剑荣 JIAN RONG

优秀的商业运营管理赋能，商业地产价值提升

剑荣资产研究报告

剑荣研究院

行业研究 2020/09/28

报告要点：

✧ 良好的运营管理能力，优良的商贸发展环境，助力商贸经济更加发达，商业地产价值提升。

在《商业地产，运营为王》一文中，我们提到，优质的商业运营能够有效提高商业地产价值，保障稳定的租金收入，促进商业地产快速变现的能力。

如何能让商业地产不断增值呢？我觉得主要取决于两方面：一、良好的商贸环境；二、良好的商业运营管理。

商贸环境是商业地产发展的基础。商贸活动是城市发展壮大的动力，是商业地产需求的根源。良好的商贸环境，能吸引资金流入，扩大就业机会，提高居民收入，促进消费，导致商圈不断出现，满足经济活动的需求。

人口、经济情况是影响商贸环境的主要因素。人口决定了消费基础，经济情况决定了购买潜力。稳定的人口基础、良好的经济增长，将提高居民收入，消费水平也将提升，有助于商圈的兴起。宜昌市拥有 413 万的常住人口，十分稳定，具备较好的消费基础；同时，经济保持较高增长，居民收入平稳增长，消费规模稳健增加，商业经济发展潜力巨大。近年来凭借着宜昌市良好的商贸环境，一些商圈不断出现。这导致商业地产需求增加，发展较快。

精准的定位、良好的区位是商业地产成功的基础。一般百万人口以上城市，已形成一些繁华的商贸圈。这些商贸圈，往往处于城区，

请阅读正文后的免责条款

拥有良好的交通、丰富的消费场景，具备良好的城市口碑，是居民购物、休闲、娱乐、学习、办公等聚集地。这将导致商圈的人流高于其他地方，在城市里的知名度高，一些商阜愿意聚集在周边经营。商圈以及周边的经营性场地具备较高的价值。同时，围绕百姓生活发展的社区文化、购物中心、教育培训等商贸场所，商业地产需求旺盛。随着居民收入提高，消费能力提升，处于城市商圈以及周边的经营场所，其价值也将提升。目前宜昌新开商业项目体量呈上升趋势，各处商圈不断涌现和崛起，商业价值随之提升。

商业运营是商业地产价值提升的关键。商业体的运营管理涉及市场调查、商业体定位、招商、规划设计、布局、管理等多方面，每个方面都需要专业的管理。商业地产运营管理，不仅需要科学规划，更需要落到实处，解决运作管理中出现的各种问题。丰富的运营管理经验，能未雨绸缪，让项目体运作起来更加合理，发展更加稳健。

同世飞天就是一家优秀的商业运作公司。它是国内第一家商业和商业地产专业顾问机构，1998 年就开始做商业管理顾问，提供全程保姆式管理服务，先后荣获中国 TOP10 金牌管理咨询公司、中国商业地产十大卓越服务机构、中国商业地产十大综合服务商 、中国最佳购物中心服务机构等诸多荣誉。

同世飞天拥有丰富的项目体管理经验，助力商业地产经济体升值，焕发经济活力。十多年来，同世飞天南从海南岛，北至黑龙江，东起山东烟台，西到新疆喀什，先后在 20 多个省、区、直辖市服务了 200 多个商业和商业地产项目。其服务的商业业态包括现代百货、大型购物中心、社区商业中心、商业步行街、大型专业市场、现代物流园、旅游度假中心、特色小镇、大型城市综合体等。在城市商圈建设中，具备丰富的经验，打造出许多成功案例。如沈阳东方香榭里、鄂尔多斯正元和广场、泸州合江盛荣购物广场、北京西站商业广场、山西富百家购物广场等等，很多项目已经成为当地同类项目的成功样板和商业地产行业的典型案例。

良好的运营管理能力，优良的商贸发展环境，助力商贸经济更加发达，商业地产价值提升。

企业介绍

剑荣资产管理有限公司是一家国资入股的综合性金融服务机构，总部位于北京，在全国设有多家分支机构。凭借其优质的全球资源渠道、金融网络及强大的资产以及财富管理能力，秉承“客户为本，专业诚信”的理念，国内业务与海外业务齐驱并进，为高净值投资者提供财富管理、资产配置、家族传承、保障服务、海外投资、高端教育等全球性专业综合金融服务，助力其实现财富稳健增值，推动家族财富的有效传承。

信息披露

分析师声明

本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人不保证该等信息的准确性或完整性。本人以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告，分析逻辑基于作者的职业理解，清晰准确地反映了作者的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

免责声明

本报告仅供剑荣资产管理有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测

不一致的报告。

市场有风险，投资需谨慎。本报告所载的信息、材料及结论只提供特定客户作参考，不构成投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。

本报告仅向特定客户传送，未经本公司书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。如欲引用或转载本文内容，务必联络本公司并获得许可，并需注明出处为剑荣资产管理有限公司，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。