# 集美麦当劳可行性研究区域分析

来源：网络 作者：蓝色心情 更新时间：2024-06-10

*第一篇：集美麦当劳可行性研究区域分析集美麦当劳项目可行性研究——区域分析成员：11张永建，26陈晋发，27洪长远，28黄灵杰，29陈思彬，3038陈淞日期：2024-09目录目录一．区域概况（集美学村）...............错误！...*

**第一篇：集美麦当劳可行性研究区域分析**

集美麦当劳项目可行性研究

——区域分析

成员：11张永建，26陈晋发，27洪长远，28黄灵杰，29陈思彬，3038陈淞

日期：2024-09

目录

目录

一．区域概况（集美学村）...............错误！未定义书签。

二．政府对区域发展的政策...............错误！未定义书签。

集美是西出厦门本岛的重要门户,西北与漳州长泰交界，东北与厦门市同安区接壤，西南与厦门市海沧区毗邻，东南连接厦门岛，位居厦门市的几何中心，区位优势独特。全区总面积276平方公里，常住人口58万人，下辖灌口、后溪两个镇，杏林、集美、侨英、杏滨四个街道办事处，35个社区居委会，21个行政村。2024年实现生产总值285.3亿元，工业总产值670.47亿元，全社会固定资产投资205.68亿元，财政总收入40.64亿元，其中地方级财政收入15.15亿元，社会消费品零售总额54.3亿元，城镇居民人均可支配收入和农民人均纯收入各为26239元和13067元。集美经济社会发展有以下六个主要特点：一是基础设施日臻完善。十一五期间完成固定资产投资770亿元，其中2024年完成205亿元，占全市的五分之一。集美的铁路交通密集度居全省第一，鹰厦铁路、福厦将与在建的厦深、龙厦、福厦城际铁路交汇于坐落在集美后溪的厦门北站。集美的公路四通八达，沈海高速、324国道、319国道贯通全境，基本建成集美大道、海翔大道，初步形成“五横五纵”的城区交通骨干网架。集美还是厦门岛内外的重要承接口。厦门岛六个进出岛通道中的三桥一堤（厦门大桥、集美大桥、杏林大桥、高集海堤）通过集美，快速公交系统（BRT）1号线、2号线经过集美。

二是新城建设全面推进。目前全区城市建成区54平方公里，呈现“一心四片”蝶型城市发展格局。在全市岛内外一体化的推动下，2024年2月率先启动岛外新城建设。集美新城位于风景如画的杏林湾畔，规划总用地面积44.2平方公里，规划人口48万人，将重点依托厦门北站、园博苑和文教区，建成集商务营运、生活居住、教育科研、生态旅游和交通枢纽为一体的环湾生态型新城区。其中西亭核心区规划总用地面积6平方公里，正在建设全省领先的市政共同管沟、大型公建群等基础设施。2024年，集美新城共投资70.15亿元，主要完成核心区控制性规划、修建性详规和市政、地下空间利用等专项规划，全面铺开市政基础设施建设。此外，同安湾畔的集北新城高端商住区形象已显，正加快完善基础设施和商业等配套设施。三是工业经济比较发达。经过多年的“工业强区”之路，我区工业实力强劲，拥有杏林、集美两个台商投资区和厦门机械工业集中区三大工业园区，集美台商投资区去年成为第二批“国家新型工业化产业示范基地”，拥有台外资企业1088家，年产值5000万元以上的企业有177家，其中上亿元的企业有102家，拥有正新（轮胎）、金龙汽车、厦工、安妮、樱花、LEELEN（立林）、WISH（伟士）等中国驰名商标。2024年，全区实现工业总值670.47亿元，其中规模以上工业企业产值654亿元，分别名列全市六个区第三、第二。产业集群优势日益显现，汽车、工程机械、电子信息、纺织服装等四大支柱产业占规模以上企业总产值70.3%，汽车、机械两条产业链产值超百亿。高新技术产业占规模以上工业总产值达50%以上，71家高新技术企业销售实现收入335亿元，占全市比重24.7%，居全市首位。

四是第三产业快速发展。2024年，我区实施“现代服务业大发展启动年”，加快发展第三产业，努力优化

调整经济产业结构。经过两年的努力，第三产业发展迅速，项目库滚动推进近150个项目，其中已投产26个、在建44个、筹建38个，目前三次产业比重调整至0.82:61.22:37.99，三产占比超过十一五目标2.7个百分点。商贸、物流、旅游、文化创意、动漫、营运中心等重点发展领域成效初显，喜盈门、京闽北海湾、人人乐、金龙汽车物流等大批重点项目建成运营，杏林湾营运中心、前场铁路大型货场、圣果院商业中心等一批重大项目顺利推进。

五是旅游风光秀丽。拥有国家4A级景区“陈嘉庚纪念胜地”和全球最大的水上园博苑，每年定期举办海峡两岸龙舟赛、中国汽车越野锦标赛、中国业余篮球公开赛（CBO）等有影响的赛事，2024年接待国内外游客272万人次。园博苑是我市全力打造的一个永不落幕的水上园林大观园，除了传统的园林建筑外，还力争每一年推出一个主题岛，如教育岛、温泉岛、体育岛等。18多公里长的黄金海岸线和92平方公里的生态山地也是我区旅游业的发展重点，双龙潭休闲运动景区去年已全线开放，旅游码头、射击中心、水上运动中心、温泉度假酒店等一批上档次的旅游配套设施正抓紧建设，基本形成“一地一园两线”的旅游发展格局。

六是社会事业全面发展。文化底蕴深厚。著名爱国华侨领袖陈嘉庚先生创办的集美学村已有近百年的历史，拥有从幼儿园、小学、中学、职校到大学的完善的教育体系和完备的教育设施。目前集美文教区已有中科院环境研究所、集美大学、华侨大学厦门校区、厦门理工学院等9所高等院校，在校师生10万多人，目标是建成全省高级人才培育中心、科研与交流中心、创新中心与产业化基地。医疗卫生体系逐步完善，拥有厦门第二医院、厦门第一医院杏林分院、厦门市疾病控制中心等优质卫生服务设施。文化设施丰富，拥有文化中心、影剧院、嘉庚体育馆、嘉庚纪念馆、图书馆、文化广场等良好的文化设施。重视民生改善，实施“绿洲计划”，出台完善70多项惠民政策，逐步形成多层次、全方位、广覆盖的社会救助帮扶体系；率先推行被征地人员基本养老保险及贷款参保，实现全民医保。力促农民增收，建成26个农村集体发展经济项目，农民人均纯收入去年已达13067元。荣获“中国十大最关爱民生的县（市、区）”称号。

集美学村

爱国华侨陈嘉庚先生创办的“集美学村”已有90多年历史，享誉海内外，拥有从幼儿园、小学、中学到大学，从技术学校到专业的完善教育体和完备的教育设施。它既是钟灵毓秀之地，又是凝集众美的观光风景区，其建筑融中西风格于一炉，体现了典型闽南侨乡的建筑风格。学村中的龙舟池节假日常举行赛龙舟。鼓乐齐鸣，南音悠扬，人声鼎沸，把平日宁静的校园变成欢乐的海洋，集美学村也就成了厦门旅游的一个热点。

集美北部新城区

集美北部新城区位于厦门市集美区东侧，濒临同安湾（东海域），距离南侧的集美学村约1.5公里。总规划面积5.95平方公里，规划人口13万。

集美北部新城区定位为集美的商贸中心、文体中心及高品质居住区，区内公共设施配套较为完善，可供发展商贸、旅游和房地产项目。目前，新城区内已落户嘉庚体育馆、国贸商城、泉水湾房产等项目，并且与大学湾房产、大唐世家房产以及古龙明珠房产项目相邻。此外，新城区位于集美的医疗中心地区，厦门市第二医院、厦门市疾病预防控制中心、厦门市紧急救援中心及厦门市卫生监督所等医疗机构均位于新城区旁。

