

WANDA IN CHINA

万达，用不动产运营城市

万达不动产运营哲学探讨

从主要经营住宅地产领域，到2001年投身商业商业地产领域，再到2006年第三代城市综合体问世，万达的每一次变化都以改变中国商业地产的发展方向。万达掌门人王健林说，从现在起，再称呼万达为开发商就不准确了，应该叫不动产运营商。其实所有洞察万达用意的人都明白，单纯的开发商，永远不可能跨出国门，参与国际化的竞争。

全国布局加速

在房地产行业，万达的企业有一大群，但万达所超越的企业，其实也就两个，世界第一的美国不动产运营商西蒙集团和世界第一不动产运营商澳洲



利亚西部集团才是它真正追赶的对象。万达的商业已经不可限量。国内，已经遍及世界，制成与天齐老。

进入第三代万达广场之后，万达广场开始横扫中国各城市：北京、上海、西安、成都、无锡、沈阳...如果包括第一和第二代万达广场，万达广场已经在50多个城市中留下了自己的名字。

由于第三代万达广场具有巨大的再创造能力，使万达对于选择什么样的城市及城市中什么样的区域不可或厚薄。先进的万达商业模式，让如今万达在全国行于一个围棋高手，子子连珠，终成中国商业地产界的老子。

2010年 万达将成为中国最大“房东”

自从万达商业地产第三代升级产品万达广场问世后，万达将以对市场销售住宅、办公物业、室外步行街及底商，其余部分将归万达自己持有，用于出租经营。万达的不动产运营写进的时候因此越来越强，其身上“大房东”的味道也越来越浓。

目前万达商业管理有限公司的经营管理范围已经涵盖了全国28个已经开业的万达广场，持有和租物业面积700万平方米，已超过世界第二大不动产运营商美国西蒙集团商业持有体量。万达在中国的第一不动产运营商地位将在相当长的时间内无人可撼。

金融宽儿

2005年，万达集团与意大利亚商机构合作在境外成立中国基金，以资金严格、标准苛刻著称的估值和标准与华尔街两大世界权威评级机构，分别给了这



支基金以A和A+，意味着万达拿到了中国企业在国际上的最高评级。

2006年，万达收到了发行的红头文件，文件中称：万达将作为全国首家改革试点企业，可以直接与国内外各大银行开展总部对总部的合作，允许万达可以用经营性物业进行抵押贷款，全国仅有两家企业获此特殊待遇，另一家企业是万科，绝无第三家。

国际、国内金融业对万达羡慕有加，让这个不动产运营商在商业地产的发展道路上越走越踏实。



万达商业地产中的两张王牌

万达商业地产向何处发展，还在王健林的两张王牌。第一是万达商业管理有限公司，该公司是全国第一家全国化管理连锁性企业，管理范围涵盖全国



所有的万达广场，目前管理面积已达1000万平米，创造当年租金收缴率超过90%的行业纪录。万达商业管理有限公司可以领先国内外的商业运营模式，成为万达广场的核心竞争优势和全国知名的商业管理品牌。

第二是万达商业规划研究院。该院是中国第一家专业从事城市综合体、大型商业中心和五星酒店

店规划、设计的机构，是万达商业地产核心竞争力的重要组成部分。



万达不动产哲学

哲学一：可获得长期稳定的现金流回报

商业地产的现金流是长期且稳定的，只要这个物业存在，每年都会产生现金回报，也许刚开始回报率低，但现金流会逐年增加，万达广场租金平均每年会增加2%-5%，复利效应因此越来越强。

哲学二：享受资产升值的双重利益

由于商业经营良好，开企业获得稳定的现金流之外，还会因消费拉动带动这个区域繁荣，使区域的土地价值升值，进而带动整个区域价值的提升，资产升值也很迅速。

哲学三：不受经济周期影响

商业地产最不容易受到经济周期影响。所以，以商业地产为载体的餐饮、服务及零售业受到冲击会比较小。比如1997年爆发的亚洲金融危机，房地产行业遭受重创，但亚洲的零售业在金融危机期间仍然保持了增长。

哲学四：为业主创造最大最稳定的创富空间

任何一座第三代万达广场的“大股东”是万达，客户就像一个个“小股东”，整个万达广场将经营的越好，带动区域城市价值的提升，万达广场中的居住、办公、商铺部分的升值空间也就越来越大，和万达

一起分享物业升值后的“红利”。

盛世万达 辉煌潇湘

长沙开福万达广场位于长沙市五一大道与湘江中路交汇处，东至福庆街，西至湘江大道，南至五一大道，北至湘阴街。总建筑面积达110余万平米，是万达集团第三代城市综合体代表作，也是长沙市目前在建和在建项目中规模最大的城市综合体。

项目集购物、休闲、餐饮、文化、娱乐等功能于一体，融合国际购物中心、高级酒店、商务酒店、室内外商业步行街、城市中心景观豪宅、超高层甲级写字楼等业态，长沙开福万达广场建成后，将引领湖南现代商业新纪元，成为长沙城市新中心。



长沙开福万达广场 | 858 33333 | 项目地址：五一大道与湘江中路交汇处