

美国商业地产发展对中国的启示

袁开红：原清华大学中国发展规划研究中心长三角分中心，中新城镇化研究院院长

摘要：商业地产和城市化水平、消费力正相关，中国从经济大国向经济强国转变，振兴消费首当其冲，城镇化渐至高峰。中国第一夫人出访刺激国产品牌的流行，国内消费的增长将推动商业地产的井喷。在微观方面，South Coast Plaza 的兴起启示我们“了解自己、了解客户”。

春临人间，繁花似锦。

中国商业地产的春天，亦即将到来。从政策背景来看，随着 18 大后两会的召开，习近平主席中国梦的阐述，李克强总理城镇化建设规划的即将推出，国家对住房市场的调控决心巨大；从商业地产行业发展来看，开发商从出售型向持有型的转变，从纯住宅开发向多功能开发的转型是个趋势，让商业地产从本来就开始被关注到现在会更加被关注。本人刚从美国回来，考察了美国西海岸的 10 多个商业项目，包括传统的百货公司，商业街，社区购物中心，区域购物中心，超区域购物中心，奥特莱斯，景区商业，等多种业态形式的商业地产项目。本文试图从宏观层面对美国商业地产发展进行梳理；从微观层面，以 South Coast Plaza 为例，对项目成功要素进行分析，以期能对中国商业地产的发展提供借鉴。