集美北部新城区具有便利的交通网络，新城区西北侧紧邻同集路，南面的厦门大桥、集美大桥、集美海堤及BRT城市快速公交系统将为新城区架设起通往快捷便利的交通运输系统。

常住人口 我区近日发布了集美区2024年第六次全国人口普查主要数据公报。数据显示，集美全区有常住人口580857人,与2024年第五次全国人口普查时的289203人相比，10年共增加291654人，增长100.8%，年平均增长率为7.2%。

在镇街地域分布上，集美街道有61071，侨英街道127376，杏林街道88152，杏滨街道126269，灌口镇102629，后溪镇68734，第二农场2810，省天马种猪场494，天马华侨农场3322。

集美全区常住人口中共有家庭户202111户，家庭户人口为455534人，平均每个家庭户的人口为2.25人，比2024年普查的2.95人减少0.7人。常住人口中，男性人口为309941人，占53.4%；女性人口为270916人，占46.6%，总人口性别比由2024年的100.1%上升为114.4%。年龄构成方面，0-14岁人口为69307人，占11.9%；15-59岁人口为485327人，占83.5%；60岁及以上人口26223人，占4.5%，其中65岁及以上人口为17169人，占2.9%。具有大学程度的人口为106103人；具有高中（含中专）程度的人口为109399人；具有初中程度的人口为207977人；具有小学程度的人口为107241人。同2024年相比，每10万人中具有大学程度的由8043人上升为18266人。

全区常住人口中，居住在城镇的人口为494077人，占85%；居住在乡村的人口为86780人，占15%。同2024年相比，城镇人口增加384000人，乡村人口减少92346人，城镇人口比重上升47百分点。其中居住地与户口登记地所在的乡镇街道不一致且离开户口登记地半年以上的人口为403944人，比2024年增加272500人，增长207%。

**第二篇：甘肃区域分析**

一、分析区域发展的条件（自然、社会经济条件）

区域发展条件包括影响区域发展的自然条件和社会经济背景条件两个方面，主要指区域自然条件和自然资源、人口与劳动力、科学技术条件、基础设施条件及政策、管理、法制等社会因素。分析这些条件的主要目的是明确区域发展的基础，评估潜力，为选择区域发展的方向、调整区域产业结构和空间结构提供依据。

1、自然条件

（1）地形地貌：甘肃位于中国西部，地处黄河上游，地域辽阔。大部分位于我国地势二级阶梯上。是山地形高原地貌。地貌复杂多样，山地、高原、平川、河谷、沙漠、戈壁交错分布。地势自西南向东北倾斜，地形狭长。

（2）气候特征：甘肃省气候干燥，气温日较差大，关照充足，太阳辐射强。年平均气温在0-14℃间，由东南向西北降低。年平均降水量300mm左右，降水各地差异很大，在42-760mm之间，主要降水集中在6-9月。甘肃省光能资源丰富，年日照时数1700-3300h，自东南向西北增加。

（3）自然资源：

a.土地资源：全省总土地面积45.44万平方公里，居全国第7位。农用地3.81亿亩，建设用地0.14亿亩，未利用地2.87亿亩。人均占有土地26.3亩，人均占有耕地2.71亩，比全国人均占有量高出一倍多。全省土地利用率为56.93%，尚未利用的土地有28681.4万亩，占全省总土地面积的42.05%。

b.水利资源：甘肃省的水资源主要分属黄河、长江、内陆河3个流域、9个水系。河流具有流程短，上游水量大，水流急，下游河谷潜，水量小，河床多变等特点，但水量较稳定，但总体处于缺水状况。

c.矿产资源：甘肃省是矿产资源较丰富的省份之一，矿业开发已成为甘肃的重要经济支柱。截止2024年底已发现各类矿产173种，占全国已发现矿种的74%。2.社会经济背景条件

2024年，甘肃实现GDP3176.11亿元，人均生产总值12110元。全社会消费品零售总额990.14亿元，同比增长18.82%。完成出口总值60.8亿美元，同比增长10.7%。总人口数2628万人，2024年，城镇居民人均可支配收入为10969.41元，同比增长9.56%。甘肃目前还处在工业化和城镇化初期向中期推进阶段，工业在国民经济中所占比重在40%左右。甘肃是西北重要的科技和人才基地，但科技、教育、卫生、文化等事业与发达省区还有一定距离，恩格尔系数高于全国平均水平。具体可从社会状况和经济状况两方面来进行分析。

（1）社会状况：a.教育事业：改革开放以来，甘肃省确立了教育优先发展的战略地位和较为完备的国民教育体系，实现了义务教育和高等教育改革与发展的历史性跨越，取得了中等职业教育和民办教育改革与发展的历史性突破，促进教育公平迈出了重大步伐。b.文化事业：丝绸之路横贯甘肃全境，文物遗迹较为完善；秦安大地湾遗址、武威铜奔马等一系列名胜古迹极大促进了甘肃的旅游业发展。发行量亚洲第一的《读者》杂志；多次获奖的舞剧《丝路花雨》被列入世界吉尼斯纪录；荣登“国家舞台艺术精品工程十大精品剧目”榜首的舞剧《大梦敦煌》等都代表文化事业的繁荣发展。c.卫生事业：医疗机构公共卫生服务职能不断加强，全国唯一的重离子肿瘤治疗落户于兰州，并拥有佛慈制药，奇正藏药等一批知名医药企业。d.体育事业甘肃体育事业伴随着改革开放不断发展，竞技体育方面在全国保持较高水平。全省经常参加体育锻炼的人口由改革开放初期的400多万人增加到1000万人，达到全省总人口的38.4%。

(2)经济状况：经济发展处于平稳较快态势。劳动就业形势较好，2024年末，全省城镇登记失业率3.20%，同比下降0.14个百分点;城镇新增就业25.6万人，增长12.78%;下岗失业人员实现再就业11.7万人，增长27.17%。农业经济运行良好，工业生产、对外贸易发展平稳。内需增长较快，固定资产投资和工业投资较快增长。工业投资热点是电力、燃气及水的生产和供应业。房地产开发投资整体呈现增幅回落的情况。消费品市场处于增长态势。

二、找出区域发展的优劣势

区域优势是某个区域在其发展过程中，所具有的特殊有利条件，由于这些条件的存在，使该地区更富有竞争力，具有更高的资源利用率，从而使区域的总体效益保持在较高水平。(1)矿产资源 ：甘肃境内成矿地质条件优越，矿产资源较为丰富，甘肃省查明矿产资源的矿种数有97种，在查明矿产资源储量的矿种中，甘肃省列全国第一位的矿产有10种，前五位的有25种，前十位的有49种。有亚洲最大的金矿-甘肃的阳山金矿。(2)水能资源

甘肃境内有黄河、白龙江等水系，水量充沛、落差集中，水能资源总蕴藏量达1426万千瓦，发展水电建设有得天独厚的条件。全省资源开发程度为14.1%，目前在黄河上游已建成刘家峡、盐锅峡、八盘峡、大峡水电站和白龙江的碧口水电站，省内还有遍及各地的小水电站。(3)较为良好的工业基础

甘肃工业综合实力居全国第23位，从甘肃的支柱产业石油化工、机械电子、电力、建材、有色金属、食品加工等工业，从技术水平看，达到国际先进水平的9%，国内先进水平的17%，国内一般水平的64%，国内落后水平的仅占10%。全省支柱产业的固定资产更新率为79.8%。

国有工业企业实力雄厚。国有工业技术装备好，拥有一批较高素质的工程技术人员及一大批较为熟练的技术工人。雄厚的国有工业企业基础，具有很大的改革和盘活潜力。

(4)交通通信优势：甘肃省位于中国西部内陆，处于“左中四联”的地理位置，省会兰州是全国地理中心，是西北最大的交通通信枢纽和网络中心，四条铁路干线、六条国道和西乌兰、京呼银兰、兰西拉等多条光缆在这里交汇，辐射周边地区的高速公路已出具体系，兰州中川机场有40条左右的航线直通国内外。

