

中国商业地产联盟重点推荐专业读物

DEPTH DECODING OF COMMERCIAL
REAL ESTATE PRODUCTS' CONNOTATION

商业地产 产品内涵 深度解码



王海雄 李其涛 编著

THE OPERATORS' ESSENTIAL TOOLBOX

操作人员必备工具箱

江苏凤凰科学技术出版社

中国商业地产联盟重点推荐专业读物

商业地产 产品内涵深度解码

王海雄 李其涛 编著



 江苏凤凰科学技术出版社

图书在版编目（C I P）数据

商业地产产品内涵深度解码 / 王海雄, 李其涛编著

. — 南京 : 江苏科学技术出版社, 2014. 8

ISBN 978-7-5537-3374-6

I. ①商… II. ①王… ②李… III. ①城市商业—房地
产开发—研究—中国 IV. ①F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第121553号

商业地产产品内涵深度解码

编 著	王海雄 李其涛
项 目 策 划	凤凰空间/徐丽贤 黎衍强
责 任 编 辑	刘屹立
特 约 编 辑	黎衍强

出 版 发 行	凤凰出版传媒股份有限公司 江苏凤凰科学技术出版社
出版社地址	南京市湖南路1号A楼, 邮编: 210009
出版社网址	http://www.pspress.cn
总 经 销	天津凤凰空间文化传媒有限公司
总经销网址	http://www.ifengspace.cn
经 销	全国新华书店
印 刷	广州汉鼎印务有限公司

开 本	889 mm×1 194 mm 1 / 16
印 张	26
字 数	416 000
版 次	2014年8月第1版
印 次	2014年8月第1次印刷

标 准 书 号	ISBN 978-7-5537-3374-6
定 价	268.00元

图书如有印装质量问题, 可随时向销售部调换(电话: 022-87893668)。

中国商业地产联盟重点推荐专业读物

商业地产 产品内涵深度解码

王海雄 李其涛 编著

 江苏凤凰科学技术出版社

图书在版编目（C I P）数据

商业地产产品内涵深度解码 / 王海雄, 李其涛编著

. — 南京 : 江苏科学技术出版社, 2014. 8

ISBN 978-7-5537-3374-6

I. ①商… II. ①王… ②李… III. ①城市商业—房地
产开发—研究—中国 IV. ①F299. 233

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第121553号

商业地产产品内涵深度解码

编 著	王海雄 李其涛
项 目 策 划	凤凰空间/徐丽贤 黎衍强
责 任 编 辑	刘屹立
特 约 编 辑	黎衍强

出 版 发 行	凤凰出版传媒股份有限公司 江苏凤凰科学技术出版社
出版社地址	南京市湖南路1号A楼, 邮编: 210009
出版社网址	http://www.pspress.cn
总 经 销	天津凤凰空间文化传媒有限公司
总经销网址	http://www.ifengspace.cn
经 销	全国新华书店
印 刷	广州汉鼎印务有限公司

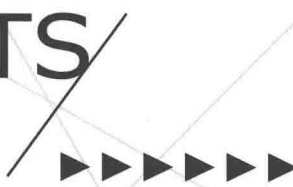
开 本	889 mm×1 194 mm 1 / 16
印 张	26
字 数	416 000
版 次	2014年8月第1版
印 次	2014年8月第1次印刷

标 准 书 号	ISBN 978-7-5537-3374-6
定 价	268. 00元

图书如有印装质量问题, 可随时向销售部调换(电话: 022-87893668)。

CONTENTS

目录



第一章 | ONE 总论

第一节	商业地产三种属性的概念	007
第二节	一个也不能少——商业地产产品是三种属性的高度统一	018
第三节	关乎成败——商业地产三种属性的有序性	041
第四节	思路决定出路——认清商业地产三种属性的专业性与复杂性	057

