

# 产业地产开发与运营管理

讲师：李豪

**课程简介：**近些年随着国家产业升级和发展，各类产业园区、科技园区、智汇园区等替代了工业园区。随着各类产业园增多，竞争的激烈，产业园的定位、经营方式、盈利和发展模式越来越被重视，本课程就以上方向以及产业园的运营管理、服务体系展开系统学习。

**课程时间：**2天

**课程对象：**产业园区董事长、总经理、副总经理、营销和招商、经营等高、中、基层管理人员

**课程收益：**

- 1、学习产业园区的产业定位、物业定位与规划，以及前置招商；
- 2、学习产业园区的前期立项、报批和项目规划等流程与手续；
- 3、学习和掌握如何有效运用最佳方式达到项目营销推广和成功招商目标；
- 4、掌握如何有效地运营和管理一个产业园区，并让它的价值最大化；

## 课程大纲：

### 1 产业地产定位与规划

#### 1.1 当前产业园区产业定位的特点

##### 1.1.1 国家产业引导

##### 1.1.2 区域产业现状与产业政策

#### 1.2 细分产业研究与前置招商

##### 1.2.1 细分产业类别分类

##### 1.2.2 头部企业招商

##### 1.2.3 产业链招商

##### 1.2.4 产业协会招商

#### 1.3 产业链与产业集群规划

#### 1.4 物业规划与园区规划

#### 1.5 项目立项与立项流程

#### 1.6 政府政策解读与落实方式

项目前期可行性评估

项目可行性主要技术经济指标分析

项目投资环境和市场研究

城市（区域）市场现状研究与评估

地块环境、建筑开发条件调研分析

项目风险评估

政策风险评估

产业与经济环境评估

竞争环境评估

客户需求评估

内部项目能力评估

项目投资估算和资金筹措

土地成本预算

建安工程成本预算

前期费用

红线内外工程及公建配套预算

不可预见费

开发期税费

资金筹措计划及财务费用

销售收入的测算

各类物业销售单价的测算

建议销售价

实际销售总收入

项目经营管理费用收入与支出测算

项目利润、利润率与内部收益评估与测算

项目开发管理

开发计划管理

项目开发周期确定

项目开发节奏把握与现金流计划管理

项目开发前各专业口计划与分工管理

项目开发总计划与各专业口分项目计划管理

项目分期开发计划与管理

项目报批报表管理

规划方案与施工方案怎么获得快速审批四个原则

#### 1.6.1 项目四证如期办理

工程总包选择与确定

甲供材料与供应商的选择与确定

项目开工准备与开工管理

水电路政等相关部门协调

人机械材料进场

临水临电临场设置与协调

项目进程设计与实施

项目实施要点

项目计划管理与工程进度管理

项目质量管理

## 2 产业园区的营销模式

### 2.1 项目整体营销策略

2.2 项目营销推广计划

2.3 招商传播通路选择

2.4 产业园区新媒体的传播

2.5 产业、行业的营销

### 3 产业园区招商

3.1 产业园区招商四个阶段

3.2 产业园区招商流程

3.3 产业园区招商、引商十大策略

3.4 产业园区招商政策制定与资源获取

3.5 产业招商中政府政策使用与解读

3.6 招商中关键客户跟踪与成交

### 4 产业园区经营管理

4.1 产业园区经营管理的“三驾马车”

4.2 产业园经营管理模式设计

4.3 园区租金与配套费用设计

4.4 产业园区配套功能与设施设计

4.5 经营管理中服务意识与服务功能提升

#### 4.6 经营管理中产业优化与升级