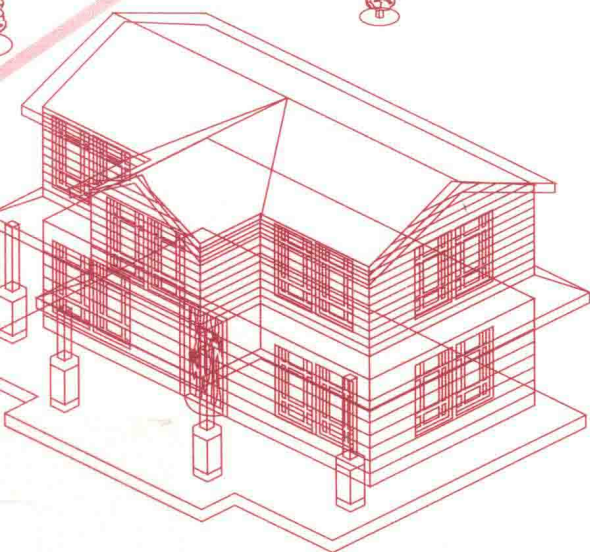


商业地产操盘攻略系列

商业地产 常识

速查速用大全

时代华商商业地产策划中心 组织编写
刘少文 主 编



SHANGYE
DICHAN
CHANGSHI

SUCHA
SUYONG
DAQUAN



化学工业出版社



商业地产操盘攻略系列

商业地产 常识

速查速用大全

时代华商商业地产策划中心 组织编写
刘少文 主 编



化学工业出版社

· 北 京 ·

《商业地产常识速查速用大全》从商业地产资讯导读、商业地产业态分类、商业地产综合管理、城市综合体与新型城镇化这四大部分对商业地产进行了较为详细的介绍，书中对商业地产的热点作了解析，对涉及的术语作了解释，对商业地产开发、设计、管理等方面需要注意的要点做了总结。同时，书中穿插了大量的表格、案例以供读者参考。

随书附赠《商业地产全程运作——流程·制度·表格（DIY实操文件）》电子文档部分（通过邮箱 cipsydc@163.com 索取），使用者可阅读、检索、打印、复制、下载，并根据机构与企业的自身需要进行个性化修改。

《商业地产常识速查速用大全》可供商业地产从业人员及策划人员使用和借鉴，也可供有志于从事商业地产运营与管理的有识之士参考。

图书在版编目（CIP）数据

商业地产常识速查速用大全/时代华商商业地产策划中心组织编写，刘少文主编. —北京：化学工业出版社，2015.6

（商业地产操盘攻略系列）

ISBN 978-7-122-23449-0

I. ①商… II. ①时…②刘… III. ①城市商业-房地产-基本知识 IV. ①F293.35

中国版本图书馆CIP数据核字（2015）第061777号

责任编辑：陈 蕾 刘 丹
责任校对：陶燕华

装帧设计：尹琳琳

出版发行：化学工业出版社（北京市东城区青年湖南街13号 邮政编码100011）
印 装：大厂聚鑫印刷有限责任公司
787mm×1092mm 1/16 印张26½ 字数641千字 2015年6月北京第1版第1次印刷

购书咨询：010-64518888（传真：010-64519686） 售后服务：010-64518899
网 址：http://www.cip.com.cn
凡购买本书，如有缺损质量问题，本社销售中心负责调换。

定 价：88.00元

版权所有 违者必究



前言

PREFACE

当前房地产行业所处的环境发生了巨大变化，整个房地产行业的发展模式也发生了变化，未来将进入精细化、集约化的发展时代。商业地产作为房地产行业最具发展空间的领域，随着近几年互联网的兴起，改变了人们的消费方式，从而使传统商业模式正在发生着一次革命性的颠覆，电商、O2O、体验、文化等已成为未来商业地产发展的核心关键词。

