

SPARK

智慧园区资产回报套件

Smart Park Asset Return Kits

让园区资产，从『被管理』走向『主动增值』

2026年07月

01 / STRATEGIC CONTEXT

园区经营的真正战场

当开发红利消退，园区竞争进入运营红利期。对经营一把手而言，核心命题不再是『建了多少面积』，而是『每平方米创造了多少回报』。资产空置、租金流失、回款拖沓、招商低效——这些日常问题，本质上都在侵蚀资产回报率。

SPARK 不是一套管理系统，而是园区的『数字经营合伙人』——它帮管理者看见钱在哪里流失、机会在哪里出现、决策该从哪里入手。

一把手最该关心的四道题

SPARK		
空置损失	月底统计，发现时已损失	实时预警，主动缩短空置周期
租约经营	逾期靠人工催收，到期前才想起续约	风险评分 + 分级催收 + 90 天续约布局
招商方向	凭经验判断，资源分散	产业链缺口诊断，精准锁定目标
目标考核	目标层层衰减，年底突击补材料	全过程追踪，向上汇报有依据

SPARK 带来的经营结果

**15~30
%**

空置防损 + 续约溢价 +
精准招商

40%+

风险分层 + 智能催收

**10~20
%**

能耗异常 + 预测性维护

02 / VALUE PROPOSITION

把数据变成经营动作

传统系统停留在『记录与查询』，SPARK 进化为『洞察与行动』。它将资产、合同、客户、财务、招商、政策等数据打通，形成可量化、可追踪、可复盘的资产经营闭环。

洞察 Insight

自动扫描空置、欠费、到期、招商、成绩等经营风险与机会

将历史数据转化为预测：出租率、回款概率、续约倾向

建议 Recommendation

每个经营问题给出具体动作：调价、催收、续约谈判、招商跟进

附带量化测算：预期收益、风险金额、最佳时机

行动 Action

一键生成合同、派任务、发催收、推送招商线索

从『看到问题』到『有人执行』无缝衔接

反馈 Feedback

执行结果自动回流，优化模型与策略

累计形成『SPARK 为您创造的价值』看板

SPARK 最具差异化的价值，是把系统支出『翻转为』价值创造。每一笔挽回的空置损失、催回的逾期款、提升的续约租金，都会被记录并累计。

03 / BATTLE PLAN

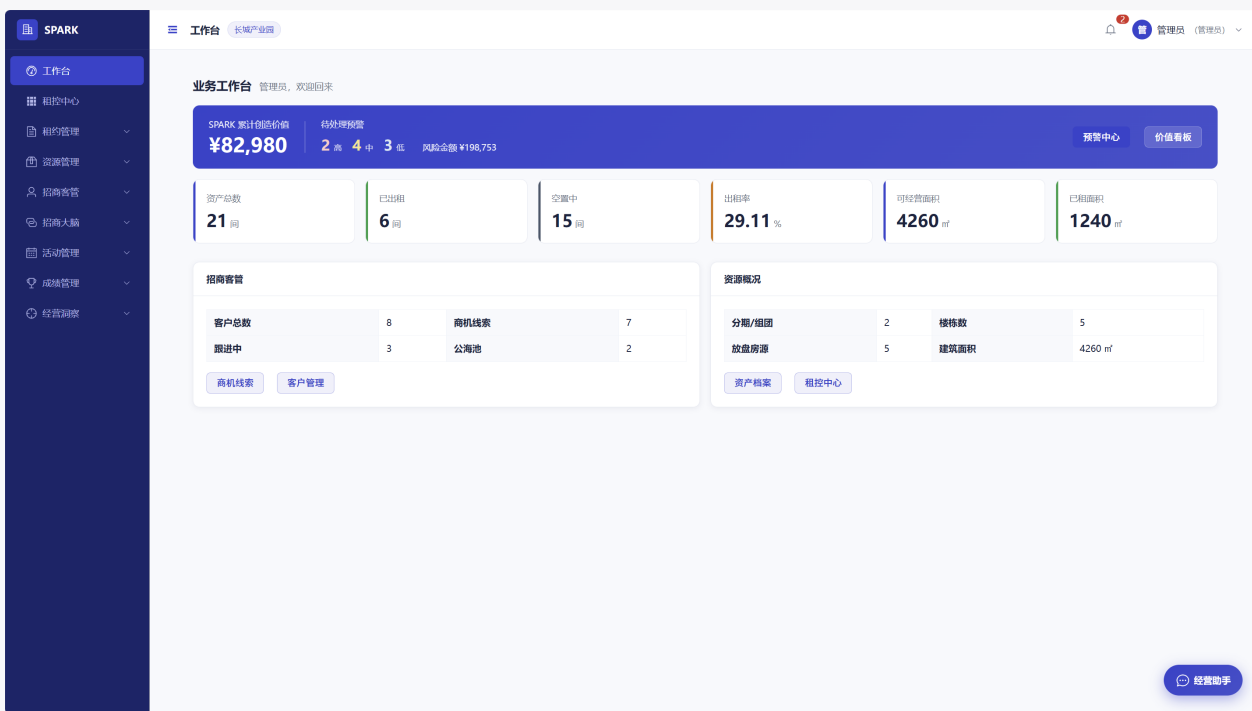
四大经营战役

围绕经营一把手最关心的结果，SPARK 将产品能力组织为四大战役。每一场战役都有明确的经营目标、量化价值和闭环能力。

SPARK		
空置歼灭战	空置房被动等待，损失逐日累积	智能定价 + 客户匹配 + 招租任务
租约经营战	逾期靠人工催收，到期前匆忙续约	风险评分 + 分级催收 + 提前 90 天续约布局
招商精准战	广撒网招商，转化率低	产业链缺口 + 企业雷达 + 智能选址
成绩达成战	目标层层衰减，年底突击补材料	全过程拆解追踪 + 向上汇报有依据

统一指挥

四大战役并非孤立模块，而是通过 SPARK 工作台、预警中心、价值看板、决策引擎与 AI 经营助手统一调度。管理者既可一屏掌握全局健康度，也可通过自然语言随时追问任何经营细节。



