

# 城市综合体行业现状调研分析及市场 前景预测报告（2025版）

产业调研网

[www.cir.cn](http://www.cir.cn)

## 一、基本信息

报告名称： 城市综合体行业现状调研分析及市场前景预测报告（2025版）  
报告编号： 1AA3203 ← 咨询订购时，请说明该编号  
报告价格： 电子版：9000元 纸质+电子版：9200元  
优惠价格： 电子版：8000元 纸质+电子版：8300元 可提供增值税专用发票  
咨询热线： 400 612 8668、010-66181099、66182099、010-66183099  
电子邮箱： [kf@Cir.cn](mailto:kf@Cir.cn)  
详细内容： <https://www.cir.cn/3/20/ChengShiZongHeTiWeiLaiFaZhanQuShi.html>  
提示信息： 如需订阅英文、日文等其它语言版本，请向客服咨询。

## 二、内容介绍

城市综合体是一种集商业、办公、居住、娱乐等多种功能于一体的综合性地产项目，在近年来得到了快速发展。随着城市化进程的加速和人们生活方式的变化，城市综合体因其一站式的生活便利性和高效率而受到市场的广泛欢迎。目前，城市综合体不仅在建筑设计上追求创新和美观，还在功能布局和服务配套上下足功夫，力求为用户提供全方位的高品质生活体验。

未来，城市综合体的发展将更加注重功能多样性和智能化服务。产业调研网指出，一方面，随着消费升级和个性化需求的增长，城市综合体将更加注重提供定制化服务和体验式消费场景，以满足不同消费者的需求。另一方面，随着科技的进步，城市综合体将更加智能化，例如通过物联网技术实现智能停车、智能导航等服务。此外，随着可持续发展理念的深入人心，绿色建筑和低碳运营将成为城市综合体发展的重要方向。

### 第一章 城市综合体发展环境分析

#### 第一节 城市综合体定义及类别

##### 一、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）城市综合体业态
- （五）城市综合体价值

##### 二、城市综合体发展阶段分析

- （一）雏形阶段分析
- （二）早期开发阶段

（三）大规模孕育阶段

（四）快速扩张阶段

## 第二节 城市综合体发展环境分析

### 一、城市综合体经济环境分析

（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）全社会消费品零售总额

（五）城乡居民收入增长分析

（六）居民消费价格变化分析

### 二、城市综合体的政策环境分析

（一）房地产调控政策及其影响

（二）信贷政策及其影响分析

（三）土地政策及其影响分析

（四）规划政策及其影响分析

## 第三节 中国城市建设发展状况分析

### 一、中国城镇化进程状况分析

（一）中国城镇发展的历史进程

（二）中国城镇化发展现状分析

（三）城市在国民经济中的作用

### 二、中国城市发展规模情况分析

（一）中国城市数量规模分析

（二）城市土地面积统计情况

（三）城市人口统计情况分析

### 三、中国城市建设投资状况分析

## 第二章 中国城市综合体开发规模及模式分析

### 第一节 中国城市综合体产业发展状况

#### 一、城市综合体发展状况分析

#### 二、城市综合体存量市场分析

（一）城市综合体存量分布状况

（二）城市综合体存量区域属性

#### 三、城市综合体增量市场分析

#### 四、城市综合体发展的必然性

#### 五、城市综合体发展存在问题

#### 六、城市综合体发展机遇及挑战

### 第二节 中国城市综合体产业开发模式

一、城市综合体开发要素分析

- （一）城市综合体开发背景
- （二）城市综合体开发优势
- （三）城市综合体开发标准

二、城市综合体发展途径分析

三、城市综合体开发模式分析

- （一）商务驱动模式分析
- （二）商业驱动模式分析
- （三）住宅驱动模式分析
- （四）文化驱动模式分析
- （五）休闲旅游驱动模式
- （六）娱乐驱动模式分析
- （七）会展驱动模式分析
- （八）复合驱动模式分析

