**商业地产开发全过程36个风险点及规避策略案例深度解析**

**课程背景：**

**商业地产开发全程风险重重，一着不慎满盘皆输，小输葬送一个项目，大输拖跨一个公司。本课程采取全案例讲解教学，案例深刻警醒，让学员系统了解商业地产全程开发过程中的各个重要风险点，找到规避策略。课程对于商业地产开发及招商运营的企业，在提升实际操盘能力，规避开发风险等方面具有极其重要的意义。**

**课程收益：**

1、掌握商业地产前期16个致命风险点：合作开发、政府规划、规划设计、资金等

2、掌握商业地产中期13个致命风险点：施工、销售、招生、业态、品牌、装修等

3、掌握商业地产后期7个致命风险点：开业、营销企划、招商调整、经营管理、政府关系等

4、商业地产经典案例借鉴学习

**课程对象：**

1、有商业地产项目在开发或运作的开发企业及相关企业中高层管理者

2、商业地产开发商决策层、运营、招商、风险管理等相关领导

3、拟进入商业地产领域的企业董事长、总经理及相关决策层领导

4、房地产企业董事长、总经理、项目总经理、策划总监、招商总监、设计总监等领导

**讲师介绍：张老师**

中国社交型购物中心体系开创者

北京大学、清华大学客座讲师

职业生涯咨询师

企业战略规划师

现任：律腾商旅文集团总裁（国内商旅文轻资产管理公司前五强，拥有13家分公司）

曾任职：大连万达集团商管总部南区副总，分管20多个万达广场的经营管理工作

既往供职企业：中梁地产集团、美桥投资集团、香港晨兴集团等

操盘成功的知名商业综合体项目：

深圳皇庭广场、上海五角场万达广场、济南丁豪广场、长沙梅澜坊等

**专业特长：**

10年大中型企业核心高管从业经历，作为高管曾历经万达集团从1万人到5万人的高速发展期和中梁地产从5000人到1.5万的高速发展期，创业5年从5人团队将企业带到500人；20年职业履历中经历过外企、民企、国企等不同体制10多家公司。

15年50多个商业地产项目深度涉猎，项目涵盖1-4线城市不同地段，业态包括大型综合体、购物中心、主题市场等不同类型，行业内罕见的商业地产产业链各岗位操盘经验。

**邀请其从事内训的企业：**

中粮集团、绿地集团、华润集团、首创置地、招商蛇口、新城控股、富力集团、中铁建集团、绿城控股集团、中建地产集团、山钢地产集团、鲁能地产集团、首都机场地产集团、深圳地铁集团、弘阳地产集团、隆基泰和集团等

**课程大纲**

**一、商业地产的现状**

1、商业地产国内发展简史

2、国内商业地产开发的失败原因

**二、商业地产前期致命风险点**

1、并购项目股权与债务危机

2、合作开发

3、政府商圈规划引导

4、贪大：城市人口不够

5、求洋：城市时尚度不够或周边人口档次低

6、国道、火车道、立交桥等影响

7、规划设计单位选择

8、规划设计参数的限制

9、商业开口选择

10、动线结构不合理

11、物业层高及荷载不合理

12、基础设施功能不足

13、销售与招商为导向对产品设计的影响

14、前期启动资金及开发节奏

15、家族式管理陷阱

16、职业经理人能力鉴别

**三、商业地产中期致命风险点**

1、先施工后招商

2、招商与销售的配合

3、招商与工程的配合

4、销售代理公司选择

5、招商代理公司选择

6、包租模式

7、销售节点选择

8、业态组合

9、品牌组合

10、装修管控

11、招商次序及节点失控

12、开业前掉铺

13、团队贪腐

**四、商业地产后期致命风险点**

1、开业时间

2、商业景观及导示缺失

3、营销企划缺失

4、招商调整滞后

5、团队配合不畅

6、多种经营品质低

7、政府关系协调

**五、经典案例借鉴**

1、定位案例

2、招商案例

3、死盘复合案例

**课程说明：**

**【组织机构】**北京房智赢管理咨询有限公司

**【时间地点】**2020年5月23-24日 杭州

**【培训费用】4980/人；**以上均含讲师费、场地费、学习费、资料费、茶歇、税费，会务组提供酒店代订服务，费用自理。

**【联系方式】**24小时热线：400-009-1528 联系人：周立艳 18533264100