

中国城市综合体行业战略规划及投资方向研究报告2023-2030年

产品名称	中国城市综合体行业战略规划及投资方向研究报告2023-2030年
公司名称	鸿晟信合研究网
价格	.00/件
规格参数	
公司地址	北京市朝阳区日坛北路19号楼9层(08)(朝外孵化器0530)
联系电话	18513627985 18513627985

产品详情

中国城市综合体行业战略规划及投资方向研究报告2023-2030年

- 【全新修订】：2023年5月
- 【出版机构】：中赢信合研究网
- 【内容部分有删减·详细可参中赢信合研究网出版完整信息！】
- 【报告价格】：[纸质版]:6500元 [电子版]:6800元 [纸质+电子]:7000元 (可以优惠)
- 【服务形式】：文本+电子版+光盘
- 【联系人】：何晶晶 顾佳

第1章：城市综合体行业发展综述 23

- 1.1 城市综合体的定义及特征 23
 - 1.1.1 城市综合体的定义 23
 - 1.1.2 城市综合体的特征 23
- 1.2 城市综合体的功能分析 24

1.2.1 城市综合体的普遍功能 24

(1) 承载功能分析 24

(2) 经济功能分析 24

(3) 文娱功能分析 25

(4) 社会功能分析 25

1.2.2 城市综合体的特殊功能 25

第2章：城市综合体行业发展环境分析 26

2.1 国际宏观经济环境分析 26

2.1.1 欧洲宏观经济环境分析 27

2.1.2 美国宏观经济环境分析 27

2.1.3 日本宏观经济环境分析 27

2.1.4 新兴经济体经济环境分析 28

2.2 国内宏观经济环境分析 28

2.2.1 国家gdp增长分析 28

2.2.2 国家固定资产投资增长分析 29

2.2.3 国家工业增加值增长分析 30

2.2.4 工业生产者价格指数分析 30

2.2.5 投融资环境分析 32

(1) 金融机构各项存款情况 32

(2) 金融机构各项贷款情况 32

2.3 国内行业政策环境分析 34

2.3.1 房地产行业调控政策（行政管理开发部分） 34

(1) 中央经济工作会议分析 34

(2) “新国五条”分析 35

(3) “新四条”政策分析 35

(4) “新国十条”政策分析 36

(5) “新国五条”政策分析 37

(6) “新国八条”政策分析 37

2.3.2 房地产行业调控政策（土地部分） 38

(1) 发布土地“国五条” 38

(2) “十四五”用地规模控制 38

(3) 完善土地预申请制度 38

(4) 全国全年土地利用计划下达 39

(5) 国土部保障住房用地充分供应 39

2.3.3 房地产行业调控政策（税收部分） 40

(1) 房地产用地供应监管政策分析 40

(2) 土地增值税计税政策分析 40

(3) 预征率政策分析 40

(4) 公租房税收政策分析 40

(5) 个人购房相关税收政策分析 41

(6) 房产税政策分析 41

2.3.4 房地产行业调控政策（金融部分） 42

(1) 禁止住房---贷款投机购房 42

(2) 央行加息影响分析 43

(3) 存款准备金率调整影响分析 43

(4) 银监会要求银行提高资本充足率 43

2.3.5 房地产行业调控政策（外资调控部分） 44

(1) 禁止外商投资别墅建设和经营 44

(2) 信贷资金流向和跨境投融资活动相关政策分析 45

(3) 境外机构购房相关政策分析 45

第3章：城市综合体行业发展分析 46

3.1 房地产行业运营分析 46

3.1.1 全国房地产开发景气指数 46

3.1.2 全国房地产市场价格走势 46

3.1.3 全国房地产开发投资情况 49

（1）房地产开发投资 49

（2）房地产新开工面积 51

（3）房地产土地开发面积 53

3.1.4 全国房地产市场销售情况 54

3.1.5 全国房地产行业资金来源 56

3.2 土地市场运营分析 57

3.2.1 全国土地市场整体分析 57

3.2.2 全国土地市场价格分析 59

3.2.3 全国土地市场重点地块分析 60

3.3 城市综合体行业运营分析 61

3.3.1 全国城市综合体经营情况分析 61

3.3.2 全国城市综合体建成项目分析 63

3.3.3 全国城市综合体拟建项目分析 64

