# 商业地产运营模式研究

来源：网络 作者：柔情似水 更新时间：2024-01-09

*内容 摘要:本文从商业地产运营的构成 研究 入手,系统 分析 了商业地产运营的特点,对现实中的几种商业地产运营模式进行了 理论 分析,认为商业地产运营应以商业为核心、资本为杠杆,实现商业与地产的强耦合,并从实证角度,以颐高商业地产模式诠释...*

内容 摘要:本文从商业地产运营的构成 研究 入手,系统 分析 了商业地产运营的特点,对现实中的几种商业地产运营模式进行了 理论 分析,认为商业地产运营应以商业为核心、资本为杠杆,实现商业与地产的强耦合,并从实证角度,以颐高商业地产模式诠释了该理论现实操作的可行性。

关键词:商业地产 运营模式 资本运营 产权式商铺 颐高模式 万达模式

随着我国商业地产的迅猛 发展 ,与商业地产相关的理论研究也逐渐成为学术界的崭新课题。 目前 在商业地产领域有“万达订单模式”、商业地产产权式商铺销售运营模式、房地产投资信托等等。

本文认为商业地产运营是个系统工程,并从商业地产运营的构成分析入手,结合成功案例和具体实践,从系统角度对商业地产运营模式进行了研究,并提出了一种商业运营商占商业地产运营主导地位的新型商业地产运营模式。

商业地产运营构成研究

商业地产运营环节构成

本文认为,商业地产运营环节应主要由地产开发、商业运营和资本运营等三块构成。在商业地产整体运营中,商业是核心和本质,项目的成败最终取决于其商业运营的成败;地产开发是基础和表现,没有主要包括拿地和建设的地产开发,附着其上的商业运营则失去了必要的基础和载体;资本运营是线索和目的,商业地产运营的各环节都由资本运营实现耦合,并且任何商业项目都是以良性的资本运营为最终目的。

商业地产运营主体构成

根据运营环节构成,相应的运营主体应包括地产开发商、商业运营商和资本运营商。在商业地产实际运营中,可能出现主体重合的现象,比较常见的是地产开发商同时承当了资本运营商的角色,并且承当了部分商业运营商的工作,这是我国现阶段商业地产运营的一个显著特点。

商业地产运营中的常用模式

地产开发商占主导地位

所谓地产开发商占主导地位是指地产开发商除完成地产开发外,还参与项目选址、商业运营商的选择,并主导整个运营过程的资本运营。

从功能来讲,地产开发是商业地产运营的基础和表现。地产开发是个阶段性行为,而商业地产运营是个长期性行为,所以从这个角度上考虑,地产开发商并不适合整体运营的主导地位。但地产开发商具有资金雄厚、土地储备丰富、拿地、建设和销售流程熟悉的优势,并且由于商业地产在相当一段时间里被认为首先是地产开发,然后才是商业经营。地产开发商占商业地产运营的主导地位,具有先天优势。

5

40)this.width=540\" vspace=5>

万达模式是地产开发商占主导地位类型的代表,其创新性和优势在于:地产商充分发挥自身领域优势,通过模块化的标准开发可大大降低项目建设成本;通过耦合大型商业,实现了商业地产运营的内在逻辑流程;在资本运营上,也不仅仅局限于住宅的短期销售模式,而是以地产为载体(分零销售、整体销售、整体上市等)实现资本运营。

但万达商业地产模式有几个特点值得我们关注,它们分别是:

商业地产运营中的地产开发具有地产项目本身的周期长、投资大的特点,以地产耦合商业,地产占主动对其在整个项目中的利益博弈并无益处,商业运营商可能的变更对地产运营商 影响 巨大。除通过地产的载体、租金的形式外,资本运营未与商业运营实现耦合。商业运营与地产开发商通过契约方式的耦合,在实现商业的持续经营上(尤其是在商业低迷阶段时)存在一定隐患。

