

商业地产 开发宝典

商业地产策划定位与
商业规划设计要诀800例

余源鹏 主编

总结上百个商业地产项目成败经验
揭密八百个商业规划设计珍贵要诀
讲述各类商业物业的开发规划要诀
提供主力商家选址及建筑规划要求
解决商业地产交通动线设计的难点
详述商业地产建筑与装饰设计细节
提供商业项目设计建造标准与预算

本书收录
余源鹏主讲的
价格3880元的
同名高级研修班
的全部内容



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

商业地产 开发宝典

商业地产策划定位
商业规划设计要诀800例

余源鹏 主编

总结上百个商业地产项目成败经验
揭密八百个商业规划设计珍贵要诀
讲述各类商业物业的开发规划要诀
提供主力商家选址及建筑规划要求
解决商业地产交通动线设计的难点
详述商业地产建筑与装饰设计细节
提供商业项目设计建造标准与预算

本书收录
余源鹏主讲的
价格3880元的
同名高级研修班的
全部内容



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

本书是一本有关商业地产开发定位、业态规划、招商策划及建筑设计的工具书。书中结合国内外众多成功的商业地产项目的开发规划案例和图片,全面细致地讲述了商业地产项目开发的策划规划与建筑规划设计等环节的成功经验要诀。内容包括商业地产开发概述、商业地产开发的商业规划和建筑设计概述、商业地产项目市场调研与定位要诀、商业地产业态业种定位与规划要诀、商业地产主力店定位招商及其选址和建筑规划要求、商业地产人员动线设计与交通规划要诀、商业地产建筑装饰设计要诀、商业地产典型开发类型的开发与设计要诀。本书实操性强,为商业地产开发、策划、规划和招商提供了资料和范本,是广大商业地产相关从业人士必备的参考书。

图书在版编目(CIP)数据

商业地产开发宝典:商业地产策划定位与商业规划设计要诀 800 例/余源鹏主编. —北京:机械工业出版社, 2013. 5

ISBN 978-7-111-41568-8

I. ①商… II. ①余… III. ①城市商业—房地产开发 IV. ①F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 033266 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

策划编辑:赵荣 责任编辑:赵荣 郑佩

版式设计:霍永明 责任校对:张媛

封面设计:张静 责任印制:邓博

三河市宏达印刷有限公司印刷

2013 年 4 月第 1 版第 1 次印刷

184mm×260mm·25.75 印张·3 插页·531 千字

标准书号:ISBN 978-7-111-41568-8

定价:98.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服务中心:(010) 88361066

教材网:<http://www.cmpedu.com>

销售一部:(010) 68326294

机工官网:<http://www.cmpbook.com>

销售二部:(010) 88379649

机工官博:<http://weibo.com/cmp1952>

读者购书热线:(010) 88379203

封面无防伪标均为盗版

本书编写人员

主 编：余源鹏

策划顾问：广州智南投资咨询有限公司

副主编：陈晓东 林旭生

参编人员：李巧莉 夏 庆 林达愿 宋明志 陈晓冬
崔美珍 李惠东 张雄辉 王旭丹 黄 然
莫润冰 奚 艳 林 涛 杜志杰 罗 艳
林旭生 陈友芬 张 洁 成见开 曾 琳
黄林峰 余晓生 陈 禧 吴立鸿 余浩杰
张良洪 唐璟怡 罗宇玉 肖文敏 林敏玲
胡银辉 李苑茹 叶志兴 蒋祥初 陈淑燕
罗慧敏 卢 敏 邓祝庆 余鑫泉 张家进
陈思雅 谭玉婵 刘丹霞 董庆园 黄志英

信息咨询：智地网 www.eaky.com

前 言

前期商业规划决定了商业地产开发运营的成败!

这是一本讲述商业地产项目开发前期商业策划规划与建筑规划设计成功经验要诀的宝典!

