

影响一个时代的商业地产扛鼎之作

段宏斌 编著

中国商业地产 大趋势

● 宏观经济 ● 商业规划 ● 商业建筑
● 商业经营管理 ● 商业品牌整合



《中国商业地产大趋势》真实地反映了商业地产在当前中国经济中的影响力，商业地产正通过改变中国的商业、改变中国的地产、改变中国的金融而成为当代社会经济发展过程中的大趋势。

中国建筑工业出版社

段宏斌 编著

中国商业地产 大趋势

● 宏观经济 ● 商业规划 ● 商业建筑
● 商业经营管理 ● 商业品牌整合

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国商业地产大趋势/段宏斌编著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2009

ISBN 978-7-112-11307-1

I. 中… II. 段… III. 城市商业-房地产-研究-中国
IV. F299.233.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第169191号

责任编辑: 封毅

责任校对: 兰曼利 陈晶晶

中国商业地产大趋势

段宏斌 编著

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京嘉泰利德公司制版

北京凌奇印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787×1092毫米 1/16 印张: 33 1/2 字数: 830千字

2009年11月第一版 2009年11月第一次印刷

定价: 88.00元

ISBN 978-7-112-11307-1

(18553)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

作者近照



[作者简介]

段宏斌，广州道本商业地产策略中心首席执行官，中国商业地产最杰出的青年领袖、21世纪中国商业地产最具影响力人物之一。多年来，致力于在实践中总结中国商业地产的发展经验，并努力拓展商业与房地产的全球视野，密切关注中国现代社会转型期间的商业与城市的变革，著有《世界级商业规划中国总鉴》、《最佳购物中心操盘标本》、《商业地产前期决策指南》、《商业地产开发建设实战指南》、《商业地产招商经营管理指南》、《香港购物中心成功密码》及《商业地产改变中国》等众多著作，成为中国商业地产领域新领军人物的代表。

前言：

我们正在崛起的商业帝国

21世纪初的一个早春，我坐在青岛市南区的上岛咖啡馆里，窗外，是如同白布一样的漫天大雾。

这样的大雾就如同当下的全球经济局面，它用一种特殊的方式隐匿了很多真实存在的景物，然后在适当的距离内，留给人们足够想像的空间。

难忘的2008年，无论对于国家，对于企业，还是对于个人，都能留下足够深刻的记忆。它的发展轨迹就如同这窗外的大雾，有人在早前晴朗的天气里还志在必得地要得到他所能看得到的一些东西，但是，第二天一早起来，他发现原来他能够看得到的东西已经看不到了。

看不到就不要追求了么？

虽然对于经济局面来说，最糟糕的时候还没有到来。但是，支配这个世界的规律总是用它突兀、残酷的方式，把一些没有足够信心、耐心和相应能力的游戏者驱逐出局，然后，在适当的时机把新的游戏者请进来，在经过一段繁荣时期后再创造一个新的优胜劣汰的循环。

这就是一个不断前进的世界。

面对全球金融危机，我最深刻的感慨就是：大道无疆！

这些年以来，我一直在观察商业地产在中国的发展，并且身体力行地参与到全国一些有代表性的项目之中，这不仅是我们的工作，同时也是广州道本的安身立命之本。

这些年以来，在华南、华东、华北、西南和东北地区，我们了解、亲历的商业地产项目众多，到处都留下了我们的足迹。在记录这些项目的历程、总结这些项目的得失同时，也不断让我获得新的感悟，得到新的启发，同时也不断提高我们企业的专业技术水平，这是我们企业这些年来最大的收获。

但是，在参与这些项目的发展的同时，我们也致力于拓展全球化视野，关注商业地产的全球化发展，我们总是想知道更多在我们身边之外的东西是如何发展的。在加拿大多伦多、温哥华、日本东京、大坂以及中国香港、台湾地区，这些地区的商业地产发展都具有全球的标本意义，对我们具有很强的启发价值，正因为如此，我们展开了对商业地产横向、纵向的研究和探索。

我们关注的是：在这些比我们先进的国家和城市当中，有些商业地产项目是如何成功的？有些商业地产项目又是如何被抛弃的？成功的因素很多，被抛弃的因素也很多，但概而言之，又具有一种普遍的规律性。这种存在的规律性，又足以指导我们科学地看待我国现在正如火如荼发展的商业地产。

在中国，当一个从计划经济转型到市场经济的社会，当一种被束缚的商业能量在短时间内被无限地释放出来的时候，其中的错乱、迷惑、机会与思考，为商业地产的全球化发展注入了中国式的内容。

我所生活的城市——广州就具有一种典型的商业地产中国式意义，这里曾经诞生了中国一个最具影响力的现代商业地产项目——天河城，之后又诞生了很多商业地产项目如中华广场、正佳广场、维多利广场、太古汇……有的成功，有的失败，有的还要拭目以待，但商业地产的巨大空间使得众多的发展商和投资者前赴后继，使得这一个区域商业地产空前活跃，并在相当一段历史时期内一度成为中国商业地产发展的风向标和摇篮。

我也曾经在中国最贫穷的省份——贵州省一个县级市做过商业地产项目，这里2002年的社会消费品零售总额不到7亿元，市财政收入不够2亿元，市场消费基础十分薄弱，而我们却将国际先进的理念搬到这里，将先进的理念和当地的实际相结合，引发了这个县级市里商业的一次空前变革。

