

2015-2020年中国商业综合体市场监测与趋势预测报告

报告目录及图表目录

博思数据研究中心编制

www.bosidata.com

报告报价

《2015-2020年中国商业综合体市场监测与趋势预测报告》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/lyyou1502/W450437HCE.html>

【报告价格】纸介版6800元 电子版7000元 纸介+电子7200元

【出版日期】2015-07-03

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服务热线：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:

博思数据发布的《2015-2020年中国商业综合体市场监测与趋势预测报告》共二十章。报告介绍了商业综合体行业相关概述、中国商业综合体产业运行环境、分析了中国商业综合体行业的现状、中国商业综合体行业竞争格局、对中国商业综合体行业做了重点企业经营状况分析及中国商业综合体产业发展前景与投资预测。您若想对商业综合体产业有个系统的了解或者想投资商业综合体行业，本报告是您不可或缺的重要工具。

“商业综合体”，是将城市中商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱等城市生活空间的三项以上功能进行组合，并在各部分间建立一种相互依存、相互裨益的能动关系，从而形成一个多功能、高效率、复杂而统一的综合体。商业综合体是出于城市土地资源的高度集约需要而产生的，因此其在城市的核心区域和未来的核心区域，具体的位置大致可以分为四类：新开发区的中心商贸区、城市副中心、CBD和交通枢纽。城市商业综合体的开发模式，单纯以商业为主，占整个建筑综合体开发面积大约45-65%的比例。创业比例占3-5%的比例；真正以休闲和娱乐为主的城市商业综合体目前正在发展，比例大概占到30%左右，从开发商的实践当中可以看出，这四种开发模式当中，开发商的倾向性是非常明显的。休闲商业综合体难点在于文化的活化、休闲业态的市场化、商业地产的盈利化，文化活化是灵魂、休闲业态是关键、盈利模式是核心。例如，绿维创景在江苏盐城金大洋城市生活广场项目设计中，融入地中海风情及海洋文化主题，使商业建筑本身具有鲜活的生命力，此外还通过新型业态的配置培养出新型的消费意识，激发商业价值提升，带动商业文化策源的二次革命。具有鲜明文化主题的休闲商业综合体，是一种商业地产项目，作为一种开放式的休闲消费场所，已经成为都市休闲旅游的核心项目，成为城市或区域的地标性建筑，成为商业文化和城市文化的重要名片，在城市建设中的地位越来越高了。

城市核心区的综合体以商业+办公+酒店为主流；城市副中心区的综合体以商业+办公+公寓组合为主；城市新区的综合体以商业+办公+酒店组合为主，公寓占比也较为突出。总体来说，商业和办公是综合体的核心物业，其它物业类型与不同的区域属性结合可以发挥各自的功能。从城市角度分析，预计未来3-5年内综合体增量将以中西部为主，其中成都将成为一枝独秀。从区域属性来看，城市综合体未来新增项目以城市新区的项目占比较大，高达48.9%。城市副中心也将有32.2%的新增项目分布，而城市核心区域的新增项目相对较少，这也与核心区域土地开发相对有限有关。从轨道交通角度分析，20个重点城市未来增加的综合体只有42.1%靠近轨道交通，比已开业综合体项目比例低了接近10%。从未来综合体的物业组合来看，综合体开发仍将由商业带动。相比较于现有城市商业综合体，未来新增项目物业组合更

为灵活，住宅类产品占比上升，有利于资金链平衡；商业和办公仍为城市商业综合体项目的主要产品。

报告目录

第一部分 商业综合体产业环境透视

第一章 商业综合体行业发展综述 1

第一节 商业综合体行业定义及分类 1

一、行业定义 1

二、行业分类 1

第二节 商业综合体行业特征 2

一、外部特征 2

1、高可达性 2

2、高密度、集约性 2

3、整体统一性 2

4、功能复合性 2

二、内部特征 2

1、大空间尺度 2

2、通道树型交通体系 2

3、现代城市景观设计 3

4、高科技集成设施 3

第三节 商业综合体的必然性分析 3

一、商业综合体的组成 3

二、商业综合体出现的必然性 5

第二章 商业综合体行业市场环境及影响分析（PEST） 6

第一节 商业综合体行业政治法律环境（P） 6

一、房地产调控政策及其影响分析 6

二、信贷政策及其影响分析 17

三、税收政策及其影响分析 23

四、土地政策及其影响分析 33

五、货币政策及其影响分析 41

六、规划政策及其影响分析 49

七、产业政策及其影响分析 53

第二节 行业经济环境分析（E） 55

一、宏观经济形势分析 55

二、宏观经济环境对行业的影响分析 76

第三节 行业社会环境分析（S） 77

一、商业综合体产业社会环境 77

二、社会环境对行业的影响 84

第四节 行业技术环境分析（T） 84

一、商业综合体绿色建筑技术创新 84

二、商业综合体产品销售技术创新 89

三、商业综合体建筑设计技术创新 92

第三章 国际商业综合体行业发展分析及经验借鉴 95

第一节 全球商业综合体市场总体情况分析 95

一、全球商业综合体行业的发展特点 95

二、2011-2013年全球商业综合体行业发展分析 95

三、2011-2013年国际重点商业综合体运营分析 96

第二节 全球主要国家市场分析 105

一、欧洲 105

1、欧洲商业综合体行业发展概况 105

2、2011-2013年欧洲商业综合体分析 105

3、2015-2020年欧洲商业综合体行业发展前景预测 106

二、美国 106

1、北美商业综合体行业发展概况 106

2、2011-2013年北美商业综合体分析 109

3、2015-2020年北美商业综合体行业发展前景预测 110

三、日本 110

1、日本商业综合体行业发展概况 110

2、2011-2013年日本商业综合体分析 111

3、2015-2020年日本商业综合体行业发展前景预测 111

第二部分 商业综合体行业深度分析

第四章 我国商业综合体行业运行现状分析 113

第一节 我国商业综合体行业发展状况分析 113

- 一、我国商业综合体行业发展阶段 113
- 二、我国商业综合体行业发展总体概况 113
- 三、我国商业综合体行业发展特点分析 115
- 四、我国商业综合体行业商业模式分析 118