在新的形势下，商业地产企业需把握行业发展的趋势，尽早地主动寻求转型，对传统的商业模式进行调整，对新建的商业物业提前做好定位和规划，从而适应新一轮经济发展的需要。现今各大龙头房地产企业纷纷剑指商业地产，从住宅市场挤出来的过剩流动性资金进入了旅游地产、购物中心、商业街、物流园区等商业项目。作为自主经营、自负盈亏的市场主体，选择操作何种业态是房地产企业的天然权利，在住宅市场面临下行风险的当下，将商业地产作为企业避风港也是顺势而为之举。

现阶段商业地产的趋势是总量过剩，步入去粗存精、优胜劣汰的阶段；商业地产开发注重推广绿色低碳技术与建筑；互联网思维下的商业地产运营商不断探索O2O模式；艺术、生态、体验式商业项目已成趋势；地产与文化大融合环境下，商业地产项目更注重文化设计；社区商业将成为引领未来商业地产市场的重心；商业地产盈利模式正从租售并举到自持转变；商业地产项目将从“重招商”向“重运营”转变等。商业地产一系列的变化，都需要我们商业地产从业人员掌握新的知识、转变思维，用科学的理念来引领商业地产发展的潮流。

基于此，我们在多年探索的基础上，策划、编撰出了适合商业地产从业人员、策划人员使用和借鉴的《商业地产常识速查速用大全》管理工具书。《商业地产常识速查速用大全》从四个方面对商业地产从业人员应知应会的基础知识、专业知识、专业术语、必备模块等相关内容进行了较为详细的描述和解析，以供读者参考。具体内容包括第一部分，商业地产资讯导读（商业地产热点解析、商业地产与O2O解析、商业地产术语解析）；第二部分，商业地产业态分类（商业地产购物中心、商业地产百货商场、商

业地产专业市场、商业地产旅游地产、商业地产物流园区、商业地产科技园区、商业地产工业园区、商业地产社区商业、商业地产住宅底商、商业地产写字楼、商业地产商业街、商业地产主题公园);第三部分,商业地产综合管理(商业地产项目策划、商业地产前期开发、商业地产规划设计、商业地产项目管理、商业地产景观设计、商业地产绿色建筑、商业地产广告设计、商业地产营销推广、商业地产招商运营、商业地产物业管理、商业地产财务管理);第四部分,城市综合体与新型城镇化(商业地产城市综合体、新型城镇化)。

《商业地产常识速查速用大全》随书附赠DIY实操文件——《商业地产全程运作——流程·制度·表格》电子文档部分(通过邮箱索取)可供使用者阅读、检索、打印、复制、下载,根据机构与企业的自身需要进行个性化修改。DIY实操文件来自于国内知名房地产开发公司内部文件,读者可以将其复制出来,并结合所在本房地产企业的实际情形进行一些个性化的修改,用于管理与服务工作当中。相信读者购买此书,所获取的服务和价值是极其超值的。

《商业地产常识速查速用大全》内容非常实用、理念新颖,可读性强,是一本实用的商业地产管理与操作实务读本,可供房地产、商业地产、物业管理的从业人员,以及相关专业的在校大学生参考使用,以便于指导他们的工作,同时也为这类求职者起到穿针引线的作用。

《商业地产常识速查速用大全》一书编辑整理过程中,获得了许多房地产公司一线从业人员和朋友的帮助与支持,其中参与编写和提供资料的有王锋、王毅、王艳红、王志勇、王志强、刘涛、刘冰、董军、张建强、张玲霞、杨杰、杨晓丽、杨永涛、孙华、魏小云、李军、王高翔、靳玉良、刘建伟、刘海江、宁仁梅、李辉、李景吉、李景安、冯飞、杨冬琼、赵仁涛、赵建学、陈运花、匡五寿、张一文、张众宽、郭华伟、胡昊文、雷蕾、彭塞峡、孟照友、江美亮、陈超、杜小彦、安迪、秦广、姚倪明、孙小平、钟运光、张海雷,最后全书由匡仲潇统稿、审核完成。在此,对他们一并表示感谢!

