

决策资源商业地产系列丛书

大型商业地产项目 全程解决方案

十三大核心问题

专业解答商业地产开发过程中的现实难题

三大基本内容

系统阐释大型商业地产项目的要素构成

七大开发步骤

详细展示商业地产开发整体流程

十二个实战案例

深度剖析商业地产项目成功的核心驱动因素

两种解决方案

迅速实现商业地产项目的成功开局

广东省出版集团
广东经济出版社

出品: 决策资源集团 编著: 喻颖正 章伟杰 林旭东 梁晶晶

策划: 佳阳商业地产投资策划有限公司 佳阳商业运营策划(国际)管理公司 决策资源房地产研究中心

决策资源商业地产系列丛书

大型商业地产项目 全程解决方案

十三大核心问题

专业解答商业地产开发过程中的现实难题

三大基本内容

系统阐释大型商业地产项目的要素构成

七大开发步骤

详细展示商业地产开发整体流程

十二个实战案例

深度剖析商业地产项目成功的核心驱动因素

两种解决方案

迅速实现商业地产项目的成功开局

广东省出版集团
广东经济出版社

出品: 决策资源集团 编著: 喻颖正 章伟杰 林旭东 梁晶晶

策划: 佳阳商业地产投资策划有限公司 佳阳商业运营策划(国际)管理公司 决策资源房地产研究中心

图书在版编目 (CIP) 数据

大型商业地产项目全程解决方案 / 喻颖正, 章伟杰等编著. 广州: 广东经济出版社, 2005. 1

ISBN 7-80677-915-9

I. 大… II. 喻… III. 商业建筑—项目管理 IV. F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字 (2004) 第 136992 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	佛山市顺德区帝图印刷有限公司 (佛山市顺德区伦教永丰工业区中路)
开本	889 毫米 × 1194 毫米 1/16
印张	31.75 1 插页
字数	528 000 字
版次	2005 年 1 月第 1 版
印次	2005 年 1 月第 1 次
印数	1~3 000 册
书号	ISBN 7-80677-915-9/F · 1166
定价	380.00 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印厂联系调换。

发行部地址: 广州市合群一马路 111 号省图批 107 号

电话: (020) 83780718 83790316 邮政编码: 510100

邮购地址: 广州市越秀中路 125 号大院八号 邮政编码: 510055

广东经济出版社读者服务有限公司 电话: (020) 83801011 83803689

本社网址: www.sun-book.com

· 版权所有 翻印必究 ·

高歌猛进的商业地产开发热潮掩饰不了英雄迟暮的没落悲歌。

即使是专业开发商业地产项目的大连万达，也会在激烈的市场竞争中因决策不当而延误战机。这使得商业地产开发更像是一场扑朔迷离的婚姻游戏，让众多发展商感慨，想说爱你是件不容易的事。

对于激情勃发的开发商而言，商业地产的开发需要有一本类似于恋爱指南的指导性读物，能够从点到线到面，进而再到空间为他们搭建一个立体的解决方案。决策资源集团依托自身强大的资源平台，顺势推出“决策资源商业地产系列丛书”，以前瞻性的战略眼光，丰富的商战资讯为发展商拓展全新商业视界。

本次推出的《大型商业地产项目全程解决方案》，选取大型商业地产项目为主要业态，以十三大核心问题，三大基本内容，七大开发步骤，十二个实战案例，两种解决方案为线索，全方位搭建商业地产开发的成功模型，具有极强的实操性，是目前难得的商业地产读物。



决策资源集团有限公司

中国地产第一关联集成商·以智力资本整合产业链

实现从楼盘到财富的跨流程集成开发战略

以地产价值创造核心环节，实现专业领先；以打通开发产业链构筑卓越执行力；以全方位资源，整合战略竞争力。“5V整合”模式令十三个优秀专业执行团队，在决策资源这一大平台上实现无缝协同作战，帮助每一个合作伙伴实现项目全程价值最优化，从而用最富成效的方式，使得您的楼盘获取第一流的“产品力、执行力、资源力”，实现更大商业成功。

决策资源集团关联集成机构

中国·奥林匹克花园房地产联盟
中城置地策划顾问(香港)有限公司
5S垂直营销事业中心
决策资源房地产研究中心
DEC决策资源地产教育中心
广州精筑住宅产业配套有限公司
决策资源房地产低成本采购中心
天橙广告全程推广服务机构
澳大利亚汤臣·邓肯建筑设计事务所
香港亦安庄臣项目管理顾问公司
卓安(香港)顾问有限公司(香港房屋署物业管理资质公司)
常州奥林匹克花园
北京中奥决策房地产投资顾问有限公司