第二节 2011-2013年商业综合体行业发展现状 124

- 一、2011-2013年我国商业综合体行业市场规模 124
- 二、2011-2013年我国商业综合体行业发展分析 125
- 三、2011-2013年中国商业综合体企业发展分析 126

第三节 2011-2013年商业综合体市场情况分析 128

- 一、2011-2013年中国商业综合体市场总体概况 128
- 二、2011-2013年中国商业综合体产品市场发展分析 128

第四节 我国商业综合体市场价格走势分析 129

- 一、商业综合体市场定价机制组成 129
- 二、商业综合体市场价格影响因素 130
- 三、2012-2013年商业综合体产品价格走势分析 134
- 四、2015-2020年商业综合体产品价格走势预测 134

第五章 我国商业综合体行业整体运行指标分析 135

第一节 2011-2013年房地产行业整体运行指标分析 135

一、2011-2013年房地产开发投资完成额 135

- 1、房地产开发投资完成额 135
- 2、各区域房地产开发投资完成额 138
- 3、住宅开发投资完成额 144
- 4、办公楼开发投资完成额 145
- 5、商业营用房开发投资完成额 146
- 6、其他房地产开发投资完成额 147

二、2011-2013年房地产开发面积 148

- 1、房屋施工及竣工面积 148
- 2、住宅施工及竣工面积 152

三、2011-2013年房地产销售面积及销售额 152

1、商品房销售面积及销售额 152

2、住宅商品房销售面积及销售额 159

四、2011-2013年房屋销售价格指数 160

五、2011-2013年国房景气指数 162

第二节 2011-2013年商业综合体行业整体运行指标分析 163

一、商业综合体存量分析 163

1、商业综合体存量分布 163

2、商业综合体存量区域属性 164

3、已开业商业综合体物业组合 165

二、商业综合体增量分析 165

1、商业综合体增量情况 165

2、商业综合体增量预估 166

3、商业综合体增长特征 166

第六章 2015-2020年我国商业综合体市场供需形势 167

第一节 2011-2013年我国商业综合体行业供给分析 167

一、我国商业综合体行业供给分析 167

二、我国商业综合体行业供给变化 167

第二节 2011-2013年我国商业综合体行业需求分析 168

一、我国商业综合体行业需求分析 168

二、我国商业综合体行业需求变化 168

第三节 2011-2013年我国商业综合体行业供需平衡分析 168

一、我国商业综合体行业供需平衡分析 168

二、我国商业综合体行业供需平衡变化 169

第三部分 商业综合体市场全景调研

第七章 商业综合体行业构成要素分析 170

第一节 购物中心 170

一、购物中心行业运行现状 170

二、购物中心市场需求分析 172

三、购物中心市场竞争分析 174

四、购物中心发展前景分析 177

五、购物中心规划设计分析 181

- 1、购物中心开发的主要流程分析 181
- 2、购物中心开发的定位分析 182
- 3、购物中心开发的选址和立地分析 183
- 4、购物中心开发的规划分析 183
- 5、购物中心开发的布局分析 184
- 6、购物中心开发的设计分析 184
- 7、购物中心开发的经营管理模式分析 185

第二节 写字楼 186

- 一、写字楼行业运行现状 186
- 二、写字楼市场需求分析 189
- 三、写字楼市场竞争分析 191
- 四、写字楼发展前景分析 191
- 五、写字楼规划设计分析 192
- 1、写字楼建筑规划设计要点 192
- 2、写字楼配置规划要点 195
- 3、写字楼智能办公设计 203
- 4、写字楼生态办公设计 210

第三节 住宅 213

- 一、住宅行业运行现状 213
- 二、住宅市场需求分析 215
- 三、住宅市场竞争分析 222
- 四、住宅发展前景分析 222
- 五、住宅规划设计分析 227
- 1、以迂回的设计增强空间层次感 227
- 2、采取封闭式保证居民的居住生活优越感 228
- 3、注重不同社会阶层居民融合混居 228
- 4、规划和设计模式注意承接传统文化 228
- 5、小区园林景观要善于用水景提升居住品质和项目价值 228

