

# 2018-2024年中国北京市棚户区改造行业市场深度 调研分析及投资前景研究预测报告

报告大纲

## 一、报告简介

华经情报网发布的《2018-2024年中国北京市棚户区改造行业市场深度调研分析及投资前景研究预测报告》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<https://www.huaon.com/detail/335405.html>

报告价格：电子版: 9000元 纸介版：9000元 电子和纸介版: 9200元

订购电话: 400-700-0142 010-80392465

电子邮箱: kf@huaon.com

联系人: 刘老师

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

## 二、报告目录及图表目录

报告目录：

第一章棚户区改造概念综述 10

第一节棚户区改造的概念 10

一、棚户区改造的形成 10

二、棚户区改造的范围 10

三、棚户区改造的要求 10

四、棚户区改造的进程 11

第二节国家棚户区改造的政策措施 12

一、棚户区改造的政策 12

二、棚户区改造的意义 12

三、棚户区改造的目标 12

四、棚户区改造的挑战 13

五、棚户区改造的措施 13

第二章北京市城市发展背景环境 14

第一节北京市城市发展经济水平 14

一、北京市区域经济发展水平 14

二、北京市固定资产投资 14

三、北京市产业结构分析 15

四、工业经济运行情况 16

五、城乡居民收支水平 17

第二节北京市城市生态环境分析 18

一、地理位置 18

二、自然环境 19

三、生态景观 19

四、资源分布 19

第三节北京市棚户区改造政策环境 21

一、房地产土地政策 21

（一）土地市场调控政策最新动向及解读 21

（二）全国房地产市场调控政策最新动向及解读 23

（三）北京市房地产市场调控政策最新动向及解读 27

（三）土地管理制度深层次改革必要性及方向 41

二、房地产限购政策 42

（一）新“国四条”与新“国十条” 42

- (二) 新“国五条”限购政策出台 43
- (三) 新“国八条”房地产限购政策 44
- (四) 住建部公布新增限购城市五项标准 45
- 三、保障性住房政策 46
  - (一) 保障性住房主要政策 46
  - (二) 关于加快推进棚户区(危旧房)改造的通知 46
  - (三) 国务院关于加强棚户区改造工作的意见 49
- 四、北京市城市更新政策及规划 50
  - (一) 关于加强北京旧城保护和改善居民住房工作有关问题的通知 50
  - (二) 北京市加快城市危旧房改造实施办法 53
  - (三) 关于进一步加快城市危旧房改造若干问题的报告 57
  - (四) 北京市旧城区改建房屋征收实施意见 59
  - (五) 北京市旧城区改造的相关政策法规 63
- 第四节北京市棚户区改造社会环境 65
  - 一、人口数量分析 65
  - 二、消费市场分析 66
  - 三、招商引资情况 67
  - 四、居民住房情况 68
- 第三章北京市土地市场分析 69
  - 第一节北京市城市规划布局 69
    - 一、土地总体布局 69
    - 二、工业用地布局 71
    - 三、商业用地布局 75
    - 四、住宅用地布局 75
    - 五、公共用地布局 76
  - 第二节北京市土地供应分析 78
    - 一、土地推出情况 78
    - 二、土地推出分布 78
  - 第三节北京市土地成交分析 82
    - 一、土地成交状况 82
    - 二、土地成交分布 82
  - 第四节土地价格体系分析 94
    - 一、土地基准地价 94
    - 二、土地标定地价 94
    - 三、土地交易地价 95