商业地产是商业房地产的简称,又称商业物业,广义上是指用于各种零售、餐饮、娱乐、健身、休闲和文化交流等经营用途的房地产形式,具有商业性、公共性和公开性,从经营模式、功能和用途上区别于普通住宅、公寓、别墅、工业地产、旅游地产及物流园区等房地产形式。国外的商业地产概念主要泛指用于零售业的地产形式,是狭义的商业地产概念。本书主要讲述的对象是以零售业态为主的狭义商业地产,如社区商业、商业街、购物中心、主题商场、大卖场、百货商店和城市综合体等。酒店、写字楼、专业市场都属于广义商业地产的范畴,但不是本书主要的讲述对象。

由于商业地产开发比住宅地产开发的风险更大、专业技术要求更高,商业地产的市场定位更加精准化、精细化,商业地产项目的策划、规划、设计、招商、经营及管理机构和人才大受欢迎。但是,国内各级院校并没有设立商业地产这一专业或学科,商业地产人才的培养和队伍的壮大需要较长时期的工作过程,因此造成了目前商业地产人才的缺乏,特别是商业地产项目定位、商业规划、招商策划和建筑规划设计等人才的缺乏。同时,市面上也没有一本专门介绍商业地产开发项目定位、商业规划、招商策划和建筑规划设计等商业地产开发前期规划与设计经验要诀的图书。为了加快商业地产人才的培养,规避商业地产开发商的投资风险,最终使更多符合市场需求和商业地产规划及设计规律的成功商业项目开业运营。编



者经过两年多的研究，全面深入地总结了目前国内外商业地产开发的成功经验，特别是国内各知名成功开发商、商业顾问机构、建筑规划设计单位和商业管理经营公司企业的众多经验要诀，编写了本书。

商业地产的前期策划主要包括对商业地产项目进行定位，对业态和业种进行选择 and 组合，对交通和人员动线进行规划，对主力商家进行预招商并根据其要求提出具体的建筑设计要求，接着还要确定规划项目的经营和管理模式，并指导项目开发的各项工作。商业规划与建筑规划设计的区别在于，商业规划应该在建筑规划设计之前，为建筑规划设计提供《设计任务书》，起到指导商业地产项目的建筑规划设计与开发的作用。

本书结合国内外众多成功的商业地产项目的开发策划、规划案例和图片，以 8 章的内容全面细致地为读者提供了宝贵的商业地产项目开发策划、规划与建筑设计等环节的经验要诀。这 8 章的内容分别为：



第 1 章，商业地产开发概述，主要讲述商业地产的概念和分类、商业地产的发展现状、商业地产本质的 7 个认识要点、商业地产开发经营的 5 个利益相关者、商业地产经营管理权益分析、商业地产的租售模式、商业地产与住宅地产开发的 15 个区别、商业地产开发规模的 14 个确定要诀、商业地产项目选址的 12 个要诀、商业地产开发需要倚仗的专业机构及商业地产开发融资的 6 个步骤等内容。

第 2 章，商业地产开发的商业规划和建筑设计概述，主要讲述商业地产开发的商业规划概述、商业地产商业规划和建筑设计的主要内容及商业地产规划设计要诀总论等内容。

第 3 章，商业地产项目市场调研与定位要诀，主要讲述商业地产项目的市场调研要诀及商业地产项目的定位要诀等内容。

第 4 章，商业地产业态业种定位与规划要诀，主要讲述商业地产业态定位及常见业态的特点、商业地产业态定位的注意要点、不同区域商业中心的业态设置要诀、商业地产开发项目的常见业种及商业地产业态规划要诀等内容。

第5章，商业地产主力店定位招商及其选址和建筑规划要求，主要讲述商业地产主力店的定位招商要诀、商业地产各类常见商家选址及其建筑规划要求大全等内容。

第6章，商业地产人员动线设计与交通规划要诀，主要讲述商业地产人员动线设计概述、利用业态规划引导客流的要诀、利用出入口和中庭引导客流的要诀、水平人员动线设计要诀、垂直人员动线设计要诀、外部交通规划的10个要诀、停车场的设置要诀及人员动线设计的其他19个要诀等内容。