由于编者水平有限,书中难免出现疏漏,敬请读者批评指正。

编 者

目录

CONTENTS

第一部分 商业地产资讯导读

第一章 商业地产热点解析 1

第一节 商业地产现状解析 2

解析01: 增长持续快速, 区域泡沫化风险增大 2

解析02: 零售增长放缓、商业项目并购频现 2

解析03: 电商增量, 实体店体量大, 融合模式多样化 2

相关链接: 我国商业地产行业现状与未来方向预测 2

第二节 商业地产面临问题解析 3

解析01: 地方整体规划缺失、商业布局失衡 3

解析02: 地产商缺乏经验, 商业地产重量轻质 3

解析03: 商业地产专业人才发展落后于行业发展 3

解析04: 融资瓶颈制约企业开发经营模式转型 3

第三节 商业地产发展趋势解析 4

解析01: 商业地产总量已过剩 4

解析02: 一线城市将聚焦市中心零星地块开发, 二、三线仍是供应高峰 4

解析03: 运营商不断探索O2O模式 4

解析04: 艺术、生态、体验式商业项目已成趋势 5

解析05: 项目更注重文化设计 5

解析06: 社区商业将成为市场的重心 5

解析07: 盈利模式正从租售并举到自持转变 6

解析08: 项目将从“重招商”向“重运营”转变 6

解析09: 儿童主题业态将成为主流业态 6

解析10: 餐饮将由商务消费向大众化消费转型 6

相关链接: 电商影响下的商业地产发展的趋势 7

第四节 商业地产风险危机解析	8
解析01：资金危机引发风险	8
解析02：项目扎堆引发风险	8
解析03：供过于求引发风险	8
解析04：业态冲击引发风险	9
解析05：收益率低引发风险	9
相关链接：商业地产泡沫风险加大	9

第五节 商业地产投资前景解析	11
解析01：越来越多市民看好商业地产	11
解析02：投资者应理性选择	11
解析03：要用发展的眼光看待商业地产投资	12

第二章 商业地产与O2O解析

13

第一节 O2O认知	14
解析01：O2O的概念	14
解析02：做O2O的意义	14
第二节 商业地产O2O模式	14
解析01：O2O模块构成	14
解析02：O2O模式	15
第三节 商业地产O2O运营	15
解析01：用户是第一位的	15
解析02：大数据为基础	15
解析03：运营是关键	15
解析04：开拓新模式	16
相关链接：谈商业地产 O2O 未来：大势所趋 不做即会淘汰	16
第四节 新商业模式变革	16

第三章 商业地产术语解析

18

第一节 商业地产概念术语解析	19
术语01：商业地产	19
术语02：商圈	19
术语03：主要商业圈	19

术语04: 次要商业圈	19
术语05: 边缘商业圈	19
术语06: 所有权	19
术语07: 产权	19
术语08: 经营权	19
术语09: 零售业	19
术语10: 开发商	20
术语11: 人流量	20
术语12: 1小时经济圈	20
术语13: 辐射人群	20
术语14: 商业用地	20
术语15: 国内一线城市	20
术语16: 国内二线城市	20
术语17: 国内三线城市	20
术语18: 五证一书	21
术语19: 商铺	21
术语20: 购物中心	21
术语21: Mall	21
术语22: 超市	21
术语23: 专卖店	21
术语24: 便利店	21
术语25: 连锁店	22
术语26: 专业市场	22
术语27: 折扣店	22
术语28: 特卖场	22
术语29: 区位	22
术语30: 板块	22
术语31: 商业网点	22
术语32: 商业中心区	22
术语33: 商务中心区	23
术语34: 物业地段	23
术语35: 街区	23
术语36: 地标	23
术语37: 节点	23
术语38: 零售业态	23
术语39: 业种	23