第四节 酒店 229

- 一、酒店行业运行现状 229

二、酒店市场需求分析 229

三、酒店市场竞争分析 231

四、酒店发展前景分析 238

五、酒店规划设计分析 239

1、产权式酒店开发模式分析 239

2、酒店式公寓开发模式分析 243

3、酒店地产开发模式分析 244

4、各类型酒店设计分析 245

第五节 餐饮 249

一、餐饮行业运行现状 249

二、餐饮市场需求分析 250

三、餐饮市场竞争分析 251

四、餐饮发展前景分析 252

五、餐饮规划设计分析 252

第八章 商业综合体行业规划设计分析 260

第一节 商业综合体的设计特色 260

一、商业综合体的外部设计特色 260

二、商业综合体的内在设计特色 262

第二节 商业综合体的设计要点 264

一、商业综合体设计概述 264

1、商业综合体的产生背景 264

2、商业综合体的设计原则与规划顺序 265

二、商业综合体的设计要点分析 265

1、准确定位商业综合体的功能与风格 265

2、功能空间设计 266

3、交通流线组织 266

第三节 商业综合体的规划设计 267

一、正确的规划布局思想 267

二、合理的整合设计 267

1、互补型 267

2、系列型 267

- 3、主从型 268
- 4、比较竞争型 268
- 三、完善的停车组织和交通系统 268
 - 1、停车组织 268
 - 2、交通系统 269
- 四、内部开放空间设计 269
 - 1、围合与开敞的变换 269
 - 2、竖向高差的变化 271
 - 3、空间的层次变化 272
 - 4、空间界面的柔化 272
 - 5、空间的诱导性设计 273
- 五、商业综合体的规划设计展望 275
 - 1、扩建的空间 275
 - 2、生长的可能 275
- 第四节 商业综合体的空间设计 276
 - 一、商业综合体的功能系统 276
 - 1、商业综合体功能系统构成 276
 - 2、商业综合体的功能配置 277
 - 3、商业综合体功能系统的关联性 283
 - 二、商业综合体的空间体系 286
 - 1、当代商业综合体的空间形态 286
 - 2、商业综合体空间体系的设计 287
 - 3、商业综合体空间体系的设计原则 290
 - 4、商业综合体的公共空间设计 293
 - 三、商业综合体的交通组织与流线 300
 - 1、商业综合体与城市交通体系的连接 300
 - 2、商业综合体外部交通空间设计 303
 - 3、商业综合体内部交通组织 304
 - 4、商业综合体的入口及交通节点 306
 - 四、商业综合体功能空间的复合模式 307
 - 1、商业综合体复合概念 307
 - 2、商业综合体的复合原则 308

3、商业综合体复合模式的类型 310

4、商业综合体的复合特征 313

第五节 商业综合体的建筑设计 316

一、商业综合体总平面设计 316

二、商业综合体平面设计 320

1、卸货场及后勤机电用房设置 320

2、水平交通组织 320

3、竖向交通组织 320

三、商业综合体立面设计 321

四、商业综合体剖面设计 326

第九章 商业综合体行业开发模式分析 328

第一节 商业综合体的定位 328

一、项目的整体定位 328

二、商业综合体分项定位 328

1、商业综合体的定量研究 328

2、商业综合体的商业研究 329

第二节 商业综合体开发运营要点分析 329

一、商业综合体首先要符合城市发展规划 329

二、商业综合体开发的关键原则 330

1、符合“刚性规划”的原则 330

2、符合“以商定产”的原则 330

3、符合“以人为本”的原则 331

4、符合“投资共赢”的原则 331

三、商业综合体项目开发程序要点 331

1、投资运营的程序 331

2、开发运营的程序 332

3、商业运营的程序 332

第三节 商业综合体的规划 332

一、商业综合体交通组织 332

二、商业综合体空间布局 333

第四节 商业综合体的营销推广 334

第五节 商业综合体的经营管理 335

- 一、开发商自行管理 335
- 二、国外的管理机构参与合作管理 335
- 三、专业的物业管理公司进行市场管理 335
- 四、主要承租者进行经营的同时开展管理 335

第六节 商业综合体的开发模式 336

- 一、“独立”开发模式 336
 - 1、“独立”开发模式分析 336
 - 2、“独立”开发模式案例分析 336
- 二、“合资-公共财政补贴”模式 336
 - 1、“合资-公共财政补贴”模式分析 336
 - 2、“合资-公共财政补贴”模式案例分析 336
- 三、“合作链”开发模式 337
 - 1、“合作链”开发模式分析 337
 - 2、“合作链”开发模式案例分析 337

第十章 我国商业综合体行业营销趋势及策略分析 338

第一节 商业综合体行业销售渠道分析 338

- 一、营销分析与营销模式推荐 338
- 二、商业综合体营销环境分析与评价 339
- 三、销售渠道存在的主要问题 339
- 四、营销渠道发展趋势与策略 339

第二节 商业综合体营销主要关键因素 340

- 一、产品规划 340
- 二、推售节奏 340
- 三、媒体宣传 341
- 四、目标客户把握 341

第三节 商业综合体营销要素的应用 341

- 一、产品规划的应用 341
 - 1、同类产品互动产生合力 341
 - 2、产品规划内部应化繁为简 342
- 二、推售节奏的应用 342

- 1、项目整体形象树立及大类型产品的推售策略 342
- 2、项目单体内部的推售策略运用 342
- 3、打造产品主要卖点要清晰 343
- 4、产品与价格因子结合 343

三、媒体宣传的应用 344

四、客户特征的应用 346

- 1、成交客户外在基本属性 346
- 2、不同类型的客户特征 347
- 3、商业综合体客户群共性 348
- 4、利用客户特征进行媒体宣传 349

第四节 商业综合体营销策略分析 350

一、建立价值高地 350

二、形成互动关系 351

三、传播商业文明 351

四、理清推盘顺序 351

五、整合营销模式 351

第四部分 商业综合体行业竞争格局分析

第十一章 商业综合体行业区域市场分析 354

第一节 一线城市投资机会分析 354

一、北京市商业综合体投资机会分析 354

- 1、城市建设与发展规划分析 354
- 2、城市消费能力及潜力分析 377
- 3、商业综合体体量规模分析 378
- 4、区位特征与轨道交通分析 380
- 5、商业综合体物业组合分析 381
- 6、商业综合体增量市场分析 381
- 7、商业综合体市场需求分析 382
- 8、商业综合体投资机会分析 382

二、上海市商业综合体投资机会分析 383

- 1、城市建设与发展规划分析 383
- 2、城市消费能力及潜力分析 387

- 3、商业综合体体量规模分析 388
- 4、区位特征与轨道交通分析 389
- 5、商业综合体物业组合分析 391
- 6、商业综合体增量市场分析 393
- 7、商业综合体市场需求分析 394
- 8、商业综合体投资机会分析 395
- 三、广州市商业综合体投资机会分析 396
- 四、深圳市商业综合体投资机会分析 397
- 第二节 二线城市投资机会分析 399
 - 一、成都市商业综合体投资机会分析 399
 - 二、沈阳市商业综合体投资机会分析 400
 - 三、武汉市商业综合体投资机会分析 402
- 第三节 三线城市投资机会分析 403
 - 一、常州市商业综合体投资机会分析 403
 - 二、宜昌市商业综合体投资机会分析 404
 - 三、绍兴市商业综合体投资机会分析 406