四、城市综合体开发商投资模式

第三节 中国城市综合体典型运营模式

一、万达城市综合体模式

- （一）万达综合体建设模式
  - 1、融资模式分析
  - 2、运营模式分析
  - 3、盈利模式分析
  - 4、资本合作模式
- （二）万达集团品牌策略

二、华润城市综合体模式

- （一）华润综合体建设模式
- （二）华润置地发展策略

三、世茂城市综合体模式

四、宝龙城市综合体模式

五、南京中商城市综合体模式

- （一）商业模式发展状况
- （二）项目模式运作分析
- （三）企业模式转型优势

六、soho中国城市综合体模式

- （一）商业模式基本特征
- （二）商业模式开发流程
- （三）企业盈利模式分析

(四) 企业已建项目统计

(五) 企业资本扩张策略

### 第三章 国内外城市综合体经典项目运营分析

#### 第一节 国际城市综合体经典项目分析

##### 一、日本六本木

(一) 项目情况简介

(二) 项目运营分析

##### 二、法国拉德芳斯

(一) 项目情况简介

(二) 项目运营分析

##### 三、纽约时代广场

(一) 项目情况简介

(二) 项目运营分析

##### 四、德国波茨坦广场

(一) 项目情况简介

(二) 项目运营分析

##### 五、英国金丝雀码头

(一) 项目情况简介

(二) 项目运营分析

##### 六、日本博多运河城

(一) 项目情况简介

(二) 项目运营分析

##### 七、纽约洛克菲勒中心

(一) 项目情况简介

(二) 项目运营分析

#### 第二节 国内城市综合体经典项目分析

##### 一、深圳华润中心

(一) 项目情况简介

(二) 项目运营分析

##### 二、北京国贸中心

(一) 项目情况简介

(二) 项目运营分析

##### 三、香港太古广场

(一) 项目情况简介

(二) 项目运营分析

##### 四、上海新天地

- (一) 项目情况简介
- (二) 项目运营分析
- 五、广州天河城
  - (一) 项目情况简介
  - (二) 项目运营分析
- 六、广州白云万达广场
  - (一) 项目情况简介
  - (二) 项目运营分析
- 七、北京西单中粮大悦城
  - (一) 项目情况简介
  - (二) 项目运营分析
- 八、烟台新天地都市广场
  - (一) 项目情况简介
  - (二) 项目运营分析
- 九、徐州中央国际广场
  - (一) 项目情况简介
  - (二) 项目运营分析

#### 第四章 城市综合体区域市场投资机会分析

##### 第一节 线城市投资机会分析

- 一、北京城市综合体投资机会分析
  - (一) 城市建设与发展规划分析
  - (二) 城市消费能力及潜力分析
  - (三) 城市综合体体量规模分析
  - (四) 城市综合体投资机会分析
  - (五) 城市综合体建设动态分析
- 二、上海城市综合体投资机会分析
  - (一) 城市建设与发展规划分析
  - (二) 城市消费能力及潜力分析
  - (三) 城市综合体体量规模分析
  - (四) 城市综合体投资机会分析
  - (五) 城市综合体建设动态分析
- 三、广州城市综合体投资机会分析
  - (一) 城市建设与发展规划分析
  - (二) 城市消费能力及潜力分析
  - (三) 城市综合体体量规模分析
  - (四) 城市综合体投资机会分析

（五）城市综合体建设动态分析

四、深圳城市综合体投资机会分析

（一）城市建设与发展规划分析

（二）城市消费能力及潜力分析

（三）城市综合体体量规模分析

（四）城市综合体投资机会分析

（五）城市综合体建设动态分析

第二节 二线城市投资机会分析

一、成都城市综合体投资机会分析

（一）城市建设与发展规划分析

（二）城市消费能力及潜力分析

（三）城市综合体体量规模分析

（四）城市综合体投资机会分析

（五）城市综合体建设动态分析

二、沈阳城市综合体投资机会分析

（一）城市建设与发展规划分析

（二）城市消费能力及潜力分析

（三）城市综合体体量规模分析

（四）城市综合体投资机会分析

（五）城市综合体建设动态分析

三、天津城市综合体投资机会分析

（一）城市建设与发展规划分析

（二）城市消费能力及潜力分析

（三）城市综合体体量规模分析

（四）城市综合体投资机会分析

（五）城市综合体建设动态分析

四、其他优势二线城市综合体分析

（一）武汉市城市综合体市场分析

（二）南京市城市综合体市场分析

（三）苏州市城市综合体市场分析

（四）西安市城市综合体市场分析

（五）重庆市城市综合体市场分析

（六）贵阳市城市综合体市场分析

第三节 三线城市投资机会分析

一、常州城市综合体投资机会分析

（一）城市建设与发展规划分析

- (二) 城市消费能力及潜力分析
  - (三) 城市综合体体量规模分析
  - (四) 城市综合体投资机会分析
  - (五) 城市综合体建设动态分析
- 二、乐山城市综合体投资机会分析
- (一) 城市建设与发展规划分析
  - (二) 城市消费能力及潜力分析
  - (三) 城市综合体投资机会分析
  - (四) 城市综合体发展前景分析
  - (五) 城市综合体建设动态分析

