

中国商业地产战国策  
SHOPPING MALL IN CHINA



黑龙江美术出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

中国商业地产战国策/段宏斌著.-哈尔滨:黑龙江美术出版社,2005.7  
ISBN 7-5318-1327-0

I.中…II.段…III.城市商业-房地产-开发-研究-中国 IV.F299.233.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2005)第076034号

责任编辑:赵立明 于洪颖 傅 弦

美术设计:卡 门

图片拍摄:卡 门、Daifuku、K.King、翁少兰、钟 菁、马铁江

制作输出:曾大卫

英文翻译: Pamela Pang

发行热线: 020—87515275

读者邮箱: [dhb1919@126.com](mailto:dhb1919@126.com)

全案整合: 广州道本

《中国商业地产战国册》

段宏斌 著

选题策划: 三度文化传媒

出版发行: 黑龙江美术出版社

地 址 : 哈尔滨市道里区安定街225号

网 址 : <http://www.bfwy.com>

邮 编 : 150016

电子信箱: [bfwy@bfwy.com](mailto:bfwy@bfwy.com)

经 销 : 全国新华书店

印 刷 : 深圳市德信美印刷有限公司

版 次 : 2005年9月第1版

印 次 : 2005年9月第1次印刷

开 本 : 889x1194mm 1/16

字 数 : 200千字

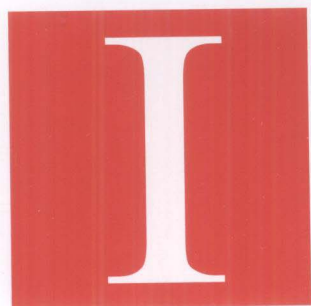
印 张 : 35

印 数 : 1-1000册

书 号 : ISBN 7-5318-1327-0/J-1328

定 价 : 999.00元

本书出现质量问题,请与印刷厂联系调换



# 中国商业地产战国策

## SHOPPING MALL IN CHINA

In China, a stonge is coming soon, shopping mall the most fational word full of the citise and twom. much of question of us to answer. In China, a stonge is coming soon, shopping mall the most fational word full of theall the most fational word full of the citise and twom...



# 序

“商场不就是卖东西的地方吗？有啥稀奇，干嘛还要看书？”可能你会这样说。俗语说：“举起幡竿有鬼到”，只要打开门做买卖，自然有人送上来。是吗？真的这么简单吗？

随着人民生活水平改善，以前街头巷尾的小商店渐渐地变得无法满足消费者越来越高的要求，商场逐渐形成，但只不过几十年的光景。初期的商场只有百货大楼，例如北京王府井的北京百货大楼，很受欢迎；其他受欢迎的买东西的地方就是市场，例如以前北京的东安市场。虽然北京百货大楼还在，但跟东方广场那10万平米的东方新天地没法比。人家就是火。市场也被淘汰了，东安市场变成了新东安。

那么，咱们来一个翻版东方新天地或新东安不就成了吗？！很可惜，我只能说不一定。不然，来一个翻版香港的时代广场总可以吧？对不起，我的回答也是不一定。抄国内的不成，抄香港的又不成，那怎么才成？总不能眼巴巴拿十几个亿扔进海里吧！

纵横国内外大小商场管理几十年，经历了大大小小记不清楚的商战，我只能承认成功的商场绝对不是偶然，也不是走运，而是精心策划和科学布局的结晶。它具备了天时，地利及人和几个必备的元素。简单来说就是一门还没有开发的大学问！

失败的商场有千千万万个失败的理由，每一个都不一样。但成功的商场的成功理由却不太多，都是一些比较容易掌握的窍门。本书作者深入浅出，图文并茂地把成功的案例抽丝剥茧展视给读者，再以科学的分析找出每个成功案例的精华，融会贯通地把它们归纳起来，让读者一目了然。

我认识的成功商场管理人都有他/她们的一套理论，可惜都是零零碎碎，没有系统；或者是从惨痛经验中学乖了，更甚的是知其然而不知其所以然。本书作者把各式各样成功商场的密码找到了，也找到了破解密码的大小钥匙，让您成功在望。

丹布朗破解了达文西密码，为他带来了巨大的财富；您能破解成功商场的密码，为自己创造更大的财富吗？

周成德

2005年8月1日

周成德，澳大利亚麦哥理大学工商管理硕士，美国国际设施管理学会认证设施经理，英国设备工程师学会资深会员。曾参与香港上市房地产集团开发及管理，任总经理管理项目，其中商场部分达88万平方米。现任香港上市房地产集团物业部总经理，参与开发及管理香港、澳门和国内项目达150万平方米。