经营驾驶舱：资产健康度、风险金额、创造价值一屏总览

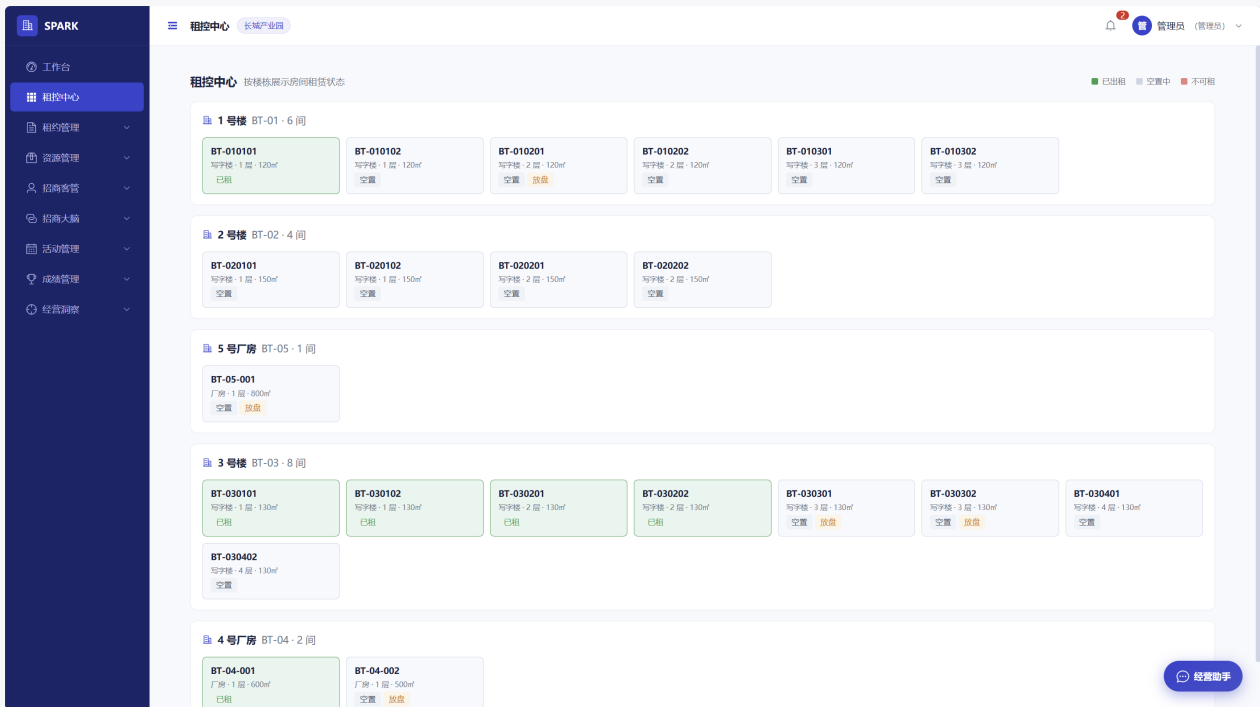
04 / BATTLE 01

空置歼灭战

每间空置房都是每天都在发生的损失。SPARK 不只标出空置，更帮助运营团队判断『为什么空、该定什么价、该推给谁、多久能成』，将被动等待转化为主动经营。

- 损失可视化：实时计算每间空置房的空置天数与累计损失；
- 定价有依据：基于同类房源成交价、楼层、朝向、业态给出智能定价建议；
- 客户能匹配：从商机线索池按需求自动推荐适配房源；
- 动作能闭环：一键调价、一键推送招商员、一键生成招租任务。

挽回空置损失 = Σ (成交租金 × 空置缩短天数)。每缩短一天空置期，都是直接回流到利润表的真金白银。



