

商业地产操盘攻略系列

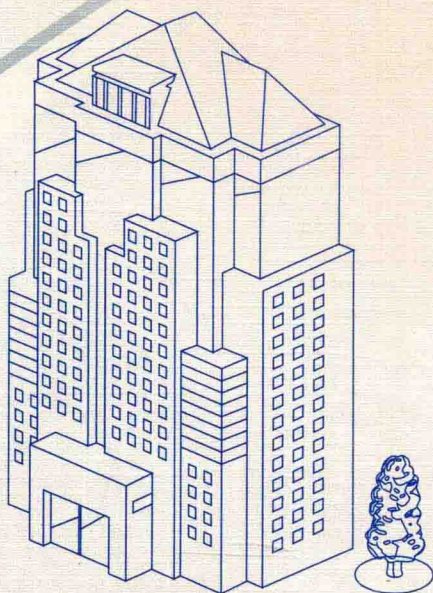
# 领军 商业地产

## 商业地产项目综合操盘全案

时代华商商业地产策划中心 组织编写  
刘少文 主 编

LINGJUN  
SHANGYE  
DICHAN

SHANGYE  
DICHAN  
XIANGMU  
ZONGHE CAOPAN  
QUANAN



化学工业出版社



商业地 产操 盘政 略系 列

# 领军 商业地产

## 商业地产项目综合操盘全案

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 ·

《领军商业地产——商业地产项目综合操盘全案》一书由图书+DIY实操文件组合而成。

《领军商业地产——商业地产项目综合操盘全案》图书部分从商业地产的基本业态、项目策划、项目定位、商业地产前期开发、项目招商、项目营销策划、绿色建筑、景观建设、广告设计、物业管理、城市综合体、财务管控十二个部分对于商业地产项目进行了较为详细的描述，书中穿插了大量的案例和实战范本以供读者参考。

《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）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。

## 图书在版编目（CIP）数据

领军商业地产——商业地产项目综合操盘全案/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，2015.5  
（商业地产操盘攻略系统）  
ISBN 978-7-122-23202-1

I. ①领… II. ①刘…②时… III. ①城市商业-房地产-市场营销学 IV. ①F293.35

中国版本图书馆CIP数据核字（2015）第044423号

---

责任编辑：陈 蕾  
责任校对：蒋 宇

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37 字数959千字 2015年5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：98.00元

版权所有 违者必究



# 前言

## PREFACE

由国家发改委牵头，财政部、国土资源部、住建部等十多个部委参与编制的《全国促进城镇化健康发展规划（2011～2020年）》（以下简称《规划》）规划涉及全国20多个城市群、180多个地级以上城市和1万多个城镇的建设。按照规划，未来中国新型城镇化建设，将遵从“公平共享”、“集约高效”、“可持续”三个原则，按照“以大城市为依托，以中小城市为重点，逐步形成辐射作用大的城市群，促进大中小城市和小城镇协调发展”的要求，推动城镇化发展由速度扩张向质量提升“转型”。

各地在大张旗鼓进行城镇化同时面临的一个颇为尴尬的现实，即众多县级市要建超高层写字楼、大搞“城市综合体”。另有一些城市以加速城镇化进程为幌子，以建设工业园区为名，以获取土地出让收入及相关税费为目的，大搞扩城、造城运动。

不少地方采取“摊大饼”的方式推进城市化，把各种产业都堆在大城市里面，搞“造城运动”。结果不论城市建设还是城市运营，都效率低下，使城市化和工业化受到了成本过高的阻碍。目前的商业地产是一种什么情况呢？

现今各大龙头房企纷纷剑指商业地产就是最好的明证，房地产调控后，从住宅市场挤出来的过剩流动性进入了旅游地产、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企的天然权利，在住宅市场面临下行风险的当头，将商业地产作为企业避风港也是顺势而为之举。

商业地产的形式多样，主要包括购物中心、社区商业、物流园区、旅游地产、专业市场、写字楼等。商业地产规模大小不一，有大有小。对于规模庞大的商业房地产，其经营多采用开发商整体开发，以收取租金为投资回报的模式；对于规模较小的商业房地产，尽管大多数项目依然采取租金回报的方式，但国内目前很多商业房地产中住宅、公寓、写字楼等项目的底层和各类商业街、商品市场则采用商铺出售、零散经营的模式。