第7章，商业地产建筑装饰设计要诀，主要讲述外立面设计的26个要诀、室外广场设计的24个要诀、入口大厅中庭等共享空间的设计要诀、平面布局设计的14个要诀、广告位与导向系统设计要诀、色彩与灯光照明设计要诀、环境景观设计要诀、配套设施设置要诀、设备的配置要诀、商铺分割的设计要诀及商店装修陈列设计要诀等内容。

第8章，商业地产典型开发类型的开发与设计要诀，主要讲述社区商业的开发与设计要诀、商业街的开发与设计要诀、购物中心的开发与设计要诀及城市综合体的开发与设计要诀等内容。

本书将经验要诀与实际案例相结合，是一本有关商业地产开发定位、业态规划、招商策划及建筑设计的内容全面的工具书，具有以下几个特点：

第一，实操性强。本书的编写人员全部是多年从事商业地产项目开发的一线专家，实操经验丰富，力求通过对工作经验的全面总结和对国内外众多商业地产项目参考借鉴点的分析，使读者可以在最短的时间内学习借鉴到最先进的商业地产项目前期商业规划与建筑规划设计要诀。同时，本书一如既往地保持了我们的编写房地产图书的实操性风格，力求体现现实工作的内容、要求和深度，并尽量使每一位读者在仔细阅读本书后都能独立操作商业地产项目的商业规划与建筑规划设计策划。

第二，要诀众多。本书有别于一般的房地产理论图书，通过要诀、要点、要求、经验、注意点及原则的形式，归纳总结了国内外众多商业地产



项目开发前期商业规划与建筑规划设计的近 800 个宝贵经验要诀。通过这些经验要诀，读者可以很好地把握商业地产的正确开发规划方向，有效规避项目开发风险，大大提高商业地产开发的成功几率。

第三，案例众多。本书通过对国内外近百个商业地产项目的参考分析，总结其成功失败的原因，并提供了许多优秀的商业地产项目分析、规划、策划的详细文字方案。这些文字方案代表了目前国内商业地产规划策划领域的高等级水平，有利于读者参考借鉴后编写出全面、深入、细致的方案。

第四，全面系统。本书采用先概述后细述、先总后分、先商业规划后建筑规划设计的编写体系，全面系统地讲述了商业地产项目开发前期调查、分析、定位、规划、招商、设计等一系列的工作环节。在规划设计方面，先讲述业种业态规划和人员动线设计，后讲述建筑装饰设计。并且，本书第 8 章还对社区商业、商业街、购物中心和城市综合体等商业地产的典型开发类型的开发规划要诀进行了总结和讲解。

第五，图文并茂。为了向读者直观地说明商业地产的前期商业规划与建筑规划设计的有关要诀，本书插入了上百张图片，以利于读者轻松阅读文字并正确理解编者所要表达的意思。同时，本书在语言表达上尽量做到通俗易懂，即使是刚进入这个行业的人员也能充分理解编者想表达的意思，从而更好地掌握商业地产的商业规划与建筑规划设计的工作要求。

第六，为规划和招商提供工具和范本。本书第 4 章向读者提供了商业地产业态业种的类型和特点，第 5 章向读者提供了商业地产主力店定位招商及其选址和建筑规划要求，第 7 章最后向读者提供了某全国大型连锁商业综合体的设计建造标准与预算书，第 8 章向读者提供了上海某高端城市综合体项目的设计任务书，这些都将成为读者对商业地产项目进行定位、规划、招商及设计等工作提供宝贵的工具和范本。

