

# 城市社区商业综合体开发和运营的影响因素研究

瞿 蓓

(宁波市海城投资开发有限公司,浙江 宁波 315000)

**摘要:**城市社区商业综合体的出现是我国城市化进程不断发展的重要表现,居民的居住环境需要相应的医院、学校、超市、商场等大型配套商业设施,方便居民出行生活的同时还能够刺激居民消费,满足居民日益增长的对美好生活的向往以及对物质生活的追求。在城市社区商业综合体的开发和运营过程中,其整体的所处区域、配备功能以及经营方式方法直接影响着其未来发展。

**关键词:**城市社区商业综合体;开发运营;影响因素研究

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2021.19.119

近年来,我国经济发展前景一片大好,人民群众对生活质量的追求也在不断提高,而城市社区商业综合体就在这样的时代背景下应运而生。居民消费观随着收入的增加而改变,更加注重新型社区商业设施以及人性化建筑布局,城市社区商业综合体的发展能够不断推进城市化进程,体现城市的现代化和综合竞争力。本篇文章通过对当下城市社区商业综合体在开发和运营上出现的问题进行分析,找到能够影响其发展的关键点,从而提出有针对性的商业设施布局及运营发展方法,以供参案例考借鉴。

## 1 针对当前城市社区商业综合体开发和运营过程中存在的问题进行分析

### 1.1 社区商业体规划意识性较差

城市社区商业综合体的发展时间有限,在改革开放之后才逐渐崛起,所以目前的城市社区商业综合体在很多问题上都有所欠缺,其中自身规划意识就是非常重要的一点。当下很多城市社区商业综合体的规划不够合理,也没有得到有关部门的重视,造成其建筑布局和行业分布错乱无序,管理上较为欠缺。这样混乱的规划布局不仅无法满足消费者的消费需求,也对居民的居住体验产生了很大的负面影响,导致出现很多不必要的问题。

### 1.2 管理有待加强

城市社区商业综合体一般用于出售,开发商对于出售之后的商业管理不闻不问,对于购买者的商业行为以及建筑使用活动不做干预。物业部门只负责对商户环境进行维护修整。在商业建筑业主进行商业招商的过程中对店铺产业规划也没有明确目标,只求资金回笼,物业和开发商就更加难以介入管理工作,造成城市社区商业综合体的布局混乱,业态复杂,降低居民生活品质和社区商业综合体的服务质量。

### 1.3 业态配置缺乏科学指导

社区商业综合体需要注意自身质量把控,在经营的过程中在精不在多,注重业态搭配合理,建立自己的特色,寻求经营亮点。在社区中居民众多,所谓众口难调,居民对所需的配套设施也有不同的要求,这就需要在城市社区商业综合体的业态配置规划的时候考虑到居民的需求。通过研究调查发现,居民的强度需求商业设施一般为综合市场、银行金融等,中度需求商业设施包括快递物流、医院、餐厅等,弱度需求包括电影院、茶餐厅、宠物医院等。其中占额配比强度需求至少为百分之五十,中度需求至少在百分之十到百分之五十之间,弱度需求可以在百分之十以下。

### 1.4 缺少平台

由于城市社区商业综合体本身盈利周期较长、配置要求较高等特点,开发商很少会认真进行开发运营。但社区商业综合体又和居民的吃穿住行息息相关,是社区的中心,所以需要大量的人力财力维护,这就更加削弱了开发商的热情,社区公共交流平台就在这样的环境下难以得到体现。