另外，从可持续发展的角度来看，在商业地产开发的过程中，应该注重推广绿色低碳技术与建筑，贯穿项目规划、设计、

施工、管理、消费全过程始终，最大限度地节约能源（节能、节地、节水、节材）、保护环境和减少污染。为人们提供健康、适用和高效的使用空间，与自然和谐共生的建筑。绿色建筑是将可持续发展理念引入建筑领域的结果，将成为未来建筑的主导趋势。

基于此，我们在多年探索的基础上，策划、编撰出了一套适合商业地产从业人员、策划人员使用和借鉴的《领军商业地产——商业地产项目综合操盘全案》管理工具书。《领军商业地产——商业地产项目综合操盘全案》全书由图书+DIY实操文件组合而成。图书部分从商业地产的基本业态、项目策划、项目定位、商业地产前期开发、项目招商、项目营销策划、绿色建筑、景观建设、广告设计、物业管理、城市综合体、财务管控十二个部分对于商业地产项目进行了较为详细的描述，书中穿插了大量的案例和实战范本以供读者参考。

《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](mailto:cipsydc@163.com) 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。

《领军商业地产——商业地产项目综合操盘全案》一书编辑整理过程中，获得了许多商业地产策划机构、商业地产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！

由于编者水平所限，书中不足之处敬请读者指正。

编者





# 目录

CONTENTS

## 第一部分 商业地产基本业态

<b>第一章 住宅底商项目</b> .....	<b>2</b>
一、住宅底商的分类 .....	2
二、底商的功能特点 .....	3
三、底商的成功定位 .....	4
四、底商的投资要点 .....	5
<b>第二章 写字楼项目</b> .....	<b>6</b>
一、写字楼的分类 .....	6
二、写字楼的特点 .....	8
三、写字楼发展的趋势 .....	9
<b>第三章 购物中心项目</b> .....	<b>10</b>
一、购物中心的功能特点 .....	10
二、购物中心的分类及特征 .....	11
三、购物中心运营管控要点 .....	14
<b>第四章 百货超市项目</b> .....	<b>15</b>
一、百货商场商铺的特点 .....	15
二、百货商场与购物中心的区别 .....	17
三、百货超市的定位要求 .....	18
<b>第五章 商业街项目</b> .....	<b>19</b>
一、商业街的特点 .....	19
二、商业街的类型 .....	20
三、商业街的模式 .....	21

<b>第六章 主题公园项目</b> .....	<b>22</b>
一、主题公园的开发条件 .....	22
二、主题公园类型及特征 .....	24
三、主题公园的盈利模式 .....	26
<b>第七章 专业市场项目</b> .....	<b>27</b>
一、专业市场的类型及特点 .....	27
二、专业市场开发成功的要素 .....	30
三、专业市场的赢利模式 .....	31
<b>第八章 旅游酒店项目</b> .....	<b>34</b>
一、旅游酒店的分类和等级 .....	34
二、旅游酒店的功能和特点 .....	35
三、旅游酒店的发展趋势 .....	36
<b>第九章 度假村项目</b> .....	<b>38</b>
一、度假村的功能类型 .....	38
二、度假村的基本特点 .....	39
三、度假村的发展趋势 .....	39
<b>第十章 物流园项目</b> .....	<b>41</b>
一、物流园的分类 .....	41
二、物流园的特点 .....	43
三、物流园的功能 .....	43
<b>第十一章 科技园项目</b> .....	<b>45</b>
一、科技园的发展类型 .....	45
二、科技园的基本特征 .....	46
三、科技园的发展趋势 .....	49
<b>第十二章 工业园项目</b> .....	<b>49</b>
一、工业园的类型特征 .....	49
二、工业园的功能作用 .....	51
三、工业园的赢利模式 .....	52

