

# 闵行区独栋别墅咨询

发布日期: 2025-09-22

搞商业地产的人一定要摒弃自己“地产人”的身份定位，一定要始终坚持作“生意人”，时时刻刻从生意人的角度出发考虑问题、解决问题，无论是战略制定，还是战术执行，都要苛守商业原则。住宅策划力求发掘住宅的各种附加值、提升文化品位，甚至创造惊世骇俗的“概念”，并通过报纸和户外路牌两大宣传主阵地向外界展开平面推广。而商业地产策划则来得更加“简单粗暴”，没有过多的渲染、没有华丽的辞藻和优雅的情调，更不会费尽心机去寻找“概念”，一切手段都那么直接、那么有说服力，甚至有时显得很“铜臭”，这便是商业、便是商业策划。商业地产招商有三个阶段，一个是满场，二是稳场，三是旺场。闵行区独栋别墅咨询

商业地产招商难的问题：一是商业地产招商难，难在哪里；二是商业地产招商招什么商家进店以及如何确定租金和签定租约？从商家不愿意进场的心态来看，一种是觉得这个地方不行，没有投资价值；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；第四种是觉得项目挺好的，但就是进不去，可能是太贵或者其它条件太高。出现商业地产招商难的问题不能完全说是因为商家少，而是项目没有针对性，对商家的把握没有那么准，所以商业地产招商只有从商家的角度考虑问题，才可以更有针对性一些，成功率也会更高一些。闵行区独栋别墅咨询选择商业地产的时候，必须要考虑区域位置。

商业地产的投资优势有：优势一：商业用房成限购政策下的“香饽饽”，目前北京出台的限购政策只是针对新建住宅及二手商品房，而商铺、写字楼及酒店式公寓等非住宅的购买是不在限购范围内的，即购房人名下无论有几套住宅都不影响购买商用房。优势二：商业用房典当不受银行三套房停贷影响，商业用房的第2个优势就是典当不受限制，没有\*\*、二套、三套房之说。也就是说在典当购买商业用房时，无论购买人名下有几套住房，或是有几次典当购房记录，都可以典当购买商业用房。商业地产典当均统一执行首付50%、利率上浮1.1倍，比较长典当年限为10年的政策。可以说暂不受住宅类典当第三套房停贷的影响，这也是购房者青睐商业用房的原因之一。优势三：商业用房价格与住宅价格形成倒挂，根据房地产市场的一般规律，商业地产价格通常要比住宅高出1.5倍到2倍，但是由于北京近几年住宅价格一路“水涨船高”，多数地区商用房价格与住宅基本持平，个别地区出现了商用房与住宅价格形成倒挂的现象。

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。商业地产的形式多样，主要包括购物、超级购物、大卖场、商业街、主题商场、专业市场、写字楼等。

商业地产开发和运营的突出特征是需要巨资投入，筹措足够的资金是项目能否成功的关键。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。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。商业地产国外用的比较多的词汇是零售地产的概念。闵行区独栋别墅咨询

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。闵行区独栋别墅咨询

保密原则可谓老生常谈，商业地产策划中的保密尤为重要，重要的商业信息其价值有时是金钱无法衡量的，有时甚至关系企业的存亡，所以商业地产策划切记保密原则。反住宅策划原则贯穿于商业地产策划的众多环节，从战略思想、形象定位、案名·logo·slogan的制定、平面表现，到营销推广形式、推广渠道、卖场环境甚至销售人员的形象，处处都表现出与住宅策划的明显反向性或差异性，因此商业地产策划时时要注意一个“反”字。在商业地产营销推广过程中，活动营销应占据主导地位。有人曾经风趣地说：商业地产的策划人就是一群“跑江湖卖艺的”。想想这个比喻确实有几分道理，推销商业不就是要在人多的地方运用战术吸引大家的注意力吗，所以确实有跑江湖的神韵。商业地产推广应把重点精力放在商业活动的组织上，在着力组织大型商业活动的同时，利用平面媒体给予适当的宣传报道，加大活动的有名度和声势。闵行区独栋别墅咨询