2026-2031年中国旧城改造市场市场竞争格局分析与投资风险预测报告

报告简介

近年来，我国社会和经济的飞速发展加速了城市化的进程，也对城市内部的建设形成了巨大的推动与压力。城市中部分老旧城区往往存在着房屋老化下沉、道路狭窄拥堵、功能规划有缺陷、公共设施落后、环境污染严重等问题。因此，城区改造的进程在我国各地陆续开展起来。

我国旧城改造实践当中形成了三种比较典型的模式：破旧立新、协调规划、复兴旧城。三种模式的排列顺序体现了旧城改造中历史文化保护逐渐增强的方向，其精髓依次是：改变、协调、保护。我国于2011年1月20日颁布实施的《国有土地上房屋征收与补偿条例》也为制订旧城改造实施方案提供了政策依据。

2019年，各地改造城镇老旧小区1.9万个，涉及居民352万户。2020年，全国新开工改造城镇老旧小区4.03万个，惠及居民约736万户。

2020年4月14日召开的国务院常务会议上，要求“确定加大城镇老旧小区改造力度，推动惠民生扩内需”。各地要统筹负责，按照居民意愿，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平。旧改受政策支持力度大，未来有望迎来大规模发展。2020年7月，国务院办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，要求按照党中央、国务院决策部署，全面推进城镇老旧小区改造工作，满足人民群众美好生活需要，推动惠民生扩内需，推进城市更新和开发建设方式转型，促进经济高质量发展。

近年来，在以一线城市房地产市场供不应求、供地结构远郊化、政府加快推动旧城改造等背景下，旧城改造已然成为房企在大城市做大做强的战略性选择，作为企业未来的利润增长点，成为未来房地产市场发展的重要趋势。

中道泰和发布的《2026-2031年中国旧城改造市场现状及投资模式调研报告》。首先介绍了旧城改造相关概念及发展环境，接着

分析了中国旧城改造规模及消费，然后对中国旧城改造市场运行态势进行了重点分析，最后分析了中国旧城改造面临的机遇及发展前景。您若想对中国旧城改造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