区域发展劣势分析有助于更全面的了解区域发展所存在的问题和发展瓶颈，能够更准确的制定区域发展战略，从而能够充分发挥区域优势。甘肃是典型的西部欠发达省份，近年来的快速发展仍未改变在全国的下游落后水平。在工业结构方面，仍处于“两高一资”型的传统工业结构，粗放型线型经济发展模式是经济发展的同时浪费了大量资源，万元产值能耗、水耗等资源转化率指标都高于全国平均水平。产业链条较短、精深加工能力弱、对资源的依赖程度高，甘肃是典型的资源型省份，经济发展对资源依赖性极强，生态环境恶化问题已经引起国家的高度重视。资源优势在快速、高量消耗下逐渐减弱，工业发展步伐较慢，还需要进一步深化改革，调整产业结构，加快产业升级。从以下几方面分析具体劣势：

(1)生态环境恶劣 ：甘肃省地处西北内陆，地势高，地貌复杂，以丘陵、山区为主，年降雨量仅有约300毫米，且水土流失严重。全省水土流失总面积约12.7万平方公里，省境内每年仅向黄河输沙量就达5.18亿吨。植被稀疏，森林覆盖率仅为9.04%，农业 基础设施差，生产条件恶劣，土壤有机质含量不断下降。甘肃是全国荒漠化和荒漠化影响最严重的省份之一，全省1000万亩耕地受到沙漠化威胁。同时也是全国环境污染和破坏最严重的省份之一。(2)水资源严重匮乏：甘肃深居内地，远离海洋，水资源十分贫乏，自产水资源总量306亿立方米，为全国总量的1.3 %，人均占有水资源仅为1200多立方米；平均每公顷耕地水量8985立方米，仅为全国水平的30%。在农业灌溉最需水的五、六月份，径流量占全年径流量的15-25%，而此时的需水量则占全年需水量的35-40%，这制约了全年水资源的利用。空间上，水资源主要集中在黄河干流。河西走廊水资源矛盾十分突出，由于缺水，每年有6万多公顷水地不能适时灌溉。按照国际规定的标准，甘肃已接近严重缺水标准。

(3)经济结构不合理：在产业结构和就业结构存在突出矛盾，一产就业比例明显偏高。在产品结构上，突出表现为粗加工有余，精加工不足。甘肃在全国占有一定优势的骨干行业有色金属、化学工业、中下游产业附加值高，由于深加工能力不足，本省主要向外输送粗加工产品，供外地加工增值。在所有制结构上，突出表现为国有工业比重高。整体非公有制所占比重仅略低于全国水平，但是在工业领域，非公有企业的比重低，在利用外资和产权交易方面成效不明显，缺乏真正有吸引力的政策措施。

(4)投资环境不佳 ：投资环境不佳体现在软硬环境两方面。高速公路通车里程少、标准低，部分国道、省道路面欠佳。铁路密度低、形车速度慢。机场标准低，不适于大型客机起降，且航班少。软环境欠缺表现在，办事效率低、全局观念差、执法标准不一等方面。政府为企业服务意识差，法制环境改善不明显。

(5)经济基础薄弱：甘肃省城乡居民收入水平均低，收入低，用于发展生产的资金不多，直接导致经济发展的投资不足。省地县三级财政困难。

三、确定区域发展的主导产业

主导产业是具有一定规模，能够充分发挥经济技术优势，以技术优势改变生产函数并对经济发展和产业结构演进有强大的促进和带动作用的产业，是产业结构的核心内容和产业结构演化的中心。主导产业的判定主要从产业对区域发展目标的贡献和产业本身竞争能力两方面考虑。定量分析： 定性分析：

甘肃石化工业在2024年，已成为带动全省经济发展的主要支柱产业，从上世纪50年代起甘肃石化工业就迅速兴起，新中国第一个天然石油基地就于1957年建成于甘肃玉门。甘肃的原油产量和加工量在兰州炼油厂建成投产后成倍增长。1978-2024年的30年间，固定资产投资总额达1200多亿。现今已形成了以石油化工为中心的、技术先进、行业齐全的工业体系。拥有石油勘探、开发与加工、化学矿山、化肥、农药、有机和无机化工基本原料、三大有机合成材料、化工机械等25个行业。生产的石油化工产品达1000多种，出口创汇产品上百种。

有色冶金工业是甘肃省为数不多的在国内外具有竞争力的支柱产业，“十五”期间，甘肃省重点有色企业固定资产投资达到233.29亿元，一大批重点建设项目和技术改造项目建成投运，产能规模成倍增加。2024年，甘肃省21户重点冶金企业完成工业增加值128亿元，实现销售收入520亿元。冶金有色金属产量除铅下降外，几乎所有的产品都大幅增长。

甘肃省建材工业与其他省份相比，发展水平相对落后，企业技术结构、产品结构、组织结构不尽合理，规模小、集中度低、竞争乱，大多数工艺装备落后，高能耗、高污染的特点仍然明显，节能减排压力大。

电力工业不仅是具有公用性的社会基础产业，而且也是地方国民经济的先导和支柱产业，甘肃省国民经济发展和工业生产增长，与电力的发展密切相关。国家“一五”“二五”建设期间，大批重点工业项目落户陇原，镍都、铜城、钢城、石油城、卫星城等工业城市，甘肃由此成为国家石油、化工、冶炼、纺织、建材、国防工业、机械加工制造等行业的重要基地。而电力工业为这些项目的建设，打下了坚实的基础，提供了充足的能量。

机械产业，作为国民经济的基础产业之一，机械产业多年处在为能源、原材料工业配套服务的地位，甘肃的机械装备企业已经可以生产１２个大类、４５个中类、８５个小类的产品，石油钻采、炼化、电工电器、机床工具、机械基础件等一批重点产品和骨干企业在国内外具有一定的知名度。到２００３年底，全省限额以上的机械装备企业已有３８５户，拥有资产２２８．７３亿元，从业人员达１３．５４万人。但尽管有这么多企业，大多经营规模小、结构分散、辐射作用小、配套能力不强。拥有优势产品的企业却缺乏市场竞争优势，对甘肃省工业经济的贡献十分有限：真正体现行业竞争力的高精尖加工工艺和重大技术装备主要依赖国外进口，缺少凭借高技术含量提升产品附加值的创利手段。

食品产业：甘肃省绿色食品的起步阶段从1992年至1999年，2024年后进入快速发展阶段。截至目前，累计申报绿色食品企业453家，认证产品704个。从2024年到2024年，全省有效使用绿色食品标志的产品数由18个增加到222个，企业数由16个增加到126个，绿色食品产品数、生产企业分别增长11.3倍和6.8倍。得到保护的农田、草场、水域监测面积661.4万亩，申报产量435.9万吨，产值49.7亿元。有机食品生产企业21家，产品88个，监测面积11万亩，国内年销售额3.1亿元，年出口额747万元。从本世纪初全国排序末尾发展到目前的中上水平，并跃居西北地区首位。

经过上述定性、定量分析，并结合甘肃省的实际情况，兼顾可持续发展的未来目标，甘肃主导产业的确定应以“保留重要传统主导产业，培育新兴主导产业”为原则。未来甘肃应该保留的主导产业是：石油化工工业、有色冶金制造业、电力、热力、石油等能源工业；应该培育的新兴主导产业是：餐饮业；建筑业；零售业；中医药产业等。

单位数

从业人数

工业增加值

年末资产总计（亿元）石化工业

0.4

6.1

8.32

23.07 有色工业

4.8

-2.8

5.7

电力工业

9.38

13.03

2.07

冶金工业

16.88

7.85

9.76

机械工业

4.66

-1.43

9.39

24.62 食品工业

11.7

13.86

18.46

28.39 建材工业

-0.52

4.21

23.07

30.52

利润总额

工业销售产值

-30.48

13.86

-42.85

-8.49

-17.44

13.03

-2.96

35.76

45.89

31.51

87.37

31.55

102.99

32.92 1.指标体系设置的原则：a.客观性原则b.目的明确原则c.比较全面原则d.区域性原则

2.指标体系的框架结构：模型共分三个层次：目标层-主导产业选择；准则层-市场需求、产业关联、竞争优势、产业规模、产业经济效益、产业可持续发展的水平；指标层-行业市场占有率、销售利润、固定资产规模、就业规模、销售利润率、产业利润率、经济增加值、能源消耗产值率。3样本选择说明： 4.

