



2004 / 12

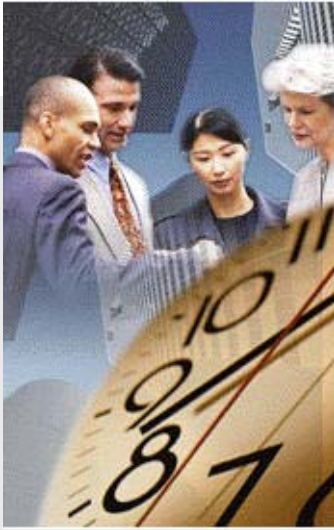
商铺部

苏州工业园区李公堤
商业项目计划书

谨呈

苏州工业园区
国有资产经营公司





目录

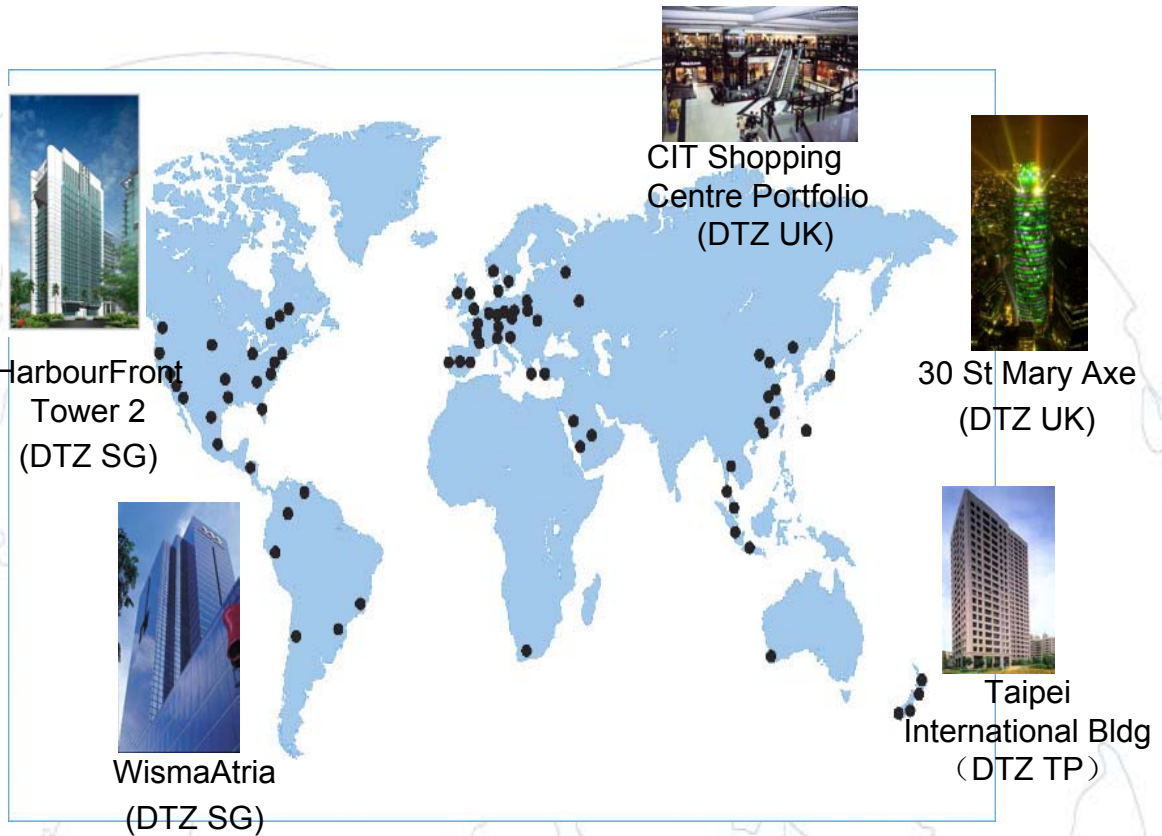
公司简介

项目初析

工作内容

收费标准

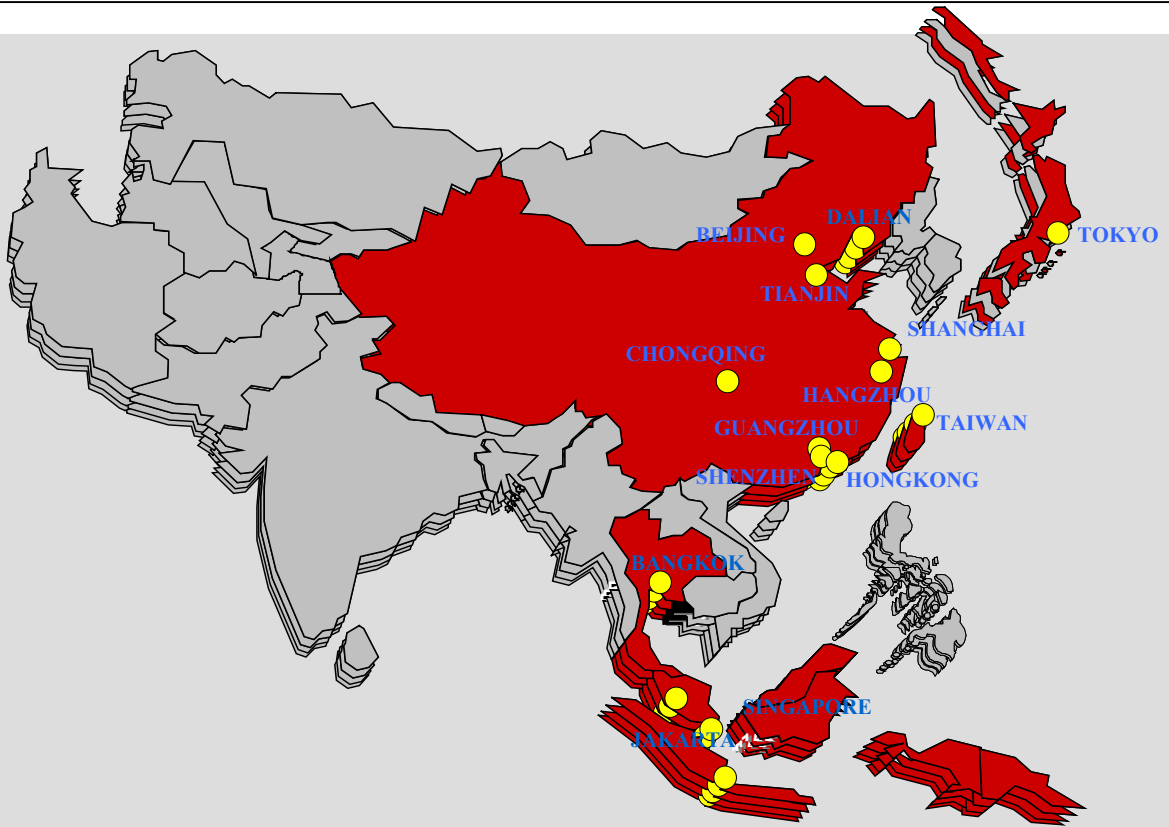
核心竞争力



从香港到亚洲 从亚洲到国际

梁振英测量师行与两间享负盛名的物业顾问公司——英国的DTZ及新加坡的戴玉祥产业咨询公司，于二零零零年一月一日成立戴德梁行。

戴德梁行的成立，是三家在亚欧各占熬头的公司的强力组合。今后，本地及国际客户都可以不论地域疆界，获得全球一致的高素质房地产咨询服务。



现有超过8,300 位房地产专业人士
在全球43个国家185个办事处，为
客户提供更臻完善的跨国房地产专
业顾问服务。

在亚太地区，我们设有36个分支机
构，3708名员工。

在大中华区，戴德梁行在上海、广
州、北京、大连、深圳、天津、重
庆、杭州以及香港、台北均设有分
支机构，共有员工约1400人。

东亚：香港、中国台湾

中国内陆、及日本

南亚：新加坡、

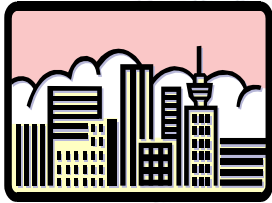
马来西亚、印度、

印度尼西亚以及泰国

澳洲：澳大利亚以及新西兰

房地產 “一站式” 全程服務

寫字樓部



工業部



住宅部



估價部



商舖部



建築顧問部



戴德梁行 (上海)

研究諮詢部



投資部



物業管理部



苏州工业园区商业简析

- ❖ 目前，苏州工业园区以工业园区及住宅项目为主，其中工业园区的比例约为**27%**，住宅项目约为**23%**。
- ❖ 现有商业设施主要集中在金鸡湖以西地区，除欧尚、百润发两大生活类卖场以及百安居建材类卖场外，多以邻里中心的形态出现，主要分布在新城、师惠、贵都、湖东四个点，此类商业中心以中型超市、便利店、中型餐饮为主，以服务周边住宅居民为主。
- ❖ 但近来工业园区内商业项目发展较快，特别是金鸡湖西已形成多个较大规模的商业集中区，如：以左岸商业街为代表的苏绣路区域、以湖滨餐饮楼为代表的湖滨大道区域等，带动了整个园区商业的发展。
- ❖ 此外，随着众多住宅小区的相继落成，住宅裙房配套商业也逐步形成。此类物业的商业通常面对小区住户，业态以居民生活配套类为主，**与原有邻里中心在功能设置方面有一定的重复与冲突，将使两种商业形态陷入相互制约发展的窘境。**



工业园区主要商业项目一览

商业项目	位置	体量 (m ²)	经营业态
湖滨餐饮	湖滨大道	17000	餐饮
海天广场	苏绣路星都路	20000	待定
左岸商业街二期	苏绣路	20000	餐饮、娱乐
星都中心	苏绣路	17000	餐饮、娱乐
星海国际广场	苏绣路北	51274	待定
中天湖畔广场	星港街对面	25000	待定
星海u品街	星海游泳馆对面	3186	待定
东方之门	星湖街	200000	待定
F城	湖东	120000	餐饮、零售、娱乐等
现代广场	湖东临湖	18700	高级西餐厅、各式风格酒吧和咖啡吧
咖啡楼	湖东临湖	2019	咖啡
金鸡湖商业广场	湖东	80000	餐饮、零售、娱乐等
联丰购物广场	湖东	100000	集购物、休闲、餐饮于一体
锦丰泰盛商业广场	跨塘镇	50000	餐饮、零售、娱乐等
湖滨大道快餐楼	湖滨大道	1390	品牌西式快餐店和中式快餐店
师惠坊邻里中心	师惠路	10000	集商业、文教和社区服务于一体
左岸商业街一期	苏绣路	23000	餐饮、娱乐
邻里中心新城大厦	园区苏春西路	18000	集商业、文教和社区服务于一体
邻里中心贵都大厦	园区中新路	11000	集商业、文教和社区服务于一体
星海休闲娱乐中心	星海游泳馆南侧	20000	休闲娱乐
馨都广场商业街	金鸡湖路	4000	商务餐、西餐、咖啡馆及便民配套商铺
湖东邻里中心	东湖大郡	30000	集商业、文教和社区服务于一体
总计	-----	841569	-----