## 中国商业地产已不可阻挡地进入一个战国时代

我一直坚定不移地相信：商业地产从昨日的萌芽、到今日的兴起、到明日的蓬勃发展，需要一些好书来进行真实的表现、总结和展望。正因为如此，我想将很多我从实践中学到的、所想到的和众多现代商业专家总结提炼出来的有关商业地产的思想和知识与读者分享，让这本书首先体现“价值是第一位的”这一主题，虽然这些“价值”的组成是不具备完整意义的，但我相信这些即使是不完整的“价值”，对中国地产目前的状况而言也是具有现实意义的。

很多房地产商和与房地产相关的知识精英都是很聪明的人，他们对商业地产有自己独到的见解，但是，他们没有足够的时间与精力将一些商业地产的观点和理论总结出来，升华出来，让同行和有志于发展商业地产的人士来参考。目前市面上的与商业地产相关的书籍就非常少，因为这种机遇和责任，我有了写这本书的冲动，我希望这本书是有思想高度的，也是生动和有实际指导意义的。我希望读者在看完这本书后，会觉得他得到的收获比所付出的多得多。

我的一位在商业领域颇有建树的朋友曾经说过——商业的东西是不能用书来表达的。换言之，就是只可意会，不可言传。我却对此保持着谨慎的异议：世界上没有一种思想是不能用文字来表达的，像马克思的《资本论》，像凯恩斯的《就业、货币与利息通论》，虽然生涩难懂，但不至于无法表达。商业地产充满着太多的变数，也因为地域的不同造成许多观念的不同，也因为从事的人少，懂的人少，使这个领域显得高深莫测。但我想所写的，是一种普遍的规律，是一些具体案例的分析。有一些，我可能会给出结论，有一些，我也只是停留于分析，至于其中的得失与缺，可能还得由读者自己去评判。

我一直在观察商业地产的全球化发展，加拿大多伦多、温哥华，日本东京、大阪以及中国香港，这些地区的商业地产发展具有全球的标本意义。在这些比我们先进的国家和城市当中，有些商业地产项目是如何成功的；有些商业地产项目又是如何被抛弃的。成功的因素很多，被抛弃的因素也很多，但概而言之，又具有一种普遍的规律性。这种存在的规律性，又足以指导我们科学地看待我国现在正如火如荼发展的商业地产。

在中国，当一个从计划经济转型到市场经济的社会，当一种被束缚的商业能量在短时间内被无限地释放出来的时候，其中的错乱、迷惑、机会与思考，为商业地产的全球化发展注入了中国式的内容。

我所生活的城市——广州就具有一种典型的商业地产中国式意义，这里曾经诞生了中国一个最具影响力的现代商业地产项目——天河城，之后又诞生了很多商业地产项目如中华广场、正佳广场、维多利亚广场、太古广场……有的成功，有的失败，有的还要拭目以待，但商业地产的巨大空间使得众多的发展商和投资者前赴后继，使得这一个区域商业地产空前活跃，这里将成为中国商业地产发展的风向标和摇篮。

我也曾经在中国最贫穷的省份贵州省一个县级市做过商业地产项目，作为发展商的一员而参与其中，这里2002年的社会消费品零售总额不到7亿元人民币，市财政收入不够2亿元人民币，市场消费基础十分薄弱，而我们却将国际先进的理念搬到这里，将先进的理念和当地的实际相结合，引发了这个县级市里商业的一次空前变革。这些经历，加上我个人爱思考的习惯，使得我有素材将商业地产的一些观点和理念写出来。

中国商业已不可阻挡地进入一个战国时代，商业地产的巨大利润和发展空间，将使传统商业受到巨大的冲击并引发新一轮的洗牌，并深刻地影响一个时代的进程。在地产领域内，之前很多的专业人士都是住宅地产专家，对于商业地产，他们还需要有更多的了解。但随着时代的发展，他们将会从理论和实操方面获得更多商业地产管理、运营方面的知识，从而使更多的人能加入进来，促进中国商业地产的整体良性发展。