## 第二部分 商业地产项目策划

<b>第一章 商业地产市场调查</b> .....	<b>55</b>
一、商业地产区域市场调查 .....	55
【实战范本】商业地产价格统计调查方案 .....	56
二、调查资料的采集及上报 .....	58
三、消费者行为调研分析 .....	58
【实战范本】消费者问卷调查表 .....	60
四、市场需求容量 .....	61
五、竞争对手调研分析 .....	62
<b>第二章 商业地产项目分析</b> .....	<b>62</b>
一、项目地块基本状况评估 .....	62
二、项目地区气候调查 .....	62
三、项目交通状况调查 .....	63
四、周边配套调查 .....	63
<b>第三章 商业地产四大定位</b> .....	<b>64</b>
一、商业地产客户定位 .....	64
二、商业地产功能定位 .....	66
三、商业地产价格定位 .....	68
四、商业地产形象定位 .....	69
<b>第四章 商业建筑空间策划</b> .....	<b>71</b>
一、商业空间四大特征 .....	71
二、商业建筑策划四大依据 .....	73
三、商业建筑三大策划 .....	74
四、商业建筑策划与设计 .....	80
<b>第五章 商业项目设计流程</b> .....	<b>83</b>
一、商业方案设计流程 .....	83
二、建设方案规划设计 .....	84
三、商业空间装饰设计 .....	85
四、商业外环境的设计 .....	86
五、二次商业装饰设计 .....	86
六、商业管理模式设计 .....	87



## 第三部分 商业地产项目定位

### 第一章 商业地产地块定位攻略 ..... 89

- 一、选择在哪个城市开发商业地产项目 ..... 89
- 二、商业地产项目选址的商圈分析 ..... 91
- 三、零售企业的选址要求 ..... 99
- 四、大型零售企业的选址要求 ..... 101
- 五、大型餐饮企业的选址要求 ..... 103

### 第二章 商业地产招商定位攻略 ..... 104

- 一、专业市场招商定位攻略 ..... 104
- 二、物流园区招商定位攻略 ..... 106
  - 【实战范本】××物流园区招商政策 ..... 110
- 三、社区商业招商定位攻略 ..... 110
- 四、写字楼招商定位攻略 ..... 114

### 第三章 商业地产运营定位攻略 ..... 118

- 一、购物中心运营定位攻略 ..... 118
- 二、专业市场运营管理模式 ..... 122
- 三、旅游地产的开发模式 ..... 125
- 四、物流园区运营模式 ..... 128
- 五、社区商业运营管理 ..... 131
  - 【实战范本】××社区商业经营管理案例 ..... 132
- 六、写字楼运营管理 ..... 132
  - 【实战范本】写字楼车辆管控通知函 ..... 134

## 第四部分 商业地产前期开发

### 第一章 商业地产市场调研 ..... 137

- 一、政治环境调查分析 ..... 137
- 二、经济环境调查分析 ..... 138
- 三、文化环境调查分析 ..... 139

<b>第二章 商业地产项目的选择</b> .....	<b>141</b>
一、开发城市选择 .....	141
二、开发地段选择 .....	142
三、开发模式选择 .....	144
四、开发管理模式选择 .....	145
五、产品模式选择 .....	146
六、融资方案选择 .....	147
<b>第三章 商业地产可行性研究</b> .....	<b>148</b>
一、可行性研究的步骤 .....	148
二、可行性研究的内容 .....	148
三、可行性研究的重点 .....	150
四、可行性研究管理 .....	151
五、可行性研究报告的内容 .....	151
<b>第四章 土地使用权获取与行政审批</b> .....	<b>154</b>
一、商业地产开发用地的类型 .....	154
二、商业地产开发用地取得方式 .....	154
三、行政审批项目申请要件 .....	158
四、开发用地行政审批程序 .....	160
<b>第五章 商业地产建筑规划设计</b> .....	<b>161</b>
一、出入口空间规划设计 .....	161
二、建筑外立面规划设计 .....	163
三、环境规划与设计 .....	165
四、工程结构设计 .....	167
五、消防设计 .....	169
<b>第六章 商业地产项目造价管理</b> .....	<b>173</b>
一、直接工程费 .....	173
二、间接费用 .....	177
三、利润和税金 .....	179
<b>第七章 商业地产项目招投标</b> .....	<b>179</b>
一、招投标概述 .....	179

二、招投标流程 .....	182
三、工程监理招标 .....	185
四、施工招标投标 .....	186

## 第八章 商业地产项目工程施工管理 .....

187

一、项目工程安全与环境管理 .....	187
【实战范本】施工现场安全专项检查项目 .....	191
二、项目工程质量管理 .....	196
【实战范本】年度重点部位质量监管计划 .....	198
【实战范本】××月工程质量管理月报 .....	198