■ 未来项目

■ 现有项目

苏州工业园区商业简析

- ❖ 根据目前我司的不完全统计，苏州工业园区现有商业面积约**117390**平方米，而未来的商业供应量将达到**72**万平方米左右（除本项目外），未来总商业供应量将达到近**85**万平方米的体量（除本项目外）。
- ❖ 其中，预计在未来两年时间内推出的商业供应量将近**40**多万平方米左右（除本项目外）。如果按照**2003**年工业园区**22.29**万的人口计算，**两年后**园区人均商业面积将达到约**2.3**平方米，该数值已超过上海市**1.5**平方米的人均商业面积。由此产生的问题是：**如果未来工业园区内人口的导入与商业的发展速度产生时滞，园区内的消费水平无法支撑如此大体量的商业，将不可避免地导致商业的过剩。**
- ❖ 根据原有规划苏州市轻轨将到达园区内，而受轻轨暂缓建设的影响，**苏州**老城区内向工业园区输入人口的能力将大大减小，直接导致园区内商业的潜在客户群体锐减，不足以支撑规划中的大体量商业发展。此外，受此影响，各商业项目的潜在客户群体仅限于园区内居民及商务人士，致使园区现有商业业态重复，竞争激烈。
- ❖ 从统计数据来看，**短期内**园区推出的商业业态安排方面也存在较大的重复性——业态多以餐饮、娱乐为主。这无形中加剧了园区商业项目的恶性竞争，而无法形成项目之间错位经营、共同发展的健康格局。园区商业也因此而显得较为单一，缺乏活力。



苏州工业园区商业简析

- ❖ 为保证未来园区商业的发展，唯有借助外力吸引消费客源，扩大消费群，方能支撑大体量商业的发展，并带动商业的多元化运行。而充分发掘园区内旅游资源，吸引旅游人口不失为一良策。因此，有必要园区的商业规划和定位做一定的调整。
- ❖ 园区现有的商业布局已考虑到旅游因素，因而商业项目多分布在金鸡湖两岸，金鸡湖已成为工业园区内商业发展的重要区域之一。但是，作为得天独厚的自然景观，金鸡湖在以旅游资源带动商业发展方面，目前仍未能发挥其应有功效，主要表现在：**1、在园区人口导入不足的情况下，缺乏相关旅游景点和旅游活动**，没有发挥其旅游资源的功能，未能吸引外来旅游人口，补充园区内的消费者群体。**2、未能发挥其景观功能，特别是夜间缺乏灯光照明，尚未真正带动金鸡湖沿湖的人气**，景观资源的浪费对沿湖边的商业发展有一定负面影响。
- ❖ 综合以上问题，我司**建议对苏州工业园内的商业进行统一的规划、定位与开发**，以保证园区内商业资源的充分利用、合理配置，带动园区商业的健康良性发展。

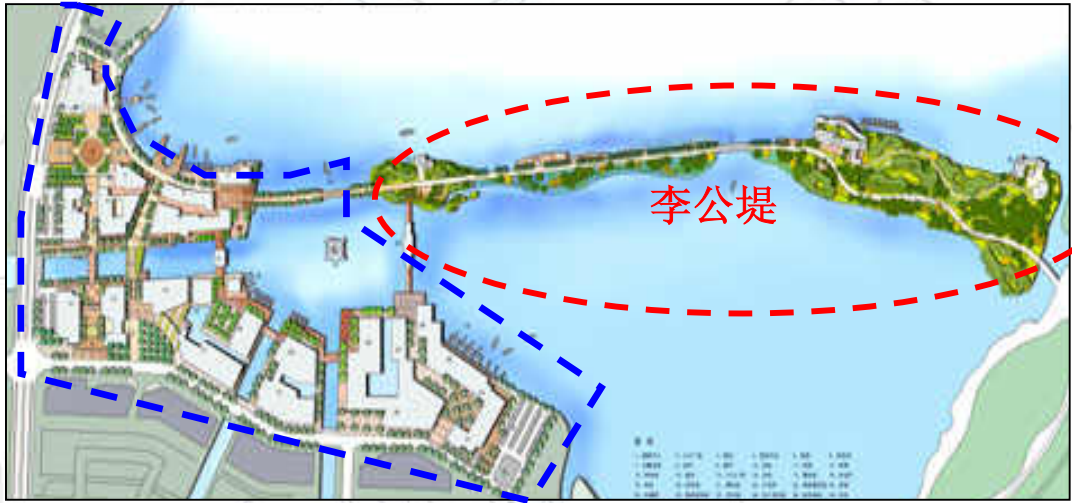


水巷邻里项目简析



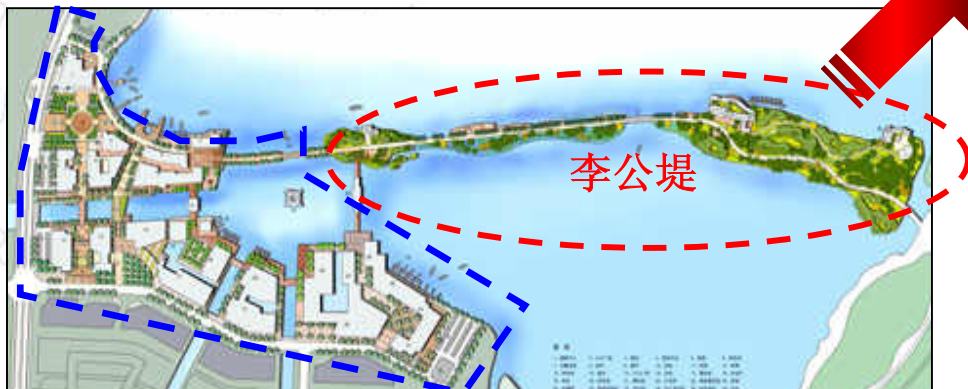
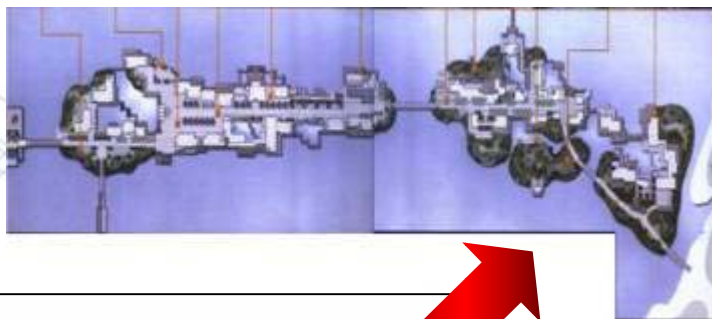
- ② 金鸡湖是苏州工业园区宝贵的风景资源。其湖面约7平方公里，环湖地区将开发成为现代风格的休闲娱乐空间。其中，水巷邻里为其中的特色区域之一。
- ② 水巷邻里位于金鸡湖西南角、湖滨大道南侧，规划中是环金鸡湖的主要商业节点，定位为针对社区及观光旅游的商业、娱乐场所。

水巷邻里项目简析



- 目前，水巷邻里共分为两个区域：李公堤部分以及金鸡湖西南角、湖滨大道南侧部分。其中，李公堤部分的商业面积规划约1.3万平方米，另一区域的商业面积约10万平方米。根据园区目前的商业发展及实际消费情况，该项目面积存在过量的风险。
- 从设计风格来看，李公堤的建筑风格以江南水乡传统园林为基调，而另一区域则以现代风格为基调。两个区域的建筑风格具有明显的区别。
- 根据目前的规划，两个区域的商业业态具有较强的重复性，项目内部竞争激烈。其中，沿湖滨大道部分的商业面积较大、分布较为集中。而李公堤绵延1.5公里左右，商业呈线性分布，体量小、分布散，商业发展的自然条件较差，如安排同类业态，难以与湖滨大道部分的商业相抗衡，该部分商业经营不容乐观。
- 加上该项目由两家不同的开发公司开发，如两个区域的开发时间不同步，将不可避免地对另一区域的开发和经营造成负面影响。
- 综合以上分析，我司建议对整个项目进行统一的规划与开发，合理利用和配置资源，保证整个项目的成功，达到其应有的商业功能。

项目初步建议



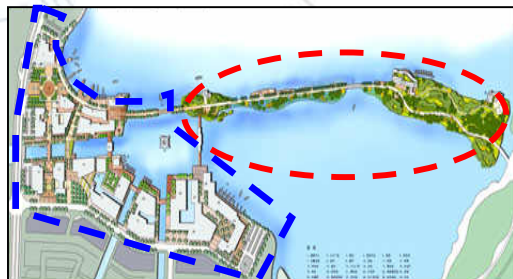
- 如前文所述，李公堤绵延1.5公里左右，商业呈线性分布，体量小、分布散，商业发展的自然条件较差，而其却两面临湖，拥有得天独厚的自然景观资源，加上目前工业园区及苏州市内此类自然景观绝佳的精致酒店较为缺乏，因此，**我司建议在李公堤部分设置精致酒店。**
- 酒店可继承原有的建筑风格，**以当地著名的园林建筑风格设置**，从而吸引苏州游客的入住，带动园区旅游及商业的发展。
- 李公堤部分以客房为主，酒店大堂可设置在湖滨大道区域，通过电瓶车等其他交通方式解决住客前往客房的交通问题。