房地产专业出版

《中国地产领跑力量》国际大16开 上下册 1200余页 全套定价880元
《中国房地产投资决策资源战略》国际大16开 600余页 定价350元
《地产项目执行核心档案》国际大16开 900页 定价450元
《地产新概念执行力——蔡照明模式》国际大16开 400余页 338元
《最新热销地产项目景观设计全解密》国际大16开 全彩页 700余页 385元
《高获利规划设计创造楼盘财富》国际大16开(上、下册) 1200余页 全套498元
《新概念别墅开发获利方案》国际大16开 900页 定价395元
《最优户型3600类实施战略案例全集》国际大16开(上、下册) 1800余页 全套596元
《新地物业管理利润V模式》国际大16开(上、下册) 1200余页 460元
《21世纪中国房地产业核心竞争力发展总报告》国际大16开(上、下卷) 1600页 定价588元
《新地产卖点库》8开(超大版本)近600余页 定价598元
《大型地产项目全案策划应用指南》国际大16开 700页 定价388元
《中国住宅创新热销策划》国际大16开(上、下册)全彩页 1300余页 定价488元
《现代房地产广告策划全案》大16开 500余页 全彩 398元
《地产销售职业操盘手册》国际大16开(上、下册) 800余页 定价378元
《现代房地产全程操作实战解码》国际大16开 2000余页 定价750元
《现代房地产经典营销全录》国际大16开 600页 定价360元
《新地产兵法》(VCD10张) VCD全套10张 定价980元

决策资源集团有限公司

广州市员村一横路3号201、202号信箱 邮编: 510655

电话: 020-61073288 61073286

传真: 020-61073299

手机: 013924219328 客户整合中心吴小姐

E-mail: decision@vip.163.com

http://www.winfang.com

《大型商业地产项目全程解决方案》

编辑委员会

出品：决策资源集团有限公司

编委：（以下排名不分先后）：

喻颖正	章伟杰	林旭东	梁晶晶	赵世平	王咏	于涛	李泽流	陈岸
谭英韬	陈奕瑛	肖武	吴斌	桑尼	赵清华	吴传鲲	黄幅玲	刘敏
阙文芳	王健	林灵娜	肖健	贺颖红	吴慧	黄宗卉	张连杰	腾国翰
吴瑞生	曾桂洲	章俊杰	林莹	毛静颖	何广长	王志真	曹克洲	梁永光
冯国成	王嘉莺	张冬	刘建明	朱伟晟	高世金	谢海燕	胡锦创	尹广宇
梁贤维	李惠敏	陈焕玉						

策划：佳阳（商业地产）投资策划有限公司

佳阳商业运营策划（国际）管理公司

决策资源房地产研究中心

执行主编：曾桂洲

美术编辑：劳敏 魏前玲

法律顾问：薛云华（广大律师事务所主任、广东省律师协会会长）

陈少蔚（广东力途律师事务所）

媒介支持：中国住交会主流媒体联盟 《中国房地产报》 《全球商业经典》

《中国建设报·中国楼市》 《中国地产》 《奥林匹克花园》

《南方楼市》 《房产经理人》 《重庆日报》

《鲁中晨报》 《楚天都市报》 《武汉晨报》

中国中心商业区资讯网（www.chinacbd.net）

中国商业地产联盟

（本书资料来源一切相关数据及最后标准，以发展商公布信息为准）

只与最好的商业地产项目有关

只与最好的商业地产阅读有关

序



著者简介:

梁晶晶, 原名梁贤晶, 经济管理学士学位, 澳洲悉尼大学商业与房地产管理硕士。现任佳阳商业地产投资策划公司总经理兼策划总监, 公职是广东省侨联青年委员会常委。曾参与过新加坡、澳洲及国内多个大中城市的大型商业项目的策划和运营管理工作。

梁总曾经参与操作的项目:

广州中信广场·中天购物城
广州中华广场
广州恒宝广场·恒宝华庭购物中心
广州东山锦轩·现代城 Shopping Mall
广州白云机场商业整改策划
组建中国中心商业区资讯网
(www.chinacbd.net)
山东澳柯玛·铜锣湾广场

1998年,我代表佳阳集团,从新加坡回到故乡广州,寻求投资机会。在考察过程中,我发现,国内各大城市的商业地产基本上还处于沉睡期,市场前景颇为看好。于是,经我选择,在中国广州成立了佳阳商业地产投资策划有限公司中国总部,而我也开始了长达七年的商业地产策划生涯。

在多年职业生涯中,我考察了海外各国的商业区,发现在欧洲黄金地段和旅游区域才看到"LV"、"Dior""PRADA"之类的大品牌,在二、三线城市从未见到过,包括在澳洲、新加坡、美国都是如此,二三线城市见到的多数是大型的生活用品超市和家具超市类的Mall。

于是,我尝试着将全国各大城市的商业规划区与他们比较,探索我国商业地产的开发模式,并在实践中取得了不俗的成绩。

在操盘过程中,我发现,一个商业地产项目成功与否要受到多方面的制约。前期的市场调研是否全面、市场定位是否准确;后期的物业管理策划、经营管理是否到位等因素都会对发展商的利润水平造成重大影响。

大多数发展商抱着名利双收的心态投资商业地产,但投资与收益往往有很大的差距。如何取得叫好又叫座的投资效益,均衡商户、小业主、发展商之间的利益是关键所在。

其实,商业地产是一种多赢投资模式,既要均衡几方投资者(发展商、小业主、商家、零售商)的回报,又要满足消费者的口味,因此,投资商业地产项目需要理智应对,冷静分析。

一个好的商业地产项目的利润比住宅高很多,但相应地,风险也高。为了帮助国内商业地产项目朝低风险、高利润的方向发展,我与决策资源房地产研究中心真诚合作,于是,便有了这本《大型商业地产项目全程解决方案》的诞生。