孙中山先生曾经说过：“世界潮流，浩浩荡荡，顺之者昌，逆之者亡。”用这句话作为《中国商业地产战国策》这本书前言的注脚，当不为过。



2005年6月6日



### 作者简介

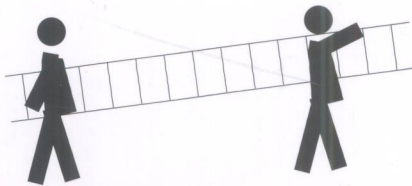
段宏斌，广州道本创造者，多年来致力于国内商业地产的实践和研究，历任大型商用物业经营管理公司总经理等职务，密切关注中国现代社会转型期间的商业变革，对世界发展潮流、中国社会商业演变与微观商用物业的项目经营有深入的见解。



**The Mark of an Era:** In China, when society changes from planned economy to market economy and a type of business energy is released from restraint within a short time, the confusion, puzzle, opportunities and thinking inject content of Chinese style into the globalization of commercial property. In the present Chinese business world, the word MALL is becoming one of the terms most frequently used. In this way, will Chinese commercial property command vision in its confusion and breed hope in its failure?



**一个时代的印记。** 在中国，当一个从计划经济转型到市场经济的社会，当一种被束缚的商业能量在短时间内被无限地释放出来的时候，其中的错乱、迷惑、机会与思考，为商业地产的全球化发展注入了中国式的内容。在当今中国商界，MALL正在成为使用频率最高的词汇之一，中国商业地产，就这样——在混乱中夹杂着愿景，在失败中孕育着希望？



**The Reform of a Life Style:** Business changes the world. Commercial property is thriving in China, and profoundly changes the life of all of us. We hope to know clearly the type of development track commercial property follows internationally? In the numerous commercial property developments in our Country, which are the success stories? Which are the losers? Which developments merely aim at short-term benefit? And which are the ones that will achieve sustainable success?



**一种生活的革新。** 商业改变世界。商业地产在中国的蓬勃发展，亦将深刻地改变我们每一个人的生活。我们希望清楚地知道，在国际上，商业地产具有一种怎样的发展轨迹。在我国众多的商业地产项目当中，成功者何在，失败者何在，什么项目只是为了取得短期利益，而什么项目将获得持续的成功。



### **The Destiny of a City**

In exemplary cities around the world such as Toronto and Vancouver of Canada, Tokyo and Osaka of Japan, Hong Kong as well as Mainland China, which commercial property developments succeed? How do they succeed? Which of them failed and how were they abandoned? In China, the Tee Mall in Tinhe, Guangzhou achieves success. What is the reason for its success? In more developed cities, a lot of commercial property developments have met with failure. What is at the root of the failure? Do they share any regular patterns?



**一座城市的宿命。** 在加拿大多伦多、温哥华，日本东京、大阪以及中国香港和大陆，这些具有全球标本意义的城市当中，哪些商业地产项目成功了，是如何成功的；哪些商业地产项目失败了，又是如何被抛弃的。在中国，广州天河城取得了成功，成功的道理在哪里。在一级城市、二级城市有很多项目走向了失败，失败的根源何在，这当中的规律是什么。



### **The Awakening of a Type of Economy**

What is the relationship between commercial property and macro economy? Which type of commercial developments is suitable for which type of cities? In developed coastal cities such as Beijing, Shanghai and Guangzhou, commercial property awakes the business power of a city. However, in less developed cities where the population is not big and the purchasing power is not strong, does commercial property have the same business power?



**一种经济的觉醒。** 商业地产与宏观经济有什么关系，什么样的城市适合开发什么样的商业地产项目。在北京、上海、广州等沿海发达城市，商业地产唤醒了一座城市的商业力量。但是，在内地人口不多、购买力不强的二级城市、三级城市，商业地产是否具有同等的商业力量。

# Mall

**The Footstep of an Empire:** What is the relationship between planning, architecture, invitation of tenants, operation and strategic planning? At present, in the various types of malls of over 20,000 square meters in China, are there any common shortcomings and difficulties? Are they breeding any enormous business opportunities? Who will be the creator and leader of this business empire?...." Modern Chinese Commercial Property" will take you to the realm of the business empire and listen to the advancing footsteps of a business empire with you....



business empire and listen

**一个帝国的脚步。** 规划、建筑、招商、运营、策划有何关联性，目前国内开发的两千多万平方米的各种类型的MALL当中，有哪些共同的缺陷和困惑，又孕育了怎样的巨大商机。谁，将是这一商业帝国的开创者和领导者……《中国商业地产战国策》带您进入一个商业帝国的世界，和您一起聆听一个商业帝国前进的脚步声……