

《片区开发/产业园区开发模式、招商与运营管理》

课程大纲（升级版 - 2023）

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《2022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！让学员从观念到心态到方法到技能全面提升。

【课程时长】 1~2 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. 产业地产发展阶段分析

- (1) 产业地产的发展阶段
- (2) 产业地产的发展趋势分析

3. 产业地产（产业园区）开发的业务内容

- (1) 土地一级开发
- (2) 产业勾地/拿地
- (3) 产业开发
- (4) 园区运营服务

4. 片区开发（区域综合开发）模式分析

- (1) 片区开发（区域综合开发）的模式逻辑和业务领域
- (2) 开发区模式分析
- (3) 新城/新区模式分析
- (4) 产业园区模式模式
- (5) 其他模式分析

4. 片区开发（区域综合开发）流程分析

- (1) 典型的片区开发（区域综合开发）运作模式
- (2) 片区开发（区域综合开发）的主要阶段

二、产业地产规划与开发

1. 产业园项目规划

- (1) 项目战略规划
- (2) 项目定位
- (3) 空间规划

2. 项目规划的因素分析

- (1) 环境因素分析
- (2) 园区因素分析
- (3) 时机因素分析
- (4) 体系因素分析
- (5) 人的因素分析

3. 项目策划

- (1) 项目价值发掘
- (2) 园区 USP 分析
- (3) 园区定位分析

三、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

.....

四、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

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. 园区生态建设与运营服务平台搭建

(1) 园区生态建设原则

(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！