该书详细总结了商业地产调研、开发、功能、业态、定位、招商管理、经营管理的关键流程,并针对国内商业地产发展不均衡状况提出了许多多元化的策划意见和理念,启发决策者规避风险,争取利润最大化。

此书中导入了“商业地产投资策划的经济模型”,用供求均衡理论配合项目市场定位,并通过经济学原理结合商业管理、地产开发的综合元素,科学预测不同业态的风险和利润,通过多方投资者的风险和利润均衡达到相互约束和共赢的目的,引导开发商迈向成功。

我衷心希望,本书的出版能够给目前狂热的商业地产潮流吹来一丝理性的风,帮助商业地产开发商操纵项目命运。毕竟商业地产是不能克隆的,掌握一种方法远重要过掌握几个案例。

梁晶晶
梁晶晶



DECISION 决策资源集团有限公司

中国地产第一关联集成商 以智力资本整合产业链

决策资源品牌创建于1998年，2003年正式成立决策资源集团，是中国首家纵跨“投资开发、策划代理、资讯研究”三大领域的集成式地产机构。

作为独一无二的“资源+专业”型地产集团，决策资源在全国范围内构筑了第一个开发资源平台，为合作伙伴深度整合四大核心资源：资金资源、土地资源、品牌资源和专业资源。

以战略睿智与锐利执行相互辉映，决策资源集团下属13个事业中心，业务涵盖投资开发、项目集成管理、住宅全案策划、商业地产全程策划、城市土地运营、工程管理顾问、5S销售代理、精装修工程设计施工、低成本采购、规划设计、景观设计、专业研究、专业培训、图书出版、模型制作等房地产开发流程中十几个地产关键专业领域，在业内首次实现了“关联集成”执行体系，实现了不同专业领域间的价值无缝整合，为项目利润最大化提供了全程支持。

决策资源集团拥有近三百位高素质员工，业务遍布全国二十多个城市，每年投资开发数十万平方米大型楼盘，策划代理近千万平方米地产项目，并为近万家以开发公司为主的房地产企业提供资讯服务。

“谐动中国地产，共享决策资源”。作为中国房地产资源整合集大成者，我们矢志根植于中国房地产生态系统，与您共创卓越未来。

回溯决策资源的7年历程

◆ 2005年——卓越未来……

◆ 2004年12月，在上海举办的第六届“中国国际住宅与建筑科技展览会”（简称“住交会”）上，决策资源集团通过一百多平米的特装展位展示了集团的卓越发展历程，同时举办了最大规模的集合式房地产专业论坛第五届“中国房地产总裁(2004)高峰论坛”。

◆ 2004年9月，决策资源集团正式启动淄博奥林匹克花园及西安奥林匹克花园等开发项目，同期启动跨区域投资开发战略。

◆ 2004年3月，决策资源集团、美好愿景集团、中体产业集团联合投资15亿元启动北京长辛店“中体奥林匹克花园”项目。

◆ 2004年2月，决策资源集团正式收购并组建包括“澳大利亚汤臣·邓肯建筑设计事务所有限公司及广州精筑产业配套有限公司”在内的一个投资公司三个房地产开发公司，并率先提出关联集成开发理念，为业界带来了全新的经营理念及商业思维模式。

◆ 2004年1月，决策资源集团董事长喻颖正先生与副董事长章伟杰先生在钓鱼台国宾馆被《中国建设报·中国楼市》、建设部科学技术委员会、中国房地产及住宅研究会及中国房地产业协会城开委等权威机构分别评选为“中国房地产十佳策略顾问”及“中国房地产十佳跨区域开发领军人物”。

◆ 2003年11月，“中奥房联”（中国奥林匹克花园房地产联盟）在深圳住交会现场宣告成立，作为秘书处单位的决策资源全面参与并策划了其成立组织工作。同年，决策资源考察了长江三角洲多个二线城市的投资环境，准备展开新一轮投资。

◆ 2003年10月，决策资源集团正式宣告成立，并与香港铜锣湾集团、中国人民大学工商管理研修中心等机构建立“战略合作联盟”。

◆ 2003年9月28日，常州奥林匹克花园公开发售，创造了每35秒成交一套房，首期400套当天售空的奇迹，常奥的成功是决策资源的资源优势与创新的关联集成开发模式核心价值的最直接体现。

◆ 2003年1月，陆续推出了《最优户型3600类实施战略案例全集》、《新概念别墅开发获利方案》、《高获利规划设计创造楼盘财富》……，奠定了中国最专业的地产图书出版机构的行业地位。（迄今为止，决策资源已出版地产专业图书二十余套，拥有逾5万地产行业精英读者群。）

