



广东某商场物业管理公司成立项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn>

<http://www.shangpu-china.com>

目录

第一章 总论	1
第二章 项目建设背景	1
一、市场背景	1
二、企业背景	1
第三章 项目建设的必要性与可行性	1
一、设立公司的必要性	1
二、设立公司的可行性	2
第四章 项目前景展望及成功案例分析	2
一、成立商业管理公司的前景展望	2
二、成功案例分析	3
第五章 公司组建模式、基本概况	4
一、商业运营管理公司的组建模式	4
二、拟成立公司的基本概况	4
三、公司投资方案	4
第六章 投资估算和资金筹措	4
一、本次经济测算范围	4
二、投资估算范围	5
三、投资规模测算	5
四、资金筹措	5
第七章 经济效益及财务分析	5
一、经济效益分析	5
二、财务分析	6
第八章 风险评价及结论	6
一、风险初评分析及对策	6
二、结论	7

第一章 总论

第二章 项目建设背景

一、市场背景

商业地产开发是一个系统的复杂的工程，每一个环节之间都有着紧密的联系。随着商业地产市场竞争日趋激烈，项目开发难度的逐步加大，开发公司越来越认识到通过商业管理公司这一平台对商业地产项目进行统一的商业策划、运营规划（包括市场包装、销售推广、商铺销售到招商、开业再到后期运营管理）的重要性。部分地产开发商依托现有资源纷纷自建商管公司，负责集团开发商业项目的前期市场研判、规划、开展物业销售、前期及中期招商、租赁及后期营运推广、经营管理及物业管理工作，确保项目成功招商、顺利开业、正常运营，完成公司下达的销售、招商、营运任务。

二、企业背景

第三章 项目建设的必要性与可行性

一、设立公司的必要性

成立商业运营管理公司的主要目的在于打造集团自己的专业平台，培养专业队伍，同时优化资源配置，培育和提升投资公司的核心竞争力，增强可持续发展的能力。主要有以下几方面积极作用：

1、完善集团业务链，提高商业地产项目策划、运营能力

对于商业地产项目而言，单纯进行工程建设存在较大缺陷，利润空间有限。而如果只是把商业地产运营简单理解为把物业管理，期望能尽早退出项目另谋发展。往往会导致项目操作难度加大，开发风险增加，甚至出现了烂尾楼、空置和死盘。目前房地产市场上的万科等大品牌开发商普遍成立了附属商业管理公司，通过专业商业管理的开展，完成商业招商和经营。

同时，设立商管公司，在商业地产的开发即运营过程中，单一的为集团商业地产开发服务，负责为集团旗下商业地产开展进行功能及市场定位建议、执行租

售、运营管理、日常管理等工作，可以有效整合房地产销售、物业管理等商业地产项目经营管理相关专业能力，保证商业地产项目策划、运营的完整性和专业性，提升集团对商业地产项目进行全案把控的能力，有效降低集团对商业地产项目开发过程中在招商、营销策划、资本运营、商业运营的顾虑，有利于提升集团的项目运作实力和综合竞争力，获得长期的运营收益和品牌价值提升。

2、有利于提升品牌价值，提高集团项目物业价值

商管公司的设立，符合现代商业地产项目运作规律，将使广场项目商业地产的运营更加专业化，从而提升项目的经营效益及品牌价值，实现项目的经济收益和物业价值的提升，并提升集团所拥有的固定资产价值，更好的为集团战略发展的需要服务。

3、专职处理商业物业问题，主动为集团承担相关的风险。

商业物业在开发、销售、招商、营运、管理过程中所涉及到的关系和环节比较复杂，涉及到大量的合同签订与相关的法律风险。通过商业管理公司对物业进行运营，可便利的协调和调控各方面的关系，处理可能发生的各种问题，避免集团直接面对项目物业开发与运营中存在的各种风险和不良影响的情况下。

4、有利于打造专业管理团队，为集团储备相关专业人才资源和运作经验。

现阶段市场上的商业地产人才极度缺乏，集团要大力开发商业地产项目，除了“引进人才”之外，培养自己的商业地产人才势在必行。通过商业管理公司的组建，不断通过项目实操积累经验，才更锻炼员工在商业地产项目招商、运营、管理方面的把握力与判断力，培养属于自己的人才。