## 2 影响城市社区商业综合体开发和运营的因素分析

### 2.1 区位的正确选择

开发商在建设城市社区商业综合体的过程中,一般会将投入的资金和盈利回报时长放在第一位,对于如此回报周期较长的项目更不愿意在前期有过多的投入。但区位选择能够直接影响到一个城市社区商业综合体的未来发展,当区位选择合理时,整个商业综合体的消费能力将非常充足,加上科学管理的配套设施,能够为社区居民打造一个休闲舒适的商业圈。项目区位一般可以处在较为繁华,人流量较为集中的区域,能够方便居民进行消费也能够吸引居民的注意力。如果选区较为偏僻幽静,首先居民的数量就不足以支撑社区商业综合体的运营,其次交通不便就更阻挡了一部分的购买力进入,在公共交通(共享单车、城市公交、城市地铁等)方便快捷的地点能够吸引更多购买力,如:公交站牌附近、地铁出入口附近、临近公路等地,增加商业综合体附近的流动人口,抓住附近的潜在消费者,也能够方便附近居民前来消费。在选择区位的过程中要多方面因素考量,既要满足居民的需求,也要为居民提供一个良好的购物消费体验。与此同时,对社区居民的收入能力和每月的收支比例也需要有大概了解,然后对社区商业综合体的项目区域规划下大致的方向,通过了解城市当前地区的消费水平能够决定具体的业态配置以及物价定额,让城市社区商业综合体的标价和人民的消费能力相匹配,从而预估商业综合体的盈利回报额。另外在城市社区商业综合体的开发中还需要额外注意附近的功能配置,有些繁华的住宅区附近业态配置较为完善,如果在这样的情况下在社区中增加社区商业综合体,不利于居民的集中消费,周边已经成熟并在居民出行消费习惯中的商场、医院、学校等会分走大量消费者。

### 2.2 功能设置合理

功能设置和业态配置有着相似之处,城市社区商业综合体的功能设置直接影响到居民是否进行消费购买。首先购物商场、餐饮设施以及休闲娱乐等服务是最基本的功能设施,能够为居民提供基础日常生活中所需要的衣服、饰品、餐食等方面的服务,居民对这样的商业功能使用次数较为频繁,但是购买数量不会过多。在服装饰品上要注意覆盖全年龄段,儿童衣物、年轻人的快时尚品牌,中老年人的服装风格要全部包含在内。对于餐饮业,需要能够提供居民的早中晚三餐和甜品店,餐饮风格要注意中西结合。还要配有外卖、订餐服务,辅佐餐厅还要增加奶茶店、咖啡店等饮品的售卖。在业余休闲中要有健身房、电影院、密室逃脱等。其余功能性较强的服务配置有快递物流、邮政、医院、学校、美容美发等。在上述功能设置的过程中要注意合理分配,具体可以参考上述提到的比例数据。

### 2.3 产业集中

产业集中既可以为居民提供良好舒适的消费环境也可以方便开发商的统一管理协调。产业集中管理过程中,在运营模式方面可以采

取以下三种手段:开发商自持资产、租售结合、完全出售。三种运营方式张开发商自持资产能够拉长盈利时间,具体如何抉择还要看当下的综合环境,如:房价、营商环境等。要整合零散的店铺,进行统一管理。对商品经营的种类进行分类,每家商户都要建档立卡,将基本信息记录在册,针对不同品类的商户分开统筹。开发商要成立产业管理领导小组,将不同业态的店家管理工作下发到各个小组,领导小组要根据管理对象制定各自的管理标准和审查规章,不定时对商家进行检查,对于发现问题的及时处理。

### 3 针对当前城市社区商业综合体开发和运营影响因素的对策及建议

#### 3.1 寻求政策支持

城市社区商业综合体的建设能够提供就业岗位,拉动 GDP 增长,也能够提升城市居民的居住体验,所以在政府方面要重视社区商业综合体的发展积极给予一定的政策支持,在资金上给予补助。政府还可以将城市社区商业综合体纳入城市规划的重视范围,对其开发和运营进行指导监督,制定城市社区商业综合体建设开发和运营的标准规范。政府要对商业综合体建设进行合理规划布局,可以在政策上对相关开发商提供技术和人员方面的帮助,协助开发商进行产业规划,保证能够井然有序地开展开发工作。在规划中,城市社区商业综合体要注意附近的交通、绿化、管线等。政府还要对相关建设进行有效管控,禁止盲目开发和不良竞争现象的出现。

