

# 2016-2022年中国文化地产市场发展态势及投资价值评估报告

## 报告大纲

观研报告网  
[www.chinabaogao.com](http://www.chinabaogao.com)

## 一、报告简介

观研报告网发布的《2016-2022年中国文化地产市场发展态势及投资价值评估报告》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<https://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/236120236120.html>

报告价格：电子版：7200元 纸介版：7200元 电子和纸介版：7500

订购电话：400-007-6266 010-86223221

电子邮箱：sales@chinabaogao.com

联系人：客服

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，页面图表可能存在缺失；格式美观性可能有欠缺，实际报告排版规则、美观；可联系客服索取更完整的目录大纲。

## 二、报告目录及图表目录

中国报告网发布的《2016-2022年中国文化地产市场发展态势及投资价值评估报告》首先介绍了文化地产行业市场相关概念、分类、应用、经营模式，行业全球及中国市场现状，产业政策生产工艺技术等，接着统计了行业部分企业盈利、负债、成长能力等详细数据，对行业现有竞争格局与态势做了深度剖析；结合产业上下游市场、营销渠道及中国政策环境，经济环境，对行业未来投资前景作出审慎分析与预测。

### 【报告大纲】

#### 第一章 文化地产业基本概述

##### 1.1 文化地产的概念界定

###### 1.1.1 文化地产的基本定义

###### 1.1.2 文化地产的理论涵义

###### 1.1.3 文化地产的商业属性

###### 1.1.4 文化地产的评判标准

##### 1.2 文化地产涵盖的文化类别

###### 1.2.1 地脉文化

###### 1.2.2 建筑文化

###### 1.2.3 社区文化

##### 1.3 文化地产的主要特点

###### 1.3.1 时代性

###### 1.3.2 系统性

###### 1.3.3 应用性

##### 1.4 文化地产与传统地产的区别

###### 1.4.1 生产产品不同

###### 1.4.2 开发侧重点不同

###### 1.4.3 投资回收期不同

###### 1.4.4 利益主体不同

###### 1.4.5 社会效益不同

#### 第二章 2012-2015年中国文化地产业发展环境分析

##### 2.1 经济环境

###### 2.1.1 国民经济运行状况

###### 2.1.2 固定资产投资情况

###### 2.1.3 经济转型升级形势

###### 2.1.4 宏观经济发展趋势

###### 2.1.5 宏观经济对地产业的影响

## 2.2 政策环境

- 2.2.1 文化产业政策基调
- 2.2.2 文化产业重点政策
- 2.2.3 房地产业调控政策
- 2.2.4 房地产业政策特点解析
- 2.2.5 房地产业政策走势预测

## 2.3 社会环境

- 2.3.1 居民文化消费指数
- 2.3.2 居民文化消费潜力
- 2.3.3 文教娱乐消费支出状况
- 2.3.4 文化地产社会根源分析

## 2.4 用地环境

- 2.4.1 批准建设用地规模
- 2.4.2 建设用地供应情况
- 2.4.3 建设用地出让情况
- 2.4.4 重点城市土地价格
- 2.4.5 重点城市土地抵押