**第三篇：区域分析分栏**

区域分析与区域规划

第一章：绪论

区域：是一个空间概念，是地球表面上占有一定空间的、以不同的物质与非物质客体为对象的地域结构形式。

区域的特性：整体性（系统性）、结构性、动态性。

整体性与结构性是区域最基础的特性

区域发展新趋势：

1、区域分工全球化

2、区域间竞争与合作并行不悖

3、可持续发展

区域研究新动向：

1、更新区域资源的观念

2、强调区域间关系研究

3、重视区域创新环境研究

第二章：区域发展的资源环境基础分析 根据自然资源能否再生，可将其划分为可再生资源、可更新资源和不可再生资源三类。

资源利用原则：

可再生：充分利用和综合开发的原则 可更新：永续利用的原则

不可再生：节约和尽可能综合利用的原则 自然资源特征：有限性 区域性 整体性 多用途性 社会性

区域自然资源评价：质地（技术 经济 需求）；量；分布组合；开发利用方向；效应评价

区域自然资源承载力：一个国家或地区的资源承载力是指在可预见的时期内，利用本地资源及其他自然资源和智力、技术等条件，在保证符合其社会文化准则的物质生活水平下所持续供养的人口数量。生态环境仅是自然环境的一种，二者具有包含关系

生态环境的损益分析与环境外部性关系：生态环境损益，即生态环境产益和生态环境至损，由于生态环境损益的空间扩展产生了生态环境产益区和生态环境受益区、生态环境至损区和生态环境受损区空间分离的现象，而这种现象正是经济活动生态环境成本外部性的表现。

生态环境补偿：

（一）补偿主体：政府补偿、市场补偿、社会补偿

（二）补偿标准：

（三）补偿方式：经济补偿（财政转移支付、基金、押金和执行保证金制）非经济补偿（实物、技术、政策）

外部性：指经济主体之活动，对与该活动无直接关系的他人或社会所产生的影响。外部性的解决对策：

1、政府的直接管制

2、基于市场的经济激励

3、源于科斯定理的自愿协商

4、社会准则与良心效应

第三章：区域发展的经济社会背景分析 作为生产者，人口对区域发展的影响：

1、人口数量对区域发展的影响

2、人口素质对区域发展的影响

3、人口迁移与分布对区域发展的影响

作为消费者，人口对区域发展的影响：

1、人口的数量及其增长影响区域市场的规模、劳动力资源的供给及扩大再生产的投资供给

2、人口的素质影响区域消费结构，进而影响区域生产结构

3、人口的迁移及分布影响消费市场的分布

区域人口结构与其影响因素：

性别构成：男性人口与女性人口数量在总人口中的比例关系即人口的性别构成。影响因素：出生婴儿型比例、男女分龄死亡率、移民的性别选择，以及战争、城乡差别等政治、经济因素

年龄构成：人口的年龄构成是指各年龄组人口数量在总人口中的比例关系

影响因素：出生率、死亡率和人口迁移 职业构成：是指区域人口中，劳动人口在各个社会部门分配的比例，亦即各部门劳动职工或工作人员占在职人员总数的比例 民族构成：是指不同民族的人口数量在总人口中的比例关系