租控中心：按楼栋一目了然每间房的租赁状态

05 / BATTLE 02

租约经营战

租约是园区现金流的源头。SPARK 将回款管理与续约管理打通，形成『当期收入抓回款、未来收入抓续约』的完整租约经营体系。

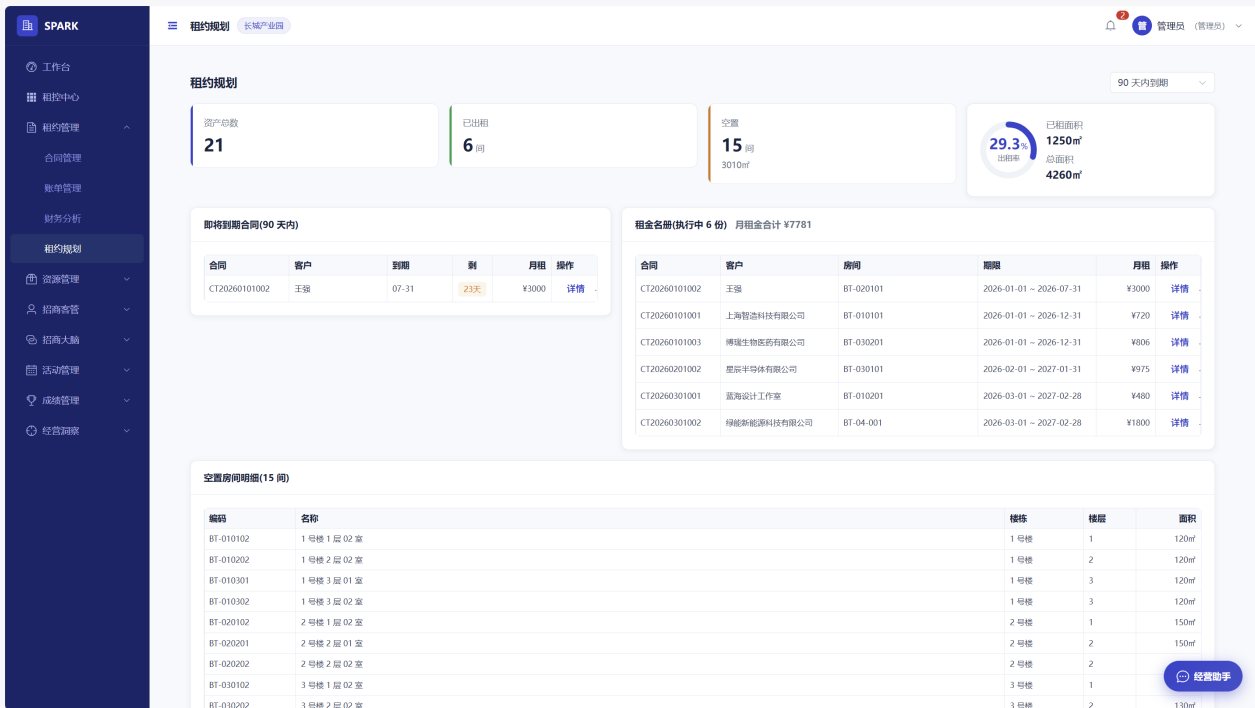
当期抓回款

欠费不是简单的标签，而是需要主动经营的资产。SPARK 通过客户缴费行为、逾期天数、合同剩余期等多维信号，预测每笔欠费的回收概率，并推荐最佳催收动作与时机。

未来抓续约

每一次合同到期，都是重新定价与优化租户结构的机会。SPARK 提前 90/60/30 天推送到期预警，结合客户坪效、付款信用、市场对标租金，给出『续+涨』『续+平』『不续换租』的策略建议。