## 第三章 2012-2015年中国文化地产业的行业背景分析

### 3.1 中国房地产业的基本面剖析

- 3.1.1 行业运行阶段
- 3.1.2 行业经济周期
- 3.1.3 行业供需格局
- 3.1.4 行业泡沫分析
- 3.1.5 市场发展态势

### 3.2 2013-2015年中国房地产业开发运营现状

- 3.2.1 开发投资情况
- 3.2.2 行业销售情况
- 3.2.3 资金到位情况
- 3.2.4 行业运行特征
- 3.2.5 市场成交行情

### 3.3 2012-2015年房地产热点市场发展状况

- 3.3.1 住宅市场
- 3.3.2 商业地产
- 3.3.3 工业地产
- 3.3.4 旅游地产

3.3.5 养老地产

3.4 房地产行业的投资特性

3.4.1 周期性

3.4.2 关联性

3.4.3 地域性

3.4.4 政策敏感性

3.4.5 高收益高风险

3.5 房地产业投资潜力分析

3.5.1 仍处于黄金发展期

3.5.2 行业未来前景乐观

3.5.3 仍有较大上升空间

3.5.4 行业发展趋势分析

3.6 房地产业涉足文化地产的必要性及可行性

3.6.1 文化地产是房地产业未来重要方向

3.6.2 房地产业发展文化地产势在必行

3.6.3 房地产业开发文化地产时机来临

第四章 2012-2015年中国文化地产业发展现状

4.1 文化地产业的需求背景

4.1.1 民众对文化体验的需求上升

4.1.2 文化企业对文化空间需求上升

4.1.3 城市对文化地标的需求上升

4.1.4 国有资产保值增值需求上升

4.2 文化地产业的发展契机

4.2.1 国民经济发展及城市化进程加快

4.2.2 国民消费结构不断升级

4.2.3 国外品牌进入带来市场需求

4.2.4 对文化地产职能认识提高

4.2.5 产品发展规律呼唤高端产品的出现

4.3 2012-2015年文化地产业的运行态势

4.3.1 行业发展历程

4.3.2 行业发展现状

4.3.3 项目建设动态

4.3.4 开发运营趋势

4.3.5 行业问题分析

4.4 文化地产业开发投资主体

4.4.1 出版企业

4.4.2 房地产企业

4.4.3 影视企业

4.5 文化地产成功的关键问题

4.5.1 产业基础问题

4.5.2 人才问题

4.5.3 品牌树立问题

4.5.4 交通问题

4.5.5 规模问题

4.5.6 项目定位问题

4.6 文化地产的金融创新手段选择

4.6.1 房地产信托投资基金 (REITs)

