

# 产业园区的任督二脉

## 01

城市规划和建筑设计，产业园区的“任脉”，下沉为园区的物质载体，“属阴脉之海也”，形成园区的筋骨皮。

产业招商和产业运营，产业园区的“督脉”，上升为园区的气血运转，“属阳脉之海也”，形成园区的精气神。

## 02

按照传统开发时序，城市规划和建筑设计先行，产业招商和产业运营后置，任督二脉难以同频共振。

按照传统招标模式，城市规划和建筑设计单独招标，产业招商和产业运营又单独招标，任督二脉难以统筹协调。

时序分离，主体分离，必然责任分离，导致无人对项目全生命周期总体负责。

## 03

全生命周期总体负责，秘籍在于四个前置：

1、拿地决策时，资管方案要前置。即拿地时，应该考虑投资计划，综合成本，销售部分的销售价格和去化速度，持有部分的租金价格、去化速度和资产证券化（CMBS、REITs）方案，融资计划（银行、基金、合作等）。

2、业态规划时，运营方案要前置。淄博，一没区位优势，二没IP优势，三没资源优势，为什么凭一个烧烤火上天？靠的就是运营。产业园区的运营账一直都是糊涂账，其收益是隐形的客户粘性、品牌塑造，但看不见摸不着。淄博烧烤，第一次用最鲜明的方式呈现城市运营的力量和价值。业态划分，是后期运营服务的物质载体，运营方案必须指导业态规划。

3、产品设计时，招商策划要前置。产品最终是要交给招商去租售的，最终是要交给目标客户去使用的。产品的技术指标，必须根据客户的需求来定，产品的建安成本，必须根据最终售价来倒推，脱离成本约束的设计，画得越好看，教训越深刻。

4、设施设备选型时，物业管理要前置。设施设备的维护是后期运营成本的大头，但物业公司的“地位”不高，往往在项目交付、承接查验时才真正介入。设施设备如果物业公司用起来不顺手、不合理，就必然导致大量的更换和翻新成本。再加上，如果设施设备物业没有参与选型，后期产生的更换翻新责任，还难以计算到物业公司身上。

四个前置，要求业主在实际动工前，就具备“规划设计、招商运营、物业服务、资产管理”四大能力，并融会贯通。