#### 四、土地拍卖地价 95

##### 第五节北京市用地供应计划 95

#### 第四章北京市房地产市场分析 97

##### 第一节北京市房地产投资开发分析 97

##### 第二节北京市房地产市场供需分析 97

###### 一、房地产供应状况 97

###### (一) 房地产施工面积分析 97

###### (二) 房地产竣工面积分析 98

###### 二、商品房销售情况 98

###### (一) 房地产销售面积分析 98

###### (二) 房地产销售金额分析 99

###### 三、房地产成交分析 99

###### (一) 住宅成交情况 99

###### (二) 商业营业用房成交情况 100

###### (三) 写字楼成交情况 100

#### 四、二手房市场分析 100

##### 第三节北京市房地产价格走势 102

##### 第四节北京市安居工程建设情况 104

###### 一、保障房项目情况 104

###### 二、保障房开工情况 106

###### 三、公租房供应规模 107

###### 四、限价房供应规模 107

###### 五、经适房供应规模 108

###### 六、定向安置房供应规模 109

#### 第五章北京市棚户区改造进程 111

##### 第一节北京市城市更新现状 111

###### 一、北京市城市发展现状 111

###### 二、北京市城镇化水平 112

###### 三、北京城市更新的主要运作模式 113

###### (一) “大规模改造”模式 113

###### (二) “院落微循环改造”模式 113

###### (三) “政府组织拔危楼”模式 114

###### (四) “街巷胡同整治”模式 114

###### (五) “居民自主小规模改造”模式 114

#### 四、北京市城市更新进展 115

## 第二节北京市棚户区改造规划 115

### 一、北京市棚户区改造规划 115

### 二、北京市棚户区改造规模 117

### 三、北京市棚户区改造优惠政策 118

#### (一) 资金 118

#### (二) 土地 119

#### (三) 税收 119

#### (四) 安置补偿 119

### 四、北京市棚户区改造进展 120

## 第三节北京市棚户区改造的机会分析 121

### 一、棚户区改造给房企带来的利好 121

### 二、北京市棚户区改造近期发展目标 121

### 三、北京市棚户区改造启动重点项目 122

## 第四节北京市棚户区改造面临的问题 122

## 第六章棚户区改造的运作模式与支持系统 123

### 第一节棚户区改造的运作模式 123

#### 一、棚户区改造三种运作模式 123

#### 二、发挥政府主导的特殊作用 123

#### 三、采用市场化运作的新途径 125

### 第二节棚户区改造的保障机制 127

#### 一、棚户区改造的土地利用运作机制 127

##### (一) 政府运作模式 127

##### (二) 企业运作模式 128

##### (三) 混合主体模式 128

#### 二、棚户区改造项目的社会评价机制 128

#### 三、棚户区改造与住房保障的联动机制 130

### 第三节棚户区改造的综合支持系统 133

#### 一、建立综合支持系统应遵循的原则 133

#### 二、建立综合支持系统的核心内容 134

### 第四节棚户区改造拆迁补偿模式分析 140

#### 一、补偿方式分析 140

##### (一) 货币补偿 140

##### (二) 产权调换 140

#### 二、安置方式分析 141

##### (一) 就地安置 141

(二) 异地安置 141

第五节棚户区公共设施开发运营模式 141

一、工程项目融资代建制 141

二、村民投资参股经营模式 141

三、PFI (私人主动融资) 142

四、分阶段的建设时序控制 143

第七章北京市棚户区改造运作策略研究 144

第一节棚户区改造对房地产的影响 144

一、对房地产市场供给的影响 144

二、对房地产市场需求的影响 144

三、对房地产价格走势的影响 145

第二节棚户区改造难点分析 145

一、拆迁安置难点 145

二、商业运作难点 146

三、规划设计风险大 146

四、融资难点 146

第三节棚户区改造难点对策 147

一、政府的作用 147

二、开发商的角色 149

三、被拆迁人的配合 150

第四节棚户区改造项目开发运作要点 151

一、棚户区改造项目价值链条 151

二、棚户区改造土地运营阶段 152

(一) 前期准备 152

(二) 拆迁实施 153

