

购物中心

专用术语词典

国际购物中心协会 / 编写 时启亮 侯文平 / 译

ICSC's DICTIONARY of SHOPPING CENTER TERMS

· 第二版 ·



International Council of Shopping Centers

上海人民出版社

· 第二版 ·

购物中心 专用术语词典

ICSC'S DICTIONARY of
SHOPPING CENTER TERMS

国际购物中心协会 / 编写
时启亮 侯文平 / 译

 上海人民出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

购物中心专用术语词典:第2版/国际购物中心协会编写;时启亮,侯文平译. —上海:上海人民出版社,2007
书名原文:ICSC'S Dictionary of Shopping Center

Terms

ISBN 978-7-208-06798-1

I. 购... II. ①国...②时...③侯... III. 商业中心—名词
术语—词典 IV. F731-61

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 017788 号

责任编辑 邱盈华

装帧设计 人马艺术设计工作室·储平

购物中心专用术语词典

(第二版)

国际购物中心协会 编写

时启亮 侯文平 译

世纪出版集团

上海人民出版社出版

(200001 上海福建中路 193 号 www.ewen.cc)

世纪出版集团发行中心发行 上海天马印刷厂印刷

开本 850×1168 1/32 印张 9.75 插页 4 字数 259,000

2007 年 4 月第 1 版 2007 年 4 月第 1 次印刷

印数 1-5,100

ISBN 978-7-208-06798-1/F·1548

定价 32.00 元

ICSC's Dictionary of Shopping Center Terms

(SECOND EDITION)

Copyright © 2005 by International Council of Shopping Centers.

Chinese Trade Paperback

Copyright © 2006 by Shanghai People's Publishing House.

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, *photocopying*, *recording*, or otherwise, without the prior written permission of the publisher.

First published in the United States of America by International Council of Shopping Centers, Inc.

Translated with permission.

All rights reserved.

本书(英文版)由国际购物中心协会在美国首次印刷出版。

本书(英文版)的中文翻译得到国际购物中心协会的授权。

版权所有,违者必究

译者前言

在全球化、服务化、网络化日趋盛行的今天,人们对购物中心这种零售业态已经越来越熟悉,越来越接受。了解与购物中心相关的一些专用术语,懂得它们的实际含义和适用范围,不仅对业内人士是必须的,而且也有助于普通的消费者更加理性地接受服务,享受购物中心带来的便利。

非常感谢上海人民出版社的范蔚文先生、潘丹榕女士、邱盈华女士为我们牵线搭桥,使我们有幸从国际购物中心协会的鲁道夫·米利安(Rudolph E. Milian)先生(ICSC专业开发服务中心高级副总裁)的手中接过《购物中心专用术语词典》和《购物中心管理精要》的翻译任务。能够为中国的商业服务现代化贡献自己的一份力量,是我们的荣幸。

为本书的顺利出版,国际购物中心协会于2006年11月专门在上海召集了专家咨询会议,参加会议的有ICSC专业开发服务中心高级副总裁鲁道夫·米利安先生、西蒙地产集团国际发展部副总裁潘丽君女士、ICSC亚洲分局总监陈源兴先生、大中华购物中心联盟秘书长方志华先生、上海爱建股份有限公司监事会主席朱成钢先生、中国连锁经营协会秘书长裴亮先生、中国城市商业网点建设管理联合会副会长王永平先生、深圳格瑞企业管理咨询有限公司财务总监叶际屏先生、中国购物中心产业资讯中心主任郭增利先生、莱德国际有限公司总经理刘耀东先生、上海财经大学陈信康教授等。专家们对本书的完善提出了十分宝贵的意见和建议,为本书的出版提供了技术保障。

在《购物中心专用术语词典》和《购物中心管理精要》的翻译过程中,上海理工大学管理学院的硕士研究生以及多位业内人士帮助我们查找资料、修正差错,并完成了前期的一些翻译工作,他们是王慧、孙相云、郁培文、杨立钊、彭静、时晨、宋俊杰、王云强、占丽、罗丹洁、宁鹏、朱金昌,对这几位团队成员所给予的合作,我们深表谢意。

小小的一本词典,规模不过十几万字,但是却涉及会计、财务、建筑、房地产开发、运营、租赁、保险、风险管理、安保、法律、市场营销、市场调研等诸多领域。尽管我们汇集了团队成员的所有智慧和努力,疏漏之处依旧难免,恳请同行专家不吝指正。

