



开发区招商咨询



联系我们

北京华灵四方投资咨询有限责任公司

网站: www.hlsf.com.cn QQ: 29848647

Email: shenwei@hlsf.net, weishen@126.com

北京: 朝阳区广渠路11号院1号楼金泰国际大厦A803 邮编: 100124

总机: 01067716608 传真: 010-67716520

联系人: 沈先生 手机: 139 1126 8021

宁夏: 银川市金凤区黄河东路888号恒泰商务大厦15-4室 邮编: 750004

云南: 云南昆明白云南路548号丹彤大厦18层A3号【北京路和白云路交叉处】 邮编: 650224

广东: 广州市天河区黄埔大道西路76号富力盈隆广场504室 邮编: 510623

广东省深圳市福田区深南大道2008号中国凤凰大厦2栋23E 邮编: 518026

北京华灵四方投资咨询有限责任公司

公司简介

北京华灵四方投资咨询有限责任公司成立于2005年1月，专业为各类工业园区提供产业规划、园区产业链定位、园区投资商需求分析、园区招商引资、园区管理体制和园区竞争优势分析。

华灵四方拥有国家发展和改革委员会工程咨询资格、国家统计局涉外调查许可证。其中工程咨询资格专业包括机械、有色冶金、建筑、农业、市政公用工程（燃气热力）、医药、化工、公路、通讯信息9个专业，正在申请轨道交通、节能、新能源、市政公用工程（环境卫生）、水利等专业，公司为民营企业咨询公司中获得专业数量最多的咨询公司之一。涉外调查许可证许可范围为全国，是该领域级别最高的许可。

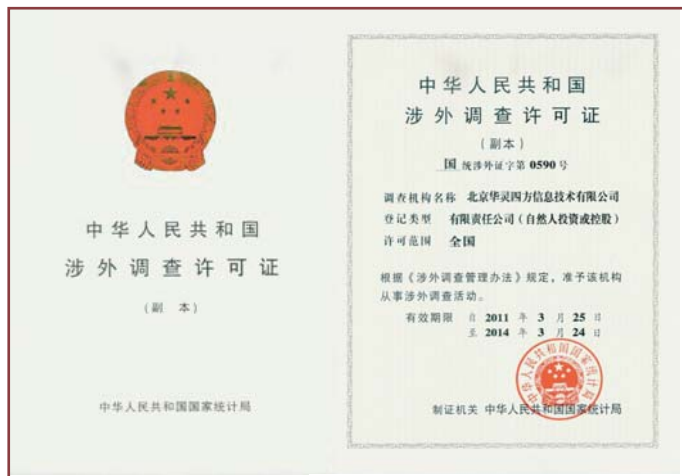
公司总部位于北京，并且已经在广州、深圳、银川、昆明、济南设立分公司和子公司，并且在桂林市、浙江嘉兴市、长沙市、西安市、成都市、武汉市设立了办事处，形成了全国性的咨询网络和专家团队。

截至2011年底，华灵四方拥有2200多家全球知名客户，从2010年开始，公司每年承担项目500多个，涉及大量战略性新兴产业（环保、新一代信息技术、生物、高端装备制造、新能源、新材料和新能源汽车）、以及农业、建材、有色、冶金等传统行业，广泛的客户基础和行业咨询经验，为公司承担工业园区咨询提供了良好的基础。



公司位于金泰国际大厦的北京办公室照片

资格证书



华灵四方形依靠自身完备的产业研究团队、规划团队，成了一套完整的优化开发区产业结构和促进开发区经济快速发展的咨询方案，可为开发区和新城建设提供专业的咨询服务，公司的咨询是建立在对国内外园区发展的经验和本园区现有条件详细调查和评估的基础上：

国内外园区发展经验及趋势

国内开发区发展的经验教训

- 对国内开发区发展过程中在园区战略规划、产业结构形成、管理体制设立、组织机构建设、运行机制构建、优惠政策体系等方面的一些经验教训进行系统分析
- 梳理出它们的成功经验、模式、案例等，以及应吸取的教训和注意的问题
- 国内专业化园区的经验分析
- 对国内成功的大学科技园的进行分析和总结
- 国内外园区发展趋势分析
- 园区的都市化、产业集聚化产业地方化等
- 都市的园区化、地块的最大价值化



园区现有区位条件评估



园区的现址土地利用现状和适用性的评估

- 园区用地的地质条件
- 园区的气候条件和水源条件
- 园区及周边环境质量
- 周边基础设施条件
- 园区的发展空间
- 生产和生活环境

园区产业发展环境评估

- 地区产业的优势分析和目前产业聚集度评估
- 地区的智力资源和劳动力供应
- 当地产业投资服务和金融机构情况
- 当地的市场现状

园区产业规划

中西部地区无论是现有产业园区的进一步发展，还是新兴产业园区的开发建设，园区管理者都可能面临一些共性的园区发展问题。

- . 如何进行战略定位？
- . 如何选择主导产业？
- . 如何打造园区自身特色？
- . 如何进行招大引新，提升招商效率？
- . 如何进行存量盘活，实现园区产业升级？
- . 如何营造良好的商务环境，聚集优质的要素资源？
- . 如何促进产业裂变和创业孵化，培育内生增长动力？
- . 如何理顺管理体制和运作机制，提升管理服务效率？
- . 如何获取持续的园区竞争力？



