

2019-2025年中国城市更新行业发展趋势预测及投资战略咨询报告

报告大纲

一、报告简介

华经情报网发布的《2019-2025年中国城市更新行业发展趋势预测及投资战略咨询报告》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/437920.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

城市更新是一种将城市中已经不适应现代化城市社会生活的地区作必要的、有计划的改建活动。1858年8月，在荷兰召开的第一次城市更新研讨会上，对城市更新作了有关的说明：生活在城市中的人，对于自己所居住的建筑物、周围的环境或出行、购物、娱乐及其他生活活动有各种不同的期望和不满。

对于自己所居住的房屋修理改造，对于街道、公园、绿地和不良住宅区等环境的改善有要求及早施行，以形成舒适的生活环境和美丽的市容。包括所有这些内容的城市建设活动都是城市更新。

本研究报告数据主要采用国家统计局数据，海关总署，问卷调查数据，商务部采集数据等数据库。其中宏观经济数据主要来自国家统计局，部分行业统计数据主要来自国家统计局及市场调研数据，企业数据主要来自于国统计局规模企业统计数据库及证券交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。

报告目录：

第一章 城市发展创新趋势分析18

第一节 创新思维推动城市发展18

一、城市发展观创新18

二、城市发展模式转型19

三、城市发展动力转换20

四、城市规划管理创新20

五、城市治理方式改革21

第二节 创新型城市类型分析21

一、文化创新型城市21

二、工业创新型城市21

三、服务创新型城市22

四、科技创新型城市22

第三节 中国创新型城市建设模式22

一、深圳模式22

二、上海模式23

三、大连模式23

四、合肥模式23

第二章 中国城镇化发展形势分析24

第一节 中国城镇化发展进程24

- 一、中国的城镇化进程分析24
- 二、中国城市规模增长情况24
- 三、城市维护建设收支情况25
- 四、城市市政公用设施建设分析25
- 五、中国主要城市群发展情况26
- 六、城镇化对国民经济的贡献28

第二节 中国城镇化发展的质量分析29

- 一、城镇化质量的内涵界定29
- 二、城镇化质量评价指标体系29
- 三、中国城镇化质量评定分析31
 - (一) 主要城市城镇化质量现状31
 - (二) 城镇化质量评分指标情况35

第三节 中国城镇化产生的问题分析37

- 一、中国城镇化建设误区分析37
- 二、中国城镇化建设正确引导38

第四节 中国新型城镇化战略解读39

- 一、新型城镇化要旨分析39
- 二、新型城镇化特点和要求40
- 三、新型城镇化的革新方向41
- 四、新型城镇化的推动措施42
- 五、新型城镇化改革突破口44

第三章 城市更新内涵理念分析52

第一节 城市更新的基本概念52

- 一、城市更新概念的内涵52
- 二、城市更新的主要内容52
- 三、城市更新的目的53
- 四、城市更新的分类53

第二节 城市更新的起源53

- 一、中国城市更新兴起的原因及背景53
- 二、城市更新的理论基础55

第四章 中外城市更新运动与理论演化57

第一节 西方的城市更新运动及其理论57

- 一、西方的城市更新运动57
- 二、西方城市更新理论阶段62
- 三、西方城市更新的理论综述64
 - (一) 形体规划思想是城市更新的基础理论64
 - (二) “人本思想”是城市更新的主要理论依据64
 - (三) 可持续发展思想逐渐深入人心67
 - (四) 住宅更新是城市更新的重要研究对象67
- 第二节 中国城市更新运动及其理论70
 - 一、中国城市更新运动70
 - 二、中国城市更新存在的问题73
 - 三、中国城市更新的研究综述75
- 第三节 中西城市更新的比较76
 - 一、中西方城市更新背景比较76
 - 二、中西城市的更新差异分析78
 - (一) 社会经济环境的差异78
 - (二) 城市化进程的差异78
 - (三) 社会协调机制的差异79
 - (四) 城市更新措施的差异79
 - 三、西方经验对中国城市更新的启示80

第五章 国外城市更新情况分析82

第一节 英美城市更新的发展历程及特点82

- 一、英国城市更新的发展历程82
- 二、美国城市更新的发展历程83
- 三、英美城市更新的发展特点84
- 四、英美城市更新存在的问题85
- 五、英美城市更新的发展趋势86

