

# 2023年商业综合体策划方案(大全5篇)

方案是从目的、要求、方式、方法、进度等都部署具体、周密，并有很强可操作性的计划。方案书写有哪些要求呢？我们怎样才能写好一篇方案呢？以下是小编给大家介绍的方案范文的相关内容，希望对大家有所帮助。

## 商业综合体策划方案篇一

近年来，区委、区政府坚持旧城改造与新区开发并举，城市建设取得令人瞩目的成绩。经过全区上下的共同努力，初步建成了基础设施比较齐备、城市功能日臻完善、环境容貌明显改观、特色较为鲜明的城区。为加快建设“人民满意城市”的步伐，区委、区政府提出了在辖区内建设多功能城市综合体的设想，此举预示着芙蓉区城市经济、社会、技术形态已发展到较高程度，在未来的一段时期内将重点关注城市综合体的开发和建设。

二、当前芙蓉区发展城市综合体的优势、劣势、机会及面临的竞争压力。

相比兄弟城区，芙蓉区在发展城市综合体上的主要优势有：

(一)地理位置优势明显。地处老城区，地理位置相当优越，CBD中心商圈、火车站近在咫尺，根据这个特点，着力打造以中央商务区、交通枢纽型为主要特色的城市综合体项目，能更好地提升我区的区域核心竞争力。

(二)文化旅游资源丰富。目前着力打造的韭菜园历史文物一条街，将会是我市的“露天博物馆”，为此围绕打造以文化旅游为主要业态内容的项目是我区发展城市综合体的又一关键举措。

(三)开发风险低收益大。相对兄弟城区而言，芙蓉区密集的人口、城市基础配套的客观市场需求，适合开发风险相对较低、收益也更大的以购物休闲娱乐为主要内容的城市综合体项目。

在看到优势的同时，推进城市综合体的困难也十分严峻，主要劣势有：

(一)市场还不够活跃。城市综合体项目是一种多功能的建筑群体，开发的房产项目均为中高档住宅和高端写字楼，并配星级酒店和大型商贸中心，对开发商的资金实力、运营能力、招商能力、开发节奏等方面要求也相当高，加上因市场形势、融资压力等引发的项目方案变更、多方变化、项目重新报批问题非常多，一定程度上制约了落户项目的推进。

(二)拆迁因素影响大。城市综合体项目都存在拆迁难的问题，由于难以按期完整交付净地，对项目整体方案的尽快确定和开发计划的准确制定影响较大，导致项目单位边拆边建，不仅降低了开发商资金的使用效益，而且也影响了城市综合体项目“先商业后住宅”的开发模式。

(三)基础设施投入还不足。城市综合体项目中对该地区的供电、供水、供气能力等有很高要求，另外如果城市综合体项目附近缺乏大型的基础设施，如绿地广场、文体设施等，而且如果区域内的道路档次不高，交通经常呈现拥堵、混乱现象，都将给地块推介、项目招商都带来了一定的负面影响。

推进芙蓉区城市综合体发展，将带来一些机遇：

(一)优化产业结构。城市综合体项目的建成一方面可以迅速填补工业企业搬迁税收缺额，支撑区域经济发展，另一方面可以带动、提升现代服务业发展水平，真正起到促进产业升级换代作用。

(二)提升城市化水平。辖区内城郊结合部多、危旧房多，城市化水平急需提升，这些项目的建设可有效带动危旧房改造，彻底解决无序经营等问题，加快形成cbd中央商务区。

(三)实现可持续发展。随着近几年城市建设、开发力度的加大，我区可用资源和空间越来越少，而城市综合体本身就是一个用地非常节约、自身功能业态可循环再生的商业生态系统，所以加快城市综合体项目建设是增强区域竞争力、实现自身可持续性发展的战略选择。