本书是广大商业地产投资公司和开发公司的董事长、董事、总经理、总监及各部门、各项目经理的必备参考书籍，适合涉及商业地产项目的企业的开发、投资、财务、研发、设计、工程、材料、营销、招商、销售、



策划、市场等部门的经理、主管和从业人士阅读。

本书非常适合涉及商业地产定位、策划、销售、招商和商业规划的商业地产投资商、商业地产运营商、商业地产经营管理企业、商业地产咨询顾问公司、商业地产策划代理公司的相关领导及从业人士阅读。

本书也非常适合涉及商业地产项目规划设计、建筑设计、景观设计、装饰设计的设计单位的设计师学习阅读，也适合商业地产项目的材料供应商和设备供应商的相关人士阅读。

本书更是全国广大百货公司、超市、大卖场、家具专卖店、数码专卖店、家电专卖店、品牌专卖店、便利店、连锁餐饮店、影院、电玩城等商业地产的主力商家选址和经营的参考图书。

同时，本书也是政府规划部门、商业研究机构以及广大商铺购买投资人士的参考图书。

本书还是一本商业地产相关企业进行员工培训的首选教材，更是广大房地产和商业机构从业人员的优秀学习用书。

本书收录了余源鹏主讲的价格 3 880 元的同名高级研修班的全部内容。在编写过程中，得到了智地网相关同仁以及业内部分专业人士的支持和帮助，才使得本书能及时与读者见面，在此表示感谢。本书是我们编写的 80 多本“房地产实战营销丛书”“房地产开发企业规范化管理丛书”和“物业管理服务实操一本通丛书”中的一本，有关房地产的其他相关实操性知识，请读者们参阅我们陆续编写出版的书籍，也请广大读者们对我们所编写的书籍提出宝贵建议和指正意见，对此，编者将十分感激。另外，为感谢广大读者的长期支持，请购买过余源鹏主编的房地产和物业管理图书的读者登录智地网（www.eaky.com），在网页右上角的“客户留言”处留下您的邮箱和联系方式，之后我们将每月为您免费发送《智地网中国房地产情报》一份。

编者

目 录

前言

| | |
|-------------------------------|----|
| 第 1 章 商业地产开发概述 | 1 |
| 1.1 商业地产的概念和分类 | 3 |
| 1.1.1 商业地产的概念和类型 | 3 |
| 1.1.2 业态的概念和类型 | 3 |
| 1.1.3 业种的概念和分类 | 6 |
| 1.1.4 品类的概念 | 7 |
| 1.1.5 商圈的概念、组成和定位 | 8 |
| 1.2 商业地产的发展现状 | 10 |
| 1.2.1 商业地产发展的 6 个阶段 | 10 |
| 1.2.2 我国商业房地产的现状 | 11 |
| 1.2.3 西方发达国家商业地产的现状 | 12 |
| 1.3 商业地产本质的 7 个认识要点 | 12 |
| 1.4 商业地产开发经营的 5 个利益相关者 | 14 |
| 1.5 商业地产经营管理权益分析 | 15 |
| 1.6 商业地产的租售模式 | 16 |
| 1.6.1 国际上商业运营的成熟做法是持有物业 | 16 |
| 1.6.2 我国的商业运作模式 | 16 |
| 1.6.3 租售模式往往事关企业的发展战略 | 17 |
| 1.6.4 售后包租模式 | 17 |
| 1.7 商业地产与住宅地产开发的 15 个区别 | 18 |
| 1.8 商业地产开发规模的 14 个确定要诀 | 20 |
| 1.9 商业地产项目选址的 12 个要诀 | 22 |
| 1.10 商业地产开发需要倚仗的专业机构 | 24 |
| 1.11 商业地产开发融资的 6 个步骤 | 27 |