◆ 2002年11月，《决策情报》卓越发展两周年，升级为“房地产整合服务系统”，建立了“快速构建地产企业情报竞争力的整体解决方案”。

◆ 2002年9月，决策资源首次进入长三角投资开发了第一个地产项目常州奥林匹克花园，决策资源成为中国房地产唯一具有开发背景的专业地产顾问咨询机构。

◆ 2002年5月，推出了“CRS中国住宅项目双赢合作开发计划”。

决策资源集团关联集成机构

中国·奥林匹克花园房地产联盟
中体奥林匹克花园投资集团
中城置地策划顾问(香港)有限公司
5S 垂直营销事业中心
决策资源房地产研究中心
DEC 决策资源教育中心
博远商业地产机构
广州精筑住宅产业配套有限公司
决策资源房地产低成本采购中心
天橙广告全程推广服务机构
澳大利亚汤臣·邓肯建筑设计事务所
香港亦安庄臣项目管理顾问公司
卓安(香港)顾问有限公司(香港房屋署物业管理资质公司)
北京中奥决策房地产投资顾问有限公司
常州奥林匹克花园
北京中体奥林匹克花园
淄博奥林匹克花园

地址: 广州市黄埔大道员村一横路3号二楼全层
电话: 61073288 (100条线) 邮编: 510655
传真: 38864858 61073299
Http: //www.winfang.com
E-mail: decision@winfang.com

- ◆ 2001年11月, 决策资源积极参与中国“奥林匹克花园连锁加盟计划”, 与中体奥林匹克花园管理有限公司结成战略联盟关系。
- ◆ 2001年10月, 北京中奥决策房地产投资顾问有限公司成立。
- ◆ 2001年5月, 决策资源全面介入房地产专业服务领域, 推出“全案策划”模式, 成功主持了广州琶州会展中心、(贵阳)在水一方、(武汉)东湖香榭水岸、(常州)奥林匹克花园、(沈阳)奥林匹克花园、(西安)曲江城市运营项目、(杭州)金色钱塘、(苏州)城市别墅及(上海)城市岸泊等多个地产项目的全案策划与销售代理, 每个项目都成为当地市场的经典与标杆。
- ◆ 2001年3月, 决策资源与南方报业集团合办“十大明星楼盘评选活动”(至今已成功举办四届)及主题为“新地产宣言中国地产总裁论剑”的高峰论坛, 王石、潘石屹、冯仑、任志强等地产大腕悉数登台, 成为房地产专业人士激活思维、交流合作及寻求突破的重要平台。
- ◆ 2000年9月, 中国首份深度策略型地产专业研究报告《决策情报》面向全国地产总裁推出, 受到各地发展商热烈欢迎。
- ◆ 2000年9月, “第一届中国房地产南北双赢商机论坛”在北京国际会议中心隆重开幕。
- ◆ 2000年6月, 历经3年, 决策资源从近千个成败案例和一流房地产企业的运作模式中, 对战略精华进行过滤、浓缩与整合, 构筑了中国房地产界第一套专业、高效的运作体系, 并通过出版物《现代房地产全程操作实战解码》的形式, 面向全国推出。
- ◆ 2000年5月, 建立了中国第一个纵深型专业网站“赢房网”www.winfang.com (现已更名为“中国房地产决策资源网”), 同时成立专业策划公司“中城置地策划顾问(香港)有限公司”。
- ◆ 2000年4月, 决策资源香港公司、上海办事处、深圳办事处、南京公司、杭州公司正式成立。
- ◆ 2000年3月, 首届“中国房地产高获利项目总裁特训营”开营, 特训营突破传统培训形式, 创造了“实战、系统、专业、多媒体”的全新模式, 参加人员近500人, 成为最具影响力的房地产专业培训。由此, 决策资源正式介入地产教育领域。
- ◆ 1999年7月, 决策资源出版了中国房地产界最具影响力的专著《现代房地产经典营销全录》, 首次印刷当月售罄, 年内加印5次, 销量数万册; 该书被认为是中国房地产步入专业化时代的“标志性建筑”。
- ◆ 1999年, 决策资源以创造性的整体策略设计介入广州奥林匹克花园项目, 全程参与其品牌推广, 首创中国房地产界对复合地产的全程跟踪研究。
- ◆ 1998年, 决策资源介入房地产领域, 理性面对行业起伏, 始终以严谨、务实、创新的精神致力于专业研究与资讯整合。

更多详情请登陆 www.winfang.com

决策资源 房地产研究中心

以领先资讯创造地产财富

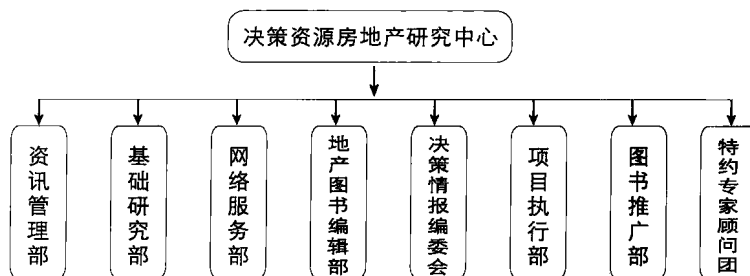
中国最大的专业地产资讯机构 研究中心价值描述

决策资源房地产研究中心，是决策资源集团下属的一家专门从事房地产市场基础研究的专业机构。决策资源房地产研究中心对决策资源集团在房地产的投资、策划领域提供专业、系统的技术支持，同时也为广大开发商及房地产业链上的其他配套商提供专业的资讯及顾问咨询服务，并致力于地产企业学习型组织的建设。