租约经营价值 = 催收挽回金额 + 回款周期缩短 × 资金成本率 + Σ (新租金 - 原租金) × 续约期。一手抓回款，一手抓续约，现金流健康度与资产价值同步提升。



租约规划：即将到期合同、租金名册、空置房源一屏掌握

SPARK

- 工作台
- 出租中心
- 租约管理
- 资源管理
- 招商客管
- 招商大商
- 活动管理
- 绩效管理
- 经营洞察
- 预警中心
- 价值看板
- 决策引擎

决策引擎 (长城产业园)
管理员 (管理)

从看历史到展望未来 + 梳理由 → 预测评分 + AI 深度归因

流失风险预测
欠费回收预测
出租率预测
智能定价

当前出租率

29.1%

90天预测

55.9%

变化

+26.8%

已租/总面积

1240/4260m²

驱动因素

- 未来 90 天 1 个合同到期释放 150.0m²
- 招商 pipeline 预期填入 1290.0m² (3 家在谈)

即将到期(释放 150m²)

合同	客户	到期	面积
CT20260101002	王强	2026-07-31	150m ²

招商 pipeline(预期填入 1290m²)

企业	阶段	需求	预期
绿能的新能源	in_contact	300m ²	90m ²
智驾未来汽车	negotiating	1500m ²	900m ²
微盛新材料	negotiating	500m ²	300m ²