## 第五章 中国城市综合体优势开发商分析

### 第一节 万科企业股份有限公司

- 一、企业基本情况
- 二、企业主营业务结构
- 三、企业经营情况分析
- 四、企业经济指标分析
- 五、企业城市综合体项目

### 第二节 大连万达集团股份有限公司

- 一、企业基本情况
- 二、企业主营业务情况
- 三、企业经营情况分析
- 四、企业城市综合体项目
- 五、企业万达广场扩张计划

### 第三节 华润置地有限公司

- 一、企业基本情况
- 二、企业主营业务情况
- 三、企业经营情况分析
- 四、企业经济指标分析
- 五、企业城市综合体项目

### 第四节 宝龙地产控股有限公司

- 一、企业基本情况
- 二、企业主营业务情况
- 三、企业经营情况分析
- 四、企业经济指标分析
- 五、企业城市综合体项目

### 第五节 soho中国有限公司

- 一、企业基本情况
- 二、企业主营业务情况
- 三、企业经营情况分析
- 四、企业经济指标分析
- 五、企业城市综合体项目

#### 第六节 恒隆地产有限公司

- 一、企业基本情况
- 二、企业主营业务情况
- 三、企业经营情况分析
- 四、企业经济指标分析
- 五、企业城市综合体项目

#### 第七节 保利房地产（集团）股份有限公司

- 一、企业基本情况
- 二、企业主营业务结构
- 三、企业经营情况分析
- 四、企业经济指标分析
- 五、企业城市综合体项目

#### 第八节 招商局地产控股股份有限公司

- 一、企业基本情况
- 二、企业主营业务结构
- 三、企业经营情况分析
- 四、企业经济指标分析
- 五、企业城市综合体项目

#### 第九节 金地（集团）股份有限公司

- 一、企业基本情况
- 二、企业主营业务情况
- 三、企业经营情况分析
- 四、企业经济指标分析
- 五、企业城市综合体项目

#### 第十节 新华联不动产股份有限公司

- 一、企业基本情况
- 二、企业主营业务结构
- 三、企业经营情况分析
- 四、企业经济指标分析
- 五、企业城市综合体项目

#### 第十一节 上海世茂股份有限公司

- 一、企业基本情况
- 二、企业主营业务结构
- 三、企业经营情况分析
- 四、企业经济指标分析
- 五、企业城市综合体项目

#### 第十二节 文峰大世界连锁发展股份有限公司

- 一、企业基本情况
- 二、企业主营业务结构
- 三、企业经营情况分析
- 四、企业经济指标分析
- 五、城市综合体优势新秀

### 第六章 2025-2031年城市综合体发展前景及趋势分析

#### 第一节 2025-2031年城市综合体发展前景分析

- 一、城市综合体行业的生命周期
- 二、城市综合体行业的发展前景
- 三、城市综合体开发商投资规划

#### 第二节 2025-2031年城市综合体发展趋势分析

- 一、一二线城市综合体发展趋势
- 二、三四线城市综合体发展趋势
- 三、开发商城市综合体战略布局趋势
- 四、海外资本城市综合体布局趋势
- 五、城市综合体融资方式发展趋势