### 三、加快推进城市综合体项目的举措

#### (一)科学规划、引导储备

由于区域经济发展不平衡，需要根据不同区域的功能定位和市场需求，科学规划综合体的功能组合，确定不同的业态规划和招商目标，引导符合城市肌理文脉的综合体，彰显“个性”，实现错位发展。如打造以文化、旅游、购物为主要内容的文化旅游综合体；依托先进制造业、便利交通和区域中位的优势，着力打造以总部经济、研发中心、销售中心、物流中心等专业中心为主要形式的服务区综合体等。为此，加强在手、在谈项目，特别是城市综合体项目的招商落户，培育经济发展的新增长点，是当前各项工作中的重中之重。

#### (二)分解业态，明确重点

因城市综合体项目开发门槛较高，对开发商资金实力、运营能力等方面要求都相当高，加之目前经济形势严峻，开发商整体拿地更趋谨慎。为此在开发形式中可考虑采取由政府统一对综合体项目进行打包规划，按项目内各区域功能，细分项目业态，有针对性选择精于不同业态运作的开发商落户建设，一方面可减轻开发商资金链紧张的困扰和开发风险；另一方面由于项目分割后降低了开发商的开发风险，针对性地招商又便于有熟悉业态开发的开发商借“出手”落户之机，

提高品牌效应。

### (三)跟踪服务，落实政策

面。同时大力推进银企合作，组织银企对接活动，拓宽企业融资渠道，解决企业融资瓶颈。另外，积极做好项目包装策划，尽可能多地争取上级政策、资金等方面的扶持，确保政策服务落实到位，降低开发商投资的政策风险，提振开发商投资信心。

### (四)强化保障，确保项目出形象、见成效

强化领导挂钩责任制和项目责任制，建立城市综合体项目进展情况周报制度，每个列入计划的城市综合体项目，由责任单位明确专人对其实行全方位动态跟踪，对接牵头部门及时上报项目进展情况和推进过程中存在问题。同时责任单位和部门进一步加强上下沟通、左右协调和事前事中事后全过程督查，及时发现、排解各类矛盾和问题，努力为城市综合体项目建设创造良好条件，确保项目顺利推进。

## 商业综合体策划方案篇二

随着国民经济的高速发展，城市化进程带来的土地、交通问题和城市人口对高品质商业配套设施的需要，都要求商业建筑必须具备多元化的综合性，在这一背景下，城市大型商业综合体应运而生。然而，由于商业综合体在业态上的多功能性，多层次性、以及地域性和未来性，其建设设计难度和复杂程度明显大于功能较单一的其他商业建筑。

### 1. 现代城市商业综合体设计概述

#### 1.1 现代城市商业综合体的产生背景

作为城市建设的重要组成部分之一，商业建筑是一个公共、

开放、充满多样性的城市要素，也是地区发展的原动力之一。随着国民经济的高速发展，城市化进程带来的土地、交通问题和城市人口对高品质商业配套设施的需要，都要求商业建筑具备高效率、多功能的综合性，在这一背景下，集购物、酒店、办公、会所、公寓和休闲娱乐于一身的商业综合体的发展成为了必然趋势。以10万m<sup>2</sup>建筑规模为起点的大型商业综合体将办公、购物、餐饮、娱乐等功能进行有机组合，并充分发挥其各自的作用，为不同行业、不同阶层的人群创造出色彩丰富的现代都市环境，满足着都市人口日常的各种需求。

## 1.2 现代城市商业综合体的设计原则与规划顺序

在设计原则上，首先，大型商业综合体通常都位于城市中心的繁华地段，担负着疏导城市交通、改善城市环境和提升城市形象等任务；其次，规模大、功能类型复杂的商业综合体要求充分表现出不同功能的各种价值诉求，设计中对方需求加以协调，使建筑能够发挥出引导城市经济实力与综合竞争力大幅提高的巨大潜力。

