

# 中国城市更新发展形势与投资前景规划分析报告2023-2029年

产品名称	中国城市更新发展形势与投资前景规划分析报告 2023-2029年
公司名称	北京中研智业信息咨询有限公司
价格	.00/件
规格参数	
公司地址	北京市朝阳区北苑东路19号院4号楼27层2708（ 注册地址）
联系电话	010-57126768 15263787971

## 产品详情

中国城市更新发展形势与投资前景规划分析报告2023-2029年【报告编号】：391408【出版时间】：2023年3月【出版机构】：中研智业研究院【交付方式】：EMIL电子版或特快专递【报告价格】：【纸质版】：6500元【电子版】：6800元【纸质+电子】：7000元  
免费售后服务一年，具体内容及订购流程欢迎咨询客服人员。

第一章 城市发展创新趋势分析第一节 创新思维推动城市发展一、城市发展新观念二、城市发展模式转型三、城市发展动力转换四、城市规划管理创新五、城市治理方式改革第二节 创新型城市类型分析一、文化创新型城市二、工业创新型城市三、服务创新型城市四、科技创新型城市第三节 中国创新型城市建设模式一、深圳模式二、上海模式三、大连模式四、合肥模式 第二章 中国城镇化发展形势分析第一节 中国城镇化发展进程一、中国的城镇化进程分析二、中国城市规模增长情况三、城市维护建设收支情况四、城市市政公用设施建设分析五、中国主要城市群发展情况六、城镇化对国民经济的贡献第二节 中国城镇化发展的质量分析一、城镇化质量的内涵界定二、城镇化质量评价指标体系三、中国城镇化质量评定分析（一）主要城市城镇化质量现状（二）城镇化质量评分指标情况第三节 中国城镇化产生的问题分析一、中国城镇化建设误区分析二、中国城镇化建设正确引导第四节 中国新型城镇化战略解读一、新型城镇化要旨分析二、新型城镇化特点和要求三、新型城镇化的革新方向四、新型城镇化的推动措施五、新型城镇化改革突破口 第三章 城市更新内涵理念分析第一节 城市更新的基本概念一、城市更新概念的内涵二、城市更新的主要内容三、城市更新的目的四、更新城市的分类第二节 城市更新的起源一、中国城市更新兴起的原因及背景二、城市更新的理论基础 第四章 中外城市更新运动与理论演化第一节 西方的城市更新运动及其理论一、西方的城市更新运动二、西方城市更新理论阶段三、西方城市更新理论综述（一）形体规划思想是城市更新的基础理论（二）“人本思想”是城市更新的主要理论依据（三）可持续发展思想逐渐深入人心（四）住宅更新是城市更新的重要研究对象第二节 中国城市更新运动及其理论一、中国城市更新运动二、中国城市更新存在的问题三、中国城市更新的研究综述第三节 中西城市更新的比较一、中西方城市更新背景比较二、中西城市的更新差异分析（一）社会经济环境的差异（二）城市化进程的差异（三）社会协调机制的差异（四）城市更新措施的差异三、西方经验对中国城市更新的启示 第五章 国外城市更新情况分析第一节 英美城市更新的发展历程及特点一、英国城市更新的发展历程二、美国城市更新的发展历程三、英美城市更新的发展特点四、英美城市更新存在的问题五、英美城市更新的发展趋势第二节 国外城市更新案例一、布林德利

地区的城市更新二、伦敦道克兰地区的城市更新三、法国巴约纳的旧城改造四、二战后东京的旧城改造  
第三节 西方城市更新对中国城市更新的启示一、合理利用房地产企业资本二、鼓励房地产企业进行社区综合开发三、充分发挥房地产企业的作用四、充分利用大房地产企业的开发能力五、抑制房地产企业在开发中的盲目性  
第六章 城市更新与城市发展研究第一节