译 者

2006年8月于上海理工大学管理学院

电子信箱:brightshi@vip.163.com

中文版序言

《购物中心专用术语词典》(第二版)中文版的出版发行,是为了贯彻国际购物中心协会(ICSC)的宗旨,即向活跃在全球市场上的商业地产业界同仁们提供培训和参考资料。本词典是由在购物中心各种岗位上从事实际工作的专家、学者们编写的。为了中文版的出版发行,我们也专门组织了一批在中国大陆和台湾的业内人士进行认真的讨论与审定。《购物中心专用术语词典》(第二版)的中文版得以问世,是各位专家通力合作的硕果。我们希望这本词典能够满足市场的需求,并能为中国商业地产的同行专家们尽一份绵薄之力。

我们特别要感谢注册购物中心经理潘丽君女士,以及为本词典的出版贡献了自己的远见卓识和宝贵时间的诸位专家,他们是:朱成钢先生,上海爱建股份有限公司监事会主席;潘丹榕女士,上海人民出版社编辑;潘丽君女士,西蒙地产集团国际发展部副总裁;方志华先生,大中华购物中心联盟秘书长;叶际屏先生,深圳格瑞企业管理咨询有限公司财务总监;郭增利先生,中国购物中心产业资讯中心主任;裴亮先生,中国连锁经营协会秘书长;刘耀东先生,莱德国际有限公司总经理;时启亮先生,上海理工大学管理学院副教授;陈源兴先生,国际购物中心亚洲分局总监;范蔚文先生,上海人民出版社副总编;邱盈华女士,上海人民出版社编辑;王永平先生,中国城市商业网点建设管理联合会副会长;陈信康先生,上海财经大学教授,世博经济研究院院长。

为了满足中国广大消费者的需要,世界各地的零售商和购物中心的专业人员都希望能够在中国的市场开拓与发展。能够首次

以中文形式将《购物中心专用术语词典》奉献给读者,以满足对购物中心管理培训资料日益增长的需求,我们深感荣幸。

国际购物中心协会

董事长兼首席执行官

迈克尔·克切维尔

(Michael P. Kercheval)

2007年1月

关于国际购物中心协会

国际购物中心协会 (International Council of Shopping Centers, ICSC) 是购物中心行业的一个行业性组织。ICSC 成立于 1957 年, 是一个非营利性机构, 其宗旨是为全世界的购物中心提供服务。目前, 该组织在 100 个国家中拥有 67 000 家会员单位。

加入 ICSC 的会员包括涉及购物中心的各种人员和机构。其中有:

- | | |
|-----------|----------|
| ◎ 房地产业主 | ◎ 房地产开发商 |
| ◎ 经理人员 | ◎ 营销专家 |
| ◎ 租赁代理 | ◎ 零售商 |
| ◎ 市场调研人员 | ◎ 律师 |
| ◎ 建筑商 | ◎ 承包商 |
| ◎ 咨询专家 | ◎ 投资者 |
| ◎ 出租人和经纪人 | ◎ 学者 |
| ◎ 政府官员 | |

ICSC 每年要举行 200 多次会议, 为购物中心的从业人员提供各种服务和资料, 其中包括各种出版物和调研数据。

您若要了解更多关于 ICSC 的信息, 请与我们联系。联系方式:

国际购物中心协会

International Council of Shopping Centers

1221 Avenue of the Americas

New York, NY 10020—1099, USA

电话: 001—646—728—3800

传真: 001—732—694—1755

网址: www.icsc.org

关于本书

由国际购物中心协会编写的《购物中心专用术语词典》汇集了几百条购物中心的专用术语,并对它们进行定义和解释。这些专用术语取自于协会编写的各种资料,以及其他的一些出版物。术语涉及如下一些领域:

- ◎ 管理
- ◎ 市场营销
- ◎ 开发
- ◎ 租赁
- ◎ 零售

词典中还收录了一些与财务、运营、保险、电子商务、市场调研等相关的术语。

本书编写的宗旨是为需要了解购物中心专用术语定义的人们提供方便。对初入购物中心领域的人来说,本书可以帮助他们了解一些行业术语。对于业内人士来说,本书可以帮助他们了解行业内的一些新词汇,或是对原来不十分清楚的词汇有更进一步的了解,或是明白购物中心中从事其他行当的同事使用的术语。