第十二章 2015-2020年商业综合体行业竞争形势及策略 408

- 第一节 行业总体市场竞争状况分析 408
 - 一、商业综合体行业竞争结构分析 408
 - 二、商业综合体行业企业间竞争格局分析 409
 - 三、商业综合体行业集中度分析 409
 - 四、商业综合体行业SWOT分析 410
- 第二节 中国商业综合体行业竞争格局综述 412
 - 一、商业综合体行业竞争概况 412
 - 二、中国商业综合体行业竞争力分析 413
 - 三、中国商业综合体产品竞争力优势分析 415
- 第三节 2011-2013年商业综合体行业竞争格局分析 416
 - 一、2011-2013年国内外商业综合体竞争分析 416
 - 二、2011-2013年我国商业综合体市场竞争分析 417
 - 三、2011-2013年我国商业综合体市场集中度分析 417
 - 四、2011-2013年国内主要商业综合体企业动向 418

五、2012-2013年国内商业综合体企业拟在建项目分析 419

第四节 商业综合体市场竞争关键要素 421

一、体验化 421

二、资本化 421

三、差异化 421

第五节 商业综合体市场竞争策略分析 422

一、商业开发是灵魂 422

二、差异化发展战略 422

三、错位竞争策略 423

第十三章 2015-2020年商业综合体行业领先企业经营形势分析 424

第一节 大连万达集团股份有限公司 424

一、企业概况 424

二、竞争优势分析 424

三、2012-2013年经营状况 426

四、2015-2020年发展战略 426

第二节 凯德置地(中国)投资有限公司 427

一、企业概况 427

二、竞争优势分析 428

三、2012-2013年经营状况 428

四、2015-2020年发展战略 429

第三节 恒隆地产有限公司 430

一、企业概况 430

二、企业主营业务分析 431

三、企业经济指标分析 432

四、企业运营优劣势分析 434

第四节 深圳万科企业股份有限公司 435

一、企业概况 435

二、竞争优势分析 437

三、2012-2013年经营状况 438

四、2015-2020年发展战略 441

第五节 上海中星(集团)有限公司 442

一、企业概况	442
二、主营项目	443
第六节 华润置地有限公司	446
一、企业概况	446
二、竞争优势分析	447
三、2012-2013年经营状况	448
四、2015-2020年发展战略	451
第七节 中粮地产（集团）股份有限公司	452
一、企业简介	452
二、经营分析	453
第八节 深圳华侨城集团公司	456
一、企业概况	456
二、竞争优势分析	457
三、2012-2013年经营状况	459
四、2015-2020年发展战略	462
第九节 深圳市益田集团股份有限公司	463
一、企业概况	463
二、竞争优势分析	464
三、企业未来发展战略	464
第十节 SOHO中国有限公司	465
第十一节 上海世茂股份有限公司	466
一、企业简介	466
二、竞争优势分析	467
三、2012-2013年经营状况	468
四、2015-2020年发展战略	472
第十二节 远洋地产控股有限公司	473
一、企业概况	473
二、竞争优势分析	473
三、2012-2013年经营状况	474
四、2015-2020年发展战略	476
第十三节 保利房地产(集团)股份有限公司	479
一、企业概况	479

二、竞争优势分析	481
三、2012-2013年经营状况	484
四、2015-2020年发展战略	486
第十四节 上海绿地（集团）有限公司	490
一、企业概况	490
二、竞争优势分析	490
三、2012-2013年经营状况	492
四、2015-2020年发展战略	493
第十五节 恒大地产集团有限公司	497
一、企业概况	497
二、竞争优势分析	500
三、2012-2013年经营状况	504
四、2015-2020年发展战略	506
第十六节 绿城房地产集团有限公司	508
第十七节 碧桂园控股有限公司	509
一、企业概况	509
二、竞争优势分析	510
三、2012-2013年经营状况	513
四、2015-2020年发展战略	516
第十八节 龙湖地产有限公司	517
一、企业概况	517
二、竞争优势分析	519
三、2012-2013年经营状况	520
四、2015-2020年发展战略	524
第十九节 融创中国控股有限公司	524
一、企业概况	524
二、竞争优势分析	525
三、2012-2013年经营状况	526
四、2015-2020年发展战略	528
第二十节 招商局地产控股股份有限公司	528
一、企业概况	528
二、竞争优势分析	529

