

# 2021-2027年中国城市更新 市场发展趋势与市场运营趋势报告

## 报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

[www.abaogao.com](http://www.abaogao.com)

## 一、报告报价

《2021-2027年中国城市更新市场发展趋势与市场运营趋势报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.abaogao.com/b/wenhuatiyu/441043FFQ5.html>

报告价格：印刷版：RMB 8000 电子版：RMB 8000 印刷版+电子版：RMB 8200

智研数据研究中心

订购电话：400-600-8596(免长话费) 010-80993963

海外报告销售：010-80993963

传真：010-60343813

Email：sales@abaogao.com

联系人：刘老师 谭老师 陈老师

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、说明、目录、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。1958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。

智研数据研究中心发布的《2021-2027年中国城市更新市场发展趋势与市场运营趋势报告》共十九章。首先介绍了城市更新相关概念及发展环境，接着分析了中国城市更新规模及消费需求，然后对中国城市更新市场运行态势进行了重点分析，最后分析了中国城市更新面临的机遇及发展前景。您若想对中国城市更新有个系统的了解或者想投资该行业，本报告将是您不可或缺的重要工具。

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

#### 第一节 创新思维推动城市发展

##### 一、城市发展观创新

##### 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、城市更新的分类

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、西方城市更新的理论综述

(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、二次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) 城中村改造的利益驱动

#### 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、&ldquo;新天地&rdquo;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“十三五”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、武汉最新旧房改造政策

## 第四节 武汉市城市更新房地产企业机会分析

### 一、“十三五”武汉城市更新方向

### 二、武昌拆迁范围分析

### 三、2000亿打造城市升级版

### 四、武汉城市更新市场竞争形势

### 五、武汉老工业城更新改造总结

## 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 2015-2019年中国城镇化率变化趋势图

图表 2 2015-2019年中国城市数量及人口、面积情况

图表 3 2015-2019年中国城市维护建设收支情况

图表 4 2015-2019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

图表 6 超大城市城镇化质量前10位和后10位（共28个）

图表 7 特大城市城镇化质量前10位和后10位（共31个）

图表 8 大城市城镇化质量前10位和后10位（共87个）

图表 9 中等城市城镇化质量前10位和后10位（共112个）

图表 10 小城市城镇化质量前10位和后10位（共28个）

图表 11 开放式城市更新的公众参与系统示意图

图表 12 政府、开发商、村民三方关系图

图表 13 政府+开发商模式运作流程

图表 14 开发商+社区模式运作流程图

图表 15 开发商+社区模式改造效果图

图表 16 政府+开发商+社区模式运作流程图

图表 17 模式中多方目标图

图表 18 模式运作三方伙伴关系图

图表 19 模式运作三方伙伴关系图

图表 20 城市更新项目项目价值链

图表 21 城市更新土地运营前期准备阶段内容情况表

图表 22 前期准备工作流程图

图表 23 城市更新土地运营拆迁实施阶段内容情况表

图表 24 拆迁实施阶段工作流程图

图表 25 城市更新土地运营开发实施阶段内容情况表

图表 26 开发实施阶段工作流程图

图表 27 城市发展基金模式图

图表 28 MUT模式的组织实施流程图

图表 29 IDP模式图

图表 30 城市更新项目分为一级开发收益和二级开发收益两大类盈利模式

更多图表见正文.....

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/wenhuatiyu/441043FFQ5.html>