

掘金存量地产(房地产存量经营新生态)/掘金存量地产研究系列



[掘金存量地产\(房地产存量经营新生态\)/掘金存量地产研究系列_下载链接1](#)

著者:明源地产研究院

出版者:中信出版社

出版时间:2017-7-1

装帧:平装

isbn:9787508677446

中国房地产正处于从“增量市场”向“存量市场”的转轨期，存量市场正在逐步崛起，未来存量市场会取代增量市场成为新的市场主导，也必将成为主赛道、主战场，房企必须未雨绸缪，提前应对。未来在存量开发、存量运营、社区服务、存量资产证券化等各个环节的数百万亿的存量市场空间有待挖掘，新的掘金机会已经来临。

全书按照新空间（主题商业、联合办公、长租公寓）、新服务（社区增值服务）、新金融（资产证券化）布局，既层层递进，又相互关联——新空间为新服务提供了更好的载

体和呈现形式，新服务是从“物”到“人”，是构成新空间的*鲜活的一部分；而无论是新空间还是新服务，都需要新金融的杠杆才能更好地撬动起来。

本书既从方法论上指明掘金存量市场三大领域的关键要点、难点和对策，又从实践操作上针对各个领域选择了十多家代表性的国内外案例进行深度剖析，总结其创新模式、经验教训及可借鉴的点。每家企业就是一种存量市场掘金的典型样板，特点鲜明，解读深入。

作者介绍:

明源地产研究院

致力于推动中国房地产业管理创新

成立于2009年，以做“中国房地产管理创新的引擎”为愿景，立足于明源云（地产ERP、明源云客、云链、云空间）与全国数千家房地产企业持久深入的合作，聚焦房地产管理研究、咨询服务、专业培训及管理*佳实践研究四大领域，持续挖掘泛地产各领域创新典型案例，推动中国房地产管理创新。目前研究院已聚集了一大批有着10多年实战经验，深谙房地产业务与管理的专家顾问，形成了覆盖房地产增量市场和存量市场两大板块，聚焦房地产战略转型与创新、存量资产运营、成本、采购、绩效、客户关系管理、移动互联网变革等业务领域的研究团队。

持续推出“中国房地产业管理研究成果”

创办《明源地产研究》季刊，面向房地产业中高层管理者，单期发行量近5万册；2011年，出版《房地产项目运营*佳实践》，累计销售3万多册；2013年，首度与中信出版社合作出版《成本制胜：微利时代再造房企核心竞争力》，前后共加印10次；2013年，开通“明源地产研究院”微信号，目前粉丝量已突破45万，后续还将努力向更高目标突破。

目录: 序/III

第一章增量市场风起云涌，存量市场朝阳初升

第一节/中国房地产正处于从“增量市场”向“存量市场”的转轨期

一、未来十年增量市场会持续处于高位平台期/3

二、中国房地产开始进入存量房时代/18

三、存量市场全面崛起需要三大条件/24

第二节/存量市场的六大新特征

一、从“增量开发”到“存量改造”/31

二、从“短平快运作”到“持有运营”/31

三、从“空间为王”到“内容为王”/32

四、从“吃硬饭”到“吃软饭”/33

五、从“+时代”到“家时代”/34

六、从“产销模式”到“资管模式”/36

第三节/存量市场的四大掘金机会

一、掘金存量开发：“城市更新”与“楼宇经济”/37

二、掘金存量运营：新生活、新办公、新商业/40

三、掘金社区服务：后服务市场潜力巨大，得用户者得未来/47

四、掘金资产证券化：金融崛起，加速盘活存量/49

第二章新空间：存量运营，从“物理空间”到“内容生产”

