

城市综合体、产业园区前期规划与招商运营

讲师：李豪

课程简介：城市综合体、产业园区等项目因其规模大，发展周期长，涉及的专业口多，所以开发难度与运营难度比较大。但目前这是房地产行业重要的发展方向，本课程就城市综合体、产业园区等综合性房地产项目开发、定位、模式设计与招商、运营，以实际案例与操作为切入口展开培训、学习。

课程时间：2天

课程对象：房地产企业高管、项目公司高管、商业地产/产业园区开发人员、设计人员等

课程收益：

- 1、认识和了解城市综合体和产业园区项目成功开发与运营的案例；
- 2、熟悉和掌握综合性项目的开发筹备、规划、设计与定位工作；
- 3、如何选择和设计一种可持续的城市综合体与产业园区等类型项目的赢利模式；
- 4、各类项目如何招商、如何设计运营，招商模式和运营模式对前期项目定位、规划和设计的影响。

课程大纲：

- 1 关于城市综合体、产业园区项目案例
 - 1.1 城市综合体的定义和开发特点
 - 1.2 产业园区的定义与开发特点
 - 1.3 华润城市综合体四大系列产品的特点
 - 1.4 保利综合体开发与运营模式
 - 1.5 绿地产城一体化开发模式

- 2 城市综合体、片区开发和产业园区开发投资拓展模式
 - 2.1 投资拓展模式
 - 2.1.1 房地产一级开发模式
 - 2.1.2 产业园区开发模式
 - 2.1.3 特色小镇、文旅体地产开发模式
 - 2.2 投资拓展前期工作准备
 - 2.2.1 城市经济与产业现状调研与分析
 - 2.2.2 城市发展规划研究
 - 2.2.3 片区开发投资方案策划
 - 2.2.3.1 投资方式与投资规模
 - 2.2.3.2 导入产业类型对市场、片区发展帮助
 - 2.2.3.3 项目规划与开发模式
 - 2.2.3.4 带动产业发展、经济发展与税收预测
 - 2.2.3.5 社会效果预测与解决就业数量
 - 2.2.3.6 新技术、新产业的引入
 - 2.2.3.7 企业背景 and 开发能力体现
 - 2.3 投资拓展合作方式
 - 2.3.1 政府主导企业参与型
 - 2.3.2 企业主导政府扶持型
 - 2.3.3 企业与政府联合开发型
 - 2.4 投资开发模式
 - 2.4.1 土地一级开发二级联动开发模式
 - 2.4.2 土地一级开发二级出让型开发模式
 - 2.5 案例：绿地高铁新城开发模式、中铁土地一、二联动开发模式、绿城特色小镇开发模式
- 3 城市综合体项目开发前策
 - 1.1 不同区域项目开发模式
 - 1.1.1 核心城市综合开发模式
 - 1.1.2 副城城市综合开发模式

- 1.1.3 新开发区城市综合和产业园区开发和模式
- 1.2 项目前期调研分析
 - 1.2.1 区域经济环境与城市产业格局研究
 - 1.2.2 消费群体研究
 - 1.2.3 城市商业模式研究
 - 1.2.4 行业产业模式研究
 - 1.2.5 项目竞争环境研究与分析
 - 1.2.6 房地产投资调研分析
 - 1.2.7 商家、品牌调研分析
 - 1.2.8 商业经营与运营方式调研
- 4 项目定位
 - 1.1 项目战略定位
 - 1.2 项目形象定位
 - 1.3 项目客群定位
 - 1.4 项目功能定位
 - 1.5 项目业态定位与规划
 - 1.6 项目规模定位
 - 1.7 项目档次定位
- 5 城市综合体与产业园区赢利模式设计
 - 1.1 项目投资估算及财务评价分析
 - 1.2 综合体赢利模式分析
 - 1.2.1 万达模式
 - 1.2.2 新天地模式
 - 1.2.3 华润模式
 - 1.2.4 凯德模式
 - 1.3 产业园区赢利模式分析
 - 1.3.1 绿城模式
 - 1.3.2 华夏幸福模式
 - 1.3.3 万通模式

6 项目规划

1.1 项目整体功能组合设计

1.2 区域功能组合设计

1.3 建筑规划与建筑形态设计

1.4 内部环境设计

1.4.1 内装修风格、标志物

1.4.2 商业动态线路设计

1.4.3 内部交通系统设计

1.4.4 氛围营造系统设计

1.4.5 辅助与附属设施设计

1.5 外部环境营造

1.5.1 交通规划

1.5.2 景观等外部环境设计与立面设计

7 项目招商与运营

1.1 项目招商策略

1.1.1 项目三大招商

1.1.2 招商定位与招商计划制定

1.1.3 阶段性招商策略

1.2 项目运营模式

1.2.1 自建团队运营模式

1.2.2 委托运营商模式

1.2.3 自组运营与委托运营结合

1.2.4 运营模式对前期定位与设计的影响

1.2.5 运营成本与风险控制