

中国首部系统指导商业地产项目定位策划、规划设计的总领型参考工具书

世界级商业规划 中国总鉴



商业街
购物中心
专业市场

一部改变世界、改变中国商业地产发展格局的核心档案

黑龙江美术出版社

编著：段宏斌 喻胜君



广州道本商业地产策略中心

中国商业地产战略合作伙伴

中国商业地产联盟重点推荐读物
全中国所有房地产关联企业的必读书

地产商：

面对着一个商业地块，怎样认识并辨别地块的优劣势？本书帮助开发商运用总体策略型的分析方法，从众多的建筑设计方案中进行不同的取舍，使项目日后的成功具备最根本的策划、定位及建筑基础，打造成功的商业地产项目。

建筑设计：

商业运作与建筑物之间有何关系？本书帮助设计师从建筑技术之外，运用系统分析的方法认识商业及地产的本质，以及不同的商业规划方案产生的不同结果，以务实，讲求经营实效和使项目获得持续成功为最根本的商业规划目标。

营销策划：

深度认识商业地产项目销售、招商、经营、管理与商业规划之间的关系，帮助营销策划人员对各个环节之间的互动关系做到“知其然，知其所以然”。从全局的高度，专业的深度认识商业地产项目发展全过程最本质的内涵。

ISBN 978-7-5318-1993-6



9 787531 819936 >

定价：660元/套（全两册）



世界级商业规划中国总鉴

一部改变世界、改变中国商业地产发展格局的核心档案

编著：段宏斌、喻胜君

图书在版编目 (CIP) 数据

世界级商业规划中国总鉴. 1/段宏斌, 喻胜君主编.
哈尔滨:黑龙江美术出版社, 2008.1
ISBN 978-7-5318-1993-6

I.世... II.①段...②喻... III.商业区-城市规划-中国 IV.TU984.13
中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第199842号

图书策划: 广州道本商业地产策略中心
登陆网址: www.daoben.com.cn
联系电话: 020-87515275

书 名/ 世界级商业规划中国总鉴
SHijie ji SHangye Guihua ZHongguo Zongjian

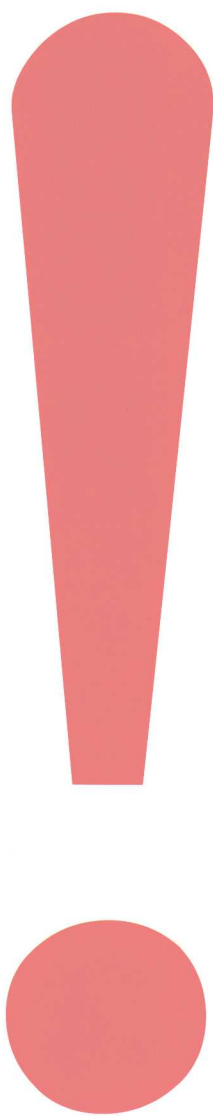
编 著/ 段宏斌 喻胜君
责任编辑/ 赵立明
出 版/ 黑龙江美术出版社

地 址/ 哈尔滨道里区安定街225号
邮政编码/ 150016
经 销/ 全国新华书店
装帧设计/ 曾大卫 李珍珍
摄 影/ 喻胜君 马术炳 卡 门
发行电话/ (0451) 84270514 84270525
网 址/ WWW.HLJMSS.COM
电子信箱/ ch-lm@163.com

印 刷/ 广州市华信彩印厂有限公司 (广州市工业大道南大千围38号南华西工业区13幢)
开 本/ 889x1194mm 1/16
印 张/ 51
字 数/ 200千字
版 次/ 2008年3月第1版
印 次/ 2008年3月第1次印刷

书 号/ ISBN 978-7-5318-1993-6
定 价/ 660.00元(全两册)