影响人口自然增长的主要因素是：出生率、死亡率、生育率、自然增长率等

按人口自然增长的特点，可将人口的自然增长划分为：原始型 年轻型 成年型 衰老型

人口的机械增长是指区域人口的净迁入 人口质量即人口素质，包括身体素质、文化技术素质、和思想素质

我国现行劳动年龄规定：男子16-59岁，女子16-54岁

区域劳动力资源数量将包括八部分：

1、适龄就业人口

2、未成年劳动者或未成年就业者

3、老年劳动者或老年就业人口

4、求业人口

5、就学人口

6、家务劳动人口

7、军队服役人口

8、其他人口（前三部分人口构成就业人口的总体为已投入使用的劳动力资源）

在实际研究中适度人口需注意的问题：

1、适度人口和人口容量因地而异

2、适度人口和人口容量因人口的消费标准而异

3、适度人口和人口容量因经济生产力和技术水平而异

4、适度人口和人口容量因经济社会发展阶段不同而异

第四章：区域发展的技术支持分析

英国经济学家希克斯将技术进步分成：节约资本型技术进步、中性技术进步、节约劳动型技术进步三种类型。

国际上一般把技术密集度（R&D经费强度或R&D人力强度）作为确定高技术产业的基本依据。

熊彼特是最早提出技术扩散的经济学家，他把技术进步过程分为发明、创新和扩散三个不同阶段。

根据技术空间传递方式，技术扩散可以分为空间梯度式（渐进式）、跳跃式和双向式（对流式）等三种类型。

技术的引进或转移的优点：

（1）可以避免漫长的探索过程，为发展赢得时间。（2）可以节约大量的科学研究和 试制费用。（3）有利于提高劳动生产率。（4）有助于培养科技人才。技术引进或转移的类别：简单的技术转移与吸收型的技术转移；垂直转移与水平转移（简单的与垂直的为真正的技术引进）技术的选择标准：（1）高产出标准论（2）社会极限生产标准论（3）高积累标准论（4）时间系列标准论 技术选择的总原则就是因地制宜，适应当时、当地的具体条件。我国的技术引进目前是以与设备结合的技术引进方式为主，引进来源主要是欧盟国家、美国、日本等发达国家和新型工业化国家。第五章：区域发展的整体评价 国民生产总值=国内生产总值+国外净要素收入 绿色GDP=传统GDP-自然环境部分的虚数-人文部分的虚数 基尼系数：反映收入公平分配程度 霍夫曼系数;反映工业化程度 恩格尔系数：反映消费状况 人类发展指数HDI包括三方面：健康状况；受教育程度；生活标准 竞争力按行为主体分为四个层次:国家竞争力，区域竞争力，产业竞争力，企业竞争力 WEF与IMD的关系:WEF的评价体系中软指标占全部指标的绝对多数，而IMD的评价体系中硬统计指标占了绝对多数。在多指标综合评价方法上，两家都是在统计标准化后加权综合，但是各自选择的权数不同。库兹涅茨法则与配第-克拉克定理（前者表示劳动力和国民收入在产业间分布结构演变的一般趋势；后者指劳动力在三产业间的转移）罗斯托的经济成长阶段论：（1）传统社会阶段——农业（2）为起飞创造的前提阶段——食品、饮料、水等主导产业（3）起飞阶段——纺织行业、运输等主导产业（4）成熟阶段——重化工及制造业（5）高额消费阶段——汽车工业（6）追求生活质量阶段——服务业 霍夫曼定理：就是在工业化的进程中霍夫曼比例不断下降的规律，根据这一趋势把工业化的过程分为四个阶段（消费资料工业/资本资料工业）第六章：区域优势与区域分工 区域优势：就是指某个区域在其发展过程中，所具有的特殊有利条件，由于这些条件的存在，使该区域更富有竞争能力，具有更高的资源（包括社会、自然资源等）利用效率，从而使区域的总体效益保持在较高水平。确定区域发展优势的原则：（1）区域发展优势必须与国家的总体发展战略目标相一致（2）区域发展的优势要通过对区域内全部生产发展的有利于不利条件进行综合评价后才能确定 区域分工： A竞争优势：波特钻石体系模型（4+2）（生产要素、供需状况、相关产业、企业战略和组织+政府、机会）B相对优势即成本优势（1）绝对成本学说；比较成本理论；巴郎斯基的地理分工论（低成本来源于高的生产率）（2）H-O资源禀赋理论（低成本来源于资源禀赋）区域分工的模式：垂直分工（雁行形态说）；水平分工；混合分工 区域联系分析的方法：投入产出法 第七章：区域产业结构与主导产业分析 产业的划分：（1）三次产业的划分（克拉克定理）第一产业；第二产业；第三产业（2）按各生产活动在区域发展中的作用：主导产业；辅助产业；基础产业（3）按经济活动的各部门中要素密集程度：资源密集型产业；资金密集型；劳动密集型；技术密集型 产业结构合理性的评价：（1）是否充分利用了区域资源（2）区域产业的技术结构是否合理（3）区域内各产业部门之间的关联是否协调（4）区域产业结构是否有较强的转换能力和应变能力（5）产业结构的效益如何 导致产业结构变化的原因：（1）国家产业政策的影响（2）区域主导专业化部门市场容量和市场寿命（3）主导专业化部门的技术生命周期（4）区域资源供应状况的变化 主导产业的概念：具有一定规模，能够充分发挥经济技术优势，以技术优势改变生产函数并对经济发展和产业结构演进有强大的促进和带动作用的产业，是产业结构的核心内容和产业结构演化的中心。（创新能力、持续的增长率、很强的关联效应、支柱和主导作用、时间上的阶段性）主导产业的选择基准：(1)区域比较优势基准(2)产业关联基准(3)筱原两基准 第八章：区域规划及其发展 区域规划：是指在一定地域范围内对未来一定时期的经济社会发展和建设以及土地利用的总体部署。区域规划特点：综合性；战略性；地域性 区域规划方法：系统法（常用）传统综合法；比较法；数学模拟法 确定区域发展目标，可以采用“形势发展的需要原则”，也可以采用“地方的发展条件和资源的可能性为原则”，或者是两者结合。第九章：区域发展战略战略目标是发展战略的核心，是战略思想的集中反映，一般表示战略期限内的发展方向和希望达到的最佳程度。分短期、中期、长期目标 战略重点通常在如下几个方面考虑：（1）竞争中的优势领域（2）区域发展中的薄弱环节（3）经济转折时期的关键问题或扭转区域局面的关键因素 战略抉择 A区内选择（地位、优势与劣势、容量、创新活动）B区外环境（总体环境、产业环境、企业或公司环境）区域优势包括：区位优势；资源优势；技术优势；产业优势 技术创新源一般多在大都市和经济发达地区的原因：（资金；人才；信息）第十章：区域经济空间结构理论 增长极包括两层含义：一是作为经济空间上的某种推动型工业；二是作为地理空间上的产生集聚的城镇，即增长中心。对增长极理论的评价： A理论评价意义（1）它强调据点开发，强调集中开发、集中投资、重点建设、集聚发展、政府干预、注重扩散等，使它具有广泛的应用性（2）增长极理论强调经济结构的优化，着重发展启动型工业，也强调经济地域空间结构的优化，以发展中心带动整个区域。（3）经过后人的不断发展，机派生出增长中心、生长点的概念和核心-边缘理论、发展中心理论等，增长极理论已成为内涵十分丰富的一个理论。B实践指导意义：（1）极化中心本身的经济增长（2）计划中心对周围地区的影响 城市与乡村的关系（核心-边缘理论）城市是核心，乡村是边缘，这是最直接的理解。但两者可以是剥削与被剥削、控制与被控制的关系，也可以是带动、互补、经济利益一体化、相辅相成的关系。点-轴开发模式对区域发展的意义（1）有利于发挥集聚经济的效果（2）点-轴开发模式能够充分发挥各级中心城镇的作用（3）有利于把经济开发活动结合为有机整体（4）有利于区域开放式地发展 第十一章：区域土地利用与区域管治 土地利用：是指人类通过一定的行为，以土地为劳动对象，利用土地的特征，来满足自身需要的过程。解决土地供需矛盾的基本原则：一要吃饭；二要建设；三要保护环境 区域管制分区（即主体功能区划）：优化开发区；重点开发区；限制开发区；禁止开发区 第十二章：区域产业规划布局 农业区域专业化与综合发展的关系（从区域分工体会，目前是综合发展，未来发展方向为专业化）农业区域专业化的目标是解决“三农问题” 高新技术产业的区位选择，应该依次考虑下列各项因素：智力密集程度；开发性技术条件；信息资源条件；基础设施条件；生产和生活环境 高技术去空间构成：生产功能（高校、研究开发、生产企业）；服务功能；生活功能 第十三章：区域基础设施规划 基础设施：又称基础结构，泛指国民经济体系中为社会生产和再生产提供一般条件的部门和行业，包括技术性工程设施和社会性服务设施。区域性的基础设施一般指四大系统：即交通运输系统、给水排水系统、动力系统、通信系统等部门。国外基础设施建设实践： 超前型—英国；平行型—美国；随后型—苏联 第十四章：区域城镇体系规划 城镇体系：是指在一定地域范围内，以中心城市为核心，有一系列不同等级规模、不同职能分工、相互密切联系的城镇组成的有机整体。城镇体系一般分为全国、省域（直辖市、自治区）、市域（地区）、县域（县级市）城镇体系规划四个基本层次。构筑推进城镇化的支持系统（六大系统）：经济支持系统；制度支持系统；农业与农村发展支持系统；科技与人才支持系统；资源与环境支持系统；城镇发展支持系统 城镇体系结构规划（三结构）主要是提出城镇地域空间结构，桂花城镇布局；提出城镇职能类型结构，规划主要城镇性质和产业发展方向；提出城镇规模等级结构，规划预测主要城镇人口规模等（位置、分工、大小在交通网络支持下运行）第十五章：区域生态环境规划 区域生态环境规划，必须坚持“全面规划、合理布局、突出重点、兼顾一般”的原则 自然保护区结构：核心；边缘；实验

**第四篇：区域分析与区域规划**

1.对自己熟悉的区域，分析是如何开发利用区域自然资源的？

登封市位于河南省中西部，中岳嵩山南麓。市境东西长56千米，南北宽35.5千米，总面积1220平方千米。总人口64万人（2024年），有24个民族。地形以山地丘陵为主，属温带大陆性气候，年平均降水量640毫米，年平均气温13.4℃，交通便利，登封已成为中州大地上一座人居环境优美、生态景致怡人的现代旅游名城。

登封市矿产资源十分丰富。该市已探明的矿产品种达37种，具有储量大、品位高、易开采等优点。其中煤炭探明储量15.8亿吨，远景储量30亿吨，1991年被确定为全国15个重点开发区之一，被能源部定为全国100个商品煤基地之一。铝钒土储量2.4亿吨，是河南省两个铝钒土基地之一。石灰石储量30亿吨。现代装饰材料花岗石储量30亿吨，品种齐全，质量上乘。硅矿储量8亿吨。被明代大药物学家李时珍誉为神奇的“嵩山药石”——麦饭石储量2亿吨。目前已初步形成了矿产品开采、加工、销售的综合性生产经营格局。

长期以来，登封市主要依托矿产资源发展起来的煤、电、铝、水泥等为支撑的经济体系，在推动登封经济迅猛发展的同时，也带来了产业结构单一，增长方式粗放，资源和环境约束日益加剧等问题，资源型产业的竞争力和比较优势呈衰减趋势，综合分析登封的资源优势，矿产资源经过几十年的开采，已经面临枯竭。放在全国比较，优势不突出；而登封市的文化旅游资源丰富、独特，蕴藏着转化为文化产业和旅游产业的巨大潜力。经过改革开放三十年来的发展，取得了令世人瞩目的良好业绩，登封市的文化和旅游产业有条件培育成全市的主导产业和接续产业。