城市更新与旧城保护一、城市更新中旧城保护是一大难题二、对旧城历史文化遗产保护的原则  
第二节 城市更新与土地置换一、土地置换与城市更新的关系二、土地置换在城市更新中的重要作用（一）是土地集约高效利用的重要途径（二）促进城市功能和空间结构的更新（三）为城市更新提供资本支持（四）调控土地市场为城市发展预留空间三、城市更新中土地置换的问题与原则四、城市更新中土地置换的几种思路（一）加强城市规划的指导调控（二）实现城市土地市场化运营（三）加强土地置换的灵活性（四）改变传统用地定性模式（五）定量控制指标适当变更（六）引导公益项目的置换（七）结合城市更新，进行竖向和平面置换  
第三节 城市更新与生态环境一、城市更新对城市生态环境的影响（一）自然环境质量（二）生态景观质量（三）文化环境质量二、城市更新与城市生态建设的关系三、城市更新中改善城市生态的几个措施  
第四节 城市更新与房地产开发一、旧城改造的动力在房地产开发二、房地产开发与旧城改造共赢三、成功的旧城改造开发模式四、打造可持续发展的繁荣城区  
第五节 城市更新与社会网络一、社会网络的涵义及其意义二、传统城市更新对社会网络的影响三、社会网络保存和发展的城市更新有效形式  
第六节 城市更新与公众参与一、公众参与对旧城更新的意义二、城市更新中公众参与现状三、加强公众参与的思路  
第七节 城市更新与创意产业一、创意产业在中国城市更新的实践二、创意产业在城市更新中的进一步思考三、从经营城市走向创意城市是城市发展的新趋势  
第七章

城市更新的运作模式与支持系统第一节 城市更新的运作模式一、树立“经营城市”新理念二、创建经营城市的新体制三、发挥政府主导的特殊作用四、采用市场化运作的新途径  
第二节 城市更新的保障机制一、城市更新的土地利用运作机制二、城市更新项目的社会评价机制三、城市更新与住房保障的联动机制  
第三节 城市更新的综合支持系统一、建立综合支持系统应遵循的原则二、建立综合支持系统的核心内容  
第八章 城市更新利益相关体分析第一节 城市更新利益相关方构成一、城市更新相关方利益诉求（一）企业利益（二）政府利益（三）居民利益二、城市更新利益相关体拆赔分工（一）政府方（二）开发商

第二节 城市更新中利益相关方困难分析一、工程进度缓慢二、利润被拉低三、产权确权困境四、法律难题五、赔偿安置六、容积率  
第三节 利益相关体市场化运作模式对比一、政府+开发商（一）模式特点（二）运作流程（三）典型案例——三亚时代海岸（四）模式优劣势评价二、开发商+社区（一）模式特点（二）运作流程（三）典型案例——绿景新美域（四）模式优劣势评价三、政府+开发商+社区（一）模式特点（二）运作流程（三）典型案例——金地岗厦（四）典型案例——京基蔡屋围（五）模式优劣势评价四、三方合作关系建立分析（一）三方各自目标（二）三方合作关系建立关键点（三）三方合作主要分工  
第九章 城市更新项目开发运作要点第一节 城市更新项目一、城市更新项目价值链条二、城市更新土地运营阶段（一）前期准备（二）拆迁实施（三）开发实施  
第二节

城市更新主要的运作模式对比一、城市发展基金模式二、MUT模式三、SUR模式四、IDP模式  
第三节 项目盈利模式优劣势对比一、城投自主进行一级开发（一）模式运作流程（二）模式利弊分析二、城投寻求合作开发，并约定投资回报率（一）模式运作流程（二）模式利弊分析三、城投谋求战略性合作开发，并按股分红（一）模式运作流程（二）模式利弊分析四、城投取地自主进行二级开发（一）模式运作流程（二）模式利弊分析五、城投取地转让变现（一）模式运作流程（二）模式利弊分析六、合作取地进行二级开发（一）模式运作流程（二）模式利弊分析七、BOT项目转让（一）模式运作流程（二）模式利弊分析八、总结  
第十章 城中村改造策略及模式分析第一节 中国城中村的形成与改造一、城中村的产生二、城中村土地产权分析（一）城中村土地所有权现状（二）城中村土地使用权现状三、城中村改造的政府动机（一）改善城市形象的政绩动力（二）日趋重要的社会维稳考虑（三）城中城改造的利益驱动四、城中村改造对房地产的影响（一）对房地产市场供给的影响（二）对房地产市场需求的影响（三）对房地产价格走势的影响  
第二节 中国城中村改造难点分析一、城中村规划难点分析二、城中村产权难点分析三、城中村资金来源难点四、城中村拆迁补偿难点五、城中村土地供应难点六、城中村思想观念难点  
第三节 城中村改造拆迁补偿模式分析一、补偿方式分析（一）货币补偿方式分析（二）产权调换方式分析二、安置方式分析（一）就地安置方式分析（二）异地安置方式分析  
第四节

城中村公共设施开发运营模式一、工程项目融资代建制二、村民投资参股经营模式三、PFI（私人主动融资）四、分阶段的建设时序控制  
第十一章 全国旧城改造重点案例分析第一节 “新天地”项目案例分析一、项目地块特征二、项目开发特点三、项目开发成本四、项目整体策略（一）项目定位（二）项目规划理念（三）项目整体框架五、“新天地”项目成功效应  
第二节 中远两湾城项目案例分析一、项目地块特征二、项目开发特点三、项目开发成本四、项目整体规划五、项目开发策略六、项目经