(三) 开发实施 154

第八章北京市棚户区改造项目定位策略 156

第一节棚户区改造项目发展策略 156

一、区域发展配合整体规划 156

二、打造城市形象，创立区域品牌 156

三、保留传统文化，传承历史文明 156

四、市场为导向，建设新商业中心 156

五、整合多种资源，促进旅游业发展 156

第二节棚户区改造项目区域战略定位 157

一、定位依据 157

二、战略定位 160

三、定位描述 161

四、实现方式 161

五、效益评估 162

第三节区域形象定位 162

一、定位思路 162

二、形象因素 162

三、定位阐述 163

第四节城市功能与产业设置原则 163

一、区域特色原则 163

二、适当多样化原则 164

三、相对集中原则 164

四、互补发展原则 164

第五节区域城市功能与产业结构定位 164

一、可发展的功能与产业 164

（一）城市功能设置 164

（二）产业设置 165

二、功能与产业配置 166

（一）基础功能 166

（二）核心功能 166

（三）相关功能 166

第九章北京市棚户区改造案例分析 167

第一节京煤工矿棚改项目 167

一、棚户区改造背景 167

二、棚户区改造规划及规模 167

三、棚户区改造现状分析 167

四、棚户区改造效益分析 168

第二节门头沟区采空棚户区改造石门营定向安置房项目 168

一、棚户区改造背景 168

二、棚户区改造规划及规模 168

三、棚户区改造现状分析 169

第三节丰台区南苑棚户区改造项目 169

一、棚户区改造背景 169

二、棚户区改造规划及规模 169

三、棚户区改造现状分析 170

#### 四、棚户区改造模式分析 170

##### 第四节丰台区长辛店棚户区改造项目 170

###### 一、棚户区改造背景 170

###### 二、棚户区改造规划及规模 170

###### 三、棚户区改造现状分析 171

###### 四、棚户区改造模式分析 171

##### 第五节北京市其他棚户区改造项目案例分析 171

###### 一、通州老城区棚户区改造 171

###### 二、丰台区东铁营棚户区改造 172

###### 三、北京西二环棚户区改造 172

#### 第十章北京市棚户区改造项目融资策略 174

##### 第一节北京市棚户区改造类型及难题 174

###### 一、北京市棚户区改造类型 174

###### 二、北京市棚户区改造难题 174

##### 第二节北京市棚户区改造融资模式探讨 175

###### 一、政府回购模式 175

###### 二、市场化运作模式 175

###### 三、REITs模式 175

###### 四、政府引导性发展投资基金模式 176

###### 五、私募债模式 176

##### 第三节北京市棚户区改造融资建议 176

###### 一、建立并完善金融支持棚户区改造工作机制 176

###### 二、加大财政支持力度 176

###### 三、积极拓宽融资渠道 177

###### 四、建立棚户区改造资金的风险控制机制 177

#### 第十一章北京市棚户区改造项目整体包装及推广策略 178

##### 第一节招商引资策略 178

###### 一、总体策略 178

###### 二、策略具体分解 178

###### （一）规划为本、配套先行 178

###### （二）改善环境、以地招商 178

###### （三）外引内联、项目促建 179

###### （四）动开发、板块出世 179

###### 三、招商操作要点 179

##### 第二节整体包装策略 180

- 一、总体形象策略 180
- 二、商业概念包装建议 180
- 三、现场包装建议 181
- 四、项目宣传及推广 182
- 第三节招商引资模式设计 183
  - 一、招商项目设定 183
  - 二、招商方式设定 183
    - (一) 传统招商引资方式 183
    - (二) 现代主要招商引资方式 184
    - (三) 本项目主要的招商方式 184
  - 三、招商政策措施设定 185
  - 四、招商形象展示设定 185
  - 五、招商引资计划 186
    - (一) 招商客户目标锁定 186
    - (二) 招商区域目标锁定 186
    - (三) 招商引资步骤 186
- 第四节项目招商应注意的几大问题 187
  - 一、招商引资政府角色扮演的的问题 187
  - 二、“政策优惠”不如诚信服务 188
  - 三、招商引资要有所选择 188
  - 四、关注引资新变化 189

详细请访问：<https://www.huaon.com/detail/335405.html>