

# 2025-2031年中国城市综合 体市场变革与投资策略调整报告

## 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

《2025-2031年中国城市综合体市场变革与投资策略调整报告》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/report/M46510C557.html>

【报告价格】纸介版9800元 电子版9800元 纸介+电子10000元

【出版日期】2026-01-28

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客户服务热线：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：《2025-2031年中国城市综合体市场变革与投资策略调整报告》由权威行业研究机构博思数据精心编制，全面剖析了中国城市综合体市场的行业现状、竞争格局、市场趋势及未来投资机会等多个维度。本报告旨在为投资者、企业决策者及行业分析师提供精准的市场洞察和投资建议，规避市场风险，全面掌握行业动态。

第1章城市综合体发展背景与挑战分析  
1.1 城市综合体发展政策背景分析  
1.1.1 城市综合城市发展行政管理环境  
1.1.2 城市综合体发展土地管理环境  
1.1.3 城市综合体发展税收环境  
1.1.4 城市综合体发展投融资环境  
1.2 城市综合体发展产业背景分析  
1.2.1 房地产开发市场发展现状分析  
(1) 房地产投资建设现状 (2) 房地产销售规模分析 (3) 2024年房地产运行态势预测  
1.2.2 商业地产市场发展现状分析  
(1) 商业地产投资建设现状 (2) 商业地产销售规模分析 (3) 2024年商业地产运行态势预测  
1.3 城市综合体行业发展面临挑战  
1.3.1 宏观配套缺失带来的挑战  
1.3.2 融资环境制约带来的挑战  
1.3.3 项目同质化严重带来的挑战  
1.3.4 项目供给过剩带来的挑战  
1.3.5 互联网新兴模式带来的挑战  
第2章城市综合体行业经营现状分析  
2.1 城市综合体主要开发模式分析  
2.1.1 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  
2.1.2 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  
2.1.3 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  
2.1.4 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  
2.1.5 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  
2.1.6 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  
2.1.7 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  
2.1.8 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  
2.2 城市综合体存量市场分析  
2.2.1 城市综合体存量规模分析  
2.2.2 城市综合体存量区域属性  
2.2.3 建成城市综合体物业组合  
2.3 城市综合体增量市场分析  
2.3.1 城市综合体增量规模分析  
2.3.2 城市综合体增量市场预估  
2.3.3 城市综合体增长特征分析  
第3章城市综合体投资价值分析模型  
3.1 商圈等级和规模的影响分析  
3.1.1 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  
3.1.2 商圈等级及规模的影响  
3.2 投资价值模型基本假设分析  
3.2.1 隐藏的前提条件分析  
3.2.2 直接的前提条件分析  
3.2.3 模型的约束条件分析  
3.3 投资价值模型的构建研究  
3.3.1 销售价值定位模型的构建  
3.3.2 单一业态的价值区间分析  
3.3.3 整体价值最佳规模及最佳区间的计算  
3.4 投资价值综合分析体系  
3.4.1 城市综合体投资模型指标设计的原则  
3.4.2 城市综合体投资模型指标体系的建立  
3.4.3 城市综合体投资评价模型的建立  
3.5 徐州世茂广场投资价值分析  
3.5.1 徐州世茂广场项目发展现状分析  
3.5.2 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3.6 城市综合体投资决策影响因素3.6.1 项目决策的柔性因素分析3.6.2 项目投资的不可逆性分析3.6.3 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第4章城市综合体投资前景及机会分析模型4.1 城市综合体行业投资前景识别4.1.1 城市综合体开发投资各阶段风险 (1) 城市综合体开发各阶段风险识别 (2) 城市综合体投资前景特征分析 (3) 城市综合体项目主要投资前景4.1.2 城市综合体风险预估模式设计 (1) 风险预估与评价流程 (2) 风险预估的数学模型 (3) 风险预估的CPRS模型 (4) 风险预估的风险因素指标基准 (5) 风险对策的常见措施分析 (6) CPRS结果在风险对策的应用4.2 城市综合体投资机会相关理论分析4.2.1 城市消费指标分析 (1) 社会消费品零售额分析 (2) 城市消费水平系数分析4.2.2 城市存量指标分析 (1) 主要城市存量指标分析 (2) 消费水平存量系数分析4.2.3 城市增量指标分析 (1) 城市增量指标分析 (2) 增量指标应用分析4.2.4 “现状饱和指数”分析 (1) 零售饱和指数IRS分析 (2) 多业态饱和指数分析4.2.5 “千人拥有商场面积” (1) “千人拥有商场面积”的含义 (2) “千人拥有商场面积”评估依据分析 (3) “千人拥有商场面积”与城市规划分析4.2.6 “逐级消费”的市场理论 (1) “逐级消费”基本内容 (2) “逐级消费”市场背景分析 (3) “逐级消费”指导价值与意义第5章城市综合体区域市场投资机会分析5.1 一线城市投资机会分析5.1.1 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5.1.2 上海城市综合体投资机会分析5.1.3 广州城市综合体投资机会分析5.1.4 深圳城市综合体投资机会分析5.2 二线城市投资机会分析5.2.1 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5.2.2 沈阳城市综合体投资机会分析5.2.3 杭州城市综合体投资机会分析5.2.4 天津城市综合体投资机会分析5.2.5 武汉城市综合体投资机会分析5.2.6 福州城市综合体投资机会分析5.2.7 重庆城市综合体投资机会分析5.3 三线城市投资机会分析5.4 城市综合体投资机会比较5.4.1 重点城市消费水平系数分析比较5.4.2 重点城市消费水平存量系数比较5.4.3 重点城市城市综合体投资机会比较第6章城市综合体投资企业经验借鉴6.1 万达集团城市综合体经营策略借鉴6.1.1 企业概况6.1.2 企业优势分析6.1.3 产品/服务特色6.1.4 公司经营状况6.1.5 公司发展规划6.2 凯德置地城市综合体经营策略借鉴6.2.1 企业概况6.2.2 企业优势分析6.2.3 产品/服务特色6.2.4 公司经营状况6.2.5 公司发展规划6.3 恒隆地产城市综合体经营策略借鉴6.3.1 企业概况6.3.2 企业优势分析6.3.3 产品/服务特色6.3.4 公司经营状况6.3.5 公司发展规划6.4 华润置地城市综合体经营策略

