

社区型商业房地产投资开发探讨 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/467/2021\\_2022\\_\\_E7\\_A4\\_BE\\_E5\\_8C\\_BA\\_E5\\_9E\\_8B\\_E5\\_c67\\_467530.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/467/2021_2022__E7_A4_BE_E5_8C_BA_E5_9E_8B_E5_c67_467530.htm)

随着我国市场经济、商业经营活动的繁荣和发展，商业房地产的投资开发这几年受到房地产行业的普遍关注，在投资收益的驱动下，商业房地产已成为房地产行业投资开发的重要组成部分，如何投资开发好商业房地产已成为房地产开发企业的重要课题。房地产开发企业必须充分了解商业房地产项目商业经营的特点，才能保证相应的投资、开发建设、招商以及经营管理工作的顺利进行。笔者根据实际开发操作过的房产项目和近期参与的社区型商业房地产项目认识到，过去社区型商业房地产开发形式大多为单一的以住宅底层物业为主的配套商铺，开发过程与其他形式的房地产在操作中基本雷同，包括建设开发、分散销售等程序。而现在开始出现的社区型商业房地产形式是一种为区域性居住社区服务的中小型商业房地产，其业态具有综合休闲、娱乐、零售、餐饮等功能的实施复合经营的商业类型，是由具有12万平方米规模的低层建筑组成的中小型商业广场或商业街。商业房地产开发在开发经营模式上有着其他形式房产产品（如住宅、办公等）开发所没有的特殊性。房地产开发一般要经过前期、开发建设，最后实现产品销售、交付使用这几个过程。投资开发的房地产产品大部分在建造后分散销售给消费业主，完成产品销售并实现相应的产品功能后，投资开发工作就算基本完成了。开发企业往往只考虑满足消费者的使用功能，而不去考虑该物业的商业经营行为。而商业房地产恰恰需要重点考虑该物业如何适

应商业经营活动，面对的客户结构是经营商与在该物业消费的客户。商业房地产根据其最终为商业经营活动、满足消费、实现商业经营价值目标的特点，需要与市场经营方式、业态形式和功能相适应。与其他形式的房产产品相比，社区型商业房地产着重的是今后的产品运营而不是实现简单的物业产品销售，需要满足长期经营行为而不是短期的价值体现，开发企业需要考虑长期的经济和社会效益，最终实现投资物业增值，得到投资回报。在商业房地产开发产品定位时，必须对商业的区域因素综合考虑，确定所开发商业房地产的经营内容和业态范围，符合该商业房地产的区域市场客户需求以及商业功能，通过商业房地产的开发，营造出一个与周边环境 and 市场需求、辐射范围相适应的商业氛围。基于商业房地产的特点，其开发投资回报通常从以下三方面来实现：一是商业物业的租金回报；二是商业房地产实现物业销售的回报；三是商业经营活动收益的回报。商业房地产的投资回报方式与其他形式的房地产产品相比有其不同之处，其它形式的房地产产品的投资开发大部分以物业的销售来体现投资回报，仅需要注重产品本身及相应的产品功能，只要满足市场消费即可。而商业房地产价值体现的方式与之相比有着显著的区别，往往要在注重产品本身之外，更要注重产品的商业形态和经营模式。如社区型商业房地产需要考虑商业长期良好经营的可行性以及商业经营的品牌化，使该商业物业价值增值得以体现。从商业房地产投资的回报分析，商业物业销售的回报最直接，获利速度很快，通过销售，在短期内可以获得利润。这种方式和其他形式房产的开发形式相同，如果房地产开发企业未统一规划商业物业形态就进行销售，销售

