

## 商业地产项目定位与运营管理模式分析

### ——以淮安汇金云谷项目为例

田宏图

淮安市高教园区投资实业有限公司, 江苏 淮安 223005

**[摘要]**商业地产作为城市发展的必然产物,已成为现代中国地产开发的重要模式,商业地产由房地产开发单位直接主导建设,将项目立项、投资分析、市场定位、设计施工、业态组合、招商、营销和运营管理等环节进行统筹运作,是现代化商业与地产行业紧密结合的复合型产业。一个商业地产项目的成功与否,一定程度上取决于该项目的定位和运营管理,因此,本文将重点结合我司开发建设的淮安汇金云谷项目,探讨如何在商业地产项目开发中做好项目定位和运营管理。

**[关键词]**商业地产;项目定位;运营管理模式

DOI: 10.33142/ec.v3i10.2733

中图分类号: F4

文献标识码: A

## Analysis of Commercial Real Estate Project Positioning and Operation Management Mode

### ——Taking Huai'an Huijinyungu Project as an Example

TIAN Hongtu

Huaian Higher Education Park Investment Industrial Co., Ltd., Huaian, Jiangsu, 223005, China

**Abstract:** Commercial real estate, as an inevitable product of urban development, has become an important mode of real estate development in modern China. The construction of commercial real estate is directly led by real estate development units. It is a complex industry that closely combines modern commerce and real estate industry to carry out overall operation of project approval, investment analysis, market positioning, design and construction, business combination, investment promotion, marketing and operation management. The success of a commercial real estate project, to a certain extent, depends on the positioning and operation management of the project. Therefore, this paper will focus on how to do a good job in project positioning and operation management in the development of commercial real estate projects by combining the Huaian Huijin Yungu project developed and constructed by our company.

**Keywords:** commercial real estate; project positioning; operation management model

项目定位在项目的开发运作、项目形象确立、项目的招商营销以及投资收益中起到关键作用。项目定位与运营管理模式的正确与否直接影响项目的成败,开发之前应深入市场全面调研,结合项目自身优劣与市场需求,对项目进行宏观、系统的设计规划,为项目确定区别化定位,制订符合市场需求的运营管理模式,探索项目潜在的市场价值,在目标客户、业态组合、功能划分及形象策划、运营管理等方进行精准布局。

#### 1 客户群体定位

商业地产的商业特性,大大促进了市场的蓬勃发展,成为房地产开发中不可忽视的一环。商业地产在投资策略、项目营销过程中,普遍面临着如何准确定位目标客户的问题,以及怎样获得最大利润价值等关键问题。商业地产通过对客户群体的种类和形态分析,统筹划分存在的目标市场,以此尽量满足各类别目标客户的实际需求。

汇金云谷项目在充分调研和考虑市场实际需求的基础上,将客户群体归结为四类主体:(1)经济实力较强型企业:如本部知名企业、实力企业总部、设计院、贸易公司、开发公司、建筑公司、人力资源、银行、证券公司等;(2)经济实力一般型企业:如会计、律师事务所、网络公司、信贷公司、商会、培训机构、生活服务型公司等;(3)形象客户:如企事业单位、政务中心、窗口单位、纳税大户、品牌星级酒店等。(4)主题客户:如互联网 IT 信息产业、新材料新能源产业、科技“上位”高端创新转型企业等。

#### 2 业态组合定位

商业地产开发过程中,项目定位与规划阶段需考虑的重要因素之一是业态组合定位,该因素对项目整体的空间布局、建筑规划、设计理念起到了决定性作用。精准、合理的业态组合定位能够成为营销、招商的卖点,同时增加项目的市场竞争力,提升商业地产的价值。商业地产项目可采取成熟的营销策略包含丰富的业态。

汇金云谷项目总体建筑布局以1栋4层现代化城市展厅为中心,分布有1栋35层超高层办公楼、4栋16-23层办公楼、3栋3-4层的综合商业楼、1栋17层和1栋28层住宅公寓楼。项目建成后,将以内河景观为轴,形成多个不同主题的广场和公共活动区域,为商业展示、休闲购物、室外餐饮、文艺表演提供充分的场所。

### 3 功能定位

不同形式的业态为市场提供不同的商业功能,因此商业地产项目在功能定位设计时要注意各项不同功能的协调配合,广泛调研项目所在区域商圈的附属功能,来满足目标客户的个性化需要。综合性大型商业地产项目,不仅要满足基本的功能需求,还要同时考虑引进发挥项目优势的多种业态,提供给市场个性化、多样化的功能服务。

