

产业地产开发模式与资本运作

(张飏计划两天)

课程特色：

- 1、政策红利：结合宏观政策、提出开发企业利用产业地产**获得获得政策红利**的直接方法
- 2、低价拿地：结合区域经济、提出开发企业推动城市发展**低价拿地**的路径和举措
- 3、运营模式：结合个人案例、提出开发企业开发产业地产的**资本化路径**
- 4、产业资源：结合行业标杆、提出开发企业转型所需**产业资源的获取方式**和整合技巧
- 5、操盘要点：结合本人操作、提出开发企业转型产业地产所面临的**难点和化解措施**

课程提纲：

一、转型时代-----房地产企业转型的深层次背景和机遇

- 1、中央政府的转型举措
 - 1) 调控，从调企业、调产品到调行业：陈政高主政周期的去微观调控
 - 2) 用集约杀死“城市运营商”：国土资源部 61 号文
 - 3) 密集的棚户区政策
 - 4) 新型城镇化、人的城镇化
 - 5) 三十天诞生一百座崭新的城市：十一部委联合下达试点通知
 - 6) 围剿住宅开发商，破围之路：产业地产
- 2、政策解读：中央政府的目的
 - 1) 病重的北京城和京津冀一体化
 - 2) 什么是政策，什么是模式，什么是转型
 - 3) 中央政府要做什么？产业和人口改变城市
 - 4) 案例：融创的战略，习大大对地王的关注，市场化的深入
- 3、中国城市的转型之路：产城一体远远不够
 - 1) 香港模式的弊端
 - 2) 新加坡模式的破灭
 - 3) 美式城镇的兴起
 - 4) 中国城市的发展标准，从 2014 年 6 月开始的城市格局转型
- 4、地产新常态给产业地产带来的巨大的机遇
 - 1) 重读政策之一：在招拍挂情况下，低价获取住宅用地
 - 2) 重读政策之二：调整容积率、且不补交出让金
 - 3) 重读政策之三：一万亿的 PSL
 - 4) 重读政策之四：开发企业直接转为城投公司
 - 5) 重读政策之五：棚改带来的又一次空手套机遇

二、房地产新常态-----决定房地产企业战略的三种基本形态

- 1、精明增长-----全新的中国城镇格局的样本标准
 - 1) 精明增长在美国五十个州的运用
 - 2) 精明增长的城市标准体系

- 3) 精明增长案例和具体功效
- 4) 精明增长对整个中国 2014 年的政策影响的验证
- 5) 精明增长对房地产业的导向与未来：住宅型房企转型的必然性
- 2、农地变革，岂止文化和旅游-----农地上的产业化方向
 - 1) 中国农地所有权变革历程和趋势
 - 2) 十八大及十八届三中全会的农地导向和后续举措：集体建设用地登记和农村户籍制度改革
 - 3) 从农地到建设用地：农业地产项目技巧和路径
 - 4) 传统旅游地产、文化地产的崩溃----案例：万科良渚的不可复制
 - 5) 产业升级：农地变革下的房地产产业化必由之路
 - 6) 个人操盘案例：温泉屯的主题定位
- 3、棚户区改造----城市产业和政策资金的结合
 - 1) 产业地产案例：哈达湾模式
 - 2) 棚改与城市产业升级
 - 3) 产业地产：开发企业参与棚改的优势模式
 - 4) ppp 与政策性资金运用细则
 - 5) 棚改带动的房地产转型方向
- 4、新常态下的资本化模式
 - 1) 案例：北京金宝街
 - 2) 新政策下的资本化体系主要框架
 - 3) 新政策下的资本化模式
 - 4) 主要适用范围
 - 5) 关键操作要点