第二章 | TWO 没钱万万不能 ——商业地产的投资属性

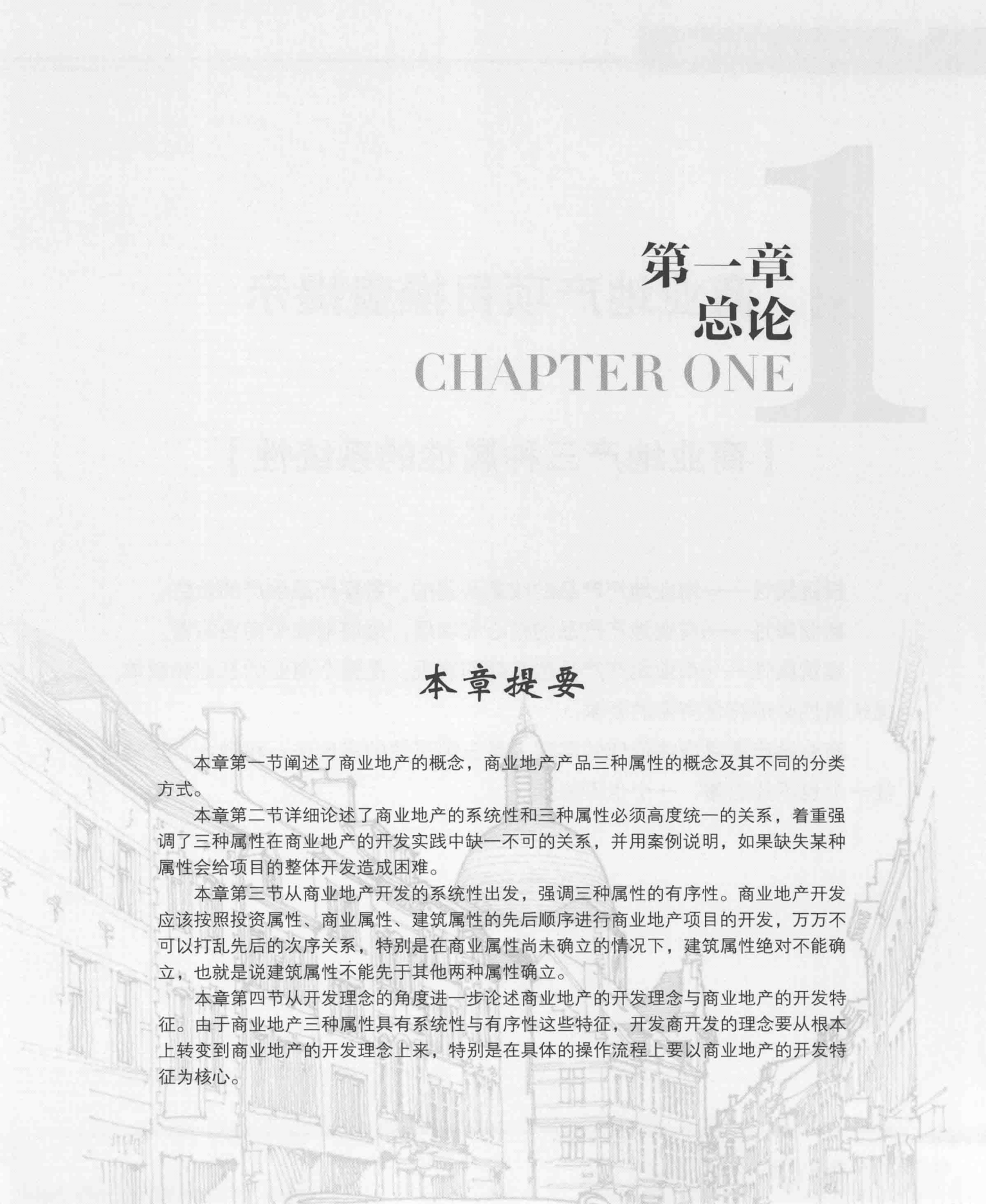
第一节	认识商业地产的“三高”投资属性	093
第二节	商业地产的融资渠道	111
第三节	国内商业地产投资盈利模式与资本运作特征	132

● **第三章 | THREE** **商业地产的商业属性**

第一节	商业属性按物业功能进行分类	216
第二节	商业属性按不同业态进行的分类	255
第三节	购物中心业态选择的多样性与复杂性	262

● **第四章 | FOUR** **商业地产的建筑属性**

第一节	商业地产产品建筑属性专业性与特殊性	292
第二节	各类商业业态的建筑特征	300
第三节	商业地产建筑属性的平面形状——总平面规划	343
第四节	商业地产产品建筑属性的外观——外立面	363
第五节	商业地产产品建筑属性中的血管——交通与动线设计与规划要求	371
第六节	商业地产建筑属性的骨骼——内部空间规划与设计	383
第七节	商业地产产品建筑属性中的外部环境设计	405



第一章 总论

CHAPTER ONE

本章提要

本章第一节阐述了商业地产的概念，商业地产产品三种属性的概念及其不同的分类方式。

本章第二节详细论述了商业地产的系统性和三种属性必须高度统一的关系，着重强调了三种属性在商业地产的开发实践中缺一不可的关系，并用案例说明，如果缺失某种属性会给项目的整体开发造成困难。

