

2024-2029年中国旧城改造市场竞争分析与投资风险预测报告

报告简介

旧城改造不仅关乎城镇经济和建设发展，更成为人民群众十分关心的社会问题。城市规划作为旧城改造的主要载体和实施纲领，城市规划的角色定位直接影响旧城改造规划是否公平和科学合理，同时关系到旧城改造的成败、社会稳定与和谐社会建设。

城市更新将为中国未来城市发展带来极大的经济和社会效益。城市的更新在经济方面的意义就是通过城市的更新和改造，来调整城市布局，提升城市结构，促进产业结构的调整。创造更多的经济效益。

目前，长三角、珠三角等区域都遇到了这样的问题——经济面临转型、人口快速膨胀，而旧城改造正符合了经济高速发展的需求，是发展进程中必须经过的阶段，也是可持续发展的必经之路。但目前中国旧城改造鱼龙混杂，正常、合理、规范的旧城改造被等同于拆迁，由此产生了偏见和误区。旧城改造，要处理好多层关系，平衡兼顾原业主的利益、市民利益、社区利益、环境利益、历史文化利益和开发商利益。

随着我国城市化进程的加快进行，城市面貌急需旧貌换新颜。旧城改造、棚户区改造、公共服务更新等城市更新需求日渐强烈。而与此同时，伴随着一二线城市逐渐步入存量房市场，土地供应愈加有限，尤其是北上广深等一线城市，房企也纷纷抓住“城市更新”这个机遇来扩充规模，并为城市的更新贡献出更多经验。不过，城市更新项目，尤其是旧改项目是对企业资金运营、资源整合等各方面能力的综合考验。

未来的旧改模式还会有所改进和升级，政府主导型和市场主导型旧改都可能存在，而PPP公私合营的旧改模式或将成为未来发展趋势。

在融资方面，政府如果缺少旧改项目前期的资金，可通过补缴地价出让金的方式与开发商合资设立公私合营项目公司，也可以成立专门投资旧改项目的城市更新基金，该基金滚动发展，盈利则留存作为后期发展之用，对于一些市场吸引力低的项目，还可以从基金中拿出一定的补贴给予开发商。在分工方面，公共部门对社区规划、拆迁政策以及补偿安置方案等进行决策，同时对规划实施、拆迁、居民安置等具体工作进行监管。而开发商则重点参与规划设计、开发建设、融资等专业环节。PPP模式使政府借助开发商的专业能力，转变公共部门职能以提高公共部门在旧城改造领域的专业化，而开发商则借助政府的力量，快速推进旧改的实施，获取合理的收益。

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 2019-2023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 2019-2023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 2019-2023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 2019-2023年中国房地产市场现状分析 216

第一节 中国房地产业发展特征综述 216

第二节 2019-2023年中国房地产业的发展 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：2019-2023年我国GDP增长情况 75

图表：2019-2023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：2019-2023年全国房地产开发企业本年到位资金增速 217

图表：2019-2023年1-10月份东中西部地区房地产开发投资情况 217

图表：2019-2023年1-10月份东中西部地区房地产销售情况 217

图表：2019-2023年1-10月份全国房地产开发和销售情况 218

图表：2019-2023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) Email : kf@51baogao.cn

本文地址 : <https://www.51baogao.cn/bg/20170707/86469.shtml>

在线订购 : [点击这里](#)