第二节 商业地产物业术语解析

术语01: 占地面积	24
------------------	----

术语02: 建设用地面积	24
术语03: 建筑面积	24
术语04: 公用建筑面积	24
术语05: 公摊面积	24
术语06: 经营面积	24
术语07: 地上面积	24
术语08: 地下面积	24
术语09: 使用面积	25
术语10: 实用面积	25
术语11: 容积率	25
术语12: 建筑覆盖率	25
术语13: 得房率	25
术语14: 使用率和实用率	25
术语15: 建筑红线	25
术语16: 道路红线	25
术语17: 建筑密度	25
术语18: 绿地率	25
术语19: 绿化率	26
术语20: 框架结构	26
术语21: 砖混结构	26
术语22: 钢结构	26
术语23: 室外广场	26
术语24: 下沉式广场	26
术语25: 临街面	26
术语26: 裙楼	26
术语27: 层高	27
术语28: 净高	27
术语29: 柱距	27
术语30: 大堂	27
术语31: 中庭	27
术语32: 回廊	27
术语33: 开间	27
术语34: 进深	27
术语35: 动线	27
术语36: 垂直动线	27
术语37: 平面动线	28
术语38: 外联动线	28
术语39: 动线设计	28

术语40: 环境设计	28
术语41: 购物空间	28
术语42: 交通空间	28
术语43: 商品展示空间	28
术语44: 服务空间	28
术语45: 休闲空间	28
术语46: 导示系统	29
术语47: 楼层定位	29
术语48: 一次商装	29
术语49: 二次商装	29
术语50: 挑檐	29
术语51: 柜台	29
术语52: 货架	29

第三节 商业地产运营术语解析

术语01: 投资、融资	29
术语02: 商业定位	30
术语03: 商业格局	30
术语04: 商业规划	30
术语05: 商业经营管理	30
术语06: 商业连锁发展规划	30
术语07: 商业市场调查	30
术语08: 消费市场调查	30
术语09: 商业业态定位	31
术语10: 业态组合	31
术语11: 商铺划分	31
术语12: 商业招商	31
术语13: 主力店	31
术语14: 公开招商	31
术语15: 定向招商	31
术语16: 租赁商铺	31
术语17: 转租商铺	32
术语18: 免租期	32
术语19: 转手费	32
术语20: 收益率	32
术语21: 返租	32
术语22: 回购	32
术语23: 商业运营	32
术语24: 试营业	32

术语25: 投资回报率	33
术语26: 投资回收期	33
术语27: 平效	33
术语28: 毛利	33
术语29: 纯利	33
术语30: 进场费	33
术语31: 出租率	33
术语32: 直营	33
术语33: 加盟	34
术语34: 联营	34
术语35: 旺场	34
术语36: 冷场	34
术语37: 封闭式商铺	34
术语38: 超外	34
术语39: 按金	34
术语40: 租金方式	34
术语41: 租金递增	35
术语42: 毛租金和净租金	35
术语43: “金角银边”	35
术语44: “放水养鱼”	35

第四节 商业地产营销术语解析

术语01: 关系营销	35
术语02: 渗透营销	35
术语03: 诚信营销	36
术语04: 营销创新	36
术语05: 项目运营组	36
术语06: 专家顾问团	36
术语07: 系列广告策略	36
术语08: 营销组合	36
术语09: 差异化营销	36
术语10: 形象差异化	36
术语11: 市场差异化	37
术语12: 市场细分	37
术语13: 同质市场	37
术语14: 异质市场	37
术语15: 产品定位	37
术语16: 价格定位	37
术语17: 促销定位	37

术语18: 营销战略定位	37
术语19: 区别营销	37
术语20: 定制营销	38
术语21: 一对一营销	38
术语22: 牺牲商法	38
术语23: 无缝营销	38
术语24: 越轨营销	38
术语25: 直效营销	38
术语26: 实时营销	38
术语27: 商业营销策划	38
术语28: 市场定位	39
术语29: 品牌定位	39
术语30: 品牌代理	39
术语31: 品牌号召力	39

