# 商业地产开发项目的社会评价研究

来源：网络 作者：烟雨蒙蒙 更新时间：2024-01-20

*内容 摘要：城市大型商业设施的投资建设，是我国商业 发展 和房地产建设中一个值得高度关注的热点。以大型购物中心为代表的城市大型商业设施开发，对我国城市商业的发展和城市 社会 系统的变迁产生了复杂深刻的 影响 。本文基于项目社会评价 理论 ，...*

内容 摘要：城市大型商业设施的投资建设，是我国商业 发展 和房地产建设中一个值得高度关注的热点。以大型购物中心为代表的城市大型商业设施开发，对我国城市商业的发展和城市 社会 系统的变迁产生了复杂深刻的 影响 。本文基于项目社会评价 理论 ， 研究 了我国城市商业开发项目的社会评价 问题 。文章在回顾项目社会评价理论发展进程的基础上， 分析 了城市商业开发项目社会评价的现实必要性，并结合我国构筑和谐社会的目标，提出了城市商业开发项目社会评价体系。

关键词：商业地产 项目评价 社会评价 城市

项目社会评价，主要 应用 社会学、人类学、项目评估学的一些理论和 方法 ，通过系统地调查、收集与项目相关的各种社会因素和社会数据，分析项目实施过程中可能出现的各种社会问题，提出尽量减少或避免项目负面社会影响的建议和措施，以保证项目顺利实施并使项目效果持续发挥。近10年来，我国城市商业的 现代 化在给我国公众在带来生活品质提升的同时，相关利益群体也承受诸多负面效应和代价。如城市中小商业的发展因为大型业态过度发展而受到抑制，大型连锁 企业 对其供应链上上下游企业的利益压榨问题等等。如何基于我国国情现实和 经济 、社会发展需要，围绕 科学 和谐新型发展观，构建城市商业开发项目的社会评价体系，具有日趋重要的现实意义。

项目社会评价理论研究回顾

项目社会评价的理论研究，在我国建设和谐社会作为国家发展新型目标的 时代 背景下，正在成为多个学科，包括社会学科、管 理学 科、以及技术经济学科研究的中心之一。在这一研究领域，近年来相关研究 文献 的研究重点，主要集中于三个方面：即关于项目社会评价发展阶段的研究、关于项目社会评价内容的研究、关于项目社会评价方法和范式的研究。

（一）关于项目社会评价的发展阶段

（二）项目社会评价的内容

在项目社会评价的内容上，国内外学者、专家的观点不尽一致，所提出的项目社会评价体系的纬度与内容存在着显著的差异。有代表性的观点是：

戚安邦（202\_）认为项目社会评价指标体系的内容，包括：项目对社会经济的贡献；项目对资源利用的影响；项目对文化教育的影响；项目对社会环境的影响。王朝纲（202\_）提出的项目社会评价内容为：对与投资项目相关的利益相关者的评价；对项目地区人口生产活动社会组织的评价。对项目的文化可接受性及其预期受益者需求的一致性的评价。徐莉（202\_）提出的项目社会评价指标，包括：项目提供的社会效益。项目的社会分配效益。项目与社会环境、生态环境的协调程度。世界银行（202\_）提出的项目社会评价指标体系内容，包括：社会多样性和性别；机构、角色及行为；利益相关者；参与；社会风险。

（三）项目社会评价的研究范式

中西方学者和机构在项目社会评价中采用了不同的研究范式。欧美学者和机构的社会分析或社会影响分析，是以社会学为基础，提出“项目社会”的理念，因而引入社会学家参与分析，应用社会学的方法进行对项目的社会评价；我国的项目社会评价，是以经济学或技术经济学作为理论基础，因而把项目社会评价作为项目国民经济评价中的社会效益分析，项目社会评价成为经济评价的“附属品”（陈阿江，202\_），表2。

商业地产开发项目社会评价的必要性

商业地产，是指用于商业服务业经营用途的物业形式，包括零售、餐饮、娱乐、健身服务、休闲设施等，其开发模式、融资模式、经营模式、以及功能用途都有别于住宅、公寓、写字楼等房地产形式。

MALL(音译“摩尔”)，被誉为“商业地产最高形式”。它起源于欧美，特指规模巨大、连成一体、包罗众多专卖店和商铺，集购物、休闲、娱乐、饮食为一体的商业中心或加盖的林荫道商业街。在美国，MALL的消费额占消费总额的60%多，在欧洲是29%，在日本是17%，在我国 台湾 地区是9%。

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！