

# 《产业地产全程操盘落地实务》

## 课程时间

2-3 天

## 课程提纲：

### 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

## **Day 2AM 产业地产招商运营实务**

### **5、产业园区招商实务**

#### **5.1 招商的渠道与统筹**

5.1.1 招商的渠道

5.1.2 客户需求分析

5.1.3 互联网渠道运用

#### **5.2 客户关系管理 (CRM)**

5.2.1 CRM 阐述

5.2.2 客户沟通谈判技巧

5.2.3 客户投诉管理

5.2.4 危机预防

5.2.5 案例讲解

➤ 案例：华夏幸福基业

➤ 案例：恒生科技园

## **5.3 招商的管控与考核**

5.3.1 招商团队的配置原则

5.3.2 外部合作伙伴的引入

5.3.3 管控与考核

5.3.4 合约设计与和管理

## **5.4 招商道具的筹备**

5.4.1 有哪些道具要准备

5.4.2 为什么要准备？

5.4.3 优秀道具展播

## **5.5 营销推广**

5.5.1 三层推广设计

5.5.2 实际推广经验

➤ 案例：沈阳软件园

## **6、产业园区运营实务**

### **6.1 园区运营体系阐述**

6.1.1 运营体系

6.1.2 运行机制

### **6.2 园区运营的差异化**

6.2.1 政策差异化

政策申报、资源输出

## 6.2.2 园区服务差异化

平台服务、技术服务

## 6.2.3 金融服务差异化

投融资服务、上市服务

## 6.2.4 配套差异化

产业配套、生活配套

## Day 2 PM 产业地产转型升级与趋势分析

### 7、孵化器与众创空间

#### 7.1 传统孵化器的优势与不足

7.1.1 孵化器运行原理

7.1.2 传统孵化器的优势

7.1.3 传统孵化器的不足

#### 7.2 众创空间的优势与不足

7.2.1 众创空间运作模式

7.2.2 众创空间的优势

7.2.3 众创空间的不足

#### 7.3 总结建议

### 8、产业园区管控与转型

#### 8.1 管控与组织架构

8.1.1 组织架构建议

8.1.2 管控模式

8.1.3 长期发展规划

## **8.2 企业转型探讨**

8.2.1 产业地产商的转型探讨

➤ 万科的转型

8.2.2 产业服务商的转型探讨

➤ 轻资产化案例：博济科技园

➤ 轻资产化案例：北皆模式

## **9、海外市场环境与案例**

**9.1 产业地产的起源**

**9.2 产业地产世界发展简史**

案例：丹麦卡伦堡、DMC（首尔数字文化产业园）、台湾华山 1914 文创产业园、

**9.3 中外的比较**

9.3.1 机制不同

9.3.2 市场成熟程度不同

9.3.3 人才理念不同

9.3.4 管控思维不同

**9.4 三大国际知名案例**

9.4.1 普洛斯

9.4.2 裕廊 (腾飞)

9.4.3 硅谷

## **10、趋势与总结**

### **10.1 未来发展趋势**

产业地产的发展趋势

- 智慧产品，科技应用
- 多元跨界
- 云应用
- 大数据

### **10.2 资产证券化助力**

- 资产证券化阐述
- 可行性方式