深度归因

经营助手

决策引擎：出租率预测、到期释放、回款与续约综合预判

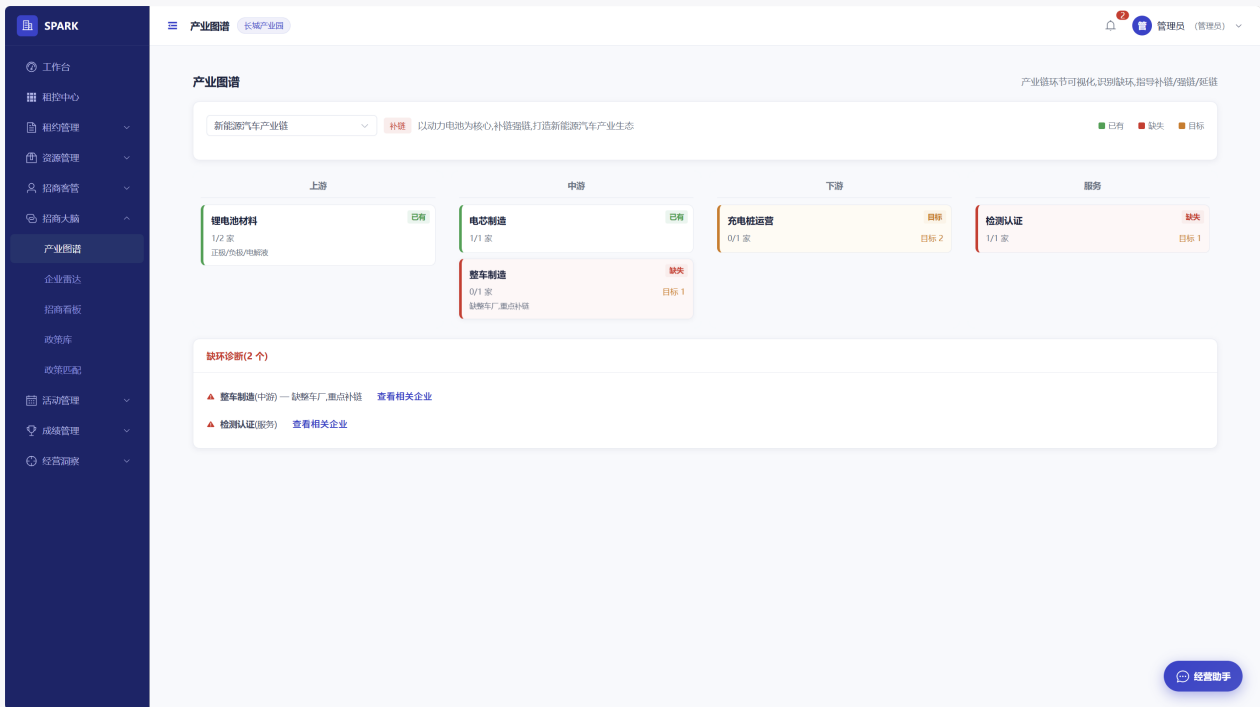
06 / BATTLE 03

招商精准战

从『等企业上门』到『按产业链精准补链』。SPARK 以产业链视角重构招商逻辑：先诊断园区产业图谱缺口，再锁定有扩张信号的目标企业，最后按企业需求智能匹配空置房源。

- 产业缺环诊断：上游→中游→下游→服务可视化，识别需要补链的环节；
- 目标企业雷达：基于行业、规模、融资阶段、扩张信号锁定高意向企业；
- 智能选址匹配：按企业面积与房型需求自动推荐房源并给出匹配评分；
- 政策精准撮合：政策与企业双向匹配，让红利成为招商谈判筹码。

招商精准价值 = 新租户溢价 - 空置损失 - 招租成本。招得越准，空得越短，资产回报率越高。



产业图谱：可视化识别产业链缺失环节

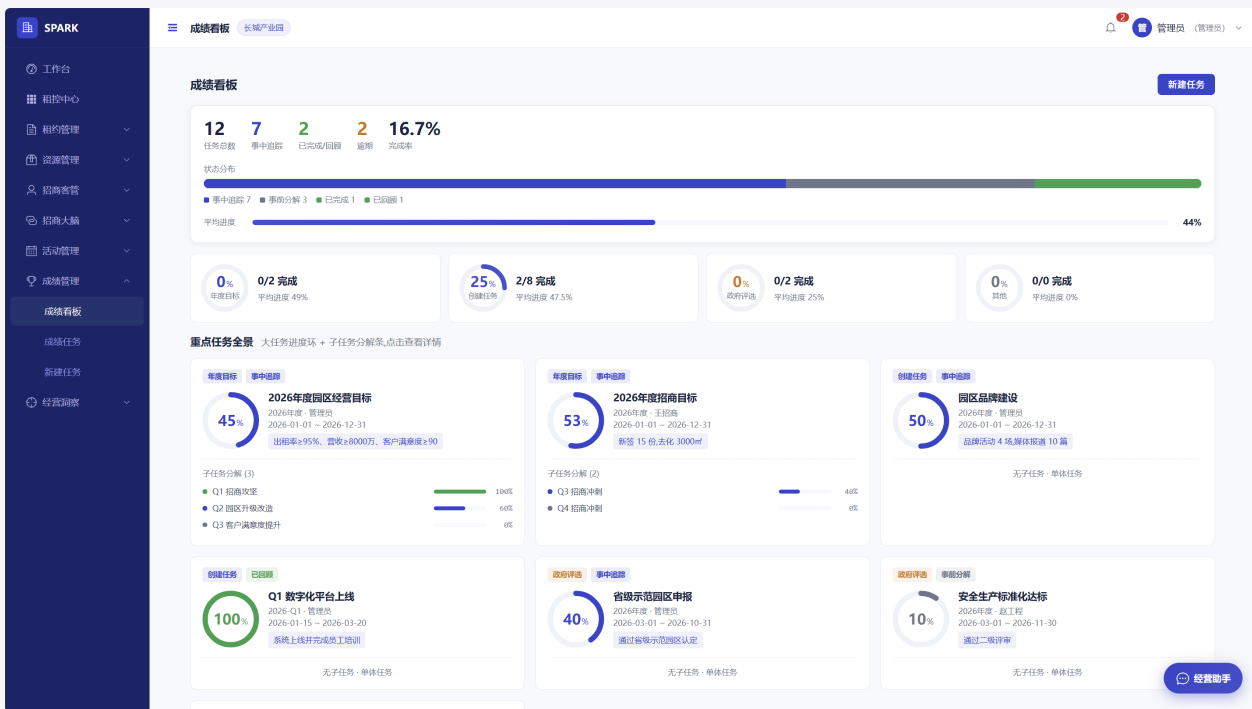
07 / BATTLE 04

成绩达成战

对于政府背景的产业园，年度经营目标、政府考核指标、重点项目建设往往并行推进。SPARK 将宏观目标逐层拆解为可执行、可追踪、可考核的具体任务。

- 目标层层拆解：年度目标 → 季度/月度子任务 → 具体责任人；
- 过程可追踪：进度记录时间轴，自动计算整体进度，落后即预警；
- 考核可视化：完成率、平均进度、逾期任务一屏呈现，向上汇报有依据；
- 合规有保障：为督察、审计、汇报提供完整、可审计的过程材料。