在规划顺序上，一般首先要分散安排百货、超市等主力店，将人流吸引到各个楼层，再将餐饮店集中布置于某一楼层中。现代餐饮场所需要较高的环境质量，因此将设计景观布置于餐饮区域可以提升对顾客建筑整体的好感度。虽然将餐饮店分散于各楼层的规划方法也有利于招商的灵活性并能扩大人流的活动范围，但其在消防等方面的建设与管理成本可能大幅提高，在规划中应谨慎考虑。为避免营业时间等问题的影响，娱乐设施常与其他商业功能分区设置，但目前也有将其布置各层共享空间的趋势，以便于营造体验式氛围，提升建筑的整体商业价值。设计中还须运用技术方法，解决娱乐业态的噪音和消防问题。

酒店、公寓和办公楼的形式相对简单，可在布置好上述功能区块后采取与商业体量相对分离的方法设计，为解决酒店用

地大、浪费建筑商业价值的问题，可将其大堂及配套功能集中设在塔楼顶部，而仅将小型的接待厅设置于首层，并通过专用电梯穿梭于其间。

## 2. 商业综合体的设计要点分析

### 2.1 准确定位现代城市商业综合体的功能与风格

由于现代城市商业综合体在业态上包含了居住、办公、娱乐等多种功能，建筑自身面积大，使用人口密集，加之不同地域的商业综合体具有相应的地区气候和文化需求，且其商业空间必须在满足现阶段商业功能的基础上，能够适应未来业态变化的需求，因此商业综合体的建设设计难度和复杂程度明显大于功能较单一的其他商业建筑。因此在城市飞速发展，商业业态不断细化的今天，商业综合体的设计必须首先准确定位建筑在城市中的整体业态功能，并使建筑内部业态之间、建筑与外部社区、环境之间呈现出和谐、共生和互补的状态，通过对内外部流线的整合，体现鲜明的个性风格，在满足顾客多样需求的同时，以其功能化、个性化、人性化的设计，成为城市的地标性建筑。

此外，随着近年来网络购物等形式的普及，人们去购物场所消费更加重视其餐饮、娱乐等附加功能，强调购物过程中的体验性与归属感。因此商业综合体应着力在这些方面投入设计巧思以达到吸引人流，促进消费的目标。以归属感的实现为例，由于人们对建筑的观感常决定于其外观和进入后的第一感受，因此设计师应创造出自然、优雅、沉静的公共空间，迎合现代都市中人们对自然的渴望，使其在商业活动中消除工作压力和生活压力。优秀的设计从结构力学层面而言应是简洁的，设计实践中可通过建筑结构的树形支撑及其产生的光影效果来营造“城市森林”的氛围，并在节能的前提下引入适当的光线，用闪烁不定的光影变幻效果使顾客产生一种探究未知事物的快感，从而增加其逗留在建筑中的时间，刺激她们去“探险”和消费。

## 2.2 功能空间设计

上可利用地面或顶棚的形式差异、材料对比、色彩变化以及照明设计，对顾客起水平引导的作用，营业大厅内应具备清晰合理的人流路线商业综合体设计分析，使顾客能在最短的距离内轻松地逛完全程。

此外，商业综合体有化整为零的趋势，让人们在空间转换时的步行或休憩其中感受到愉悦，从而缓和其生活压力。一些独特的商业空间是专门为满足人们的休憩和商业会晤等需求而当做空间艺术品来设计的，除艺术形式外，回归自然的设计也体现在大量地运用木材等反映自然主题的材料和风格上。

## 2.3 交通流线组织

为有效组织商业建筑的外部交通，应尽量在建筑周围设置足够的人流、车流集散空间和缓冲空间，使其作为室内外的一种过渡，避免同城市道路发生冲突。出入口的设置处理，也是交通组织的主要内容之一，由于商业建筑往往靠近城市干道，因此就涉及到其出入口与城市干道交通相协调的问题，否则将影响到商业综合体自身的正常运转和城市干道交通的运行。出入口的流线组织，应做到交通与流线设计的合理性，尽量减少和避免人流的不合理交叉。流线主要划分为人员流线和货运流线，两者出入口位置应临近各自的功能区段，且相互间有一定的间隔，顾客人流较大，流动频率高时，可分设多个出入口，引导人群有序地流动，而卸货停车处，通常设置在较隐蔽处，以免影响交通和环境美感。