万达商业地产模式要求作为项目主体的地产开发商同时拥有商业经营、资本运营方面丰富的能力。

商业运营商占主导地位

所谓商业运营商占主导地位是指商业运营商除完成商业运营外,还参与地产开发(主要是商业选址、商业设计和商业规划),并主导整个运营过程的资本运营。

商业地产运营的核心是商业运营,无论是地产开发、资产运营,最终的盈利都需要商业运营来体现。商业运营商承担商业地产运营的主导地位有以下优势:商业运营商主导项目选址和前期规划,为后期商业运营的成功提供良好基础;商业运营更具稳定性和持续性;资产运营可与商业运营耦合,而不仅仅以地产为载体,可拓宽商业地产资产运营渠道和手段。

下文以颐高商业地产模式为例, 分析 商业运营商占主导地位的具体情况。

颐高是一家以专业数码连锁业务为基础,IT蓝色房产、IT 网络 资讯为核心业务,融合IT相关产业于一体的全国性大型IT集团公司。其商业地产具体运营模式表现在以下几方面:

地产耦合:颐高早期采用租赁、品牌输出等形式实现商业扩展;近年逐渐采取购置、联合开发等形式进入商业地产运营的前端,直接与地产开发商在资产上进行耦合,占据商业地产运营的主导地位。表现在:参与并主导商业物业的选址;用资产的形式与开发商形成强耦合;在项目之初即与开发商建立完善的开发商退出机制,获得项目建成后的资产处置权。

资本运营:颐高通过购置、联合开发等形式获得房屋的产权处置权,并在此基础上建立兼顾商业经营和物业资产的资本运营模式。

总结 颐高资本运营模式,主要有以下几点:资产介入商业地产开发,建立完善开发商退出机制,完成开发商的资本周期(投入并获得合理回报);通过物业资产的部分销售、物业抵押、经营型贷款或引入信托投资等形式,平衡前期资产投入;部分物业长期持有,通过持续经营获得持续的商业收益,物业增值,满足投资人、信托基金的投资回报。

颐高商业地产模式是一种典型的商业运营商占据商业地产运营主导地位的商业地产运营模式。该商业地产运营模式的创新点在于:

充分发挥了商业运营商在商业领域的专业性,通过资产的强耦合关系实现商业运营在整体项目运营的主导地位,进而实现商业地产运营以商业运营为核心;充分发挥了地产开发商在地产开发领域的专业性;完善的退出机制,保障地产开发商利益的同时,强化商业运营对项目的主导作用;除传统商业地产资产运营模式外,还可实现以商业经营为载体的资产运营,使商业地产的运营更具有持续性;颐高商业模式事实上是实现了以商业为核心,以资本为杠杆的商业地产运营。

颐高商业地产模式对商业运营商提出了新的要求,除商业运营的领域能力外,还需要具备利用资本杠杆把控项目整体运营的能力。

比较分析

商业地产运营中的资本运营必须以地产开发和商业运营为载体,我国除商业银行外的信托基金等形式的资本并不丰富,相关资本运营独立体的成熟尚需时日,走到商业地产运营的主导位置尚需要一个过程,因此本文没有对资产运营商占商业地产运营主导地位的模式进行分析。对万达和颐高比较分析见表1。

本文从商业地产运营的构成 研究 入手,系统分析了商业地产运营的模式和关键点,并主要对颐高商业地产模式进行了分析。本文的创新点在于:从系统角度分析了商业地产运营,以承担主导地位的主体的区别为依据对 目前 的运营实践进行的划分;从构成角度出发,认为资本运营是商业地产运营的重要构成部分,同时也指出资本运营仅仅是组成部分之一,需要根据项目的实际情况选择合适资本运营模式;商业与地产的强耦合是商业地产运营成功的关键,事先耦合的纽带是资本杠杆;商业运营是商业地产运营的核心,对商业运营商承担商业地产运营的主导地位的优势和操作进行了分析。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！