

中国城市更新行业市场深度分析及前景趋势与投资战略研究报告(2024-2029版)

报告简介

新中国70年来，中国城市化进程不断加快，城市发展布局和结构日趋合理，但同时也面临着城市开发渐趋饱和、土地资源日益稀缺的现状。在此背景下，中国城市开始从增量时代进入存量时代，城市更新成为中国经济新风口和未来城市发展的新增长极。“十四五”期间，随着我国城市更新的不断推动，其战略地位也进一步提高，中央的支持力度也在进一步提升。

我国仍处于城市快速发展的阶段，截至2022年末，常住人口城镇化率为65.22%、部分东部沿海城市已超70%、城镇年新增就业1206万人，城镇人口规模及家庭数量的增加对于城市人居环境、建成区物质空间形态、城市服务功能的重塑和改善提出更高要求。党的二十大报告提出，“坚持人民城市人民建、人民城市为人民，提高城市规划、建设、治理水平，加快转变超大特大城市发展方式，实施城市更新行动，加强城市基础设施建设，打造宜居、韧性、智慧城市”，为新时期推进新型城镇化建设指明了基本方向。作为新型城镇化高质量发展的关键路径，城市更新行动将在城市建成区内开展提升城市功能、优化空间结构、改善人居环境、塑造特色风貌等持续改善城市空间形态和功能。

2022年，中央部委有关城市更新行动的具体政策不断出台，政策侧重“三区一村”改造、存量资产盘活，并继续强调有序推进城市更新行动。7月，国家发展改革委办公厅发布《关于做好盘活存量资产扩大有效投资有关工作的通知》提出，“对长期闲置但具有较大开发利用价值的老旧厂房、文化体育场馆和闲置土地等资产，可采取资产升级改造与定位转型、加强专业化运营管理等，充分挖掘资产潜在价值，提高回报水平。”；同期，国家发展改革委发布《“十四五”新型城镇化实施方案》提出，“有序推进城市更新改造。重点在老城区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等‘三区一村’的城市更新改造，探索政府引导、市场运作、公众参与模式。注重改造活化既有建筑，防止大拆大建。”

近几年，中国大城市开发日趋饱和，存量土地的改造和提升迫在眉睫，城市更新的内涵不断被丰富，城市更新改造不再是简单的推倒重建，而是更加注重城市整体空间规划和土地利用、资源配置的均衡以及人居环境的改善等。新时期、新形势下的城市更新被赋予更高的历史使命，成为城市未来发展的新主题。根据城市发展规律，我国已经进入城市更新的重要时期，即由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重，房地产开发进入白银时代，但存量资产运营却渐入佳境。伴随中国城镇化进程的不断推进，以往城市化进程中“增量开发”、“外延扩张”为主的做法已逐步被“存量盘活”、“内涵提升”替代，一线城市面临传统商圈和存量产业用地等建筑物的转型升级，从而促进城市的可持续发展。

城市的发展伴随着新区扩张和旧区更新，以及不同时期从结构到内容、内涵的不断深化。随着中国经济发展由“高速度”逐渐向“高质量”转化，城市经济的发展与空间利用对城市功能提出新的更高的要求，城市更新为满足城市功能升级需求以及房企转型升级、业态优化提供了重要途径。在“减量建设”与“产业升级”并存时代，城市更新对现有建筑的升级改造与创新利用，成为下一轮城市发展的新增长点，成为企业转型升级持续性发展的主要动因。

本研究咨询报告由北京中道泰和信息咨询有限公司领衔撰写，在大量周密的市场调研基础上，主要依据了国家统计局、国家住建部、国家发改委、国务院发展研究中心、中国城市规划协会、中国城市规划学会、中国城市建设规划协会、中国市政工程协会、中国园林绿化行业协会、51行业报告网、全国及海外多种相

关报刊杂志以及专业研究机构公布和提供的大量资料，对中国城市更新行业的发展状况、区域城市更新形势、发展趋势等进行了分析，并重点分析了中国城市更新行业发展状况和特点，以及中国城市更新行业面临的挑战、企业的发展策略等。报告还对全球的城市更新行业发展态势作了详细分析，并对城市更新行业进行了趋向研判，是城市更新设计企业，科研、投资机构等单位准确了解目前城市更新行业发展动态，把握企业定位和发展方向不可多得的精品。

报告目录

第一部分 产业环境透视

第一章 城市更新行业发展综述

第一节 城市更新的基本概念

一、城市更新的概念

二、城市更新的意义

三、城市更新的目标

四、城市更新的方式

1、再开发

2、整治改善

3、保护

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

第二章 城市更新行业市场环境及影响分析

第一节 城市更新行业政治法律环境

一、行业管理体制分析

二、行业主要法律法规

三、城市更新行业标准

四、行业相关发展规划

五、政策环境对行业的影响

第二节 行业经济环境分析

一、宏观经济形势分析

二、宏观经济环境对行业的影响分析

第三节 城市更新的调查分析

一、建筑物调查

二、土地使用调查

三、人口调查

四、交通调查

五、公共服务设施和环境设施调查

六、市政设施和环境卫生调查

七、社区关系和空间场所调查

第四节 行业技术环境分析

一、城市更新技术分析

二、行业主要技术发展趋势

三、技术环境对行业的影响

第三章 国外城市更新发展经验借鉴

第一节 国外城市更新情况分析

一、英美城市更新的发展历程及特点

1、英国城市更新的发展历程

2、美国城市更新的发展历程

3、英美城市更新的发展特点

4、英美城市更新存在的问题

5、英美城市更新的发展趋势

二、国外城市更新案例

- 1、布林德利地区的城市更新
 - 2、伦敦道克兰地区的城市更新
 - 3、法国巴约纳的旧城改造
 - 4、二次战后东京的旧城改造
- 三、西方城市更新对中国城市更新的启示