## 商业综合体策划方案篇三

中国城市化、城市国际化已成为整个中国未来发展的必然趋势，推进中国城市化进程，房地产尤其是城市综合体的开发已成为中国最具前导性和拉动性的行业力量。随着房地产市场的阶段性调整和相对饱和，资产型、经营型商业地产特别

是城市综合体无疑将成为刺激消费带动投资的发动机，也天然成为中国城市化的主力引擎和城市名片。

就综合体而言，势必成为中国城市发展新动力。通过综合体规模和实力的展示，体现城市经济发展实力，塑造城市新标杆，打造城市新名片和新地标。开发城市综合体，不但提升项目市场竞争力，提升企业竞争力，丰富企业品牌力，更具体的还能彰显企业综合实力。城市综合体(hopsca)主要集酒店(hotel)□写字楼(office)□公园(park)□购物中心(shoppingmall)□会展中心(convention)和公寓(apartment)等于一体的多功能、多业态的大型建筑体。谁拥有了城市综合体，谁就拥有了城市未来！

近几年，城市综合体正成为中国房地产乃至商业地产发展的主流开发模式，从某种意义上讲，未来中国城市开发的竞争也是综合体的开发竞争，并由此构成一个具有多职能、最具竞争力和抗风险的城市缩微体。杭州、合肥等代表性二线城市政府提出未来城市开发主要以城市综合体为主的战略目标，开启了中国城市综合体的元年。

1、大型城市综合体的开发，主要指100万平方米以上的项目主要集中在北京、上海、\_\_、深圳等一线城市，体量大、规模大，基本上是国内、香港等有品牌影响力、有资金实力和开发经验的大型开发企业。其规划和开发的项目能完整的体现城市综合体的含义。

2、杭州、合肥、沈阳、无锡等二线城市的综合体，主要面积在50万至80万平方米左右，主要根据各城市目前市场容量和需求所开发。其开发商主要包括本土开发商、香港开发商和中国品牌开发商。他们一般都属于连锁开发企业，很多本土开发商也进入外地连锁开发行列。业态主要以住宅和购物中心为主。

3、面积在50万平方米以下的城市综合体，但主要位于东部三



线城市和中西部部分省会城市和市级市，业态主要以普通住宅和购物中心为主。4、外行进入城市综合体的开发成为城市综合体开发的一股潮流。主要指大型品牌零售商，大型综合商业市场管理商等，他们依靠自己的资金实力和行业优势，通过并购、拍卖、合作等模式开发城市综合体。其项目主要以商业为主，零星配置写字楼和住宅。

5、目前中国城市综合体主要集中在华东地区、华北的北京和天津，中南地区的广东和西南地区的\_\_和成都。还有一个主要的特点，除了华东地区的江苏省的苏州和无锡以外，城市综合体的开发主要集中在各省会具有一定消费实力的二线城市。6、20中国城市综合体进入开发元年，基本上属于“四四制”原则。四分之一处于销售阶段，主要以销售住宅为主；四分之一处于开发建设阶段，目前进入市场定位和准备开盘阶段；四分之一处于政府计划和招商阶段，但很多城市都已经纳入今年招商和开发计划；四分之一属于规划阶段，基本进入项目立项和规划设计时期，但作为城市综合体开发模式都已基本确定。。

7、众多号称城市综合体的项目，均无法完美体现城市综合体的含义，其主要业态主要在3个左右，大部分以住宅和商业为主。建筑类别的比例分配存在不太科学与不太合理性，这需要市场来检验。