第一部分 行业环境分析

第一章 旧城改造相关概述 1

第一节 旧城改造的界定 1

一、旧城改造的概念 1

二、旧城改造的内容 1

第二节 旧城改造的原因及类型 1

一、旧城改造的原因 1

二、旧城改造的类型 2

第三节 旧城改造与新区开发的对比 4

一、旧城改造与新区开发的区别 4

二、旧城改造与新区开发的基本要求 5

第二章 国外旧城改造概况及经验借鉴 7

第一节 国外旧城改造的理论依据 7

一、有机疏散论 7

二、有机更新论 7

三、城市活力论 7

第二节 国外旧城改造的主要模式 8

一、全盘改变 8

二、完善旧城功能 8

三、局部修葺 8

四、更换外表材质 8

第三节 全球主要城市旧城改造模式分析 8

一、美国纽约 8

二、英国伦敦 9

三、新加坡 9

四、中国香港 10

第四节 国外城市旧城改造的主要经验 10

一、规划为先导 10

二、专门机构负责 10

三、法律保证 10

四、居民权益保障 11

五、严格的程序和标准 11

六、注重历史文化的保护 11

七、多方筹集资金 12

第五节 国外城市旧城改造领先设计单位调研 12

一、行业领先机构排名 12

二、各机构单位旧城改造设计案例 14

第二部分 行业发展分析

第三章 城市规划设计市场发展现状分析 17

第一节 国际城市规划发展现状分析 17

一、主要发达国家城市规划现状分析 17

二、主要发达国家城市规划设计资源分析 30

三、发达国家城市规划投资经验借鉴 36

第二节 我国城市规划发展现状分析 39

一、我国城市规划发展现状分析 39

二、我国城市规划中存在的问题 45

三、城市规划设计资源分析 47

四、典型城市规划设计方案分析 48

第三节 面向旧城改造的城市规划策略分析 54

一、旧城改造中城市规划的作用及其影响 54

1、城市规划角色错位下的旧城改造困境 54

2、旧城改造中的城市规划角色错位分析 55

3、旧城改造中现有城市规划理论与方法的不足 56

二、现有旧城改造规划经验借鉴 57

1、从“合作规划”理论中得到的启示 57

2、旧城改造中城市规划角色与作用的相关研究 57

3、现有旧城改造规划经验借鉴 58

三、城市规划设计院发展情况 59

1、主要城市规划设计院 59

2、近年来城市规划设计院服务情况分析 70

四、国外城市规划咨询单位在国内发展情况调研 72

1、主要品牌及案例 72

2、旧改技术竞争实力分析 74

第四章 2021-2026年中国旧城改造的环境背景分析 75

第一节 中国经济快速发展 75

一、国内生产总值(gdp)增长 75

二、城乡居民收入分析 75

三、居民消费价格分析 76

四、消费品市场分析 76

五、固定资产投资分析 77

六、进出口形势分析 78

第二节 中国城市化进程 79

一、城市化水平 79

二、城市化模式转变 80

三、城市化发展趋向 84

第三节 旧城改造的现实意义 85

一、为城市带来经济和社会效益 85

二、促进空间资源的可持续利用 86

三、提高城市土地资源利用效率 86

第五章 2021-2026年中国旧城改造总体分析 88

第一节 中国旧城改造的状况分析 88

一、现状概述 88

二、主要特征 89

三、政策依据 89

四、面临形势 90

第二节 我国旧城改造的模式对比分析 91

一、破旧立新 91

二、协调规划 92

三、复兴旧城 94

四、对比分析 96

第三节 我国不同类型旧城改造项目的比较分析 98

一、城市中心区 98

二、历史文化区 99

三、混合居住区 101

四、城市边缘区 102

五、工业聚集区 102

第四节 我国旧城改造运营模式研究分析 104

一、土地权利问题分析 104

二、土地权利解决途径 105

三、运营策略分析研究 106

第五节 中国旧城改造存在的主要问题 109

一、围绕拆迁事宜的非合作博弈 109

二、gdp与传统文化的得失 110

三、规划粗糙带来的后遗症 110

第六节 中国旧城改造的对策及建议 110

一、应遵循的原则和措施 110

二、模式创新的对策建议 113

三、必须注意的问题 116

四、实施生态先行战略 116

第七节 国内城市旧城改造领先设计单位调研 120

一、行业领先机构排名 120

二、主要机构单位旧城改造设计案例 121

三、各机构单位旧改技术综合对比 128

第八节 中国特色旧建筑改造最新项目方案介绍 129

第三部分 行业格局分析

第六章 2021-2026年重点省市旧城改造进程分析 133

第一节 北京 133

一、改造现状 133

二、热点分析 133

三、政策解析 134

四、未来规划 135

第二节 上海 136

一、改造现状 136

二、热点分析 137

三、政策解析 137

四、未来规划 139

第三节 广州 140

一、改造现状 140

二、热点分析 140

三、政策解析 143

四、未来规划 144

第四节 深圳 144

一、改造现状 144

二、热点分析 146

三、政策解析 147

四、未来规划 148

第五节 重庆 149

一、改造现状 149

二、热点分析 150

三、政策解析 151

四、未来规划 151

第六节 成都 152

一、改造现状 152

二、热点分析 153

三、政策解析 153

四、未来规划 154

第七节 南京 154

一、改造现状 154

二、热点分析 155

三、政策解析 156

四、未来规划 157

第八节 杭州 158

一、改造现状 158

二、热点分析 158

三、政策解析 159

四、未来规划 160

第九节 青岛 161

一、改造现状 161

二、热点分析 161

三、政策解析 162

四、未来规划 165

第十节 武汉 167

一、改造现状 167

二、热点分析 168

三、政策解析 169

四、未来规划 169