三、2012-2013年经营状况 531

四、2015-2020年发展战略 533

第二十一节 金地（集团）股份有限公司 535

一、企业概况 535

二、竞争优势分析 536

三、2012-2013年经营状况 537

四、2015-2020年发展战略 539

第二十二节 广州富力地产股份有限公司 539

一、企业概况 539

二、竞争优势分析 540

三、2012-2013年经营状况 541

三、2015-2020年发展战略 543

第二十三节 雅居乐地产控股有限公司 544

一、企业概况 544

二、竞争优势分析 544

三、2012-2013年经营状况 545

四、2015-2020年发展战略 547

第二十四节 中信房地产股份有限公司 547

一、企业概况 547

二、竞争优势分析 548

三、2012-2013年经营状况 550

四、2015-2020年发展战略 551

第二十五节 金融街控股股份有限公司 551

一、企业概况 551

二、竞争优势分析 552

三、2012-2013年经营状况 552

四、2015-2020年发展战略 555

第二十六节 中国铁建房地产集团有限公司 556

一、企业概况 556

二、竞争优势分析 556

三、2012-2013年经营状况 557

四、2015-2020年发展战略 560

第二十七节 融侨集团股份有限公司 560

一、企业概况 560

二、竞争优势分析 561

三、2012-2013年经营状况 561

四、2015-2020年发展战略 561

第二十八节 佳兆业集团控股有限公司 562

一、企业概况 562

二、竞争优势分析 564

三、2012-2013年经营状况 567

四、2015-2020年发展战略 568

第二十九节 新城控股集团有限公司 568

一、企业概况 568

二、竞争优势分析 569

三、2012-2013年经营状况 571

四、2015-2020年发展战略 572

第三十节 世纪金源投资集团有限公司 573

一、企业概况 573

二、竞争优势分析 573

三、2012-2013年经营状况 574

四、2015-2020年发展战略 574

第五部分 商业综合体行业投资前景展望

第十四章 2015-2020年商业综合体行业前景及趋势 575

第一节 2015-2020年商业综合体市场发展前景 575

一、2015-2020年商业综合体市场发展潜力 575

二、2015-2020年商业综合体市场发展前景展望 576

三、2015-2020年商业综合体细分行业发展前景分析 576

第二节 2015-2020年商业综合体行业设计趋势 579

一、2015-2020年商业综合体设计整体趋势 579

1、尺度近人 579

2、空间的限定 579

3、风格色彩的多元化 580

4、面材的软化与精化 580

5、重视非建筑元素 581

二、2015-2020年商业综合体业态设计趋势 581

1、零售类设计趋势 581

2、餐饮店类设计趋势 581

3、娱乐类设计趋势 582

4、酒店类设计趋势 582

5、办公和居住类设计趋势 582

6、商业综合体业态设计趋势总结 583

第三节 商业综合体发展趋势预测 583

一、一二线城市商业综合体发展趋势 583

二、三四线城市商业综合体发展趋势 586

三、开发商商业综合体战略布局趋势 587

四、海外资本商业综合体布局趋势 588

五、商业综合体融资方式发展趋势 589

第四节 2015-2020年中国商业综合体行业供需预测 591

一、2015-2020年中国商业综合体行业供给预测 591

二、2015-2020年中国商业综合体行业需求预测 593

三、2015-2020年中国商业综合体行业供需平衡预测 594

第十五章 2015-2020年商业综合体行业投资价值评估分析 595

第一节 商圈等级和规模的影响分析 595

一、商圈理论及其作用分析 595

1、零售引力规律分析 595

2、商圈饱和度的分析 598

二、商圈等级及规模的影响 598

第二节 投资价值模型基本假设分析 600

一、隐藏的前提条件分析 600

二、直接的前提条件分析 601

三、模型的约束条件分析 601

第三节 投资价值模型的构建分析 601

一、销售价值定位模型的构建 601

- 二、单一业态的价值区间分析 603
- 三、整体价值最佳规模及最佳区间的计算 604
- 第四节 投资价值综合分析体系 604
 - 一、商业综合体投资模型指标设计的原则 604
 - 二、商业综合体投资模型指标体系的建立 605
 - 三、商业综合体投资评价模型的建立 606
- 第五节 商业综合体投资决策影响因素 606
 - 一、项目决策的柔性因素分析 606
 - 二、项目投资的不可逆性分析 608
 - 三、项目的不确定性因素分析 609
 - 1、项目不确定性因素分析 609
 - 2、项目不确定性因素来源 610

第十六章 2015-2020年商业综合体行业投资机会与风险防范 612

- 第一节 商业综合体行业投资风险识别 612
 - 一、商业综合体开发投资各阶段风险分析 612
 - 1、商业综合体开发各阶段风险识别 612
 - 2、商业综合体投资风险特征分析 620
 - 3、商业综合体项目主要投资风险分析 621
 - 二、商业综合体风险预估模式设计 624
 - 1、风险预估与评价流程 624
 - 2、风险预估的数学模型 624
 - 3、风险预估的CPRS模型 627
 - 4、风险预估的风险因素指标基准 629
 - 5、风险对策的常见措施分析 634
 - 6、CPRS结果在风险对策的应用 635
- 第二节 商业综合体城市投资机会分析 637
 - 一、城市消费指标分析 637
 - 1、社会消费品零售额分析 637
 - 2、城市消费水平系数分析 637
 - 二、城市存量指标分析 639
 - 1、主要城市存量指标分析 639

- 2、消费水平存量系数分析 639
- 三、城市增量指标分析 640
 - 1、城市增量指标分析 640
 - 2、增量指标应用分析 640
- 四、“现状饱和指数”分析 640
 - 1、零售饱和指数IRS分析 640
 - 2、多业态饱和指数分析 642
- 五、“千人拥有商场面积”分析 642
 - 1、“千人拥有商场面积”的含义 642
 - 2、“千人拥有商场面积”评估依据分析 642
 - 3、“千人拥有商场面积”与城市规划分析 642

第六部分 商业综合体行业投资战略研究

第十七章 2015-2020年商业综合体行业面临的困境及对策 643

第一节 2013年商业综合体行业面临的困境 643

- 一、新城区博弈 643
- 二、“政府引导”的误区 643
- 三、散售带来的不利影响 644

第二节 商业综合体企业面临的困境及对策 644

- 一、商业综合体企业面临的困境及对策 644
- 二、国内商业综合体企业的出路分析 645

第三节 中国商业综合体行业存在的问题及对策 647

- 一、中国商业综合体行业存在的问题 647
 - 1、开发与经营脱节 647
 - 2、规范标准缺失 647
 - 3、开发模式落后 647
 - 4、商家与地产企业关系错位 647
- 二、商业综合体行业发展的建议对策 648
 - 1、把握国家投资的契机 648
 - 2、竞争性战略联盟的实施 648
 - 3、企业自身应对策略 649
- 三、市场的重点客户战略实施 652

