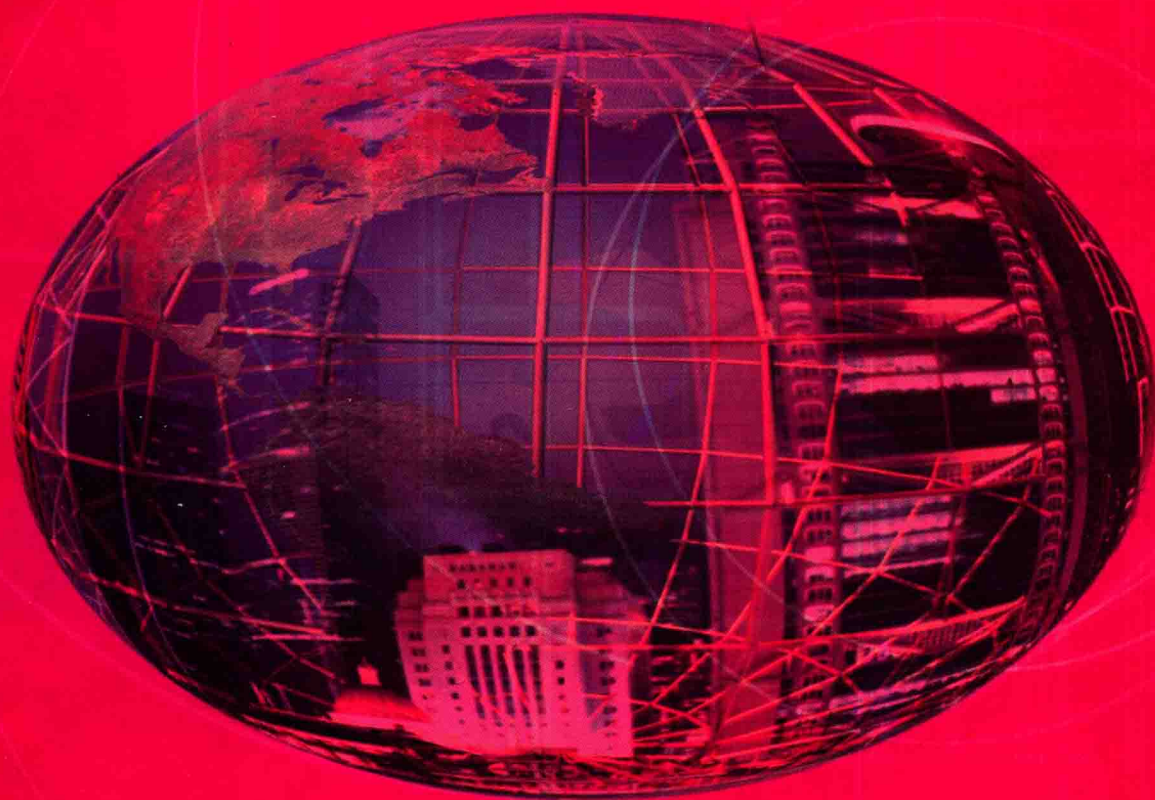


热销商业物业 全程操作策划指导

THE FAST-SELLING COMMERCIAL PROPERTY IS OPERATED AND PLANS GUIDE IN THE WHOLE JOURNEY

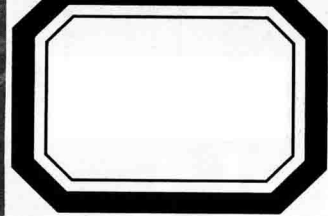


编著：徐建平
蔡锦辉

王劲
李朝瑢

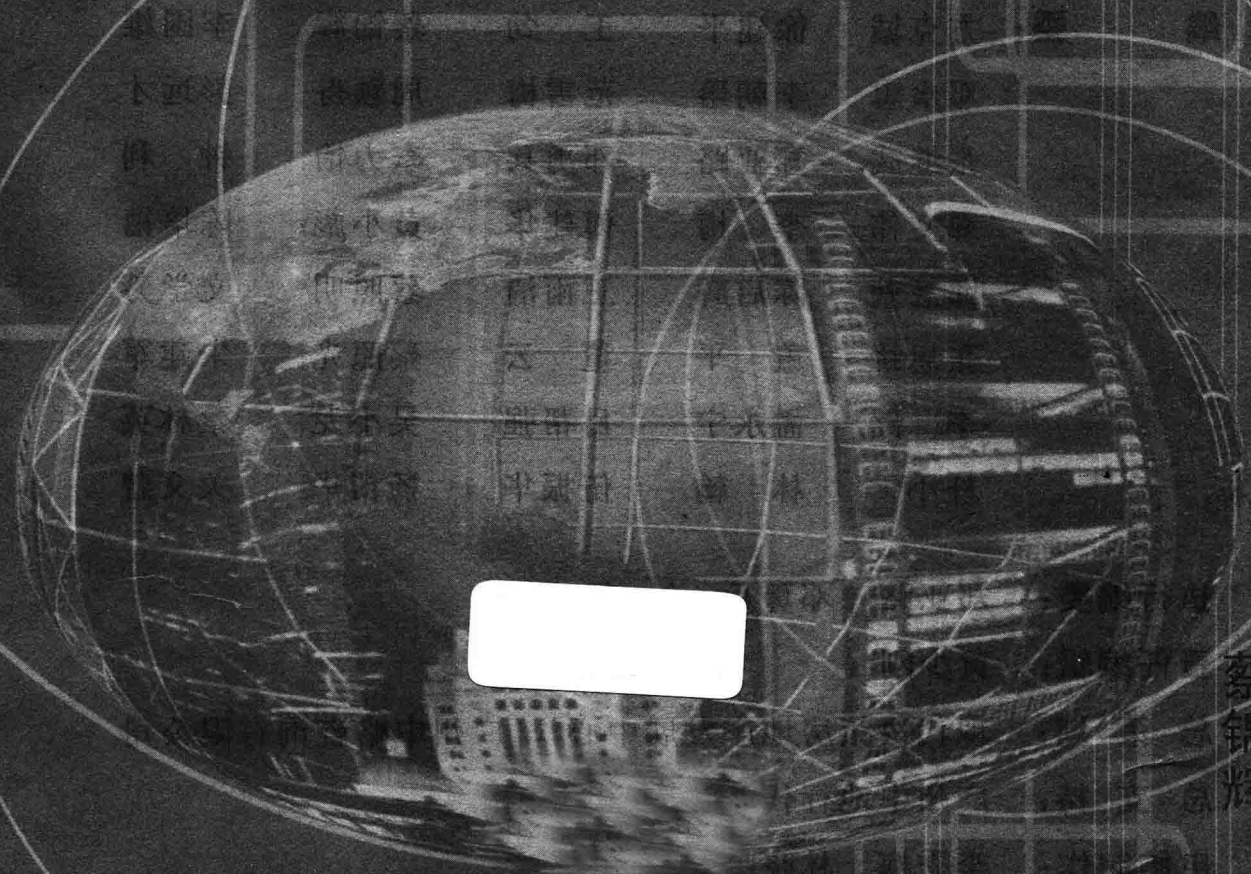
主编：中地行国际(香港)有限公司
现代决策房地产发展中心

广东经济出版社



热销商业物业 全程操作策划指导

THE FAST-SELLING COMMERCIAL PROPERTY IS OPERATED AND PLANS GUIDE IN THE WHOLE JOURNEY



编著：徐建平

蔡锦辉

李朝璫 王劲

主编：中地行国际(香港)有限公司
现代决策房地产发展中心

广东经济出版社

图书在版编目(CIP)数据

热销商业物业全程操作策划指导 / 徐建平, 王劲, 蔡锦辉, 李朝瑛编著

—广州: 广东经济出版社, 2002. 11

(中国商业地产全程操作策划指导)