| | |
|-------------------------------------|----|
| 第2章 商业地产开发的商业规划和建筑设计概述 | 29 |
| 2.1 商业地产开发的商业规划概述 | 31 |
| 2.1.1 商业规划的概念 | 31 |
| 2.1.2 商业规划的作用 | 32 |
| 2.1.3 商业规划应优先于建筑规划设计 | 33 |
| 2.2 商业地产商业规划和建筑设计的主要内容 | 35 |
| 2.2.1 商业规划 | 35 |
| 2.2.2 建筑规划设计 | 36 |
| 2.2.3 商业配套设备设施设计 | 36 |
| 2.2.4 建筑立面设计 | 37 |
| 2.2.5 商业空间装饰设计 | 37 |
| 2.2.6 二次商业装饰设计 | 38 |
| 2.2.7 规划设计方案的政府审批注意点 | 38 |
| 2.3 商业地产规划设计要诀总论 | 40 |
| 2.3.1 商业地产规划设计的相关名词解释 | 40 |
| 2.3.2 商业地产规划设计应把握的8个方向 | 43 |
| 2.3.3 商业地产规划设计的26个经验心得 | 46 |
| 2.3.4 商业地产规划设计应了解的9个规律 | 51 |
| 2.3.5 商业地产规划设计应注意的10个细节 | 54 |
| 优秀案例鉴赏：北京新光天地规划设计细节鉴赏 | 56 |
| 第3章 商业地产项目市场调研与全方位定位要诀 | 57 |
| 3.1 商业地产项目的市场调研要诀 | 59 |
| 3.1.1 商业地产项目的市场调研必要性经验谈 | 59 |
| 3.1.2 商业地产消费者调研经验谈 | 61 |
| 3.1.3 商业地产市场调研的分析策略 | 62 |
| 3.1.4 商业地产市场调研的4种方法 | 63 |
| 3.1.5 商业地产市场调研的7大主要内容 | 64 |
| 3.1.6 商业地产项目所在城市商业环境分析 | 66 |
| 优秀案例鉴赏：某市商业环境调查分析 | 66 |



| | |
|-----------------------------------|------------|
| 优秀案例鉴赏：某市零售商业环境调查 | 69 |
| 3.1.7 商业地产项目所在区域商业环境（商圈）分析 | 74 |
| 优秀案例鉴赏：某项目所在商圈调查 | 77 |
| 优秀案例鉴赏：某商业项目所在商圈统计分析 | 82 |
| 3.1.8 商业地产项目所在区域经营商家分析 | 83 |
| 优秀案例鉴赏：某项目所在区域商家承租面积调查统计表 | 84 |
| 优秀案例鉴赏：某项目所在区域商家承租能力调查统计表 | 85 |
| 3.1.9 商业地产项目所在区域消费者分析 | 86 |
| 优秀案例鉴赏：某商圈消费者调查问卷及分析 | 87 |
| 优秀案例鉴赏：某市某区域消费者分析 | 96 |
| 3.1.10 商业地产项目的竞争商业项目分析 | 97 |
| 优秀案例鉴赏：某市某竞争商业项目调查分析（一） | 97 |
| 优秀案例鉴赏：某市某竞争商业项目调查分析（二） | 100 |
| 3.2 商业地产项目的定位要诀 | 101 |
| 3.2.1 商业地产项目定位的重要性 | 101 |
| 3.2.2 商业地产项目定位的12个原则 | 103 |
| 3.2.3 商业地产项目定位的内容 | 106 |
| 3.2.4 商业地产项目的功能定位 | 106 |
| 3.2.5 商业地产项目的主题定位 | 107 |
| 3.2.6 商业地产项目的形象定位 | 108 |
| 3.2.7 商业地产项目的档次定位 | 108 |
| 3.2.8 商业地产项目的目标客户群定位 | 109 |
| 3.2.9 商业地产项目的商圈定位 | 110 |
| 优秀案例鉴赏：某购物中心商圈和目标消费客户群分析定位 | 111 |
| 3.2.10 商业地产项目的经营模式定位 | 111 |
| 3.2.11 商业地产项目的价格定位 | 114 |
| 第4章 商业地产业态业种定位与规划要诀 | 115 |
| 4.1 商业地产业态定位及常见业态的特点 | 117 |
| 4.1.1 商业业态与业态定位的概念 | 117 |
| 4.1.2 6种典型商业业态的划分标准 | 118 |

