

商业地产全程投融资、开发与运营

讲师：李豪

课程简介：商业地产开发与经营管理随着电商等冲击，产生了商业地产定位难、招商难、管理难、可持续性难。本课程针对以上难点重点解决商业地产开发过程一系统问题，通过大量的案例与实例学习商业地产的开发管理、运营管理、投融资管理等。

课程时间：2天

课程对象：商业企业高管、项目投资部门、商业地产项目开发管理人员，商业地产经营管理人员

课程收益：

- 1 掌握商业地产开发全流程与国际成功的商业地产持续开发模式和投资模式；
- 2 掌握商业地产投资决策核心，以及项目在前期定位、规划阶段如何策划项目的投资、运营和退出模式；
- 3 掌握商业地产项目定位、规划、营销推广的核心要点和相关案例；
- 4 掌握商业地产如何有效运营与新媒体、商电和新技术结合运营模式和案例。

课程大纲：

- 1 商业地产开发全流程
 - 1.1 关商业地产与商业地产类型
 - 1.2 商业地产成功开发模式
 - 1.2.1 新加坡凯德商业地产投资运营模式
 - 1.2.2 美国黑石商业地产运营模式
 - 1.2.3 新鸿基商业地产运营模式
 - 1.3 商业地产开发全流程
 - 1.4 商业地产全程投资四个关键节点
 - 1.4.1 项目决策

- 1.4.2 项目规划与运营模式确立
- 1.4.3 项目招商运营
- 1.4.4 项目退出模式设计
- 2 土地获取与可行性研究
 - 2.1 商业地产土地获取的常规模式
 - 2.2 商业地产前期投资决策与风险控制
 - 2.2.1 城市决策
 - 2.2.2 区域与商圈决策
 - 2.2.3 地块决策
 - 2.2.4 商业地产开发与运营 5 大风险控制
 - 2.3 可行性研究
 - 2.3.1 宏观研究
 - 2.3.2 城市与区域研究
 - 2.3.3 商业与消费者研究
 - 2.3.4 盈利模式研究
 - 2.3.5 经济指标与风险研究
 - 2.4 商业地产融资模式
 - 2.4.1 明股实债融资
 - 2.4.2 开发贷
 - 2.4.3 合作开发
 - 2.4.4 小股操盘
 - 2.4.5 预售融资与工程垫资
 - 2.4.6 商业经营性贷款或租赁贷
 - 2.4.7 当前融资环境下六种融资模式注意要点与操作
 - 2.4.8 六种融资模式在项目中结合应用
 - 2.5 商业地产的退出模式
 - 2.5.1 商铺、公寓散售+酒店、写字楼整售或定制开发
 - 2.5.2 商铺、公寓散售+酒店、写字楼自营后融资或出售
 - 2.5.3 采用母基金+子基金投资模式+资产证券化模式

- 2.5.4 三种退出模式在当前金融环境和市场环境中实际操作性
- 3 项目规划设计与运营模式设计
 - 3.1 项目整体规划
 - 3.2 项目定位
 - 3.3 业态规划与布局
 - 3.4 项目布局与动线规划
 - 3.5 商业地产运营模式设计
 - 3.5.1 租售并举模式
 - 3.5.2 全运营模式
 - 3.5.3 全售销售模式
 - 3.5.4 资产证券化 REITS 模式
 - 3.6 案例：华润商业地产运营模式、龙湖天街运营模式、宝龙模式、万科印力模式
- 4 项目招商与营销管理
 - 4.1 项目招商管理
 - 4.1.1 商业地产招商全过程
 - 4.1.2 预招商方式
 - 4.1.3 主力店与品牌店的招商策略
 - 4.2 商业地产营销与推广
 - 4.2.1 商业地产营销八个节点
 - 4.2.2 商业地产营销推广特点与渠道
 - 4.2.3 商业地产营销渠道与销售模式
- 5 新环境下商业地产运营模式打造
 - 5.1 互联网智能化与商业地产
 - 5.1.1 商业地产的 O2O 模式
 - 5.1.1.1 商业地产的 O2O 全面平台运营
 - 5.1.1.2 VR+商业地产运营
 - 5.1.1.3 机器人和无人机+商业地产运营
 - 5.1.1.4 直播（网红）+商业地产推广与营销

5.2 商业地产与电商、大数据结合的模式

5.2.1 构建商业地产大数据平台和运营的技术与模式要求

5.2.1.1 技术平台特点

5.2.1.2 商业地产运营大数据采集

5.2.1.3 大数据整理与分析

5.2.1.4 大数据管理商家与客户

5.3 商业跨界与运营新模式

5.3.1 商业运营跨界业态

5.3.2 中粮大悦城主题空间跨界运营

5.3.3 上海 K11 的艺术跨界经营

5.3.4 成都一品 CG 的跨界经营

5.3.5 广州正佳广场跨界海洋馆

5.3.6 南京德基广场跨界美术馆

5.3.7 龙湖天街商业升级模式

5.3.8 上海新天地商业街模式

近几年李豪老师亲自操盘与顾问指导的商业项目：

2015-2016年：甘肃中天健集团营销顾问和亲自操盘：

临夏中天健广场商业尾盘，半年去化近3万方，回款6亿；

兰州七里河中天健广场，全程操盘，从项目拿地、定位、规划、首开到后期开业，首开销售26亿，整售2万余方写字楼，商铺第一期去化率100%，公寓去化80%；

2018年项目开业，招商率100%，开业率93%；即便是2020年疫情期间也是兰州七里河区人流量、销售额最高的项目

2016年-2018年：宁波天德集团营销总顾问与亲自操盘：

宁波周巷嘉悦广场商铺尾盘销售：尾盘去化2万余方，去化率85%，回款4亿；

2019年1月顺利开业，招商100%，开业率90%。

宁波余姚养老公寓，项目收购、定位和首开：首开去化200余套，首开去化率

90% ;

2018年-2019年：嘉兴海宁长安镇新天地商业广场：

项目前期1年去化仅为20余套商铺，招商率不足10%，李老师和团队对进行项目包销、招商与运营：半年不到，商铺销售70%，招商率80%，项目2019年5月开业，开业率90%，半年租金上涨30%。

2019年：杭州嗨味美食街：

项目二次定位、招商和销售：6个月招商率100%，开业率100%，尾盘去化率93%。

2019年：四川某县商业广场，尾盘去化指导：

商业广场重新定位、招商与包装，2个月项目尾盘去化2.6万方，回款4.6亿。

2020年至2021年：杭州拱墅区某商业项目：

项目全案策划：项目前期定位、规划与营销、预招商，后期项目包销与运营

2021年：杭州富阳区三江汇某商业项目：

项目副总、合伙人和总策划：项目前期定位、规划、营销、预招商，以及融资