

<<商业地产开发经营与管理>>

图书基本信息

书名：<<商业地产开发经营与管理>>

13位ISBN编号：9787112092642

10位ISBN编号：7112092647

出版时间：2007-11

出版时间：中国建筑工业出版社

作者：姜新国

页数：276

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：<http://www.tushu007.com>

<<商业地产开发经营与管理>>

内容概要

本书是我国著名商铺专家姜新国先生的最新力作。

开篇先对商业地产的一般规律、开发顺序、开发流程、组织架构和人员配置、盈利模式等从业人员普遍关心的问题作了简单的叙述；进而从商业地产的价值分析入手，按照开发顺序，分列了商业地产开发的前期研究、规划、开发、招商、营销、投融资、经营管理等篇目，形成了完整的有体系的理论、观点、见解，并辅之以生动的案例，加深读者理解。

书中关于商业地产操作中的“先炒商、缓炒铺”、“商业地产开发的八先八后”，以及关于商业地产规划方面的“消费也是一种资源”的论述，不乏业内和商界的极高评价。

本书适合房地产开发公司、营销策划公司、商业物业经营部门的相关人员阅读借鉴。

<<商业地产开发经营与管理>>

作者简介

姜新国，全国著名商铺专家，中国商业地产理论主要奠基人之一。

上海在行置业投资咨询有限公司首席投资咨询策划师，中国城市商业网点建设管理联合会专家委员会专家，清华大学继续教育学院商业地产主讲教授。

具有丰富的商业地产实践经验和理论知识，先后出版《商业地产经营和管理》(DVD)、《商铺投资》、《商铺韬略》等。

“一铺养三代”、“动态租金成本”、“商铺开发的郊区化趋势”、“社区商铺的投资价值”等一系列文章成为对商业地产很有影响的经典理论。

指导商业地产项目运作的“十步胜出”，“商业地产开发的八先八后”被誉为中国商业地产教典。

任《第一财经》惟一商业地产特邀评论员《上海商报》特约撰稿人。

策划的经典之作“巴比伦生活广场”荣膺中国策划金奖、上海最有投资价值的商铺、解放日报读者推荐奖等奖项。

<<商业地产开发经营与管理>>

书籍目录

第一章 商业地产的不二法门 第一节 商铺的基本概念 第二节 商铺的一般规律 第三节 商业地产的开发顺序 第四节 商业地产的一般开发流程 第五节 组织架构和人员配置 第六节 商业地产的盈利模式

第二章 商业地产的含金量 第一节 商铺价值的构成因素 第二节 商铺价值的估算方法与评判标准

第三章 商业地产开发的前期研究 第一节 区域性经济环境和城市结构研究 第二节 消费研究 第三节 商业研究 第四节 取地攻略 案例1 选址——长期效益的“浦东八佰伴”

第四章 规划天平上的砝码 第一节 商业设施规划概述 第二节 编制商业设施规划 第三节 商业设施规划体系及评价 案例2 商业地产的规划——大思路、大手笔规划的宁波“天一广场”

第五章 双重思维的商业地产开发 第一节 商业地产开发方案和关键节点 第二节 开发项目的定位与策划 案例3 项目定位——不同凡响的“巴比伦生活” 第三节 项目的决策研究 第四节 商铺价值的提升 第五节 商场规划 第六节 产品定位 案例4 商业地产策划——创意变现金的“海上海”

第六章 半个脑袋去招商 第一节 商业生态 第二节 商业资源及其开发 第三节 招商策略及技巧 第四节 招商工作的一般程序和内容

第七章 商业地产营销之刃 第一节 认识市场 第二节 认识产品 第三节 认识客户 第四节 销售策略 第五节 营销策划 第六节 项目包装与推广策划

第八章 商业地产投融资宝典 第一节 商业地产投资 第二节 商业地产融资 第三节 商业地产投融资策略和实战

第九章 商业地产经营管理的修炼术 第一节 资产管理 第二节 品牌管理 第三节 商业运行管理 第四节 商场物业管理 后记 参考文献

<<商业地产开发经营与管理>>

章节摘录

相同情形，不同的规划思路，不同的规划结果，同样出现在上海，五角场商圈是上海东北角的商业中心，又是这个区域的交通枢纽中心，除了二十多条公交线路之外，每天还有大量专业运输、社会客车在这里交汇。

为避免客流对车流速度的影响和车流对商业繁荣的负面影响，五角场改造规划方案历经多年，最后采用纵向分流的办法解决“客车混流”的规划方案，既改善了商业环境，又加强了交通枢纽的交互辐射能力。

道路于商业而言，正负效应都有，关键在于如何调整好两者之间的关系。

交通之对于商业影响很大，因为有什么样的道路就有什么样交通形式，有什么样的交通形式，就有什么样的商业；不同的交通形式代表了不同的消费能力和不同的消费需求，特质交通造成特质的消费客体。

有车消费对商业和商业文化、消费背景有着特殊的要求，造成了不同的商业服务形态，对商业设施提出很具体的规划要求，如对空间、建筑特征和建筑风貌的要求等等。

交通和商业结合得比较好的案例在日本和中国香港很多，如东京的地铁商业中心和香港的青衣、又一城等商业中心。

而在国内则有北京的东方新天地、上海徐家汇商业中心及中山公园的“龙之梦”，这种注重商业和交通关系的观点和理论是我们在规划交通枢纽型的商业设施时可以借鉴参考的。

（三）商业规划与居住区开发规划的关系 商人的口头禅——“商业跟着人气走”很质朴地说出了商业和购买力的关系，购买力的物化载体就是人，人口集居的地方往往是商业设施有价值的地方。

在房地产理论中，商业物业（商铺）被视作不动产，即不可移动性；而在实践中，这种静止状态是相对的。

在产业经济学理论中，零售业是一种最活跃的行业，它随着消费的不断变化、商业机会不断地出现、变换而改变自己的形态结构，并对商业设施提出不同的要求；在城市空间发生变化、居住区分布状态发生变化时，商业设施的规划也必须相应变化，这种变化具体表现为商业设施的弃舍和增设、商业设施的类型变化、规格变化、商业业态变化和建筑条件变化等各项内容的变化。

1.旧城区改造规划 在城市旧区改造当中，有对商业设施的拆除和商业设施再开发的规划要求。

这种“拆除”并不是无原则的，有些具有历史价值、文化价值的旧商业建筑已经成为城市历史、地域文化的一部分，是需要保留的，如上海南京东路上的永安公司、北京大栅栏的瑞蚨祥、广州的上下九等。

而有些商业设施存在的商业理由不充分了，那么规划可以减除商业功能而强调其观赏、历史、文物的功能，使之成为城市历史、地域文化的实物载体。

在旧城市改造区域周边保留实际使用功能的旧商业设施，也应当相应调整。

在上海黄浦区江西路、延安路交汇处有一幢被称为亚洲第一景观大楼的“外滩中心”大厦，顶部如盛开的莲花，可以称得上现代建筑的经典。

这幢建筑荣获了“世界不动产优秀奖”的“特殊类最高推荐奖”，这是中国内地不动产项目首次获得该项殊荣。

.....

<<商业地产开发经营与管理>>

编辑推荐

《商业地产开发经营与管理》适合房地产开发公司、营销策划公司、商业物业经营部门的相关人员阅读借鉴。

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:<http://www.tushu007.com>