

# 文化旅游地产开发模式

## 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**运营技术和操盘要点**
- 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、文化旅游地产面临的背景变化已经改变

- 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：产业地产与文化旅游
- 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
- 3、城市的转型之路：产城一体远远不够
  - 1) 中国城市的发展标准，
  - 2) 文化旅游在新型城镇化之中的作用
- 4、背景变化给文旅地产带来的巨大的机遇

### 二、房地产新常态-----决定文化旅游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) 精明增长的城市标准体系
  - 2) 精明增长对整个中国 2014 年的政策影响的验证
  - 3) 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，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：**涿鹿温泉屯的主题定位**

### 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) 生态空间和发展空间
  - 2) 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（**详见附件房山项目**）
  - 3) 生态文明主题的深化：教育和示范主题
  - 4) 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) **佛罗伦萨小镇：休闲商业的革命性启示**
  - 5) 休闲度假地产产业化导入方式

### 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（**附件绿城颐养学院**）
  - 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（**附件合众健康谷**）
  - 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：文化旅游产业地产模式

- 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、文化旅游地产的命脉-----人口导入
  - 1) 个人操盘案例：中新生态城的救赎之路
  - 2) 人口导入和原住民的利益设计
  - 3) 个人操盘案例：利用人口导入获得低价住宅用地
- 3、文化旅游地产的顶层设计
  - 1) 资源的起点 (行业吸引力模型)
  - 2) 主题定位，不可忽视的力量
  - 3) 组织的设计 (环境科技 CBD 架构)
  - 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、文旅地产实战操盘模式

- 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) 让你的项目成为政府工作报告承诺完成的政府项目
  - 5) 个人操作案例：政府协议和开发模式
- 2、组织构建：招商的组织和实操
  - 1) 资源整理，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