第二节 国外城市更新案例87

- 一、布林德利地区的城市更新87
- 二、伦敦道克兰地区的城市更新89
- 三、法国巴约纳的旧城改造91
- 四、二次战后东京的旧城改造91

第三节 西方城市更新对中国城市更新的启示93

- 一、合理利用房地产企业资本93
- 二、鼓励房地产企业进行社区综合开发93

- 三、充分发挥房地产企业的作用93
- 四、充分利用大房地产企业的开发能力94
- 五、抑制房地产企业在开发中的盲目性94

第六章 城市更新与城市发展研究95

第一节 城市更新与旧城保护95

- 一、城市更新中旧城保护是一大难题95
- 二、对旧城历史文化遗产保护的原则97

第二节 城市更新与土地置换98

- 一、土地置换与城市更新的关系98
- 二、土地置换在城市更新中的重要作用98
 - (一) 是土地集约高效利用的重要途径98
 - (二) 促进城市功能和空间结构的更新99
 - (三) 为城市更新提供资本支持99
 - (四) 调控土地市场为城市发展预留空间100
- 三、城市更新中土地置换的问题与原则100
- 四、城市更新中土地置换的几种思路102
 - (一) 加强城市规划的指导调控102
 - (二) 实现城市土地市场化运营102
 - (三) 加强土地置换的灵活性102
 - (四) 改变传统用地定性模式102
 - (五) 定量控制指标适当变更103
 - (六) 引导公益项目的置换103
 - (七) 结合城市更新, 进行竖向和平面置换103

第三节 城市更新与生态环境103

- 一、城市更新对城市生态环境的影响103
 - (一) 自然环境质量103
 - (二) 生态景观质量104
 - (三) 文化环境质量104
- 二、城市更新与城市生态建设的关系105
- 三、城市更新中改善城市生态的几个措施106

第四节 城市更新与房地产开发108

- 一、旧城改造的动力在房地产开发108
- 二、房地产开发与旧城改造共赢109
- 三、成功的旧城改造开发模式109

四、打造可持续发展的繁荣城区110

第五节 城市更新与社会网络110

一、社会网络的涵义及其意义110

二、传统城市更新对社会网络的影响111

三、社会网络保存和发展的城市更新有效形式111

第六节 城市更新与公众参与111

一、公众参与对旧城更新的意义111

二、城市更新中公众参与现状114

三、加强公众参与的思路115

第七节 城市更新与创意产业116

一、创意产业在中国城市更新的实践116

二、创意产业在城市更新中的进一步思考117

三、从经营城市走向创意城市是城市发展的新趋势119

第七章 城市更新的运作模式与支持系统121

第一节 城市更新的运作模式121

一、树立“经营城市”新理念121

二、创建经营城市的新体制122

三、发挥政府主导的特殊作用123

四、采用市场化运作的新途径124

第二节 城市更新的保障机制127

一、城市更新的土地利用运作机制127

二、城市更新项目的社会评价机制128

三、城市更新与住房保障的联动机制130

第三节 城市更新的综合支持系统132

一、建立综合支持系统应遵循的原则132

二、建立综合支持系统的核心内容133

第八章 城市更新利益相关体分析140

第一节 城市更新利益相关方构成140

一、城市更新相关方利益诉求140

（一）企业利益140

（二）政府利益140

（三）居民利益141

二、城市更新利益相关体拆赔分工141

- (一) 政府方141
- (二) 开发商141
- 第二节 城市更新中利益相关方困难分析142
 - 一、工程进度缓慢142
 - 二、利润被拉低142
 - 三、产权确权困境142
 - 四、法律难题143
 - 五、赔偿安置143
 - 六、容积率143
- 第三节 利益相关体市场化运作模式对比144
 - 一、政府+开发商144
 - (一) 模式特点144
 - (二) 运作流程144
 - (三) 典型案例——三亚时代海岸145
 - (四) 模式优劣势评价146
 - 二、开发商+社区146
 - (一) 模式特点146
 - (二) 运作流程147
 - (三) 典型案例——绿景新美域147
 - (四) 模式优劣势评价148
 - 三、政府+开发商+社区149
 - (一) 模式特点149
 - (二) 运作流程149
 - (三) 典型案例——金地岗厦150
 - (四) 典型案例——京基蔡屋围151
 - (五) 模式优劣势评价152
 - 四、三方合作关系建立分析153
 - (一) 三方各自目标153
 - (二) 三方合作关系建立关键点153
 - (三) 三方合作主要分工153

