

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学号: X2013156219

UDC_____

厦门大学

硕士学位论文

葫芦岛奥特莱斯城市
商业综合体项目可行性研究

Feasibility Research on Outlets Commercial Complex
in Huludao

张晓淑

指导教师姓名: 王志强教授

专业名称: 工商管理(EMBA)

论文提交日期: 2016年11月

论文答辩日期: 2017年 月

学位授予日期: 2017年 月

答辩委员会主席: _____

评阅人: _____

2016年11月

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下，独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果，均在文中以适当方式明确标明，并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范（试行）》。

另外，该学位论文为()课题(组)的研究成果，获得()课题(组)经费或实验室的资助，在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称，未有此项声明内容的，可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

- () 1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。
- () 2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

摘要

作为一种新兴的商业业态，奥特莱斯商业综合体近年来在中国得到了快速发展，并为越来越多的消费者所认同。葫芦岛是东北重要的老工业城市，为推进产业结构转型，正在着力发展商业、旅游地产。基于上述背景，项目开发企业拟在葫芦岛建设奥特莱斯商业综合体。

为了对葫芦岛建设奥特莱斯的可行性进行深入研究，论文作者走访了葫芦岛市发改委、房管局、土地局、建设局、规划局等政府管理部门，精心设计了调查问卷，并对重点地区的商业人群进行了有效调查，收集整理了大量论文写作的第一手的资料。

论文由八个部分组成。引言部分概述了选题背景、目的和研究意义，介绍了研究方法、技术路线以及研究数据来源等。第二章界定了奥特莱斯与商业综合体两个基本概念，阐述了宏观研究、行业分析、经济效益评价、社会效益评价等相关理论和方法。第三章分析项目所在地的宏观经济环境，回答葫芦岛地区的经济发展水平和消费能力能否支撑项目的开发和运营。第四章分析项目所在地的商业地产现状、商圈分布、业态形式和主要竞争者，回答项目落地所要面对的竞争和挑战，同时为项目定位和业态布局做准备。第五章在分析项目本体条件的基础上，结合先前研究成果，对项目进行总体定位和功能定位，并布局相关业态。第六、七两章对项目的投资需求进行了估算，并基于此进行了经济效益测算，从经济层面回答项目是否具备可行性。

经过综合分析，论文认为，葫芦岛奥特莱斯项目在选址、交通条件、客源基础及经济收益上是有充分保证的，具备投资、运营的条件。项目的建成，将形成年营业额超过 10 亿元的城市副商业中心，并新增上万个第三产业就业机会，极大地提升葫芦岛的品位和商业层次。

关键词：奥特莱斯；葫芦岛；可行性研究

厦门大学博硕士学位论文摘要库

ABSTRACT

As a new commercial form, Outlets commercial complex has been developed rapidly in China recent years, and acquired more and more consumers' recognition. Huludao is an important old industrial city in northeast, and it's focusing on the development of commercial, tourism real estate in order to promote industrial restructuring. Based on the background, the project developer intends to build Outlets commercial complex in Huludao.

In order to study the feasibility of build Outlets in Huludao deeply, the author visited the Huludao City Development and Reform Commission, Housing Authority, Land Bureau, Construction Bureau, Planning Bureau and other government departments, then designed a questionnaire and investigated the key area's business crowd effectively, and get a lot of first-hand information.

The essay consists of eight chapters. The first chapter is the introduction which sketches out the research background, research aim, research significance, research method, technology course map and the data sources. The second chapter is conception defining and related theory. It introduces the concept of Outlets and commercial complex, expounds the methods of macro environment research, industrial research, economic benefit evaluation and social benefit evaluation. The third chapter analyzes the project location's macroeconomic environment, to answer whether the economic development level and consumption capacity in Huludao can support the development and operation of the project. The fourth chapter analyzes the project location's commercial real estate situation, district distribution, industry form and the main competitor, to answer the competition and challenges that the project ground to face and to prepare for the project location and format layout. The fourth chapter is design, evaluation and select of the development plan. based on the analysis of project body condition and combined with previous research results, it position the overall project and its function and layout related formats. Finally, it estimates the project's investment demand and economic efficiency, to answer whether the project is feasible from the economic level.

After a comprehensive analysis, the paper argues, Huludao Outlets is fully guaranteed on location, traffic conditions, client base and economic benefits, and it

has the investment, operating conditions. Completion of the project, it will form city deputy business center which the annual turnover over 1 billion yuan, and add tens of thousands of tertiary industry employment, which greatly enhance Huludao's city quality and commercial level.

Key words: Outlets; Huludao; Feasibility study

厦门大学博硕士学位论文摘要库

目 录

第一章 引 言	1
第一节 选题背景	1
第二节 研究目的和意义	2
第三节 研究内容	3
第四节 研究方法和技术路线	4
第五节 研究数据来源	6
第二章 概念界定与理论基础	8
第一节 概念界定	8
一、奥特莱斯	8
二、商业综合体	9
第二节 相关方法和理论概述	10
一、宏观环境研究方法	10
二、行业分析方法	11
三、经济效益评价体系	12
四、社会效益评价体系	14
第三章 葫芦岛市宏观环境分析	16
第一节 城市概况	16
第二节 经济总量	18
第三节 产业结构和支柱产业	18
第四节 居民收入和消费水平	19
第五节 城市未来发展规划	21
第六节 宏观环境综合评价	22
第四章 葫芦岛市商业环境分析	23
第一节 商业地产市场分析	23
一、商业地产投资	23
二、商业物业销售	23
三、商业物业价格	24
四、商业物业租赁	25

