

# 静安区职工公寓策划公司

发布日期: 2025-09-24

商业地产与住宅地产的区别：通常，商业地产就是以商业功能、商业需求为导向，对房地产物业的需求和功能进行科学的规划，以使之适应商业经营需要的房地产开发。商业地产与住宅地产在功能设计、地段要求、目标客户等方面均存在较大差异。功能区别：住宅的功能要求较为单一，主要就是满足人们的居住功能，为人们提供一个能够遮风挡雨的休憩之所。而商业所要承载的功能就较为复杂，商业地产一般的功能是作为商品流通的基础设施，承担商品的流通展示功能，对人而言就是满足人们的购物需求。同时商业地产还可以承载其他功能，例如餐饮功能、娱乐功能、休闲功能、商务功能等等，就因为商业地产的功能要求灵活多变，故导致对其的操控也就相对复杂。时机把握在商业地产策划的各时间节点上都显得尤为重要，有时甚至会影响操盘的成败。

静安区职工公寓策划公司

有的商业地产招商项目被商户看中了，但是总是磨蹭不愿意签约，或者没过几天就又颠覆了，这其中商业地产招商租约上的问题占了很大的成分。现在商业地产招商租约上存在的问题就是发展商不愿意签，希望有多一点的利益，租约制定明确有好处，发展商会获得广大商家的信任。另外一点导致商业地产招商租约不签的原因是发展商对合同不够重视，合同中经常会遗漏很多东西，很多表面的东西在合同上都没有体现出来，而这些内容确实又是经常会碰到的；发展商基本上是在追求简单化，只要商家每个月能缴纳足够的租金就可以了，发展商不想搞得太复杂。静安区职工公寓策划公司商业地产从经营模式、功能和用途上区别于普通住宅、公寓、别墅等房地产形式。

与住宅地产相比，商业地产具有很强的盈利点。并且商业地产在未来还将会有升值潜力。商业地产的价值需要考量的点就是“人流量”，而直接影响“人流量”的因素就是地区。众所周知，位于一二线城市或者市中心的流量肯定相对于三四线城市及郊区的要多。因此，选择商业地产的时候，必须要考虑区域位置。商业地产涵盖了丰富多样的经营模式，开发后不只能够用于商场，还可用于休闲娱乐、超市、品牌专卖店、餐饮、写字楼等等。因此，开发商在管理时会采用不同的运营模式，加强商业地产的品牌效益。商业地产招商的特点是目标商户主次分明。

商业地产的特点有哪些？1、商业地产招商的特点是目标商户主次分明，租金、租期差异大，招商持续时间长、难度大、技术要求高。主力店租期长、租金，中小型店的租期比较短（一般三年）、租金比较高，往往是主力店的3到10倍。2、招商时间长，对一般商业地产项目来说，招商时间都是从业态组合开始一直持续到开业，招商开业之后还经常会进行商户调整，一般来说现在的项目没有半年时间是很难招满的。3、从初次谈主力店到签约，快也要半年时间，主力店对项目不容易把握，并且现在连锁经营的商家还不够充分，零售业放开之后情况有所好转。招商是手工活，要每针每线地做，现在很多招商都不做广告，全部是一家一家来谈，要很有耐心。4、商业地产招商难，还难在招什么商家进店以及如何确定租金和签定租约。从一些商家不愿意进场的心

态来看，一种是觉得这个地方不行，没有价值；第二种是觉得还有其它项目可以洽谈，但是对这个项目又吃不准（当然这有可能是项目自身造成的原因）。第三种就是觉得项目还是可以做起来的，但是不十分合适。国外泛指用于零售业的地产形式，是狭义的商业地产。

我国商业地产已经形成自己独特的特点：1. 投资规模大：商业地产的结构构造复杂，对造型的要求高，开发时需要更多的时间与资金的投入。2. 投资收益高：商业地产资金投入相对于其他项目要高出很多，由于商业地产开发难度大，需要强有力的开发商支持。但是，随之而来的也是收益，与住宅地产相比，商业地产具有很强的盈利点。并且商业地产在未来还将会有升值潜力。3. 地区因素明显：商业地产的价值需要考量的点就是“人流量”，而直接影响“人流量”的因素就是地区。众所周知，位于一二线城市或者市中心的流量肯定相对于三四线城市及郊区的要多。因此，选择商业地产的时候，必须要考虑区域位置。4. 投资方式多，用途普遍：商业地产涵盖了丰富多样的经营方式，开发后不只能够用于商场，还可用于休闲娱乐、超市、品牌专卖店、餐饮、写字楼等等。因此，开发商在管理时会采用不同的运营模式，加强商业地产的品牌效益。在商业地产营销推广过程中，活动营销应占据主导地位。静安区职工公寓策划公司

商业地产涉及客户层面较宽。静安区职工公寓策划公司

商业地产顾问工作流程：1、负责对客户的接待，下定、成交及日常电话接听。2、负责每日各自卫生责任区。3、负责每日查看销控表，对每天的销售情况准确把握。4、负责按公司要求对货款客户及时整理好货款资料转入办公室，对一次性客户及时转入财务部。5、负责与未成交客户保持联系、追踪。6、负责填写每日的销售日报表、已购客户情况表。7、负责对已成交客户做好售后服务，白领公寓售卖价格，白领公寓售卖价格，客户反馈的问题及时向公司各部门反应并与客户保持友好关系。8，白领公寓售卖价格、负责提醒应付款客户及时回款。负责对公司下发的新任务按时完成。商业地产发展商多方突围实体困境。静安区职工公寓策划公司