

2019-2025年中国城市综合体行业发展趋势预测及 投资战略咨询报告

报告大纲

一、报告简介

华经情报网发布的《2019-2025年中国城市综合体行业发展趋势预测及投资战略咨询报告》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：<https://www.huaon.com/detail/408863.html>

报告价格：电子版: 9000元 纸介版：9000元 电子和纸介版: 9200元

订购电话: 400-700-0142 010-80392465

电子邮箱: kf@huaon.com

联系人: 刘老师

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、报告目录及图表目录

城市综合体(英文：HOPSCA，即：Hotel、Office、Park、Shopping Mall、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Marina City complex)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——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。

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：

第一章 城市综合体定义与发展历程

第一节 城市综合体的定义

一、城市综合体定义

二、城市综合体特征

三、城市综合体分类

四、城市综合体价值

第二节 城市综合体发展历程

一、早期雏形阶段

二、早期开发阶段

三、大规模孕育阶段

四、扩张元年分析

第二章 城市综合体投资价值分析模型

第一节 商圈等级和规模的影响分析

一、商圈理论及其作用分析

1、零售引力规律分析

2、商圈饱和度的分析

二、商圈等级及规模的影响

第二节 投资价值模型基本假设分析

一、隐藏的前提条件分析

二、直接的前提条件分析

三、模型的约束条件分析

第三节 投资价值模型的构建研究

一、销售价值定位模型的构建

二、单一业态的价值区间分析

三、整体价值最佳规模及最佳区间的计算

第四节 投资价值综合分析体系

一、城市综合体投资模型指标设计的原则

二、城市综合体投资模型指标体系的建立

三、城市综合体投资评价模型的建立

第五节 徐州世茂广场投资价值分析

一、徐州世茂广场项目发展现状分析

二、徐州世茂广场项目发展背景分析

1、世茂广场项目产品分析

2、世茂广场项目区位分析

3、世茂广场项目商圈分析

4、世茂广场项目消费能力分析

5、世茂广场项目投资价值评价

第六节 城市综合体投资决策影响因素

一、项目决策的柔性因素分析

二、项目投资的不可逆性分析

三、项目的不确定性因素分析

1、项目不确定性因素分析

2、项目不确定性因素来源

- (1) 市场供求因素分析
- (2) 城市规划因素分析
- (3) 政策影响因素分析
- (4) 经营管理能力的影响分析

第三章 城市综合体城市投资机会分析（AK LT）

第一节 城市消费指标分析

- 一、社会消费品零售额分析
- 二、城市消费水平系数分析

第二节 城市存量指标分析

- 一、主要城市存量指标分析
- 二、消费水平存量系数分析

第三节 城市增量指标分析

- 一、城市增量指标分析
- 二、增量指标应用分析

第四节 “现状饱和指数”分析

- 一、零售饱和指数IRS分析
- 二、多业态饱和指数分析

第五节 “千人拥有商场面积”

- 一、“千人拥有商场面积”的含义
- 二、“千人拥有商场面积”评估依据分析
- 三、“千人拥有商场面积”与城市规划分析

第六节 “逐级消费”的市场理论

- 一、“逐级消费”基本内容
- 二、“逐级消费”市场背景分析
- 三、“逐级消费”指导价值与意义

图表目录：

图表 1：城市综合体的六大特征

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：商圈的划定示意图

图表 8：城市综合体项目价值评估指标体系

图表 9：徐州世茂广场示意图

图表 10：徐州世茂广场区位图

更多图表见正文……

详细请访问：<https://www.huaon.com/detail/408863.html>