#### 第三节 2025-2031年城市综合体繁荣发展因素分析

- 一、区域经济发展要求
- 二、消费升级趋势明显
- 三、产业结构变化因素

### 第七章 2025-2031年城市综合体投资机会及风险分析

#### 第一节 2025-2031年城市综合体开发核心要素分析

- 一、城市综合体项目经济效益
- 二、城市综合体项目投资特性
- 三、城市综合体项目营销推广

#### 第二节 2025-2031年城市综合体投资收益分析

- 一、城市综合体盈利模式分析
- 二、城市综合体投资成本构成
- 三、城市综合体的投资回报率

### 第三节 2025-2031年城市综合体项目投资风险分析

- 一、资金短缺风险分析
- 二、供需失衡风险分析
- 三、经营模式风险分析
- 四、项目运营风险分析

### 第四节 (中智林) 济研：关于城市综合体投资对策建议

- 一、政府推进城市综合体投资开发建议
- 二、城市综合体开发商投资建议
- 三、城市综合体商铺投资建议
- 四、城市综合体投资者建议

### 图表目录

- 图表 1 城市综合体功能框架图
- 图表 2 城市综合体六大特征
- 图表 3 城市综合体按功能构成分类的主要形式及典型代表分类
- 图表 4 城市综合体按项目所处城市级别分类
- 图表 5 城市综合体按项目所处地段分类
- 图表 6 城市综合体按项目核心物业分类
- 图表 7 城市综合体按项目开发驱动模式分类
- 图表 8 城市综合体业态关系
- 图表 9 中国城市综合体发展阶段
- 图表 10 2025年国内生产总值构成及增长速度统计
- 图表 11 2019-2024年中国国内生产总值及增长变化趋势图
- 图表 12 2025年规模以上企业工业增加值增长速度趋势图
- 图表 13 2025年规模以上工业企业营业收入与利润总额同比增速
- 图表 18 2025年中国居民消费价格月度变化趋势图
- 图表 19 2019-2024年中国城市化率变化趋势图
- 图表 20 地级及以上城市国民经济和社会发展主要指标
- 图表 21 2019-2024年中国行政区划统计
- 图表 22 2024年底中国分地区行政区划统计
- 图表 23 2019-2024年中国城市土地面积情况
- 图表 24 2019-2024年中国城市人口统计
- 图表 26 全国重点城市城市综合体存量分布
- 图表 27 全国重点城市城市综合体存量统计
- 图表 28 城市综合体存量区域属性
- 图表 29 城市综合体区域属性与轨道交通情况
- 图表 30 全国20个城市综合体面积增长趋势图

- 图表 31 全国20个城市综合体数量增长趋势图
- 图表 32 中国20个重点城市综合体项目新增量预测图
- 图表 33 万达城市综合体的四次战略转型
- 图表 34 中国主流城市综合体开发商产业链及发展模式
- 图表 35 南京中商公司主要城市综合体开发进度
- 图表 36 一般城市综合体投资规模测算
- 图表 37 一般城市综合体营业利润测算
- 图表 38 雨润集团多元化业务为公司城市综合体转型提供有力保障
- 图表 39 南京中商公司门店网络遍布华东三四线城市
- 图表 40 法国拉德芳斯全景图
- 图表 41 纽约时代广场全景图
- 图表 42 德国波茨坦广场全景图
- 图表 43 英国金丝雀码头全景图
- 图表 44 日本博多运河城全景图
- 图表 45 纽约洛克菲中心全景图
- 图表 46 深圳华润中心全景图
- 图表 47 北京国贸中心全景图
- 图表 48 香港太古广场全景图
- 图表 49 上海新天地全景图
- 图表 50 广州天河城全景图
- 图表 51 广州白云万达广场全景图
- 图表 52 北京西单中粮大悦城全景图
- 图表 53 烟台新天地都市广场全景图
- 图表 54 徐州中央国际广场全景图
- 图表 58 北京各区域城市综合体体量统计
- 图表 59 北京城市综合体项目列表
- 图表 62 上海各区域城市综合体体量统计
- 图表 63 上海城市综合体项目列表
- 图表 66 广州各区域城市综合体体量统计
- 图表 67 广州城市综合体项目列表
- 图表 70 深圳各区域城市综合体体量统计
- 图表 71 深圳城市综合体项目列表
- 图表 72 2019-2024年成都市居民人均收入情况
- 图表 73 2019-2024年成都城市综合体体量变化趋势图
- 图表 74 成都各区域城市综合体体量统计
- 图表 75 成都城市综合体主要项目列表

