

《城市综合体商业地产项目的管理与营运》课程介绍

—— 王孝民

要想脱颖而出、接受强化培训、现场面对现场、在于实战经验

技能管理提高、领会实战经验、回店展开工作、得心应手熟练

努力在于训练、功劳在于实现、个人价值提高、成长迅速见效

课程内容

在“一个大商业时代”，我们需要更加具有商业综合性的管理人员，我们的培训目的是帮助管理人员树立正确的商业地产管理运营理念，提升业务拓展能力，理解并掌握现代商业地产管理经营理念，开拓视野，树立大局观，并为商业地产项目良好的发展奠定基础。

当今的商业地产项目究竟是什么？对于这个问题，我们认为，商业项目不再仅仅是商品堆积和买卖场所，已经从一个单纯的商业概念转变为一个时尚概念，和一种现代生活的符号，商业项目的天职是向目标顾客提供最满意的商品和服务。当今的消费者也在变化，他们更加注重人与人的交往，更加注重自我的表达，希望能拥有属于自己的喜好、格调与品位，并且通过自己的外表、日常用品的选择等展示给自己和他人欣赏。

现代意义上的物质主义，不再片面的追求奢华与占有，一切以个性张扬为出发点，讲究的是人性化与舒适程度。此外，目前商业地产还变“人找商品”为“商品找人”，进行了一系列创造顾客的竞争策略，真正给顾客创造了良好舒服方面。

创新是商业地产项目的生命力，也是商业永远的主题。在对新的投资环境下成长并开始并成熟的改造商业项目，那么我们就要对市场的敏感度都很强，我们要有着敏锐的市场目光。商业项目的投资风险比较大，我们必须要使商铺有特殊的主题，引入新的经营模式，让投资者感到物有所值，机不可失，这样才有重新改造的意义。

商业地产管理经营管理是一件专业性要求较高、工作繁琐的工作，它的工作过程涵盖了开发、定位、招商、经营、推广多个阶段性工作，乍一看起来有些复杂，但是商业经营管理工作并不是无章可循，从技术层面来说，其可操作性还是很强的。

核心内容一：

很多商业地产项目都有其特殊性，文化、旅游等都可能成为其商业元素，做商业地产时需要最大限度地挖掘它的商业元素，而成功挖掘的前提也依赖于高水平的规划。

做好商业地产项目的品牌规划与组合必须要先考虑商业项目的定位，这是商业项目策划的开始，它决定和影响项目的规划设计、物业需求、品牌招商、经营管理、商品定价、服务管理、促销策略、形象推广等诸多方面，是一个商业项目运作的前提和保障。

核心内容一：商业发展趋势

商业发展趋势——国际经验

居民消费结构和消费水平发展阶段
商业模式发展规律
商业——生意、买卖

核心内容二：中国商业地产及其发展

注重市场培育，实施专业管理，商业地产项目的成熟必定会经过一个发展过程，商业推广是否到位、经营管理是否将商业地产项目直接决定其市场培育周期，商业地产项目仅仅通过租金优惠不是市场培育的根本，根据市场寻求准确的定位，通过专业商业管理实现良性的持续经营，才是商业地产项目规避投资风险实现物业价值的根本所在。

- 一、商业地产：2001年诞生
- 二、商业地产发展经过三个阶段：
- 三、传统商业地产与现代商业地产的界定及其分类区别
- 四、商业地产新纪元的“商业、地产融合阶段”的主要特征如下
商业地产——用于经营用途的房地产形式

核心内容三：城市综合体溯源与发展

- 1、城市级别商业综合体案例研究
- 2、城市级别商业综合体的发展历史和各阶段特点

核心内容四：商业综合体开发策略研究

现阶段无论是商业地产项目开发商、策划代理商、经营管理商，无不对商业经营管理畏之如洪水猛兽，均不想介入此项所有商业项目无法回避的工作，个中原因，倒不是商业经营管理是什么高科技，而是大家都对商业经营管理摸不着头脑，即便开发商有心把商业经营好，却不知从何下手。从技术的角度来看，商业经营管理并不是无章可寻。要搞好经营管理工作，需要先认清商业项目经营管理工作的重点，抓住定位期、筹备期、进场期、启动期、运营期、稳定期六个时期的工作。

- 1、商业综合体市场调研
- 2、商业综合体的定位策划：
- 3、商业综合体的招商运营
- 4、开业策略：
- 5、租售策略
- 6、团队职能架构：

核心内容五：商业综合体产品研究

- 1、产品组合和发展模式
- 2、动线设计和交通规划：
- 3、室内装修和公共空间：

- 4、景观主题设计：
- 5、立面和广告位设计：

核心内容六：商业综合体的盈利与资本运作

- 1、盈利模式研究
- 2、融资与资本退出模式研究

核心内容七、商业城市综合体的运营与管理

- 1、运营管理
- 2、商业城市综合体营运管理的内容
- 3、营运管理工作与其他系统工作的关系
- 4、后期的管理工作重心包括哪些？
- 5、如何有效开展后期营销工作？
- 6、后期的管理工作怎样“双管”齐下？
- 7、一个成功的商业项目必定包含三个重要因素：
- 8、经营期管理概述
- 9、理质量的好坏由顾客(商户)说了算

核心内容八：案例分析：天河城广场开发与运营管理