第十一节 其他 169

一、福州 169

二、南昌 171

三、贵阳 171

第七章 国外旧城改造经典案例分析 173

第一节 莎德泰晤士(shadthames) 173

一、项目简介 173

二、更新机构 173

三、设计方案 173

四、改造成效 173

第二节 罗斯蒙特三角地块(rosemonttriangle) 174

一、项目简介 174

二、更新机构 175

三、设计方案 175

四、改造成效 175

第三节 城市路船坞(cityroadbasin) 176

一、项目简介 176

二、更新机构 176

三、设计方案 176

四、改造成效 177

第四节 本斯海姆和索尔特维尔(benshamandsaltwell) 177

一、项目简介 177

二、更新机构 177

三、设计方案 178

四、改造成效 179

第五节 安科斯(ancoats) 179

一、项目简介 179

二、更新机构 179

三、设计方案 179

四、改造成效 180

第六节 斯皮塔菲尔德(spitalfields) 180

一、项目简介 180

二、更新机构 181

三、设计方案 181

四、改造成效 182

第八章 国内旧城改造成功案例分析 183

第一节 大规模改造为主的案例 183

一、项目背景 183

二、更新机构 183

三、更新方式 184

四、改造成效 184

第二节 老特色居住区的改造案例 184

一、项目背景 184

二、更新方式 185

三、方法创新 186

四、改造成效 187

第三节 老工业区功能更新与再利用案例 187

一、项目背景 187

二、更新方式 188

三、改造成效 188

第四节 老商业历史街区的复兴案例 189

一、案例分析?上海新天地——历史文化商业街区的标杆 189

二、案例分析?成都锦里——全国特色商业街的典范 190

第五节 旧城改造土地运作案例分析 190

一、“捆绑式”模式 190

二、“修旧如旧”模式 193

三、“不动迁”模式 196

四、市场化运作为主与政府组织结合模式 196

第九章 旧城改造领域重点房企发展分析 201

第一节 佳兆业 201

一、旧改项目进展 201

二、经验及优势 201

三、运作模式解析 202

四、典型案例分析 202

第二节 新鸿基地产 204

一、旧改项目进展 204

二、优势及经验 204

三、运作模式解析 205

四、典型案例分析 205

第三节 瑞安房地产 206

一、旧改项目进展 206

二、优势及经验 206

三、运作模式解析 207

四、典型案例分析 207

第四节 金地集团 210

一、旧改项目进展 210

二、优势及经验 212

三、运作模式解析 212

四、典型案例分析 213

第五节 其他领先旧改规划设计单位能力分析 214

第十章 2021-2026年中国房地产市场现状分析 216

第一节 中国房地产行业发展特征综述 216

第二节 2021-2026年中国房地产行业的发展 216

一、开发状况 216

二、行业运行 219

三、热点回顾 220

第三节 中国房地产行业面临的问题及考验 223

一、当前需注意的问题 223

二、行业面临的危机 224

三、市场供需结构明显失衡 224

四、回升过快或将带来不利影响 225

第四节 中国房地产行业的对策及建议 226

一、主要对策分析 226

二、市场调控应走法制化道路 229

三、制度改革和市场发展的对策 231

四、规范税收管理的对策 232

第四部分 行业前景分析

第十一章 中国旧城改造投资分析 234

第一节 投资机遇分析 234

一、投资机会 234

二、投资收益 234

三、投资优势 235

四、投资趋势 235

第二节 投资现状分析 237

一、投资态势 237

二、投资原因 238

三、投资特性 238

四、投资主体 239

第三节 投资分析 239

一、政策风险 239

二、社会风险 240

三、资金风险 240

四、组织风险 241

第十二章 中国旧城改造的前景分析 242

第一节 宏观环境未来形势 242

一、中国经济发展趋势分析 242

二、土地市场发展趋势分析 248

三、房地产行业发展趋势分析 249

第二节 旧城改造的前景展望 251

一、政策导向 251

二、发展契机 252

三、城市化需求 254

四、房企发展需求 255

图表目录

图表：国家新型城镇化规划关于城市规划内容之新城镇化指标 41

图表：国家新型城镇化规划关于城市规划内容之棚改计划 41

图表：国家新型城镇化规划关于城市规划内容之城市“三区四线” 42

图表：国家新型城镇化规划关于城市规划内容之绿色城市建设 43

图表：国家新型城镇化规划关于城市规划内容之智慧城市建设 44

图表：国家新型城镇化规划关于城市规划内容之人文城市建设 45

图表：2021-2026年我国GDP增长情况 75

图表：2021-2026年我国居民人均可支配收入情况 76

图表：旧城改造保护规划体系 115

图表：杭州清河坊街分期改造时间表 186

图表：项目运作流程图 192

图表：瑞安盈利模式分析 207

图表：2021-2026年全国房地产开发企业本年到位资金增速 217

图表：2021-2026年份东中西部地区房地产开发投资情况 217

图表：2021-2026年份东中西部地区房地产销售情况 217

图表：2021-2026年份全国房地产开发和销售情况 218

图表：2021-2026年我国房地产行业投资增速分析 220

把握投资 决策经营！

咨询订购 请拨打 400-886-7071 (免长途费)　Emai：kf@51baogao.cn

报告编号：17318

本文地址：https://www.51baogao.cn/bg/20170206/17318.shtml

在线订购：点击这里