

商业地产宏观发展政策分析及招商运营管理

(张飏 计划两天)

一、商业地产整体发展阶段剖析与政策分析

(一) 案例：出人意料的胜败，传统商业 PK 新兴城市综合体

业界标杆华贸中心的衰败----新光天地百货的持续领跑

(二) 2013 年三季度拐点以来市场变化、商业地产面临的严酷格局

(三) 十八大以来颠覆商业地产格局的重大政策之一：商业地产城市空间的变化

(四) 十八大以来颠覆商业地产格局的重大政策之二：商业地产城市等级的变化

(五) 十八大以来颠覆商业地产格局的重大政策之三：商业地产投资结构的变化

(六) 房地产业全行业周期，如何预知周期变化

商业地产在房地产行业周期变化时的不同操作策略

(七) 案例：万达成功的唯一秘密

解读：商业地产发展第三阶段的特点：政府需求与企业产品的对接

商业地产土地价格的真相

(八) 案例：万达转型时期的尝试：万达汉街、影都、长白山到底在干什么

解读：商业地产发展第四阶段的特点：

(九) 十八大以来颠覆商业地产格局的重大政策之四：商业地产拿地的变化

(十) 商业地产企业面对行业变化的应对方式选择

单一住宅地产向商业地产跨越

住宅、商业地产向文化、休闲地产跨越

住宅、商业地产向科技等产业地产跨越

二级开发向棚户区改造方面的跨越

二级开发向一二级联动、基础设施建设、土地整理的跨越

二级开发向新型城镇化跨越

二、商业地产招商运营之一：首要目标--为政府招商，为土地运营

(一) 卫星城：高端服务业位基础的 CSD 模式

案例：北京：房山 CSD

(二) 新城开发：构造混合产业中心模式

案例：广州：中交集团南沙新区

(三) 中心城区：构造行业中心模式

案例：香港数码城、国家环境服务产业园

(四) 开发战略定位设计

(五) 开发组织设计

(六) 开发政策获取

1、土地政策

2、招商引资

3、投资环境

(七) 土地获取

三、商业地产开发运营之二：为市场招商，为商业运营

(一) 超大型商业地产项目产品功能定位及物业配比

案例：瑞安新天地

(二) 中小型商业地产项目产品功能定位及物业配比

案例：复星实业：三亚，亚特兰蒂斯

(三) 商业地产投融资及运营模式

案例：中粮大悦城

(四) 移动互联网时代对传统商业运营模式的影响

1、商业运营的大数据时代、专业市场的衰退

2、生态、休闲、体验式购物中心

四、郊区商业运营

(一) 郊区商业发展历程

- 1、城市规划与郊区商业的关系
- 2、郊区商业发展形势
- 3、郊区商业与城市中心商业的共存关系

(二) 郊区商业的开发运营

- 1、郊区商业选址
- 2、郊区商业的策划定位
- 3、郊区商业建筑规划设计
- 4、郊区商业招商特点
- 5、郊区商业运营模式

(三) 郊区商业成功案例分析：

- 1、永旺购物城
- 2、奥特莱斯天津佛罗伦萨小镇

(四) 新城镇化、棚户区改造政策为商业地产带来的新契机

五、商业地产招商策略

(一) 商业地产招商工作的发展阶段

(二) 商业项目规划与产品定位

(三) 商业地产业态配比

(四) 招商在商业地产开发中的地位

(五) 前置招商

1、商业金融类项目的解决方案

2、购物中心招商解决方案

3、大型综合体项目招商解决方案

(六) 商业地产萎缩阶段的招商

(七) 商业地产招商误区