第二部分 商业地产业态分类

第一章 商业地产购物中心 40

第一节 购物中心基本认知 41

认知01: 购物中心简述	41
认知02: 购物中心特征	41
认知03: 购物中心发展趋势	41

第二节 购物中心要点解析 41

要点01: 购物中心特点	41
要点02: 购物中心服务功能	42
要点03: 三角形购物中心	42
要点04: “U”字形购物中心	43
要点05: 集团型购物中心	44
要点06: “L”字形购物中心	44
要点07: 哑铃形购物中心	45
要点08: “T”字形购物中心	45
要点09: 直线带状购物中心	46
要点10: 十字哑铃形购物中心	46

要点11: 垂直立体式购物中心	47
要点12: 购物中心盈利模式	47
要点13: 购物中心的业态类型	47

第 二 章 商业地产百货商场

第一节 百货商场认知

认知01: 百货商场定义	49
认知02: 百货商场发展	49
认知03: 百货商场与购物中心区别	49

第二节 百货商场要点解析

要点01: 百货商场经营模式	50
要点02: 百货商场规模特点	50
要点03: 百货商场规划设计特点	50
要点04: 百货商场运营特点	51
要点05: 百货商场商铺特点	51
要点06: 百货商场商品定位的特点	51
要点07: 百货商场的特征	51
要点08: 百货商场的定位要求	52
要点09: 百货商场的外观	52
要点10: 百货商场的门面	52
要点11: 百货商场的招牌	52
要点12: 百货商场的橱窗	52
要点13: 百货商场的霓虹灯和广告牌	52
要点14: 百货商场的高度	53
要点15: 百货商场的通道	53
要点16: 百货商场商业布局	53

第 三 章 商业地产专业市场

第一节 专业市场认知

认知01: 专业市场定义	55
认知02: 专业市场与普通商业市场区别	55
认知03: 专业市场的发展趋势	55

第二节 专业市场要点解析

要点01: 专业市场的主要特点	56
-----------------------	----

要点02: 专业市场分类	56
要点03: 批发性专业市场形成条件	57
要点04: 零售性专业市场形成条件	57
要点05: 专业市场重要地位	57
要点06: 专业市场开发成功的要素	57
要点07: 专业市场的赢利模式	58
要点08: 专业市场构成要素	59
要点09: 专业市场面临挑战	59
要点10: 专业市场规划的要 点	59
要点11: 专业市场设施的建设	59
要点12: 专业市场的运营策略	60
要点13: 专业市场定位关注要点	60
要点14: 专业市场的招商策略	61

第 ④ 章 商业地产旅游地产 62

第一节 旅游地产认知 63

认知01: 旅游地产概述	63
认知02: 旅游地产特征	63
认知03: 旅游地产发展趋势	63

第二节 旅游地产要点解析 64

要点01: 旅游地产分类	64
要点02: 旅游地产的核心	64
要点03: 旅游地产开发模式	64
要点04: 旅游地产产品	64
要点05: 旅游地产必备要素	65
要点06: 旅游地产交通规划原则	65
要点07: 旅游地产服务设施规划原则	65
要点08: 旅游地产标志系统设计原则	66
要点09: 旅游地产标志系统内容	66
要点10: 旅游地产生态环境保护规划原则	66
要点11: 旅游地产运营模式	66
要点12: 旅游酒店的分类	67
要点13: 旅游酒店的等级分类	67
要点14: 旅游酒店的私人空间功能	67
要点15: 旅游酒店的公共空间功能	68
要点16: 度假村的功能类型	68

要点17: 度假村的基本特点	68
要点18: 度假村的定位	69
要点19: 度假村成功定位的要点	69
要点20: 度假村的必备要素	69
要点21: 度假村的规划要素	69
要点22: 度假村的设施规划	70
要点23: 度假村的经营方向	70
要点24: 度假村的网络营销策略	71

