



PAN-CHINA



泛华建设集团·广州道本商业地产策略中心

成就中国商业地产第一资源平台

权威肯定、好评如潮！

开创21世纪中国商业地产科学、理性、稳健、成功的时代

6V商业地产风险决策系统是基于泛华集团的平台和经验上开发出来的一套决策软件，它的每一个组成部分都凝聚了泛华置业的经验和教训，如果它能帮助我们的一些开发商少走弯路、少缴学费，那么也可以算泛华集团为这个产业所做出的一份贡献。

泛华建设集团总裁 杨天举

6V商业地产风险决策系统是我国首部运用系统工具，对商业地产投资决策的全流程进行风险控制和决策指引的理论体系和应用指南。做成功的商业地产必须从投资抓起，从系统着眼，从决策入手，化高风险为高收益。

中国商业地产联盟秘书长 王永平

这是一套令人难以置信的软件系统！它的应用价值、辩证方法与美国购物中心协会（ICSC）和欧美许多企业的价值体系是完全一致的！

前沃尔玛中国区副总监、现易初莲花中国区资深副总裁 陈怀忠

商业行为的惯性模式是多样、脆弱和敏感的。因此，好的商业建筑的设计须针对未来商业的风险做好应变准备的对策。《成功商业地产项目风险决策系统》是国内第一本专业资料工具书，它企图改变现有商业建筑设计“迷思”（myth），尝试从质量化和系统化的角度来组织各种可能要素，捕捉机会和转化风险。如果要求取得商业战略决策的显赫成功，规避最大可能商业风险，请参考此书，它意味着中国商业地产风险控制和良性开发迈出了坚实的第一步。

