

商业地产资产管理操作实务

讲师：李豪

课程简介：商业地产的资产运营是真正投资商业地产的目的，商业地产的运营核心主要分四大块：营销、运营、招商、资产的运营和维护。

资产运营是项目的维护过程，通过经营绩效评估，重大翻新、改造和提升，市场价值的提升，通过经营改善、繁简措施，实现资产的保值和增值，寻找合适的投资商以及适合的机会实现价值变现过程。资产管理运营应该是当前商业地产开发商必须重视的环节。

课程时间：2天

课程对象：商业地产开发商高管、经营管理人员、招商人员、物业管理人員等

课程收益：

- 1 认识商业地产资产管理本质及其组成部分；
- 2 理解商业地产的投资本质以及美国和中国商业地产不同投资模式；
- 3 学习如何在商业地产开发开始时就重视其资产价值投资和升值；
- 4 学习商业地产的运营中的资产价值提升；
- 5 了解目前我国商业地产主要融资渠道和融资模式。

课程大纲：

- 1 商业地产资产管理概念
 - 1.1 商业地产资产管理组成
 - 1.2 商业地产资产管理目标与意义
- 2 商业地产的投资
 - 2.1 商业地产物业类型分类
 - 2.2 商业地产投资的特点

- 2.3 美国商业地产投资模式
- 2.4 商业地产组合投资模式
- 2.5 商业地产投资未来发展趋势
- 3 商业地产的开发
 - 3.1 商业地产的开发流程
 - 3.2 商业地产的策划与定位
 - 3.3 商业地产的业态定位
 - 3.4 商业地产的开发成本管理
- 4 商业地产招商管理
 - 4.1 业态组合规划
 - 4.2 招商定位与招商计划制定
 - 4.3 阶段性招商策略
 - 4.4 租金体系设计
 - 4.5 主力店选定与价值评估
 - 4.6 主力店情报收集与公关
 - 4.7 主要的招商渠道
- 5 商业地产营销管理
 - 5.1 商业地产营销流程
 - 5.2 营销策划与计划制定
 - 5.3 不同阶段的推广策略
 - 5.4 媒体宣传策略与计划
 - 5.5 营销成本管理
- 6 商业地产物业管理
 - 6.1 商业地产物业管理的重要性
 - 6.2 服务管理：管家服务
 - 6.3 物业工程管理：运行、保养、维修
 - 6.4 保安管理：消防中控、内保、外保
 - 6.5 清洁管理
 - 6.6 设施、设备管理：重保养，减维修

- 6.7 物业成本、能耗管理
- 6.8 物业团队管理
- 7 商业地产运营管理
 - 7.1 商业地产经营理念
 - 7.2 商业地产经营管理组成
 - 7.3 商业地产经营模式设计
 - 7.3.1 商业综合体五种发展模式
 - 7.4 商业动线的设计
 - 7.5 商业地产运营中的营销
 - 7.6 商业地产运营中的招商
 - 7.7 商业地产运营中的规划
 - 7.8 案例：国内、外成功运营商业地产
- 8 商业地产融资管理
 - 8.1 商业地产目前主要融资渠道
 - 8.2 商业地产融资模式
 - 8.3 商业地产融资成本管理
 - 8.4 商业地产融资风险控制
- 9 商业地产团队管理
 - 9.1 商业地产管理团队组织结构
 - 9.2 管理团队管理职能
 - 9.3 管理团队业务流程
 - 9.4 管理团队培养