

《产业地产发展模式、园区招商与运营管理》

课程大纲（升级版 - 2021）

讲授：涂山青

【课程对象】

政府相关部门人员 / 企业董事长/总经理/总监 / 招商团队/销售团队/推广团队/HR 等

【课程介绍】

“史上最严”楼市调控和传统地产“天花板”效应，在倒逼着地产商寻找转型求生的新市场空间。

在国家新型城镇化战略下，片区开发（产业园区开发）显示出巨大市场前景。国务院办公厅《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》和《2019年新型城镇化建设重点任务》更是进一步传递着不一样的市场信号……

本课程中，房地产资深专家涂山青老师携长期的行业经验积累，结合目前中国产业园区招商运营实际，全面剖析产业园区发展现状与前景，把握园区招商运营本质规律，帮助招商人员把握形势，创新方法，同时学会园区产业运营服务策略与技巧，打造园区招商运营卓越团队！

【课程收益】

通过本课程学习，您将获得如下收益：

1. 认识目前中国产业园区发展所面临的环境、现状、趋势
2. 分析园区招商的模式、规范化流程与招商操作要领，掌握招商成功秘诀
3. 认识园区产业运营服务设计、增值服务与园区核心竞争力打造

【课程特点】

- ◆ 全真干货，倾囊相授。精！准！狠！
- ◆ 拒绝平庸！我们不做无效的培训。
- ◆ 讲师视野宏大，课程高屋建瓴。全程紧盯热点，剖析难点，直击痛点，抓住增长点！
- ◆ 策略引领，步骤分解，方法演绎，实战实训！让参训学员从观念到心态到方法到技能全面提升。

【课程时长】 2天

【课程主要内容】

【思考】说在前面：招商为什么难！招商能不能不难？！

一、产业地产发展模式与政策分析

1. 认识产业地产
 - (1) 什么是产业地产
 - (2) 产业地产类型
 - (3) 产业地产特征分析
2. 中国产业地产发展阶段分析
3. 中国产业地产发展模式分析
4. 产业地产（园区）政策分析
 - (1) 国家层面的政策
 - (2) 地方层面的政策

二、产业园区招商基本知识

【问题】产业园区招商如何走出“两战”死胡同？

1. 认识产业园区及其发展

【分析】当前产业地产竞争态势比较
 2. 园区招商的特点
 3. 园区招商成功的基本要素分析
 4. 园区招商的常见误区（八大误区辨析）
 5. 园区招商的六大原则

【分析】园区招商的六大“痛点”
 6. 园区招商的六大步骤分解
 - (1) 招商目标的确定
 - (2) 园区定位
-

三、园区招商流程与细节把控

【提醒】产业园区成功招商的前提

1. 园区招商五大模式分析
2. 园区招商模式选择的因素分析
3. 园区招商工作策划
 - (1) 园区招商的资源因素分析
 - (2) 园区招商工作计划制定
 - (3) 园区招商策略设计
 - (4) 园区招商人员培训
4. 园区招商流程
 - (1) 调研分析

【提醒】PPP 政策调整：非公益。拒绝、清退

- (2) 产业研究
- (3) 项目价值发掘
- (4) 园区客户分析

【小专题】园区招商之客户研究

1. 园区所在产业/行业周期分析

行业周期

新细分行业：成长期？快速发展期？成熟期？衰退期？

2. 园区客户研究的内容（指标）

3. 客户入园动机分析

4. 客户入园主要考虑的因素分析

5. 招商宣传/推广

- (1) 招商宣传/推广要求

宣传推广之“五统一”

宣传推广之“五讲五重”

- (2) 宣传要领

- (3) 宣传方式

- (4) 宣传途径

6. 园区项目招商工作步骤

7. 招商管理与绩效考核

- (1) 招商战略目标

- (2) 招商组织体系

- (3) 招商技术组合

- (4) 资源与团队建设

- (5) 绩效考核评估

【资料】园区成功招商的保证体系分析

四、招商要领突破技巧

【提醒】招商中的常见问题

如何做好招商突破之细节

1. 组建招商团队

- (1) 招商团队的来源

- (2) 招商团队的知识与能力挑战

3. 组织招商培训

- (1) 培训目标确定

- (2) 培训对象选择

- (3) 培训时间、地点

- (4) 培训专家
- (5) 培训内容设计
- (6) 培训效果考核

4. 做好招商准备

【秘诀】招商成功的关键：“九字诀”

5. 拓展招商渠道

- (1) 招商渠道设计与开发

【秘诀】园区招商之十二大渠道及案例分享

【经典案例】产业园网“沙里淘金”的招商秘诀

- (2) 组织招商活动

6. 巧施营销手段

【附】八大营销手段组合出击

五、园区运营管理与增值服务策略

1. 产业园区运营的四大模式分析

2. 产业园区运营模式选择的因素分析

3. 产业园区运营方案设计

- (1) 园区运营目标
- (2) 园区运营计划
- (3) 园区运营团队组建

4. 园区产业运营服务设计

- (1) 园区产业运营服务平台搭建
- (2) 入园服务
- (3) 生产服务
- (4) 生活企业
- (5) 增值服务

5. 产业园区服务的盈利模式分析

- (1) 产业园区服务的盈利模式设计
- (2) 产业园区服务的盈利效益测算
- (3) 产业园区服务的盈利模式实现

六、经典案例综合分析

1. 华夏幸福产业园区招商与运营典型案例解析

2. 某产业园区招商策划案例

3. 标杆产业园经典案例解析（北京金桥产业园、联东U谷、张江高科、大连软件园、东湖高新产业园、天安数码城等）

七、互动答疑 (15~20 分钟)

课程结束，谢谢参与！