8、城市综合体开发成为众多品牌实力开发商的主流开发模式，有开发商号称未来企业开发战略方向将以城市综合体开发为主。

9、城市综合体的开发与当地的经济发展与人们的收入和消费密切相关，经济越发达，综合体项目越多，其项目不但体量大，价格高，其品质和生活的方便性大大超越以前的单一业态类别。

10、2014年.中国城市综合体开发成为各地政府部门土地招标

和相关开发企业投资和开发的主要方向，土地招标和规划建设以综合体开发为主成为2014年房地产行业新的开发潮流。

## 东北地区

### 黑龙江省

- 1、综合体开发处于起步阶段，项目在哈尔滨市区内。
- 2、2014年之际，某商业地产专业开发企业已在哈尔滨南岗开发区原新加坡大酒店宗地上兴建一座建筑面积28万平方米，聚合商务、居住、购物、休闲等全功能的“城市综合体”。
- 3、目前有一个处于规划阶段的项目。总占地面积4.6万平方米，总建筑面积26万平方米左右，主要以住宅为主，还不完全具备城市综合体的功能。

### 吉林省

- 1、综合体开发处于快速发展阶段，主要集中在长春市和吉林市。
- 2、长春市在招商和土地拍卖过程中，主要以综合体开发为主。目前，仅长春市南关区有城市综合体项目11个，总投资320亿元，占地面积250万平方米，预计总建筑面积530万平方米。
- 3、2014年有10大城市综合体项目落户长春市朝阳区，总投资约为118亿元。这些项目投资大、规格高、拉动能力强。
- 4、长春城市综合体项目目前基本上处于土地招商、项目招商销售、项目规划建设中。吉林市有代表性的城市综合体项目1个。
- 5、综合体项目的开发商主要来自北京、上海和江苏；投资商有本土的，也有外地的，主要以合作开发为主；独立开发的企

业主要以上海的开发商为主;本土开发商独立开发的项目比例相对较高,所占比例大于40%。

6、综合体的主要业态以普通住宅、购物中心和数码中心为主,目前出现部分旅游休闲型城市综合体项目。

## 商业综合体策划方案篇四

民以食为天。足见食之重要。人们的饮食地点不外乎家庭和餐馆。后一类细分如下:

西餐:

- 1、高档餐厅:讲究品位和档次。价格高。适合高收入人士。
- 2、快餐店,如麦当劳,肯得基等。适合青少年消费。

中餐:

- 1、酒店:以规模经营取胜。
- 2、小酒店:以特色招牌菜取胜。
- 3、连锁快餐店:以连锁规模经营取胜。
- 4、大排档:以价廉物美,随意取胜

如果在激烈竞争的市场中寻得立足之地?“卖”点很重要。中国传统食品“粥”为主要产品的系列产品虽然知道的人多,但经营得好的不多。既是盲点,也是卖点。只要有好的产品和好的经营方式,就能在市场上大行其道。取得很好的效益。

“粥”字典解释:稀饭。一种用粮食或粮食加其他东西煮成的半流质食物。食粥是中国人一种传统的饮食习惯。已有数

千年历史。是人们的主要饮食之一。特别是佛门弟子的主要食物。灾荒之年朝廷和官富之家搭“粥”棚赈灾说明了“粥”对于生存的重要。随着时代变迁，人们不仅要吃好，还要吃巧。现代研究表明：食“粥”更有保健，美容食疗等功效。应用药粥是摄生自养，简单易行的方法。至今“粥”仍是全国甚为流传的食物之一。

如北方的小米粥，玉米粥；广东的艇仔粥及弟粥更是流传海外，风行东南亚。其效用除一般饮食外，还可以作为预防疾病，治疗疾病，养生美容、由于种种原因，如方式分散，品种单一，营销方式不对，形成不了产业经营。我们正是看准机会，挖掘整理，搜集选择了几百种实用粥谱，推出《禾口一粥》系列产品满足市场需求。经调查研究表明，这是一个投资风险小，用途广泛，本小利大，市场前景可观，回报率高的产业之一。

