

# 《商业地产新手快速入门》

## 图书基本信息

书名：《商业地产新手快速入门》

13位ISBN编号：9787122165398

10位ISBN编号：7122165396

出版时间：2013-5

出版社：化学工业出版社

作者：王高翔 编

页数：202

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介以及在线试读，请支持正版图书。

更多资源请访问：[www.tushu000.com](http://www.tushu000.com)

# 《商业地产新手快速入门》

## 前言

一波紧似一波的房地产调控，使得房地产开发公司不得不调整战略，从住宅市场挤出来的过剩流动性总是要寻找新的出口，一直游离在调控政策之外的商业地产，无疑是一个好的方向。比如旅游地产、购物中心、商业街、物流园区等商业项目，这些又都与国家鼓励大力发展服务业、旅游业有密切的关系。现今各大龙头房企纷纷剑指商业地产就是最好的明证。作为自主经营、自负盈亏的市场主体，选择操作何种业态是房企的天然权利，在住宅市场面临下行风险的当头，将商业地产作为企业避风港也是顺势而为之举。商业地产的形式多样，主要包括购物中心、社区商业、物流园区、旅游地产、专业市场、写字楼等。商业地产规模大小不一，有大有小。对于规模庞大的商业房地产，其经营多采用开发商整体开发，以收取租金为投资回报的模式；对于规模较小的商业房地产，尽管大多数项目依然采取租金回报的方式，但国内目前很多商业房地产中住宅、公寓、写字楼等项目的底层和各类商业街、商品市场则采用商铺出售、零散经营的模式。另外，从可持续发展的角度来看，在商业地产开发的过程中，应该注重推广绿色低碳技术与建筑，贯穿规划、设计、施工、管理、消费全过程始终，最大限度地节约能源（节能、节地、节水、节材）、保护环境和减少污染，为人们提供健康、适用和高效的使用空间，与自然和谐共生的建筑。绿色建筑是将可持续发展理念引入建筑领域的结果，将成为未来建筑的主导趋势。基于此，我们在多年探索的基础上，策划、编撰出了一套适合商业地产从业人员、策划人员使用和借鉴的管理工具书：《商业地产新手快速入门》、《商业地产前期开发》、《商业地产选项全攻略》、《商业地产管理模式》。《商业地产新手快速入门》主要由商业地产基础知识、商业地产项目分类、商业地产运作流程、商业地产运营模式四个部分组成。《商业地产前期开发》主要包括商业地产市场调研、商业地产开发项目选择及可行性研究、商业地产投融资管理、土地使用权获取与行政审批、商业地产建筑规划设计、商业地产造价与预算管理、商业地产项目招投标、商业地产项目工程施工、商业地产项目验收与交付管理九个章节。《商业地产选项全攻略》则由商业地产地块定位攻略、商业地产招商定位攻略、商业地产运营定位攻略三个部分组成。《商业地产管理模式》由商业地产招商模式、商业地产营销推广、商业地产物业管理三个部分组成。此外，本套书附有大量实战工具、实战范本及经典案例，稍加修改便可运用于实际操作中，可以说是商业地产人士不可多得的一个职场助手。本书由王高翔、付玮琼主编，在编写过程中，获得了许多商业地产策划机构、商业地产一线从业人员的帮助与支持，其中参与编写和提供资料的有靳玉良、刘建伟、刘海江、刘军、王生平、宁仁梅、李辉、李景吉、李景安、冯飞、杨冬琼、赵仁涛、赵建学、陈运花、匡五寿、张一文、张众宽、郭华伟、胡昊文、雷蕾、彭塞峡、孟照友、江美亮、滕宝红，最后全书由王高翔、付玮琼、匡仲潇统稿、审核完成，在此对他们一并表示感谢！由于作者水平所限，不足之处请读者指正。

# 《商业地产新手快速入门》

## 内容概要

《商业地产新手快速入门》主要由商业地产基础知识、商业地产项目分类、商业地产运作流程、商业地产运营模式四个部分组成。书中提供了大量实用表格、规范、工具，可以适当修改后运用。同时，书中提供了经典案例，供相关人员管理、培训、策划时借鉴。

# 《商业地产新手快速入门》

## 作者简介

王高翔，国内知名商业地产顾问公司总监。具有多年房地产从业工作经历，10余年商业地产策划招商经验，在中信地产工作10余年，参与了深圳乃至华南首家大型购物中心——深圳中信城市广场主力店招商及开业以来的各种大型推广活动；在湖南长沙主持长沙中信城市广场的前期策划、全面招商及商铺销售工作；从事商业顾问工作以来主持参与国内多个项目的策划招商工作。主编《商业地产项目策划》、《商业地产招商营运》等较有影响的专业畅销书籍。

