

关于中国商业设施的顾问服务

cloverdesign Inc 2020年10月

我们的希望:

引入日本流的商业设施前期定位、设计、开发及精细化运营管理经验, 结合中国快速发展的商业设施开发能力,实现「优质商业开发」「营业额增长」 「运营成本减少」「客人满意度提升」!

我们可以提供的

- ①日本流的精细化商业设施运营管理顾问
- ②新开发或旧改造商业设施的全程商业顾问
- ③日本品牌/业态的引入

①日本流的精细化商业设施运营管理顾问







【中国的商业设施开发力+日本的商业设施运营力】

- ·中国的商业设施开发能力近年高速地进步
- ・在全球处于前列水平
- ·但是, 开发后的商业设施的运营, 现阶段中国还有待提高
- ·大部分中国的商业设施大概经过5年的时间左右就会变得老旧, 使得管理困难
- ·日本人比较擅长制定周密的计划,然后按计划预期实行实现
- · 所以, 把中国对商业设施开发的技巧加上日本对商业设施运营的 技巧, 必定能做出很棒的商业设施!!

①日本流的精细化商业设施运营管理顾问



①日本流的精细化商业设施运营管理顾问



- · low cost operation L日本运营体制 L日本建筑物管理
- ·中国与日本的区别
- · 今后发展中的重要点



- ・日本销售金的管理办法
- ·日本流销售金管理办法的优 缺点
- ・数据分析方法



- ・日本运营管理的基本思考方式
- ·运营负责人必备的能力
- ・运营负责人具体1天的工作
- ·VMD的基本知识
- ·咨询服务员工的基本工作



- · 日本企划方法的基本想法
- · 日本企划团队的业务分担
- ・年度计划、月度计划的制定
- ・企划方法的变化
- ·最新的企划方法



- ・日本物业管理公司的基本业务 内容
- ・清扫、保安、设备、三种业务 的介绍
- · 关于服务力提升



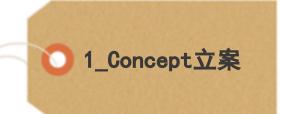
- ·日本MD的考虑方法
- ·招商团队的体制
- ・日本的合同条款
- ・日本的营业额状况

ES CS

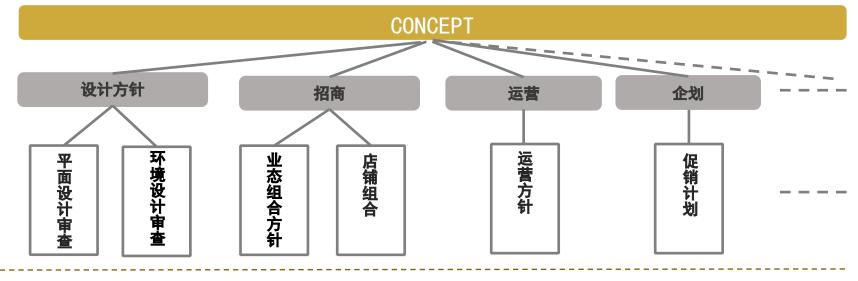
- ・Employee Satisfaction(员工满意)
- · Customer Satisfaction (顾客满意) (ES, CS在中国还没有得到广泛的实施, 特别是最近几年, 日本的商业设施都注力在这方面。今后的中国, 必然也会向这方面发展。)

②新开发或旧改造商业设施的全程商业顾问

我们会针对以下6个方面对新开发或改造进行建议,增加设施魅力



- ・商业整体的Concept立案
- · 向住在哪里的谁,提供什么
- ·根据消费者调查,市场调研报告结果而立案
- ·竞争对手的区别,差异化分析(SWOT分析)
- ・各部门方针的设定





- ·设计的Concept立案
- ·为了提高动线回游性而配置的店铺区块,公共通道,扶手电梯,楼梯等 (※提高动线回游性是非常重要的,回游性提高了,设施的营业额和收到租金都会提高)
- ・美观和成本两方面周全考虑的做法、设计
- ・店铺装修准则的制定(门面,品牌名等的统一标准)
- ・统一性的确保(设施形象的呈现),设立装修监理室,落实整体管理

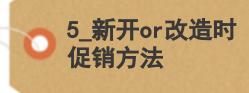
②新开发或旧改造商业设施的全程商业顾问



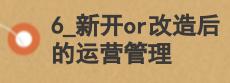
- ・整体施工Schedule的制定
- ·制定尽量把关店时间缩短的高效的Schedule (←关店时间越短,施工期间损失的营业额就越少)
- ・来场客人的引导方法
- ·施工质量管理及安全的确保