济评价第三节 江南新苑项目案例分析一、项目地块特征二、项目开发特点三、项目设计分析四、项目整体规划五、物业经营统筹六、项目事件营销第四节 金色夏威夷项目案例分析一、项目地块特征二、项目整体策略三、商业项目策略四、写字楼的策略五、公寓策略分析六、成功策略解读 第十二章

深圳市城市更新特征及投资机会研究第一节 深圳市社会经济环境分析一、深圳国民经济发展情况二、深圳城市建设主要指标三、深圳城市人口增长情况四、深圳市土地供应成交分析（一）深圳市土地供应情况分析（二）深圳市土地成交情况分析（三）房地产企业购置土地面积五、深圳房地产市场发展现状（一）深圳房地产投资建设规模（二）深圳房地产调控政策分析（三）深圳商品房销售面积分析（四）深圳商品房销售价格分析第二节 深圳市城市投资前景规划一、深圳城市发展定位二、深圳市各区域定位三、深圳城市发展目标四、深圳城市发展政策指引五、深圳城市发展布局（一）建设用地发展分析（二）深圳交通体系图（三）居住用地布局（四）商业设施布局第三节 深圳市城市更新政策及规划一、深圳城市更新总体规划二、《深圳市城市更新办法》三、《深圳市城市更新办法实施细则》（一）城市更新办法总则（二）城市更新规划与计划（三）综合整治类城市更新（四）功能改变类城市更新（五）拆除重建类城市更新四、深圳城市更新单元规划制定计划申报指引（一）城市更新单元拟订的基本条件（二）城市更新单元拟订的拟定标准（三）城市更新单元规划制定计划的申报（四）城市更新单元规划制定计划申请书第四节 深圳市城市更新房地产企业机会分析一、深圳城市更新项目发展历程二、深圳城市更新近期重点地区三、深圳城市更新项目成功范例 第十三章 广州市城市更新特征及投资机会研究第一节 广州市社会经济环境分析一、广州国民经济发展情况二、广州城市建设主要指标三、广州城市人口增长情况四、广州市土地供应成交分析（一）广州市土地供应情况分析（二）广州市土地成交情况分析（三）房地产企业购置土地面积五、广州房地产市场发展现状（一）广州房地产投资建设规模（二）广州房地产调控政策分析（三）广州商品房销售面积分析（四）广州商品房销售价格分析第二节 广州市城市投资前景规划一、广州城市发展定位二、广州市各区域定位三、广州城市发展目标四、广州城市发展政策指引五、广州城市发展布局（一）土地利用总体格局（二）广州交通体系图（三）居住用地布局（四）公共设施布局（五）商业设施布局第三节 广州市城市更新政策及规划一、《广州市旧城更新改造规划纲要》二、《关于加快推进“三旧”改造工作的意见》三、《国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见》四、广州市“三旧”改造工作流程（一）广州城中村全面改造工作流程（二）广州旧厂房全面改造工作流程（三）广州旧村全面改造的工作流程第四节 广州市城市更新房地产企业机会分析一、广州城市更新项目发展历程二、广州城市更新发展动态三、城市更新对开发商企业影响四、广州城市更新项目成功范例 第十四章 北京市城市更新特征及投资机会研究第一节 北京市社会经济环境分析一、北京国民经济发展情况二、北京城市建设主要指标三、北京城市人口增长情况四、北京市土地供应成交分析（一）北京市土地市场调研（二）房地产企业购置土地面积五、北京房地产市场发展现状（一）北京房地产投资建设规模（二）北京房地产调控政策分析（三）北京商品房销售面积分析（四）开发企业项目资金情况第二节 北京市城市投资前景规划一、北京城市发展定位二、北京城市发展目标三、北京城市发展布局（一）城市空间布局（二）北京交通体系（三）人口规模布局（四）公共设施布局第三节 北京市城市更新政策及规划一、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二、北京市加快城市危旧房改造实施办法三、关于进一步加快城市危旧房改造若干问题的报告四、北京市旧城区改建房屋征收实施意见五、北京市旧城区改造的相关政策法规六、棚户区改造政策第四节 北京市城市更新房地产企业机会分析一、北京城市更新项目发展历程二、北京市城市拆迁改造工程情况三、北京市城市更新中城市功能提升与环境整治情况四、北京旧城区居住建筑改造的新趋势五、北京城市更新项目成功范例 第十五章