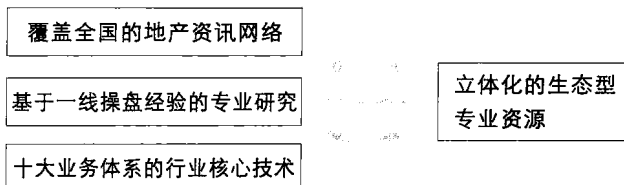
我们的服务理念

- 提供全面、专业、快捷的全方位地产资讯服务
- 协助您的地产企业建立具持久赢利能力的学习型组织
- 推动您的地产企业与中国顶尖企业及最高水准的项目操盘模式同步发展

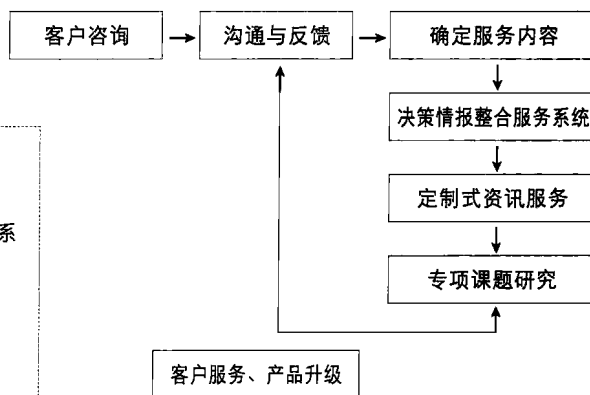
我们的研究团队



我们的资源平台



我们的工作流程



我们的业绩

- 已出版图书——决策资源思想库
- 建立中国第一个房地产竞争情报体系
- 长期担任奥林匹克花园品牌顾问
- 专业市场研究报告
- 中奥房联发起单位

2005

最新推出的产品

- 《地产项目执行核心文本——27个深度策划报告精选》
- 《中国地产领跑力量》
- 《大型商业地产项目全程解决方案》

即将推出的产品

- 《长三角区域房地产观察报告》（暂定名）
- 《传奇万科》（暂定名）
- 《商业地产经典案例全程策划实录》（暂定名）
- 《解读城市运营》（暂定名）

地址：广州市黄埔大道员村
一横路3号华颖轩二楼
电话：020-61073288-810
61073202 61073239
传真：020-38864858
E-mail: decision@winfang.com
Http://www.winfang.com

《决策情报》整合服务系统

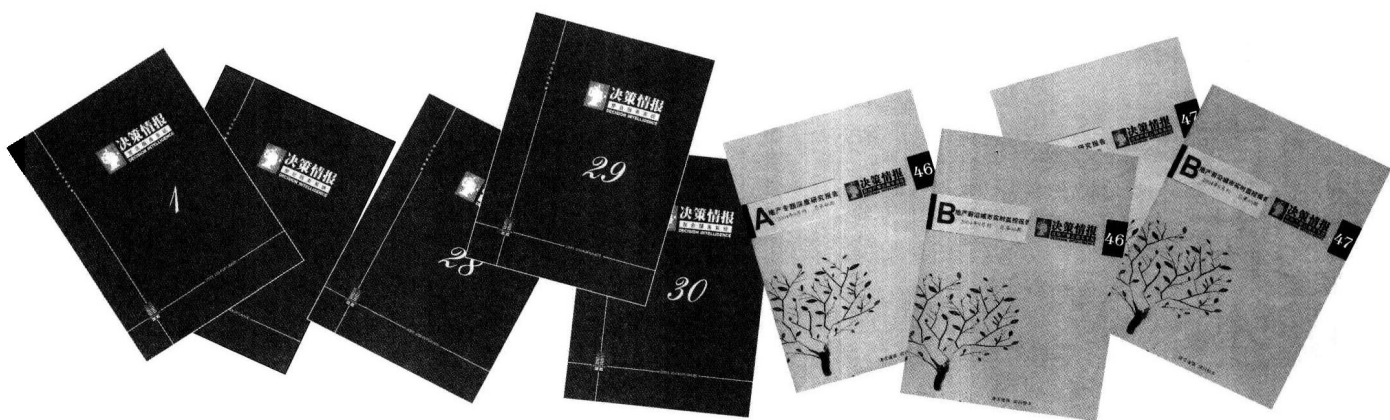
《决策情报》——中国最专业的房地产竞争情报体系

地产总裁首选 全新地产学习解决方案

《决策情报》整合服务系统是后房地产竞争时代的全新解决方案，也是目前国内最专业的房地产竞争情报服务体系。自2000年9月推出以来，《决策情报》迅速成为国内房地产界CEO案头上的必备智囊，在中国房地产业界享有极高的专业威望！

以最低成本获得和一流企业同步竞争的情报

《决策情报》通过全国化的监控网络与顶尖团队，以五大价值系统为核心架构，建立了一个目前国内最专业、最权威、最实效的房地产竞争情报系统。并通过地产总裁会员制的先进运作模式，令每个地产企业以最低成本，享有与一流著名地产集团同步的竞争情报。



零距离向“大师”学习

《决策情报》整合服务系统依靠决策资源集团的强大资源整合平台，为会员提供量身定制服务，给会员朋友提供一个抛离竞争对手的机会，零距离向“大师”学习！

决策资源集团

总部地址：广州市黄埔大道
员村一横路3号
华颖轩商务楼二层

电话：020-61073288-885

传真：020-61073299

Http://www.winfang.com

E-mail: decision@winfang.com

决策情报价值解构



CRS突破资金与土地瓶颈!

