

专题二十五：产业园区项目选址、行业、产品端深度精讲课

(1天)

一、产业园区顶层设计的十大要素

1. 央企、国企和民企的特点和区别
2. 重资产还是轻资产
3. 集团上市还是 REITs 上市
4. 扩张还是深耕
5. 综合性园区还是特色精品园区
1. 产业定位和产业赋能
2. 招商还是招租及产业链的深耕
3. 自持还是大部分或小部分销售
4. 园区的物业、设施、招商、运营和资产管理
5. 从十大创新关键词看产业园区的与时俱进

二、产业园区的选址 - 城市和位置

1. 开发区的选择
 - 1.1 我国开发区发展概况
 - 1.2 国家级开发区（含经济开发区、高新技术产业园区、特色工业园区等）
 - 1.3 省级开发区及地市开发区
2. 区域和城市的选择
 - 2.1 区域的选择 - 影响产业园区市场长期趋势的主要因素
 - 2.2 城市的选择
3. 位置的选择
 - 3.1 位置的选择决定因素
 - 3.2 产业园区产业链：“建链”、“补链”、“强链”
 - 3.3 细致严谨的前期调研（选择、规划、现金流及招商策略）

三、产业园区的行业 - 产业趋势和热点

1. 第十四个五年规划和几大方向
2. 公募不动产 REITs 的重要文件（含项目申报要求）
3. 地方产业市场和政策 - 以深圳和大湾区为案例分析
4. 产业的选择原则：政策、市场、核心竞争力

四、产业园区的产品 - 租客、买家、自建者分析

1. 租户、买家、自建者分析
2. 持有还是部分销售
3. 退出的方式

五、张江高科、上海临港、京东智谷、天安数码、金科产业、德必和锦和案例分析

1. 张江高科园区（国有背景）
2. 上海临港集团（国有背景）
3. 京东智谷产业园（民营互联网背景）
4. 天安数码（外资和民营运营背景）

5. 金科产业（民营开发商背景）
6. 德必商业与锦和集团（民营运营背景）