

《产业地产定位与规划实务》

课程时间：

1-1.5 天

课件提纲：

Day 1AM 认知产业地产市场

1、国内产业园市场环境

1.1 政策环境

1.1.1 地区政策差异

1.1.2 行业政策解读

1.1.3 政策对招商及运营的影响

1.2 人才环境

1.2.1 国内教育体制弊端

1.2.2 中外人才差异

1.2.3 国内的雇主心态

1.2.4 创新势在必行

1.3 技术环境

1.3.1 中外技术差距

1.3.2 知识产权保护

1.3.3 技术认证、检测与牌照

1.3.4 技术扶持政策

1.3.5 公共技术平台

1.4 资源环境

1.4.1 行业上下游集聚

1.4.2 商务平台搭建

1.4.3 生活服务平台搭建

1.4.4 交通及环境配套的强化

1.5 资本及融资环境

1.5.1 园区资本对接

1.5.2 多元融资结构

1.5.3 孵化创新

1.5.4 政府支持的必要性

1.6 市场环境

1.6.1 发展历程

1.6.2 发展阶段划分

➤ 政府主导

- 政企合作
- 民企外企自主开发

1.6.3 产业园区分类

- 工业园区 1.0 ；
- 工业园区 2.0 ；
- 产业园区 1.0 ；
- 科技园区 ；
- 产业地产 2.0 ；
- 产城结合 ；

1.6.4 市场格局与标杆企业

*精彩章节

1.7 管理思维

1.7.1 政府思维的转变

1.7.2 企业思维的转变

1.7.3 工作思维的转变

Day 1PM 产业地产盈利模式与定位规划

2、产业园的盈利模式阐述

2.1 产业地产在国内发展的必要性

2.1.1 产业升级需求

2.1.2 地产企业转型需求

2.1.3 政府税收与政绩要求

2.1.4 破解经济发展瓶颈

2.2 产业园区有那几种开发模式？

2.2.1 六种开发模式阐述

2.2.2 工业园区的开发模式及发展之路

➤ 开发模式

➤ 发展历程与前景

2.2.3 产业园区的开发模式及发展之路

➤ 开发模式

➤ 发展历程与前景

2.2.4 科技园区的开发模式及发展之路

➤ 开发模式

➤ 发展历程与前景

2.2.5 产业综合体的开发模式及发展之路

➤ 开发模式

➤ 发展历程与前景

3、产业园区定位理论

3.1 如何做市场调研

3.1.1 针对市场竞品的信息采集

3.1.2 针对市场价格的分析

3.1.3 目标客户访谈

3.1.4 形成有价值的分析结论

3.2 如何做行业分析

3.2.1 主要目标行业分析

3.2.2 目标行业的选择

3.2.3 目标行业上下游产业链分析

3.2.4 行业专家访谈

3.3 园区定位体系

3.3.1 产业定位的依据

3.3.2 空降主导模式

3.3.3 产业定位与深化

***精彩章节**

4、产业园区规划设计心得

4.1 园区规划设计

4.1.1 遵循产业定位

4.1.2 遵循实际需求

4.1.3 遵循盈利模式

4.1.4 遵循设计规范与消防要求

4.2 绿色科技建筑应用

4.2.1 绿色科技建筑阐述

4.2.2 科技因素的选择

➤ 举例：深圳建研院

4.3 定制型建筑设计

4.3.1 定制中的空间尺度问题

4.3.2 定制中的能源容量配给问题

5. 课程总结与 答疑解惑 (30 分钟左右)