上海市城市更新特征及投资机会研究第一节 上海市社会经济环境分析一、上海国民经济发展情况二、上海城市建设主要指标三、上海城市人口增长情况四、上海市土地供应成交分析（一）上海市土地供应情况分析（二）上海市土地成交情况分析（三）房地产企业购置土地面积五、上海房地产市场发展现状（一）上海房地产投资建设规模（二）上海房地产调控政策分析（三）上海商品房销售面积分析（四）上海商品房销售价格分析第二节 上海市城市投资前景规划一、上海城市发展定位二、上海市各区域定位三、上海城市发展目标四、上海城市发展政策指引五、上海城市发展布局（一）都市功能优化区（二）都市发展新区（三）新型城市化地区（四）综合生态发展区（五）限制开发区域（六）禁止开发区域第三节 上海市城市更新政策及规划一、《上海市旧住房综合改造管理办法》二、《上海市城市更新实施办法》三、“十三五”期间城市建设思路四、上海市旧区改造“十四五”发展规划第四节 上海市城市更新房地产企业机会分析一、上海城市更新项目发展历程二、上海市城市更新的方式分析三、上海城市更新新模式探索第五节 上海城市更新改造案例一、黄浦江两岸更新改造（一）世博会园区改造（二）外滩地区改造二、城市工业园更新改造（一）上海钢铁十厂改造（二）上海啤酒厂改造（三）M50艺术画廊区（四）1933老场坊（五）“8号桥”（六）田子坊 第十六章 武汉市城市更新特征及投资机会研究第一节

武汉市社会经济环境分析一、武汉国民经济发展情况二、武汉城市建设主要指标三、武汉城市人口增长情况四、武汉市土地供应成交分析（一）武汉市土地供应情况分析（二）武汉市土地成交情况分析（三）房地产企业购置土地面积五、武汉房地产市场发展现状（一）武汉房地产投资建设规模（二）武汉房地产调控政策分析（三）武汉商品房销售面积分析（四）武汉商品房销售价格分析

第二节 武汉市城市投资前景规划一、武汉城市发展定位二、武汉市各区域定位三、武汉城市发展目标四、武汉城市发展布局（一）工业用地布局（二）武汉交通体系（三）居住用地布局（四）公共设施布局（五）商业设施布局

第三节 武汉市城市更新政策及规划一、《关于进一步加快城中村和旧城改造等工作的通知》二、武汉\*新旧房改造政策

第四节 武汉市城市更新房地产企业机会分析

第十七章 城市更新项目定位策略第一节 城市更新项目投资策略一、区域发展配合整体规划二、打造城市形象，创立区域品牌三、保留传统文化，传承历史文明四、市场为导向，建设新商业中心五、整合多种资源，促进旅游业发展

第二节 城市更新项目区域战略定位一、定位依据二、战略定位四、实现方式五、效益评估

第三节 区域形象定位一、定位思路二、形象因素三、定位阐述

第四节 城市功能与产业设置原则一、区域特色原则二、适当多样化原则三、相对集中原则四、互补发展原则

第五节 区域城市功能与产业结构定位一、可发展的功能与产业（一）城市功能设置（二）产业设置二、功能与产业配置（一）基础功能（二）核心功能（三）相关功能

第十八章 城市更新项目整体包装及推广策略第一节 招商引资策略一、总体策略二、策略具体分解三、招商操作要点

第二节 整体包装策略一、总体形象策略二、历史文化概念包装建议三、商业概念包装建议四、现场包装建议五、项目宣传及推广

第三节 招商引资模式设计一、招商项目设定二、招商方式设定（一）传统招商引资方式（二）现代主要招商引资方式（三）本项目主要的招商方式三、招商政策措施设定四、招商形象展示设定五、招商引资计划

第四节 项目招商应注意的几大问题一、招商引资政府角色扮演的的问题二、“政策优惠”不如诚信服务三、招商引资要有所选择四、关注引资新变化

第十九章 城市更新项目经济模型研究第一节 项目地块地价估算一、基准地价二、项目地块价格修正三、项目收入与投入

第二节 项目价差

第三节 项目的风险

第四节 项目收益总结

图表目录：图表 1 2018-2022年中国城镇化率变化趋势图

图表 2 2018-2022年中国城市数量及人口、面积情况

图表 3 2018-2022年中国城市维护建设收支情况

图表 4 2018-2022年中国城市市政公用设施建设情况

图表 5 城镇化质量评价指标体系