- · 整体MD构成
- ・业态的组合、各楼层品牌的配置
- ・最新业态的导入
- · 合同条件、内容的确认及建议



- ・集客促销实行的时间点、具体内容等
- ・「来场客人增加」「提袋率增加」「复购增加」 三个重要项目平衡考虑的促销手法制定
- ・年度计划、月度计划的制定



- ・整体体制、组织架构图的修正
- ・每天的业务内容确认与改善
- · 各种工作手册、指南的修正
- ·研修计划的方案制定

③日本品牌/业态的引入

我们可以支持引进日本的服装品牌和餐饮店和F00DC0URT业态等









我们公司实绩介绍

总经理 上田 启治 简历



·1998年 进入神户某大型服装公司

50店铺的运营管理,负责200名社员的教育和管理

· 2006年 进入Intelligence, Ltd

日本大型人力资源公司 学习人力资源业务的基础,实施人才采用和研修业务

・2007年 进入三井不动产集团

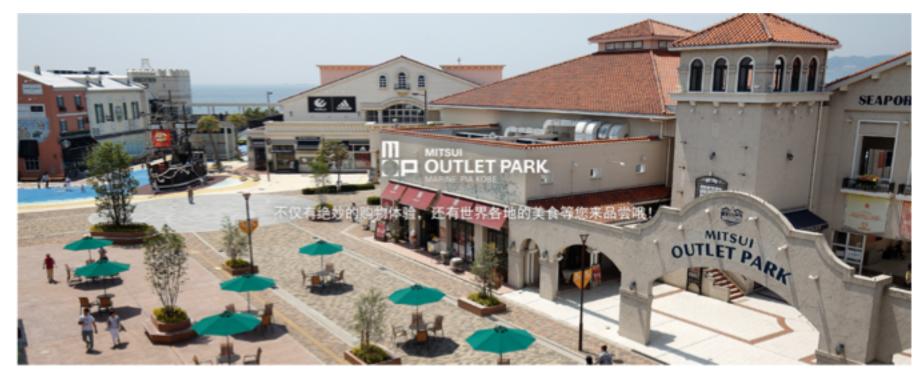
在商业设施部门担任商业设施相关的各种工作(从前期、开发、招商、开业到运营;从新开发商业到旧商业改造;从购物中心到奥特莱斯;)等都有丰富经验。

日本以外,在中国大陆(北京・上海・宁波)、台湾、马来西亚等工作接近4年, 负责项目包括中心型商业(北京三里屯)、准郊外型大型购物中心(上海金桥 Lalaport)、郊外大型奥特莱斯购物公园(宁波杉井奥特莱斯、台北林口三井奥特 莱斯、马来西亚雪邦奥特莱斯)。

· 2015年 建立cloverdesign Inc.

杉杉集团奥特莱斯的专业商业顾问中国大陆、台湾、日本间高级商业人才的推荐

三井奥特莱斯 神戸(MITSUI OUTLET PARK)



OUTLET

1999年10月开业

用地面积: 78,400㎡ 店舗面积: 22,750㎡

店铺数: 133个 停车位: 2,500个

销售额: 200亿日元

(13亿元)

▶2009年3月项目加建 (+40店舗) 担当加建部分前期、 开业准备及开业后运 营的负责人





三井奥特莱斯 滋賀竜王(MITSUI OUTLET PARK)



OUTLET

2010年7月开业

用地面积: 180, 400㎡ 店舗面积: 37,000㎡

店铺数: 237个 停车位: 7,000个

销售额: 350亿日元

(22.5亿元)

开业准备

三井不动产中国事业 对应员工的教育、实 地研修等





三井购物公园 啦啦宝都 磐田(LaLaport)



购物中心

2009年6月开业

用地面积: 70,000㎡ 店舗面积: 50,000㎡

店铺数: 175个 停车位: 3,400个

销售额: 230亿日元

(15亿元)

新开发项目的推进、 开业全盘及开业后运 营担当(担当店铺: 80店)

由于是与高速公路连接的购物中心,同时 担当与高速公路公司 的合作、交涉。





台场 DiverCity Tokyo Plaza(东京台场)





东京中心区域(台场)大型购物中心

2012年4月开业

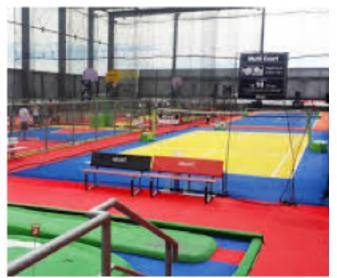
用地面积: 32,900㎡ 店舗面积: 45,300㎡

店铺数: 154个 停车位: 1,400个

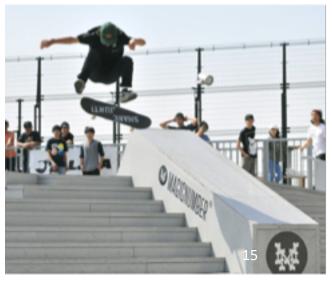
销售额: 300亿日元

(19.5亿元)