| | | |
|------------|-------------------------------|------------|
| 4.1.3 | 百货店的特点和要求 | 119 |
| 4.1.4 | 超市的特点与要求 | 120 |
| 4.1.5 | 大型综合商场的特点与要求 | 121 |
| 4.1.6 | 专卖店的特点与要求 | 121 |
| 4.1.7 | 专业店的特点及专业市场的开发要诀 | 122 |
| 4.1.8 | 餐饮店的特点与要求 | 123 |
| 4.1.9 | 折扣店的特点 | 125 |
| 4.1.10 | 亭式摊位的特点 | 126 |
| 4.1.11 | 仓储商店和自动售货机的特点 | 126 |
| 4.2 | 商业地产业态定位的注意要点 | 127 |
| 4.3 | 不同区域商业中心的业态设置要诀 | 128 |
| 4.3.1 | 市级商业中心的业态选择要诀 | 128 |
| 4.3.2 | 区域商业中心的业态选择要诀 | 128 |
| 4.3.3 | 社区商业中心的业态选择要诀 | 129 |
| 4.4 | 商业地产开发项目的常见业种 | 130 |
| 4.4.1 | 主体业种与辅助业种 | 130 |
| 4.4.2 | 主体业种常见的零售商品种类 | 131 |
| 4.4.3 | 主体业种常见的专业店 | 131 |
| 4.4.4 | 餐饮和娱乐服务类业种的常见专业店 | 133 |
| 4.4.5 | 辅助商业服务类业种的常见机构 | 133 |
| 4.5 | 商业地产业态规划要诀 | 134 |
| 4.5.1 | 业种业态组合分布规划就是业态规划 | 134 |
| 4.5.2 | 业态规划的38个注意要点 | 134 |
| 4.5.3 | 商业地产项目楼层业态规划的17个要诀 | 140 |
| | 优秀案例鉴赏：某二级城市购物中心的业态规划 | 143 |
| 第5章 | 商业地产主力店定位招商及其选址和建筑规划要求 | 153 |
| 5.1 | 商业地产主力店的定位招商要诀 | 155 |
| 5.1.1 | 主力店定位对商业项目的重要性 | 155 |
| 5.1.2 | 两则忽视主力店的失败案例 | 156 |
| 5.1.3 | 主力店业态规划的13个要诀 | 157 |