第九章 城市更新项目开发运作要点155

第一节 城市更新项目155

- 一、城市更新项目价值链条155
- 二、城市更新土地运营阶段155

- (一) 前期准备155
- (二) 拆迁实施156
- (三) 开发实施157
- 第二节 城市更新主要的运作模式对比158
 - 一、城市发展基金模式158
 - 二、MUT模式159
 - 三、SUR模式159
 - 四、IDP模式160
- 第三节 项目盈利模式优劣势对比160
 - 一、城投自主进行一级开发160
 - (一) 模式运作流程160
 - (二) 模式利弊分析161
 - 二、城投寻求合作开发，并约定投资回报率162
 - (一) 模式运作流程162
 - (二) 模式利弊分析162
 - 三、城投谋求战略性合作开发，并按股分红163
 - (一) 模式运作流程163
 - (二) 模式利弊分析164
 - 四、城投取地自主进行二级开发166
 - (一) 模式运作流程166
 - (二) 模式利弊分析166
 - 五、城投取地转让变现166
 - (一) 模式运作流程166
 - (二) 模式利弊分析167
 - 六、合作取地进行二级开发167
 - (一) 模式运作流程167
 - (二) 模式利弊分析168
 - 七、BOT项目转让168
 - (一) 模式运作流程168
 - (二) 模式利弊分析168
 - 八、总结169

第十章 城中村改造策略及模式分析170

第一节 中国城中村的形成与改造170

- 一、城中村的产生170

二、城中村土地产权分析171

（一）城中村土地所有权现状171

（二）城中村土地使用权现状172

三、城中村改造的政府动机172

（一）改善城市形象的政绩动力172

（二）日趋重要的社会维稳考虑173

（三）城中村改造的利益驱动173

四、城中村改造对房地产的影响174

（一）对房地产市场供给的影响174

（二）对房地产市场需求的影响175

（三）对房地产价格走势的影响175

第二节 中国城中村改造难点分析175

一、城中村规划难点分析175

二、城中村产权难点分析176

三、城中村资金来源难点176

四、城中村拆迁补偿难点176

五、城中村土地供应难点176

六、城中村思想观念难点176

第三节 城中村改造拆迁补偿模式分析177

一、补偿方式分析177

（一）货币补偿方式分析177

（二）产权调换方式分析177

二、安置方式分析178

（一）就地安置方式分析178

（二）异地安置方式分析178

第四节 城中村公共设施开发运营模式178

一、工程项目融资代建制178

二、村民投资参股经营模式178

三、PFI(私人主动融资)179

四、分阶段的建设时序控制180

第十一章 全国旧城改造重点案例分析181

第一节 “新天地”项目案例分析181

一、项目地块特征181

二、项目开发特点181

三、项目开发成本181

四、项目整体策略182

（一）项目定位182

（二）项目规划理念182

（三）项目整体框架182

五、“新天地”项目成功效应183

第二节 中远两湾城项目案例分析183

一、项目地块特征183

二、项目开发特点184

三、项目开发成本184

四、项目整体规划185

五、项目开发策略185

六、项目经济评价186

第三节 江南新苑项目案例分析186

一、项目地块特征186

二、项目开发特点187

三、项目设计分析188

四、项目整体规划190

五、物业经营统筹193

六、项目事件营销193

第四节 金色夏威夷项目案例分析194

一、项目地块特征194

二、项目整体策略195

三、商业项目策略195

四、写字楼的策略196

五、公寓策略分析197

六、成功策略解读197

第十二章 深圳市城市更新特征及投资机会研究198

第一节 深圳市社会经济环境分析198

一、深圳国民经济发展情况198

二、深圳城市建设主要指标199

三、深圳城市人口增长情况199

四、深圳市土地供应成交分析200

（一）深圳市土地供应情况分析200

- (二) 深圳市土地成交情况分析200
- (三) 房地产企业购置土地面积200
- 五、深圳房地产市场发展现状201
 - (一) 深圳房地产投资建设规模201
 - (二) 深圳房地产调控政策分析202
 - (三) 深圳商品房销售面积分析203
 - (四) 深圳商品房销售价格分析203
- 第二节 深圳市城市投资前景规划203
 - 一、深圳城市发展定位203
 - 二、深圳市各区域定位204
 - 三、深圳城市发展目标204
 - 四、深圳城市发展政策指引205
 - 五、深圳城市发展布局208
 - (一) 建设用地发展分析208
 - (二) 深圳交通体系图209
 - (三) 居住用地布局213
 - (四) 商业设施布局213
- 第三节 深圳市城市更新政策及规划215
 - 一、深圳城市更新总体规划215
 - 二、《深圳市城市更新办法》215
 - 三、《深圳市城市更新办法实施细则》217
 - (一) 城市更新办法总则217
 - (二) 城市更新规划与计划218
 - (三) 综合整治类城市更新220
 - (四) 功能改变类城市更新221
 - (五) 拆除重建类城市更新222
 - 四、深圳城市更新单元规划制定计划申报指引226
 - (一) 城市更新单元拟订的基本条件226
 - (二) 城市更新单元拟订的拟定标准226
 - (三) 城市更新单元规划制定计划的申报228
 - (四) 城市更新单元规划制定计划申请书230
- 第四节 深圳市城市更新房地产企业机会分析230
 - 一、深圳城市更新项目发展历程230
 - 二、深圳城市更新近期重点地区233
 - 三、深圳城市更新项目成功范例234

