

文化旅游地产开发模式

(张飏 12 课时)

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：中央政府的目的是

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 and 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