成绩管理价值 = 目标达成率提升 + 考核材料准备时间缩短 + 跨部门协同效率提升。对国资园区而言，这是合规经营与保值增值的双重保障。



成绩看板：年度目标、招商目标、政府评选等重点任务全景追踪

08 / AI COMMAND CENTER

AI 经营助手：对话即决策

对经营一把手而言，时间是最稀缺的资源。SPARK AI 经营助手让管理者摆脱层层报表，通过自然语言直接获取经营答案与可执行建议。

租约回款

问：『本月哪些客户欠费？该怎么催收？』

答：自动汇总逾期账单、风险分层、生成催收策略与优先级清单

资产效率

问：『目前有哪些空置？月损失多少？』

答：返回空置房源、面积、月租金损失，并按楼栋/房型分组

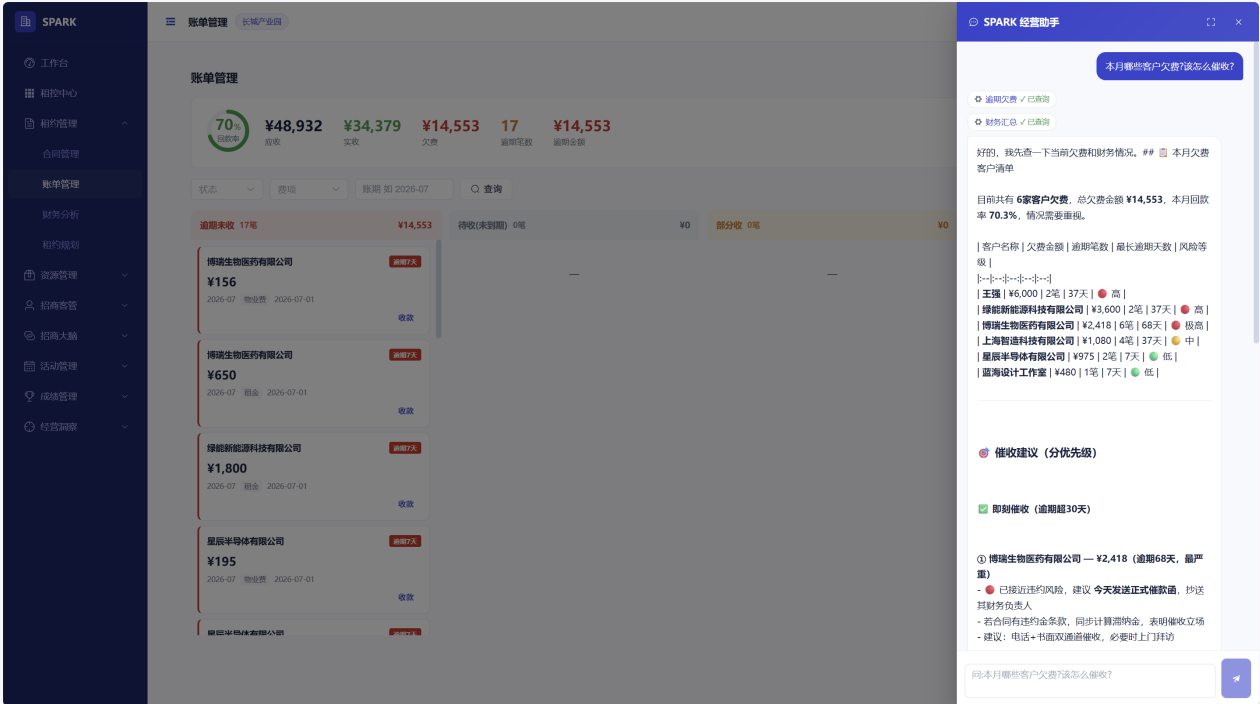
招商方向

问：『哪些招商目标客户值得重点关注？』

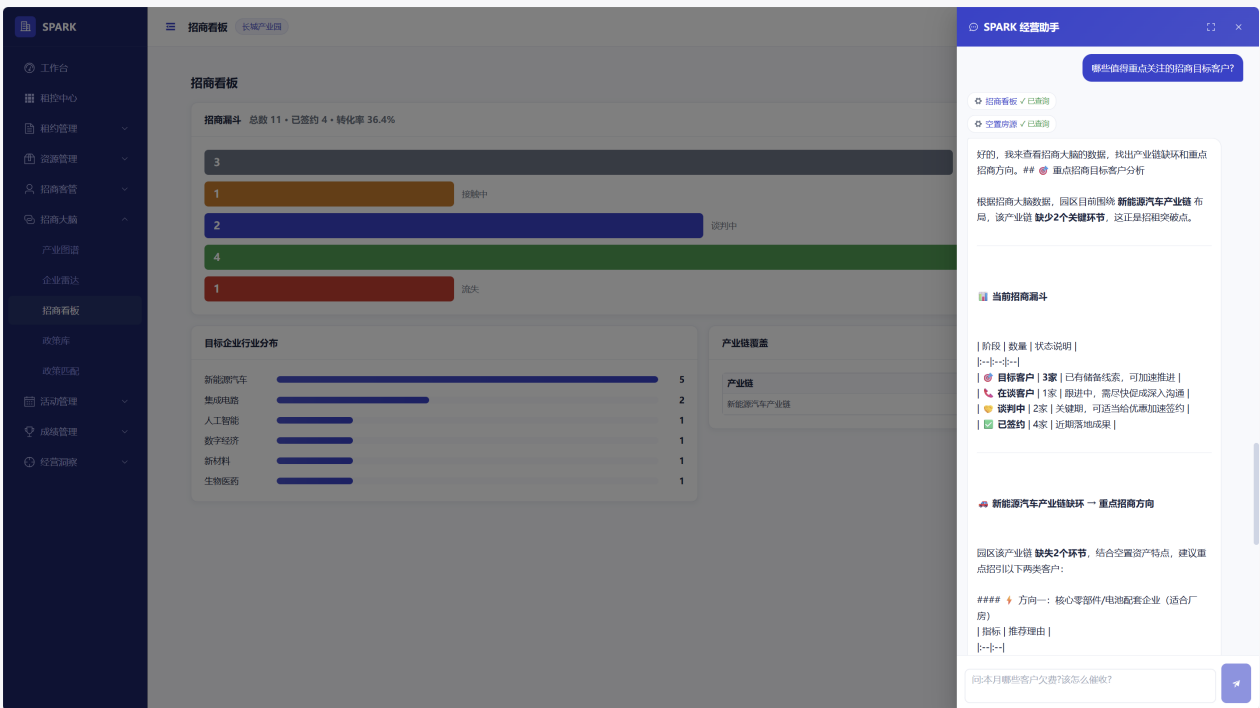
答：识别产业链缺口，推荐重点招商方向与目标企业名单

为何与众不同

基于真实数据，调用 11 个业务工具，输出可执行策略，过程透明可审计



AI 助手：一句话获取欠费分析与分级催收建议