二、设立公司的可行性

第四章 项目前景展望及成功案例分析

一、成立商业管理公司的前景展望

从市场角度看，广东现代商业发展面临全所未有的机遇，设立商业管理公司具有良好的经济效益，前景看好

在经济全球化和信息化的推动下，现代商业的核心是以现代科技、管理和信息技术为支撑的综合商业服务。而以服务业为核心的现代商业已发展成为第三产

业的重要组成部分。广东凭借其区位优势和自身经济的发展基础，较早地制定了区域中心城市的发展战略，率先将发展现代服务业为主的第三产业作为国民经济持续增长的支柱产业。经过几年的快速发展，广东现代服务业已驶上了高速发展的快车道。

随着城市商业的发展，必将带来对集中式商场、国际级写字间、高端酒店等商业物业的大规模需求，某广场项目的建立将改善周边区域的现代商业服务业设施较为落后的局面，有着巨大的经济效益和社会效益。特区建发集团成立专业的商业管理公司，通过项目招商、运营和管理过程紧密衔接，立足于运营管理某广场优质的商业资产，在为集团公司带来一定经济效益的同时，也将打造一支专业的商业运营管理精英团队，为集团打造广东市政府投融资平台贡献力量。

.....

二、成功案例分析

【广东省天健商业物业运营有限公司】

1. 公司定位

广东省天健商业物业运营有限公司(以下简称天健商业公司)是广东省天健(集团)股份有限公司(以下简称天健)在国内投资的全资子公司。

2. 经营范围

从事高端商业地产的经营、管理和服务业务，包括为酒店、商城、写字楼、公寓等高端物业提供专业化全程服务和运营管理。

3. 公司理念

愿景——致力于成为最具创新型的服务行业新锐

使命——通过客户非凡体验，不断创造并提升价值

价值观——诚信、创新、专业、活力

4. 公司所取得的成就

1) 服务项目：公司现有服务项目 10 个：包括阳光天健城销售配合、时尚空间销售配合、时尚名苑销售配合、证券大厦(20, 21,23,24 层)公区域管理服务、鲁班大厦(29,30 层)公区域管理服务、房建公司办公区域管理服务、房建回龙埔仓库安保项目、沥青公司办公区域管理服务、广州天健兴业房地产办公区域管理服务、技术中心办公区域管理服务。服务项目进场后，各项工作按计划正常有序

地开展，为客户、业主提供优质的管理服务。

2) 酒店项目：旗下有威斯特精品酒店。

3) 商业街：已将龙岗、宝安、福田、南宁等地的住宅配套商业打造天健邻里中心的商业经营模式，推动集团商业物业经营效益的提升。

4) 南宁公司：为配合南宁房地产开发公司项目的开发需要，天健商业公司成立了下属子公司，为南宁房地产项目的销售提供高品质服务保障。

5) 酒店式公寓：根据天健房地产开发公司的销售策略，时尚名苑项目以“天健 W 酒店”的名义对外宣传销售，并全权委托天健商业公司酒店服务和物业管理，使业主感受到与众不同的切身体验，全面提升物业品牌价值。

5. 借鉴意义

把专业的商业运营管理业务从集团中剥离出来，成立商业物业运营有限公司，凭借专业化的高端商业和酒店服务精英团队，以国际化的先进管理理念和服务标准以及成熟的运营管理经验，创立了以客户非凡体验为核心的服务管理体系，为母公司的高端商业和酒店物业创造服务和品牌价值，从而实现国有资产保值、增值。

天健商业公司的成功为商业运营管理公司的成立提供了良好的范本，公司要在此基础上，发挥自身区位和产业优势，为投资公司做大做强贡献力量。

.....

第五章 公司组建模式、基本概况

一、商业运营管理公司的组建模式

二、拟成立公司的基本概况

三、公司投资方案

第六章 投资估算和资金筹措

一、本次经济测算范围

本项目主要为成立商业管理公司，不涉及建设内容，前期主要投资为人员投资。参考当前绝大多数商业公司注册资本金在 1000-3000 万区间，根据项目投资

估算，建议本商业管理公司的注册资本金取上限为人民币 2500 万元。

二、投资估算范围

项目投资估算范围主要包括以下内容：

1. 成立公司的人员工资及社保福利费用；
2. 公司开办费用；
3. 管理费用；
4. 购置商务车
5. 购置电脑、复印机、打印机；
6. 推广费用；
7. 税费