1、实施重点客户战略的必要性 652

2、合理确立重点客户 653

3、重点客户战略管理 653

4、重点客户管理功能 654

第四节 商业综合体发展策略建议 655

一、从政府角度建议 655

1、强化规划 655

2、强化招商 655

3、强化服务 655

4、强化政策 656

5、强化管理 656

二、从开发主体建议 656

1、以价值链管理的系统思维进行决策 656

2、项目开发中强调边界管理和变革 657

3、确保项目的开发速度与成功复制 658

4、确保项目的开发速度与建筑质量 659

5、营销领域建立客户管理思维 660

第十八章 商业综合体行业案例分析研究 661

第一节 商业综合体设计案例分析 661

一、商业综合体设计案例分析 661

1、背景介绍 661

2、设计原则 661

3、设计要点 662

4、结论 663

二、超大型商业综合体设计案例分析 664

1、建筑设计原则 664

2、功能布局 664

3、商业空间业态布局 666

4、建筑造型设计 666

5、消防设计 668

第二节 商业综合体规划案例分析 670

一、背景介绍 670

二、项目概况 670

三、规划设计 671

1、选址 671

2、总体布局 671

3、概念引入 671

4、动线设计 672

5、人流引导 673

6、景观及节点 673

7、动态交通 673

8、静态交通 673

9、货运物流 673

10、摩托车、自行车、电动自行车存放 674

四、结论 674

第三节 商业综合体典型建设案例分析 675

一、商业综合体建设典型成功案例分析 675

1、天津信达广场 675

2、广州天河正佳广场 676

3、北京华贸中心 677

4、深圳中信城市广场 678

5、天津嘉里中心 680

二、商业综合体建设典型失败案例分析 681

1、湖南“福中福”国际城 681

2、北京首都时代广场 681

3、东莞“华南Mall” 682

第十九章 商业综合体行业投资战略研究 683

第一节 商业综合体行业发展战略研究 683

一、战略综合规划 683

二、技术开发战略 683

三、业务组合战略 685

四、区域战略规划 687

五、产业战略规划	688
六、营销品牌战略	688
七、竞争战略规划	689
第二节 对我国商业综合体品牌的战略思考	690
一、商业综合体品牌的重要性	690
二、商业综合体实施品牌战略的意义	691
三、商业综合体企业品牌的现状分析	692
四、我国商业综合体企业的品牌战略	693
五、商业综合体品牌战略管理的策略	693
第三节 商业综合体经营策略分析	694
一、商业综合体市场细分策略	694
二、商业综合体市场创新策略	694
三、品牌定位与品类规划	696
四、商业综合体新产品差异化战略	701
第四节 商业综合体行业投资战略研究	702
一、2013年商业综合体行业投资战略	702
二、2015-2020年商业综合体行业投资战略	703
三、2015-2020年细分行业投资战略	703