4.6.2 万科“小股操盘”模式

4.6.3 房地产互联网众筹

4.6.4 文化地产信用金融体系的建立

## 第五章 2016-2022年文化旅游地产投资潜力分析

5.1 文化旅游地产的基本情况

5.1.1 行业发展综况

5.1.2 运行特征分析

5.1.3 运行趋势分析

5.2 2012-2015年文化旅游地产业运行现状

5.2.1 政策环境分析

5.2.2 市场发展现状

5.2.3 产品供需状况

5.2.4 产业结构剖析

5.2.5 行业大事盘点

5.3 2014-2015年中国文化旅游地产的主要特征

5.3.1 宏观背景——强导推进

5.3.2 市场区域——稳中有进

5.3.3 产品供给——量中求变

5.3.4 消费需求——理性回归

5.3.5 产业属性——回归本质

5.4 文化旅游地产的主要类型

5.4.1 传统民俗文化+旅游地产

5.4.2 欧陆风情文化+旅游地产

5.4.3 时尚休闲文化+旅游地产

5.5 文化旅游地产典型开发模式

5.5.1 先做旅游后做地产开发模式

5.5.2 地产+旅游同步开发模式

5.5.3 古村落改造开发模式

5.6 文化旅游地产市场的竞争主体

5.6.1 万达文化旅游地产

5.6.2 雅居乐文化旅游地产

5.6.3 华侨城文化旅游地产

5.6.4 恒大文化旅游地产

5.6.5 保利集团文化旅游地产

5.7 文化旅游地产发展的主要问题及对策

5.7.1 概念模糊

5.7.2 盈利模式混乱

5.7.3 开发模式弊端凸显

5.7.4 发展建议

5.8 文化旅游地产项目拓展与开发策划

5.8.1 项目拓展注意事项

5.8.2 项目开发策划原则

5.9 文化旅游地产成功个案剖析

5.9.1 东部华侨城

5.9.2 万达文旅

5.9.3 芙蓉古城

5.10 文化旅游地产投资风险分析

5.10.1 竞争风险

5.10.2 经营风险

5.10.3 资金风险

5.10.4 同质风险

5.11 文化旅游地产发展潜力分析

5.11.1 未来发展机遇

5.11.2 产品开发方向

5.11.3 运营模式创新

5.11.4 区域发展潜力

5.11.5 发展趋势预测

第六章 2016-2022年影视地产投资潜力分析

## 6.1 影视地产发展基础及意义

### 6.1.1 影视产业规模持续扩大

### 6.1.2 影视文化地产前景光明

### 6.1.3 影视文化地产范畴扩大

## 6.2 影视地产运营模式分析

### 6.2.1 主题公园模式

### 6.2.2 拍摄基地模式

### 6.2.3 基地+主题公园复合模式

## 6.3 主题公园发展状况

### 6.3.1 主题公园发展历程回顾

### 6.3.2 主题公园建设运营情况

### 6.3.3 主题公园发展特征分析

### 6.3.4 主题公园投资开发态势

### 6.3.5 主题公园行业融资形势

### 6.3.6 主题公园基本态势判断

## 6.4 影视基地发展状况

### 6.4.1 中国影视基地发展脉络

### 6.4.2 中国影视基地建设现状

### 6.4.3 中国影视基地项目发展

### 6.4.4 中国影视基地发展特征

### 6.4.5 中国影视基地发展动因

### 6.4.6 中国影视基地制约因素

### 6.4.7 中国影视基地发展战略

## 6.5 影视地产成功个案——香港迪士尼乐园

### 6.5.1 项目概况

### 6.5.2 运营现状

### 6.5.3 运营模式

### 6.5.4 成功经验

## 6.6 影视地产成功个案——怀柔影视基地

### 6.6.1 项目概况

### 6.6.2 项目定位

### 6.6.3 招商策略

### 6.6.4 成功经验

### 6.6.5 发展思路

## 6.7 影视地产成功个案——横店影视城

- 6.7.1 项目概况
- 6.7.2 运营现状
- 6.7.3 运营模式
- 6.7.4 成功经验
- 6.8 影视地产发展方向分析
  - 6.8.1 升级影视旅游产业结构
  - 6.8.2 营造关联产业发展机制
  - 6.8.3 深化影视旅游文化内涵
  - 6.8.4 注重影视地产市场营销
- 第七章 2016-2022年文化MALL投资潜力分析
  - 7.1 文化Mall基本概述
    - 7.1.1 Mall的产生与发展
    - 7.1.2 文化与Mall的结合
    - 7.1.3 文化Mall发展情况
    - 7.1.4 与Shopping Mall的比较
  - 7.2 文化Mall商业模式分析
    - 7.2.1 产业链定位
    - 7.2.2 业务模式
    - 7.2.3 营销模式
    - 7.2.4 赢利模式
  - 7.3 传统书店转型文化MALL分析
    - 7.3.1 发展现状
    - 7.3.2 发展特色
    - 7.3.3 转型条件
  - 7.4 文化MALL项目投资动态
    - 7.4.1 凤凰传媒文化MALL项目
    - 7.4.2 长江传媒文化MALL项目
    - 7.4.3 银兴华创文化MALL项目
  - 7.5 文化MALL成功个案——台湾诚品书店
    - 7.5.1 项目概况
    - 7.5.2 运营现状
    - 7.5.3 业务动态
    - 7.5.4 经营模式
    - 7.5.5 成功经验
  - 7.6 文化MALL成功个案——南京凤凰国际书城