## 第九章 商业地产项目验收与交付管理 .....

200

一、项目竣工验收资料 .....	200
二、项目竣工验收依据 .....	200
三、项目竣工验收要求 .....	201
四、验收各阶段的工作 .....	202
五、项目竣工验收报告 .....	203
六、项目竣工验收档案 .....	203
七、项目竣工后的服务 .....	204

# 第五部分 商业地产绿色建筑

## 第十章 绿色建筑概论 .....

206

一、绿色建筑的特征 .....	206
二、绿色建筑的发展现状 .....	207
三、绿色施工技术发展要点 .....	208

## 第十一章 绿色建筑评价标准 .....

208

一、中国绿色建筑评价标识 .....	208
二、中国绿色建筑标识评价内容 .....	209
三、中国绿色建筑标识申报及评审步骤 .....	210

## 第十二章 绿色建筑技术与创新 .....

210

一、环境管理计划 .....	211
----------------	-----

二、绿色施工阶段策划 .....	211
三、绿色施工管理的内容 .....	212
四、绿色施工管理要点 .....	213
五、绿色施工评价指标 .....	214
六、绿色施工示范工程验收文件清单 .....	216
七、绿色施工创新管理 .....	217
八、绿色工程验收评价 .....	218

## 第四章 商业地产绿色设计 .....

219

一、绿色建筑设计理念 .....	219
二、太阳能设计 .....	220
三、外墙保温设计 .....	222
四、墙面绿化设计 .....	224
五、建筑供热节能设计 .....	225
六、玻璃幕墙设计 .....	225
七、隔声设计 .....	228

## 第五章 绿色超高层建筑 .....

230

一、绿色超高层建筑的技术体系 .....	230
二、超高层绿色建筑的结构形式 .....	231
三、超高层绿色建筑常用技术 .....	232
四、被动节能超高层绿色建筑 .....	234
五、绿色节能建筑可持续智能化 .....	235

# 第六部分 商业地产景观建设

## 第一章 商业地产景观设计 .....

238

一、项目背景调查研究 .....	238
二、编写计划任务书 .....	240
三、总体设计方案 .....	240
四、施工设计内容 .....	243
五、冬季施工方案 .....	246

## 第二章 商业地产石材选用 .....

252

一、石材的种类 .....	252
---------------	-----

二、石材的选择 .....	253
三、石材的加工 .....	255
四、维护与保养 .....	259
五、幕墙的设计 .....	259
六、施工的安全 .....	262

### 第三章 商业地产树木种植 ..... 263

一、大树的移植 .....	263
二、起苗注意要点 .....	265
三、树木养护管理 .....	265
四、种植土壤的管理 .....	267

### 第四章 商业地产花草种植 ..... 269

一、花草的选择栽培 .....	269
二、常见花草的种植 .....	271
三、花草的日常养护 .....	277
四、花坛的设计管理 .....	278
五、花坛植物的种植 .....	282
六、草坪的种植管理 .....	284

### 第五章 商业地产道路规划 ..... 286

一、道路布局的要点 .....	286
二、道路的规划设计 .....	288
三、停车设施的规划 .....	292
四、道路交通的监控 .....	294
五、交通动线的规划 .....	295

## 第七部分 商业地产项目营销策划

### 第一章 购物中心营销策划 ..... 303

一、购物中心的选址 .....	303
二、购物中心盈利模式 .....	306
三、购物中心的招商策略 .....	306

<b>第二章 专业市场营销策划</b> .....	<b>308</b>
一、专业市场规划的要点 .....	308
二、专业市场设施的建设 .....	308
三、专业市场运营策略 .....	309
<b>第三章 物流园区营销策划</b> .....	<b>310</b>
一、物流园项目可行性分析 .....	310
二、物流园选址的原则和方法 .....	312
三、物流园功能结构的设计 .....	313
<b>第四章 旅游酒店营销策划</b> .....	<b>315</b>
一、旅游酒店的开发策略 .....	315
二、旅游酒店的开发管理 .....	316
三、旅游酒店的规划设计 .....	318
<b>第五章 社区商业营销策划</b> .....	<b>320</b>
一、处理好底商和上层住宅的关系 .....	320
二、住宅底商的定位 .....	321
三、住宅底商的销售模式 .....	321
四、底商售价的确定方法 .....	322
五、住宅底商的招商流程 .....	323
<b>第六章 写字楼营销策划</b> .....	<b>323</b>
一、写字楼的定位 .....	323
二、写字楼开发策略 .....	325
三、写字楼招商方法 .....	325
四、写字楼营销流程 .....	327
<b>第七章 度假村营销策划</b> .....	<b>328</b>
一、度假村定位策划 .....	328
二、度假村规划设计 .....	329
三、度假村经营管理 .....	331