第4章：城市综合体行业区域市场分析 66

4.1 一线城市综合体市场分析 66

4.1.1 北京城市综合体市场分析 66

（1）北京城市综合体投资分析 66

（2）北京城市综合体项目分析 66

（3）北京城市综合体发展趋势分析 67

4.1.2 上海城市综合体市场分析 67

（1）上海城市综合体投资分析 67

（2）上海城市综合体项目分析 68

（3）上海城市综合体发展趋势分析 68

4.1.3 广州城市综合体市场分析 68

（1）广州城市综合体投资分析 68

（2）广州城市综合体项目分析 68

（3）广州城市综合体发展趋势分析 69

4.1.4 深圳城市综合体市场分析 69

（1）深圳城市综合体投资分析 69

（2）深圳城市综合体项目分析 69

（3）深圳城市综合体发展趋势分析 70

4.2 二线城市综合体市场分析 70

4.2.1 天津城市综合体市场分析 70

（1）天津城市综合体投资分析 70

（2）天津城市综合体项目分析 71

（3）天津城市综合体发展趋势分析 71

4.2.2 沈阳城市综合体市场分析 72

（1）沈阳城市综合体投资分析 72

（2）沈阳城市综合体项目分析 72

（3）沈阳城市综合体发展趋势分析 72

4.2.3 杭州城市综合体市场分析 72

（1）杭州城市综合体投资分析 72

（2）杭州城市综合体项目分析 73

（3）杭州城市综合体发展趋势分析 73

4.2.4 福州城市综合体市场分析 74

（1）福州城市综合体投资分析 74

（2）福州城市综合体项目分析 74

（3）福州城市综合体发展趋势分析 74

4.2.5 武汉城市综合体市场分析 74

(1) 武汉城市综合体投资分析 74

(2) 武汉城市综合体项目分析 75

(3) 武汉城市综合体发展趋势分析 75

4.2.6 成都城市综合体市场分析 75

(1) 成都城市综合体投资分析 75

(2) 成都城市综合体项目分析 76

(3) 成都城市综合体发展趋势分析 76

4.2.7 重庆城市综合体市场分析 76

(1) 重庆城市综合体投资分析 76

(2) 重庆城市综合体项目分析 76

(3) 重庆城市综合体发展趋势分析 77

4.3 三四线城市综合体市场分析 77

4.3.1 常州城市综合体市场分析 77

(1) 常州城市综合体投资分析 77

(2) 常州城市综合体项目分析 77

(3) 常州城市综合体发展趋势分析 77

4.3.2 宜昌城市综合体市场分析 78

(1) 宜昌城市综合体投资分析 78

(2) 宜昌城市综合体项目分析 78

(3) 宜昌城市综合体发展趋势分析 78

4.3.3 绍兴城市综合体市场分析 78

(1) 绍兴城市综合体投资分析 78

(2) 绍兴城市综合体项目分析 79

(3) 绍兴城市综合体发展趋势分析 79

第5章：城市综合体关联行业运营分析 80

5.1 购物中心行业运营分析 80

5.1.1 购物中心行业整体发展分析	80
5.1.2 购物中心行业区域发展分析	85
(1) 北京购物中心行业发展分析	85
(2) 上海购物中心行业发展分析	95
(3) 广州购物中心行业发展分析	101
(4) 深圳购物中心行业发展分析	111
(5) 杭州购物中心行业发展分析	116
(6) 成都购物中心行业发展分析	117
(7) 重庆购物中心行业发展分析	117
(8) 天津购物中心行业发展分析	120
5.1.3 城市综合体购物中心部分运营分析	120
5.2 写字楼行业运营分析	121
5.2.1 2023年写字楼整体市场综述	121
5.2.2 写字楼市场运行特征分析	122
5.2.3 城市综合体写字楼部分运营分析	122
5.3 酒店行业运营分析	123
5.3.1 2023年酒店行业发展状况	123
(1) 全国星级酒店市场总体运营分析	123
(2) 全国重点旅游城市酒店经营分析	124
5.3.2 酒店行业区域市场分析	125
(1) 不同层次酒店经营指标分析	125
(2) 不同层次酒店毛利率分析	125
5.3.3 城市综合体酒店部分运营分析	126
5.4 餐饮行业运营分析	126
5.4.1 2023年全国餐饮零售情况	126
5.4.2 2023年重点地区餐饮零售情况	127