# 《商业地产新手快速入门》

## 书籍目录

第一部分商业地产基础知识1 第一节商业地产基本概念2 知识一：商业地产的定义2 相关知识：商业地产项目常用术语3 知识二：商业地产与住宅地产的区别9 知识三：商业地产的价值10 知识四：商业地产开发特点10 知识五：商业地产的节能减排趋势13 第二节商业地产的分类14 分类一：行业类别14 分类二：市场辐射范围14 分类三：物业形态15 分类四：投资价值16 第二部分商业地产项目分类17 第一节购物中心基础知识18 知识一：购物中心简述18 知识二：购物中心特征18 相关知识：六大著名购物中心19 知识三：购物中心发展20 知识四：直线带状购物中心20 知识五：L形购物中心20 知识六：U形购物中心21 知识七：集团型购物中心21 知识八：T形购物中心22 知识九：三角形购物中心22 知识十：哑铃形购物中心23 知识十一：十字哑铃形购物中心24 知识十二：垂直立体式购物中心24 第二节专业市场基础知识25 知识一：专业市场相关概念25 知识二：专业市场形成的条件25 知识三：专业市场与普通商业市场的区别28 知识四：专业市场的重要地位29 知识五：专业市场的类型29 知识六：专业市场的发展特征31 知识七：我国专业市场的现状与问题31 知识八：专业市场面临挑战32 知识九：具有竞争力的专业市场32 知识十：我国专业市场的发展趋势32 第三节旅游地产基础知识34 知识一：旅游地产的定义34 知识二：旅游地产的诞生35 知识三：旅游地产的分类35 知识四：旅游地产的开发模式36 知识五：旅游地产产品37 知识六：旅游地产的特征40 知识七：旅游地产的发展趋势42 第四节物流园区基础知识44 知识一：物流园区的内涵44 知识二：物流园区的特点45 知识三：物流园区的分类45 知识四：物流园区的功能46 知识五：物流园区的作用47 知识六：物流园区发展的机遇与挑战48 第五节社区商业基础知识48 知识一：社区商业的定义48 知识二：社区商业的类型49 相关知识：国际上的“社区商业”50 知识三：社区商业与整体住宅区的关系52 知识四：社区商业的发展现状52 第六节写字楼基础知识53 知识一：写字楼的定义53 知识二：写字楼的分类53 知识三：写字楼市场的发展特征57 第三部分商业地产运作流程59 第一节市场调研60 内容一：商业地产市场调研的定义与特征60 内容二：商业地产市场调研的内容62 内容三：商业地产市场调研的项目64 实战范例××商业地产项目经济环境分析65 实战范例××商业地产项目地块分析69 实战范例经营者问卷调查表74 实战范例市场客户调查75 实战范例××购物中心竞争对手分析78 实战范例消费者问卷调查表82 实战范例××商业地产项目商圈分析85 内容四：商业地产市场调研的方法87 实战范例消费者问卷调查88 内容五：商业地产市场调研的步骤92 第二节项目分析94 内容一：外部环境94 实战范例××旅游地产温泉项目外部环境分析95 内容二：项目概况99 内容三：法律及政策风险性100 内容四：市场状况101 内容五：项目规划情况103 内容六：项目开发104 内容七：投资收益分析104 内容八：预测取得土地的风险107 第三节项目定位108 要点一：客户定位108 要点二：主题定位109 要点三：功能定位110 要点四：形象定位111 要点五：价格定位113 第四节建筑规划115 内容一：出入口空间规划设计115 内容二：外部动线联系116 内容三：员工动线规划设计118 内容四：水平动线规划设计119 内容五：垂直动线规划设计120 内容六：外立面规划121 内容七：环境规划与设计123 内容八：工程结构设计分析126 内容九：广告位、指示牌及活动广场127 内容十：消防设计127 内容十一：低碳节能设计131 第五节营销推广133 要点一：不同阶段营销133 实战范例××购物中心项目开盘运作方案138 要点二：招商处的营销推广140 实战范例××购物广场招商处包装方案141 要点三：楼书宣传143 要点四：DM单宣传144 要点五：VI系统宣传145 要点六：户外包装宣传146 要点七：媒体广告宣传146 实战范例××建材专业市场媒体推广方案148 要点八：开展活动营销153 实战范例××建材市场新闻发布暨招商说明会153 第六节项目招商154 要点一：组建招商团队154 要点二：客户接待159 要点三：招商谈判162 要点四：回答客户咨询的问题169 第四部分商业地产运营管理173 第一节商户装修管理174 要点一：制定商户装修流程174 要点二：明确装修材料要求174 实战范例××购物中心商户装修管理流程175 要点三：保证装修安全管理要求176 实战范例施工人员出入证176 实战范例商户装修施工人员出入办证表177 要点四：加强装修现场管理178 要点五：召开商户装修座谈会178 实战范例××电子市场商户商装座谈会召开方案179 要点六：签订铺位装修协议书180 实战范例××购物中心装修施工协议书180 第二节日常物业管理183 类别一：写字楼日常物业管理183 实战范例××写字楼保洁项目清洁频次规定185 实战范例××写字楼保洁管理规定187 类别二：购物中心日常物业管理195 实战范例××专业市场清洁服务表195 实战范例××购物中心环境卫生保洁197 实战范例××购物中心火警处理预案198 实战范例××购物中心停电处理预案201