我公司园区产业规划包括的内容

- . 地区产业现状研究：分析当地的产业特点和可培育的优势产业，分析产业发展的要素完备程度。

园区发展战略规划

- . 为不同类型产业园区“战略转型、功能扩展、环境优化、产业升级”提供咨询研究，突破发展瓶颈，捕捉发展机遇，提升发展能级。

园区产业发展规划

针对产业园区特定产业发展问题，系统探讨“产业链条、细分门类、产业布局、发展策略”等问题，形成有竞争力、可持续的产业链经济规划。

小园区项目开发策划

为特色产业园、专业园区或高科技园区的开发或拓展提供定位策划、产业规划和开发模式、招商策略研究服务，指导小园区开发建设和招商运营。

园区类型和产业链定位

对园区类型和功能的定位

- 研发型园区（环保科技厂商的集聚化，园区以提供研发服务为主）
- 工业型园区（环保制造厂商的集聚化，园区以提供产业化服务为主）
- 综合型园区（园区提供包括研发、产业化、商务化等方面的综合性服务）



园区的产业链定位分析

- 专业化园区（专注发展环保产业的某一分支产业，单一一态的园区。绘制优势产品树）。
- 综合型的环保产业园区（按照“一区多园”的环保产业建设，实现多业态发展）
- 当地产业的竞争优势分析
- 当地产业的竞争优势树
- 当地具有竞争优势的产业环节定位

园区的目标客户需求分析

国内外和本市环保设备制造厂商和科研厂商入驻园区关心因素的分析

- 问卷设计
- 调查对象的筛选和确定
- 调查实施
- 数据处理
- 目标客户需求树



配套企业和机构入驻园区关心因素的调查

- 问卷设计（客户规模等）
- 调查对象的筛选和确定
- 调查实施
- 数据处理

政府设立园区的期望目标调查分析

- 市区镇三级政府期望目标分析和目标树绘制



园区的产业发展目标规划

园区主干产业的发展

- 如何实现产业集聚化产业集中率（Concentration Ratio）和吉尼系数（Gini Coefficient）最优
- 如何建立主干产业的企业生态链
 - 大中小企业
 - 科研厂商
 - 制造厂商
 - 代理商等
- 主干产业的企业数量规模
- 主干企业的内部结构



园区配套产业的发展

- 工业性配套产业
- 配套服务业、
- 科技研发服务业
- 商务配套服务业

园区的产业环境规划

园区基础设施的规划

- 交通设施的建设要求
- 通讯设施的要求
- 市政设施的要求
 - 供排水
 - 输配电
- 其它设施
- 公共设施的要求



园区配套设施的规划

- 专业孵化器（具有孵化 Idea、成果、人才、企业等功能）的建设和功能规划
- 支持性服务设施的建设和功能规划
 - 国际会展中心
 - 商务服务和行政服务中心等设施的建设



园区的生活环境规划

园区的生活区的规划

- 住宅规划
- 高档住宅
- 中低档住宅
- 一般公寓（统一建设职工住宅）

园区生活配套设施的规划

- 商业、文化、娱乐、休闲、健身、餐饮、教育、治安等机构和设施的建设
- 公共绿地和生态群落
- 公共交通设施

社区的信息化

- 社区的管理
- 社区的物业管理与社区居民服务中心、居民委员会等机构的建设



园区的政策环境规划

园区的宏观发展政策

- 产业发展政策
- 技术政策
- 社会发展政策
- 人才政策
- 人才培养
- 智力引进
- 城市化发展政策



园区的优惠政策体系

- 园区特色科技金融体系
- 税收优惠政策、行政收费优惠政策（除必要的行政收费外，实行“零收费”）
- 入园投资鼓励政策
- 科技研发鼓励政策
- 招商引资政策

园区的景观特色规划

园区标志性景观的思考

- 位置选择
- 表达主题和内涵要求

园区工业区的景观要求

- 厂房建筑格调和色彩
- 开放式围栏
- 厂区绿地和植物群落



园区配套设施景观要求

- 国际会展中心、商务中心和行政办公服务中心等设施的景观效果与工业区景观特点的协调
- 各种配套设施的个性化思考

园区生活区的建筑风格要求

- 环保主题的体现和表达

园区的用地规划

园区建设用地的整体规划

- 占地总需求预测（总占地面积）
- 起步区用地
- 园区滚动开发规划图

园区的用地结构规划

- 工业用地
- 交通用地和市政设施用地
- 专业孵化器（孵化成果、人才、企业等）等公共科研、试验和检测机构用地
- 国际会展中心、商务中心行政办公中心等配套设施用地
- 住宅用地
- 绿化用地
- 其它用地