7.6.1 项目概况

7.6.2 运营现状

7.6.3 经营模式

7.6.4 成功经验

## 第八章 2016-2022年博物馆地产投资潜力分析

8.1 博物馆建设运营状况

8.1.1 博物馆增长情况

8.1.2 博物馆结构分析

8.1.3 博物馆建设目标

8.1.4 博物馆选址情况

8.1.5 博物馆运营模式

8.1.6 博物馆政策法规

8.2 民办博物馆建设运营分析

8.2.1 办馆主体

8.2.2 主要类型

8.2.3 发展水平

8.2.4 亮点分析

8.2.5 区域分布

8.2.6 经营特点

8.2.7 设立政策

8.3 民办博物馆的运营模式

8.3.1 观复博物馆

8.3.2 今日美术馆

8.3.3 紫檀博物馆

8.3.4 国外私立博物馆

8.4 博物馆发展的问题及建议

8.4.1 博物馆建设运营的问题

8.4.2 民办博物馆面临的困难

8.4.3 民办博物馆规范化问题

8.4.4 博物馆建筑设计的问题

8.4.5 博物馆的经营策略探讨

8.4.6 博物馆文化产业开发建议

8.5 博物馆投资风险及建议

8.5.1 投资门槛分析

8.5.2 投资经营风险

### 8.5.3 投资运营建议

## 第九章 2016-2022年文化产业园/基地投资潜力分析

### 9.1 文化产业园的基本介绍

9.1.1 产生背景

9.1.2 基本定义

9.1.3 主要特征

9.1.4 类型划分

9.1.5 产业链条

### 9.2 国外文化产业园的发展模式

9.2.1 以文化为核心的模式

9.2.2 以科技为核心的模式

9.2.3 以城市为核心的模式

9.2.4 以产业链为核心的模式

### 9.3 中国文化产业园发展综述

9.3.1 园区形成模式

9.3.2 园区发展特点

9.3.3 园区建设现状

9.3.4 园区运营态势

9.3.5 园区发展趋势

9.3.6 园区经验及影响要素

### 9.4 文化产业园分布及关注格局

9.4.1 园区总数及其分布

9.4.2 园区类型分析

9.4.3 园区区域分布格局

9.4.4 最受关注十大园区

9.4.5 最具潜力十大园区

### 9.5 文化产业园的开发模式分析

9.5.1 政策导向型园区

9.5.2 艺术家主导型园区

9.5.3 开发商导向型园区

9.5.4 资源依赖型园区

9.5.5 成本导向型园区

9.5.6 环境导向型园区

### 9.6 文化产业园的盈利模式分析

9.6.1 物业租赁收入

9.6.2 活动策划收入

9.6.3 项目投资收入

9.6.4 产权投资收入

9.6.5 其他服务性收入

9.6.6 盈利模式评价

9.7 文化产业园成功个案——北京798艺术区

9.7.1 项目概况

9.7.2 项目重点

9.7.3 招商策略

9.7.4 成功经验

9.7.5 发展思路

9.8 文化产业园成功个案——上海张江文化创意产业基地

9.8.1 项目概况

9.8.2 项目目标

9.8.3 招商策略

9.8.4 成功经验

9.9 文化产业园的投资开发要素

9.9.1 架构设计

9.9.2 经济地理要素

9.9.3 地理成本要素

9.9.4 文化要素

9.9.5 经济成本要素

9.9.6 竞争力要素分析

9.10 文化产业园的投资风险及防控

9.10.1 市场风险

9.10.2 经营风险

9.10.3 政策风险

9.10.4 人才技术风险

9.10.5 功能定位风险

9.10.6 风险控制策略

第十章 2012-2015年文化地产业标杆企业经营状况分析

10.1 江苏凤凰出版传媒股份有限公司

10.1.1 企业发展概况

10.1.2 经营效益分析

10.1.3 业务经营分析

- 10.1.4 财务状况分析
- 10.1.5 项目开发情况
- 10.1.6 未来前景展望
- 10.2 江苏凤凰置业投资股份有限公司
  - 10.2.1 企业发展概况
  - 10.2.2 经营效益分析
  - 10.2.3 业务经营分析
  - 10.2.4 财务状况分析
  - 10.2.5 项目开发情况
  - 10.2.6 未来前景展望
- 10.3 华谊兄弟传媒股份有限公司
  - 10.3.1 企业发展概况
  - 10.3.2 经营效益分析
  - 10.3.3 业务经营分析
  - 10.3.4 财务状况分析
  - 10.3.5 项目开发情况
  - 10.3.6 未来前景展望
- 10.4 浙江华策影视股份有限公司
  - 10.4.1 企业发展概况
  - 10.4.2 经营效益分析
  - 10.4.3 业务经营分析
  - 10.4.4 财务状况分析
  - 10.4.5 项目开发情况
  - 10.4.6 未来前景展望
- 10.5 保利房地产（集团）股份有限公司
  - 10.5.1 企业发展概况
  - 10.5.2 经营效益分析
  - 10.5.3 业务经营分析
  - 10.5.4 财务状况分析
  - 10.5.5 企业发展战略
  - 10.5.6 未来前景展望
- 10.6 万达商业地产股份有限公司
  - 10.6.1 企业发展概况
  - 10.6.2 业务运营分析
  - 10.6.3 发展优势分析

- 10.6.4 项目开发情况
  - 10.6.5 未来前景展望
  - 10.7 深圳华侨城股份有限公司
    - 10.7.1 企业发展概况
    - 10.7.2 经营效益分析
    - 10.7.3 业务经营分析
    - 10.7.4 财务状况分析
    - 10.7.5 项目开发情况
    - 10.7.6 未来前景展望
  - 10.8 北京万通地产股份有限公司
    - 10.8.1 企业发展概况
    - 10.8.2 经营效益分析
    - 10.8.3 业务经营分析
    - 10.8.4 财务状况分析
    - 10.8.5 未来前景展望
  - 10.9 中弘控股股份有限公司
    - 10.9.1 企业发展概况
    - 10.9.2 经营效益分析
    - 10.9.3 业务经营分析
    - 10.9.4 财务状况分析
    - 10.9.5 项目开发情况
    - 10.9.6 未来前景展望
- 第十一章 文化地产业商业模式分析
- 11.1 房地产业的典型开发模式
    - 11.1.1 短平快的合作开发模式
    - 11.1.2 小而全的多项目开发模式
    - 11.1.3 精耕细作的成片开发模式
    - 11.1.4 成功案例借鉴
  - 11.2 房地产企业文化地产项目开发模式
    - 11.2.1 文化地产+住宅地产
    - 11.2.2 文化地产+商业地产
    - 11.2.3 文化地产+旅游地产
    - 11.2.4 项目实践
  - 11.3 文化地产业的主要商业模式
    - 11.3.1 博物馆模式