第 五 章 商业地产物流园区 72

第一节 物流园区认知 73

认知01: 物流园区定义	73
认知02: 物流园区内涵	73
认知03: 物流园区发展的机遇与挑战	73

第二节 物流园区要点解析 74

要点01: 物流园区特点	74
要点02: 物流园区的分类	74
要点03: 物流园区的基本功能	75
要点04: 物流园区的配套服务功能	75
要点05: 物流园区的延伸服务功能	75
要点06: 物流园区的作用	75
要点07: 物流园区的规划类型及要求	76
要点08: 物流园区规模确定原则	76
要点09: 物流园区规模确定步骤	76
要点10: 国内物流园区运作模式	77
要点11: 物流园区盈利模式	77
要点12: 物流园区配套设施管理	78
要点13: 物流园区招商原则	78
要点14: 物流园区招商策略	78
要点15: 物流园区选址影响因素	79
要点16: 物流园区道路系统规划原则	79
要点17: 物流园区交通量预测	79
要点18: 物流园区交通设计因素	79
要点19: 物流园区内部交通设计	80
要点20: 物流园区公共交通设计	80
要点21: 物流园区停车场布置	80

要点22: 物流园区商户经营管理	81
要点23: 物流园区车辆停放管理	81

第六章 商业地产科技园区 82

第一节 科技园区基本认知..... 83

认知01: 科技园区定义	83
认知02: 科技园区未来的建设特点	83
认知03: 科技园区的发展趋势	83

第二节 科技园区要点解析..... 84

要点01: 科技园区的特征	84
要点02: 科技园区的类型	84
要点03: 科技园区的基本功能	84
要点04: 农业科技园区的特殊功能	84
要点05: 科技园区的管理原则	84
要点06: 科技园区管理的特征	85
要点07: 科技园区规划的特点	85
要点08: 科技园区规划的原则	85
要点09: 科技园区规划的内容	85
要点10: 科技园区的功能类型	85
要点11: 科技园区的类型特征	86
要点12: 科技园区的布局特征	86

第七章 商业地产工业园区 87

第一节 工业园区基本认知..... 88

认知01: 工业园区定义	88
认知02: 工业园区特征	88
认知03: 工业园区发展趋势	88

第二节 工业园区要点解析..... 89

要点01: 工业园区选址要素	89
要点02: 工业园区的类型	89
要点03: 工业园区的发展特点	89
要点04: 工业园区发展模式	90
要点05: 工业园区的资源集聚功能	90
要点06: 工业园区的企业孵化功能	90

要点07: 工业园区的技术渗透功能	90
要点08: 工业园区的示范带动功能	90
要点09: 工业园区的外围辐射功能	91
要点10: 工业园区的地位作用	91
要点11: 工业园区的盈利模式	91
要点12: 新建工业园区需具备的条件	91
要点13: 工业园区基础配套设施	92

第 八 章 商业地产社区商业..... 93

第一节 社区商业基本认知..... 94

认知01: 社区商业定义	94
认知02: 社区商业与整体住宅区关系	94
认知03: 社区商业发展趋势	94

第二节 社区商业要点解析..... 94

要点01: 社区商业的功能	94
要点02: 社区商业类型	95
要点03: 社区商业规模定位	95
要点04: 社区商业功能定位	95
要点05: 社区商业业态定位	95
要点06: 社区商业主题形象定位	96
要点07: 社区商业布局类型	96
要点08: 社区商业人流动线规划要点	96
要点09: 社区商业商铺面积规划	96
要点10: 社区商业商铺设计	97
要点11: 社区商业景观规划	97
要点12: 社区商业交通配套规划	97
要点13: 社区商业功能区规划	97
要点14: 社区商业业态组合规划	97
要点15: 社区商业租售定位原则	97
要点16: 社区商业租金定位	98
要点17: 社区商业的销售策略	98

第 九 章 商业地产住宅底商..... 99

第一节 住宅底商基本认知..... 100

认知01: 住宅底商定义	100
--------------------	-----