本章第三节从商业地产开发的系统性出发，强调三种属性的有序性。商业地产开发应该按照投资属性、商业属性、建筑属性的先后顺序进行商业地产项目的开发，万万不可以打乱先后的次序关系，特别是在商业属性尚未确立的情况下，建筑属性绝对不能确立，也就是说建筑属性不能先于其他两种属性确立。

本章第四节从开发理念的角度进一步论述商业地产的开发理念与商业地产的开发特征。由于商业地产三种属性具有系统性与有序性这些特征，开发商开发的理念要从根本上转变到商业地产的开发理念上来，特别是在具体的操作流程上要以商业地产的开发特征为核心。

商业地产项目操盘提示

【商业地产三种属性的系统性】

投资属性——商业地产产品的线索和目的，贯穿产品生产的始终。

商业属性——商业地产产品的核心和本质，最终取决于商业运营。

建筑属性——商业地产产品的基础和表现，是整个商业的基础和载体。

建筑属性必须符合商家的要求。

商业地产项目最终价值的实现，是三种属性的高度统一和融合，三种属性一个也不能忽略，一个也不能少。

引言

在商业地产的操盘实践中,因各种各样的问题和缺陷而导致项目达不到投资开发目的、陷入停滞状态的所见甚多。虽然许多项目经过努力又重焕光彩,但其中种种问题也令人感慨颇多。商业地产行业不是尖端科技行业,为什么会有那么多的问题项目?为什么会造成那么多的社会资源的浪费?说到底某些开发商或运营商对商业地产的内在规律认识不足,对商业地产的系统性特征认识不足,对商业地产的开发流程认知出错,对商业地产的投资属性、商业属性、建筑属性这三种属性的统一性知之甚少,才会使项目在开发过程中碰上这样、那样的问题。如何才能让商业地产的开发运营健康地进行,避免错误的发生?这是必须要解决的问题。但要解决这些问题,首先要认识商业地产三种属性的特征和开发时的工作流程。

第一节 商业地产三种属性的概念

Section 1

一、商业地产的概念

商业地产,顾名思义,即商业和地产的结合。从字面上,我们就可以得到这样一个信息:商业地产是由“商业”和“地产”两者结合而衍生出的一个新型行业,它拥有“商业”和“地产”的某些特点,并且能将两者结合,犹如化学反应一般,产生出一些新特点。

商业和地产是两个独立的概念。商业是指有组织地提供顾客所需的物品与服务的一种行业。广义的商业是指所有以营利为目的的事业;而狭义的商业是指专门从事商品交换活动的营利性事业。商业的特点就是经营性。大多数的商业组织是通过高于成本的价格卖出商品或服务来盈利,如微软、索尼、IBM、联想、通用都是营利性的商业组织的典型代表。然而某些商业组织只是为了提供运营商业所需的基本资金,一般来说,这种商业组织是非营利性的,如各种基金会,以及红十字会等。

地产指在一定的土地所有制关系下作为财产的土地。简单地说,就是土地财产,在法律上有明确的权属关系。地产包含地面及其上下空间。地产与土地的根本区别在于有无权属关系。

商业地产是作为商业用途使用的地产,是地产与商业两者相结合的产物,具有经营性这一特点。通常情况下,商业地产这一概念的提出,是为了与以居住功能为主的住宅地产区别开来。商业地产广义上通常指用于零售、批发、餐饮、娱乐、健身、休闲等各种经营用途的房地产形式,从经营模式、功能和用途上区别于普通住宅、公寓、别墅等房地产形式。以办公为主要用途的地产,既属商业地产范畴,也可以单列。关于这方面,国外用得比较多的词汇是零售地产,泛指用于零售业的地产形式,是狭义的商业地产。

（一）从地产分类来理解商业地产的概念

在土地运营中，地产的概念比土地要复杂得多。地产不同于土地，土地仅指地球陆地表面及其上下一定范围内的空间，是一个地理概念。它以实体形式存在，广而泛，有肥沃和贫瘠之分。而地产则是指土地以及建筑等土地定着物，包括了实物、权益和区位三部分。