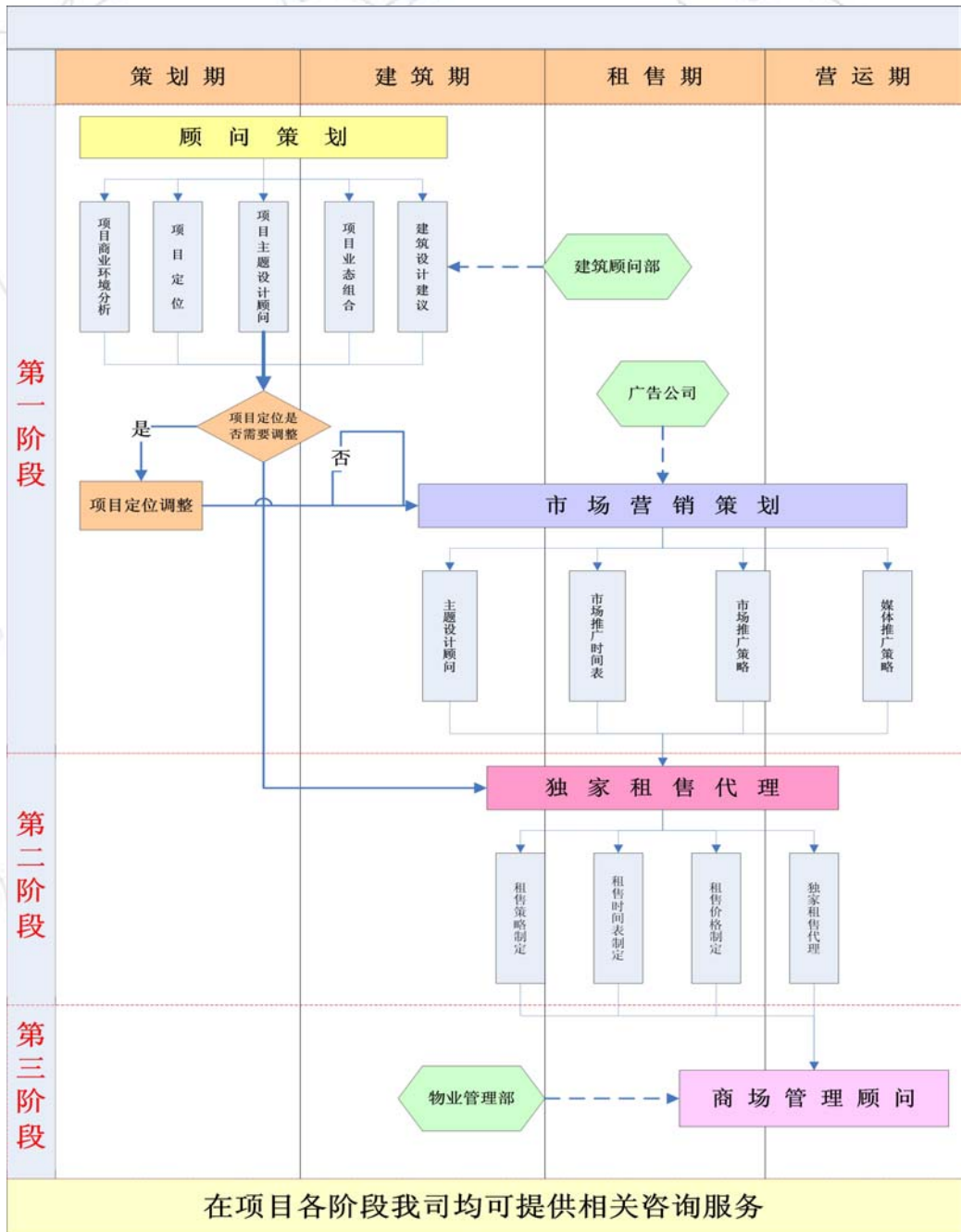
项目初步建议

- ④ 湖滨大道区域则以商业为主，可将酒店内部所需的配套商业设施，如：咖啡厅、餐饮、纪念品专卖等均设置在该区域，以酒店住客的消费带动该区域的人气。
- ④ 该项目设计方案中各种不同风格的桥是其中的亮点，可充分发掘此创意，与相关旅游单位合作，将其作为苏州一个新的“桥文化”旅游景点，便于更快扩大整个项目的知名度。同时扩大目标消费者群体，为商业发展奠定基础。
- ④ 可以设立**游艇的行驶线路**，使本项目成为整个金鸡湖上旅游线路的中转站，通过人为的引导消费者来此。
- ④ 利用广阔的湖面，**设置水幕电影**，加强项目附近湖面的**夜间照明**，充分发挥金鸡湖的景观功能。同时，**不定期地在节假日及活动期间燃放烟花或举办相关娱乐活动**，使项目更有推广效应，带动项目的旅游和商业的发展。

以上仅为初步建议，更为详细的分析有待进一步深入研究。



商铺部全程服务内容



从项目的策划、建筑咨询到项目的招商销售直至最终的商场管理，我司能够提供全程的高附加值咨询服务，帮助发展商获取最大的投资回报。

第一阶段——顾问策划

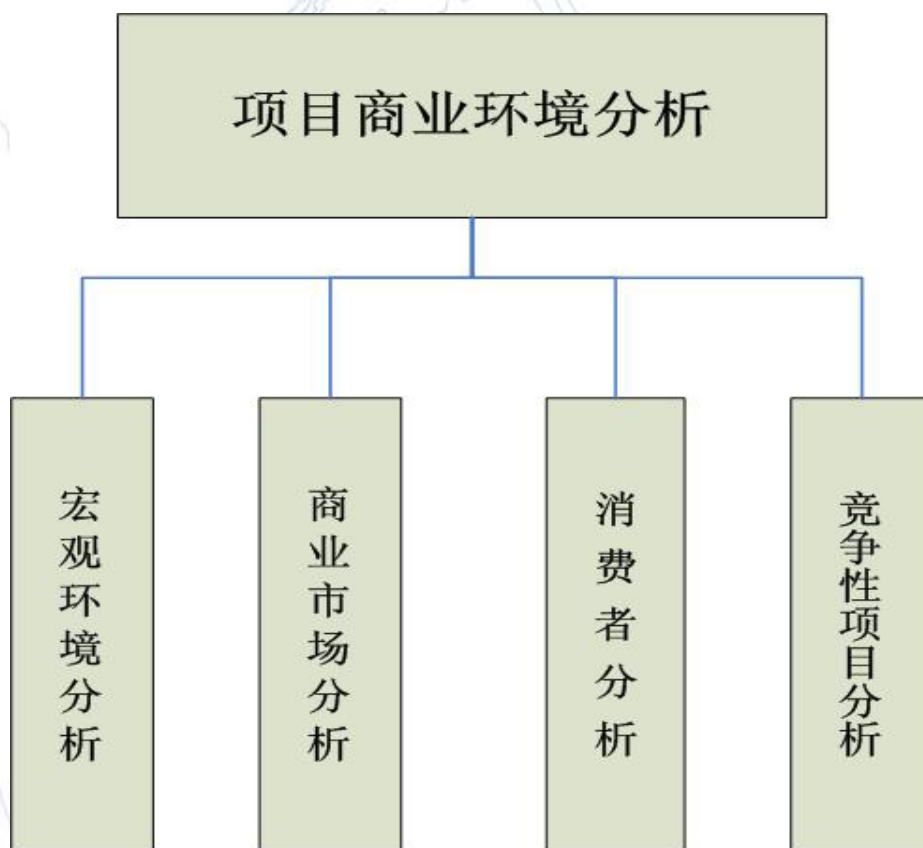
- 凭借丰富的商业零售市场知识和对市场的敏锐反应，我们将在商业项目策划期及前期建设过程中，针对项目特点和周边消费环境的特征，为项目出具顾问策划报告；
- 我们将通过对项目整体商业环境研究后，对项目作出适当的市场定位和目标客户群设定；如有必要，还可协助策划项目商业主题；根据定位情况安排适合的业态组合来体现商业主题，同时针对不同业态的需求对建筑设计提出相应的参考建议；



通过我们的顾问策划报告，使发展商最大限度的发挥地块商业价值，并对将来的招商和市场推广工作提供重要的指导性建议，保证发展商投资回报的最大化。

顾问策划工作内容

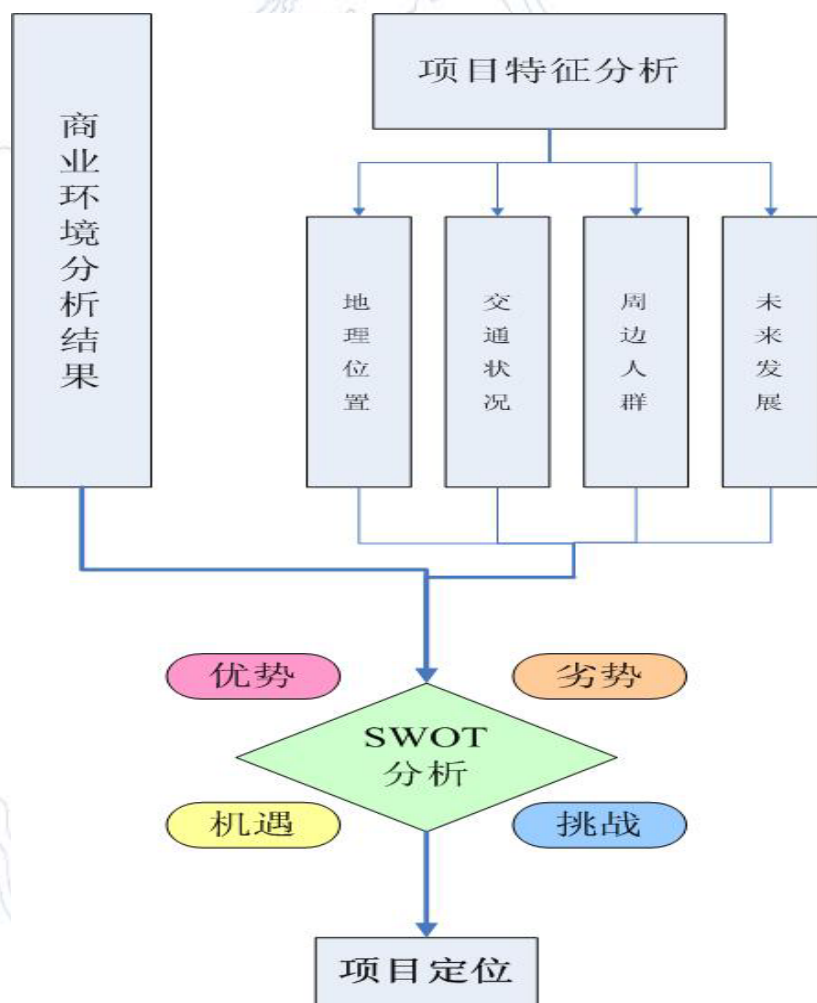
项目商业环境分析



商业环境分析是对项目作出正确定位的第一步，我司将从宏观环境分析入手，通过对周边商业市场的深入了解与分析，并对周边消费者消费意愿和消费习惯的进行调查，以此正确把握项目所处商业环境的情况，并通过对已有或在建竞争性项目的分析，为项目的商业定位提供研究基础。