目前登封市大力发展文化旅游产业推动登封市经济转型和结构优化

总结应对国际金融危机经验的基础上，确定的重大战略部署。刚刚结束的中央和河南省经济工作会议，提出要把加快经济发展方式转变作为深入贯彻落实科学发展观的重要目标和战略举措，这是在全面分析国际国内登封市作为河南省十强县市，经济社会发展具备了良好的基础，但随着国家宏观政策的调整和经济的快速发展，资源和环境约束日益显现，特别在这场席卷全球的金融危机冲击下，以资源型产业为支撑的经济体系普遍遭受重大影响，结构性矛盾集中显现，调整经济结构、转变发展方式已刻不容缓。立足登封文化旅游资源优势和开发基础，大力发展文化旅游产业，加快资源型经济转型，优化产业结构，对于保持经济平稳持续较快发展和经济社会协调发展，都具有十分重要的意义。

登封市旅游资源价值高、转化潜力大。一个地区最有效的发展模式、最合理的经济结构，往往是由他的资源优势所决定的。登封历史悠久，文化灿烂，环境优美，矿产丰富，最主要的资源优势有两个方面：一是丰富的矿藏。现已探明的矿产多达41种，煤炭、铝钒土、石灰石、硅石资源储量大，品质优，是全国100个重点产煤县和全省2个铝钒土基地之一。二是优美的生态环境。登封地处山区，石厚土薄，气候干旱少雨，发展传统农业没有优势，但山区特有的森林资源，使登

封保持了良好的生态环境。近年来，登封大力开展造林绿化工作，森林覆盖率大幅提高，自然、生态环境显著改善，先后荣获国家卫生城市、国家园林城市、中国优秀旅游城市、全国绿化模范县（市）等殊荣，为发展生态性产业、特别是文化旅游产业提供了良好的基础。中岳嵩山是国家重点风景名胜区、国家森林公园、世界地质公园，地质奇观世界独有；嵩山三皇寨风景区，山壁陡峭，岩层竖立，自然风光奇特秀丽。登封旅游资源得天独厚。雄倚市境的中岳嵩山。是国务院首批公布的国家级重点风景名胜区和国家级森林公园之一，有人文景观150处，自然景观30余处。全市现有国家级文物保护单位13处，省级18处，市(县)级123处，已发掘出各类文物珍品6700多件。其中“天下第一名刹”少林寺，道教洞天中岳庙，儒学圣地嵩阳书院驰名天下。嵩山地质具有“五世同堂”的地质构造，被地质学家誉为“天然地质博物馆。每年吸引了很多游客前来观赏。

有着得天独厚的资源优势，登封市在适当开采矿资源的情况下，已经开始利用自然资源发展旅游产业来推动该市经济的发展。

2.以平顶山为例谈谈煤炭资源型城市如何正确处理区域发展和生态环境之间的关系？

资源型城市是伴随着资源开发而兴起的城市，或者是由于资源的开发而再度繁荣的城市。平顶山市地质构造复杂，成矿条件优越,平顶山因煤而兴，从1957年建市以来丰富的煤炭资源就像老天给与平顶山人的特殊礼物一样，惠及几百万平顶山人。中国煤炭工业城市，中国重要的煤炭产地这些名片全是平顶山的。平顶山原煤总埋藏量103亿吨，保有储量80多亿吨，占河南省总储量的51%，素有中原煤仓之称。平顶山市地质构造复杂，成矿条件优越，已知矿产57种。位于市区和宝丰县、郏县、襄城县交界地带的平顶山煤田，新中国建立后在此开发建设的大型矿区，面积约650平方公里。探明储量227958.6万吨，保有储量202542.9万吨。多为肥煤、气煤、焦煤。煤炭工业是平顶山重要的支柱产业。煤炭资源的长期持续开发在为平顶山市经济建设做出了巨大贡献的同时，也成为一个高度依赖煤炭的资源型城市。但现在，“一煤独大”的城市发展模式已难以为继，煤炭资源型城市“转型”，资源型城市作为工业化进程的主要动力源，为国家的经济建设和社会发展做出了重要贡献。由于资源型城市的生命周期性，使得资源型城市都会出现至少是因资源枯竭而带来的经济衰退现象，如果再加上资源使用不合理、大量的浪费、管理不善等其他原因，又会加速这一过程。为了避免“矿竭城衰”的现象发生，必须及早规划，实施积极转型战略，以保证资源型城市经济的可持续发展。如何及早发现资源型城市存在的问题，找到解决问题的出路，这是确保平顶山市经济持续高速发展的一个重大问题。

资源型城市转型刻不容缓。资源型城市是指因自然资源的开采而兴起或发展壮大，且资源性产业在工业中占有较大份额的城市，其主导产业包括矿产品及其初加工品。

以平顶山为例，长期的煤炭开采带动了山西省资源型城市的兴起和发展，也形成了以煤炭及相关产业为主导、第一、第二产业比重大的典型“嵌入式”工业化模式。这种模式在发展过程中已经遇到一系列矛盾和问题：

一.产业结构性矛盾突出。重点产煤地区煤炭工业单一发展，加工转化深度不够，新兴产业发展缓慢。

二.资源枯竭问题凸显。目前，平顶山市煤炭资源的开采强度大，长时间、大规

模、超强度开采，资源枯竭问题日显突出。

三.资源综合利用程度低。目前，平顶山市煤炭资源回收率低，大部分乡镇煤矿资源回收率更低。由于其它产业发展不足，共生、伴生资源开发利用程度不高。由此可见，平顶山市资源型城市是因煤而兴，而一旦煤炭产业拉动弱化，必然导致工业化和城市化水平的回落，这方面不乏前车之鉴。面对比较严峻的形势，资源型城市“转型”已迫在眉睫、刻不容缓。产业转型是突破点，根据最新研究成果，资源型城市转型可以归结为产业转型和城市功能转型两个方面。产业转型是资源型城市转型的核心，没有产业的转型，资源型城市转型就失去了载体；城市功能转型是产业转型的前提，没有城市功能转型，产业转型就会失去基础，难以成功。

因此，平顶山煤炭资源型城市转型要在产业转型和城市功能转型的互动中，通过产业延伸与产业替代的途径，明确城市转型的思路。即，要以科学发展观为指导，以产业转型为突破点，以培育新的支柱产业为目标，以拓展延伸产业链条和发展接替产业为重点，建设产业园区；发挥大企业龙头带动作用，突出技术改造与创新；强化开放引资，不断推进资源导向型思维向市场导向型思维的转变、粗放型增长方式向集约型增长方式的转变、单一主导型结构向多元主导型结构转变，促进煤炭资源型城市可持续发展。

面对严峻的形势，为处理好平顶山市区域发展与生态环境之间的关系，采取以下措施：

1.建设园区、搭建平台促进转型

建设新的产业园区是全国老工业基地改造是其他省市结构调整的成功经验。资源型城市要按照布局集中、用地集约、产业集聚、管理集成、良性发展的要求，重点规划和建设一批新型产业园区，既为现有煤炭企业发展接替产业提供良好的外部条件，又为招商引资项目提供建设平台。

2.项目带动、产业延伸推进转型

推进资源型城市转型，必须实施项目带动战略，通过重大接替产业项目建设，延伸产业链条，形成多元产业格局。

3.优化环境、招商引资带动转型

资源型城市在环境建设上应“软硬兼备”，制定有效的措施，着力营造宽松开明的政策环境、廉洁高效的服务环境、诚实守信的信用环境、公正严明的法制环境、统一开放的市场环境。用环境吸引投资者，用服务留住投资者，形成亲商、安商、富商的良好社会氛围，把国内外资金引来留住，让引进项目落地生根。

4.深化改革、整合资源推动转型

资源型城市国有经济比重大，非公经济发展不足。转型进程中要加大国有企业改革力度，支持国有大中型企业精干主体，剥离辅助，聚集优势资产，建立科学的、符合现代企业制度要求的企业法人治理结构，大型煤炭企业要完善母子公司体制。大力发展非公有制经济，积极鼓励民营企业参与国有企业改制重组，进一步消除束缚非公经济发展的体制性障碍，增强资源型城市经济发展活力。