ISBN7-80677-330-4

I. 热… II. ①徐…②王…③蔡…④李… III. ①房地产-开发-中国②房地产-销售-中国 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 089911 号

出版 发行	广东经济出版社 (广州市环市东路水荫路 11 号 5 楼)
经销	广东新华发行集团股份有限公司
印刷	广东省农垦总局印刷厂 (广州市天河区粤垦路 88 号)
开本	889 毫米×1194 毫米 1/16
印张	45.5
字数	112 700 字
版次	2002 年 11 月第 1 版
印次	2002 年 11 月第 1 次
印数	1~3000 册
书号	ISBN7-80677-330-4/F·776
定价	全套 (1-2 册) 580.00 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印厂联系调换。

• 版权所有 翻印必究 •

《中国商业地产全程操作策划指导》

编辑委员会

主 编：中地行国际（香港）有限公司
现代决策房地产发展中心

编 著：徐建平 王 劲 蔡锦辉 李朝琰

编 委：方克城 徐建平 王 劲 蔡锦辉 李国雄
邓永忠 李朝琰 范雪梅 周颖舟 彭远才
张继武 郑亚路 邓勇兵 李力怡 钟 利
郑文伟 李 梅 傅建华 黄小彪 陈培禧
邱慧莉 陈启辉 王雨清 蔡照明 文学芳
张思峰 董 平 董 云 蔡照光 朱建军
李 路 孟永宁 吕帮强 吴小龙 蔡林英
杜小雷 林 翰 伍振华 杨帮华 关文曾

执行编委：郑亚路 邓勇兵 钟 利

责任编辑：黄少刚

总 策 划：现代决策房地产发展中心 广州中略咨询有限公司

总 支 持：广州中地行代理有限公司

电脑制作：李秀梅 林晓鸣

法律顾问：唐一辉

媒介支持：中国经营报 中国房地产报

本书一切相关资料以发展商最终公布为准。



中国房地产·下一个高获利热点

2002 至 2005 年,深圳商业地产市场空缺 400 万平方米;上海商业地产空缺 550 万平方米;北京商业地产空缺 520 万平方米;广州商业地产空缺 440 万平方米。据预测,未来 3 年间,全国商铺空缺量约 1700 万平方米,写字楼约 1200 万平方米。整个商业地产市场空缺约 3000 万平方米。

中国房地产正面临急剧的洗牌,步入一个商铺、写字楼、住宅三分天下、鼎足之势的全新时代。我们敢说,商业地产——中国房地产开发的下一个热点。

值得开发商注意得是,虽然同出地产体系,但商业地产的开发操作、经营理念与住宅却有着很大的不同。

1、商业物业的操作法门

差异 1:作为一个动态地产,商业地产主要依靠经营获得收益,需要依托于商业地段价值和经营特色。

差异 2:商业性更强,对开发商和物业管理的商业经营、管理水平要求更高。

差异 3:商业建筑的土地出让金要比住宅高,土地出让年限只有 40 年;

差异 4:相关政策一般商铺销售贷款总额不超过 300 万元,贷款额度最高为 6 成,期限为 10 年,利率 6.25%。工程到了具备竣工备案条件后,银行才放款。消费者商业物业贷款的月供是在房子即将投入使用时才发生。

差异 5:缴纳的费用不同。水、电、气、热等需按专门的商业市政标准缴费。

差异 6:后期的装潢、经营、维护等费用大。

差异 7:商业物业开发回报利润高,通常是住宅投资的 2~4 倍。

差异 8:房地产开发商与商家的合作联合将是以后商业物业开发的趋势。

商业地产是继居住型物业之后更高一层的投资境界。商业地产不是讲概念,注重一下户型和环



境就能销售,商业地产的投资价值还跟所在地点区域的商业氛围是否浓厚相关。具体来说,建什么业态,在何处建,以及建成后的经营形式如何,都需要有一个科学的整体策划、正确的功能定位。商铺所代表的,不再只是一个铺面,更多的是,隐藏在铺面后面的无限获利空间。

未来最抢手的商业物业

- A、新开发住区的临街铺面 (或步行街)
- B、住区中心商场专供商业服务的铺面
- C、主题式的大商城 (独立铺面或联合铺面)

