

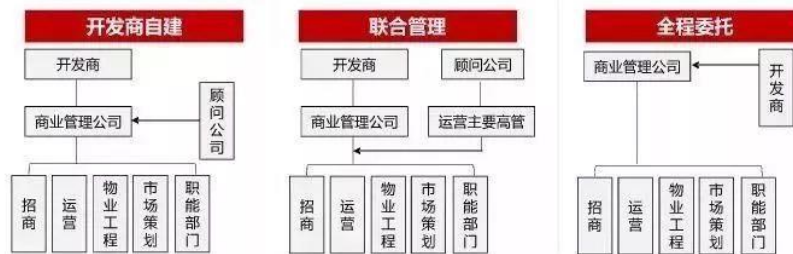
商业地产正规军这样打造.....

商业地产正规军这样打造，本文为您图解商管公司团队组织架构及商业运营模式。

商管公司团队组织架构及商业运营模式

商业项目运营管理

商业运营管理组建模式



工作模式

· 开发商自行建立运营公司，商业管理公司提供运营咨询顾问，不参与日常运营。

优势

- 开发商主导商业管理，比较容易实现开发商意图；
- 能够发展自己的商业管理团队；

劣势

- 发现及解决问题的及时性相对较弱；

工作模式

· 开发商自行建立运营公司，顾问公司直接派驻商业运营管理团队的主要高级员工，驻场管理人员全面负责商业运营管理。

优势

- 开发商能够快速发展自己的运营团队；
- 商场能够快速实现经营的正常化，发现及解决问题的时效性强；

劣势

- 相对较高的成本；
- 管理成效取决于双方的配合程度；

工作模式

· 直接聘用商业运营管理团队所有员工，全面负责商业运营管理和物业管理服务之工作。

优势

- 最大化的专业化服务；
- 项目更快速的步入经营正轨；

劣势

- 没有自己的商业管理团队，一旦发生矛盾，经营管理将会面临危机；

商业项目运营管理

商业管理公司之于租售并举项目关系链



商业项目运营管理

基本法律关系及相关合同文本



商业项目运营管理

商业管理公司组织架构

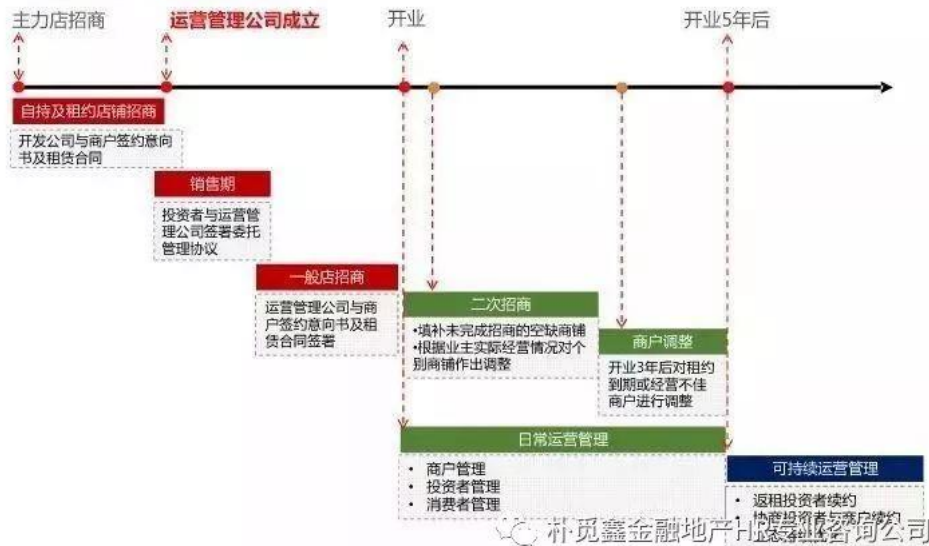


商业项目运营管理



商业项目运营管理

运营时间节点要点控制



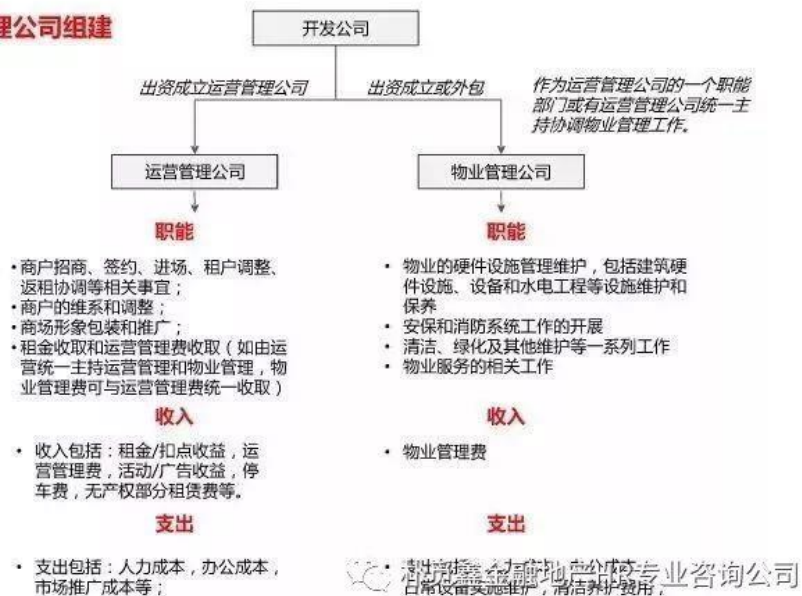
■ 商业项目运营管理

商业运营的三大主体

- **开发公司**：开发公司成立（或委托）商业经营管理公司，成立（或委托）物业管理公司。开发公司将物业委托给商业管理公司进行经营管理，经营管理公司负责商场日常运营管理和投资者协调，物业管理公司负责物业管理。
- **经营管理公司**：经营管理公司主要负责：商户招商、签约、进场、租户调整、返租协调等相关事宜；收入包括：租金/扣点收益，运营管理费，活动/广告收益，停车收益，无产权租赁收益等；支出包括：人力成本，办公成本，市场推广成本等。
- **物业管理公司**：物业管理公司主要负责：保安、保洁、工程维修（有偿或无偿服务）、消防事宜；支出包括：人力成本，办公成本，日常设备实施维护、清洁卫生费用、绿化养护费用。