- 图表 77 2019-2024年沈阳城市综合体体量变化趋势图
- 图表 78 沈阳各区域城市综合体体量统计
- 图表 79 沈阳城市综合体项目列表
- 图表 82 天津各区域城市综合体体量统计
- 图表 83 天津城市综合体项目列表
- 图表 85 武汉各区域城市综合体体量统计
- 图表 86 武汉城市综合体项目列表
- 图表 88 南京各区域城市综合体体量统计
- 图表 89 南京城市综合体项目列表
- 图表 90 2019-2024年苏州城市综合体体量变化趋势图
- 图表 91 苏州各区域城市综合体体量统计
- 图表 92 苏州城市综合体项目列表
- 图表 93 2019-2024年西安城市综合体体量变化趋势图
- 图表 94 西安各区域城市综合体体量统计
- 图表 95 西安城市综合体项目列表
- 图表 97 重庆各区域城市综合体体量统计
- 图表 98 重庆城市综合体项目列表
- 图表 99 2019-2024年贵阳城市综合体体量变化趋势图
- 图表 100 贵阳各区域城市综合体体量统计
- 图表 101 贵阳城市综合体项目列表
- 图表 102 2019-2024年常州市居民收入情况
- 图表 103 2025年城镇居民家庭年人均可支配收入分组表
- 图表 104 2025年常州市各区城市综合体情况
- 图表 105 2025年常州市各区域城市综合体项目情况
- 图表 107 2025年万科企业股份有限公司业务结构分析图
- 图表 108 2025年万科企业股份有限公司分产品情况表
- 图表 109 2025年万科企业股份有限公司分地区情况表
- 图表 110 2019-2024年万科企业股份有限公司收入与利润统计
- 图表 111 2019-2024年万科企业股份有限公司资产与负债统计
- 图表 112 2025年大连万达集团股份有限公司主要财务指标
- 图表 113 万达城市综合体（南京建邺万达广场）效果图
- 图表 114 2025年万达广场已建与在建项目区域分布情况
- 图表 115 2025年华润置地有限公司主要项目销售情况
- 图表 116 2025年华润置地有限公司住宅开发项目营业情况
- 图表 119 宝龙地产项目分布图
- 图表 120 2025年宝龙地产建筑面积情况分析图

图表 121 2019-2024年宝龙地产控股有限公司收入与利润统计  
图表 122 2019-2024年宝龙地产控股有限公司资产与负债统计  
图表 123 宝龙地产上海曹路宝龙城市广场  
图表 124 2019-2024年soho中国有限公司收入与利润统计  
图表 127 2019-2024年恒隆地产有限公司收入与利润统计  
图表 129 2025年保利房地产（集团）股份有限公司业务结构情况  
图表 130 2025年保利房地产（集团）股份有限公司分行业情况表  
图表 131 2025年保利房地产（集团）股份有限公司分地区情况表  
图表 134 2025年招商局地产控股股份有限公司业务结构情况  
图表 135 2025年招商局地产控股股份有限公司分产品情况表  
图表 136 2025年招商局地产控股股份有限公司分地区情况表  
图表 139 金地（集团）有限公司业务情况表  
图表 140 2025年金地（集团）有限公司分产品情况表  
图表 141 2025年金地（集团）有限公司分地区情况表  
图表 144 2025年新华联不动产股份有限公司业务结构情况  
图表 145 2025年新华联不动产股份有限公司分产品情况表  
图表 146 2025年新华联不动产股份有限公司分地区情况表  
图表 149 新华联公司项目储备情况  
图表 150 新华联在建综合体项目及所在城市概况  
图表 151 2025年上海世茂股份有限公司业务结构情况  
图表 152 2025年上海世茂股份有限公司分行业情况表  
图表 153 2025年上海世茂股份有限公司分地区情况表  
图表 156 2025年文峰大世界连锁发展股份有限公司业务结构情况  
图表 157 2025年文峰大世界连锁发展股份有限公司分产品情况表  
图表 158 2025年文峰大世界连锁发展股份有限公司分地区情况表  
图表 161 中国主流城市综合体开发商规模及规划  
图表 162 中国十大区域经济简介  
图表 164 城市综合体地产开发经济效益产生模型  
略……

订阅“城市综合体行业现状调研分析及市场前景预测报告（2025版）”，编号：1AA3203，  
请致电：400 612 8668、010-6618 1099、010-66182099、010-66183099  
Email邮箱：kf@Cir.cn

详细内容：<https://www.cir.cn/3/20/ChengShiZongHeTiWeiLaiFaZhanQuShi.html>

热点：综合体和商场的区别、城市综合体包括哪些、hopsca城市综合体、城市综合体建筑设计、城市综合体排名、TOD城市综合体、一个城市综合体给城市带来的、金堂淮口甘御兰城市综合体、最大城市综合体

了解更多，请访问上述链接，以下无内容！！