本书如发现印装质量问题, 请直接与印刷厂联系调换。



广州道本商业地产策略中心

做中国商业地产的麦肯锡团队

1234

5678

9012

3456

7890

1234

5678

9012

3456

7890

1234

让我们共同致力于中国商业地产的崛起，
为伟大的国家商业现代化而努力工作！



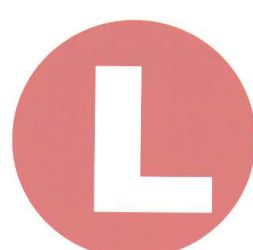
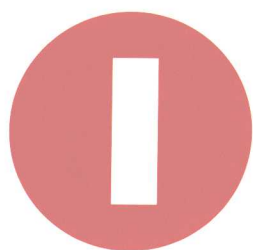
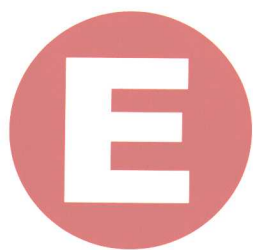
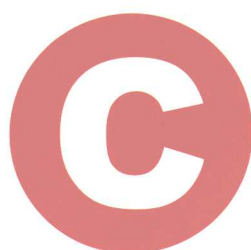
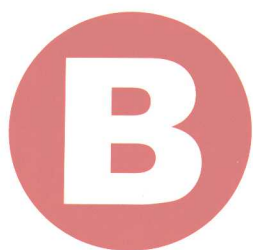
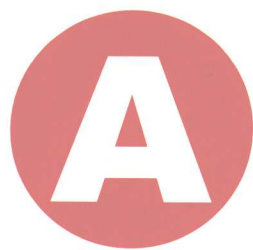
我热爱中国商业地产，
愿意为此付出我全部的热情。

案例总点评：段宏斌

(广州道本商业地产策略中心CEO)

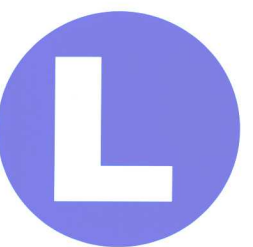
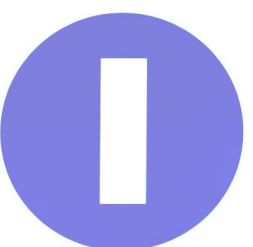
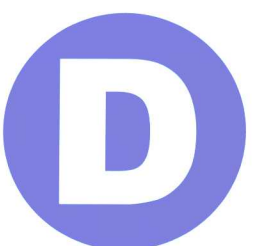
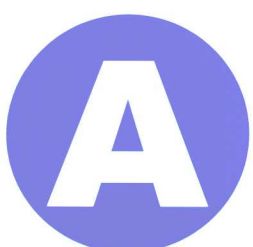
广州道本商业地产策略中心是为探索中国商业地产模块化、产业化发展道路而设立的战略咨询机构，依靠毗邻港澳的地域优势，立足广深，把握中国商业地产从沿海向内地辐射的时代潮流，致力于成为中国南派商业地产的杰出代表。

公司成立以来，建立了行业内最具权威、最具竞争力的地产战略与执行机构，分别在传播新思想、推动中外商业地产模式研究、建设融资及情报系统、制定商业地产项目长线增值策略及现代经营推广方面取得了卓越成就。



用中国人的眼睛看世界级的规划。

用鸟瞰全局的整体思维，将现代中国最有代表性的世界级商业规划案例尽收眼底，将整个中国的宏图纳入胸怀。



用发展和可持续经营的眼光看世界级的规划。

知其然，知其所以然。如何通过个体案例剖析一个商业地产项目的战略意图，了解它在独有的城市、土地、商业和人文环境下创造的发展道路？以小见大，纲举而目张。

O

P

Q

R

S

T

U

V

W

X

Y

Z

A

B

C

D

E

F

G

H

用段宏斌的眼睛和鸟瞰全局的 整体思维看世界级的规划。

跟随段宏斌的思维，突破知性的盲点，从全局性的认知走向规律性的整合。从已知事件获得对未知事件的启发，海纳百川，举一反三，达至发展的更高境界。

序

谁能给我们鸟瞰全局的整体思维？

看凤凰卫视吴小莉的节目《小莉看世界》中有一句话让人非常有印象，那就是：“用鸟瞰全局的整体思维，与全球最有影响力的人同一视野……”