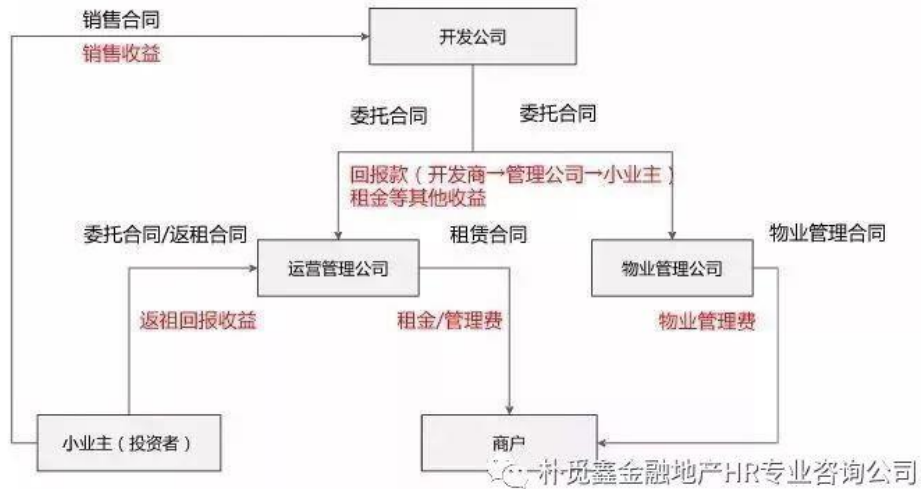
■ 商业项目运营管理

运营管理公司组建



商业项目运营管理

主体合同及收益关系



商户及投资者策略

商户管理模式

商户类型	管理模式					
	商户招商	运营管理	商户调整	运营活动	物业管理	租金支付
自持商户	运营公司统一招商	运营公司统一管理	运营公司负责调整	统一参加商场活动	统一管理	商户→管理公司
带租约商户	运营公司统一招商	投资者自行运营 运营公司协调关系	运营公司/ 投资者自行调整	选择参加商场活动	统一管理	商户→投资者
直接销售商户	投资者自行招商 招商运营团队对接商户	投资者自行运营	投资者自行招商 招商运营团队对接商户	选择参加商场活动	统一管理	商户→投资者
售后返租商户	运营公司统一招商	运营公司统一管理, 返租到期可根据实际情况继续管理或 投资者自行管理	运营公司/ 统一调整	统一参加商场活动	统一管理	商户→管理公司

A watermark for '朴觅鑫金融地产HR专业咨询公司' is visible at the bottom right of the table.

■ 商户及投资者策略

售后返租运营管理模式



朴觅鑫金融地产HR专业咨询公司

关于朴觅鑫

公司成立近 8 年以来，先后联合陆家嘴金融局等政府机构、天津、外商租赁协会、西湖论坛等行业权威组织、上百位行业权威专家和在职高管等，打造了 30 万+人才数据库，举办了包括首届融资租赁人力资源高峰论坛在内的多次行业顶尖规格峰会，定期推出了租赁薪酬报告、行业蓝皮书等各类高质量行业报告。累计服务恒信、中海、国控、电气、华宝、大唐租赁等标杆租赁公司近 400 家。

2017 年，朴觅鑫和天津租赁协会共同成立了天津分公司，公司总经理也被聘为“租赁智库人力资源院长”和各类租赁机构的特邀专家。2018 年，在全国租赁行业峰会上被授予全国第一家“最佳租赁人力资源服务机构”，专业化和个性化的服务赢得了行业客户的良好口碑。

主营业务：

1. 班子搭建团队建设——人才寻觅
2. 专业能力提升体系——行业培训
3. 人力资源系统设计——诊断咨询
4. 企业疑难咨询解惑——量身定制

【更多信息，请联系我们】

电话：021-52897099

网址：www.pmxin.com

邮箱：pmx@pmxin.com

地址：上海市静安区天目西路 218 号嘉里不夜城第一座



【扫描二维码 关注朴觅鑫】