顾问策划工作内容

项目定位



项目定位是整个策划报告的核心，我司将结合商业环境的分析结果和项目本身的特征，对项目的优劣势及未来发展机遇和面临的挑战作出客观分析，以此为基础，对项目作出准确的定位。

顾问策划工作内容

④ 项目主题设计

对于有此需要的项目，我司将结合项目的定位及周边环境等因素，对项目的主题提供参考意见，以更好地反映项目的商业定位。

④ 项目业态组合

业态是反映项目定位和主题的关键因素，依托本司丰富的商业策划与研究经验，我司将根据建筑特点与地理位置，设计安排最为合理的商业业态，以反映项目的定位特色与主题，同时我司引入的业态将充分考虑未来招租的可行性与租金收入水平，以保证发展商收益的最大化。

④ 建筑设计建议

不同的商业业态对建筑物有不同的设计要求，我司将根据项目的定位和业态组合方案，对建筑设计提出一定的参考意见，如需更进一步的服务，也可通过我部与戴得梁行建筑顾问部取得联系。

市场营销策划



商业项目的成功需要优秀的市场营销推广安排，戴得梁行凭借在商业零售领域的丰富经验，为项目从建筑后期、租售期直至运营期的市场推广提供策划顾问；



我们能提供的服务包括有商业主题的制定、市场推广时间表的制定、市场推广策略顾问、媒体推广策略顾问；我司可以在以上方面提供专业性的参考意见，更好地推动商业项目的营销工作；



通过我司的市场营销策划顾问，结合专业广告公司的设计推广，将项目的商业主题和特点最大限度地向外界宣传，更好地推动项目的招商与后期营运活动。

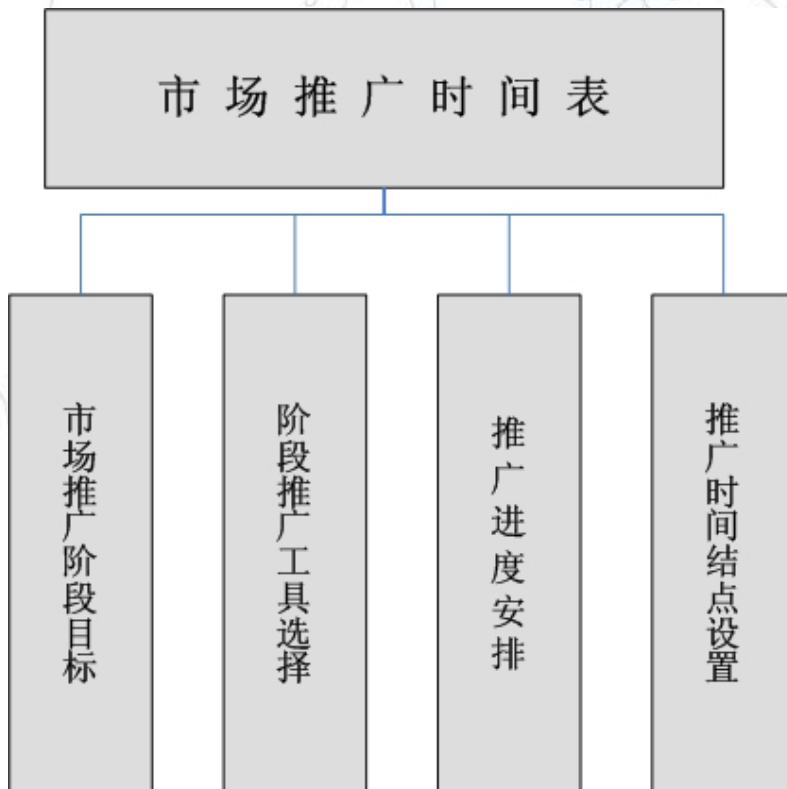
市场营销策划工作内容

商业主题设计顾问

我司将结合项目的定位及周边环境等因素，对项目的主题提供参考意见，以更好地反映项目的商业定位，并为广告宣传提供帮助。

市场推广时间表

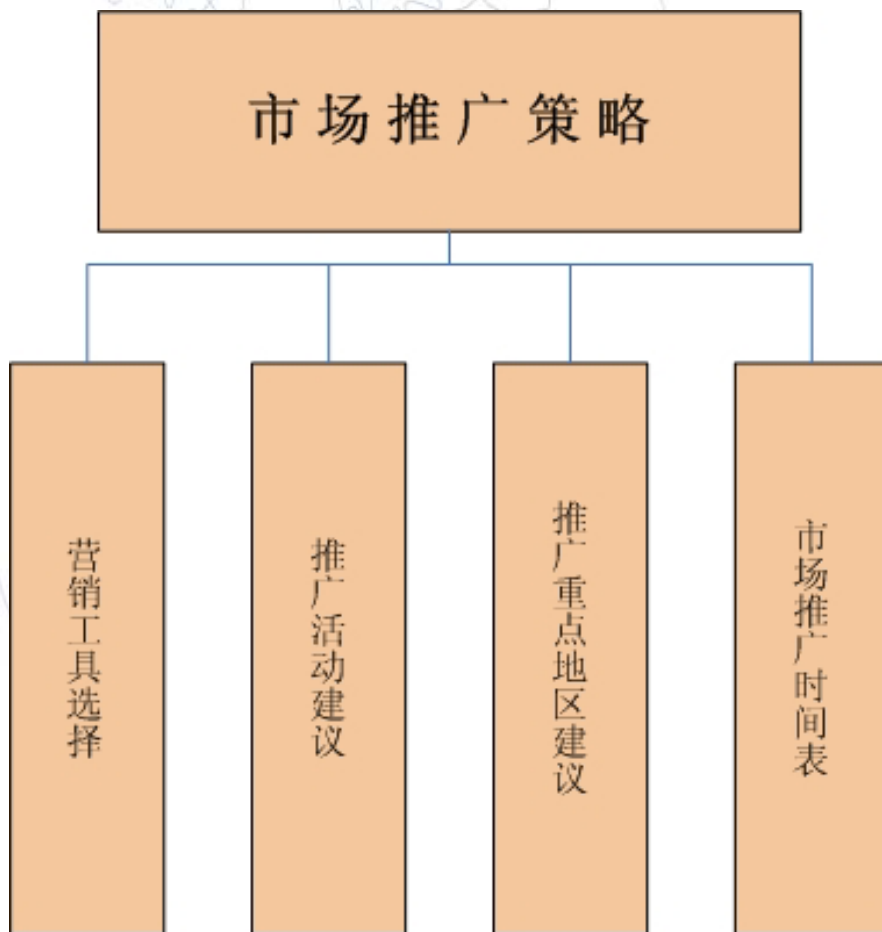
根据项目的进展情况，凭借专业的知识和丰富的经验，制定出分阶段所要达到的推广目标，推进速度以及市场推广时间表，以期能达到最大宣传效果。



市场营销策划工作内容

④ 市场推广策略顾问

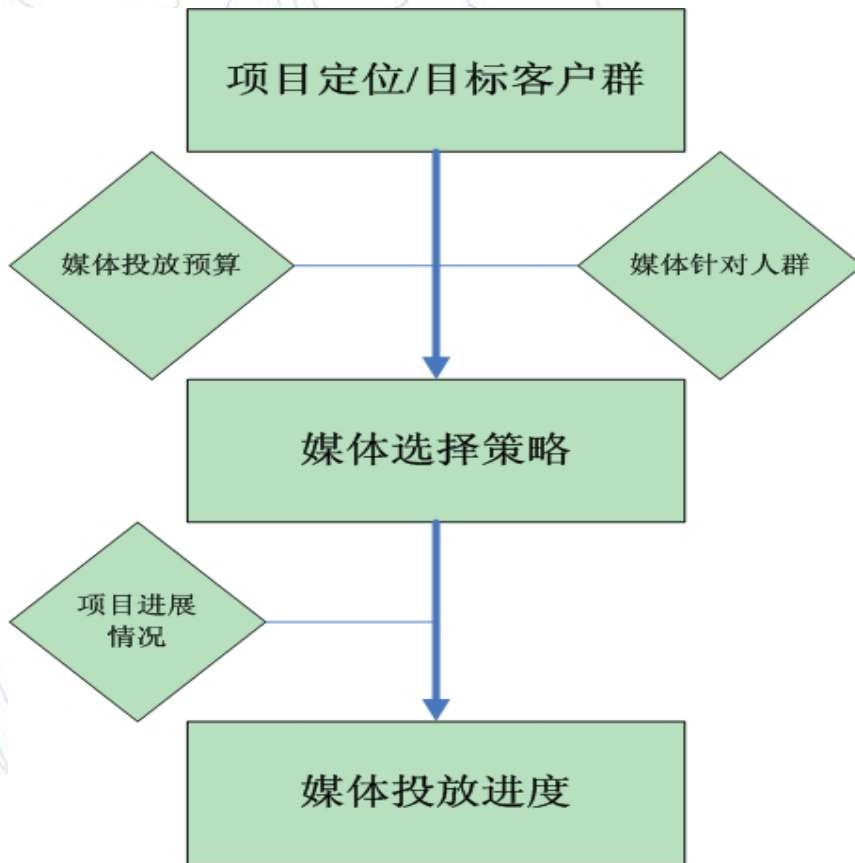
针对不同的商业项目，我司提供不同的市场推广策略手段，通过对营销工具的选择，推广活动安排的建议，推广重点地区的选择，结合市场推广时间表，使项目的推广在最小的花费下达到最佳的推广效果。