地产主要有三种形式，即公用地产、民用地产、商用地产。

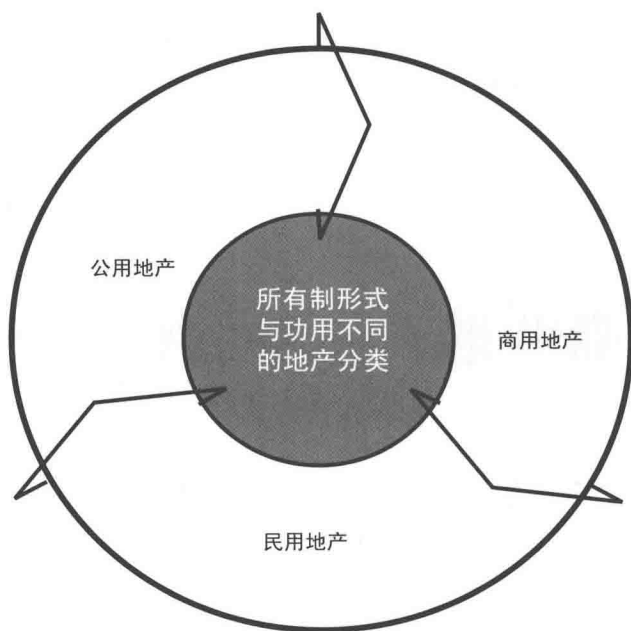


图 1-1 三种地产形式

1. 公用地产

公用地产是一种公共产品，是将土地通过规划建设为民众公用的场所的地产形式，如检察院、人民大会堂、法院、学校、公园、高速公路等。这类地产用地需要公用的批文，是地产的主要组成部分。

2. 民用地产

民用地产是特指以老百姓为消费群体的、使用权归个体或机构所有的、购买者不以经营为目的的地产，比如住宅、居住类配套设施等。

住宅包括别墅、高层楼房和低层的板楼等。比如有房地产开发商看中城市中心的一块地，并投资将其建设为高层豪华住宅楼，在规划中还设置了车位、储物间、游泳池等配套设施。经过2年的施工后，楼房成型了，就面向民众开盘销售，这类地产就是民用地产。民用地产大多用于居住，或是以购买者自身的固定财产而存在，不以营利为目的。这类地产就是通常所说的房地产。

除了高楼住宅,还有各类小区、花园、别墅都在此范围内,民用地产目前与商业地产和公用地产相融合,因为它是最基础的地产组成形式,也是中国民生问题中的重点。很早以前,民用地产与公用地产还是联系得很紧密的,现在它们之间的区别越来越明显。以前很多的公用地产,主要是指各公共事业单位的职工宿舍,后来通过产权转换等形式,慢慢地又都回到了个人手上,被个人所掌握,变成民用地产。

3. 商用地产

商用地产是指以经营为目的的地产形式,它与其他地产不同之处在于它是以生产资料的形式存在的,是生产的一个环节,也是唯一作为生产资料进入生产环节的地产形式,在地产行业里面是最高端的形式。

商用地产包括厂房、写字楼等,这是工作中必不可少的载体,更是一种生产工具。开发时,除了要考虑建设和销售的问题,更要把重点放在经营上,包括如何通过经营这些工业性质和商务性质的地产去达到资本的最佳运营水平,使利润得到最大化。从根本上说这是一种资本在投入运作,通过运作产生更高的利润。有的甚至可以说是作为一种生产工具而存在的,比如酒店、商场、仓库、高尔夫球场、养老公寓等,它们是商用地产的一部分,从某种意义上说是商品,但是从物业上说,商用地产是商用物业,也就是大家所说的经营性的物业。

商用地产是一个城市经济发展的中心点,它以城市为中心,以经济为脉搏,统领着人们工作、休闲、娱乐、消费一大部分时间。目前,商用地产大小不一地矗立在城市的各个地方,可以说每隔一段距离,就要有一块商用地产来满足该区域内人们的消费集中点。就一个城市的规划而言,发展经济技术开发区,建立合理的商业圈和金融中心,这对一个城市的经济发展也是至关重要的,商用地产的覆盖面和规模有时候会成为衡量一个城市的规模和繁荣程度的标准。最典型的一个例子就是步行街的建立,比如北京的王府井商业街、上海的南京路商业街、广州的北京路步行街、哈尔滨中央大街、长沙的黄兴南路商业街、南昌的中山路、成都的春熙路、乌鲁木齐中山路商业街、香港铜锣湾、台北的西门町……它们可以说是商用地产的一个折射,一个侧面。北京的CBD、香港的中环、上海的浦东陆家嘴中心区及浦东金贸区、广州的珠江新城商务区,这些也都是商用地产的范畴。