第十三章 广州市城市更新特征及投资机会研究237

第一节 广州市社会经济环境分析237

一、广州国民经济发展情况237

二、广州城市建设主要指标237

三、广州城市人口增长情况238

四、广州市土地供应成交分析239

(一) 广州市土地供应情况分析239

(二) 广州市土地成交情况分析239

(三) 房地产企业购置土地面积239

五、广州房地产市场发展现状240

(一) 广州房地产投资建设规模240

(二) 广州房地产调控政策分析240

(三) 广州商品房销售面积分析243

(四) 广州商品房销售价格分析243

第二节 广州市城市投资前景规划243

一、广州城市发展定位243

二、广州市各区域定位245

三、广州城市发展目标245

四、广州城市发展政策指引246

五、广州城市发展布局250

(一) 土地利用总体格局250

(二) 广州交通体系图250

(三) 居住用地布局250

(四) 公共设施布局251

(五) 商业设施布局252

第三节 广州市城市更新政策及规划253

一、《广州市旧城更新改造规划纲要》253

二、《关于加快推进“三旧”改造工作的意见》254

三、《国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见》255

四、广州市“三旧”改造工作流程256

(一) 广州城中村全面改造工作流程256

(二) 广州旧厂房全面改造工作流程256

(三) 广州旧村全面改造的工作流程257

第四节 广州市城市更新房地产企业机会分析257

一、广州城市更新项目发展历程257

二、广州城市更新发展动态257

三、城市更新对开发商企业影响259

四、广州城市更新项目成功范例259

第十四章 北京市城市更新特征及投资机会研究262

第一节 北京市社会经济环境分析262

一、北京国民经济发展情况262

二、北京城市建设主要指标262

三、北京城市人口增长情况263

四、北京市土地供应成交分析264

（一）北京市土地市场调研264

（二）房地产企业购置土地面积265

五、北京房地产市场发展现状266

（一）北京房地产投资建设规模266

（二）北京房地产调控政策分析267

（三）北京商品房销售面积分析269

（四）开发企业项目资金情况269

第二节 北京市城市投资前景规划270

一、北京城市发展定位270

二、北京城市发展目标270

三、北京城市发展布局272

（一）城市空间布局272

（二）北京交通体系273

（三）人口规模布局276

（四）公共设施布局276

第三节 北京市城市更新政策及规划279

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279

二、北京市加快城市危旧房改造实施办法281

三、关于进一步加快城市危旧房改造若干问题的报告285

四、北京市旧城区改建房屋征收实施意见288

五、北京市旧城区改造的相关政策法规292

六、棚户区改造政策293

第四节 北京市城市更新房地产企业机会分析299

一、北京城市更新项目发展历程299

- 二、北京市城市拆迁改造工程情况300
- 三、北京市城市更新中城市功能提升与环境整治情况302
- 四、北京旧城区居住建筑改造的新趋势302
- 五、北京城市更新项目成功范例303

第十五章 上海市城市更新特征及投资机会研究307

第一节 上海市社会经济环境分析307

- 一、上海国民经济发展情况307
- 二、上海城市建设主要指标307
- 三、上海城市人口增长情况308
- 四、上海市土地供应成交分析308
 - (一) 上海市土地供应情况分析308
 - (二) 上海市土地成交情况分析308
 - (三) 房地产企业购置土地面积309
- 五、上海房地产市场发展现状309
 - (一) 上海房地产投资建设规模309
 - (二) 上海房地产调控政策分析310
 - (三) 上海商品房销售面积分析311
 - (四) 上海商品房销售价格分析311

第二节 上海市城市投资前景规划312

- 一、上海城市发展定位312
- 二、上海市各区域定位312
- 三、上海城市发展目标313
- 四、上海城市发展政策指引314
- 五、上海城市发展布局316
 - (一) 都市功能优化区316
 - (二) 都市发展新区319
 - (三) 新型城市化地区321
 - (四) 综合生态发展区324
 - (五) 限制开发区域326
 - (六) 禁止开发区域327