市场营销策划工作内容

④ 媒体推广策略顾问

不同的媒体有不同的目标客户群，我司将根据商业项目的定位与目标客户群，以及业态组织安排，参考发展商的预算安排，提供媒体选择及投放时间的建议，使投放效用最大化。



对于以上市场营销策划工作的具体实施，我司愿与专业广告公司合作，双方共同努力使商业项目的推广达到最佳成果。

第二阶段——独家租售代理

戴德梁行商铺部拥有一支职业代理人队伍，凭借着多年招商经验和专业化的招商手段以及数量庞大的合作商家伙伴，已成功地为众多商业项目引入目标商家；



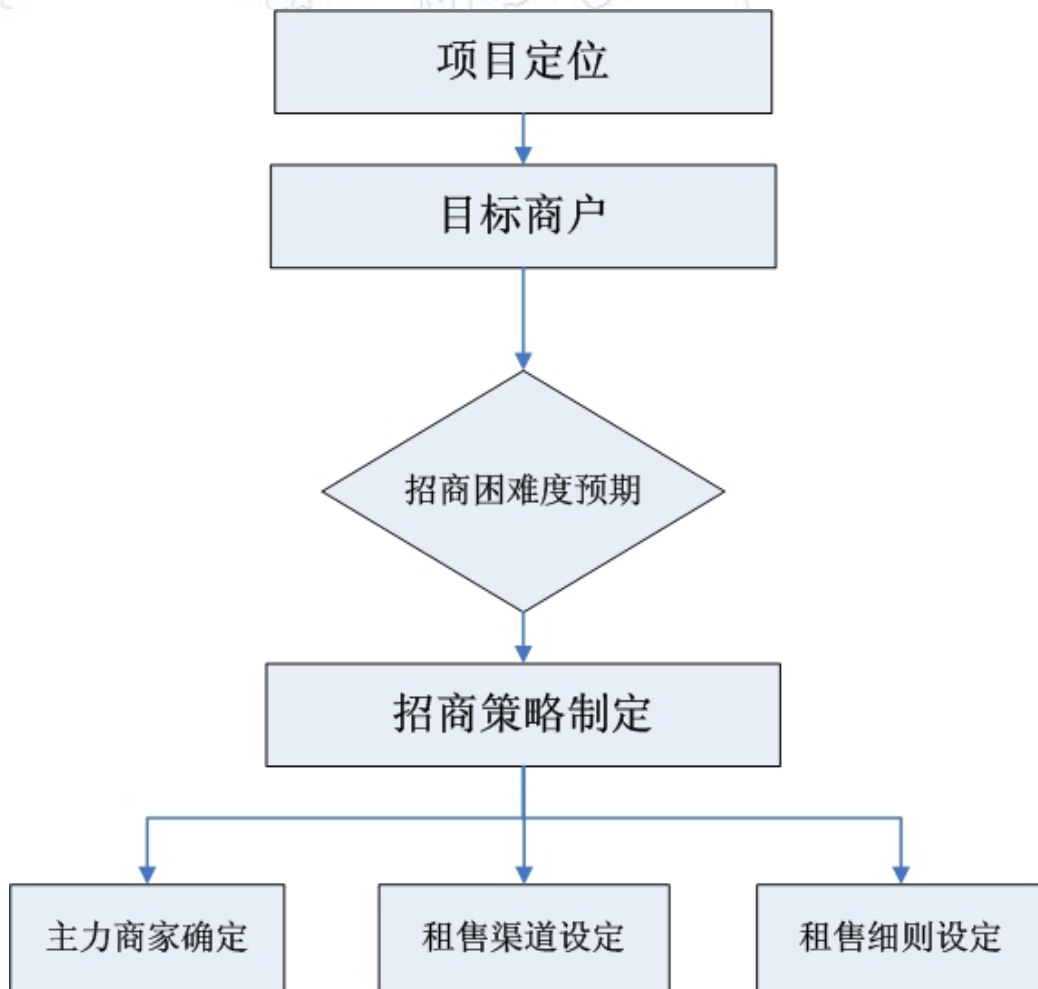
我司将对项目整体研究后制定出的全面的租售策略，并制定出租售时间表，根据地域及市场情况提出具有竞争力的租金售价建议；

通过我司的独家租售代理，在实现项目商业定位的同时，保证了发展商利润的最大化，同时为承租商找到合适的发展空间，达到双赢的目标。

独家租售代理工作内容

④ 租售策略制定

根据商业项目的定位，圈定目标客户群，并对租售困难度作出预期；在此基础上制定出相应的租售策略，凭借庞大的商家网络，选定项目主力商户，确定租售渠道和租售细则。



独家租售代理工作内容

④ 租售时间表

租售时间表是对整个租售过程进行指导和控制的关键性工具，我司将根据不同项目特点、业态情况和发展商的要求，对整个租售期进行合理的时间划分和目标制定，更好的推动租售工作的开展。

④ 租售价格制定

租售价格直接关系到发展商的收益和招商的困难度，依托强大的信息系统，我司将在研究项目周边租售均价、同类型商业项目价格水平、目标业态租售价格水平以及对项目定位，目标客户的深入认识后，制定出兼具市场竞争力和高投资回报率的租售价格体系，同时根据市场反映做出及时的调节器整。

第三阶段——商场管理顾问

通过专业及经验丰富之管理团队为项目筹备营造提供专业意见。提升发展商利益及促使项目成功。商业项目之成功有赖经营管理团队之推动。为商业项目作准确定位，合理安排商业态组合，及精心策划市场营销推广，经营管理公司能提升项目商业价值，提高发展商及租户投资回报。



商场管理顾问工作内容

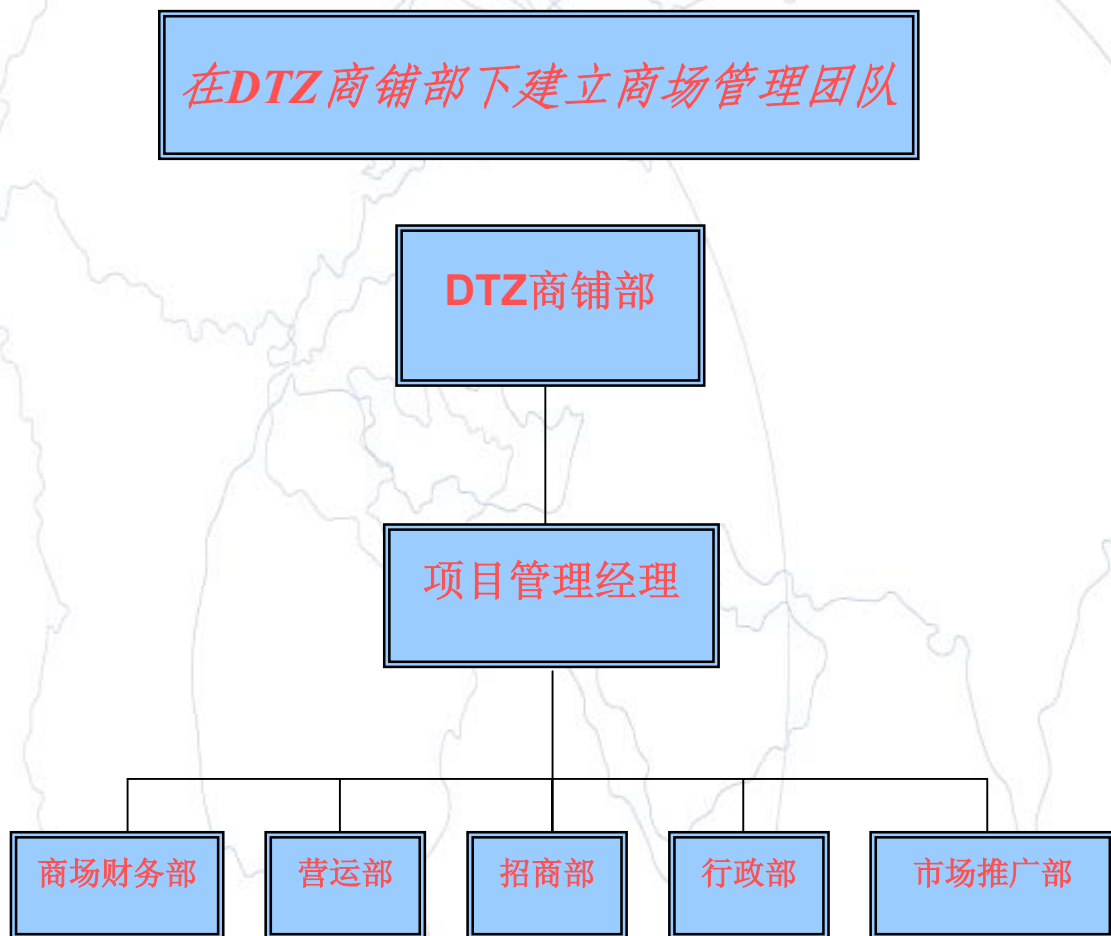
项目前期筹备阶段

1. 协助制定商场运营管理方针及管理规章与细则
2. 协助制定商场人事管理架构
3. 协助制定商场财务管理制度
4. 为业主管理团队建立相关培训计划

项目投入运营阶段

1. 协助业主经营管理团队开展商场日常运营管理工作
2. 协助业主督促各项管理制度的及实施
3. 制定日常促销及推广活动
4. 进行业态的微调及商户调整

商场管理顾问工作内容



经营管理专业团队专长百货公司、主题购物商场、休闲餐饮、连锁餐饮、商场企管、筹备开店、营运管理、项目执行等实务经验，定能为发展商创造价值。

收费标准 - 顾问策划

顾问策划费用为人民币 陆拾万 元整

该价格包括的服务内容有：

- 前期顾问策划
- 市场营销策划费用
- 顾问服务总期限为一年，以合同签订之日起计（包括出席相关会议、提供需要的补充材料、电话咨询及其它方式提供顾问意见）。

具体服务内容、细化条款及特殊内容要求需进一步协商深化

收费标准 - 独家代理

- ✚ 1至3年(含3年)的租约按1.5个月成交月租金的标准收取代理佣金，其中1个月为招商代理佣金，0.5个月为顾问策划费用；
- ✚ 3年以上至5年(含5年)的租约按1.75个月成交月租金的标准收取代理佣金，其中1.25个月为招商代理佣金，0.5个月为顾问策划费用；
- ✚ 5年以上的租约按2个月成交月租金的标准收取代理佣金，其中1.5个月为招商代理佣金，0.5个月为顾问策划费用。