中国商业已不可阻挡地进入一个战国时代，商业地产的巨大利润和发展空间，将使传统商业受到巨大的冲击并引发新一轮的洗牌，并深刻地影响一个时代的进程。

孙中山先生曾经说过：“世界潮流，浩浩荡荡，顺之者昌，逆之者亡”，这句话对于中国商业地产来说，同样适用。

未来是一个不确定的年代，一方面，我们构想着全球金融危机能够迅速走出低谷，另一方面，全球经济也极有可能由于沉痾难返而在相当长的时间里在低谷徘徊。但无论外部经济局面如何发展，在我们所接触的项目当中，分布在全国各地的商业地产项目仍然在这样的形势下倔强成长，这样的局面是因为中国城市商业变革的大势使然，它就像早春的竹笋，不管阻力有多大，只要春天来了，总能够冲破一切压力坚定地成长。

全球经济终会复苏，就如同青岛早春的大雾总会在适当的时候散去。在那时，我们可以看见一批优秀、卓越、具有强大抗风险能力的商业地产项目和它的操作者们，在花丛中露出他们灿烂的笑脸。

这是一个属于强者的时代。

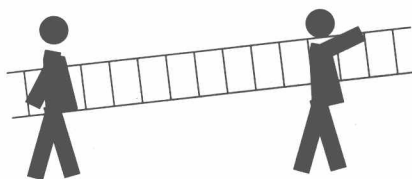


2009年10月20日写于青岛



The Mark of an Era: In China, when society changes from planned economy to market economy and a type of business energy is released from restraint within a short time, the confusion, puzzle, opportunities and thinking inject content of Chinese style into the globalization of commercial property. In the present Chinese business world, the word MALL is becoming one of the terms most frequently used. In this way, will Chinese commercial property command vision in its confusion and breed hope in its failure?

一个时代的印记。 在中国，当一个从计划经济转型到市场经济的社会，当一种被束缚的商业能量在短时间内被无限地释放出来的时候，其中的错乱、迷惑、机会与思考，为商业地产的全球化发展注入了中国式的内容。在当今中国商界，MALL正在成为使用频率最高的词汇之一，中国商业地产，就这样——在混乱中夹杂着愿景，在失败中孕育着希望？



The Reform of a Life Style: Business changes the world. Commercial property is thriving in China, and profoundly changes the life of all of us. We hope to know clearly the type of development track commercial property follows internationally? In the numerous commercial property developments in our Country, which are the success stories? Which are the losers? Which developments merely aim at short-term benefit? And which are the ones that will achieve sustainable success?

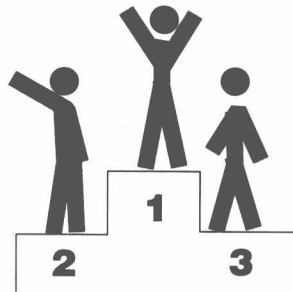
一种生活的革新。 商业改变世界。商业地产在中国的蓬勃发展，亦将深刻地改变我们每一个人的生活。我们希望清楚地知道，在国际上，商业地产具有一种怎样的发展轨迹。在我国众多的商业地产项目当中，成功者何在，失败者何在，什么项目只是为了取得短期利益，而什么项目将获得持续的成功。



The Destiny of a City

In exemplary cities around the world such as Toronto and Vancouver of Canada, Tokyo and Osaka of Japan, Hong Kong as well as Mainland China, which commercial property developments succeed? How do they succeed? Which of them failed and how were they abandoned? In China, the Tee Mall in Tinhe, Guangzhou achieves success. What is the reason for its success? In more developed cities, a lot of commercial property developments have met with failure. What is at the root of the failure? Do they share any regular patterns?

一座城市的宿命。 在加拿大多伦多、温哥华，日本东京、大阪以及中国香港和大陆，这些具有全球标本意义的城市当中，哪些商业地产项目成功了，是如何成功的；哪些商业地产项目失败了，又是如何被抛弃的。在中国，广州天河城取得了成功，成功的道理在哪里。在一、二级城市有很多项目走向了失败，失败的根源何在，这当中的规律是什么。



The Awakening of a Type of Economy

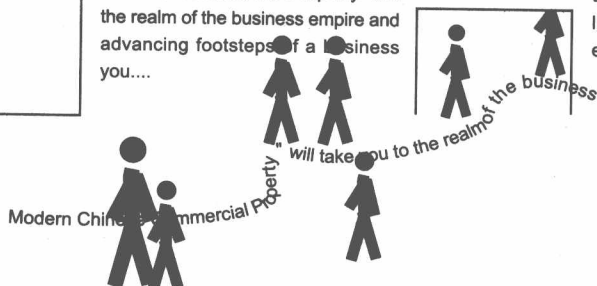
What is the relationship between commercial property and macro economy? Which type of commercial developments is suitable for which type of cities? In developed coastal cities such as Beijing, Shanghai and Guangzhou, commercial property awakes the business power of a city. However, in less developed cities where the population is not big and the purchasing power is not strong, does commercial property have the same business power?

一种经济的觉醒。 商业地产与宏观经济有什么关系，什么样的城市适合开发什么样的商业地产项目。在北京、上海、广州等发达城市，商业地产唤醒了一座城市的商业力量。但是，在内地人口不多、购买力不强的二、三级城市，商业地产是否具有同等的商业力量。

Mall

The Footstep of an Empire: What is the relationship between planning, architecture, invitation of tenants, operation and strategic planning? At present, in the various types of malls of over 20,000,000 square meters in China, are there any common shortcomings and difficulties? Are they breeding any enormous business opportunities? Who will be the creator and leader of this business empire?...." Modern Chinese Commercial Property" will take you to the realm of the business empire and advancing footsteps of a business you....

take you to
listen to the
empire with



一个帝国的脚步。 规划、建筑、招商、运营、策划有何关联性，目前国内开发的两千多万平方米的各种类型的购物中心当中，有哪些共同的缺陷和困惑，又孕育了怎样的巨大商机。谁，将是这一商业帝国的开创者和领导者……《中国商业地产大趋势》带您进入一个商业的王国，和您一起聆听一个商业帝国前进的脚步声……