

产业地产项目论证与开发实操

(张飏 计划两天)

一、十八届三中全会后产业地产创新概况及未来趋势

- (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、产业地产特点

- (一) 投资特点
- (二) 环境特点
- (三) 设计特点
- (四) 功能特点
- (五) 管理特点

三、产业体系构建(1H)

- (一) 资源体系模型、产业吸引力模型和产业地产结构建立
- (二) 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
- (三) 建立产业地产资源体系

四、产业地产的土地、销售模式和典型开发模式

- (一) 近郊科技园区的开发模式
- (二) 中心城区产业 CBD 开发模式
- (三) 远郊产业新城的开发模式
- (四) 各类产业园区用地模式
- (五) 各类产业园区的销售模式

五、产业地产开发中的焦点问题

- (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

4、工业用地等非居住用地的利用模式

六、产业地产综合开发运营模式

- (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

- (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
- (五) 产业园区模式----工业用地的的大用途

八、产业园区项目的可行性分析和论证

- 1、产业结构研究论证
- 2、人口和地理信息研究论证
- 3、产业政策和土地政策论证
- 4、产业定位和结构论证

5、项目投资商业模式论证

6、组织和资源论证

7、财务论证