备注：**中介成功**四字即指

出租形式：客户与发展商或商场签署承租铺位的意向书或协议或合同；

销售形式：客户与发展商或商场签署认购铺位的意向书或协议或合同；


合资或合作经营方式：客户与发展商或商场签署合资或合作经营意向或协议或合同。



核心竞争力

凭借在中国多年的工作经验，戴德梁行商铺部在中国市场已成功策划及代理招商多个知名商业项目。

戴德梁行国际化的商业理念，本土化的市场认知、专业的工作团队和众多商业项目所积累的操作经验是我们最为核心的竞争力，也是我们为发展商提供专业化服务的基础。

- 
- 1993年涉足大陆房地产商业零售物业市场。
 - 丰富的商业零售市场知识，包括商业物业市场状况、竞争对手分析、内部行业分类、商业零售市场定位、租金及售价制定、物业内部整体布局、招商指引及广告宣传策划方案等。
 - 中国大陆业务覆盖面最广、接受重要城市（如北京、上海、广州、大连等）核心商业区重大商业零售物业策划营销工作最多的专业顾问策划营销公司。
 - 在中国大陆广泛的商业联系，辅以本公司全球性业务网络，让每一个代理项目都得以被市场广为认识，令未来的租赁及销售事半功倍。
 - 拥有一支对商业零售物业市场和零售商业的变革过程、现状和发展方向有深刻认知的资深策划营销专业队伍。
 - 对主题性商场、传统百货公司及购物中心具有深入的研究及丰富的操作经验。

Our Track Record

顾问策划及招商代理

➤ 上海梅龙镇广场	70,000平方米
➤ 上海巴黎春天百货	46,500平方米
➤ 上海来福士广场	45,000平方米
➤ 上海香港广场	40,000平方米
➤ 上实大连路920号商业物业项目	20,000平方米
➤ 上海静安广场	13,000平方米
➤ 上海淮海中路858号项目	10,000平方米
➤ 上海鸿翔百货	10,000平方米
➤ 上海民防大厦	10,000平方米
➤ 上海艺术生活天地	7,600平方米
➤ 上海美丽华商城	5,000平方米

Our Track Record

顾问策划

- 上海泰晤士小镇商业广场 55,000平方米
- 上海越洋百货 45,000平方米
- 上海申花大厦 14,000平方米
- 上海平安金融广场 3,800平方米

联合代理

- 上海港汇广场 130,000平方米
- 上海城市广场久光百货 90,000平方米
- 上海恒隆广场 55,000平方米

全程服务项目

苏州金鸡湖东现代广场



- 地理位置：** 位于苏州工业园
- 发展商：** 苏州工业园商业旅游发展有限公司
- 商业面积：** 60,000 平方米
- 服务类型：** 全程顾问策划及独家招商代理

项目简述：

苏州工业园内最大的临湖商业项目，是集休闲、娱乐、餐饮于一体的大型综合商业项目。

顾问策划项目

南京红太阳商业广场项目

- 地理位置:** 南京市浦口区
- 发展商:** 江苏红太阳集团有限公司
- 商业面积:** 170,000 平方米
- 服务类型:** 项目设计咨询、市场顾问策划
- 开业日期:** 2006年底
- 项目简述:**

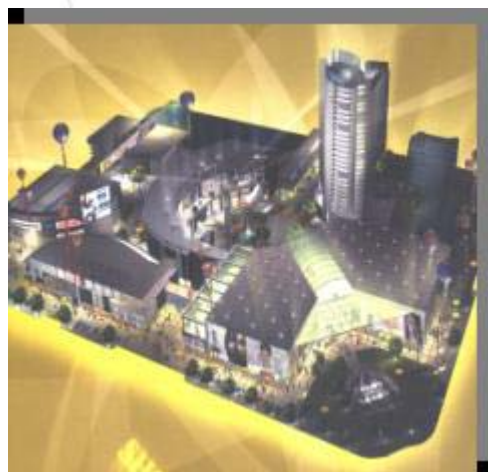


该项目主要针对原有商业面积的改造与重建，是浦口区沿江开发的重要商业项目之一，未来规划将集娱乐、休闲、购物于一体。

顾问策划项目

大华·马鞍山国际广场项目

- 地理位置:** 马鞍山市中心
- 发展商:** 大华集团
- 商业面积:** 138,700 平方米
- 服务类型:** 项目设计咨询、市场顾问策划
- 开业日期:** 2006年初
- 项目简述:**



项目位于马鞍山市中心核心地段，是马鞍山市近几年的重点商业项目。

项目规划打造成一個汇集购物、休闲、餐饮、娱乐、办公和商务居住为一体的完善的步行商业街区。

顾问策划项目

镇江红豆广场

- 地理位置: 镇江市中心城区
- 发展商: 无锡红豆置业有限公司
- 商业面积: 44,250 平方米
- 服务类型: 项目设计咨询、市场顾问策划
- 项目简述:

集购物、休闲、娱乐为一体的大型综合性旅游商业城。

新达利广场

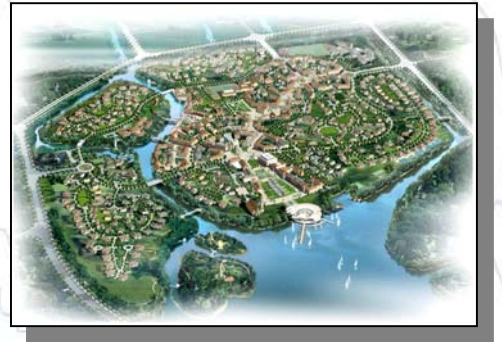
- 地理位置: 上海市豫园地区
- 发展商: 上海新达利房地产发展有限公司
- 商业面积: 30,000 平方米
- 服务类型: 项目设计咨询、市场顾问策划
- 项目简述:

与未来地铁线路出口直接相通，将建成豫园地区融合现代风格和豫园传统特色的商业建筑。

顾问策划项目

泰晤士小镇商业广场项目

- 地理位置:** 上海市松江新城
- 发展商:** 上海恒和置业有限公司
- 项目面积:** 1平方公里
- 商业面积:** 55,000 平方米
- 服务类型:** 项目设计咨询、市场顾问
策划及招商代理
- 开业日期:** 2004年底
- 项目简述:**



该项目是上海一城九镇建设中的第一个商业项目，可分为步行街区及购物广场区，集旅游、休闲、购物于一体。

顾问策划项目

嘉兴秀洲新城项目



地理位置:

浙江省嘉兴市秀洲新区

发展商:

嘉兴市秀洲新区建设委员会

总面积:

46平方公里

服务类型:

项目设计咨询、市场顾问策划

项目简述:

秀洲新城现状总体上正处于开发起步阶段，由**新区、加拿大嘉兴科学工业园、秀洲工业园及嘉北工业园**四个开发单元组成，该项目旨在整合嘉兴秀洲新城现有的区域规划，并拓展一定的城市发展空间。我司为新区中的商业项目提供整体规划建议，通过建立新颖的商业项目，培育该地区的商业氛围，以使其成为未来嘉兴市重要的商业中心之一。

顾问策划项目

松江唐宋文化街项目



- 地理位置:** 上海市松江区
- 发展商:** 上海茸发置业有限公司
- 商业面积:** 60,000 平方米
- 服务类型:** 项目设计咨询、市场顾问策划
- 项目简述:**

规划中的唐宋文化街全长450米，仿唐建筑2.8万平方米，文化街将与方塔园有机整合，并与附近的唐代石经幢、宋代方塔、望仙桥，元代的府署谯楼——云间第一楼相映生辉，形成上海唯一的唐宋观光购物区。

顾问策划项目

宁波慈溪CBD项目



<u>地理位置:</u>	宁波慈溪
<u>发展商:</u>	宁波维科集团股份有限公司
<u>商业面积:</u>	160,000 平方米
<u>服务类型:</u>	项目设计咨询、市场顾问策划
<u>开业日期:</u>	2007年前
<u>项目简述:</u>	

本项目是针对旧城区商业中心的整体改造项目，总投资21亿人民币，将建成包含多个大型购物商城、豪华五星级酒店、现代商住办公楼和仿古休闲商业街等在内的CBD，该项目已超过了被称之为宁波CBD的天一广场。

顾问策划项目

无锡阳光城市花园项目

<u>地理位置:</u>	无锡市红星路
<u>发展商:</u>	无锡阳光置业有限公司
<u>项目面积:</u>	700,000 平方米
<u>商业面积:</u>	80,000 平方米
<u>服务类型:</u>	项目设计咨询、市场顾问策划
<u>开业日期:</u>	2005年
<u>项目简述:</u>	



该项目位于无锡市红星路与建筑路交界处，在阳光城市花园的中心位置，是住宅商业区内的商业中心，定位为“商业设施丰富、餐饮娱乐齐全、建筑风格独特、人性化设计”的现代化购物中心，建成后将成为无锡南京最大的餐饮娱乐购物中心。

顾问策划项目

九江路项目

- 地理位置:** 上海市九江路
- 发展商:** 上海聚恒投资有限责任公司
- 项目面积:** 35,000平方米
- 商业面积:** 12,000 平方米
- 服务类型:** 项目设计咨询及市场顾问策划
- 开业日期:** 2006年
- 项目简述:**

集办公楼与商业为一体，中档的潮流时尚购物中心，配合人民广场的改造及来福士广场、世茂国际广场的开业，打造新的商业模式。

南京万科中山路项目

- 地理位置:** 南京市中山路
- 发展商:** 南京万科置业有限公司
- 项目面积:** 120,000 平方米
- 商业面积:** 19,000 平方米
- 服务类型:** 项目设计咨询、市场顾问策划
- 项目简述:**

为万科集团做地块购买前的可行性研究报告，并提供该地块的商业业态定位。

顾问策划项目

南京朗诗城市广场

- 地理位置:** 南京市河西新城
- 发展商:** 南京朗诗置业有限公司
- 项目面积:** 210,000平方米
- 商业面积:** 30,000 平方米
- 服务类型:** 项目设计咨询及市场顾问策划
- 项目简述:**

集办公楼、酒店与商业为一体，打造河西新城区新兴商业亮点。

上海陆家嘴中央公寓

- 地理位置:** 上海市锦绣路
- 发展商:** 陆家嘴联合房产有限公司
- 项目面积:** 400,000 平方米
- 商业面积:** 14,300 平方米
- 服务类型:** 项目设计咨询、市场顾问策划
- 项目简述:**

