

《片区开发(产业园区)模式分析、勾地/拿地、招商与运营管理》课程大纲

(1天版 - 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，区域综合开发（片区开发）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天（6小时）

【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小时)

1. 认识产业地产

- (1) 产业地产类型
- (2) 产业地产特征分析
- (3) 产业地产（产业园区）开发的业务内容
- (4) 产业地产相关政策分析

2. 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

3. 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、片区开发（园区开发）项目勾地技巧与拿地策略 (2小时)

1. 如何认识产业勾地

- (1) 什么是产业勾地
- (2) 产业勾地的目标
- (3) 产业勾地中地方政府心理分析
- (4) 勾地中如何抓住地方“痛点”

2. 产业勾地技巧

- (1) 目标土地的选择
- (2) 勾地热点分析
- (3) 勾地排他技巧
- (4) 勾地中如何突出我方优势

3. 片区开发（园区开发）项目拿地策略

- (1) 片区开发（园区开发）项目拿地三大模式
- (2) 其他（变通）拿地方式

二、产业地产规划与开发 (0.5小时)

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 (1小时)

1. 园区招商的特点
2. 园区招商成功的基本要素分析
3. 园区招商的常见误区 (八大误区辨析)
4. 园区招商的六大原则
【分析】园区招商的六大“痛点”
5. 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、园区运营管理与增值服务策略 (1小时)

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 (0.5 小时)

- 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！