CORE CONCEPT

دورة إدارة الحدائق العلمية والتقنية: مزيج المستأجرين والمختبرات المشتركة واقتصاديات الحديقة

28 ديسمبر 2026 – 1 يناير 2027

لندن - فندق أربع نجوم في وسط لندن

دورة إدارة الحدائق العلمية والتقنية: مزيج المستأجرين والمختبرات المشتركة واقتصاديات الحديقة

المرجع: 2122_30732 **التاريخ:** 28 ديسمبر 2026 – 1 يناير 2027 **المكان:** لندن - فندق أربع نجوم في وسط لندن **الرسوم:** SAR 23000

مقدمة:

دورة إدارة الحدائق العلمية والتقنية بمحاورها الثلاثة: مزيج المستأجرين والمختبرات المشتركة واقتصاديات الحديقة، دورة تمتد أسبوع، موجهة إلى وحدات إدارة الحدائق والتأجير والخدمات الفنية، وتنتهي بإعداد خطة أعمال الحديقة ومزيج المستأجرين لحديقة افتراضية. فكثير من الحدائق تؤجر مساحاتها لأي شاغل يدفع الإيجار، وتشغل مختبرات قليلة الاستخدام بخسارة، ولا تستطيع أن تثبت لملاكها القيمة الابتكارية التي تضيفها بعيدا عن العائد العقاري. ويعمل المشاركون أصلا في التأجير أو المرافق أو علاقات الشركاء، ويتعلمون عبر دراسات حالة مبنية على جداول الإشغال وسجلات استخدام المختبرات وحسابات الحديقة. وتقدم كور كونسبت هذه الدورة.

أهداف الدورة:

- تحديد موقع الحديقة العلمية أو حديقة البحث أو المنطقة الابتكارية ضمن نموذج ملكيتها وهيكل حوكمتها، مع صياغة تفويض واضح من الملاك لشركة الإدارة
- رسم مزيج المستأجرين المستهدف ومعايير القبول التي تبقي الإشغال متسقا مع العناقيد التقنية التي اختارتها الحديقة
- استقطاب المستأجرين الرئيسيين والاحتفاظ بهم عبر عرض قيمة وشروط تأجير وسلم مساحات يتيح للشركات النمو داخل الحديقة
- تنظيم المختبرات المشتركة والخدمات الفنية بقواعد حجز ومتابعة لمعدلات الاستخدام وتسعير يسترد التكلفة
- ربط المستأجرين بباحثي الجامعة وطلابها ومرافقها عبر آليات توفيق تنتج تعاونا قابلا للقياس
- بناء نموذج أعمال الحديقة وخطة مراحل التطوير، ورفع تقارير الأداء بمجموعة مؤشرات تغطي الإشغال والوظائف والتعاون

الفئة المستهدفة:

- المديرون المسؤولون عن استراتيجية الحديقة وحوكمتها ورفع التقارير إلى الملاك ومجالس الإدارة
- المديرون المسؤولون عن التأجير واستقطاب المستأجرين والتفاوض مع المستأجرين الرئيسيين
- المديرون الذين يشغلون المختبرات المشتركة ومرافق التجارب والخدمات الفنية لمستأجري الحديقة
- المديرون المسؤولون عن التنسيق مع الجامعة وخدمات التعاون بين المستأجرين
- المديرون المعنيون بمالية الحديقة ومراحل التطوير والتخطيط العقاري

محاور الدورة:

اليوم 1: نماذج الحدائق العلمية وملكيتها وحوكمتها

- تعريفات IASP للحدائق العلمية ومناطق الابتكار
- مقارنة نماذج الملكية الجامعية والحكومية والتطويرية الخاصة للحدائق
- نموذج المنطقة الابتكارية المدمجة متعددة الاستخدامات وأصولها الرئيسية
- ميثاق مجلس الحديقة وتوزيع الأدوار مع شركة الإدارة
- مراجعة الوضع الراهن للإشغال والخدمات والروابط في الحديقة

اليوم 2: استراتيجية مزيج المستأجرين ومعايير القبول والمستأجر الرئيس

- شروط النجاح في نموذج Cabral-Dahab لأداء الحدائق
- مصفوفة التركيز القطاعي للعناقيد التقنية المستهدفة
- بطاقة تقييم قبول المستأجرين حسب كثافة البحث والتطوير والملاءمة
- عرض القيمة للمستأجر الرئيس ومسار استقطابه
- خريطة مزيج المستأجرين بين الشركات الكبرى والمنشآت الصغيرة والناشئة

اليوم 3: التأجير والمختبرات المشتركة وخدمات الابتكار

- هياكل عقود الإيجار والشروط المرنة وسلم المساحات للتدرج
- قواعد حجز المختبرات المشتركة ومتابعة استخدام الأجهزة
- دليل الخدمات الفنية للاختبار والنماذج الأولية ومحطات التجارب
- التوفيق بين المستأجرين والجامعة عبر إتاحة الباحثين وتدريب الطلاب
- مراجعات حسابات المستأجرين وروزنامة فعاليات التواصل في الحديقة

