华东地区城市综合体市场规模预测

第三节 华中地区市场分析

一、华中地区概述

二、华中地区经济环境分析

三、华中地区城市综合体市场规模分析

四、华中地区城市综合体市场规模预测

第四节 华南地区市场分析

一、华南地区概述

二、华南地区经济环境分析

三、华南地区城市综合体市场规模分析

第九章 2016-2018年中国城市综合体行业竞争情况

第一节 中国城市综合体行业竞争结构分析（波特五力模型）

一、现有企业间竞争

二、潜在进入者分析

三、替代品威胁分析

四、供应商议价能力

五、客户议价能力

第二节 中国城市综合体行业SWOT分析

一、行业优势分析

二、行业劣势分析

三、行业机会分析

四、行业威胁分析

第三节 中国城市综合体行业竞争环境分析（PEST）

一、政策环境

二、经济环境

三、社会环境

四、技术环境

第十章 城市综合体行业企业分析（随数据更新有调整）

第一节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

1、主要经济指标情况

2、企业盈利能力分析

3、企业偿债能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第二节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

1、主要经济指标情况

2、企业盈利能力分析

3、企业偿债能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第三节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

1、主要经济指标情况

2、企业盈利能力分析

3、企业偿债能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第四节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

1、主要经济指标情况

2、企业盈利能力分析

3、企业偿债能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第五节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

1、主要经济指标情况

2、企业盈利能力分析

3、企业偿债能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第十一章 2018-2024年中国城市综合体行业发展前景分析与预测

第一节 中国城市综合体行业未来发展前景分析

一、城市综合体行业国内投资环境分析

二、中国城市综合体行业市场机会分析

三、中国城市综合体行业投资增速预测

第二节 中国城市综合体行业未来发展趋势预测

第三节 中国城市综合体行业市场发展预测

一、中国城市综合体行业市场规模预测

二、中国城市综合体行业市场规模增速预测

三、中国城市综合体行业产值规模预测

四、中国城市综合体行业产值增速预测

五、中国城市综合体行业供需情况预测

第四节 中国城市综合体行业盈利走势预测

一、中国城市综合体行业毛利润同比增速预测

二、中国城市综合体行业利润总额同比增速预测

第十二章 2018-2024年中国城市综合体行业投资风险与营销分析

第一节 城市综合体行业投资风险分析

- 一、城市综合体行业政策风险分析
- 二、城市综合体行业技术风险分析
- 三、城市综合体行业竞争风险分析
- 四、城市综合体行业其他风险分析

第二节 城市综合体行业企业经营发展分析及建议

- 一、城市综合体行业经营模式
- 二、城市综合体行业销售模式
- 三、城市综合体行业创新方向

第三节 城市综合体行业应对策略

- 一、把握国家投资的契机
- 二、竞争性战略联盟的实施
- 三、企业自身应对策略

第十三章 2018-2024年中国城市综合体行业发展策略及投资建议

第一节 中国城市综合体行业品牌战略分析

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

第二节 中国城市综合体行业市场的关键客户战略实施

- 一、实施关键客户战略的必要性
- 二、合理确立关键客户
- 三、对关键客户的营销策略
- 四、强化关键客户的管理
- 五、实施关键客户战略要重点解决的问题

第三节 中国城市综合体行业战略综合规划分析

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

第十四章 2018-2024年中国城市综合体行业发展策略及投资建议

第一节 中国城市综合体行业产品策略分析

一、服务产品开发策略

二、市场细分策略

三、目标市场的选择

第二节 中国城市综合体行业定价策略分析

第三节 中国城市综合体行业营销渠道策略

一、城市综合体行业渠道选择策略

二、城市综合体行业营销策略

第四节 中国城市综合体行业价格策略

第五节 观研天下行业分析师投资建议

一、中国城市综合体行业重点投资区域分析

二、中国城市综合体行业重点投资产品分析

图表详见正文

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/luqiaogongcheng/369557369557.html>