AI 助手：一句话诊断产业链缺口与招商重点

09 / ROADMAP

价值落地：从快速见效到深度经营

SPARK 的落地不是一次性替换系统，而是分阶段释放价值。每一阶段都能在短期内看到量化的经营改善。

- Phase 1 价值验证（1-2 个月）：上线经营驾驶舱、预警中心、价值看板、AI 问数；
- Phase 2 直接变现期（3-6 个月）：跑通空置防损、租约经营、成绩达成三大引擎；
- Phase 3 深度经营期（6-12 个月）：叠加资产增值诊断、能耗运维、生态连接。

预期经营成果

		SPARK
资产出租率	被动统计，事后调整	预测驱动，提前布局，提升 5~10 个百分点
逾期回款率	人工催收，周期难控	智能分层，回款周期缩短 40%+
续约租金涨幅	经验谈判，涨幅有限	市场对标支撑，提升 5~15%
招商转化率	广撒网，效率低	产业链精准定位，提升 2~3 倍

园区经营的终局，不是管得更细，而是让每平方米创造更大价值。SPARK 以数据为燃料，以智能为引擎，帮助每一个园区成为『会思考、能行动、可增值』的经营体。

SPARK

让每一个园区，都拥有自己的数字经营合伙人

2026年7月

本册仅供战略理解与商务交流使用。