

# 商业地产战略规划

讲师：李豪

**课程简介：**在新的环境下，商业地产面临着巨大的挑战与压力。在新的一轮商业地产角逐中，许多商业地产项目和商业地产开发、运营企业快速适应市场变化，及时调整业态、品牌和运营方式，并获得了一定的成绩。商业地产如何发展，如何运营，如何开发本课程就些类问题以案例形式展开学习。

**课程时间：**2天

**课程对象：**房地产企业高管、项目公司高管、房地产和商业地产经营管理者等

**课程收益：**

- 1、了解和学习就当前商业地产核心问题，以及商业如何发展趋势；
- 2、重点学习互联网思维下的商业地产开发与运营；
- 3、重点学习商业地产的轻资产运营与商业地产新业态组合模式；
- 4、掌握商业地产资本化运营的方式。

**课程大纲：**

## 1 当前商业地产核心问题与发展趋势

### 1.1 当前商业地产核心问题

1.1.1 开发量过大

1.1.2 同质化严重

1.1.3 受电商冲击大

1.1.4 运营方式陈旧

### 1.2 商业地产发展趋势

1.2.1 商业地产步入“分化”、优胜劣汰阶段

1.2.2 存量改造项目、轻资产项目增加

1.2.3 电商、互联网技术、思维将进一步得到广泛应用

1.2.4 PK 一线城市，新一线城市增长强劲

1.2.5 小而精的社区商业成为购物中心转型重点方向

1.2.6 业态组合和品牌组合的优化创新成为破局关键

1.2.7 商业地产的资本性收益模式更被重视

## 2 互联网、电商与商业地产融合

### 2.1 互联网化实体商业项目特点

2.1.1 以消费者为中心

2.1.2 打造商业生态圈

2.1.3 跨界运营与经营

2.1.4 科技与大数据应用

2.2 新的商业生态圈

2.2.1 商业定位新模式

2.2.2 自我形成商业生态圈闭环

2.2.3 商业新定位造就新业态与新商业模式

2.3 大数据对商业地产运营作用

2.3.1 商业地产大数据的应用

2.3.2 商业地产大数据采集

2.3.3 商业地产大数据综合与分析

2.3.4 大数据提升商业地产运营和盈利能力

2.4 商业地产科技智能化的应用

3 打造新业态组合与新品牌模式

3.1 新业态组合模式四化

3.1.1 商业生活化

3.1.2 商业体验化

3.1.3 商业娱乐化

3.1.4 商业场景化

3.2 围绕新业态组合的品牌新组织

3.3 商业地产孵化与打造新品牌

4 商业地产轻资产运营

4.1 轻资产 6 大方向与模式

4.1.1 资产金融化

4.1.2 金融多元化

4.1.3 风险分散化

4.1.4 专业突显化

4.1.5 产品标准化

4.1.6 运营服务化

4.2 万达商业地产轻资产操作模式

4.2.1 从万达地产到万达商业

4.2.1.1 万达轻资产三步曲

4.2.2 万达商业运营模式

4.2.3 万达融资模式

4.2.4 万达资产证券化模式

4.2.5 万达主要挑战与压力

4.3 华润轻全覆盖商业地产轻资产模式

4.4 保利轻资产模式

4.5 越秀地产轻资产快周转模式

5 商业地产资本化运营模式

5.1 商业地产资本化意义

5.2 资产证券化、地产或商业基金操作实务和主要风险

5.3 如何确何重资产剥离同时对资产的实际操作和运营能力

5.4 商业地产资本化操作的方式