以上提到的3种地产,是相互融合的,并不是独立分开的。在这样多元化发展的地产中,发展得比较大的是独立街区,但是有些则是交叉在一起呈网状结构的,最明显的就是商用地产与民用地产相结合。这类组合模式多体现在城市中心的高层区,其特征是高层为居民住宅,属于民用地产,但是中低层为大卖场,以各类大型超市、家电商场等与人们生活息息相关的商用地产。比如广州的碧桂园,它就是一个典型的民用地产和商用地产相结合的例子。它建立了一片小区,有高层住宅,也有低层住宅。因为小区建设庞大,需要完善更多的公共设施,配备必要的商用地产项目,比如医院、幼儿园、游泳池等。

(二) 从商用地产、商业地产和商务地产三个概念的比较来理解商业地产的概念

商用地产是三大地产种类之一,前文把地产分为公用地产、民用地产、商用地产,跳出了根据功能划分地产类型的常规思路,立足于地产的实用性,这是因为要了解商业地产,就必须先了解商用地产。因为在现实生活中,商用地产、商业地产、商务地产是三个比较容易混淆的概念,只有先理解好商用地产的内涵,才能把握好三者的概念,进而更好地理解商业地产的概念。

1. 商用地产的种类

商用地产，简而言之，即为商所用的地产。这个概念在地产行业中使用得较为普遍，但是所指很不清晰，经常会和商业地产混淆，其实两者存在着很大的差异，可以从先商用地产的种类进行认识。商用地产有 9 大种类，如图 1-2 所示。

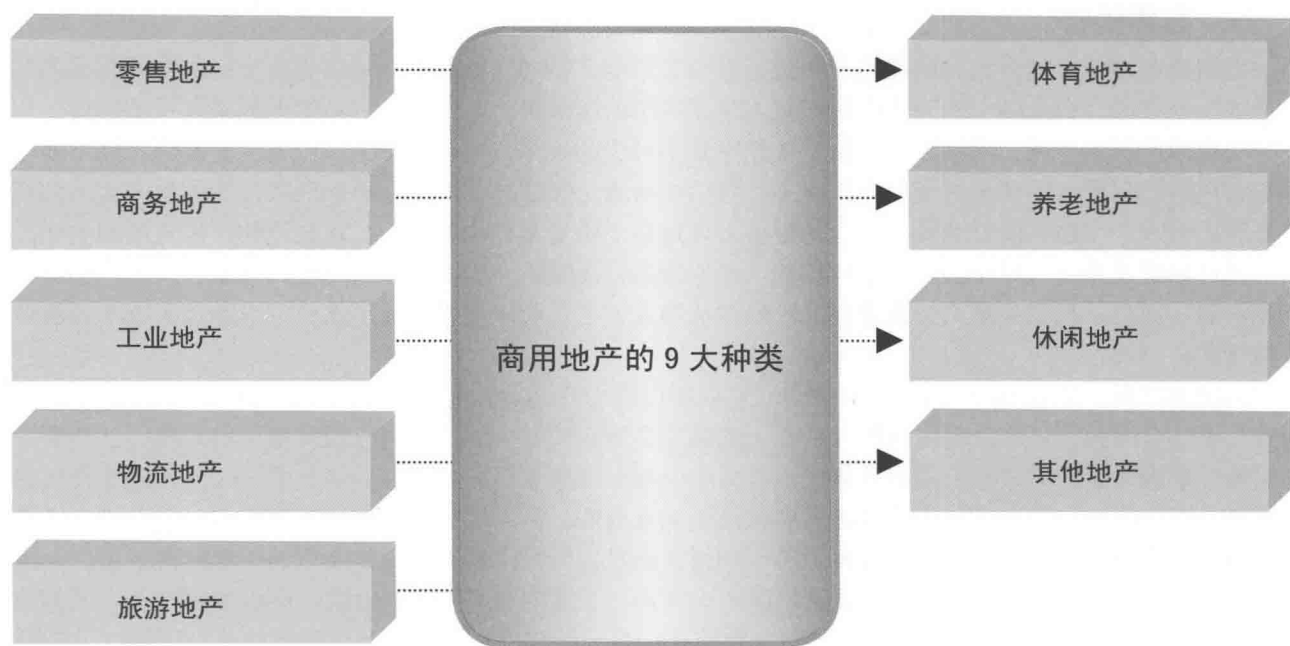


图 1-2 商用地产的 9 大种类

1) 零售地产

零售地产是泛指用于零售业形式的地产。在早期的商业地产概念中，此类地产直接被称为商业地产，随着商业地产的多样化发展，零售地产目前仍是商业地产的典型代表。就中国而言，零售地产是目前中国商业地产中最为活跃的领域。它涉及购物中心、百货商店、专业店、城市综合体、交通枢纽商业、社区商业等众多商业物业类型，同时包含购物、餐饮、娱乐、休闲、服务等众多商业业态。由于其复杂性和多样性，零售地产开发商和投资者在面临潜在的开发高利润回报的同时，需要对其风险性有充分的准备。