2、写字楼的操作法门

写字楼市场和住宅市场的关系最好的比喻是:产品的利润和市场的份额之间关系。写字楼市场和住宅市场是不可分割的一个市场的两个方面。

差异 1、写字楼的建设周期至少比同等建筑面积住宅长 30%。

一般而言,一座大厦主体封顶时,工期和投资尚不到三分之一,电梯、中央空调、暖通等大型设备安装复杂、外立面和顶部装饰都较之住宅复杂得多,越是高级写字楼,交付标准就越高。

差异 2、写字楼的销售周期要比住宅长得多。

差异 3、与住宅相比,写字楼的需求弹性不大。

差异 4、写字楼市场对经济环境和社会环境的敏感程度大大超过住宅市场。

差异 5、写字楼项目的运作难度远比住宅项目大,投资周期长,难以赚到“快钱”

差异 6、写字楼项目具有双重目标市场“租赁市场”和“销售市场”。

差异 7、写字楼项目的机会较多,风险相对较小

如果说住宅项目适合各种开发商,那么写字楼项目只适合真正有实力、有名声的大企业。正如住宅不只是提供一个遮风避雨的场所,写字楼提供的是一种个性的栖居,一种背景文化、一种安全感或一种成就和体验,住宅的开发一直在不停地引领生活方式的变革。我们有理由相信,新时代的商业地产一定会引领经营方式与工作方式的变革。

点热装开个一不的巧就氛国



CONTENTS

目 录



在一个崇尚英雄的行业,当住宅的孤傲群芳已成过去时,商业地产
将缔造更多的传奇!

创新平台 I : 商业地产全程操作解码

核心指导 1: 最具借鉴热销商场全程立体策划流程.....21

——广州 XX 热销商场全案操作流程

操作步骤 1: 商场物业市场调研分析

操作步骤 2: 项目条件分析

操作步骤 3: 项目定位策略

操作步骤 4: 商场建筑规划及设计

操作步骤 5: 营销推广投资回报分析

操作步骤 6: 广告推广策略

操作步骤 7: 关于旺场经营建议



核心指导 2: 商场项目可行性投资分析操作47

——南京 XX 商城成功投资操作借鉴

操作步骤 1: 项目选址

操作步骤 2: 项目总体规划

操作步骤 3: 首期工程实施

操作步骤 4: 项目投资收益分析

操作步骤 5: 项目敏感性分析

操作步骤 6: 项目投资价值分析



核心指导 3: 击溃商铺投资消费者心理防线57

- 创新操作 1: 深层透析商铺投资关键因子
- 创新操作 2: 快人一步挖掘潜在市场利润点
- 创新操作 3: 打动商铺投资消费者七大创新战略
- 创新操作 4: 准确无误商铺投资经营技巧
- 创新操作 5: 商铺投资利润价值精确分析



核心指导 4: 商业地产定位操作模式67

- 创新操作 1: 商场定位核心——市场调研
- 创新操作 2: 商业地产定位标准流程
- 创新操作 3: 成功商业地产定位操作工具
- 创新操作 4: 国际化商场定位分析典范

——北京怡景园商场定位策划

核心指导 5: 商业地产热销商场规划设计模式

规划指导 a: 商场内部空间布局规划81

- 创新操作 1: 铺位布局和人流动线设计
- 创新操作 2: 商场楼层规划设计要点
- 创新操作 3: 商场内部庭院设计技巧
- 创新操作 4: 过道、洗手间布局设计要点
- 创新操作 5: 商场电梯布局规划要点
- 创新操作 6: 商场室内灯饰设计要点