借鉴6.4.1企业概况6.4.2企业优势分析6.4.3产品/服务特色6.4.4公司经营状况6.4.5公司发展规划6.5中粮置业城市综合体经营策略借鉴6.5.1企业概况6.5.2企业优势分析6.5.3产品/服务特色6.5.4公司经营状况6.5.5公司发展规划6.6富力地产城市综合体经营策略借鉴6.6.1企业概况6.6.2企业优势分析6.6.3产品/服务特色6.6.4公司经营状况6.6.5公司发展规划6.7世茂股份城市综合体经营策略借鉴6.7.1企业概况6.7.2企业优势分析6.7.3产品/服务特色6.7.4公司经营状况6.7.5公司发展规划6.8宝龙地产城市综合体经营策略借鉴6.8.1企业概况6.8.2企业优势分析6.8.3产品/服务特色6.8.4公司经营状况6.8.5公司发展规划6.9SOHO中国城市综合体经营策略借鉴6.9.1企业概况6.9.2企业优势分析6.9.3产品/服务特色6.9.4公司经营状况6.9.5公司发展规划6.10龙湖地产城市综合体经营策略借鉴6.10.1企业概况6.10.2企业优势分析6.10.3产品/服务特色6.10.4公司经营状况6.10.5公司发展规划第7章城市综合体趋势预测及趋势预测7.1城市综合体趋势预测预判7.1.1城市综合体行业的生命周期7.1.2城市综合体行业的趋势预测7.2城市综合体发展趋势预测7.2.1一线城市综合体发展趋势7.2.2二线城市综合体发展趋势7.2.3开发商城市综合体战略布局趋势7.2.4海外资本城市综合体布局趋势7.2.5城市综合体创新发展趋势7.3城市综合体发展对策建议7.3.1城市综合体开发建设建议7.3.2城市综合体运营建议图表目录图表1：城市综合体的开发模式类型图表2：全国18个重点城市的城市综合体存量（按体量排序）（单位：万平方米，个）图表3：全国20个重点城市的城市综合体存量区域属性（按面积）（单位：%）图表4：轨道交通相对发达城市的城市综合体存量区域属性与轨道交通情况（按数量）（单位：%）图表5：全国20个重点城市的城市综合体区域属性与物业组合（单位：%）图表6：2020-2024年全国20个重点城市的城市综合体面积增长及预测情况（单位：万平方米）图表7：2020-2024年全国20个重点城市的城市综合体数量增长及预测情况（单位：个）图表8：2025-2031年全国17个重点城市的城市综合体增量预估（单位：万平方米）图表9：20个重点城市的城市综合体增量区域属性（按面积）（单位：万平方米）图表10：20个重点城市的城市综合体增量区域属性与轨道交通情况（按数量）（单位：%）图表11：20个重点城市的城市综合体增量区域属性与物业组合（单位：%）图表12：商圈的划定示意图图表13：城市综合体项目价值评估指标体系图表14：徐州世茂广场示意图图表15：徐州世茂广场区位图图表16：徐州地区商圈示意图图表17：2020-2024年徐州市GDP及同比增速（单位：亿元，%）图表18：2020-2024年徐州市城镇人居可支配收入及同比增速（单位：元，%）图表19：2020-2024年徐州市国内旅游收入及同比增速（单位：亿元，%）图表20：徐州世茂广场的评价结果更多图表见正文.....

详细请访问：<http://www.bosidata.com/report/M46510C557.html>