
《商业地产开发要点与规划设计解析》

【学员对象】 商业地产开发商决策层、招商、运营等部门骨干

商业地产作为新兴的开发领域，缺少完整的规划设计体系，造成目前许多商业项目设计不当，不符合商家需求甚至空置，最终成为项目开发的牺牲品。由于行业的局限，开发商对商业业态的建筑设计、配套规范和细节只能简单地通过参考样本的手段来进行规划设计；商业地产的规划设计与商业的实际经营者脱节严重。商业地产项目旨在以商业需求和市场需求为导向的，保障商业项目后期的经营管理、提升项目的商业价值和商场竞争力的，最终的目的是达到可持续的投资、经营、管理和消费多方共赢。

本课程操盘导师立足于商业地产开发经验，总结了国内商业地产规划设计存在的误区，揭示商业地产规划设计核心。并结合国内、内外领先的商业规划设计理念，从开发、销售、招商、经营等商业地产开发多个角度分析商业地产设计

一、商业规划与项目开发指导实务

为什么要提出商业规划而不是简单的规划？

商业规划的重要性和概念

建筑规划与商业规划的关系

商业规划的重要性和概念

商业规划始于定位阶段

商业规划是动态的规划

商业规划的基本原理与手法举例

二、商业规划的三个层面：

宏观——认知商圈规划

中观——理解建筑本体规划

微观——根据商家的需求规划和调整

三、商业规划与建筑规划的异同点

建筑规划要作为依托

建筑规划解决的问题

预留条件的重要性

如何完成完善规划设计合乎商业要求

案例：大悦城、万象城

四、商业规划的具体要求和范畴

商业规划的一些基本原理

商业规划的手法举例

如何对设计资源的整合以及商业策略的整理

商业规划是动态的规划

商业规划指导项目开发要点

定位策略

规模租售比例

业态合理搭配

五、简单、清晰合理的商业规划

从商业广场到万达广场的变迁

得失浅析

成本与时间的平衡；

扩张与保持品质的平衡；等等；

六、规划案例分享

二三线城市商业规划实例

七、系统规划设计管理理念

商业地产规划设计的主要专业系统

综合开发系统策略

保证开发、建设、经营理念的统一和贯彻

八、商业项目的主题设计策略

主题特色的重要性、创新设计策略

九、商业项目的空间组织设计

建筑空间的功能多元化与社会化

购物中心建筑空间的设计要点

空间设计品质的评价标准

第二天 标杆案例简析与规划经验分享

一、万达的发展模式对规划设计的要求

万达对商业地产的认识过程和对商业地产的理解

万达发展模式对规划设计部门的要求

适应快速复制、

注重前期把控、

注重管理和总结

二、万达规划设计的组织架构

万达规划设计的基本组织架构

万达规划设计几大板块：

前期方案+设计+设备+文化旅游等简介

规划设计院职能核心价值—开发流程的穿针引线

三、万达规划设计的设计管控模式

商业开发的全模块控制

设计模块组织实施分析

四、万达开发前期模式解析

拿地过程设计部门的角色和和发展部如何配合

举例：如何做拿地前期方案

五、项目开发中期——规划设计部门该做什么

如何与商务部和招商部门的配进行商务谈判

如何与成本部门配合进行有效的成本控制

万达的特殊设计组织模式

万达的设计管理优势在哪里？

六、项目后期

项目评效和商业规划调整

七、万达的商业广场产品模式的演变

前两代产品的商业经营评效和得失

第三代城市综合体模式

第三代早期的代表作品简介

上海五角场项目与北京 CBD 项目的总结与得失

八、万达的综合体模式基本内容

都锦华路项目、天津万达河东项目

综合体拿地要求的核心要求和综合体组成

万达综合体项目的代表作——解析宁波万达广场

万达在二三线城市的项目简介——大庆万达广场等

九、万达综合体的规划设计模式

立足于商业规划如何落地——理解综合体业态组成

外部交通规划设计

商业动线规划——如何做好步行街？

后勤设施规划

机电管网规划等

万达综合体技术标准

如何实现延时消费？

如何实现业态的组合效应？

如何做好销售部分商业？