5.技术创新、节能降耗支撑转型

加大技术创新力度。发展接替产业必须要坚持高标准、高起点战略，转产项目要符合国家产业政策，选用先进的技术工艺和装备，坚决制止低水平项目建设。大力发展循环经济，突出节能降耗。资源型城市要按照“减量化、再利用、资源化”的原则，以推进资源综合利用和清洁生产为重点，从政府、企业、区域

产业和社会五个层面发展循环经济，节约资源，保护环境。

6.政策扶持、资金支持引导转型

加大政策扶持力度。资源型城市转型涉及产业政策、财税政策、资源政策、国企改革政策和社会保障政策等，作为政府部门要加大政策的对口争取工作，给予资源型城市积极的支持。资源型城市也要调整工作思路，转变工作重点，把转型摆在突出位置。同时要加大资金支持力度。大型煤炭企业实施转产项目，资源型城市转型建立产业园区，解决煤炭职工生活保障的历史遗留问题，实施下岗职工再就业等，都需要投入大量的资金。这一方面要靠国家及地方加大对资源型城市的支持力度另一方面，资源型城市要立足于自力更生，增强自身筹融资能力。如积极争取国债资金，强化招商引资、嫁接合作，推进优势企业上市融资，发展民营经济用活民间资本，学会科学有效地经营城市资产„„多渠道筹集资金，积聚资源型城市经济发展的活力。

目前，平顶山市经济正处于一个快速发展的阶段。在国家实施中部崛起和煤炭工业可持续发展试点的有利时机之际，通过积聚人才、技术、资金、管理等要素资源，凝聚各方面的力量，加快推进煤炭资源型城市产业转型步伐，建设国家新型能源和工业基地，相信一定会在加快转型、跨越、崛起的进程中，构建一个充满活力、富裕文明、和谐稳定、山川秀美的平顶山，同时也可以为其他煤炭资源型城市的转型提供经验。

**第五篇：广州商业区域分析**

二、广州商业区域分析

广州商业区域分布图

天河区商铺市场分析

区域特点：

天河的商业分布特征主要是呈一个以天河城、正佳广场为中心龙头，四周专业市场为配套的发展形式，以大商场、高尚消费为重点，群楼商铺加临街商业旺铺为辅助的发展模式。其商业分布重点盘踞在三条龙脉两侧：天河路、天河北路、黄埔大道，并有向东缓缓推进的趋势。

代表着高档消费的的天河城广场、正佳广场、宏城广场在天河路稳稳占据着中心龙头的位置；集中在珠江新城的有：美居中心、珠江新城广场、好美家、天马材料城、南兴材料城等；集中在石牌、岗顶的IT业商场有：太平洋电脑城、天河电脑城、南方电脑城等；集中在天河北路的群楼商铺小区主要有：希尔顿阳光花园、都市华庭、芳草园、天麒驿、帝景苑等；还有体育西路的维多利广场、广州购书中心，黄埔大道沿线的南国厨卫博览中心，东莞庄的天一广场等等。再加上天河缓缓的东移步伐，车陂、东圃板块以骏景花园、东方新世界、天朗明居、华景新城等一大批实力型楼盘集结的大量群楼商铺市场。天河商业市场可以说是依托着“天河”这个响亮的名字加上区域内外，乃至全国、世界各地充足的消费购买力，实现了商铺的四面开花。

区域市场分析：

天河的商铺可以说是寸土寸金，一个明显的山脊效应在天河得以体现。以天河城为中心，向四周呈阶梯式的递减。天河城广场内的铺位月租金在1000元/㎡以上，正佳广场首层租金750元/㎡；维多利广场首层500-800元/㎡左右，天河北的大型群楼商铺首层临街最高去到400~500元/㎡的月租金；五山路的数码科贸城首层200~250元/㎡；华景、骏景一带小区群楼商铺租价在100~200元/㎡左右。一个逐级递减的模式，让天河商铺的价格有迹可循。天河的商铺经营主要是以一个高档次的消费为中心点，周边专业市场做辅助配套的经营模式。以天河城、正佳广场的综合型高档购物城为重心，周边配备的专业市场包括：珠江新城的专营家居、装饰材料的专业市场；石牌岗顶的IT、数码、科技型专业市场；黄埔大道建材一条街专业市场；还有天河北群楼市场、体育西路的书市、沙河的服装、东圃板块的小区商铺等，构筑起了天河整个商铺市场。

天河北不仅是广州住宅市场的“晴雨表”，其群楼商铺的标新立异更使广州群楼市场唯马是瞻。天河北群楼商铺的炙手可热主要原因有以下几点。其一：写字楼林立加上周边大型高尚住宅小区的建成，构筑起了天河北的中高收入的消费群体。其二：钳制着广州新中轴线的中心位置，地理位置优越，市政规划合理。其三：周边交通、配套完善，东站、地铁并存，从大型的商场购物、办公大厦到娱乐、康体运动中心，配套齐全、高档。

越秀区商铺市场分析

区域特点：

越秀区为全市十区域面积最小的一个区，其商业网点分布也较集中，以北京路为商业龙头，向中山路(四路、五路、六路)、一德路、文明路、解放路、大南路等路段扩散，形成高级综合商场、步行街商铺和专业市场临街商铺并存的局面。

北京路步行街，这条全国最早的步行街位于越秀区，全长1200米。据有关资料显示，北京路共有298家临街商铺，其中步行街上有183家，商业利用率高达100%。优越的地理位置和密集的人流量，让北京路步行街商铺成为众多品牌专卖店的“至爱”，如耐克、阿迪达斯、苹果、莱尔斯丹、鳄鱼恤、堡狮龙、佐丹奴、班尼路、G2000、麦当劳、肯德基等各种

国际品牌专卖店、连锁店多达108家。

越秀区的北京路步行街远近闻名，而越秀区的综合商场，大都围绕着北京路而分布：新大新和广百(广百新翼)一南一北“镇守”北京路，即将交会使用的北京大厦裙楼商场、光明广场和在建中的明盛广场亦紧挨北京路，而亿安广场和北京华联购物中心(中旅商业城)所在地段亦形成购物热点场所。

除步行街和综合商场以外，越秀区的专业市场亦经营得有声有色，一德路干果海味市场、食品、文具玩具精品市场，主营古董、字画、工艺美术品的文德北路文化专业街，还有大新路的鞋类批发市场都是历史悠久的专业市场。

区域市场分析：

据调查显示，越秀区商铺的平均租赁价格亦处于全市高等水平：北京路是广州市最繁华的商业中心，其临街商铺的租金成为全市商铺不可逾越的峰线，平均首层商铺的租金在1000元/平方米以上，位置较好的每平方米在2024-3000元之间，目前正在经营的广百新翼负

一、负二层的租金为200-300元/平方米?月。一德路——沿江路的干果海味玩具精品一条街和酒吧街商圈的商铺越来越衿贵，一德路的海味专业市场中，租售价最高的是山海城，其首层的销售售均价为8.8万元/平方米(以建筑面积计算)，租赁价为800-900元/m2，其次为海中宝专业市场，其首层的租售价分别是8万元/m2和530元/m2。流花地区是全国最大规模的时装批发集散地，共有14家大型服装批发市场，拥有20多万平方米的室内营业面积，汇聚了服装经营商户1万多家。由于交通便利，服装品种多，每日客流量达20万人次以上，货流量达40多吨，年成交额愈100亿元以上。

据了解，北京路日均人流量达30万人次，节假日更达50万人次以上，人旺财旺，商铺供求明显僧多粥少，造成商铺租金奇贵，而且顶手费相当惊人。一般的首层商铺每方建筑面积的月租金在1000元以上，位置较好的每平方米在2024-3000元之间，而地点最好的一些商铺更超过5000元／平方米。如北京路某铺位首层临街面积120平方米，共四层，业主开价1800万，带租约，月收租22万元，年回报率高达15%。巨额的回报，自然吸引了众多投资客趋之如鹜。

