

科技园区开发与拿地策略

(张飏计划 12 课时)

一、科技园区开发的产业架构设计

- 1、产业吸引力模型---科技资源听谁的？
- 2、个人操作案例一：科技园区标杆案例----国家环境科技 CBD
- 3、产业模型的案例实证分析，结构与资源、资金来源与短期盈利
- 4、科技园区开发要素汇总：
- 5、资源配置决定土地获取能力

二、要素配置：科技园区行政资源

- 6、部委行业行政资源
- 7、行业协会资源
- 8、省级行业行政资源
- 9、市级行业行政资源

三、要素配置：科技园区技术资源

- 1、中央研发类企业
- 2、国家科研机构及实验室
- 3、省市科研机构
- 4、院校科研机构
- 5、国外私人研发机构
- 6、企业研发部门

案例：肯塔基---健康产业峰会

四、要素配置：科技园区对接的当地政府资源

- 1、发改委不仅仅是立项单位
- 2、招商局的用途
- 3、副市长的问题

五、科技园区开发和拿地过程中的顶层设计

- 1、个人操作案例二：国家生态文明教育基地
- 2、从顶层失败：中新苏州工业园和中新生态城
- 3、顶层决定次级行政

4、顶层设计决定拿地

六、科技园区资金来源

1、专项扶持资金

2、国有资本

3、核心企业资金

4、短期收益平衡资金

5、税收返还

6、金融机构配套资金

七、资源决定土地-----科技园区土地获取方式

(一) 一、二级市场联动和项目带土地

(二) 新型城镇化模型的产业地位

个人操作案例三：华明镇和 EOD 总部港

(三) 习一号和李一号

(四) 想要住宅用地很简单

(五) 指标的困惑

八、科技园区的第一步：项目立项和策划

1、从哪里开始

个人操作案例三：搞定省长

2、民营资本与央企的结合

3、策划永远高于设计

4、住宅思维者止步，请销售代理和策划机构离开

九、科技园区拿地流程

1、策划到拿地的距离

2、上位规划

3、科技园区的绿色通道：单项目报批

十、科技园区开发模式研究及案例解析(1.5H)

1、中关村科技园

2、青岛的败局

3、科技园区只有一种成功模式