(1) 2023年上海市餐饮零售情况	127
(2) 2023年福建餐饮零售情况	128
(3) 2023年江西省餐饮零售情况	128
(4) 2023年重庆市餐饮零售情况	128
(5) 2023年四川餐饮零售情况	128
(6) 2023年湖南餐饮零售情况	129
5.4.3 城市综合体餐饮部分运营分析	129
5.5 零售行业运营分析	130
5.5.1 2023年社会消费品零售总额	130
5.5.2 2023年地区消费品零售总额	130
5.5.3 2023年各省消费市场零售额	131
5.5.4 2023年千家核心商业企业指数	131
5.5.5 城市综合体零售部分运营分析	133
5.6 住宅行业运营分析	133
5.6.1 2023年住宅整体市场综述	133
(1) 供求关系分析	133
(2) 整体房价走势	134
5.6.2 2023年住宅市场运行特征分析	135
5.6.3 2023年住宅市场成交结构分析	135
5.6.4 城市综合体住宅部分运营分析	135
5.7 其他关联行业运营分析	136
5.7.1 城市综合体会展中心部分运营分析	136
5.7.2 城市综合体公园部分运营分析	136
第6章：城市综合体行业开发模式分析	137
6.1 独立开发模式分析	137
6.1.1 独立开发模式的发展历程	137

6.1.2 独立开发模式的特点分析 137

6.1.3 独立开发模式经典项目分析 137

6.2 合资-公共财政补贴模式分析 137

6.2.1 合资-公共财政补贴模式的发展历程 137

6.2.2 合资-公共财政补贴模式的特点分析 138

6.2.3 合资-公共财政补贴模式经典项目分析 138

6.3 合作链开发模式分析 138

6.3.1 合作链模式发展分析 138

6.3.2 合作链模式前景分析 138

6.3.3 合作链模式经典项目分析 139

第7章：城市综合体典型运营模式分析 141

7.1 万达模式分析 141

7.1.1 拿地方式分析 141

7.1.2 融资渠道分析 141

7.1.3 订单式地产模式分析 142

7.1.4 运营管理分析 142

7.1.5 典型项目分析 143

7.2 世茂模式分析 143

7.2.1 战略布局分析 143

7.2.2 高品质精致化分析 143

7.2.3 世茂百货资源平台分析 143

7.2.4 世茂“二八”法则分析 143

7.2.5 典型项目分析 144

7.3 华润模式分析 144

7.3.1 “三体一位”运营模式分析 144

7.3.2 商业资源特点分析 145

7.3.3 零售业与地产结合模式分析 145

7.3.4 典型项目分析 145

7.4 宝龙模式分析 146

7.4.1 物业运营特点分析 146

7.4.2 创新业态组合分析 146

7.4.3 典型项目分析 147

7.5 soho中国模式分析 147

7.5.1 soho中国运营特点分析 147

7.5.2 soho中国蓝海战略分析 148

7.5.3 典型项目分析 149

第8章：城市综合体行业经典项目分析 150

8.1 日本难波公园项目分析 150

8.1.1 项目情况分析 150

8.1.2 整体设计理念分析 150

8.1.3 “场所制造”理念分析 151

8.2 日本博多运河城项目分析 152

8.2.1 项目情况分析 152

8.2.2 设计理念分析 152

8.2.3 发展前景分析 152

8.3 日本六本木新城项目分析 153

8.3.1 项目情况分析 153

8.3.2 设计理念分析 153

8.3.3 发展前景分析 154

8.4 新加坡新达城项目分析 154

8.4.1 项目情况分析 154

8.4.2 设计理念分析 154

8.4.3 发展前景分析	155
8.5 香港太古城项目分析	155
8.5.1 项目情况分析	155
8.5.2 设计理念分析	155
8.5.3 发展前景分析	156
8.6 北京万达广场项目分析	156
8.6.1 项目情况分析	156
8.6.2 设计理念分析	156
8.6.3 发展前景分析	157
8.7 北京西单大悦城项目分析	157
8.7.1 项目情况分析	157
8.7.2 设计理念分析	157
8.7.3 发展前景分析	157
8.8 北京华贸中心项目分析	157
8.8.1 项目情况分析	157
8.8.2 设计理念分析	158
8.8.3 发展前景分析	158
8.9 上海恒隆广场项目分析	158
8.9.1 项目情况分析	158
8.9.2 设计理念分析	158
8.9.3 发展前景分析	159
8.10 上海港汇广场项目分析	159
8.10.1 项目情况分析	159
8.10.2 设计理念分析	159
8.10.3 发展前景分析	160
8.11 福州宝龙城市广场项目分析	160

