

# 房企转型与房地产主题化时代的开发运营技术教程

## 课程特色：

- 1、政策红利：结合宏观政策、提出开发企业**获得获得政策红利**的直接方法和手段
- 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、操盘要点：结合个人案例、提出开发企业主题化开发的**运营技术和操盘要点**
- 4、资源整合：结合行业标杆、提出开发企业转型所需**资源的获取方式**和整合技巧
- 5、实战经验：结合本人操作、提出开发企业转型实战所面临的**危机和化解措施**

## 课程提纲：

### 一、转型时代-----房地产主题化时代的深层次背景和转型目标

- 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
- 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？
  - 4) 案例：融创的战略，习大大的关注，市场化的深入
- 3、中国城市的转型之路
  - 1) 香港模式
  - 2) 新加坡模式
  - 3) 美式城镇
  - 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、转型的中国城市给房地产产业带来的巨大的政策红利
  - 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：开发企业直接转型为城投
  - 5) 重读政策之五：棚改带来的又一次空手套机遇

### 二、新常态、新城镇、新房地产产业-----决定房地产主题化方向的三种基本形态

- 1、精明增长-----全新的中国城镇格局的基本标准
  - 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运用
- 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
- 2、农地变革，不仅仅是文化和旅游-----农地上的主题化方向
  - 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：技巧和路径
  - 4) 传统旅游地产、文化地产的崩溃
  - 5) 产业升级：农地变革下的房地产主题化必由之路
  - 6) 个人操盘案例：温泉屯的主题定位
- 3、棚户区改造
  - 1) 案例：哈达湾模式
  - 2) 棚改与城市升级
  - 3) 棚改的开发企业参与模式
  - 4) ppp 与政策性资金运用细则
  - 5) 棚改带动的房地产主题化方向

### 三、地产新常态下，文化、旅游、度假、休闲地产的主题化再造

- 1、永恒的旅游地产主题：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-----旅游地产的重生之路
  - 3) 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
- 2、生态地产-----旅游文化地产的转型和主题切换
  - 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永清县远郊外乡村的旅游地产
  - 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
- 3、休闲度假地产和远郊主题商业地产-----不仅仅是奢侈版的旅游地产
  - 1) 度假的概念
  - 2) 消费时间：度假和休闲地产的核心
  - 3) 亚特兰蒂斯：休闲度假的典型案例分析
  - 4) 主题山寨的前提
  - 5) 佛罗伦萨小镇：休闲商业的革命性启示
  - 6) 休闲度假地产主题化分支

### 四、养老地产-----蜂拥而上的虚幻主题

- 1、绿城的尝试
  - 1) 颐养学院的成功所在
  - 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
- 3、拿地功能和不可行性
- 4、大健康----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
  - 3) 大健康主题与旅游休闲地产的结合方式
  - 4) 个人操盘案例：丁字湾南海新城

## 五、永恒的主题：产业地产----中心城区的城市主题

- 1、产业地产的难点分析
  - 1) 土地性质
  - 2) 拆分销售
  - 3) 招商
  - 4) 政策优惠
- 2、产业地产主题化创新和实操要点
  - 1) 城市发展的需求点切入
  - 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) 创意文化主题的新趋势
  - 9) CSD 和 CLD
  - 10) 工业园区
- 3、生态城----唯有真实才能超越
  - 1) 中新生态城的救赎之路
  - 2) 低碳环保产业园
  - 3) 个人操盘案例：从一无是处到无所不能-----生态的提升和城市的关系
- 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

## 六、地产主题化运营技术

- 1、主题设计：政府与房企共赢关系构建
  - 1) 基础设施建设
  - 2) 产业导入和人口导入
  - 3) 重建规划体系
  - 4) 取信的方法

- 5) 解读政府工作报告
  - 6) 主题的设计方式
  - 7) 个人操作案例：政府协议
- 2、主题构建：招商的组织和实操
    - 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
    - 4) 节点设计
    - 5) 土地利用规划的重要之处
    - 6) 操作规程
- 4、实操技巧