大型住宅区周边集休闲、餐饮、娱乐等为一体的商业街。

顾问策划及招商代理项目

飞洲国际广场



地理位置： 位于上海市黄金地段徐家汇商圈内

发展商： 上海飞洲房地产开发有限公司

项目面积： 80,000 平方米

商业面积： 30,000 平方米

商场层数： 地下1层至地面6层

总层数： 地下2层至地面28层

服务类型： 市场顾问策划及独家代理

项目简述：

将成为一个集商业、餐饮、娱乐及高级办公为一体的现代化智能大楼。

顾问策划及招商代理项目



宁波天一广场

位于宁波市中心顶级商业区中山
东路，是浙江省最大的购物广场，
商场面积200000平方米，集购物、
餐饮、娱乐为一体。本公司为该
项目顾问策划及独家招商代理，
已成功引入银泰百货及乐购生活
购物中心等大型商户。该项目已
于二00二年中开幕。

西安南大街八号楼商业项目

位于西安市中心商业区之南大街
北端，距钟楼不足100米，商业
氛围浓厚。共七层，总建筑面积
约20000平方米，本公司为该项
目的顾问策划及招商代理。该项
目预计于2003年中旬竣工。



顾问策划及招商代理项目



上海梅龙镇广场

位于南京西路、江宁路交界处，是一座集购物商场、大型百货公司、娱乐及餐饮和剧院为一体的目前市中心最大型商业中心，10层裙楼共70,000平方米，本公司为商场市场顾问策划及独家招商代理。该项目已于一九九七年五月开幕。



上海香港广场

位于淮海中路、嵩山路高级商务区，商场面积38000平方米。本公司为商场市场顾问策划及独家招商代理，成功引入舒适堡健身、味千拉面等商家的旗舰店。该项目已于一九九八年中开幕。

顾问策划及招商代理项目



上海美丽华商城

位于市中心人民广场汕头路、西藏路交界处，是一座集餐饮娱乐为一体的商业中心，六层裙楼共约5,000平方米，包括肯德基、必胜客、缘禄寿司，好乐迪KTV，该项目已于一九九九年初开幕。

上海艺术生活天地

位于淮海中路、汾阳路交界处，是一座集家居精品、餐饮为一体的二层楼休闲购物商场，面积共7600平方米，本公司为商场市场顾问策划及独家招商代理。该项目已于二零零零年第一季度开幕。



顾问策划及招商代理项目



淮海中路858号项目

位于淮海中路最繁华地段，卢湾区重点商业改造项目，建筑面积10000平方米，集商务、购物、休闲餐饮为一体，招商对象以顶级品牌商户为主，本公司为该项目的市场策划顾问。



上海巴黎春天百货公司

位于上海高档购物街—淮海中路，商场面积达6,500平方米，本公司为商场市场顾问策划及独家招商代理。该项目已于一九九五年中正式开幕。

顾问策划及招商代理项目

大连路920号项目

- 地理位置: 上海市大连路
- 发展商: 上海上实房地产有限公司
- 商业面积: 20,000 平方米
- 服务类型: 项目设计咨询、市场顾问
策划及招商代理
- 开业日期: 2005年底



项目简述:

该项目由住宅、商业街及创意居三部分组成，占地近85,000平方米，其中商业街将于今年底动工，拟明年年底试营业。此项目的落成将促进杨浦区住宅及商业的升级换代。

招商代理项目

久百城市广场

- 地理位置:** 上海市静安区静安寺旁
- 发展商:** 崇光百货公司
- 商业面积:** 90,000 平方米
- 层数:** 共九层
- 服务类型:** 联合独家招商代理, 戴德梁行负责餐饮及非服饰类招商
- 开业日期:** 2004年中
- 项目简述:**



本案毗邻静安寺及“梅泰隆”金三角区, 是上海最为著名的顶级购物区, 亦是白领阶层消费者的首选。

戴德梁行将配合发展商完成此项目的招商工作, 从而使城市广场成为一个**集购物、休闲及餐饮等多元化主题于一体**的大型综合性商业场所。

招商代理项目

位于上海市级商业中心徐家汇，是一座逾130000平方米的大型综合性商场，本公司为商场联合代理。该项目已于一九九九年十二月二十八日开幕。

上海港汇广场



上海恒隆66广场

位于南京西路、陕西北路，顶级购物广场汇集众多世界著名品牌，面积共55000平方米，本公司为商场联合代理。该项目已于二00一年四月开幕。

招商代理项目

招商局广场



<u>地理位置:</u>	上海市成都北路333号
<u>发展商:</u>	上海招商局广场置业有限公司
<u>商业面积:</u>	15,000 平方米
<u>层 数:</u>	地下1层至5层为商业部分
<u>服务类型:</u>	一般招商代理
<u>开业日期:</u>	1999年

项目简述:

本案东邻人民广场，西靠四季酒店，离南京路、淮海路仅5分钟车距，其中一层已入驻华夏银行、东方航空等，其6-24层为甲级写字楼。目前我司已为其成功引入大型餐饮客户**渝信川菜**，租赁面积为4000平方米。

部分商家情况

LOUIS VUITTON 专卖店



承租物业：恒隆广场
物业位置：南京西路1266号
承租面积：315平方米
楼 层：地面1层
开业日期：2001
客户简述：

LOUIS VUITTON是知名的法国品牌以设计独特、工艺传统卓越而闻名。紧邻中信泰富广场、梅龙镇广场，周边与丽嘉大酒店、锦沧文华大酒店相邻。

Cartier 专卖店

承租物业：恒隆广场
物业位置：南京西路1266号
承租面积：214平方米
楼 层：地面一层
开业日期：2001
客户简述：



由于制作高级珠宝链表专业背景而驰名于世的Cartier，拥有150年的发展历史，在全球拥有约170个精品店。Cartier的珠宝及钟表精品系列及完整的配件系列已成为上流社会的象征。

部分商家情况

ESCADA 专卖店



承租物业：恒隆广场

物业位置：南京西路1266号

承租面积：325平方米

楼 层：地面一层

开业日期：2001

客户简述：

创立于1976年的ESCADA品牌以为高收入、性感、个性而自负的职业女性提供各式成衣。ESCADA简洁、洗练、精明，服装风格明快，造型优雅。

TONY WEAR 汤尼威尔专卖店



承租物业：淮海中路917号

承租面积：115平方米

楼 层：地面1层

开业日期：2001

客户简述：

汤尼威尔(TONY WEAR)以销售西裤、风衣、西装、休闲服、领带、衬衫等形成多品种的汤尼威尔品牌服饰系列，成为男士着装的最佳选择品牌之一。

部分商家情况

Metersbonwe 美特斯邦威



公司名称：美特斯邦威集团有限公司

Metersbonwe

物业位置：淮海路瑞金路交界处

面 积：200平方米

楼 层：地面一层

开业日期：2001

客户简述：

以生产销售休闲系列服饰为主，在全国有900多家专卖店，是中国休闲服饰行业的龙头企业之一。

报喜鸟旗舰店

公司名称：报喜鸟集团有限公司

物业位置：淮海中路

面 积：550平方米

楼 层：地面一层

开业日期：2002

客户简述：

是以销售西服为核心产品，休闲装、大衣、衬衫、领带、T恤、皮鞋皮具等系列产品的男装品牌。



部分商家情况

必胜客



公司名称：必胜客有限公司

承租物业：美丽华商城

物业位置：西藏中路700号

面 积：610平方米

层 数：2层

开业日期：1999

客户简述：

以红顶屋作为餐厅外观标志的必胜客，如今已是全球最大的比萨专卖连锁企业。环境优雅，价格适中，其在中国独家首创的“必胜客欢乐餐厅”餐饮模式深收广大消费者欢迎。

公司名称：好乐迪音乐文化发展有限公司

承租物业：美丽华商城

物业位置：西藏中路

面 积：1,100平方米

层 数：2层

开业日期：1999

客户简述：

集购物、休闲、娱乐、文化于一身，服务项目众多：量贩式KTV、音乐茶座、咖啡厅、酒吧、舞台、灯光、音响、设备安装调试、MTV制作等。

好乐迪量贩式KTV



部分商家情况

肯德基



公司名称: 肯德基餐饮有限公司

承租物业: 美丽华商城

物业位置: 西藏中路700号

面 积: 540平方米

楼 层: 地面一层至二层

开业日期: 1999

客户简述:

目前是世界上最大的炸鸡快餐连锁企业, 以经营炸鸡类食品、甜点、早餐为主, 并不断开发新的美味食品。

川国演义

公司名称: 川国演义

承租物业: 广东发展银行大厦

物业位置: 徐家汇路555号

面 积: 3,000平方米

楼 层: 地面二层+地面三层

开业日期: 2002

客户简述:

汇川菜、粤佳肴, 是上海高档食府之一。



部分商家情况

季诺意式休闲餐厅



公司名称: 上海寰城季诺食品有限公司

物业位置: 成都南路淮海路 / 上海广场

面 积: 400平方米 / 200平方米

层 数: 2层 / 2层

开业日期: 2001 / 2000

客户简述:

舒适优雅的就餐环境和富于异国情调的氛围在意式餐厅中独具特色, 是西式主题餐厅中的佼佼者。

公司名称: 统一星巴克

承租物业: 鸿翔百货

物业位置: 南京西路869号

面 积: 137平方米

层 数: 地面一层

开业日期: 2001

客户简述:

是上海最流行的咖啡馆, 其特色是每家店的装饰风格都不同。主要经营各类香浓咖啡、三明治等。

统一星巴克



部分商家情况

万家灯火大酒店



公司名称: 万家灯火餐饮服务有限公司

承租物业: 金陵海欣大厦

物业位置: 福州路666号

面 积: 5,000平方米

楼 层: 地面三层+四层

开业日期: 2001

客户简述:

在杭邦特色菜的基础上汇集京、粤、川等名菜佳肴, 为人民广场商圈知名之商务酒楼。

公司名称: 来天华餐饮实业有限公司

承租物业: 华虹大厦

物业位置: 程家桥路

面 积: 10,000平方米

楼 层: 地面一至三层

开业日期: 2000

客户简述:

是一家大型沪菜连锁酒楼, 目前共有三家店。周边众多中高档住宅小区。酒楼的装修风格以五星级酒店为标准, 集西方欧陆风情与东方文化神韵于一体。

来天华酒楼



部分商家情况

乐购 (宁波天一广场店)