8.11.1 项目情况分析 160

8.11.2 设计理念分析 160

8.11.3 发展前景分析 161

8.12 广州天河城项目分析 161

8.12.1 项目情况分析 161

8.12.2 设计理念分析 162

8.12.3 发展前景分析 162

8.13 深圳华润中心项目分析 162

8.13.1 项目情况分析 162

8.13.2 设计理念分析 162

8.13.3 发展前景分析 163

第9章：城市综合体行业竞争情况分析 164

9.1 城市综合体行业竞争分析 164

9.1.1 城市综合体行业整体竞争情况分析 164

9.1.2 城市综合体行业区域竞争情况分析 164

9.2 城市综合体行业竞争对手分析 165

9.2.1 大连万达商业地产股份有限公司经营状况分析 165

（1）企业发展简况分析 165

（2）企业组织架构分析 165

（3）企业经营模式分析 166

（4）企业经营状况优劣势分析 166

（5）企业新发展动向分析 167

9.2.2 上海世茂股份有限公司经营状况分析 168

（1）企业发展简况分析 168

（2）主要经济指标分析 169

（3）企业盈利能力分析 171

- (4) 企业运营能力分析 172
- (5) 企业偿债能力分析 172
- (6) 企业发展能力分析 173
- (7) 企业经营状况优劣势分析 173
- (8) 企业投资兼并与重组分析 174
- (9) 企业新发展动向分析 174

9.2.3 远洋地产控股有限公司经营状况分析 175

- (1) 企业发展简况分析 175
- (2) 主要经济指标分析 176
- (3) 企业盈利能力分析 176
- (4) 企业运营能力分析 177
- (5) 企业偿债能力分析 177
- (6) 企业发展能力分析 178
- (7) 企业经营状况优劣势分析 178
- (8) 企业投资兼并与重组分析 179
- (9) 企业新发展动向分析 179

9.2.4 华润置地（北京）股份有限公司经营状况分析 180

- (1) 企业发展简况分析 180
- (2) 主要经济指标分析 180
- (3) 企业盈利能力分析 181
- (4) 企业运营能力分析 181
- (5) 企业偿债能力分析 182
- (6) 企业发展能力分析 182
- (7) 企业组织架构分析 183
- (8) 企业经营状况优劣势分析 183
- (9) 企业新发展动向分析 184

9.2.5 保利房地产（集团）股份有限公司经营状况分析 184

- （1）企业发展简况分析 184
- （2）主要经济指标分析 185
- （3）企业盈利能力分析 187
- （4）企业运营能力分析 187
- （5）企业偿债能力分析 188
- （6）企业发展能力分析 189
- （7）企业组织架构分析 189
- （8）企业经营状况优劣势分析 190
- （9）企业新发展动向分析 191

第10章：城市综合体行业投资分析 258

- 10.1 城市综合体投资情况分析 258
 - 10.1.1 2023年全国城市综合体项目投资回顾 258
 - 10.1.2 2023年全国城市综合体项目投资分析 259
- 10.2 城市综合体投资问题分析 260
 - 10.2.1 同质化问题分析 260
 - 10.2.2 融资渠道问题分析 261
- 10.3 城市综合体投资趋势分析 261
 - 10.3.1 二三线城市发展趋势分析 261
 - 10.3.2 城市综合体细分趋势分析 263

图表目录

- 图表1：2021-2023年主要经济体宏观经济金融指标（单位：%） 25
- 图表2：2013-2023年中国国内生产总值增长速度（单位：%） 27
- 图表3：2023年固定资产投资增速（单位：%） 28

图表4：2023年固定资产资金来源增速（单位：%）	29
图表5：2021-2023年中国规模以上工业增加值累计、同比增速（单位：%）	29
图表6：2023年中国工业生产者价格主要数据（单位：%）	30
图表7：2021-2023年中国工业生产者出厂价格涨跌幅（单位：%）	31
图表8：2023年1季度分机构人民币贷款情况（单位：亿元）	32
图表9：2023年份金融机构人民币贷款各利率区间占比表（单位：%）	33
图表10：2023年14日国务院常务会议主要政策措施	36
图表11：2017-2023年全国房地产开发业综合景气指数走势	46
图表12：2023年70个大中城市新建商品住宅价格情况统计（单位：个）	47
图表13：2023年70个大中城市二手住宅价格情况统计（单位：个）	47
图表14：2023年一线代表性城市房价环比涨幅（单位：%）	48
图表15：2023年一线代表性城市房价同比涨幅（单位：%）	48
图表16：2023年二、三线代表性城市房价同比情况（单位：%）	49
图表17：2023年一线代表性城市房价同比涨幅（单位：%）	49
图表18：2021-2023年房地产开发投资完成额及累计同比值（单位：亿元，%）	50
图表19：2021-2023年全国房地产开发投资当月完成情况（单位：亿元，%）	50
图表20：2021-2023年住宅开发投资完成额及累计同比值（单位：亿元，%）	51
图表21：2021-2023年全国住宅开发投资当月完成情况（单位：亿元，%）	51
图表22：2021-2023年全国房地产新开工、施工和竣工面积情况（单位：%）	52
图表23：2021-2023年房屋新开工面积累计值及累计同比增速（单位：万平方米，%）	52
图表24：2021-2023年房屋新开工面积当月值及累计同比增速（单位：万平方米，%）	53
图表25：2021-2023年房屋竣工面积累计值及累计同比增速（单位：万平方米，%）	53
图表26：2021-2023年房屋竣工面积当月值及累计同比增速（单位：万平方米，%）	54
图表27：2023年-2023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，%）	55
图表28：2021-2023年全国商品房销售累计面积及同比增速（单位：万平方米，%）	55