| | | |
|------------|-------------------------------------|------------|
| 5.1.4 | 主力店对商业项目的整体效益是把双刃剑 | 159 |
| 5.1.5 | 主力店的6种主要类型 | 160 |
| 5.1.6 | 主力店及次主力店招商的10个步骤 | 160 |
| 5.1.7 | 主力店对项目建筑设施的16方面要求 | 161 |
| 5.2 | 商业地产各类常见商家选址及其建筑规划要求大全 | 162 |
| 5.2.1 | 百货店选址及其建筑规划要求 | 162 |
| 5.2.2 | 超市选址及其建筑规划要求 | 165 |
| 5.2.3 | 3C 家电选址及其建筑规划要求 | 170 |
| 5.2.4 | 影院选址及其建筑规划要求 | 171 |
| 5.2.5 | KTV 选址及其建筑规划要求 | 172 |
| 5.2.6 | 图书音像城选址及其建筑规划要求 | 172 |
| 5.2.7 | 品牌便利店选址及其建筑规划要求 | 173 |
| 5.2.8 | 康体健身馆选址及其建筑规划要求 | 173 |
| 5.2.9 | 经济酒店选址及其建筑规划要求 | 174 |
| 5.2.10 | 建材卖场选址及其建筑规划要求 | 175 |
| 5.2.11 | 体育用品专业卖场选址及其建筑规划要求 | 176 |
| 5.2.12 | 大型餐饮店选址及其建筑规划要求 | 177 |
| 5.2.13 | 中小型餐饮店选址及其建筑规划要求 | 179 |
| 5.2.14 | 普通餐厅选址及其建筑规划要求 | 180 |
| 5.2.15 | 连锁快餐店选址及其建筑规划要求 | 181 |
| 5.2.16 | 西式快餐店选址及其建筑规划要求 | 181 |
| 5.2.17 | 西点、面包房选址及其建筑规划要求 | 183 |
| 5.2.18 | 咖啡馆和茶坊选址及其建筑规划要求 | 183 |
| 5.2.19 | 面馆选址及其建筑规划要求 | 184 |
| 5.2.20 | 临街品牌专卖店选址及其建筑规划要求 | 184 |
| 第6章 | 商业地产人员动线设计与交通规划要诀 | 185 |
| 6.1 | 商业地产人员动线设计概述 | 187 |
| 6.1.1 | 人员动线设计的概念 | 187 |
| 6.1.2 | 良好人员动线设计的作用 | 188 |
| 6.2 | 利用业态规划引导客流的要诀 | 188 |



| | |
|-----------------------------|-----|
| 6.2.1 利用主力店规划引导客流的6个要诀 | 188 |
| 6.2.2 利用餐饮娱乐业态引导客流的8个要诀 | 189 |
| 6.3 利用出入口和中庭引导客流的要诀 | 191 |
| 6.3.1 利用出入口引导客流的9个要诀 | 191 |
| 6.3.2 利用中庭引导客流的6个要诀 | 193 |
| 6.4 水平人员动线设计要诀 | 194 |
| 6.4.1 主次通道宽度设计的7个要诀 | 194 |
| 6.4.2 通道形式设计的14个要诀 | 195 |
| 6.4.3 水平动线设计的其他7个要诀 | 197 |
| 6.5 垂直人员动线设计要诀 | 198 |
| 6.5.1 垂直人员动线设计概述 | 198 |
| 6.5.2 扶梯设计的18个要诀 | 200 |
| 6.5.3 电梯设计的10个要诀 | 203 |
| 6.6 外部交通规划的10个要诀 | 205 |
| 6.7 停车场的设置要诀 | 208 |
| 6.7.1 停车场规模设定的6个要诀 | 208 |
| 6.7.2 停车场出入口设置的4个要点 | 209 |
| 6.7.3 停车体系规划设计设计的8个要诀 | 210 |
| 6.8 人员动线设计的其他19个要诀 | 212 |
| 第7章 商业地产建筑装饰设计要诀 | 217 |
| 7.1 外立面设计的26个要诀 | 219 |
| 7.2 室外广场设计的24个要诀 | 223 |
| 7.3 入口大厅中庭等共享空间的设计要诀 | 227 |
| 7.3.1 入口及大厅设计的8个要诀 | 227 |
| 7.3.2 中庭设计的11个要诀 | 228 |
| 7.3.3 共享空间设计的8个要诀 | 230 |
| 7.4 平面布局设计的14个要诀 | 233 |
| 7.5 广告位与导向系统设计要诀 | 234 |
| 7.5.1 广告位设计的19个要诀 | 234 |