三、投资规模测算

四、资金筹措

商业运营管理公司由投资公司以自有资金注资设立。

第七章 经济效益及财务分析

一、经济效益分析

根据前文所述的盈利模式，商业运营管理公司将产生如下经济效益：

1. 招商佣金

佣金费率按出租物业年平均月租金的计算，佣金额度为该出租物业 2 个月的月租金。

2. 销售佣金收入

3. 物业费收入

根据广东写字间与集中式商业物业费收取的标准，参考项目及区域自身情况，某广场的写字间与商业分别按照 13 元/平方米/月计算物业费收入。（物业费收取面积以当年物业使用面积相对应，其中商业第一年经营以 75%、第二年 85%、第三年及之后出租率按 95%计算；写字间使用率以实际销售面积为准，第一年使用率为 50%，第二年为 100%）

4. 营业奖励提成收入

.....

二、财务分析

1、营业收入及税金测算

2015 年和 2016 年，公司营业收入均为 1113.29 万元，来源为招商佣金收入以及写字间销售佣金收入；2017 年开始，收入来源有各业态物业收入、项目营业额提成收入以及地下车位收入，根据测算，2017 年-2021 年，收入分别为 1694.56 万元，2258.3 万元，2723.26 万元，2857.06 万元，2901.94 万元。项目运营前 20 年，公司营业收入累计为 55971.83，具体各年总收入见报告附表。

2、成本测算

经营成本费用测算包含直接运营成本以及期间费用，直接成本包含人工费用、运营场所租赁费、商务车购置费、电脑/复印机/打印机购置费、保安保洁费用，期间费用包括管理费用以及招商推广经费。根据测算 2015-2019 年，商管公司经营成本分别为 1573.18 万元、1509.98 万元、1509.98 万元、1523.84 万元和 1509.98 万元。未来运营 20 年内，经营成本累计为 32825.88 万元。计入开办费摊销之后，2015-2019 年，各年总成本费用为 1586.78 万元、1523.58 万元、1523.58 万元、1537.44 万元和 1523.58 万元。未来运营 20 年内，总成本费用累计为 32961.88 万元。具体明细见附表。

3、利润测算

4、财务效益评价

第八章 风险评价及结论

一、风险初评分析及对策

1、经营风险及对策

运营团队业务不擅长，管理不善的风险。商管公司的建设以及运营模式属于集团内部首次，缺乏相应管理经验，因此在团队组建以及运营管理方面存在风险。针对此风险的解决措施为，提升内部员工专业知识，组织专业培训，外请专业公司进行集中培训，加强团队业务水平。

招商失利，导致物业闲置。项目具体运营过程中，存在招商失利，导致物业闲置，造成集团损失的风险。针对此风险，集团应前期全面参与招商代理机构招商工作，提高招商水平，加强客户评估，储备客户资源，专人对接服务。并且强化招商，加强宣传推广，多途径、多角度推进招商工作的开展。

2、财务风险及对策

管理费收缴存在困难。在收取相关管理费时，存在商家故意拖欠，引起财务风险。针对此风险的对策为提升管理服务水平，适度控制管理费减免优惠，减少工程环节质量问题。

代收代缴费用收取困难问题。由于部门收入以业态收入为基准收取相关佣金，存在收取基数不真实的风险。针对此风险的对策为充分估计代收代缴费用有哪些，防止偷漏情况。

3、宏观层面防范建议：从长远的眼光追求项目未来升值。

从长远眼光看，成立商业运营管理公司所追求的不仅仅是有形的经济价值，而是未来的经营物业的升值和无形价值的形成，成立公司将为母公司带来公司品牌提升、物业价值提升和团队管理能力的提升。商业运营管理公司要立足承接前海和宝安中心区的发展区域进行精准定位，抓住市场发展机会，培养经营团队，逐步提升港区的商贸物流资产的价值，为港区做大做强提供强有力的保障。

二、结论

尚普咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

联系电话：010-82885739 13671328314

河北分公司：河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 235 号河川大厦 A 座 16 层

联系电话：022-87079220 022-58512376 13920548076

江苏分公司：江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区新区商城路 800 号斯米克大厦 606 室

联系电话：021-51860656 18818293683

西安分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 15114808752

广州分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869