11.3.2 公共游憩空间模式  
11.3.3 商旅文联合开发模式  
11.3.4 开辟创意新区模式  
11.4 文化地产品牌塑造的五核模式

11.4.1 无核模式  
11.4.2 错核模式  
11.4.3 离核模式  
11.4.4 对核模式  
11.4.5 多核模式

11.5 文化地产业成功商业模式探索  
11.5.1 以企业为主体的商业模式  
11.5.2 产业链经营的商业模式  
11.5.3 产业链形态的产业集聚  
11.5.4 快速连锁复制模式  
11.5.5 组合混搭商业模式  
11.5.6 高专业化发展的商业模式  
11.5.7 重新定位业态或主题  
11.5.8 “订单地产”模式

## 第十二章 文化地产市场营销分析

12.1 文化地产的4P营销策略  
12.1.1 产品策略  
12.1.2 价格策略  
12.1.3 渠道策略  
12.1.4 促销策略  
12.2 文化主题地产的营销策略  
12.2.1 基本内涵  
12.2.2 特殊要素  
12.2.3 主题种类  
12.2.4 营销策略  
12.3 1912文化地产项目营销案例

12.3.1 项目介绍  
12.3.2 营销策略  
12.3.3 发展建议

## 第十三章 文化地产项目开发运营策略分析

13.1 文化地产的文化定位

13.1.1 定位含义

13.1.2 定位过程

13.1.3 定位模型

13.1.4 注意事项

13.2 文化地产项目开发和经营难点

13.2.1 招商引资能力不足

13.2.2 开发模式落后

13.2.3 融资渠道匮乏

13.2.4 后期管理混乱

13.2.5 经营质量难以保障

13.3 文化地产项目开发运营要素

13.3.1 开发理念

13.3.2 运营原则

13.3.3 主题策划

13.3.4 主题构建

13.4 文化地产项目开发运营思路

13.4.1 从文化上：灵魂涤新、主题策划

13.4.2 从产品上：价值展现、产销到位

13.4.3 从服务上：身心体验、运行深化

13.5 文化地产项目运作的重点考虑事项

13.5.1 注重项目定位

13.5.2 注重产业链的培育

13.5.3 注重品牌价值的塑造

13.5.4 考虑业态的组合与比例

13.5.5 寻求营销模式的创新

13.5.6 打造可复制的产品模式

13.6 商业性文化地产项目成功运作战略

13.6.1 树立正确理念

13.6.2 要规划更要策划

13.6.3 要重视整体布局

13.6.4 要注重长远利益

13.6.5 开业需要好策略

13.6.6 需要复合型团队

13.6.7 以市场为导向培育商场

13.6.8 增强事前风险防范意识

## 第十四章 文化地产业投资分析及前景预测

### 14.1 投资机会

#### 14.1.1 文化地产投资优势

#### 14.1.2 文化地产投资价值

#### 14.1.3 文化地产投资机遇

### 14.2 投资风险

#### 14.2.1 经营风险

#### 14.2.2 法律风险

#### 14.2.3 拿地风险

#### 14.2.4 原料供给风险

### 14.3 投资建议

#### 14.3.1 理性看待文化地产风险

#### 14.3.2 房企文化地产投资建议

### 14.4 前景趋势分析

#### 14.4.1 文化地产业前景展望

#### 14.4.2 文化地产业发展趋势

## 图表目录

图表 1：文化地产的形成图

图表 2：2014-2015年国内生产总值增长速度（累计同比）

图表 3：2005-2015年全国粮食产量变化情况

图表 4：2014-2015年规模以上工业增加值增速（月度同比）

图表 5：2014-2015年社会消费品总额名义增速（月度同比）

图表 6：2014-2015年居民消费价格上涨情况（月度同比）

图表 7：2014-2015年工业生产者出厂价格涨跌情况（月度同比）

图表 8：2006-2015年中国总人口及增长情况

特别说明：观研天下所出具的报告会随时间，市场变化调整更新，帮助用户掌握最新市场行情。

详细请访问：<https://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/236120236120.html>