第二十章 博思数据研究结论及投资建议 705

第一节 商业综合体行业研究结论及建议 705

第二节 商业综合体子行业研究结论及建议 706

第三节 商业综合体行业投资建议 707

- 一、行业发展策略建议 707
- 二、行业投资方向建议 707
- 三、行业投资方式建议 707

图表目录：

图表：商业综合体的系统构成	4
图表：2011年存款准备金率调整	18
图表：2012年存款准备金率调整	19
图表：2011年存款加息降息时间表	20

图表：2012年存款加息降息时间表 20

图表：金融机构人民币存贷款基准利率表 21

图表：2013年1-12月分行业固定资产投资情况（不含农户） 63

图表：2013年1-12月份社会消费品零售总额主要数据 70

图表：2013年制造业PMI指数（经季节调整） 73

图表：2012年中国制造业PMI分类指数（经季节调整） 75

图表：2008-2012年人口及其自然增长率变化情况 78

图表：2012年12月-2013年12月累计全国固定资产投资及房地产开发投资增长情况 135

图表：2012年9月-2013年10月累计不同用途房地产开发投资完成额构成情况 136

图表：2011年4月-2013年10月累计不同用途房地产开发投资增长率变动趋势 137

图表：2012年12月-2013年12月累计不同用途房地产开发投资及同比增长情况 137

图表：2011年9月-2013年12月累计不同用途房地产开发投资同比增长率变动趋势 138

图表：2012年12月-2013年12月累计全国房地产开发企业土地购置与待开发面积情况（万平方米） 138

图表：2012年9月-2013年10月累计不同地区房地产投资额完成情况 139

图表：2010年11月-2013年10月累计东、中、西部地区房地产投资增长率变动趋势 139

图表：2012年9月-2013年10月累计全国房地产开发企业资金来源构成情况 140

图表：2010年11月-2013年10月累计全国房地产开发企业资金来源构成增长率变动趋势 141

图表：2012年9月-2013年10月累计全国商品房、商品住宅施工面积及同比增长率变动趋势 141

图表：2012年9月-2013年10月累计全国商品房、商品住宅竣工面积及同比增长率变动趋势 142

图表：2012年9月-2013年10月累计全国商品房、商品住宅销售面积及同比增长率变动趋势 143

图表：2012年9月-2013年10月累计全国商品房、商品住宅销售额及同比增长率变动趋势 143

图表：2011年10月-2013年12月累计固定资产投资及房地产开发投资同比增长率变动趋势 144

图表：2012年9月-2013年10月累计全国商品房、商品住宅竣工面积及同比增长率变动趋势 144

图表：2013年1-10月份全国房地产开发和销售情况 145

图表：2011-2013年办公楼开发投资完成额及同比增长率 146

图表：2012年12月-2013年12月累计全国商品房施工、新开工面积及同比增长情况 146

图表：2012年12月-2013年12月累计全国商品房销售情况 147

图表：2012年9月-2013年10月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 147

图表：全国房地产开发企业土地购置面积增速 148

图表：2011年房屋施工面积及同比增长率 148

图表：2012年房屋施工面积及同比增长率 149

图表：2013年施工面积及同比增长率 149

图表：2011年房屋新开工面积及同比增长率 150

图表：2012年房屋新开工面积及同比增长率 150

图表：2011年房屋竣工面积及同比增长率 151

图表：2012年房屋竣工面积及同比增长率 151

图表：2011-2013年上半年住宅施工面积及同比增长率 152

图表：2011年商品房销售面积及同比增长率 152

图表：2012年商品房销售面积及同比增长率 153

图表：全国商品房销售面积及销售额 153

图表：2011年商品房待销售面积及同比增长率 154

图表：2012年商品房待销售面积及同比增长率 154

图表：2011年东、中、西部地区商品房销售额及同比增长率 155

图表：2012年东、中、西部地区商品房销售额及同比增长率 155

图表：2011年东、中、西部地区商品房销售面积及同比增长率 156

图表：2012年东、中、西部地区商品房销售面积及同比增长率 156

图表：2011年东、中、西部地区商品房销售面积占全国商品房销售面积比例 157

图表：2012年东、中、西部地区商品房销售面积占全国商品房销售面积比例 157

图表：2011年东、中、西部地区商品房销售额占全国销售额比例 158

图表：2012年东、中、西部地区商品房销售额占全国销售额比例 158

图表：2011-2013年上半年住宅商品房销售额及同比增长率 159

图表：2011-2013年上半年住宅商品房销售面积及同比增长率 159

图表：2011年房屋销售价格指数变化 160

图表：2012年房屋销售价格指数变化 161

图表：2009年8月-2013年12月房地产开发综合景气指数走势 161

图表：2011年国房景气指数变化 162

图表：2012年国房景气指数变化 162

图表：2013年我国排名前十的城市综合体体量概况 163

图表：2013年我国排名前十的城市综合体数量概况 164

图表：二三线城市商业综合体项目体量分析 164

图表：二三线城市商业综合体物业类型种类分析 165

图表：未来3-5年20个重点城市综合体增量预估 166

图表：2012年11月-2013年12月累计全国商品房、商品住宅销售面积及同比增长率变动趋势213

图表：2012年11月-2013年12月累计全国商品房、商品住宅销售额及同比增长率变动趋势213

图表：开放空间的不同围合方式 270

图表：空间隔断不同宽度带来的空间效果 271

图表：诱导方式分类示意图 275

图表：商业综合体功能单元空间的相互作用 277

图表：商业综合体内部功能系统流程图 277

图表：树形结构与半网络结构的概念图 285

图表：商业综合体的功能单元交叠示意图 285

图表：商业综合体建筑交通组织关系图 300

图表：不同功能单元的入口特点及适宜位置 307

图表：商业综合体的相关原则 310

图表：商业综合体的并列原则 310

图表：商业综合体的相斥原则 310

图表：商业综合体的功能构成 315

图表：以商业为例的功能单元复合分析 316

图表：整合的相关要素 317

图表：城市综合体的营销推广思路 334

图表：城市综合体的合作链开发模式 337

图表：费效比反馈图 346

图表：2013年恒隆地产有限公司综合收益表 432

图表：2013年恒隆地产有限公司综合全面收益表 433

图表：2013年恒隆地产有限公司综合财务状况表 434

图表：万科企业股份有限公司偿债能力分析 438

图表：万科企业股份有限公司资本结构分析 439

图表：万科企业股份有限公司经营效率分析 439

图表：万科企业股份有限公司获利能力分析 440

图表：万科企业股份有限公司发展能力分析 440

图表：万科企业股份有限公司现金流量分析 441

图表：万科企业股份有限公司投资收益分析 441

图表：华润置地差异化战略模式图 447

图表：2012-2013上半年华润置地有限公司主要财务指标分析 449

图表：2012-2013上半年华润置地有限公司资产负债表 449

图表：2012-2013上半年华润置地有限公司综合损益表 450

图表：2012-2013上半年华润置地有限公司现金流量表 450

图表：2012-2013年中粮地产（集团）股份有限公司偿债能力分析 453

图表：2012-2013年中粮地产（集团）股份有限公司资本结构分析 454

图表：2012-2013年中粮地产（集团）股份有限公司经营效率分析 454

图表：2012-2013年中粮地产（集团）股份有限公司获利能力分析 455

图表：2012-2013年中粮地产（集团）股份有限公司发展能力分析 455

图表：2012-2013年中粮地产（集团）股份有限公司现金流量分析 456

图表：2012-2013年中粮地产（集团）股份有限公司投资收益分析 456

图表：2012-2013年深圳华侨城股份有限公司按行业构成经营状况 459

图表：2012-2013年深圳华侨城股份有限公司按产品构成经营状况 459

图表：2012-2013年深圳华侨城股份有限公司按地区构成经营状况 459

图表：2012-2013年深圳华侨城股份有限公司偿债能力分析 460