在功能规划上,汇金云谷涵盖了甲级标准的写字楼、创意地产、科技住宅、商业综合体等丰富业态,旨在为新兴科技、互联网IT、大数据、文化创意、商务服务等行业优秀人才和创业者提供便捷、高效、功能齐全的现代化办公和生活场所。通过良好的运营和管理,汇金云谷将充分发挥完善城市功能、拉动产业布局、吸引人才集聚的重要作用,成为淮安地区新兴产业集聚,创新人才汇聚的重要平台,提升开发区和淮安的整体形象和竞争力。

### 4 形象与规划定位

在项目形象与规划定位上,要充分研究目标客户群体的需求,符合目标客户群的利益与审美。

汇金云谷引入深圳天安云谷模式,以生态办公理念为核心,在淮安地区创新性打造Park-CBD商务办公集群模式。不同于传统商务办公集群,汇金云谷以六大公园构成公园肌理空间,远接钵池山风景区、城市森林公园,外邻里运河滨河公园、红豆湿地公园,内建云谷·运河之音公园、云谷·运河水景公园,整体水体景观、地面景观以及局部屋顶平台绿化,形成从外到内、由远及近的内外兼修公园办公环境,真正达到有氧办公标准,大幅提升入驻体验,构筑生态城市开放空间。

### 5 运营模式

商业地产运营管理模式决定着一个项目的市场经营成果。商业地产运营管理模式差异导致市场收益、竞争优势的差异。合理的运营管理模式往往能够规避风险,创造项目价值,持续发挥项目优势。

目前,商业地产项目大致可以分为以下几种运营模式:不租不售、只售不租、只租不售、租售结合、售后返租等。以上不同运营模式的本质区别在于,开发商保留所有权进行自营、出租,客户掌握所有权自主决策经营方式。前者包括不租不售和只租不售,这种模式便于统筹协调,统一营销、招商、物业管理以及统一形象的确立,所有权的保留使商业地产开发商坐享地段升值红利,但也考验开发商的运作能力、经济实力、市场研判能力以及抵御风险的能力等。后者涉及只售不租、租售结合和售后返租,这种模式运作简单,便于快速回笼资金,规避市场风险,收益水平一般,所有权的转移使开发商丧失决策权,不能统一运营管理,可能造成管理混乱,导致项目经营失败。

汇金云谷项目综合考虑不同运营模式的利弊,认真分析我司项目管理团队的开发运营管理经验,并依据企业发展和市场需求的实际情况,拟采用招商先行、以租为主、租售并举的开发运营模式,具体策略概括为3点:(1)考虑目前项目工程进度以及项目体量,招商先行、洽商并引进知名企业,提升知名度;(2)考虑升值以及持有,1号5A甲级写字楼自持、以租为主,树立标杆形象,释放并抬高价格;(3)在1号地标写字楼提升项目高端档次同时其余写字楼租售并行,带租约销售,高开高走。

汇金云谷项目的开发运营模式主要具备以下优势:(1)部分写字楼的售卖可以帮助公司快速回笼投资资金,缓解经济压力;(2)汇金云谷在开发前期,聘请了专业的代理公司对项目所在的商圈进行了调研分析,制定了较为准确的市场定位和合理的业态组合比例,引入深圳天安云谷模式,以生态办公理念为核心,在淮安地区创新性打造Park-CBD商务办公集群模式,为项目后续的良好发展奠定了基础;(3)知名企业入驻给项目带来了稳定的收益,使得汇金云谷项目后续的稳定经营有了可靠保障。知名企业入驻带来的聚集效应,同样有利于其他企业招商工作的开展,提升项目整体品牌形象。

### 6 结束语

以上结合我司开发的淮安汇金云谷项目,重点探讨了如何在商业地产项目开发中做好项目定位和运营管理工作。未来可期,汇金云谷项目建成后将与区域内其他项目形成联动,承载城市功能,为淮安城市发展提供坚实助力,开启淮安生态商务全新时代!

#### [参考文献]

- [1] 杜鹃. 大型商业地产运营管理模式研究及应用[D]. 江苏: 苏州大学, 2010.
  - [2] 吴红. 基于定位视角的商业地产项目运营模式研究[J]. 金融经济, 2014(22): 76-78.
  - [3] 刘凤艳. 万达集团商业地产开发运营管理分析[J]. 现代商业, 2015(16): 89-90.
  - [4] 金巍. 我国商业地产开发运营模式研究[D]. 湖北: 华中师范大学, 2012.
  - [5] 张菁. 商业地产项目定位及后期运营模式的研究——以苏州建屋乐活城为例[J]. 商场现代化, 2018(20): 176-177.
- 作者简介: 田宏图 (1991.6-), 男, 汉族, 陕西渭南, 建造师, 主要从事房地产开发, 工程管理工作。