出去的商业物业经营就无法得到有效的控制，商业经营活动只能由分散的个体产权业主来决定和实施，造成商业业态的混乱，形成恶性竞争、经营利润下降、商业物业租金、价值下降的恶性循环，甚至严重影响该物业的有关商业经营的正常进行，使具有产权的商业运营业主的购房投资回报得不到保证，造成购房投资贷款方面的金融风险 and 开发企业的担保风险，对商业物业区域的社会效益和商业环境造成影响。因此，如何形成此类商业房地产投资开发的有效合理模式就显得更加重要。笔者根据在具体社区型商业房地产项目实践操作工作中的经验，认为以下模式值得探讨：首先，社区型商业房地产项目是中小规模的商业房地产项目，在开发时要对社区范围内的商业经营活动的市场客户需求进行分析，具体来说，就是要结合该项目的商业服务的辐射区域特点，了解该项目商业经营商的需求，以商业经营活动的形态要求和目标为导向，制定自己的商业房地产产品开发的功能定位和用途；社区型商业房地产应开发出满足社区居民需求的餐饮、零售、休闲、娱乐等功能复合型的商业经营产品，在项目开发的前期阶段，把商业功能用途与该项目的前期规划设计方案紧密结合，设计出与本项目商业经营相匹配的平台。那么，这个商业物业形态就能够提供一个满足商业经营和商业消费活动的场所，更重要的是能够符合商业经营活动本身的市场需求，使商业经营的收益得以体现。成功的经营反过来会提升该商业物业本身的价值，并形成商业经营活动与物业价值的有机联系和相互促进。在开发建设了符合商业经营活动的物业平台的同时，作为房地产投资开发企业，应确定其管理模式和经营模式。在管理模式上，开发企业一般会通过开

发商自己组建的商业管理公司或聘请专业的商业管理公司来管理。在经营模式上，作为社区型规模的商业房地产，在一般情况下，应该选择出售返租经营和出租经营的模式（笔者不赞同选择单纯出售分散经营的模式）。如果开发企业急需回笼资金，也可采用出售返租经营模式，销售物业时，采取“出售产权、统一经营、租约回报”的形式，在租约年限内，根据市场情况每年给予产权业主一定的租金回报（目前市场一般为购房总价的8%左右），这是一种相对短期的经营模式，租约年限其满以后的商业经营活动还须纳入今后物业管理中进行业态统一控制。简而言之，这是一种出售产权结合统一经营的模式，开发企业可以先快速获取短期的物业销售回报来解决短期资金需求，但这种模式存在着统一经营的经营风险和承担相应的商业经营回报（租约回报）的风险。从商业房地产项目投资的经济效益和社会效益二者有机结合起来考虑，房地产开发企业持有产权、出租统一经营商业物业，能够更好地为商业经营活动提供服务，开发企业作为该物业的建设开发者及拥有者，在产品使用上有着不可替代的优势，能够充分体现开发建设时的初衷和定位，可以长期地、有效地控制物业商业活动，并根据商业活动的时效性，不断对产品的适应性作出相应的商业业态的调整，选择定向的商业运营客户群体，提供有效的商业服务和物业配套。经过一段时间对商业物业的经营（通俗地说就是“养铺”），可以形成一种适合该商业物业的运营模式和业态结构，这种模式要与区域商业的市场客户需求以及市场环境相匹配。一方面，开发企业可以从持有的物业中获取稳定的长期的现金受益，不断完善开发企业的产品收益种类和全面战略发展要求，

做到房产开发的长线产品与短线产品相结合，保证企业的长期现金收益，形成企业的可持续发展。另一方面，成功的商业经营活动能使商业物业增值，又可以为开发企业的资产运作、融资创造条件，这是一种先统一商业经营再实施产权资产运作的回报模式。笔者认为，社区型商业房地产可以采取上述两种经营模式，并应优先考虑第二种经营模式。商业房地产在我国房地产行业中的起步较晚，市场化运作模式正在实践中不断完善。社区型商业房地产作为商业房地产中的一种形式，也在越来越多地与区域住宅项目开发相结合。商业房地产的开发企业应不断提高运作此类房地产的能力，更好地开发经营此类型的商业房地产，真正地、最直接地服务于社区居民，完善城市商业功能，提升整个区域的房地产价值。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)