اليوم 4: نموذج أعمال الحديقة ومراحل التطوير ومؤشرات الأداء

- نموذج إيرادات الحديقة من الإيجار ورسوم الخدمات وتأجير الأراضي
- خطة التطوير المرحلي التي تربط تسليم المباني بالطلب
- تسعير استرداد تكلفة المختبرات وقرارات الدعم المتبادل
- مجموعة مؤشرات على نهج IASP للإشغال والوظائف والتعاون
- حالات إشكالية للمباني الشاغرة والمستأجرين خارج رسالة الحديقة

اليوم 5: دراسة حالة لإعداد خطة أعمال الحديقة ومزيج المستأجرين

- موجز الحديقة الافتراضية مع بيانات الإشغال والمختبرات والمالية
- تحليل فجوات مزيج المستأجرين في الحالة مقابل العناقيد المستهدفة
- مقترح عرض المستأجر الرئيس وشروط التأجير في الحالة
- بناء توقعات إيرادات الحديقة وسيناريوهات مراحل التطوير للحالة
- استكمال خطة أعمال الحديقة ومزيج المستأجرين وعرضها أمام المجلس

المهارات التي ستكتسبها:

- تصميم حوكمة الحديقة
- تخطيط مزيج المستأجرين
- استقطاب المستأجرين الرئيسيين
- تأجير مساحات الحدائق التقنية
- إدارة المختبرات المشتركة
- التنسيق بين الجامعة والمستأجرين
- النمذجة المالية للحديقة
- تقارير أداء الحديقة

لماذا تحضر هذه الدورة:

- تقديم خطة أعمال الحديقة ومزيج المستأجرين لحديقة افتراضية إلى الرئيس التنفيذي للحديقة ومجلس الملاك
- تحديد المتقدمين المقبولين كمستأجرين والمستأجر الرئيس الأجدر بالاستقطاب والخدمات الواجب تسعيرها، استنادا إلى بطاقات التقييم وبيانات التكلفة
- تجنب المباني الشاغرة والمستأجرين خارج الرسالة والمختبرات الخاسرة التي تضعف موقف الحديقة أمام ملاكها
- نقل بطاقة تقييم القبول وقواعد حجز المختبرات ونموذج إيرادات الحديقة إلى فرق التأجير والخدمات والمالية

الخاتمة:

بعد العودة إلى العمل يسلم المشارك الرئيس التنفيذي للحديقة ومجلس الملاك خطة أعمال الحديقة ومزيج المستأجرين، وهي تحدد العناقيد المستهدفة ومعايير قبول المستأجرين وعرض المستأجر الرئيس وتسعير المختبرات المشتركة ومراحل التطوير. ويعتمد المجلس على الخطة في إقرار مرحلة البناء التالية وسياسة التأجير، وتستخدم فرق التأجير والخدمات بطاقة التقييم ومجموعة المؤشرات في عملها اليومي. وبعد أول دورة تأجير تقارن الحديقة الإشغال وملاءمة المستأجرين واستخدام المختبرات ونتائج التعاون بالمستهدفات، ثم تعدل الخطة.

الأسئلة الشائعة:

ما الذي يحتاجه المشارك قبل دورة إدارة الحدائق العلمية والتقنية؟

يحتاج المشارك إلى خبرة عملية في حديقة علمية أو حديقة بحث أو منطقة ابتكارية، في التأجير أو المرافق أو خدمات المستأجرين أو مالية الحديقة. ويفيده إحضار جداول إشغال أو بيانات استخدام المختبرات أو حسابات مجهولة الهوية لتطبيق أدوات الحالة على حديقته.

بم تختلف دورة إدارة الحدائق العلمية والتقنية عن دورة إدارة حاضنات الأعمال؟

تدير هذه الدورة الحديقة كاملة بوصفها منصة عقارية وابتكارية: الملكية ومزيج المستأجرين والمستأجر الرئيس والتأجير والمختبرات المشتركة واقتصاديات الحديقة. أما دورات الحاضنات فتعنى باستقبال الشركات الناشئة ودعم المؤسسين داخل وحدة واحدة قد تستضيفها الحديقة ضمن خدماتها.

لماذا يهم مزيج المستأجرين في إدارة الحدائق العلمية والتقنية؟

لأن مزيج المستأجرين يحدد هل تعمل الحديقة موقعا للابتكار أم مجرد مساحات مكتبية. فقبول شركات ملائمة للعناقيد المستهدفة، والموازنة بين المستأجرين الرئيسيين والشركات الأصغر، وإبقاء كثافة البحث والتطوير مرتفعة، كلها تولد التعاون والطلب على المختبرات والروابط مع الجامعة.

ماذا يعود به المشارك من دورة إدارة الحدائق العلمية والتقنية؟

يعود المشارك بخطة أعمال الحديقة ومزيج المستأجرين لحديقة افتراضية، معها بطاقة تقييم لقبول المستأجرين ومصفوفة للتركيز القطاعي وقواعد لحجز المختبرات وتسعيرها ونموذج للإيرادات ومراحل التطوير ومجموعة مؤشرات قابلة للتكييف مع حديقته.