

马海顺老师

# 《产业园区工程项目筹划与实施组织设计》 课程大纲

## 前言

### 第一部分 为什么那么多地方都在做产业园区？园区是如何分类的？

一、园区究竟是什么？

二、产业园区的本质

（一）空间服务商

（二）时间合伙人

三、为什么要发展产业园区？

（一）园区能够带动区域经济增长，促进产业转型升级

（二）园区能提高产业竞争力

（三）园区能加速城市化进程

（四）园区能实现可持续的盈利

四、园区的分类与特点

（一）园区的分类

1.政府主导型

2.企业主导型

（二）产业园的特征

1.资源整合

2.效益提升

3.规模开发

（三）产业园有哪些优势？

1.享受优惠政策

2.生态环境较好

3.可获独立产权

4.可扩张空间大

五、产业园发展的特点

六、产业园有哪些特征与优势？

七、开发区、产业园、工业园之间有何区别？

八、经开区和高新区两者的区别？

九、产业园发展经历的传统、聚核、聚链、聚网四大阶段

十、产业园发展趋势如何？

十一、产业园健康发展的重要基础

**【依据学员实际 交流互动 答疑解惑】**

### 第二部分 “六划思维”赋能产业园区开发全流程解析

一、“六划思维”赋能产业园区开发应用实践解析

二、产业园区开发全流程解析

（一）项目谋划

1.选 址

2.产业定位

（二）市场调研和项目定位

- 1.市场调研
- 2.项目定位
  - (三) 规划编制和政策争取
    - 1.规划编制
    - 2.政策争取
  - (四) 融资方式和财务测算
    - 1.融资方式
    - 2.财务测算
  - (五) 策划方案与可行性研究
    - 1.策划方案
    - 2.可研编制
  - (六) 土地获取与开发建设或项目改造
    - 1.土地获取
    - 2.开发建设或项目改造
  - (七) 招商营销与运营管理
    - 1.招商前置
    - 2.营销推广
    - 3.运营管理
    - 4.示范创建

**【依据学员实际 交流互动 答疑解惑】**

### **第三部分 产业园区项目开发筹划**

- 一、项目前期开发方案筹划
  - (一) 客户选择与分析
  - (二) 信息渠道建设与筛选
- 二、团队组建与分工
  - (一) 团队人员安排策划
  - (二) 团队分工与WBS统筹
- 三、项目开发实施
  - (一) 项目开发计划筹划
  - (二) 项目开发计划实施
- 四、项目招投标方案策划
  - (一) 项目招投标方案确定与策划
  - (二) 项目招投标方案内容确定与分类
- 五、项目技术与商务方案筹划
  - (一) 项目技术方案筹划
  - (二) 项目商务方案筹划
- 六、项目前期规划方案筹划
  - (一) 项目前期思路确定
  - (二) 项目前期方案筹划
- 七、产业园区主流融资招商模式分析
- 八、项目商务谈判方案筹划
  - (一) 商务谈判内容确定
  - (二) 谈判过程策划
- 九、项目开发收尾与总结

- (一) 项目完工评价
  - (二) 项目收尾管理
  - (三) 项目收尾的方法沟通协调
  - (四) 总结复盘
- 十、项目开发需注意的九大问题  
**【依据学员实际 交流互动 答疑解惑】**

#### **第四部分 产业园区项目实施执行**

##### **一、项目实施工作筹划**

- (一) 项目启动目的
- (二) 项目启动时间
- (三) 项目启动小组
- (四) 开工计划

##### **二、项目实施协调会**

- (一) 现场协调会的目的
- (二) 现场协调会的内容
- (三) 现场协调会的组织

##### **三、项目团队与计划安排筹划**

- (一) 项目团队成员分工与安排筹划
- (二) 项目团队中不同角色分工与合作的十个原则
- (三) 项目实施计划与实施筹划

##### **四、项目设计工作筹划**

- (一) 项目设计工作策划
- (二) 设计与其他工作衔接筹划

##### **五、项目采购工作筹划**

- (一) 项目前期采购工作筹划
- (二) 项目采购短名单共工作安排与实施

##### **六、项目施工工作准备**

- (一) 项目施工特点分析
- (二) 项目施工与执行准备

##### **七、项目执行过程中变更工作筹划**

- (一) 项目执行过程中变更内容筹划
- (二) 项目执行过程中索赔筹划

##### **八、项目交付筹划**

- (一) 项目交付工作安排与布置
- (二) 项目交付细节筹划

##### **九、项目实施总结筹划**

- (一) 项目总结会议安排
- (二) 项目实施经验教训总结安排

##### **十、文明工地创优策划**

- (一) 文明工地筹划安排
- (二) 优质奖筹划安排

##### **十一、项目实施中需注意的其他事项**

- (一) 项目成本
- (二) 项目物资管理

(三) 项目形象

**【依据学员实际 交流互动 答疑解惑】**

## **第五部分 产业园区的发展困局与问题分析及管控优化思路探讨**

### **一、产业园区的发展困局分析**

- (一) 工业发展定位不清
- (二) 工业联系关系度不高，集聚不足
- (三) 园区缺乏自我轮回能力
- (四) 产业配套、外围服务业薄弱

### **二、产业园区工程建设存在的问题**

- (一) 园区规划不科学、产业定位不清晰
- (二) 园区主导产业趋同，同质化特征明显
- (三) 产业链不完整，产业集聚效应偏弱
- (四) “产业空城”“产城分离”现象普遍
- (五) 重硬件建设，轻软实力打造
- (六) 政策依赖性强，内生发展较弱
- (七) 招商缺乏定位和计划
- (八) 技术创新能力不足，缺乏相关服务
- (九) 园区管理体制僵化，运营管理机制不健全
- (十) 园区建设重量轻质，内部分工协作能力差

### **三、产业园区工程管控优化思路与举措**

- (一) 实施项目分级管控
- (二) 建立标准化项目管理制度和组织机构
- (三) 加强项目进度管理
- (四) 加强项目质量管理
- (五) 加强项目安全管理
- (六) 推进对项目人员的考核激励

### **四、产业园区规划运营的建议**

**【依据学员实际 交流互动 答疑解惑】**

## **第六部分 “六划思维”赋能产业园区项目筹划与实施组织设计应用实践解析**

### **一、“六划思维”模型赋能产业园区项目全过程控制管理应用实践解析**

### **二、“六划思维”模型解析与执行团队应用实践解析**

### **三、“六划思维”管理体系过程思路与方法探讨**

### **四、“六划思维”管理体系过程推动与拉动关系探讨**

### **五、“六划思维”管理体系过程管理层级与费用探讨**

### **六、“六划思维”管理的内外呼应左右逢源与纵向贯通横向联合探讨**

**【依据学员实际 交流互动 答疑解惑】**

## **第七部分 问题解答**

**【依据学员实际 交流互动 答疑解惑】**

## **第八部分 产业园项目经典案例分享解析**

案例 1：城市传统工业区转型升级典范----蛇口网谷

案列 2：北京首钢园区——从工业遗存到时尚新潮的新晋网红打卡地

**案例 3：郑州二砂厂——从没落纺织工业区到潮流创意的文化新天地**

案例 4：国家创新创业标杆项目----深圳湾创业广场

案例 5：广东集团深耕园区领域旗舰案例----光大 WE 谷

案例 6：东莞产业转型升级标杆与示范----天安数码城 T5

**【依据学员实际 交流互动 答疑解惑】**

**结语**