公司名称: 乐购购物中心有限公司

承租物业: 天一广场

物业位置: 浙江省宁波

面 积: 22,000平方米

层 数: 2层

开业日期: 2003

客户简述:

属新一代生活购物中心, 经营商品项数多达35000项。集购物、休闲、餐饮、娱乐、服务于一体。

公司名称: 舒适堡美容健身中心

承租物业: 香港广场

物业位置: 淮海中路283号

面 积: 6,000平方米

层 数: 2层

开业日期: 2002

客户简述:

是一个集美容、健身及休闲于一体的专业美容健身俱乐部, 此店是该公司目前全球最大的旗舰店。

舒适堡美容健身中心旗舰店



部分商家情况

味千拉面



公司名称: 味千拉面

承租物业: 香港广场

物业位置: 淮海中路283号

面 积: 500平方米

层 数: 2层

开业日期: 2002

客户简述:

味千拉面是日本第二大拉面连锁店。香港广场的分店是味千在中国的旗舰店。

公司名称: 永和集团

承租物业: 美式西部牛仔烧烤城

物业位置: 大连西路214号

面 积: 250平方米

层 数: 地面一层

开业日期: 1999

客户简述:

九五年十二月在上海开设第一家快餐厅, 成为第一家将24小时全天候营业概念引入中国的中式快餐, 让所谓的“地摊产品”走进了店堂。永和集团目前已在全国拥有三十余家永和大王连锁店。

永和大王



部分商家情况

恒生银行



承租物业：上海广场 / 水城南路6号

面 积：640平方米 / 280平方米

层 数：2层 / 2层

开业日期：2003 / 2004

客户简述：

作为香港第二大上市银行，恒生银行七年前在浦东设立了上海分行，而淮海中路支行是香港恒生银行在CEPA签署之后在沪开设首间业务支行，设有恒生银行在内地最大的个人理财中心。

中信证券

公司名称：中信证券股份有限公司

承租物业：民防大厦，

物业位置：瑞金路、复兴路

面 积：平方米

开业日期：2000

客户简述：



其业务包括：证券的代理买卖；代理还本付息和分红派息；证券的代保管、鉴证；代理登记开户；证券的自营买卖；证券的承销和上市推荐；证券投资咨询和财务顾问业务；资产管理；发起设立证券投资基金和基金管理公司。

部分商家情况

天福茗茶



公司名称: 天福集团

承租物业: 香港广场、香港新世界大厦

物业位置: 淮海中路黄陂路

面 积: 各约75平方米

层 数: 地面一层

开业日期: 2001、2004

客户简述:

成立于1993年的天福集团, 是全球最大的茶业连锁集团, 天福茗茶一直以弘扬茶文化为己任, 推行茶道、举办各种茶文化活动。其产品包含各类茶、茶食品及茶具等。

承租物业: 招商局广场

物业位置: 成都北路333号

面 积: 4000平方米

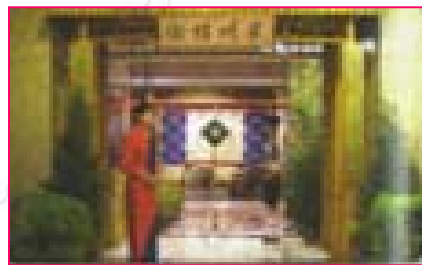
楼 层: 地面三层

开业日期: 2004

客户简述:

来自重庆, 自1993年落户北京以来, 即让川菜的火爆成为一种趋势, 并且一路飙升。渝信精研川菜各个流派, 博众家之长, 辅之以全部由重庆运来的调料、辅料, 形成自己纯正的独特风格。

渝信川菜



部分商家情况

优衣库



物业位置：淮海中路300号

面 积：590平方米

楼 层：地下一层及地面一层

开业日期：2003

客户简述：

UNIQLO是来自日本的世界性休闲服饰品牌，旨在使所有人都能穿上优质休闲服的世界最新企业。UNIQLO的独特之处在于其崭新的“SPA”（制造零售业）模式，采用超市型的自助购物方式，以合理可信的价格提供给顾客最优质的商品。

承租物业：美臣大酒店

物业位置：淮海中路935号

面 积：100平方米

开业日期：2002

客户简述：

在运动用品的世界中，adidas一直代表着一种特别的地位象征。近年来adidas不仅在设计上、功能上有新突破，代表性的三条线设计概念亦在流行趋势中掀起另一股风潮，席卷时下的年轻新世代形成流行新风格，带领全球运动商品迈向更多元化的远景。

阿迪达斯



部分商家情况

哈根达斯



公司名称: 通用磨坊

承租物业: 久百城市广场

物业位置: 上海市静安区

面 积: 211平方米

层 数: 2层

开业日期: 2004

客户简述:

著名的国际冰淇淋专卖店, 承租物业为 SOGO 进入中国后的首个大型商业项目。

玛花纤体

承租物业: 时代广场

物业位置: 上海浦东

面 积: 220平方米

开业日期: 2004

客户简述:

著名的瘦身纤体品牌, 分店遍布全球各地, 我司已为其在上海成功开设两家纤体中心, 并协助其在华东区的全面推广。



附：工作团队人员介绍

廖珈庚 Henry Liauw

戴德梁行房地产咨询（上海）有限公司 董事（商铺部）

廖珈庚先生于2002年加入戴德梁行房地产咨询(上海)有限公司商铺部，任职助理董事。

凭籍多年的零售管理经验及对中国商业市场的深入了解，廖先生带领的一支专业团队，为房地产开发商及投资者提供项目咨询、战略市场策划及租赁招商代理等服务，并确保所提供服务的专业性及顾客满意度。

在加入戴德梁行之前，廖先生曾在香港国际机场免税店工作，任部门经理；并分别在香港新世界百货公司位于武汉、北京和无锡的分店担任总经理。新世界百货公司是香港新世界发展有限公司的直属公司，在中国九个主要城市及香港的零售市场发展迅速，目前已开设14家百货商场。在过去的6年任职期间，廖先生积极参与新世界百货位于武汉和北京分店的筹备及营运管理。另外更参与了世界著名品牌和合资消费品的招商谈判工作。这使其与商户建立了良好的合作关系，并能充分了解商户的需求。

近年来，中国商业发展迅速，商业物业在房地产业中的比重日渐增大，商户及发展商对商业房产的形式、定位及运作方式的要求相应提高。廖先生凭借多年与商户的密切接触，结合自身丰富的营销经验，对不同产业营销活动有着深层次的理解，并与各地政府、商户及发展商建立了长期友好的合作关系，致力于为客户提高销售额及市场份额。

廖珈庚先生拥有澳大利亚 Western Sydney大学的MBA硕士学位及瑞士Hotel Consultant SHCC College的酒店管理高级文凭。

陈家俊 Dennis Chan

戴德梁行房地产咨询（上海）有限公司

助理董事（商铺部）

陈家俊先生于2003年加入戴德梁行房地产咨询(上海)有限公司商铺部，任助理董事一职。

陈先生有着丰富的零售管理及餐饮连锁管理经验并对中国商业市场有深入了解。

在加入戴德梁行之前，陈先生分别在香港新世界百货公司位于宁波和重庆的分店担任副总经理。新世界百货公司是香港新世界发展有限公司的直属公司，在中国九个主要城市及香港的零售市场发展迅速，目前已开设14家百货商场。在过去的4年任职期间，陈先生积极参与各新世界百货分店的筹备及营运管理。另外更参与了世界著名品牌和合资消费品的招商谈判工作。这使其与商户建立了良好的合作关系，并能充分了解商户的需求。陈先生亦曾任著名休闲餐饮连锁店副总经理，负责拓展业务及管理工作。

陈先生已获取英国曼彻斯特大学（University of Leicester）的 MBA 硕士学位并拥有美国圣安德鲁大学（University of St Andrews）工商管理学士学位。

陈玉蓉 Cynthia Chen

戴德梁行房地产咨询（上海）有限公司 研究员（商铺部）

陈玉蓉小姐毕业于复旦大学，获经济学学士学位。于2003年加入戴德梁行房地产咨询(上海)有限公司商铺部，任研究员一职。

凭借专业的知识、敬业的精神，积累了自身的商业房产经验，包括前期市场调研、前期策划、前期定位、市场营销推广策划等。自加入戴德梁行以来，参与了上海宝大祥青少年购物中心、上海控江路项目、上海松江唐宋文化街、东方海外西藏路项目、上海飞洲国际广场、上海新达利广场、南京万科、苏州工业园、嘉兴秀洲、南京仙林大学城、镇江红豆等众多项目的前期策划及全程顾问工作。

陈怡 Debbie Chen

戴德梁行房地产咨询（上海）有限公司 研究员（商铺部）

陈怡小姐毕业于北京大学，获经济学学士学位。于2004年加入戴德梁行房地产咨询(上海)有限公司商铺部，任研究员一职。

在加入戴德梁行前，陈小姐任职于马凯投资咨询公司从事跨国兼并和收购业务，对宏观经济以及中国市场有着深刻的理解。

凭借专业的知识、敬业的精神，积累了自身的商业房产经验，包括前期市场调研、前期策划、前期定位、市场营销推广策划等。自加入戴德梁行以来，参与了南京中华Mall、大华马鞍山国际广场等项目的前期策划及全程顾问工作。

童禹硕 Eason Tong

戴德梁行房地产咨询（上海）有限公司 研究员（商铺部）

童禹硕先生毕业于英国华威大学（University of Warwick），获经济学硕士学位。于2004年加入戴德梁行房地产咨询(上海)有限公司商铺部，任研究员一职。

在加入戴德梁行前，童先生任职于上海申银万国证券股份有限公司研究部，专职负责宏观经济与商业市场研究工作，对上海乃至全国的商业市场有深刻的认识和独到的见解。

凭借专业的知识、敬业的精神，积累了自身的商业房产经验，包括前期市场调研、前期策划、前期定位、市场营销推广策划等。自加入戴德梁行以来，参与了上海新达利广场、苏州工业园项目、南京朗诗国际广场、上海船厂改造项目、南京中华Mall等多个项目的前期策划及全程顾问工作。



戴德梁行如有幸与贵司合作，将充分利用公司各类资源，为“苏州工业园区李公堤商业项目”提供优质的服务。

戴德梁行亦有信心在项目定位阶段提供高附加价值之专业建议，并有信心和能力通过项目全程服务为商业项目整体运作的成功提供强有力的支持和保障。