合作开发计划

C R S 中 国 地 产 项 目 双 赢 合 作 开 发 计 划

- 为您带来稀缺的资金资源、土地资源、品牌资源
- 利用先进地产公司优势，避免您资源浪费和多走弯路
- 帮助高成长地产企业立即加入第一阵营

CRS是什么?

合作开发计划

缺资金! 缺土地! 缺品牌! 宏观调控把中国地产商们带到新一轮分化的十字路口。能否在此关键时刻获取优势资源, 将决定谁是最后赢家。

CRS中国地产项目双赢合作开发计划由香港焕利集团、香港新安集团、中体奥林匹克花园管理集团、美好愿景地产集团、香港泰盈集团、决策资源集团、北京中奥决策房地产投资顾问有限公司、亚太(香港)房地产研究学会、中国房地产低成本采购联盟等境内外知名机构共同推出。

CRS 立足于地产经营的资源整合, 致力于发达区域的著名房地产公司与各地房地产项目的深层次合作, 寻找有潜力的住宅项目, 根据合作项目具体状况导入资金、品牌以及操作模式。一方面 有效地维护项目合作者的利益, 另一方面将充分发挥项目的潜能, 实现双赢, 从而使合作伙伴获得更大的投资回报。

您从CRS能获得什么?

合作开发计划

- 资金 ● 品牌 ● 专业 ● 经验 ● 模式

雄厚的资金资源: 强大的国际资本实力

香港焕利集团是一家拥有70年历史的大型建设集团, 香港新安集团每年为香港房屋署建设工程量总金额逾10个亿。雄厚的资金实力将为CRS合作项目开发提供强劲的动力。

一流的品牌资源: 奥林匹克花园(中国房地产第一连锁品牌)

奥林匹克花园是当前中国增长势头最强劲的地产品牌, 它以中体奥林匹克花园集团为强大资源背景, 在资本规模和品牌资源方面都具有得天独厚的优势。凭借不可复制的复合地产开发模式、不可复制的运动地产概念、卓越的产品创新能力, 截止至2004年, 全国已开发了31个奥林匹克花园项目, 并取得了良好的销售业绩。

高效的专业资源: 决策资源集团关联集成机构

CRS整合了投资策划、专业设计、施工建设、精装修、营销广告、物业管理等各个环节最顶尖的专业机构, 依托决策资源集团强大的专业资源平台, 以“关联集成”的全新概念, 实现了产业链的全程价值, 从而实现开发项目利润最大化。

领先的住宅开发系统: 数千万平米的项目开发经验

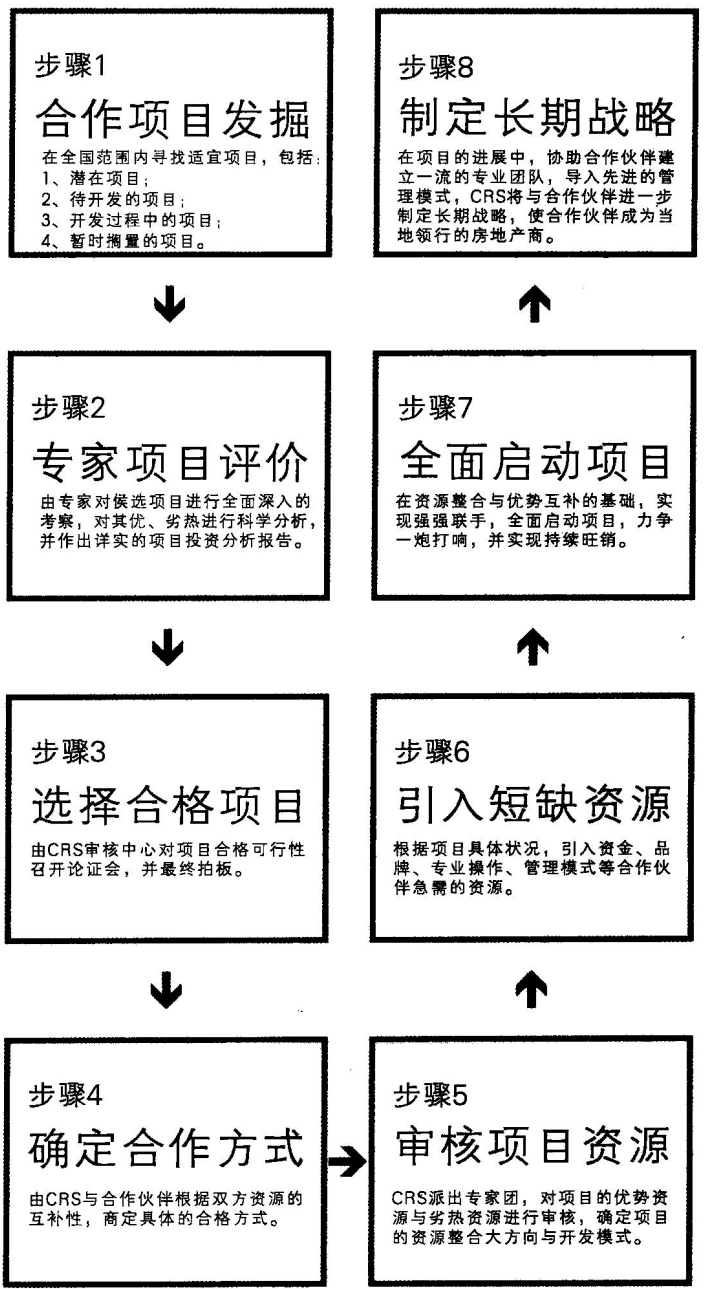
CRS成员单位在北京、江苏、广东、福建、湖北、湖南等地投资开发了数十个大型地产项目, 已完成项目基本实现100%的销售率, 其中常州奥林匹克花园等更是创下了单日销售额逾两个亿的佳绩。CRS成熟的开发模式构筑了项目成功的基石。