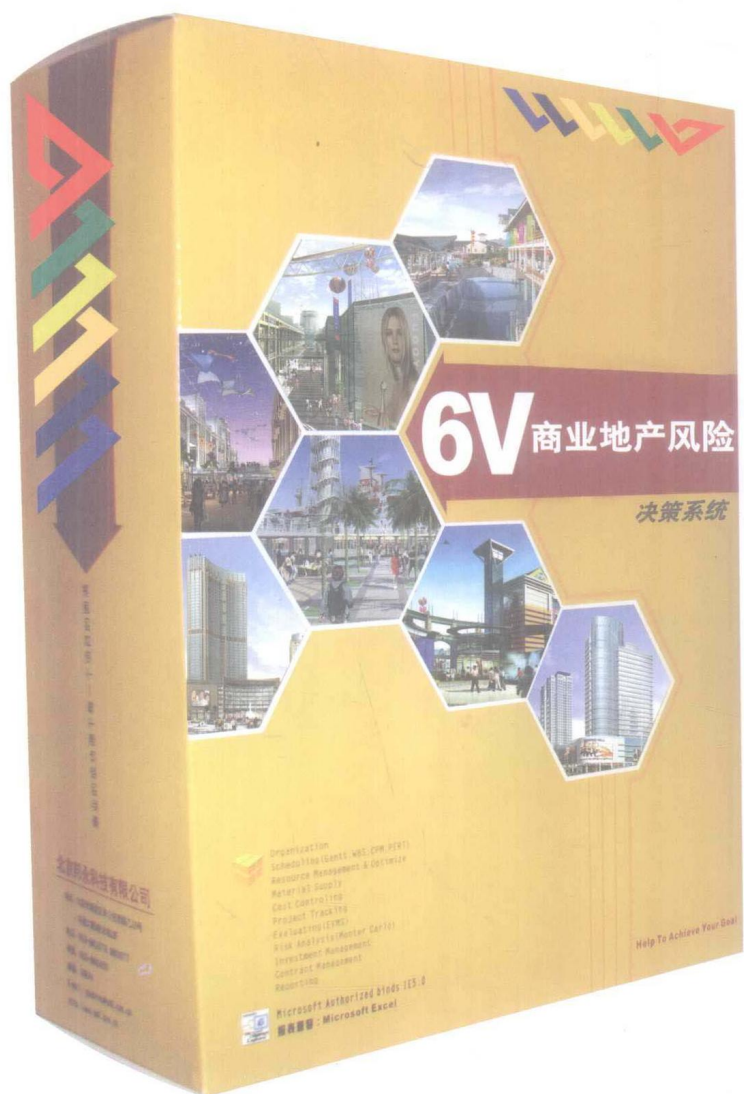
LLA中国区总经理 顾舒白

定价：320元/本

ISBN 978-7-5318-1891-5

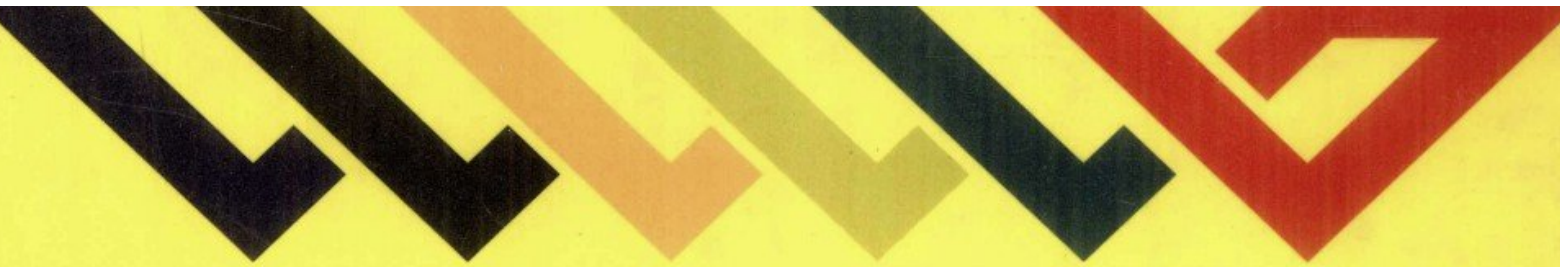


9 787531 818915 >



中国第一套根据政策风险、选址风险、规划设计风险、施工风险、招商组合风险、资本运作风险进行量化分析，指导商业地产项目进行投资决策的软件操作系统！

中国第一套根据商业地产项目的取得土地、招商开发建设、运营管理等全过程的实践经验总结出来的实战应用软件！



成功商业地产项目 风险决策系统

影响中国商业地产20年

基于美联银行、德意志银行的投资评估体系，结合泛华建设集团的商业中心开发模式，打造中国商业地产的风险控制体系，帮助商业地产项目减少风险走向成功！

十年商业地产一线操盘经历，全国数十个商业地产项目的成功经验总结，首次全面剖析商业地产投资决策的成功模块！

数字化风险控制体系表明：成功的商业地产经验不仅可以学习，而且可以复制！



黑龙江美术出版社

作者：樊炎冰 段宏斌

图书在版编目 (CIP) 数据

成功商业地产项目风险决策系统/樊炎冰、段宏斌著.

哈尔滨:黑龙江美术出版社, 2007.7

ISBN 978-7-5318-1891-5

I.成… II.①樊…②段… III.城市商业-房地产-项目管理: 风险管理 IV.F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第101119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: 020-38319205

书 名 / 成 功 商 业 地 产 项 目 风 险 决 策 系 统

Chenggong Shangye Dichan Xiangmu Fengxian Juece Xitong

作 者 / 樊炎冰 段宏斌
出 版 / 黑龙江美术出版社

地 址 / 哈尔滨市道里区安定街225号
邮 政 编 码 / 150016

经 销 / 全国新华书店

责任编辑 / 赵立明

装帧设计 / 曾大卫

摄 影 / 马术炳 卡 门

发行电话 / (0451) 84270514 84270525

网 址 / WWW.HLJMSS.COM

印 刷 / 广州市华信彩印厂有限公司 (广州市工业大道南大干围38号南华西工业区13幢 020-84343441)