## 章节摘录

版权页：插图：（5）室外消火栓宜采用地上式消火栓。地上式消火栓应有1个DN150或DN100和2个DN65的栓口。采用室外地下式消火栓时，应有DN100和DN65的栓口各1个。寒冷地区设置的室外消火栓应有防冻措施。（6）消火栓距路边不应大于2m，距房屋外墙不宜小于5m。（7）建筑的室外消火栓、阀门、消防水泵接合器等设置地点应设置相应的永久性固定标志。

2.室内消火栓 室内消火栓的布置应符合以下要求。（1）商业地产建筑各层均应设置消火栓。（2）消防电梯间前室内应设置消火栓。（3）室内消火栓应设置在位置明显且易于操作的部位，栓口离地面或操作基面高度宜为1.1m，其出水方向宜向下或与设置消火栓的墙面成90°，栓口与消火栓箱内边缘的距离不应影响消防水带的连接。（4）冷库内的消火栓应设置在常温穿堂或楼梯间内。（5）室内消火栓的间距应由计算确定，间距不应大于50m。（6）同一建筑物内采用统一规格的消火栓、水枪和水带，每条水带的长度不应大于25m。（7）室内消火栓的布置应保证每一个防火分区同层有两支水枪的充实水柱同时到达任何部位。建筑高度 24m且体积 5000m<sup>3</sup>的多层仓库，可采用1支水枪充实水柱到达室内任何部位。（8）高位消防水箱静压不能满足最不利点消火栓水压要求，应在每个室内消火栓处设置直接启动消防水泵的按钮，并应有保护设施。（9）设有室内消火栓的建筑，如为平屋顶时，宜在平屋顶上设置试验和检查用的消火栓。

内容十一：低碳节能设计 在商业地产建筑的规划设计中，需要注重低碳节能的概念，具体而言，商业地产建筑可采用以下措施。（1）明确项目建筑节能设计指标。（2）要将节能低碳设计的核心思想，贯穿到建筑的整个生命周期内（从材料开采、加工、储存、运输、使用、维护维修、更新改造，到最后拆除、废弃物处置），以尽可能减少对自然环境的有害影响，节约资源能源，减少二氧化碳排放量，降低建筑运行成本，建设“健康、舒适”的环境。（3）严格遵循中国绿色建筑体系标准，包括《绿色建筑评价标识管理办法》、《绿色建筑评价技术细则》、《城市污水再生利用技术政策》等。

# 《商业地产新手快速入门》

## 编辑推荐

《商业地产新手快速入门》可供商业地产新入职人员及策划、管理人员使用和借鉴，也可供有志于从事商业地产的人士参考。

# 《商业地产新手快速入门》

## 精彩短评

- 1、还行吧，读起来感觉挺好，案例也还可以。但是内容不是很全面。
- 2、很全面，写的比较详细
- 3、很好，有意义，可以看！
- 4、书的前几页右上角都多出来了一大块，还没开始读，就感觉书的质量太差了，还不如去书店买呢，也贵不了几块钱，失望
- 5、作为入门级的书，可以让人对常见的商业地产类型有个大概的认识，内容浅显、案例简单，对于初初入行的人来说，可以一看。
- 6、绝对的入门级好书！赞一个！



# 《商业地产新手快速入门》

## 版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:[www.tushu000.com](http://www.tushu000.com)