| | |
|-------------------------------|------------|
| 7.5.2 导向系统设计的9个要诀 | 236 |
| 7.6 灯光照明设计的27个要诀 | 238 |
| 7.7 环境景观设计的要诀 | 242 |
| 7.7.1 整体环境景观设计的8个要诀 | 242 |
| 优秀案例鉴赏：某购物中心的环境景观设计建议 | 244 |
| 7.7.2 步行空间环境景观设计的10个要诀 | 245 |
| 7.8 配套设施的设置要诀 | 247 |
| 7.8.1 休息区的设置要诀 | 248 |
| 7.8.2 儿童游戏区的设置要诀 | 248 |
| 7.8.3 休息椅布置三忌 | 248 |
| 7.8.4 垃圾桶的设置要点 | 248 |
| 7.8.5 垃圾处理场的设置要点 | 248 |
| 7.8.6 装卸货场的设置要诀 | 249 |
| 7.8.7 无障碍设施的设置要诀 | 249 |
| 7.8.8 洗手间的设置要诀 | 250 |
| 7.8.9 客服中心设置的要诀 | 251 |
| 7.8.10 电梯和扶梯设施设置要诀 | 251 |
| 7.8.11 管道井的设置要诀 | 252 |
| 7.8.12 屋顶设施的设置要诀 | 253 |
| 7.8.13 管理用房的设置要诀 | 253 |
| 7.8.14 设备间和值班室的设置要诀 | 254 |
| 7.8.15 电梯厅的设置要诀 | 254 |
| 7.9 设备的配置要诀 | 255 |
| 7.9.1 中央空调系统配置的9个要诀 | 255 |
| 7.9.2 污水处理系统配置的3个要诀 | 257 |
| 7.9.3 洗手间的节能系统配置的6个要诀 | 257 |
| 7.9.4 大型商场智能化系统配置的4个要诀 | 258 |
| 7.9.5 供电与计量设备配置的5个要诀 | 259 |
| 7.10 商铺分割的设计要诀 | 259 |
| 7.10.1 商铺分割概述 | 259 |
| 7.10.2 确定商铺实用率的5个要诀 | 261 |



| | |
|-------------------------------------|------------|
| 7.10.3 商铺面积分割的6个要诀 | 263 |
| 7.10.4 商铺进深与开间比确定的6个要诀 | 265 |
| 7.11 商店装修陈列设计要诀 | 266 |
| 7.11.1 商店的装修设计的16个要诀 | 266 |
| 7.11.2 商店的店内布局的6个要诀 | 268 |
| 7.11.3 商店的商品陈列的7个要诀 | 270 |
| 优秀案例鉴赏：某全国大型连锁商业综合体的设计建造标准与预算 | 271 |
| 第8章 商业地产典型开发类型的开发与设计要诀 | 307 |
| 8.1 社区商业的开发与设计要诀 | 309 |
| 8.1.1 应给予社区商业足够的重视 | 309 |
| 8.1.2 住宅底商与独立商业中心选择的3个要诀 | 309 |
| 8.1.3 社区商业租售模式选择的6个要诀 | 310 |
| 8.1.4 社区商业规模确定的4个要诀 | 311 |
| 8.1.5 社区商业业种业态选择的13个要诀 | 311 |
| 8.1.6 社区商业建筑设计的11个要诀 | 313 |
| 优秀案例鉴赏：上海某郊区社区商业规划设计建议报告 | 314 |
| 8.2 商业街的开发与设计要诀 | 321 |
| 8.2.1 商业街开发的20个要诀 | 321 |
| 8.2.2 商业街规划设计的33个要诀 | 324 |
| 8.2.3 商业街的装饰配套设计与景观设计的16个要诀 | 328 |
| 8.3 购物中心的开发与设计要诀 | 332 |
| 8.3.1 购物中心的概念与特点 | 332 |
| 8.3.2 购物中心设计的20个要诀 | 336 |
| 优秀案例鉴赏：某购物中心商业规划报告 | 339 |
| 8.4 城市综合体的开发与设计要诀 | 351 |
| 8.4.1 城市综合体的概念与特点 | 351 |
| 8.4.2 城市综合体各类功能物业组合开发的12个要诀 | 354 |
| 8.4.3 城市综合体规划设计的4个要诀 | 358 |
| 优秀案例鉴赏：上海某高端城市综合体项目设计任务书 | 358 |