本书收集了六种不同语言(英语、中文、法语、德语、葡萄牙语、西班牙语)的对应表达方式。

词典中按拼音顺序排列各种专用术语,并给出了定义。每个词条都以购物中心这个行业中的用法为准。词后的括号中列出了该词条的使用范围。

有些词汇和短语在给出了基本解释以后,我们又对其在其他领域中的使用方法进行了引申。

词汇来源

本书中收集的专用术语取自于书籍、报刊杂志、教学研讨会、购物中心及其他相关行业的专业会议。收录的词汇已经经过了编辑和更新。

书中的词汇来自于以下一些渠道,不完整处,敬请谅解:

国际购物中心协会内部的各种渠道

1. *Brief Notes: Shopping Center Management*.
2. *Finance for Shopping Center Nonfinancial Professionals*.
3. *ICSC Keys to Shopping Center Marketing Series*.
4. *ICSC Research*.
5. *Market Research for Shopping Centers*.
6. *Shopping Center Lease Administration*.
7. *Shopping Center Leasing*.
8. *Shopping Center Management*.
9. *Shopping Center Marketing*.
10. *Shopping Center Redevelopment and Renovation*.
11. *Shopping Centers Today*.
12. *The SCORE: ICSC's Handbook on Shopping Center Operations, Revenues & Expenses*, 2004.
13. *Value Retail News*.

其他渠道

1. *The Carlson Report for Shopping Center Management*, February 1998.
2. Dictionary of Real Estate Terms, Homes 101. net, © 1999-2000. <http://www.homes101.net/r/dic/a.htm>.

3. Glossary of E-Commerce Terms, Oregon Innovation Center. http://www.oregoninnovation.org/pressroom/glossary_a-c.html.
4. Glossary, National Association of Real Estate Investment Trusts® (NAREIT). http://www.nareit.com/changing_fac-site/glossary.htm.
5. Securitization Glossary of Terms, Special Report, Institutional Real Estate, Inc.
6. Webopedia, © 2000, 2001 by internet.com Corp. <http://e-com.webopedia.com>; <http://webopedia.internet.com>.

目 录

译者前言___ 1

中文版序言___ 1

关于国际购物中心协会___ 1

关于本书___ 1

词汇来源___ 1

第一部分 名词解释___ 1

第二部分 名词译文对照___ 233

第一部分

名词解释

A

安保【安保】 || security

对于业主来说,安保意味着对其投资建设的大楼的保护、治安秩序的维持以及对影响消费者购物的障碍的清除;对于承租人来说,安保措施则包括对其商品和雇员的保护以及为消费者营造安全的购物环境;对于消费者来说,安保则是他们在购物中心内购物或浏览时对其人身安全和财产安全的保护。

安保费用【会计/安保】 || security expenses

主要包括与购物中心安保有关的各项费用。其中包括中心雇用的安保人员的工资和津贴,外包保安服务的费用,器材、制服以及其他用于安保的易耗品等。

安保收入【会计/安保】 || security revenue

从承租人那里收取的用于支付购物中心保安服务的费用。

安保手册【运营】 || security manual

针对开发商或经理人的一套有效管理安保部门的指导书。尽管它不能面面俱到,但是却列出了制定及维持保安措施所涉及的基本部分。

安培【运营】 || ampere, Amps

简称“安”,指电流强度单位。

安全电子交易【电子商务】 || secure electronic transaction, SET

即保证互联网上电子支付安全的标准。

安全多用途的网际邮件扩充协议【电子商务】 || S/MIME

它支持电子信息的加密技术。据估计,该协议将会得到广泛使用,即使人们使用的电子邮箱服务器不同,互相之间也可以安全地发送邮件。

安全套接层【电子商务】 || secure sockets layer, SSL

该协议由网景(Netscape)公司开发,主要用于通过互联网传输个人文件。SSL 主要利用私钥对通过安全套接层传输的信息进行加密。网景公司的浏览器和微软公司的浏览器都支持 SSL 协议,许多网站都是利用该协议获取使用者的个人信息,例如信用卡号。为了方便起见,需要进行 SSL 链接的网站,网址以 https:开始,而不是 http:。

按比例承担费用【租赁/市场营销】 || pro rata share

指出租人与承租人按比例分摊各项费用。

按订单付费广告【市场调研】 || per inquiry, PI

测量广播或电视广告直接回馈率的一种方式。商品订单是对广告的回馈,订单直接寄回电台或电视台。广告客户则按照订单量付费。

按建筑规范投保附加险【运营/保险/建筑】 || building code endorsement

一种财产保险的附加险,主要是为了符合建筑物规范,在主体建筑完工后对后续工程进行保险。

按预算收取费用【会计】 || budget billing

一种收费方式,指购物中心经理将年度费用预算中的相关部分的复印件分发给承租人,之后,前 11 个月每月收取这一费用的