做商业地产这么多年，也研究过很多的案例，一直总在追寻着商业地产的成功规律。然而，做了这么多的工作，接触了这么多的人，却总感到缺少一点什么。

一直到2007年，我们派出了全国商业地产调研小组，分别去华东、华南、华中、华北四地对中国商业地产的状况进行总体的调研。最后，得出的来的结论令我们感到十分惊讶——原来，我们这些做商业地产的人，之前一直在钻研的、做的一些工作，其实缺少的是一种鸟瞰全局的整体思维。

在那些成功或失败的项目背后，有一些怎样的共同的规律？

我们应当怎样通过对城市、土地、商业和人文的研究，让成功的商业地产项目内在的规律被大家所认知和分享？

这是一套写给商业地产开发商和对商业地产有学习兴趣的企业决策高层的工具书。在这套书中，我们通过大量的案例分析，让我们的同行参考：在幅员辽阔的中国大地上，不同地区的不同的发展商，他们在面对着一个个商业地块的发展机遇的时候，他们进行了怎样的战略选择，这种战略思想又是怎样指导他们的工作的……

我们不用刻意去告诉读者，什么是好的，什么是坏的，什么会成功，什么会失败……

我们只要告诉读者，在某一个特定的历史阶段，他们面对着一个怎样的土地状况和商业状况，他们选择了怎样的建筑规划和发展道路。至于中间的对或错，成或败，绝大多数至今仍无结论。但是，我们会给出我们的观点，这些观点凝聚了我们的专业认知，它的结论需要由读者或者干脆由时间去进行评判。

我们不得不承认的是，在这么短短的几年时间内，中国的商业地产格局已经发生了很大的变化。在此之前，我们的工作重点一直在中国的南方，其中主要集中在珠江三角洲地区，我们一直以为，在中国商业地产的发源地——广深地区的商业地产尽在我们的了解之中，中国其他地方的商业地产发展应该也不会怎么样。

然而，实际的状况却狠狠地推翻了我们这种固步自封的观点。

我们可以看到，虽然中国商业地产从南方发达的沿海地区起源，虽然这一地区仍是中国商业地产人才、资源和信息最集中的地区，但是，沿海发达地区已经远远不能够代言中国商业地产的整体发展水平。中国商业地产已经从片发展成面，众多有实力、有抱负的开发商在我们的理论界不断进行喋喋不休的争论的时候，他们已经默默无闻地建成了上百万平方米的商业建筑，这些项目中的很多的建筑规划水平，已经达到了中国商业地产乃至世界商业地产的一个新的水准。

从北京盈港时尚消费中心，到山东青岛宝龙城市广场，从南京水游城，到南昌紫金城、成都麓山国际商业街区，我们可以看到，中国商业地产早已从粗放型的开发进入到精耕细作的时代，一个个成功的商业地产项目即将在中国出现。

在全国接触的众多商业地产开发商当中，我至今仍然对成都麓山国际街区的开发商抱有深深的敬意。他们在成都的西北郊建成了一大片的高尔夫别墅，用了近十年的时间使这一社区逐步走向成熟。在麓山国际的最后一期，他们计划兴建一个建筑面积近十万平方米的商业街区，目前已经做好前期规划。

本来，在一个社区内建一个街区本身并无新意。但是，令人惊奇的是，这十万平方米的商业街区本身的商业条件并不好。它既缺少足够的消费人口支持，又缺少良好的交通条件，它偏安一隅，运营难度非常大。

按照常理来看，做这样的项目基本上都不会取得成功，至少，这不是一个顺势而为的项目。那么，是这个发展商自信心膨胀、不懂商业地产而开发商业地产吗？

答案是否定的。

通过了解，我发现麓山国际项目的开发商可以说是中国对商业地产的操作和研究水平最高的开发商之一，他们对商业地产的了解程度远远超过北京、上海等地的一些房地产上市公司的水平。为了操作成功这个项目，他们派出了数量庞大的团队远赴美国学习取经，并且聘请了美国捷得公司分裂出来的三支设计队伍中的所有负责人都参与了项目的规划设计。目前项目虽然尚未动工，但是单单是设计费就已经支付了近200元/平方米，预计建成后的设计费要达到600元/平方米。同时，他们与国际商业地产的行业精英有着良好的业务关系，他们希望建成一个中国首创的国际级商业街区。