第三节 上海市城市更新政策及规划328

- 一、《上海市旧住房综合改造管理办法》328
- 二、《上海市城市更新实施办法》334
- 三、“十三五”期间城市建设思路338

四、上海市旧区改造“十三五”发展规划339

第四节 上海市城市更新房地产企业机会分析341

一、上海城市更新项目发展历程341

二、上海市城市更新的方式分析341

三、上海城市更新新模式探索342

第五节 上海城市更新改造案例343

一、黄浦江两岸更新改造343

（一）世博会园区改造343

（二）外滩地区改造344

二、城市工业园更新改造345

（一）上海钢铁十厂改造345

（二）上海啤酒厂改造346

（三）M50艺术画廊区346

（四）1933老场坊347

（五）“8号桥”348

（六）田子坊349

第十六章 武汉市城市更新特征及投资机会研究351

第一节 武汉市社会经济环境分析351

一、武汉国民经济发展情况351

二、武汉城市建设主要指标352

三、武汉城市人口增长情况354

四、武汉市土地供应成交分析354

（一）武汉市土地供应情况分析354

（二）武汉市土地成交情况分析355

（三）房地产企业购置土地面积356

五、武汉房地产市场发展现状356

（一）武汉房地产投资建设规模356

（二）武汉房地产调控政策分析357

（三）武汉商品房销售面积分析357

（四）武汉商品房销售价格分析358

第二节 武汉市城市投资前景规划358

一、武汉城市发展定位358

二、武汉市各区域定位358

三、武汉城市发展目标359

四、武汉城市发展布局360

（一）工业用地布局360

（二）武汉交通体系360

（三）居住用地布局365

（四）公共设施布局365

（五）商业设施布局368

第三节 武汉市城市更新政策及规划369

一、《关于进一步加快城中村和旧城改造等工作的通知》369

二、武汉最新旧房改造政策373

第四节 武汉市城市更新房地产企业机会分析375

一、“十三五”武汉城市更新方向375

二、武昌拆迁范围分析376

三、2000亿打造城市升级版377

四、武汉城市更新市场竞争形势379

五、武汉老工业城更新改造总结380

第十七章 城市更新项目定位策略383

第一节 城市更新项目投资策略383

一、区域发展配合整体规划383

二、打造城市形象，创立区域品牌383

三、保留传统文化，传承历史文明383

四、市场为导向，建设新商业中心384

五、整合多种资源，促进旅游业发展384

第二节 城市更新项目区域战略定位384

一、定位依据384

二、战略定位386

三、定位描述386

四、实现方式387

五、效益评估387

第三节 区域形象定位388

一、定位思路388

二、形象因素388

三、定位阐述389

第四节 城市功能与产业设置原则389

一、区域特色原则389

二、适当多样化原则389

三、相对集中原则390

四、互补发展原则390

第五节 区域城市功能与产业结构定位390

一、可发展的功能与产业390

（一）城市功能设置390

（二）产业设置391

二、功能与产业配置392

（一）基础功能392

（二）核心功能393

（三）相关功能393

第十八章 城市更新项目整体包装及推广策略394

第一节 招商引资策略394

一、总体策略394

二、策略具体分解394

三、招商操作要点395

第二节 整体包装策略396

一、总体形象策略396

二、历史文化概念包装建议396

三、商业概念包装建议397

四、现场包装建议397

五、项目宣传及推广398

第三节 招商引资模式设计401

一、招商项目设定401

二、招商方式设定401

（一）传统招商引资方式401

（二）现代主要招商引资方式402

（三）本项目主要的招商方式402

三、招商政策措施设定403

四、招商形象展示设定403

五、招商引资计划404

第四节 项目招商应注意的几大问题405

一、招商引资政府角色扮演的的问题405

二、“政策优惠”不如诚信服务406

三、招商引资要有所选择406

四、关注引资新变化407

第十九章 城市更新项目经济模型研究408 (AK LT)

第一节 项目地块地价估算408

一、基准地价408

二、项目地块价格修正409

三、项目收入与投入409

第二节 项目价差410

第三节 项目的风险410

第四节 项目收益总结411

图表目录：

图表12016-2018年中国城镇化率变化趋势图24

图表22016-2018年中国城市数量及人口、面积情况24

图表32016-2018年中国城市维护建设收支情况25

图表42016-2018年中国城市市政公用设施建设情况25

图表5城镇化质量评价指标体系30

图表6超大城市城镇化质量前10位和后10位（共28个）33

图表7特大城市城镇化质量前10位和后10位(共31个)34

图表8大城市城镇化质量前10位和后10位(共87个)34

图表9中等城市城镇化质量前10位和后10位(共112个)35

图表10小城市城镇化质量前10位和后10位(共28个)35

更多图表见正文.....

详细请访问：<https://www.huaon.com/detail/437920.html>