三、产业化再造，文化、旅游、度假、休闲地产的重生之路

- 1、旅游地产的产业化再造：村不动、城入乡
 - 1) 新农村建设和文化旅游地产-----苍白题材下的畸形模式
 - 2) 制度创新和顶层设计-----旅游地产的复活
 - 3) 旅游地产产业化模式：乡村景区化、景区产业化
 - 4) 多方博弈下的利益共同体搭建
 - 5) 个人操盘案例：多赢格局设立，160 平方公里的一二级联动项目如何获得用地指标
- 2、生态地产-----旅游文化地产的转型和全新的主题切换
 - 1) 生态文明启示录
 - 2) 生态空间和发展空间
 - 3) 个人操盘案例：缺乏自然资源和人文资源的乡村的旅游地产价值提升方式
 - 4) 生态文明主题的深化：教育和示范主题
 - 5) 个人操盘案例：生态示范基地，生态、教育、人口、消费能力的组合方式
- 3、休闲度假地产和远郊主题商业地产的产业化突破-----不仅仅是奢侈版的旅游地产
 - 1) 度假的产业和商业概念
 - 2) 消费时间：度假和休闲地产的核心要素
 - 3) 亚特兰蒂斯：休闲度假的典型案例分析
 - 4) 主题定位山寨的前提
 - 5) 佛罗伦萨小镇：休闲商业的革命性启示

- 6) 休闲度假地产产业化导入方式
- 4、案例解析：万达产业构成，只不过赢了土地

四、养老地产-----房企如何利用一个根本无法成立的商业模式获得收益

- 1、 绿城的尝试
 - 1) 颐养学院：绿城养老地产的产业通路
 - 2) 圈子和尊严：养老人口的生存要素分析
 - 3) 短期收益的缺陷
- 2、 合众模式-----健康谷主题
 - 1) 2000 亩占地的财务分析
 - 2) 致命诱惑：长寿
 - 3) 客群和收益来源，房产保单化
- 3、 拿地功能和不可行性
- 4、 大健康产业----养老地产的唯一可实现主题
 - 1) 大健康与中国特色
 - 2) 试水大健康：复星的布局模式
 - 3) 大健康与休闲产业的结合方式
 - 4) 个人操盘案例：丁字湾南海新城的突破困局

五、永恒的主题：城市的产业地产模式

- 1、 产业地产的难点和破解方法
 - 1) 土地性质变更
 - 2) 拆分销售
 - 3) 招商实现
 - 4) 获取最大限度的政策优惠
- 2、 产业地产创新类别和实操要点
 - 1) 房地产企业如何寻求城市发展的需求点切入产业地产
 - 2) 科技与创新题材的构建
 - 3) 科技 CBD
 - 4) 科技新城
 - 5) 新市镇和商业地产创新升级
 - 6) 从 EOD 到环保低碳 CBD
 - 7) 教育主题的城市化运用
 - 8) 创意文化主题的新变种
 - 9) CSD 和 CLD
 - 10) 工业园区
- 3、 产业地产的命脉-----人口导入
 - 1) 个人操盘案例：中新生态城的救赎之路
 - 2) 低碳环保产业园
 - 3) 人口导入和原住民的利益设计
- 4) 个人操盘案例：利用人口导入获得低价住宅用地
- 4、 产业地产的顶层设计
 - 1) 资源的起点
 - 2) 主题定位，不可忽视的力量

- 3) 组织的设计
- 4) 回归主题：住宅用地的获取
- 5) 个人操作案例：民营资本如何获取财政部专项资金

六、产业地产实战操盘模式

- 1、主题定位设计：政府与房企共赢关系构建
 - 1) 基础设施建设和公共服务体系的合理利用
 - 2) 产业导入和人口导入方法
 - 3) 重建一座城市的规划体系
 - 4) 取信政府的方法
 - 5) 让你的项目成为政府工作报告承诺完成的政府项目
 - 6) 城市产业地产的设计方式
 - 7) 个人操作案例：政府协议和开发模式
- 2、组织构建：招商的组织 and 实操
 - 1) 资源整合，资源无处不在
 - 2) 产业吸引力模型和资源导向
 - 3) 准政府机构的力量
 - 4) 前置招商的计划组织和实施
 - 5) 个人实操案例：中交建筑 CBD
- 3、运营模式构建
 - 1) 协议方法
 - 2) 组织构建的不同之处
 - 3) 非常设机构的重要性
 - 4) 节点设计
 - 5) 土地利用规划的要害之处
 - 6) 操作规程：从合规性到商业模式
- 4、实操技巧
 - 1) 利用政府债务
 - 2) 利用政府城市规划
 - 3) 利用上一级政府的引导方向
 - 4) 利用产业规划和结构调整机会
 - 5) 利用招商政策
 - 6) 利用政府机构和平台
 - 7) 利用产业管理机构和研发机构
 - 8) 利用土地政策