为避免在规划和定位上与其他商圈(天河商圈、上下九商圈等)的雷同，北京路商圈在定位上，都是围绕娱乐休闲和旅游功能，打造国际化的商厦；在客户群方面，都在面向广州市场的同时，力争珠三角、香港和澳门的客户。目前北京路在建的大型商厦包括光明广场、名盛广场和五月花广场；加上北京南路筹建中的“韩大门”综合购物中心，和以国外零售业为卖点的商厦，北京路将成为大型购物商厦的集聚地。

东山区商铺市场分析

区域特点：

经过多年的发展，目前东山区商贸经济基本形成以海印、环市东、英雄广场及农林下路、龟岗四大商业板块为主体的发展格局：

海印商贸区位于海印桥的北面，经过近十年的发展，已从最初单一的海印电器专业市场发展成为以家用电器为龙头，以电脑软、硬件设施、办公设备、通讯产品、摄影音响器材、毛线布料、二手商品交易、图书批发等为依托，拥有22个各类专业市场，以“海印”品牌为标志的多元化商贸区，该地区专业市场全年成交额占全区专业市场成交额的一半，居龙头地位，其中家用电器专业市场的销售多年来在广州市同类市场中独占鳌头。

环市东商贸区位于广州市繁华的环市东路地段，由友谊商店、白云宾馆、花园酒店、假日酒店、世贸中心、国际大厦、电子大厦、远洋宾馆、东山广场等18家高中档宾馆、写字楼以及新大新、麦当劳等数十家中外著名商家组成，是广州市著名的高级商务、高档购物区之一，被誉为广州的“尖东”，也是东山区税收的三大基地之一。该地区集中了众多的大型商业、贸易企业及饮食业，年营业额2024万元以上的批发企业，无论是数量还是营业额都占

全区同类企业总量的一半以上，区位优势十分突出。而上规模、上档次的饮食业，包括有新荔枝湾电子大厦分店、花城酒家、利苑酒家等企业有12家，占全区同类餐饮业总量的1/3强，年营业额占全区同类企业总量的一半以上。

英雄广场商贸区位于中山三路英雄广场地段，主要由中华广场、流行前线地下商城、东川名店运动城、陵园西通讯专业市场、东较场摩托车配件专业市场等组成，已初现大型综合商贸区的雏形，吸引力逐渐增强，该地区2024年商品销售额已超过5亿元，保持两位数的良好增长势头。

农林下路、署前路、龟岗商业街经过近年的悉心培育，商业氛围、经营档次、购物环境等都有了很大的改善，其中农林下路商业街被广州市政府确认为继上下

九、北京路商业街后

第三条商业街，现已发展成为以广州王府井百货大楼为龙头，各类专卖商店云集的广州第三大商业街。署前路、龟岗商业街在“三年一中变”中，地段内的特色楼宇经修茸整饰一新，形成了以东山百货大楼为龙头，具有东山传统特色的新兴商业街。该地区主要以百货、服装和鞋类居多，年营业额已超过7亿元。

区域市场分析：

据调查显示，东山区商铺的平均租赁价格亦处于全市中高水平，不同地段的商铺租金参次较大。根据东山区发展，目前该区域的商业环境可分为四大板块。各板块虽然经营重点和商业结构不同，但租金水平却相当平衡。大型综合商场首层或中心地段一线临街商铺的租金普遍在300元/平方米?月以上，位置较佳的甚至可以上千元，如中山三路的中华广场、淘金路的丽柏广场等。而地理位置居于二线的商铺租金水平与一线商铺相比明显有一大截差距，如位于福今路内巷的商铺平均租金为50元/平方米?月；同处于东山商贸中心区的淘金路，淘金南路临街铺的租金与丽柏广场有着天壤之别，仅150元/平方米?月。

一直以来，东山区凭借本身独特的区位、环境、文化、教育、人才等方面的优势，吸引了大量人流、资金流、商品流、信息流，成为资金密集、商贸服务发达的宝地。东山区已成为广州市经济活动最活跃、经济特点鲜明的城区之一。在高级商务、信息服务、商贸旅游、专业购物等方面形成了自己独特的产业和区域优势。东山区商铺市场1998年至2024年上半年的成交量为25.14万平方米，占全市(原八区)成交量的11.33%。商铺市场的供应量与成交量基本持平反映了东山区的商业氛围浓厚，成交活跃，带动了二手市场也非常红火。2024年至2024年二手商铺成交面积为9.01万平方米，占同期一手商铺成交量的35.84%.三 投资广州商铺

在广州投资商铺有很多故事：如果商铺选得好，几万元的投资能带来几十万元的投资收益，如果选得不好，几百万元的投资可能让你蚀得颗粒无收。

广州商铺发展大致经过了四个阶段。

第一是自发式摊铺时期，其代表是高第街、西湖夜市。这是改革开放后广州出现最早期的“商铺”，是一些居民密集地内街临时搭建的“摊铺”，主要商品是服装与小百货。

第二个时期是专业市场时期，其代表是海印电器市场、白马服装商场。通过将商铺集中起来统一管理，市场变得集中有序，营商环境大大改善。

第三是步行街时期，其代表是北京路、上下九路。

第四时期是购物中心时期，其代表是天河城、中华广场和即将开业的正佳广场等大型购物中心。

今年下半年至今后的一两年间，广州从市区到郊区，将有大量主题商场、Ｓｈｏｐｐｉｎｇ Ｍａｌｌ（大型购物中心）、社区商铺上市。从近期商铺投资市场上看，大型商业中心商铺、地铁商铺、大型小区商铺以及专业市场商铺，无疑是最多投资者关注的热点。从日前已经对外公布的信息看，位于北京路的名盛广场商铺面积有10000平方米，天河

城旁的正佳广场有10000平方米，同路段的建和中心有１０多万平方米，位于奥林匹克体育场附近，号称目前亚洲最大的Ｓｈｏｐˉｐｉｎｇ Ｍａｌｌ达３０多万平方米，位于番禺迎宾路的万博广场面积也不小。此外，广州一些大型住宅小区今年下半年还有社区商铺推出。今年来广州商铺租金售价普遍比前几年有所提高，老城区专业市场租金一般在３００—９００元；而商业旺街例如北京路、上下

九、农林下路等，首层商铺租金大多在１０００元—３０００元之间，个别更超过５０００元。目前一手商铺每平方米一般要数万元，位于下九路的名汇广场首层售价高达每平方米１２３４４０元，而位于一德路的山海城贸易中心更创下广州商铺成交多年来的“天价”：首层一个面积仅有６•１平方米的铺位以９０万元成交，单价每平方米高达１４•５万元！今年７月，在写字楼成交均价比上半年下降了２•０２％的情况下，全市商铺均价劲升了３５•９８％！

广州商铺行情走俏，有业内人士认为，这是因为自１９９６年以来，广州商铺市场已持续多年低迷，不少商铺投资价格日渐突显，因此吸引了大量投资客与大量资金的涌进而致。与此同时，交通环境的不断改善，也催生了不少新的商业热点，一些原先属于商业荒凉地的区域也因为内环路高速路甚至地铁交通因素而形成了新的商业旺地。此外，今年来大量外国商业巨鳄纷纷抢滩广州市场，促使广州商业投资环境日趋形成，商业氛围也日趋浓烈，正是由于这些商业巨鳄的带动，广州商铺行情得以展开并日渐走俏。

尽管形势如此大好，商铺投资隐忧并未消除。广州市房地产信息中心近几年跟踪统计的商铺资料表明：１９９６年是广州商铺供应的一个“洪峰”时期，达到７９•６２万平方米，而同年的成交面积却只有２０•９１万平方米，商用物业发展商在此栽了一个跟头。以后经过政府的宏观调控和市场的自发调节，商铺供应逐年减少，成交逐年攀升，到２００１年，商铺成交登记面积首次超过批准预售面积。这似乎预示着一个理性商业时代的到来以及一个更大商业空间的到来。但发展商却是只见新盘笑，不闻旧盘愁。热卖之后，各商场的经营状况却是参差有别，有的商场人气渐旺，经营日趋好转；而有的商场却经营惨难淡，租客不断撤场，发展堪忧。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！