成熟的合作模式: 优势互补, 强强联手

CRS已经在武汉、成都、南宁、福建、江苏等地顺利实施, 并帮助战略合作伙伴在最短的时间内获取了短缺的资源, 通过优势互补实现了强强联手, 从而迅速成为当地房地产市场的领先者。

CRS如何运作?

合作开发计划



地址: 广州市黄埔大道员村一横路3号华颖轩二层 邮编: 510655
电话: 020-61073288 61073286 传真: 020-61073299
http://www.winfang.com E-mail: decision@vip.163.com

有开发背景的资源整合型策划顾问公司



中城置地
策划顾问(香港)有限公司
CHINA CITY LAND POWER
PLOT CONSULTANTS (HONGKONG) CO., LTD

中城置地策划顾问(香港)有限公司(简称“中城置地”)是“全国唯一的具开发背景的资源整合型的专业策划顾问机构”是资源集成商、营销策划终端执行者、企业发展战略顾问。

中城置地在致力于中国房地产第一商务平台的基础上
打造中国房地产专业策划第一品牌。

中城置地的精英团队在决策资源集团的资源系统大舞台上,积累了多年在北京、香港、广州、深圳等地房地产策划的经验,总结创造出一套先进的完整系统的全案策划和操作模式,“资源+专业+模式”是我们成功的原动力。

我们的核心理念——全案精策划(I.C.A.O.P)
全案策划·掌握关键·资源整合·定制服务

中城置地提供多元立体价值体系。

- 价值一: 将不同企业或项目的自身发展状况与市场机遇制定相应的发展战略;
- 价值二: 为项目效益提供保证, 确保项目的成功和效益的实现。
- 价值三: 掌控系统、运筹系统、执行系统、竞争系统
- 价值四: 资源嫁接、整合竞争优势与超额利润的实现
- 价值五: 地产价值剩余法则与价值最大化法则让客户获得基本价值外的核心价值, 让开发商获取最佳的投入产业比和边际效应, 实现最佳资金操作配置
- 价值六: 核心价值体系法则与产品创新设计法则为项目找出其脉搏, 为产品设计与营销生成神经中枢, 产品创新通过互动设计战略, 形成“理念创新、空间创新、文化创新、环境创新”。

操作流程

■ 全案精策划之操作模型

前期发展策划模块

建设前期资源平台支持模块

建设和开发期间的开发全方位支援的资源平台模块

营销策划及销售代理模块

服务完成后的品牌发展模块

■ 全案精策划各模块的价值

前期发展策划模块

全新的高度了解市场的价值
项目的战略定位与核心理念以及其指导后续全程战术操作的价值
产品的定位及发展方向的价值
适度领先市场的创新发展方向的价值
品牌与项目发展对接的战略价值

建设前期资源平台支持模块

专业设计资源支援, 整合的价值/工程层面
专业资源整合的价值/经济层面专业资源整合的价值

全方位开发资源整合平台

全套成熟开发经验的借鉴价值
工程层面的资源整合平台价值
资金或合作伙伴的资源整合平台价值

营销策划及销售代理模块

目标客户实时变化状态的掌控价值
销售策略制定及实施价值
推广策略制定及实施价值
精英销售团队或骨干的价值
媒体及广告设计资源平台的价值

决策资源地产商学院多媒体系列教材

【地产企业战略】

- | | | |
|---------|--------------|------------------|
| 001 王志强 | 万科集团 | 跨区域经营 |
| 002 任志强 | 华远集团 | 房地产业概况、现状 |
| 003 龙胜平 | 东方地产学院 | 房地产投资新趋势 |
| 004 高云霞 | 新希望集团 | 新希望进入房地产 |
| 005 李伟权 | 洛溪新城 | 超大规模楼盘操作 |
| 006 赵家杰 | 合生创展 | 房地产企业总经理必备管理能力分析 |
| 007 谢世东 | 锐泰投资 | 房地产与品牌创建拓展 |
| 008 李凌彪 | 金地集团 | 房地产与资本经营相结合 |
| 009 王克 | 王志纲工作室 | 高成长企业的管理问题 |
| 010 王志刚 | 新南方房地产开发有限公司 | 城市运营时代的地产开发 |
| 011 方克成 | | 从竞争到协作的共赢模式 |