#### 3.2 建立优秀城市社区商业综合体示范站点

政府可以建立优秀城市社区商业综合体示范站点,在新建小区和老旧小区分别推出模范典型商业综合体,建立评审标准。对优秀示范点进行物质嘉奖和精神嘉奖:可以在全市设立优秀示范点流动红旗,每年进行轮换,通过专业的监督人员对其开发和运营环节进行监督评审,并根据综合分数评选优秀社区商业综合体,对遇到优秀示范点可以给予资金上的奖励,对于新社区,需要看中的是商业设施是否完备、周边环境是否符合标准,商业服务是否精准高效等。对于老旧小区的社区商业综合体还需要考虑其作用是否发挥到位,能不能惠及更广泛的区域,有没有可以进一步提升完善的地方。将城市社区商业综合体的评审列入街道的业绩范围,推动城市建设发展,为城市社区商业综合体的发展做出表率。以宁波华润万象城为例,华润万象坐落在宁波的环城北路和大闸路的交叉口处,这里的交通十分便利,万象城修建在这里也便利着当地市民的出行。该项目建造面积为 28.6 万方,整个建筑一共修建了 6 城,分别是地上的 4 层和地下 2 的两层。涵盖了包括奢侈品牌在内的多种商业品牌,可以满足大家不同的购物需要。与此同时,在华润万象城里面,除了可以购物之外,还建有 4 大主题区,其中有餐饮主题区,儿童主题区以及一个非常大型的摩天轮,这些主题区的修建也将可以满足不同年龄阶段的朋友对这里的需要。真正实现了城市社区商业综合体。

#### 3.3 提高城市社区商业综合体中工作人员的业务素质

对于工作人员业务素质的提升主要可以分为两类:一类是管理人员和经营者,一类是一线服务人员。对于城市社区商业综合体的管理者而言,需要明确认识到影响城市社区商业综合体运营的因素,不能只重视简单的地产本身价值,还需要了解基础价值之上的延伸价值,在运营和管理的过程中要考虑居民总体综合情况,对招商和业态配置进行合理规划,为居民提供有效的服务资源。主动向其他城市的社区商业综合体示范站点学习交流,在学习的过程中不能墨守成规,照搬照抄,要通过分析示范站点所在城市的基本情况和示范点的特色特点去总结方法规律,对所在的城市类型和城市消费情况、附近社区商业综合体的建设情况进行详细了解,再对照当下管理的社区商业综合体的情况进行安排统筹。对于一线服务人员而言,他们是最直接接触居民的,所以服务人员的素质最能够影响经营情况,政府可以为他

们组织服务人员的专项培训,开展以提高服务水平为主题的交流分享会,鼓励有经验的服务人员各抒己见。要注意财政、工商、商贸、建设等部门的的主观能动性,多部门纵横联合分工协助城市社区商业综合体的开发,建立长效工作机制。

#### 3.4 加大宣传力度

加大宣传力度,首先要针对城市社区商业综合体的建设开发加大宣传力度,让开发商将商业综合体的开发重视起来,能够吸引开发商的开发热情。政府可以拍摄城市社区商业综合体的宣传短片,在短片中集中体现城市的发展和居民的消费购买力,加之其他优秀城市社区商业综合体的宣传画面。在运营阶段,开发商也要对其进行宣传,可以在线下宣发纸质广告,在人流较为密集的小区门口、人民广场附近设立宣传点,对社区商业综合体的具体惠民服务进行普及,将知名度打出去。

#### 3.5 城市社区商业综合体建筑安全问题

在开发和运营的基础之上,还要注意城市社区商业综合体的安全问题。对于餐饮行业,开发商和政府要进行联合管控食品安全,对餐饮店铺环境进行严格把关。公共场合的消防措施也要注意,安全监察人员要定期监察商户存在的消防安全隐患,对消防措施不到位的商户进行查处,按时更换建筑内的消防设施,在建筑内安插防烟报警系统,将火灾危害降到最低。

#### 结束语

新时代下,我国经济一直处于飞速发展的阶段,在经济发展的背后是人民群众对美好生活的向往,居民生活水平提高衍生出了城市社区商业综合体,它的出现方便了居民的衣食住行,同时也为城市化建设贡献出了一份力量。

#### 参考文献

- [1]周刚华,钱放,王卉.城市社区商业综合体开发和运营的影响因素研究[J].中国房地产,2012(22):56-63.
- [2]陈跃伍.开放式商业社区综合体——以南京江宁龙湖天街为例[J].四川建筑,2021(02):24-26+30.