2) 商务地产

商务地产是商业地产中的一种，但它主要是指公司的商务活动及商务需求所产生的不动产。商务地产的范畴包括城市中心综合体、写字楼、酒店和酒店式公寓。写字楼及商住楼是商务地产的核心，而其他的酒店式公寓等都是为这些商务活动配套的。

这里所提出的商务地产概念则是从中国房地产业现状和需要出发，明确地将居住类物业同以写字楼、商

住两用公寓、酒店等物业类别为代表的商用地产区别开来,使概念更具概括性;同时,概念中所使用的“商务”这一词汇则明确强调了这一类物业所具有的商品流通属性和管理特征,用联系的观点将这类物业从开发源头到中介、咨询、经纪等中间环节,乃至管理末端,概括为一个有机的整体,从而为进一步规范、培育和发展房地产业大市场,在理论和实践的结合上做出了可贵的探索。

3) 工业地产

工业地产指具有工业类土地使用性质的所有毛地、熟地,以及该类土地上的建筑物和附属物,是有别于住宅、商业和综合类用地的第四种用地性质。工业类土地上的可建建筑物用途有较大的范围,其中包括工业制造厂房、物流仓库及工业研发楼宇等。在我国,工业房地产的土地批租年限为 50 年。

4) 物流地产

物流地产是经营现代化的专业物流设施的载体,是房地产开发商出于对利润的追求,根据物流企业客户需要,经过合理的选址后所投资和建设的具有现代物流设施的地产。物流地产项目要求开发商需要与物流客户建立紧密合作关系,以其适当的交易时间,通过地产权有偿转让、租赁及物业服务等方式提供专业的物流房地产经营业务内容。其经营项目主要包括与支持业务相关的物业和设施、房地产项目和配套物业设施。

5) 旅游地产

旅游地产,广义上说,包括所有以旅游、休闲度假为主题的置业。在国内也有把旅游地产称为旅游景观房地产,它是指依托周边丰富旅游资源(包括自然旅游资源、人文旅游资源和人造旅游资源),借助旅游度假这一概念的开发营销模式,是为全部或部分实现度假休闲旅游功能而开发建设及经营运作的房地产项目。

6) 体育地产

体育地产就是将体育产业和房地产业有机地嫁接,以体育为主体概念的地产开发模式。它将体育纳入开发总规划,以特定的地域空间为载体,以体育产品开发(体育赛事、体育场馆)为依托,以房地产开发为先导,以一定的体育文化为填充,以运动体验为核心的设计理念,将体育的元素引入商业地产的开发当中,使体育产业与房地产业的资源、科技、市场等要素有机联系、相互吸引,满足居民日常体育需要,以带动地域房地产业发展。

7) 养老地产

养老地产,是“养老+地产”的开发模式,是一种复合地产。这种模式是将房地产开发与创造消费者生活方式密切结合,将房地产业和其他相关产业进行整合,从而将某种具有号召力又具有贴近性的生活方式完整地融入到房地产的规划、开发、运营和服务的整个流程之中,为消费者创造出充分体现生活感受和文化价值的复合型人居生活。由于养老产业仍处于起步期,无论是硬件还是软件,都属于探索阶段。

8) 休闲地产

休闲地产,简单地说,就是为休闲活动服务的地产,它以住宅为主体,融合了多种休闲设施。在这里,

可以尝试着将休闲地产定义为“在具备一般住宅要素的基础上，依托项目周边良好的资源环境，把房地产和房地产以外的其他产业资源，包括生态资源、旅游资源、文化资源等进行嫁接，在建筑规划、配套设施、社区生活中导入休闲元素，使居住者能够充分放松身心，享受到休闲生活的地产类别”。