【规划设计】

- | | | |
|---------|----------------|----------------------|
| 012 陈奕璇 | 澳大利亚汤臣·邓肯设计事务所 | 建筑风水在地产开发中的全程运作 |
| 013 李泽流 | 精筑住宅产业配套有限公司 | 地产项目精装修低成本运作法则 |
| 014 何显毅 | 何显毅建筑工程师楼 | 新一代的住宅小区设计 |
| 015 林毅 | 香港华艺建筑设计 | 设计的关键(创新) |
| 016 陈青松 | 新加坡雅科本设计公司 | 三赢一设计创新原则与理念 |
| 017 吴纲 | 德国WSP设计公司 | 风景中的建筑与房产 |
| 018 刘嘉峰 | 英国阿特金斯国际有限公司 | 规划设计与房地产产品的性能价格比 |
| 019 戚广平 | 同济协和联合机构 | 海派居住区发展趋势 |
| 020 刘力 | 五和国际建筑设计集团 | 规划设计园林和别墅 |
| 021 孙彦青 | 美国喜马拉雅设计 | 建筑设计融合地块规划对产品价值提升之实践 |
| 022 伍晓红 | 美国WY设计公司 总经理 | 规划设计与激活成功项目的深层次价值 |

【地产销售】

- | | | |
|---------|----------------|---------------------|
| 023 李东路 | 中国海外建筑(深圳)有限公司 | 中海地产的零库存销售秘诀 |
| 024 王波 | 深圳同致地产 | 代理公司运作模式与发展战略 |
| 025 袁鸿昌 | 世联地产 | 惊险的一跳,世联对中介行业的认识与实践 |
| 026 王爵 | 上海锦绣江南 | 低成本的土地开发全程策划新思维 |
| 027 吕劲 | 富力地产 | 怎样快速启动楼盘热销局面 |
| 028 杜荷军 | 深圳卓越地产 | 新住宅的焦点趋势与对策 |

【景观设计】

- | | | |
|---------|---------------|---------------------|
| 029 陈奕仁 | 泛亚易道(EDWA) | 境外景观设计 |
| 030 张海波 | 深圳吉相合景观设计公司 | 开发商如何整合景观设计 |
| 031 张宏伟 | 新加坡皇家瑞浦国际管理公司 | 运动景观与建筑设计 |
| 032 霍嘉 | 奇利建设 | 房地产开发中的新生活方式 |
| 033 陈跃中 | 美国EDSA | 境外住宅设计在国内的创新应用于成功经验 |
| 034 彼得 | 深圳吉相合景观设计公司 | 中外设计理念 |
| 035 付德亮 | 英国伦敦大学博士 | 精致、舒适、人文地产景观设计的热卖元素 |

【地产广告】

- | | | |
|---------|----------|--------|
| 036 陈岸 | 广州天程广告公司 | 住宅概念 |
| 037 卞可俊 | 简单品牌传播机构 | 实现地产广告 |
| 038 罗俊 | 深圳同路广告 | 利用精确 |
| 039 蔡照明 | 深圳特区报 | 五点一线 |
| 040 郑迎九 | 深圳博思堂 | |

【营销推广】

- | | | |
|---------|------------------|------|
| 041 肖健 | 中城置地(香港)策划顾问有限公司 | 系统策划 |
| 042 余建生 | 深圳尺度 | 市场研究 |
| 043 梁上燕 | 李颂熹公司 | 中国地产 |
| 044 朱咏敏 | 上海爱凌置业有限公司 | 营销策划 |
| 045 黄乃俊 | 广州豪宅丽景湾项目操盘手 | 精品楼盘 |
| 046 楼一才 | 台湾新思维 | 开盘热卖 |
| 047 王波 | 深圳同致地产 | 房地产普 |
| 048 张百清 | 台湾智得沟通事业股份有限公司 | 从一生三 |

【经典项目解析】

- | | | |
|---------|--------------|----------|
| 049 向学明 | 光大集团 | 光大花园 |
| 050 赖朝辉 | 合生创展 | 帝景苑 |
| 051 陈德建 | 上海奥林匹克花园 | 上海奥林匹克花园 |
| 052 陈长春 | 深圳金地集团 | 关于金地 |
| 053 李嘉政 | 上海聚仁物业咨询有限公司 | 江南山水 |
| 054 郭梓文 | 奥园置业 | 广州奥林匹克花园 |
| 055 何建梁 | 远洋地产 | 山水楼盘 |
| 056 游文庆 | 广州奥林匹克花园 | 富力地产 |
| 057 舒浩 | 富力地产 | |

【商业地产】

- | | | |
|---------|-------------|-------|
| 058 樊炎冰 | 泛华工程公司广东分公司 | 破译商业 |
| 059 欧小卫 | 中华广场 | 论SHOP |
| 060 温泉健 | 美国普尔玛特华南区 | 国际化竞 |
| 061 赵健 | 广州美院设计分院 | 现代设计 |

¥30元/

订购热线: 020-61073288

61073285

传真: 020-38864858

网址: www.winfang