开 本 / 889x1194mm 1/16

印 张 / 24.5

字 数 / 120千字

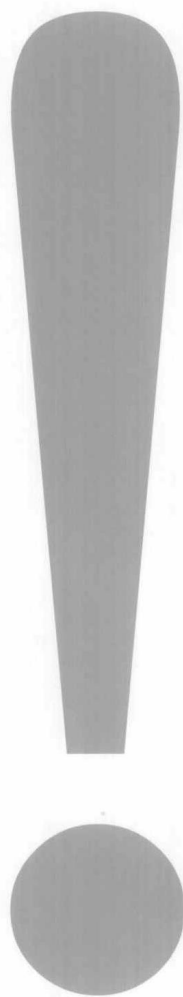
版 次 / 2007年9月第1版

印 次 / 2007年9月第1次印刷

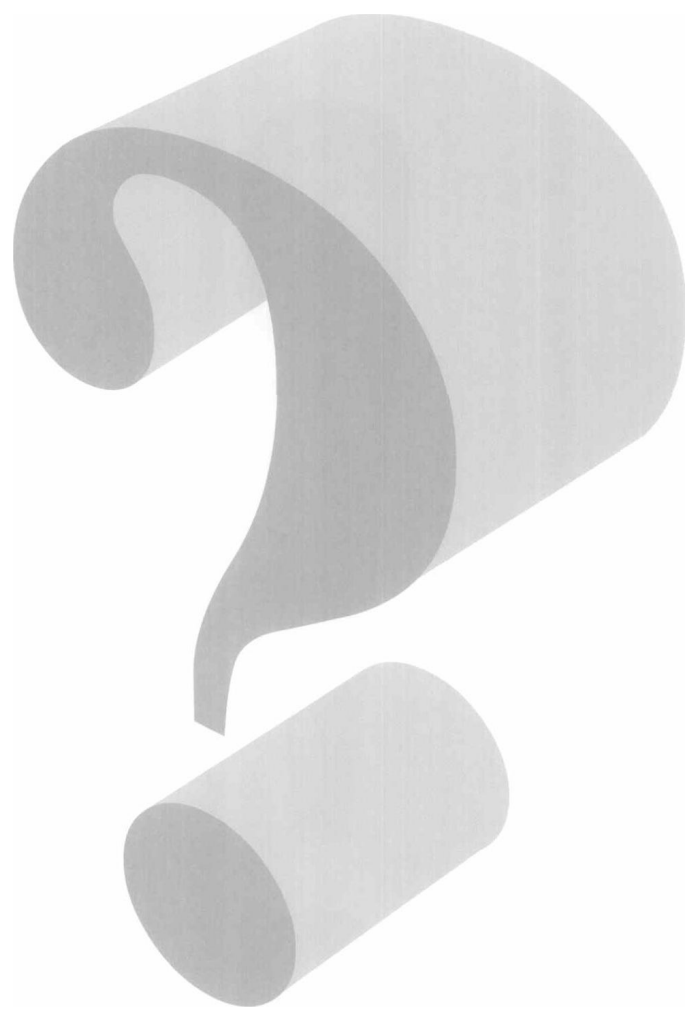
书 号 / ISBN 978-7-5318-1891-5

定 价 / 320.00元

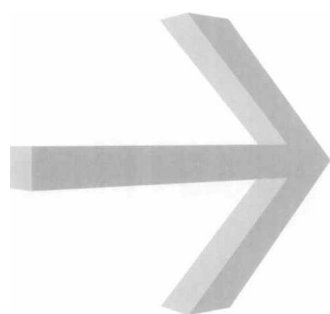
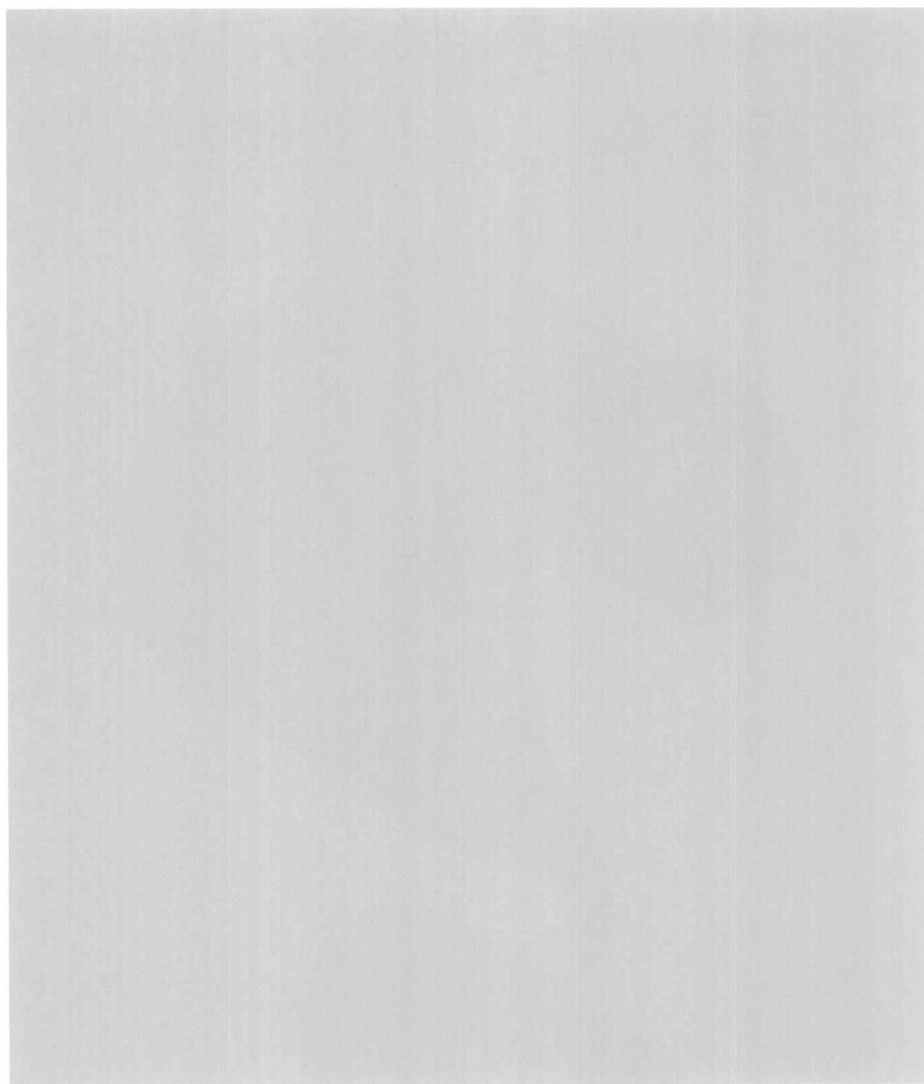
本书如发现印装质量问题, 请直接与印刷厂联系调换。