图表29：2021-2023年全国商品房销售当月面积及增速（单位：万平方米，%） 56

图表30：2021-2023年全国商品房累计销售额及同比增速（单位：亿元，%） 56

图表31：2021-2023年全国房地产销竣比情况（单位：万平方米，%） 57

图表32：2021-2023年全国房地产开发资金来源累计情况（单位：亿，%） 57

图表33：2023年全国房地产开发资金构成（单位：%） 58

图表34：2023年全国房地产开发资金构成（单位：%） 58

图表35：2017-2023年130个城市所有用地推出及成交情况（单位：万平方米，元） 59

图表36：2017-2023年一线城市所有用地推出及成交情况（单位：万平方米，元） 59

图表37：2017-2023年二线城市所有用地推出及成交情况（单位：万平方米，元） 60

图表38：2017-2023年三四线城市所有用地推出及成交情况（单位：万平方米，元） 60

图表39：2023年土地成交价与土地出让金情况（单位：亿元，元/平方米，%） 61

图表40：2023年全国住宅用地成交总价排行榜（单位：平方米，万元，元/平方米） 61

图表41：全国万达广场建成情况 64

图表42：世贸股份综合体建成情况 64

图表43：2023年万达广场在建项目情况 65

图表44：北京城市综合体分布图 68

图表45：三大经济圈购物中心数量比例（单位：%） 81

图表46：中国购物中心城市分布数量图（单位：家） 82

图表47：中国三大经济圈所辖城市购物中心普及度（单位：%） 83

图表48：中国购物中心业态构成一般情况（单位：%） 84

图表49：中国购物中心业态比例与国内统计结果差异表（单位：%） 84

图表50：不同区域的购物中心业态构成对比图（单位：%） 86

图表51：2023年北京开业的社区型项目（单位：平方米） 87

图表52：2023年北京商业地产空置率变化图（单位：%） 91

图表53：2023年北京购物中心首层平均租金变化图（单位：元/月/平方米） 91

图表54：2023年开业的部分购物中心项目 92

图表55：上海市各业态网点面积比例对比（单位：%）	97
图表56：2014-2023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，%）	105
图表57：2023年1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，%）	105
图表58：2015-2023年广州优质购物中心首层平均租金（单位：元/平方米/月）	106
图表59：2023年1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）	107
图表60：2023年深圳市购物中心市场数据（单位：平方米，元/平方米/月）	113
图表61：2023年1季度深圳市主要购物中心租金（单位：元/平方米/月）	113
图表62：2023年1季度深圳市购物中心市场数据（单位：平方米，元/平方米/月）	115
图表63：2023年1季度深圳市主要购物中心租金（单位：元/平方米/月）	115
图表64：2013-2023年中国星级旅游酒店数及增速（单位：家，%）	125
图表65：2023年1季度中国星级饭店经营情况统计（单位：千元，%）	125
图表66：2023年1季度中国星级饭店经营情况平均指标统计（单位：家，元/间夜，%）	126
图表67：2013-2023年社会消费品零售总额走势（单位：%）	132
图表68：2013-2023年城镇和乡村社会消费品零售总额走势（单位：%）	133
图表69：2017-2023年千家核心商业企业零售业指数（单位：%）	134
图表70：2015-2023年重点商业企业分业态销售情况走势（单位：%）	134
图表71：2015-2023年70个大中城市房屋销售价格指数（单位：%）	136
图表72：大连万达商业地产股份有限公司组织架构图	167
图表73：大连万达商业地产股份有限公司优劣势分析	168