## 二、市场研究及竞争状况

目前人们对粥的认识还局限于一般的状态，品种单一，常见的白粥配咸菜，八宝粥（红）豆粥小米粥，皮蛋粥等少量品种，且对效用宣传极少，销售方式也陈旧，尚无专门粥店和相应的营销网络，市场缺口很大，无明显的竞争。

普通粥仅能充饥填肚价低利少，人们选择性强。而我们推出的是具有食疗保健，美容益寿为一体的几百种绿色环保产品。

卖点：不是稀饭，是健康！仅把粥作为一般食品的观念早已过时，它的积极意义在于帮助人们提高生活质量恢复自尊和自信，满足人们心理上的需求，使消费者从中获得价值和满足。同时在别人还未醒悟之前抢先一步找出消费者潜在的需求替他们制造出来，抢占商机。

## 三、消费者研究

1、对象：一般消费者，重点：婴幼儿，学生，老人，孕产妇，病人。

2、主要益处：营养，卫生，口感好，保健，食疗。

3、主要场合：早餐：经济实惠，营养的早点。配合干点销售。正餐：除以上作用外，重点是医院，学校。夜宵：给吃夜宵的顾客提供休闲场地及营养有味的食品。（给夜间的的士司机提供优质服务也是不可小看的会）

4、重要性：病人，学生，老人需要营养；免除自己熬粥的烦恼及购买原，配料不便；更有安全感，卫生营养，功效多。高档粥的补品功效使有身份的人有高人一等的感觉。维护健康，省时，省力，使消费者有占便宜的感觉。

#### 四、主要产品

1、余种粥及干点62款轮流供应（配方及制作方法另告）

优点：品种众多，适应面广，可选度高，原料便宜，易于采购，工艺流程短，无需特别技术，易生产，好销售，无淡旺季。

缺点：因配料众多，初期采购稍麻烦，推广需要过程。

2、卤菜

各地特色卤菜（如四川卤菜，武汉的鸭脖，南京盐水鸭，开封桶子鸡，江浙糟菜，广东及湖南的烧腊，熏菜），鲜族泡菜等。

3、各地特色小吃

北方风味：东北李连贵熏肉大饼，海城馅饼，大连枣泥蒸饼，天津母子丁香饼，十锦烧饼，煎饼果子，承德的混糖锅饼，

鲜花玫瑰饼，北京的一窝丝清油饼，内蒙的哈达饼，西安的肉夹馍，萝卜饼，秦镇凉皮，黄桂柿子饼，山东滨洲的锅子饼，济南的千层饼，周村酥烧饼，孔府桂花饼等等。

南方风味：台湾花生石头饼，咸菜饼，豆沙锅饼，南瓜饼，三鲜锅饼，上海酒酿饼，散丝锅饼，四川椒盐锅魁，玫瑰花饼，江苏黄桥烧饼，苏州麻饼，扬州枣泥饼，太仓糟油春饼，贵阳鸡肉饼，杭州蓑衣饼，湖州姑嫂饼，金华雪菜油酥饼，湖北东坡饼，广水桔子饼，虾丝饼，湖北江陵九黄饼，湘鄂茶油饼，武汉老通城豆皮等等。

各地风味小吃众多，可以根据当地具体情况做，建议南北小吃大互串，更有吸引力。

## 商业综合体策划方案篇五

吉林?世贸广场由吉林市世贸广场建设有限公司建设开发的吉林市首个都市中心型大型城市综合体项目。该项目坐落于吉林市经济、文化、交通堪称“三中心”的城市中心区域的江城广场东侧，北至安康胡同，西至\_\_路，南面松花江，东至文庙胡同，处于吉林市城市南北中轴线吉林大街与松花江景观带交叉点，已具备城市资源配套比较成熟的特点。主要经济指标：