泛华建设集团·广州道本商业地产策略中心
成就中国商业地产第一资源平台

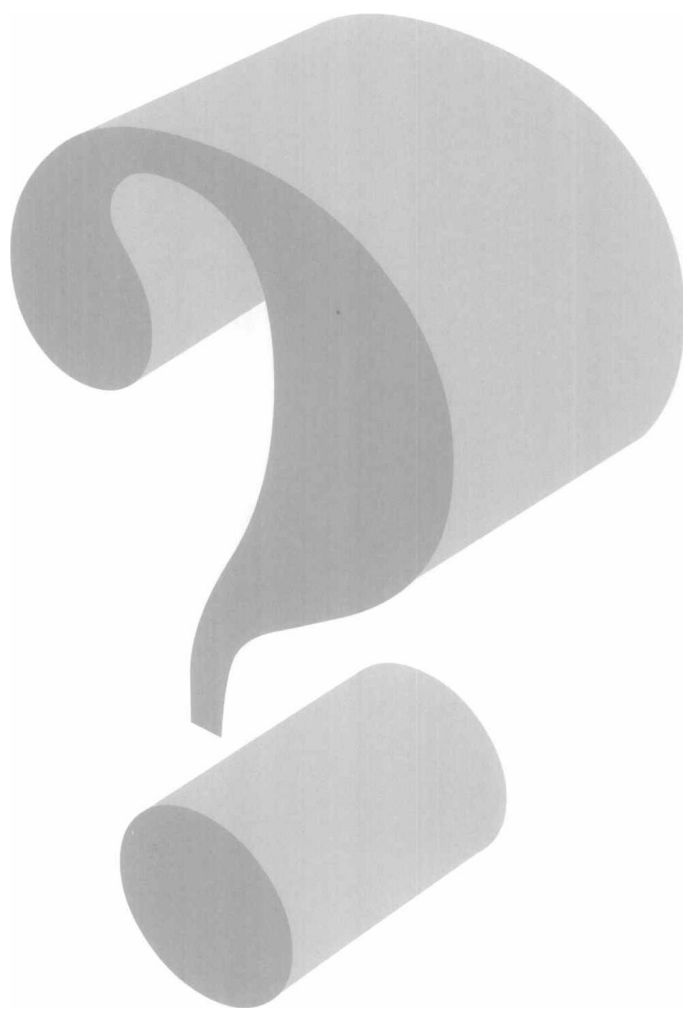


为什么有些开发商的商业地产项目开业一个就成功一个，而有些开发商的商业地产项目，却一直在苦苦挣扎，难以成功？

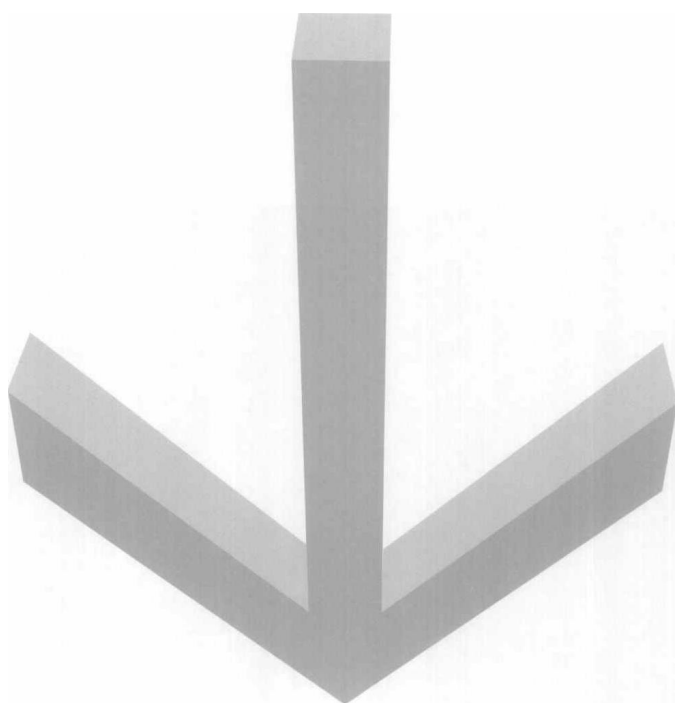


是因为我们的风
险决策系统出现了问
题!

为什么有的商业地产项目看上去
外部条件非常好，却惨淡经营？



为什么有的商业地产项目开始
并不被人看好，却能够一举成功？



商业地产项目如同木桶，它的成功与否并不取决于最长的木板有多长，而取决于最短的木板有多短！

樊炎冰·泛华建设集团总建筑师

樊炎冰，泛华建设集团总建筑师，中国商业地产十大风云人物之一，成功商业地产项目风险决策系统的创始人。曾主持泛华集团、沃尔玛购物广场、家乐福卖场等数十项大型商业地产项目的策划、设计、建造、运营管理等全过程的开发建设工作，具备丰富的商业地产开发运营经验和较高的理论水平，是中国商业地产理性发展的倡导者和推动者。



中国应当建立一个科学的、理性的 商业地产风险决策系统！



中国商业地产项目失败率高居不下，其实在很大程度上是因为我们在开发前期的国家及地方政策上、科学的选址上、招商业态组合上、合理的规划设计上、施工成本管理上、资本运作上没有有效地控制风险！



通过数据的分析，得出项目评估报告，通过科学的结论告诉投资者，这个项目能不能做？如果能做，那么开发的风险在哪里？在开发过程中，应当如何去规避风险？