图表：2012-2013年深圳华侨城股份有限公司资本结构分析 460

图表：2012-2013年深圳华侨城股份有限公司经营效率分析 460

图表：2012-2013年深圳华侨城股份有限公司获利能力分析 461

图表：2012-2013年深圳华侨城股份有限公司发展能力分析 461

图表：2012-2013年深圳华侨城股份有限公司现金流量分析 462

图表：2012-2013年深圳华侨城股份有限公司投资收益分析 462

图表：2012年上海世茂股份有限公司主营业务按行业构成 468

图表：2012年上海世茂股份有限公司主营业务按产品构成 468

图表：2012年上海世茂股份有限公司主营业务按行地区构成 468

图表：2012-2013年上半年上海世茂股份有限公司偿债能力分析 469

图表：2012-2013年上半年上海世茂股份有限公司资本结构分析 469

图表：2012-2013年上半年上海世茂股份有限公司经营效率分析 469

图表：2012-2013年上半年上海世茂股份有限公司获利能力分析 470

图表：2012-2013年上半年上海世茂股份有限公司发展能力分析 470

图表：2012-2013年上半年上海世茂股份有限公司现金流量分析 470

图表：2012-2013年上半年上海世茂股份有限公司投资收益分析 471

图表：2012-2013年上半年上海世茂股份有限公司资产负债表 471

图表：2012-2013年上半年上海世茂股份有限公司利润表 472

图表：2012-2013年上半年上海世茂股份有限公司现金流量表 472

图表：2012-2013上半年远洋地产控股有限公司主要财务指标分析 474

图表：2012-2013上半年远洋地产控股有限公司资产负债表 475

图表：2012-2013上半年远洋地产控股有限公司现金流量表 475

图表：2012-2013上半年远洋地产控股有限公司现金流量表 476

图表：保利房地产（集团）股份有限公司偿债能力分析 484

图表：保利房地产（集团）股份有限公司资本结构分析 484

图表：保利房地产（集团）股份有限公司经营效率分析 485

图表：保利房地产（集团）股份有限公司获利能力分析 485

图表：保利房地产（集团）股份有限公司发展能力分析 486

图表：保利房地产（集团）股份有限公司现金流量分析 486

图表：保利房地产（集团）股份有限公司投资收益分析 486

图表：绿地集团商业模式图 494

图表：绿地集团多元化发展模式图 495

图表：绿地集团土地策略图 496

图表：2012-2013上半年恒大地产集团有限公司主要财务指标分析 504

图表：2012-2013年上半年恒大地产集团有限公司资产负债分析 504

图表：2012-2013上半年恒大地产集团有限公司现金流量分析 505

图表：2012-2013上半年碧桂园控股有限公司重要财务指标 513

图表：2012-2013上半年碧桂园控股有限公司资产负债表 514

图表：2012-2013上半年碧桂园控股有限公司综合损益分析 514

图表：2012-2013上半年碧桂园控股有限公司现金流量表 515

图表：2012-2013上半年龙湖地产有限公司主要财务指标分析 520

图表：2012-2013上半年龙湖地产有限公司资产负债表 521

图表：2012-2013上半年龙湖地产有限公司现金流量表 521

图表：2012-2012年龙湖地产有限公司综合损益表 522

图表：2012-2013上半年融创中国控股有限公司主要财务指标分析 526

图表：2012-2013上半年融创中国控股有限公司资产负债表 527

图表：2012-2013上半年融创中国控股有限公司现金流量表 527

图表：2012-2013上半年融创中国控股有限公司现金流量表 528

图表：2013年招商局地产控股股份有限公司净利润 531

图表：2013年招商局地产控股股份有限公司成长能力指标 531

图表：2012-2013年招商局地产控股股份有限公司盈利能力分析 532

图表：2012-2013年招商局地产控股股份有限公司盈利质量分析 532

图表：2012-2013年招商局地产控股股份有限公司资产负债状况 532

图表：2012-2013年招商局地产控股股份有限公司利润表 532

图表：2012-2013年招商局地产控股股份有限公司发展能力分析 533

图表：2012-2013年金地(集团)股份有限公司净利润 537

图表：2012-2013年金地(集团)股份有限公司财务风险指标 537

图表：2012-2013年金地(集团)股份有限公司偿债能力分析 537

图表：2012-2013年金地(集团)股份有限公司资产负债表 538

图表：2012-2013年金地(集团)股份有限公司营运能力分析 538

图表：2012-2013年广州富力地产股份有限公司主要财务指标分析 541

图表：2012-2013年广州富力地产股份有限公司资产负债表 542

图表：2012-2013年广州富力地产股份有限公司现金流量表 542

图表：2012-2013年雅居乐地产控股有限公司主要财务指标分析 545

图表：2012-2013年雅居乐地产控股有限公司损益表 546

图表：2012-2013年雅居乐地产控股有限公司现金流量表 546

图表：2013年金融街控股股份有限公司按行业构成经营状况 552

图表：2013年金融街控股股份有限公司按产品构成经营状况 552

图表：2013年金融街控股股份有限公司按地区构成经营状况 553

图表：2012-2013年金融街控股股份有限公司偿债能力分析 553

图表：2012-2013年金融街控股股份有限公司资本结构分析 553

图表：2012-2013年金融街控股股份有限公司经营效率分析 554

图表：2012-2013年金融街控股股份有限公司获利能力分析 554

图表：2012-2013年金融街控股股份有限公司发展能力分析 555

图表：2012-2013年金融街控股股份有限公司现金流量分析 555

图表：2012-2013年金融街控股股份有限公司投资收益分析 555

图表：2013年中国铁建房地产集团有限公司按行业构成经营状况 557

图表：2013年中国铁建房地产集团有限公司按地区构成经营状况 557

图表：2012-2013年中国铁建房地产集团有限公司偿债能力分析 557

图表：2012-2013年中国铁建房地产集团有限公司资本结构分析 558

图表：2012-2013年中国铁建房地产集团有限公司经营效率分析 558

图表：2012-2013年中国铁建房地产集团有限公司获利能力分析 558

图表：2012-2013年中国铁建房地产集团有限公司发展能力分析 559

图表：2012-2013年中国铁建房地产集团有限公司现金流量分析 559

图表：2012-2013年中国铁建房地产集团有限公司投资收益分析 559

图表：2012-2013年佳兆业集团控股有限公司主要财务指标分析 567

图表：2012-2013年佳兆业集团控股有限公司现金流量表 568

图表：2012-2013年新城控股集团有限公司重要财务指标 571

图表：2013年新城控股集团有限公司现金流量表 571

图表：城市综合体项目价值评估指标体系 606

图表：风险预估与评价流程 624

图表：风险估计指标计算公式 625

图表：某项目的风险因素/公众对项目进行抵抗或负面干预的可能性估计情况 625

图表：某项目的风险因素/公众对项目进行抵抗或负面干预的可能性风险值计算结果 626

图表：项目的风险评分数学模型表示 626

图表：风险估计方案的CORS模型 627

图表：CPRS的-8至8标度定义 628

图表：宏观环境所产生的影响风险因素(CI)指标基准 630

图表：市场环境所产生的影响风险因素(C2)指标基准 631

图表：地理环境所产生的影响风险因素(C3)指标基准 632

图表：项目内在情况所产生的影响风险因素(C4)指标基准 633

图表：项目建设技术所产生的影响风险因素(CS)指标基准 634

图表：1978-2012年中国城乡居民恩格尔系数走势图 637

图表：2012年各省城乡居民恩格尔系数对比 638

图表：2012年各省城乡居民恩格尔系数具体数据 638

图表：2009-2012年全国城乡居民恩格尔系数对比 639

图表：2013-2015年供应量与现有存量的百分比 639

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。

详细请访问：<http://www.bosidata.com/lvyou1502/W450437HCE.html>