第一节商业地产：消费升级下的存量商业物业盘活

一、从功能商业到精神商业，精神消费成为刚需/53

二、商业运营三大痛点：外部冲击、物业缺陷和运营困境/54

三、商业地产运营破局三大方向：业态重组、产品优化和运营创新/62	
四、商业物业未来的发展趋势/101	
五、典型案例——日本永旺湖城/107	
第二节/联合办公：提升空间密度和衍生价值的新办公物种	
一、移动互联网时代的到来与小微企业的兴起，催生了新型办公需求/118	
二、联合办公四类运营模式与两大关键点/123	
三、联合办公空间内容生产的四种模式/126	
四、典型案例/152	
第三节/公寓：租赁是一种新生活方式	
一、市场变了，观念变了，需求变了/161	
二、四类玩家、两大模式/163	
三、公寓内容生产的四种形式/169	
四、公寓内容创新的难点/203	
五、典型案例/206	
第三章新服务：社区O2O，得用户者得未来	
第一节/社区O2O领域万众创新，三大流派争相斗艳	
一、第三方综合平台/233	
二、垂直服务平台/236	
三、物业管理平台/238	
第二节/房企切入社区O2O服务的经验教训	
一、经验：打牢根基、善借资源、利用技术与循序渐进/242	
二、教训：杜绝“抢蛋糕”和“甩包袱”心态，线上线下都要强/249	
第三节/房企社区O2O突围的三大方向	
一、自建平台，大力发展社区O2O，实现盈利最大化/259	
二、借助外力，与行业先进平台绑定/264	
三、不忘初心，立足于服务地产主业/267	
第四节/典型案例	
一、彩生活：把社区服务做到家/270	
二、美国FirstService/279	
第四章新金融：存量资产证券化,从“产销模式”到“资管模式”	
第一节/资产证券化的基本特点和实施过程	
一、资产证券化的基本过程和参与主体/291	
二、资产证券化的主要特征及其本质/298	
三、资产证券化和传统企业证券化的区别/310	
第二节/当前中国存量资产证券化概况	
一、我国的房地产ABS由证监会主管/313	
二、我国房地产ABS的历史与类型/316	
三、我国房地产存量市场证券化的概况/318	
第三节/资产证券化的交易基础和产品结构	
一、物业费ABS的交易结构/330	
二、租金收益权ABS的交易结构/334	
三、REITs的交易结构/337	
第四节/实施资产证券化的核心能力	
一、优质基础资产的获取能力/344	
二、信用增级的能力/352	
三、收益权的实现和保障机制/355	
四、投后管理的能力/355	
第五节/资产证券化当前面临的难点和痛点	
一、法律法规不完善	
二、投资回报率缺乏吸引力/374	
三、专业性人才严重不足/378	
四、参与机构多，发行效率低/382	
五、重主体信用，轻基础资产/385	
六、夹层劣后缺乏专业投资者/388	

七、二级市场流动性还非常差/390

第六节/资产证券化经典案例

一、案例一：物业费ABS——招商创融—金科物业资产支持专项计划1号/394

二、案例二：租金收益权ABS——中信—茂庸租金债权信托计划/402

三、案例三：国内首单公募REITs——鹏华前海万科REITs/411

四、案例四：商业“轻资产”代表——凯德PE+REITs模式/421

五、案例五：买入、修复、卖出的黑石模式——杠杆收购+IPO/426

后记/437

参考文献/439

• • • • • (收起)

[掘金存量地产\(房地产存量经营新生态\)/掘金存量地产研究系列_下载链接1](#)

标签

房地产

地产

投资

存量地产、新手

商业

经济

商业运营

金融

评论

科普类读书

存量时代，明源的书写了当前玩家的典型做法，有些教训反而比模式和设计更重要

刚买，有一些数据整理挺好的，明源基本上把主流开发商一网打尽了。希望有更多的新鲜的认识和让自己有更多的更多的思考。资产证券化的税务问题的梳理和初步框架模型的整理做得挺好。另外说到黑石和凯德的对收购的两种思路和处理方式有机会看看这类的。

开篇垒专业词，挺牛逼的。。后面就是案例卡分析。。并没什么建设性的解决思路

科普类图书，从最后一章讲地产金融化的Vanke的案例来看，就知道深度其实就那样，不过也不能要求更多。前两章还是记下了很多关于商业地产的案例，以后有机会一定要去那些国家的大商场好好参观下。最后一句，明源的数据量真不是盖的，羡慕。

小白读物，吹牛必备

存量时代来了吗？对比开发，运营更要求服务意识、综合能力和不断迭代更新的思维

分析了房地产形势，论证存量地产发展趋势，也提供了存量地产运营的一些经验方法，有万科、长租公寓的案例，还有REITs介绍。算是扫盲作品

可以。科普一下，战略地图。

很棒的科普书籍

对商业地产、长租公寓、REITs的入门介绍

中信质量还是靠谱的，很多数据分析很有价值。

中国万亿级存量房地产的发展，一定会促进房地产证券化的发展，未来主导整个房地产市场的是一定是包括 REITs、私募地产基金以及大型资产管理机构。

值得品读

[掘金存量地产\(房地产存量经营新生态\)/掘金存量地产研究系列_下载链接1_](#)

书评

本书重点介绍存量房地产运营，对存量地产开发一笔带过。存量房地产运营主要从三个方面论述。

一、新空间:主题商业、联合办公、长租公寓。主题商业应该重点做出体验感强的项目；联合办公将来可以与众创空间、孵化器相结合；长租公寓主要有四种类型，分别是互联网系、中介系、酒...

[掘金存量地产\(房地产存量经营新生态\)/掘金存量地产研究系列_下载链接1_](#)