

# 《商业地产投资全流程要点解析》课程大纲

## 【课程收益】

- 1、分析和解读商业地产市场现状的成因。
- 2、理解和研判商业市场和商业地产未来发展趋势。
- 3、熟练掌握商业地产全流程要点，保证项目开发和运营过程中不出现重大失误和短板。
- 4、厘清商业地产项目运营的基本逻辑：运营保证招商，客户决定营销。

## 【授课对象】

地产公司、商业管理公司和物业公司决策人、高级管理人员

## 【授课课时】

2天（6小时/天）

## 【授课方式】

- 1、案例分享
- 2、课堂演练
- 3、视频赏析

## 【课程大纲】

### 第一讲 现状与趋势

#### 一、梳理与反思

- 1、商业市场现状
- 2、商业地产现状

#### 二、商业市场发展趋势

- 1、实体商业：现阶段实体商业经营战略的终极目标

- 2、互联网商业：平台运营的底层逻辑
- 3、品牌与商业空间的整合路径
- 4、创意消费主张和教育消费者是商业市场兴旺的两大利器
- 5、话语权是品牌生存的本钱

案例分享：“实体店+”扭转关店潮

### 三、商业地产发展趋势

- 1、驱动商业地产开发的三个力量
- 2、商业地产开发必须关注的四个主体
- 3、商业地产开发的三个关键要素
- 4、商业地产如何搭上 5G 顺风车
- 5、商业是决定城市成长的动力

案例分享：预计年入千亿租金的“实体商业+互联网”典型模式解读

## 第二讲 商业地产全流程控制要点

### 一、商业地产项目规划

- 1、商业地产投资收益三大关键点
- 2、商业地产投资计划
- 3、商业地产投资策略

案例分享：商业地产投资目标与机会

### 二、拿地

- 1、商业地产选址要点
- 2、商业地产投资测算
- 3、商业地产拿地方式

案例分享：商业地产开发的拿地方式

课堂演练：商业项目投资测算要点

### 三、建筑设计

- 1、商业地产空间设计
- 2、商业地产时间设计
- 3、商业地产情怀设计
- 4、商业地产专注力设计
- 5、商业地产客户映像设计
- 6、商业地产客户精力设计

案例分享 1：商业地产整合设计思维

案例分享 2：场景化商业空间案例分析与经验萃取

### 四、建设施工

- 1、商业地产项目建设的关键节点
- 2、商业地产项目建设过程控制

案例分享：商业地产项目施工与营销推广、运营和招商的连接要点

### 五、营销策划

- 1、商业地产定位
- 2、四大主体客户的体验设计
- 3、业态组合规划
- 4、基于资源体系的营销布局
- 5、营销节点控制
- 6、营销活动组织

案例分享 1：商业地产开发的三个经典项目

案例分享 2：有情怀的商业地产营销活动组织和操作方式

视频赏析：为成交的努力

## 六、招商

- 1、商业地产招商流程
- 2、客户资源的开发与储备
- 3、制定招商方案
- 4、招商谈判技巧

案例分享：客户资源管理模式

视频赏析：客户为什么会关注

课堂演练 1：捕捉城市热点区域

课堂演练 2：绘制客户地图

## 七、商业地产运营

- 1、衡量商业地产真正价值的主要指标
- 2、商业地产运营模式简析
- 3、商业地产升值计划

案例分享 1：冲刺百亿租金的商业地产运营模式

案例分享 2：写字楼、百货、社区商业和商业街区等成功运营案例分析

课堂演练：商业地产升值计划的关键点及实操方案

## 八、商业地产更新改造

- 1、商业地产更新改造的基本逻辑
- 2、商业地产更新改造的难点
- 3、商业地产更新改造成功案例分析

案例分享 1：国内外商业体更新改造经验分享

案例分享 2：城市更新项目运营模式

## 九、商业地产服务

### 1、商业地产物业管理

### 2、商业地产客户服务

案例分享 1：物业公司的社区商业运营经验分析

案例分享 2：商业地产运营中，满意度评价的三个要点

### 课程回顾和总结