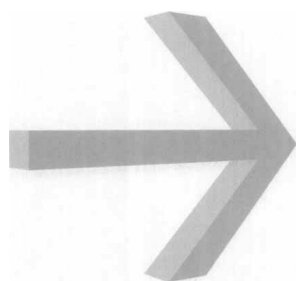
不再被商业地产个人英雄主义和个人经验主义左右，为商业地产建立一个基于数据上的、能广泛应用的操作平台，运用科学的、理性的指导方针，使商业地产投资决策稳操胜券！

段宏斌·中国城市商业战略规划师

段宏斌，广州道本创造者、商业地产风险控制实战体系的倡导者和推动者，多年来专注于国内商业地产的发展战略研究，历任大型商业地产项目经营管理公司总经理等职务，曾主持操作及进行战略咨询顾问的商业地产项目达数十个。对世界发展潮流与中国商业地产的发展变革，以及微观商业项目的经营有深入的见解及丰富的操作经验。著有《中国商业地产战国策》《香港购物中心成功密码》《商业地产开发建设实战指南》《商业地产招商经营管理指南》等著作，成为中国商业地产领域最具影响力人物之一。



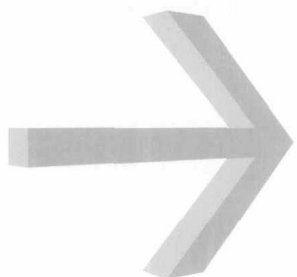
如何建立一个科学的商业地产风险决策系统？



首度革命性地为商业地产的开发建设决策导入了科学、理性的数学分析，建立了完善的量化风险评估程序，以美联银行、德意志银行等数十家银行的全球投资评估体系为决策依据，结合中国的实际情况及泛华建设集团在全国策划设计、建设运营的几十个大型购物中心（大卖场）的经验，用10年在全国各地付出高达数亿的学费，突破商业地产最高专业门槛，历时数年开发，建立一套基于数学上的、实践上的应用模型，使商业地产项目进入最科学的量化投资决策阶段。



