CONCEPT

# المناطق الاقتصادية الخاصة وتطوير المدن الصناعية: استراتيجية المنطقة والحوافز واستهداف المستثمرين

31 مايو – 4 يونيو 2027

باريس - فندق أعمال على الضفة اليمنى



# المناطق الاقتصادية الخاصة وتطوير المدن الصناعية: استراتيجية المنطقة والحوافز واستهداف المستثمرين

**المرجع:** 685_18781 **التاريخ:** 31 مايو – 4 يونيو 2027 **المكان:** باريس - فندق أعمال على الضفة اليمنى **الرسوم:** SAR 23500

## مقدمة:

تستهلك المناطق الاقتصادية الخاصة والمدن الصناعية موازنات عامة كبيرة للأراضي والمرافق والحوافز، ومع ذلك يبقى كثير منها شبه شاغر لأن عرض القيمة غامض، والأراضي المخدومة تتأخر، والحوافز تمنح دون اختبار للتكلفة والعائد، والترويج يطارد كل القطاعات في وقت واحد. تمكن هذه الدورة من كور كونسبت مديري هيئات المناطق وترويج الاستثمار والعقار الصناعي من تحديد موقع المنطقة التنافسي، وجدولة طرح الأراضي والمرافق، وهيكلة شراكات المطور والمشغل، وتسعير الحوافز مقابل عوائدها، واستهداف المستأجرين الرئيسيين. ويعد المشاركون خطة عمل استثمارية لمدينة صناعية نموذجية.

## أهداف الدورة:

- تصنيف أشكال المناطق من المناطق الحرة ومناطق تجهيز الصادرات إلى المجمعات الصناعية والمجمعات اللوجستية المستودعية، واختيار الشكل الملائم للميزة النسبية للموقع
- تحديد عرض القيمة للمنطقة ومزيج القطاعات المستهدفة بالاعتماد على تحليل الطلب والتنافسية في التكلفة والمقارنة مع المواقع المنافسة
- إعداد مخطط عام مرحلي يحدد مساحات القطع وتوقيت طرح الأراضي المخدومة وتسلسل سعات المرافق وفق توقعات الاستيعاب
- هيكلة ترتيبات المطور والمشغل والشراكة بين القطاعين العام والخاص بما يوزع مخاطر الأرض والبنية التحتية والطلب بين هيئة المنطقة والشركاء من القطاع الخاص
- تصميم الحوافز المالية وغير المالية واختبارها بتحليل التكلفة والعائد والإيرادات المتنازل عنها
- إدارة برنامج لاستهداف المستثمرين وتيسير أعمالهم وخدمات ما بعد الاستثمار يقاس بمؤشرات أداء للاستثمار والتوظيف والصادرات

## الفئة المستهدفة:

- المديرون المسؤولون عن استراتيجية هيئة المنطقة وتخصيص الأراضي وتنظيم المستأجرين
- مديرو ترويج الاستثمار المسؤولون عن استهداف القطاعات وتوليد الفرص وتيسير أعمال المستثمرين
- مديرو التنمية الاقتصادية الذين يصوغون أدوات السياسة الصناعية وحزم الحوافز
- مديرو العقار الصناعي المسؤولون عن القطع المخدومة والمصانع الجاهزة والتأجير
- مديرو تخطيط البنية التحتية والمرافق الذين يحددون سعات الكهرباء والمياه والغاز والصرف للمستأجرين الصناعيين
- مديرو الشراكات والتمويل الذين يهيكلون اتفاقيات المطور والمشغل ويقيمون دراسات الجدوى للمناطق

## محاور الدورة:

### اليوم 1: أشكال المناطق ومبرراتها الاقتصادية وتقييم الموقع

- مصفوفة تصنيف المناطق: المنطقة الحرة ومنطقة تجهيز الصادرات والمجمع الصناعي والمجمع اللوجستي المستودعي
- مقارنة نماذج المنشأة المنفردة والمنطقة الهجينة والمنطقة المتكاملة الكبيرة
- مراجعة أدلة أداء المناطق: خطر الانعزال والروابط المحلية والآثار غير المباشرة
- بطاقة تقييم جاهزية الموقع: القوى العاملة والوصول إلى النقل وقاعدة الموردين
- تشخيص منطقة قائمة: تدقيق الإشغال ومعدل الاستيعاب ومزيج المستأجرين