## 第八部分 商业地产广告设计

<b>第一章 VIS设计的要素</b> .....	<b>334</b>
一、VI基础要素的内容 .....	334
二、VI基础要素设计原则 .....	336
三、VI应用要素的内容 .....	338
四、VI应用要素设计要点 .....	340
<b>第二章 CI手册的编制</b> .....	<b>341</b>
一、CI手册的内容 .....	342
二、CI手册编制要点 .....	342
三、CI手册编制流程 .....	343
四、CIS的开发阶段 .....	344
<b>第三章 楼书广告设计</b> .....	<b>346</b>
一、楼书的结构组成 .....	346
二、楼书设计的内容 .....	347
三、楼书文案的写作 .....	349
四、楼书设计要点 .....	351
<b>第四章 售楼处的设计</b> .....	<b>353</b>
一、售楼处功能设计 .....	353
二、售楼处设计风格 .....	354
三、售楼处设计步骤 .....	354
四、售楼处装修要点 .....	355
<b>第五章 DM的设计制作</b> .....	<b>358</b>
一、DM的设计 .....	358
二、DM的制作 .....	361
三、DM的使用 .....	363
<b>第六章 户外广告的设计制作</b> .....	<b>364</b>
一、户外广告的设计 .....	364
二、户外广告的制作 .....	369
三、户外广告的投放 .....	371

## 第九部分 商业地产项目招商

### 第一章 商业地产招商模式管理 ..... 375

- 一、招商模式的类型 ..... 375
- 二、招商风险的防范 ..... 376
- 三、招商管理的要点 ..... 377

### 第二章 商业地产招商现场管理 ..... 379

- 一、招商处包装 ..... 379
- 二、现场接待流程 ..... 380
  - 【实战范本】招商部工作周报表 ..... 383
  - 【实战范本】招商情况周报表 ..... 384
- 三、招商会流程管理 ..... 384

### 第三章 商业地产招商谈判管理 ..... 385

- 一、招商谈判的原则 ..... 385
- 二、客户类型及应对 ..... 386
- 三、招商逼定的技巧 ..... 388
- 四、招商谈判的技巧 ..... 389

### 第四章 商业地产招商人员管理 ..... 393

- 一、招商人员仪容管理 ..... 393
- 二、招商人员礼仪管理 ..... 395
- 三、招商人员培训管理 ..... 400
- 四、招商人员激励管理 ..... 401
- 五、招商人员考评管理 ..... 402

## 第十部分 商业地产物业管理

### 第一章 商业物业管理前期介入 ..... 404

- 一、前期介入概述 ..... 404
- 二、前期介入流程 ..... 407

三、获取投标信息 .....	407
四、投标条件分析 .....	408
五、参与招标进程 .....	410
【实战范本】物业市场情况调查表 .....	415
【实战范本】当地物业市场情况调查表 .....	415
【实战范本】物业管理项目调查表 .....	416

## 第二章 物业接管验收 ..... 417

一、接管验收要求 .....	417
二、接管验收准备工作 .....	417
【实战范本】公共配套设施接管验收表 .....	417
【实战范本】物业工程移交项目表 .....	418
【实战范本】图纸、资料验收清单 .....	420
【实战范本】消防系统验收表 .....	420
三、接管验收工作程序 .....	420
四、资料接管验收 .....	421
五、接管验收内容 .....	425
六、遗留问题处理 .....	427
七、验收后办理交接手续 .....	430
八、验收后设施成品保护 .....	430

## 第三章 商业地产物业管理模式 ..... 431

一、只租不售 .....	431
【实战范本】××电子市场招租方式 .....	433
二、销售 .....	434
【实战范本】××综合批发市场运营价格 .....	434
三、组合模式 .....	437

## 第四章 商业地产商户管理 ..... 439

一、安全防火防盗 .....	439
二、店堂环境管理 .....	440
三、商户遵章守纪 .....	440

## 第五章 商业物业安全管理 ..... 441

一、人员出入管控 .....	441
二、物品出入管控 .....	442
三、物业巡逻作业 .....	445