如何应用商业地产风险决策系统？



项目启动风险评估

某商业地产项目即将启动，投资商要知道：

项目是否存在重大的隐患，是否需要被一票否决？

开发时机是否已经成熟？

项目潜在的风险在哪里？

项目选址的不利因素有哪些，如何改善？

项目存在哪些客观的缺陷，在规划方案中如何进行改善？

项目招商的风险有哪些，应如何设计业态组合及招商方案？

项目工程的造价如何控制，如何避免工程施工过程中的风险？

项目应如何设计资本运作方案以求得最大效益？

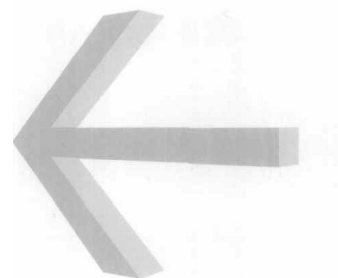
商业用地价值评估

在取得商业用地前，对这一地块的商业价值进行评估：

这一商业地块是否具有开发的价值？

在该地块开发商业地产项目的风险系数有多大？

如果要取得这块土地，那么最高价格只能是多少？



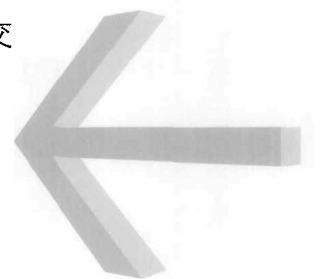
融资评估报告

在取得商业用地之后，向国际基金及投资机构进行融资时，提交的项目投资分析方案：

以评估方案为蓝本，提交项目最客观的可行性报告。

以最直观的财务报表，设计最具操作性的资本运作方案。

国际化商业地产项目评估系统方案，实现与国际基金零距离对接。



权威肯定、好评如潮！

开创21世纪中国商业地产科学、理性、稳健、成功的时代

6V商业地产风险决策系统是基于泛华集团的平台和经验上开发出来的一套决策软件，它的每一个组成部分都凝聚了泛华置业的经验和教训，如果它能帮助我们的一些开发商少走弯路、少缴学费，那么也可以算泛华集团为这个产业所做出的一份贡献。

——泛华建设集团总裁 杨天举

6V 商业地产风险决策系统是我国首部运用系统工具，对商业地产投资决策的全流程进行风险控制和决策指引的理论体系和应用指南。做成功的商业地产必须从投资抓起，从系统着眼，从决策入手，化高风险为高收益。

——中国商业地产联盟秘书长 王永平

这是一套令人难以置信的软件系统！它的应用价值、辩证方法与美国购物中心协会（ICSC）和欧美许多企业的价值体系是完全一致的！

——前沃尔玛中国区副总监、现易初莲花中国区资深副总裁 陈怀忠

系统工程、市场追捧！

开创21世纪中国商业地产科学、理性、稳健、成功的时代

6V商业地产风险决策系统能最终得以面世，集中了很多国际先进的购物中心开发运营经验，台湾、新加坡、香港的购物中心开发，都可以从中学习到很多东西。

——国际购物中心协会大中华区首席顾问 刘耀东

商业行为的惯性模式是多样、脆弱和敏感的。因此，好的商业建筑的设计须针对未来商业的风险做好应变准备的对策。《成功商业地产项目风险决策系统》是国内第一本专业资料工具书，它企图改变现有商业建筑设计“迷思”（myth），尝试从质量化和系统化的角度来组织各种可能要素，捕捉机会和转化风险。如果要求取得商业战略决策的显赫成功，规避最大可能商业风险，请参考此书，它意味着中国商业地产风险控制和良性开发迈出了坚实的第一步。

——LLA中国区总经理 顾舒白

本土化和国际化的结合一直是中国商业地产发展过程中所面对的关键问题，我们一直在探寻结合的方法，6V商业地产风险决策系统可以说找到了一条中国商业地产通向国际资本的大门。

——美国美联银行大中华区总裁 欧伟明