第二节 主要商圈与商家分析	26
一、龙湾商圈	26
二、飞天广场商圈	26
三、大润发商圈	27
四、中央路商圈	27
五、玉皇商城商圈	29
六、五大商圈消费者分析	30
第三节 相关商业业态分析	30
一、奥特莱斯	30
二、儿童乐园	31
三、大型超市	32
四、集中式餐饮	33
五、KTV 酒吧	34
六、星级酒店	34
七、水疗、养生	35
八、影院、健身、电玩	36
第四节 商业环境综合评价	37
第五章 开发方案的设计、评价和选择	38
第一节 项目概况	38
一、项目建设背景	38
二、项目名称与建设单位	38
三、项目所在地域及占地面积	39
四、项目主要建设指标	39
第二节 项目本体条件	39
一、项目区位	39
二、周边交通	40
三、地块四至	41
四、外部环境	41
第三节 项目 SWOT 分析	42
一、项目优势	42
二、项目劣势	42
三、项目机会	43

四、项目威胁.....	43
第四节 项目定位.....	43
一、总体定位.....	43
二、功能定位.....	44
三、目标客户定位.....	45
第五节 业态布局.....	47
第六节 商业模式选择.....	49
第六章 投资估算与资金筹措.....	51
第一节 投资估算说明.....	51
第二节 投资估算.....	52
第三节 资金筹措.....	57
第七章 经济与社会效益评价.....	58
第一节 投资收益测算.....	58
一、销售收入测算.....	58
二、成本、费用及税金测算.....	58
三、利润预测.....	59
第二节 建设项目经济评价.....	60
一、全部投资现金流量表及其分析.....	60
二、资本金投资现金流量表及其分析.....	61
三、净现值与内部收益率分析.....	61
第三节 敏感性分析.....	62
第四节 社会效益评价.....	63
第八章 结论及建议.....	65
第一节 研究结论.....	65
第二节 建议.....	65
参考文献.....	68
致 谢.....	70

厦门大学博硕士学位论文摘要库

Contents

Chapter one Introduction.....	1
1.1 Research background	1
1.2 Research aim and significance.....	2
1.3 Research content	3
1.4 Research method and technology course.....	4
1.5 Research data sources.....	6
Chapter two Conception defining and related theory.....	8
2.1 Conception defining	8
2.1.1 Outlets.....	8
2.1.2 Commercial complex.....	9
2.2 Related theory and method	10
2.2.1 Macro environment research method	10
2.2.2 Industrial research method	11
2.2.3 Economic benefit evaluation system	12
2.2.4 Social benefit evaluation system.	14
Chapter three Macro environment analysis of Huludao city	16
3.1 City profile.....	16
3.2 Economic aggregate	18
3.3 Industrial structure and pillar industry.....	18
3.4 Residents income and consumption level.....	19
3.5 Urban future development planning.....	21
3.6 Comprehensive evaluation of macro environment	22
Chapter four Business environment analysis of Huludao City	23
4.1 Analysis of commercial real estate market	23
4.1.1 Commercial real estate investment	23
4.1.2 Commercial property sales	23

4.1.3 Commercial property prices.....	24
4.1.4 Commercial property leasing.....	25
4.2 Analysis of main business district and business	26
4.2.1 Long-wan business district	26
4.2.2 Fei-tian square business district.....	26
4.2.3 Da-run-fa business district.....	27
4.2.4 Central road business district.....	27
4.2.5 Yu-huang shopping mall business district.....	29
4.2.6 Five business districts consumer analysis	30
4.3 Analysis of relevant commercial formats.....	30
4.3.1 Outlets.....	30
4.3.2 Children's playground.....	31
4.3.3 Large supermarket	32
4.3.4 Centralized catering.....	33
4.3.5 KTV bar	34
4.3.6 Starred hotel.....	34
4.3.7 Spa and health.....	35
4.3.8 Cinema, fitness and video games.....	36
4.4 Comprehensive evaluation of business environment.....	37
Chapter five Design, evaluation and select of the development plan..	38
5.1 Survey of the project.....	38
5.1.1 Project construction background.....	38
5.1.2 The project name and the construction unit.....	38
5.1.3 Project areas and floor space.....	39
5.1.4 Major construction projects	39
5.2 Conditions of project ontology.....	39
5.2.1 Project location	39
5.2.2 Surrounding traffic.....	40
5.2.3 Plot the four.....	41

5.2.4 External environment.....	41
5.3 Analysis of project SWOT	42
5.3.1 Project strength	42
5.3.2 Project weakness	42
5.3.3 Project opportunities	43
5.3.4 Project threat	43
5.4 Project positioning	43
5.4.1 Overall orientation	43
5.4.2 Functional orientation	44
5.4.3 The target customer orientation	45
5.5 Format layout	47
5.6 Selection of business model	49
Chapter six Investment estimation and fund raising	51
6.1 Instruction of investment estimate	51
6.2 Investment estimate	52
6.3 Fund raising.....	57
Chapter seven Evaluation of economic and social benefit.....	58
7.1 Investment income measurement	58
7.1.1 Sales revenue forecast.....	58
7.1.2 Cost, fees and taxes forecast	58
7.1.3 Profit forecast.....	59
7.2 Economic evaluation of construction project	60
7.2.1 Cash flow statement and analysis of the total investment	60
7.2.2 Cash flow statement and analysis of the capital investment.....	61
7.2.3 Net present value and internal rate of return analysis.....	61
7.3 Sensitivity analyses.....	62
7.4 Evaluation of social benefit	63
Chapter eight Conclusions and suggestion.....	65

8.1 Research conclusion	65
8.2 Suggestion	65
Reference	68
Thanks	70

厦门大学博硕士学位论文摘要库

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库