

产业地产开发实操战略

(张飏 12 课时)

一、十八届三中全会后产业地产创新概况及未来趋势 (0.5H)

(一) 2013-2014 年国务院关于产业引导方面的相关指导精神

(二) 新型城镇化对于城市空间和产业布局的影响，

(三) 产业地产明确的趋势和机会

二、产业地产相关特点及类型(1H)

(一) 产业地产特点

1、投资特点

2、环境特点

3、设计特点

4、功能特点

5、 管理特点

三、产业体系构建(1H)

1、资源体系模型

2、建立资源体系如何实现与政府对接并获取最大化优惠政策

3、 图和建立产业地产资源体系

四、产业地产典型开发模式(1H)

五、产业地产开发中的焦点问题(2.5H)

(一) 土地流转及“三农”转型升级

(二) 产业政策

(三) 空间布局及功能定位

(四) 服务体系构建

(五) 招商引资

(六) 各方利益及政府谈判

1.收益问题

2.公共设施建设问题

3.拆迁问题

六、产业地产综合开发运营模式(3H)

(一) 产业定位----实现替政府做事

(二) 项目选址----实现延续政府城市化方向

(三) 项目谈判----实现产业资源和政府的相互借力

(四) 开发流程----实现短期效益对长期投资的支撑

(五) 盈利模式----实现从根源上解决销售和其他收益形式的合规性

(六) 经济测算----实现利益共同体的构建

七、产品模式研究及案例解析(3H)

(一) 生态地产模式研究----超越现阶段文化旅游地产的创新模式

(二) 教育地产模式研究----超越现阶段大学城的创新模式

(三) 新市镇模式研究----超越现阶段远郊商业地产的创新模式

(四) 养老地产模式研究----在真假养老之间从容转折