创新操作 7: 商场物业内墙、地面设计

创新操作 8: 商业地产小品点睛设计

创新操作 9: 休息椅、垃圾桶布置要点

创新操作 10: 商场消防规划设计要点

规划指导 b: 经典商场物业外立面设计技巧99

创新操作 1: 商场外立面设计原则

创新操作 2: 热销商场外立面设计 5 大组合要素

规划指导 c: 繁华商场广场规划设计105

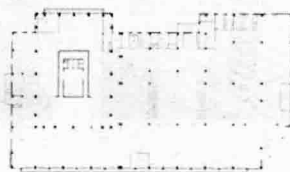
创新操作 1: 成功商场广场步行空间设计思路

创新操作 2: 成功商业广场规划构建元素

创新操作 3: 特色商业广场规划设计技巧

创新操作 4: 商场广场空间设计四大模式

创新操作 5: 特色商业广场引爆商业价值



规划指导 d: 商业地产规划设计经典示范113

——台湾 xx 广场全程规划操作

一、项目基本状况

二、项目规划前期阶段

三、项目规划设计

规划指导 e: 商场业态组合规划操作119

创新操作 1: 成功商场准确功能分区规划操作

创新操作 2: 成功商场业态组合规划流程

创新操作 3: 商场物业业种规划组合制胜技巧

创新操作 4: 成功商场业态规划经典演绎

——广州天立大厦电脑城业态组合策划模式

核心指导 6: 商场全程定价三大法则133

核心指导 7: 特色商场装修操作核心技巧135

创新操作 1: 商场特色装修四大新型理念

创新操作 2: 一般商场细部装修标准

创新操作 3: 一般热销商场装修档次标准

创新操作 4: 掌握商场装修材料选购技巧

创新操作 5: 商场装修成本最小化三大指环

创新操作 6: 精心打造商场装修经典风格



核心指导 8: 商业地产广告操作核心要点147

创新操作 1: 引爆旺销商城广告成功推广核心要素

创新操作 2: 最具杀伤力商场广告实战操作流程

创新操作 3: 全面掌握一般商场广告操作技巧

创新操作 4: 深度剖析触动心弦广告最佳诉求点

创新操作 5: 成本最小化高获利广告实战技巧

创新操作 6: 破解震撼全城的最佳广告机密档案

——广州 XX 商场广告操作机密档案

核心指导 9: 商业地产商场物业全程营销指导

营销指导 a: 引爆商场畅销踴异销售战略167

创新操作 1: 高获利商场前期营销策划核心要点

创新操作 2: 旺销商场成功营销操作流程

创新操作 3: 引爆高获利商场营销操作技巧

创新操作 4: 整合商场营销可持续发展战略

创新操作 5: 出奇制胜的商场物业招商战术

创新操作 6: 商场顶层招商致胜四大招式

营销指导 b: 商场租售最具攻击性 19 式实战技巧181

——最有效的 19 种销售方式



营销指导 c: 商场销售极具诱惑力付款方式189

付款方式 A: 你置业、我付款

付款方式 B: 一次性付款

付款方式 C: 一次性缴租法

付款方式 D: 优惠按揭付款

付款方式 E: 零首期按揭付款

付款方式 F: 免息分期付款

付款方式 G: 按金交租法

付款方式 H: 月等额付款

付款方式 I: 月均额付款

付款方式 J: 返租回报

营销指导 d: 商场租赁的合同明细法则195

创新操作 1: 购铺合同签订标准流程

创新操作 2: 签订购铺合同不可忽略元素

创新操作 3: 洞悉商铺合同三大玄机

营销指导 e: 商场物业逆市飘红 36 招营销新法.....201

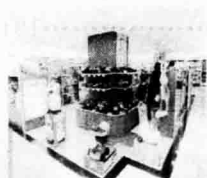
——总结亚太 50 为商业地产大师的营销秘诀

第 1 招: “全程式”论坛营销手法

第 2 招: 强强联合——先发完全组合

第 3 招: 强强联合——先发战略协作

.....