园区土地的征地模式选择

- 现有模式的分析
- 创新模式的设计
- 土地的开发和出让模式
- 公司投资回报政策的设计
- 园区基础设施项目类型的划分与投资运作
- 经营性基础设施项目（纯市场机制）
- 准经营性基础设施项目（补偿机制）
- 非经营性基础设施项目（承包机制）



华灵四方和曹妃甸新区签订战略合作协议



我公司完成的贵州水城农业科技园规划

园区管理体制设计

园区管委会管理职能和机制的设计

- 行政管理权限和职能（管委会的行政级别）
- 财政管理权限和职能（如何分税）
- 经济管理权限和职能（项目审批）
- 社会管理权限和职能（公安等社会管理）

园区管委会管理体制

- 管委会的决策体制
- 管委会的决策制度建设
- 管委会的决策流程

园区管委会组织机构建设

- 组织机构设置
- 各部门的职能设置和分工
- 各部门的岗位设置和岗位说明书



园区竞争优势规划

对周边其它园区竞争优势的调查分析

- 税收优惠政策和行政收费政策
- 投资补偿和科研鼓励政策
- 生产成本调查
- 园区的服务

硬性竞争优势的规划

- 基础设施的竞争优势
- 配套设施的竞争优势

软性竞争优势的规划

- 政策环境的竞争优势
- 管理和服务体制和运营机制的竞争优势
- 产业集聚化的放大优势



园区招商引资



西部地区的招商引资一直是难题，虽然近年来取得了长足的发展，但总体上，引入的产业档次仍然较低，主要是东部地区淘汰转移的产业，产业高度依赖于资源，产业造血功能缺失，投资者一般把西部地区作为其资源来源地和加工厂，而将高附加值和处于产业链高端的产业仍然放在东部地区，西部地区仍然无法真正实现资金、人才、现代管理体制和创新机制的融合，虽然GDP的增速上可能西部地区处于优势，但如果进行合理的综合评价，西部与东部地区的经济发展差距甚至在越拉越大。

我公司招商引资的优势

优势一：丰富的客户资源，对接全球客户：我公司拥有1800多家各行业领导客户，并在项目投资领域有多年的合作关系，因此，能够针对当地的特点，提供丰富的投资者资源。

优势二：具有丰富的产业研究经验，我公司长期进行产业研究，拥有国内最为完整的产业数据库，对各行业的发展趋势和投资价值具有准确的认识，从而能够为园区提供准确的产业定位。

优势三：丰富的项目投资服务经验：我公司拥有国家发改委工程咨询资格，可以为投资项目出具立项可行性报告、项目申请报告、资金申请报告等，因此可为客户提供专业的项目前期投资服务。



项目融资（包括BOT、BT、TOT、PPP融资）

1. 协助政府制定基础设施项目的融资方案、进行财务可行性研究、编制项目信息备忘录、编制招商文件、组织招商和与投资人进行谈判，或作为政府的代理处理全部融资事宜；
2. 协助投资人进行项目尽职调查、制定投标或投资方案和策略、进行项目可行性研究、协助编制投标书、与政府进行谈判，或作为投资人的代理处理全部投标和投资事宜。

企业融资

1. 协助企业申请银行（银团）贷款，包括制定融资方案、编制有关文件，并协助企业与银行谈判；
2. 协助企业进行债务重组和再融资，包括制定再融资方案、编制再融资文件，并协助企业与银行谈判；
3. 协助企业申请国际金融组织贷款，包括世界银行贷款、亚洲开发银行贷款和各国政府贷款。

直接投资（包括境外直接投资）

1. 为基础设施投资人或房地产开发商寻找投资机会、潜在投资项目和合作伙伴；
2. 为政府需要筹集资金的基建项目通过私募方式寻找股本投资人；
3. 为政府的新城和开发区建设项目选择一级或二级开发商；
4. 根据客户的要求和融资需要进行尽职调查，为客户编写项目财务可行性报告或项目评估报告，为客户起草信息备忘录、投资框架协议及与伙伴进行有关谈判。

投融资规划

1. 为新城新区建设项目制定投融资规划，研究制定新城新区建设的开发策略、开发时序和不同功能区的投融资模式；
2. 为旧城功能提升制定投融资规划，研究制定旧城改造和城市功能加强工作的策略、时序和投融资模式；
3. 为城投公司和各种政府投融资平台制定投融资规划，协助投融资平台进行长期规划研究以及各种投资项目的投资策略、时序和投融资模式