9) 其他地产

其他地产包括了一些其他类型的商业地产，包括了学校用地、医院用地等。

2. 商业地产、商用地产和商务地产的关系

从以上分析可以看出，商业地产、商用地产和商务地产存在以下的关系，如图 1-3 所示。



图 1-3 商用地产、商业地产、商务地产三者关系

结论：从商业地产、商用地产和商务地产三者之间的关系来看，其相同之处在于都是为社会主义经济建设而服务的，都是以经济产业为链条，以促进社会和经济的发展为目的。三者不同之处在于：

第一，概念范围大小不同。

商用地产包含了第二产业用地和第三产业用地。商业地产特指第三产业用地。商务地产是在第三产业的基础上衍生出来的高品质用地。

一家工厂要投入设备进行生产销售，厂房作为生产资本是要投入运营的，那么厂房用地就属于商用地产。如果它作为生产资料进入生产的环节，就要把土地所有计算入工业的固定资产。但由于它处于商品的生产阶段，还没有进行商业活动，所以，不能称之为商业地产。

一家要开张营业的大型超市、一个大型的高尔夫球场、一家酒店，都可以称之为商业地产，但是算不上商务地产。商务地产是具有办公意义的地产，主要为写字楼。

第二，功能要求不一样。

商用地产使用广泛，要求较低，进入生产即可，对所要具备的功能要求参差不齐。部分商用地具备基本生产功能即可。商业地产要求较多，不同于商务地产，侧重于当面交易，要求有大的面积和设施，对功能的要求最高。商务地产要求不高，没有商业地产，特别是购物中心要求那么多，但是，在档次上要求高，多为间接交易。