核心指导 10: 起死回生商业地产操作经典

营销指导 a: 商场物业尾铺营销创新工具.....243

创新工具一: 地产商的难言之痛

创新工具二: 分析尾铺优劣, 二次营销模式

创新工具三: 尾铺营销的常规三板斧

创新工具四: 尾盘物流平台营销模式

创新工具五: 解套尾盘捆绑策略模式

创新工具六: 尾铺集中营模式

创新工具七: 经典楼盘尾盘处理借鉴

营销指导 b: 滞销商场成功解套操作模式253

操作经典 A: 广州某大型主题商城二次营销解套

操作经典 B: 成都某广场成功解套操作

核心指导 11: 商业地产后续经营战略策划

营销指导 a: 保持商业地产长旺不衰操作手法.....271

创新操作 1: 提升大商圈旺销, 构架商城主题价值

创新操作 2: 击活大商圈六大商业秘密

创新操作 3: 保障商业物业兴旺的五要点

创新操作 4: 保持商用物业长旺不衰借鉴模式

创新操作 5: 规避商业地产“空壳经营”核心技巧

创新操作 6: 大型商场滞销经营突围战略操作

创新操作 7: 锻造商场品牌高忠诚度的十二招式

创新操作 8: 破译商铺可持续发展操作密码

核心指导 b: 与国际接轨商场物业管理操作模式299

创新操作 1: 商场物业管理几大难点及解决办法

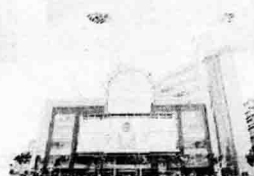
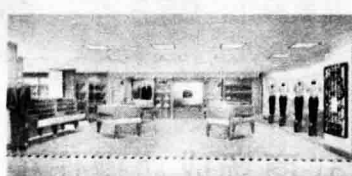
创新操作 2: 商业物业何时引入管理公司最合适

创新操作 3: 商场物业管理实战操作

创新操作 4: 保持商业长旺不衰的管理要诀

创新操作 5: 商场物业九大经典管理模式

创新操作 6: 旺销商业物业管理培训操作要点



创新平台 II: 新概念商场项目操作解码

核心指导 1: 主题式商场项目开发模式315

创新操作 1: 主题商场成功操作工具箱

创新操作 2: 主题商场选址定位操作精要



创新操作 3: 主题式商场物业规划设计

创新操作 4: 主题商场营销独特推广操作模式

创新操作 5: 主题商场实战经营策略

创新操作 6: 主题商城经典操作示范

核心指导 2: 主题商城——汽车城成功操作模式.....333

——广州火爆车城“锦恒商业广场”全程操作

一: 项目开发总战略思路斥求

二: 项目选址分析

三: 项目规划设计

四: 项目功能配套

五: 项目开发六大优势斥求

六: 值得借鉴的创新操作



核心指导 3: 产权式商场成功操作模式.....341

创新操作 1: 洞悉“产权式”商场操作手法

创新操作 2: 解理“产权式”商场规划设计法则

创新操作 3: 引爆“产权式”商场热销实战操作

创新操作 4: 长旺不衰“产权式”商场管理秘诀

创新操作 5: 最具借鉴“产权式”商场投资获利模式

创新操作 6: “另类产权式”商场成功操作亮点

核心指导 4: “地产 + 商业”成功开发模式351

创新操作 1: 解构“地产 + 商业”模式高获利深层元素

创新操作 2: 解构大型商业地产开发精辟要点

创新操作 3: “地产 + 商业”模式开发致胜招式战略演示

创新操作 4: 把握“地产 + 商业”未来赢利策略



核心指导 5: 地铁概念引爆成功销售操作密码363

创新操作 1: 解读地铁概念商城核心要素

创新操作 2: 热销地铁商业物业开发要点

创新操作 3: 引爆畅销地铁商业物业定位元素

创新操作 4: 破解地铁概念商业物业旺销实战策略

创新操作 5: 打造国际标准地铁商城核心要点

创新操作 6: 最具借鉴“国际都市”六大地铁商城模式

创新操作 7: 营造地铁商业物业利润最大化关键点

核心指导 6: “购物公园”成功开发模式377

创新操作 1: 掌握新概念“购物公园”深层获利元素

创新操作 2: 破译“购物公园”规划致胜核心密码

创新操作 3: 顶尖级“购物公园”精妙设计要点

创新操作 4: “购物公园”最佳操作档案范式借鉴

创新操作 5: 绝对创新“儿童购物公园”设计要点