### اليوم 2: استراتيجية المنطقة وعرض القيمة والتخطيط العام

- مصفوفة الميزة النسبية وفرز القطاعات المستهدفة
- لوحة عرض القيمة للمنطقة مقارنة بالمواقع المنافسة
- التنبؤ بالطلب على الأراضي الصناعية ونمذجة منحنى الاستيعاب
- تخصيص الأراضي في المخطط العام: قطع الصناعات الثقيلة والخفيفة واللوجستية والخدمات المساندة
- خطة المراحل ومحفزات طرح الأراضي المخدومة

### اليوم 3: البنية التحتية ونماذج الشراكة وتصميم الحوافز

- تقدير الطلب على الكهرباء والمياه والغاز ومياه الصرف الصناعي
- قرار المنتج: المصانع الجاهزة مقابل القطع المخدومة
- هياكل المطور والمشغل والامتياز والمشروع المشترك للمناطق
- قائمة الحوافز المالية وغير المالية: الإعفاء من الرسوم الجمركية والإعفاءات الضريبية المؤقتة وتسعير الأراضي
- نموذج التكلفة والعائد للحوافز مع الإيرادات المتنازل عنها والوظائف لكل وحدة دعم

### اليوم 4: ترويج الاستثمار وخدمات ما بعد الاستثمار والحوكمة ومؤشرات الأداء

- قمع استهداف المستثمرين: قوائم الفرص وتأهيلها وبروتوكول الزيارات الميدانية
- دليل خدمات الشباك الموحد ومعايير زمن إصدار التراخيص
- برنامج خدمات ما بعد الاستثمار وإعادة الاستثمار مع تتبع رضا المستأجرين
- ميثاق حوكمة المنطقة: الفصل بين أدوار الجهة التنظيمية والمطور والمشغل
- لوحة مؤشرات أداء المنطقة: الاستثمار المتعاقد عليه والوظائف المستحدثة وقيمة الصادرات

### اليوم 5: دراسة حالة: خطة العمل الاستثمارية لمدينة صناعية

- دراسة حالة: إعادة تموضع مجمع صناعي منخفض الإشغال
- دراسة حالة: اختيار مطور ومشغل لمنطقة لوجستية جديدة
- دراسة حالة: إعادة التفاوض على حزمة حوافز لمستأجر رئيسي
- صياغة خطة العمل الاستثمارية: القطاعات المستهدفة والمراحل والحوافز ومؤشرات الأداء
- لجنة الاستثمار: الدفاع عن خطة العمل ومناقشة الزملاء

## المهارات التي ستكتسبها:

- اختيار شكل المنطقة
- فرز القطاعات المستهدفة
- التنبؤ باستيعاب الأراضي الصناعية
- جدولة طرح الأراضي المخدومة
- هيكلة شراكات المناطق
- تقييم التكلفة والعائد للحوافز
- تيسير أعمال المستثمرين وخدمات ما بعد الاستثمار
- متابعة أداء المنطقة

## لماذا تحضر هذه الدورة:

- العودة بخطة عمل استثمارية لمدينة صناعية نموذجية بعد الدفاع عنها أمام لجنة استثمار من الزملاء
- تأييد حزمة الحوافز أو رفضها بأدلة الإيرادات المتنازل عنها والوظائف بدلا من السوابق
- مواءمة الأراضي المخدومة والمرافق والمصانع الجاهزة مع قطاعات المستأجرين التي تستطيع المنطقة كسبها فعلا
- مقارنة ممارسات المناطق مع نظراء من هيئات المناطق ووكالات الاستثمار والمطورين وشركات المرافق من دول متعددة

## الخاتمة:

تنجح المناطق الاقتصادية الخاصة والمدن الصناعية عندما تتخذ قرارات الشكل والتركيز القطاعي وطرح الأراضي والشراكات والحوافز وخدمات المستثمرين حزمة واحدة تقاس بنتائج واضحة. تنتقل الدورة من أشكال المناطق وتقييم الموقع، مرورا بالاستراتيجية وعرض القيمة والتخطيط العام، إلى البنية التحتية ونماذج المطور والمشغل وتقييم الحوافز، ثم ترويج الاستثمار والشباك الموحد وخدمات ما بعد الاستثمار والحوكمة ومؤشرات الأداء. ويطبق المشاركون في اليوم الأخير هذه الأساليب على دراسات حالة، ويعدون خطة عمل استثمارية لمدينة صناعية نموذجية جاهزة للعرض على لجنة الاستثمار.