二、商业地产三种属性的概念

商业地产产品的三种属性是指建筑属性、商业属性、投资属性。这是商业地产的最基本概念，只有认识了这三种基本概念，才对商业地产有了最基本的认知。

（一）商业地产建筑属性的概念与分类

1. 商业地产建筑属性的概念

商业地产的建筑属性是指商业地产物业的体量、尺度、内部空间、外立面、广场、入口、交通动线、设备设施等建筑元素的表现形式。

商业地产产品的建筑属性是商业地产产品结构的最基础属性，是进行商业活动的载体和基础。没有建筑属性，商业将成为无水之源、无本之木。

2. 商业地产建筑属性分类及其特征

商业地产建筑属性的表现形式多种多样。目前按建筑规模与所处区位大体可分为6种类型，如图1-4所示。

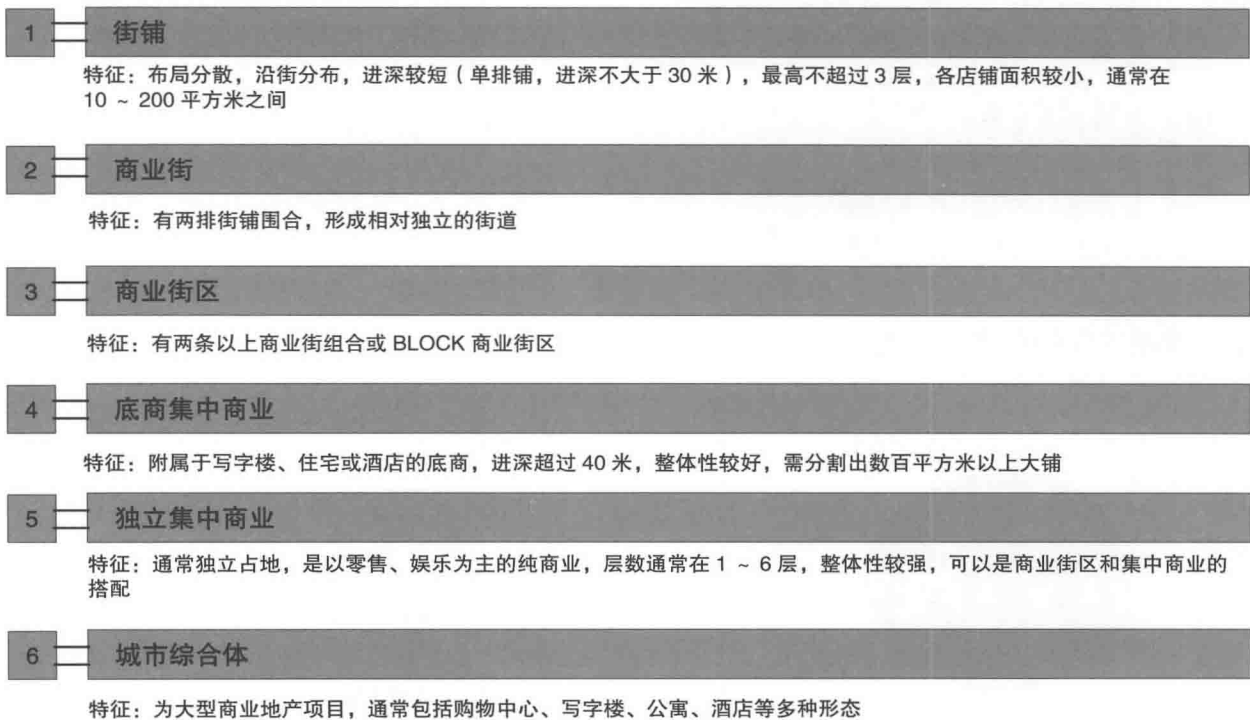


图 1-4 商业地产建筑属性分类

（二）商业地产商业属性的概念与分类

1. 商业地产商业属性的概念

商业地产产品的商业属性是指业态、业种的选择与组合方式，是解决商业卖什么和怎么卖的方式方法问题。商业属性是商业地产产品的主核，也是商业地产项目或产品的主要内容和主要的盈利手段与方式。通过合理的商业属性选择与组合，为项目提供租金和物业增值。

2. 商业地产商业属性的分类

商业地产项目或产品的商业属性按照不同的方式又有许多不同的分类方法（图 1-5，图 1-6）。

1) 按照不同的功能来分类

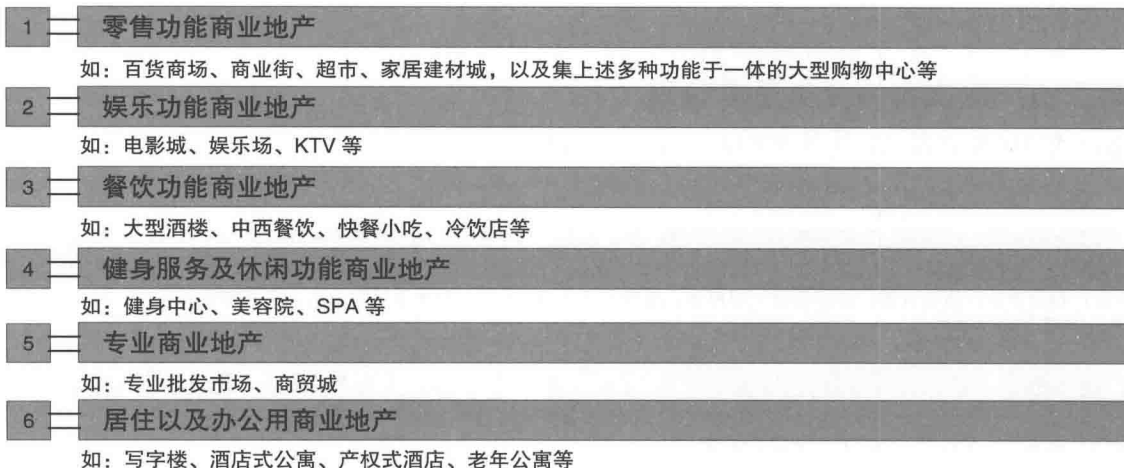


图 1-5 按照不同的功能进行分类

2) 按照不同的业态来分类

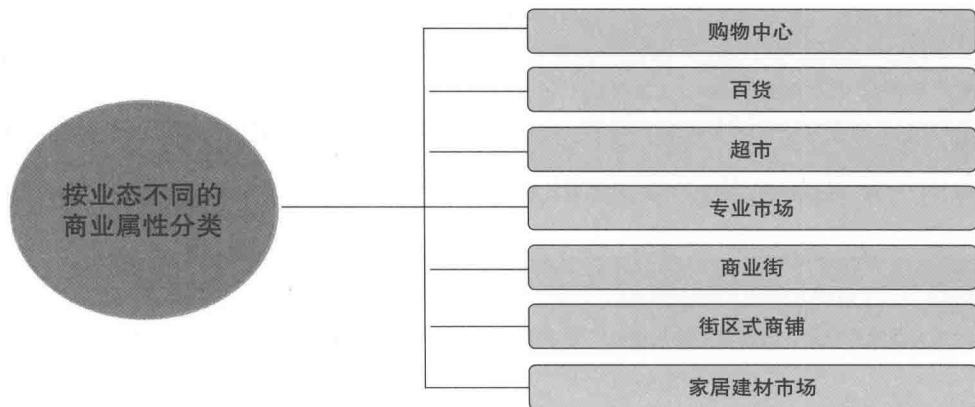


图 1-6 按照不同业态进行分类