占地面积：31379平方米

总建筑面积约为：201400平方米

停车位：380个

容积率：6.4建筑密度：57%酒店建筑高度：151.2米(吉林市新地标)

比例分配：

酒店约占项目体量的50%江景住宅约占30%写字楼，单身公寓约占13%soho及其他占7%示范要点：

1、该项目系拆除改造项目，将“商业活动、城市休闲、江滨文化”融合，打造集购物、休闲、文化、娱乐于一体的现代化高档次商业中心和高品质新生活区。2、该项目合理解决酒店、商务办公、商场、居住等功能的布局，并与景共生。江景住宅与酒店采用相同竖向线条处理，在造型上力求浑然一体。

3、该项目几栋楼体在空间上遥相呼应，形成对比，在凝聚力和张力的双重作用下，再加上充分预留的发展空间和3600平方米的城市广场，将都市综合体功能进一步强化。

4、该项目建筑本体科技含量较高，在以人为本的前提下基本智能化，江景住宅采用中央新风系统，保持空气清新，土建方面采用新技术，有效提高工程进度及降低钢材用量。

5、该项目利用市中心地段、五星级酒店以及项目内商业街区的整合优势，推出酒店式单身公寓，有效利用资源，满足不同人群需求，提升了项目自身优势和未来新价值。

6、该项目前期由营销团队牵头，联动施工单位、酒店管理公司、物业管理公司、商业管理公司、住宅设计公司，从项目开始统一运作，提出相关意见及设计方案，由营销部门统一协调，有效规避了开发建设中的矛盾。

专家评语：

房地产的铁律就是位置决定发展。世贸广场依托位置优势，抱着打造百年精品的目的，在城市中心地段开发建设了吉林市首座大型都市综合体项目。通过拆除改造，占据了城市优质资源，从开始就具备了浓厚商业氛围与城市景观完美结合的特质，并注重传承与融合地方文化，特别是位居江岸，充

分利用江河资源，开发了和谐的江岸住宅，加上商业和酒店的配套，完美的诠释城市综合体的含义。整个项目造型简洁、自然，强调参与性，整体感和地标杆感强，同时也填补了吉林市无高档综合项目的空白。

## 辽宁省

1、综合体开发处于发展阶段，项目主要集中在沈阳、大连和鞍山。

2、辽宁省开发的城市综合体目前已经超过30个之多，沈阳的项目主要以大型购物中心和住宅为主，大连的项目主要以写字楼和住宅为主，鞍山的项目主要以中型购物中心为主。

3、沈阳综合体开发商以外来开发商为主，主要来自香港、上海、江苏、北京、宁波和深圳，但本土开发商开发的城市综合体主要是大型购物中心为主。

4、2014年之前，面对大型房地产项目，由于开发理念、资金实力和操盘经验等方面的因素，由外资企业操作的集商业百货、住宅、宾馆、教育等配套项目于一体的大型城市综合体项目，相继投资建设。

5、2014年以来，面对大型综合复合型的项目，比如城市综合体，一改靠外商开发或与外商合作开发的方式，在沈阳，内资独立开发城市综合体项目引人注目。内资独立操盘大型城市综合体项目的现实，无疑标志着内资房地产企业竞争实力不断增强。

6、辽宁省本土的大型零售商独资或合作开发城市综合体项目成为一大亮点，开发的项目主要集中在沈阳和鞍山。

7、鞍山综合体项目主要以沈阳和大连的开发商为主，开发的项目业态主要以大型购物中心为主。



8、葫芦岛和营口目前有一个城市综合体项目，处于开发建设中。

## 彭州商业综合体可研报告提纲第一章总论

1、项目名称和承办单位

2、项目提出的背景和建设的必要性3、编制依据和原则4、项目概况