新开发项目的推进、 开业全盘及开业后运 营担当(担当店铺: 155店) 都市中心大型商业设 施(8階建筑) 与办公大楼的综合开 发 导入了大型娱乐业态







杉井奥特莱斯广场・宁波



OUTLET

2011年9月开业

GFA: 116, 000m²

NFA: 50,000㎡ 店铺数: 205个

停车位: 2,800个

销售额: 25 亿元







三井奥特莱斯 吉隆坡(MITSUI OUTLET PARK)



郊外型奥特莱斯(马来西亚)

2015年5月开业

用地面积: 178,900㎡ 店舗面积: 34,000㎡

店铺数: 200个 停车位: 2,000个

〈项目开发全过程业务〉 市场调研 商业习惯调研 消费者调研 店铺装修行业基准调研 Concept设立 物业管理行业基准调研 促销计划基准调研 事业计划案的设立





三井奥特莱斯 台湾林口(MITSUI OUTLET PARK)



郊外混合型奥特莱斯(台湾)

2016年1月开业

用地面积: 67, 400m² 店舗面积: 45,000m²

店铺数: 220个 停车位: 2,000个

销售额: 14亿元

〈项目开发全过程业务〉 市场调研 商业习惯调研 消费者调研 店铺装修行业基准调研 Concept设立 物业管理行业基准调研 促销计划基准调研 事业计划案的设立

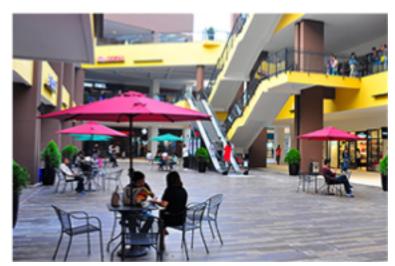




【杉杉集团商业顾问业务】



杉井奥特莱斯广场·宁波 2011年9月開業



天美杉杉奥特莱斯广场·太原 2017年9月開業



哈尔滨杉杉奥特莱斯广场 2015年9月開業



南昌杉杉奥特莱斯广场 2017年9月開業



郑州杉杉奥特莱斯广场 2016年9月開業



赣州杉杉奥特莱斯广场 2017年9月開業 ¹⁹

【杉杉集团商业顾问业务】



【杉杉集团商业顾问业务】

排名	项目	销售业绩 (亿元)	开发商/运营商	开业时间
1	上海青浦百联	47.75	百联	2006. 4. 28
2	京津佛罗伦萨小镇	40	RDM Asia	2011. 6. 09
3	北京首创奥特莱斯	29.77	首创钜大	2013. 5. 01
4	北京燕莎奥特莱斯	29.7	首商股份	2002. 12. 18
5	成都时代奥特莱斯	27	华镫集团	2009. 11. 27
6	宁波杉井奥特莱斯	25	杉杉集团	2011. 12. 24
	武汉百联奥特莱斯	25	百联	2011. 9. 26
	杭州下沙奥特莱斯	25	春竹集团	2010. 9. 26
7	北京八达岭奥莱	23.4	北京华联	2015. 10. 01
8	重庆砂之船	22.81	砂之船集团	2008. 9. 20
9	上海佛罗伦萨小镇	22	RDM Asia	2016. 1. 21
10	沈阳兴隆大奥莱	20.4	兴隆大家庭	2013. 4. 11
11	北京王府井赛特奥莱	20	王府井集团	2009. 7. 25
12	长沙友阿奥特莱斯	19.5	友阿股份	2011. 1. 23
13	天美杉杉奥特莱斯	18. 2	杉杉集团	2017. 9. 15
	万宁首创奥莱	18. 2	首创钜大	2014. 10. 01
14	哈尔滨杉杉奥特莱斯	16.5	杉杉集团	2015. 9. 15
15	郑州杉杉奥特莱斯	16. 25	杉杉集团	2016. 9. 26
16	无锡百联奥特莱斯	14.96	百联	2014. 6. 29
17	南京砂之船	13. 2	砂之船集团	2015. 9. 19
18	北京斯普瑞斯奥特莱斯	12.8	斯普瑞斯	2011. 6. 05
19	广州海印又一城奥特 莱斯	11.8	海印股份	2012. 4. 29
20	西安砂之船	11.4	砂之船集团	317,9,30

施設	開業日	顧問業務
宁波	2011/09	从开业到三期加建是在三井工作的时候 担当的 之后不定期地提供专业建议
哈尔滨	2015/09	开业后:营业额增长、商业团队强化等
郑州	2016/09	开业后:营业额增长、商业团队强化等
太原	2017/09	开业前:项目推进的确认及改善案的建 议、实施 开业后:营业额增长、商业团队强化等
南昌	2017/09	开业前:项目推进的确认及改善案的建 议、实施 开业后:营业额增长、商业团队强化等
赣州	2019/09	开业前:商业团队研修实施

研修和咨询的情况