- 1、合理利用房地产企业资本
- 2、鼓励房地产企业进行社区综合开发
- 3、充分发挥房地产企业的作用
- 4、充分利用大房地产企业的开发能力
- 5、抑制房地产企业在开发中的盲目性

第二节 城市更新的经验与策略研究

一、西方发达国家城市更新的借鉴研究

- 1、西方发达国家城市更新的逻辑梳理
- 2、西方发达国家城市更新策略引介
- 3、西方发达国家城市更新制度引介

二、城市更新改造策略的研究

- 1、文化导向策略
- 2、可持续发展策略
- 3、其他更新策略

第三节 城市更新的过程研究

一、城市更新主体间的博弈研究

- 1、权益博弈现状特征研究
- 2、政府角色研究
- 3、利益共同体的探索

二、城市更新中制度创新研究

- 1、产权制度
- 2、容积率制度
- 3、公众参与制度
- 4、法律法规体系
- 5、城市规划体系问题

第四节 城市更新的国际借鉴与创意设计

一、发达国家城市更新的经验借鉴

- 1、美国的“城市病”治愈策略
- 2、法国的保护性更新策略
- 3、里尔的公众积极参与策略
- 4、英国的整旧如旧更新策略

二、城市更新的规划设计需要理性的创意观

- 1、文化城市是城市更新的“第一要务”
- 2、城市更新的中国示例

第二部分 市场深度分析

第四章 中国城市更新行业发展现状分析

第一节 中国城市更新行业发展概况

- 一、中国城市更新分类及特点
- 二、综合整治类的实施主体及经费来源
- 三、禁止功能改变类城市更新的情形
- 四、申请建筑物功能改变流程
- 五、拆除重建类城市更新补缴地价情形

第二节 中国城市更新行业的市场数据分析

- 一、中国城市更新建成面积分析
- 二、中国城市更新用地面积分析
- 三、中国城市更新项目数量分析
- 四、城市更新供应商品房占商品房总供应面积比例

第三节 城市更新和旧城改造中需要处理好的关系

- 一、对城市更新和旧城改造的一些理解
 - 1、有关旧城改造的内涵
 - 2、有关城市更新的内涵
 - 3、两者比较分析
- 二、需要处理好的关系
 - 1、城市更新与历史建筑保护之间的关系
 - 2、历史风貌保护与居民住房条件改善之间的关系
 - 3、城市更新经济效益和社会效益、生态效益之间的关系
 - 4、城市更新中局部城市形态和整体城市形态之间的关系

第五章 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
 - 1、是土地集约高效利用的重要途径
 - 2、促进城市功能和空间结构的更新
 - 3、为城市更新提供资本支持

4、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

1、加强城市规划的指导调控

2、实现城市土地市场化运营

3、加强土地置换的灵活性

4、改变传统用地定性模式

5、定量控制指标适当变更

6、引导公益项目的置换

7、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

1、自然环境质量

2、生态景观质量

3、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

第三部分 市场全景调研

第六章 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
 - 1、城中村土地所有权现状
 - 2、城中村土地使用权现状
- 三、城中村改造的政府动机
 - 1、改善城市形象的政绩动力
 - 2、日趋重要的社会维稳考虑
 - 3、城中城改造的利益驱动
- 四、城中村改造对房地产的影响
 - 1、对房地产市场供给的影响
 - 2、对房地产市场需求的影响

3、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

1、货币补偿方式分析

2、产权调换方式分析

二、安置方式分析

1、就地安置方式分析

2、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

第七章 中国城市更新过程中文遗保护现状分析

第一节 中国文遗保护的意義与原则

一、经历阶段

二、保护意义

三、保护原则

第二节 中国文遗保护的利用

一、利用原则

- 1、利用与维护相结合
- 2、尽可能按原有功能利用
- 3、应和恢复与营造文物及其周围地段的活动相结合
- 4、应在严格控制下合理利用文物

二、利用方式

- 1、继续原有的用途
- 2、改变原有的用途
- 3、留作城市的空间标志

第三节 中国城市更新中文遗保护的策略分析

第四部分 竞争格局分析

第八章 中国城市更新代表城市分析

第一节 北京城市更新发展现状分析

- 一、城市更新相关政策分析
- 二、城市土地供应成交分析
- 三、城市更新市场现状分析
- 四、城市更新重点案例分析
- 五、城市更新发展机会分析

第二节 上海城市更新发展现状分析

- 一、城市更新相关政策分析
- 二、城市土地供应成交分析
- 三、城市更新市场现状分析

四、城市更新重点案例分析

五、城市更新发展机会分析

第三节 广州城市更新发展现状分析

一、城市更新相关政策分析

二、城市土地供应成交分析

三、城市更新市场现状分析

四、城市更新重点案例分析

五、城市更新发展机会分析

第四节 深圳城市更新发展现状分析

一、城市更新相关政策分析

二、城市土地供应成交分析

三、城市更新市场现状分析

四、城市更新重点案例分析

五、城市更新发展机会分析

第五节 武汉城市更新发展现状分析

一、城市更新相关政策分析

二、城市土地供应成交分析

三、城市更新市场现状分析

四、城市更新重点案例分析

五、城市更新发展机会分析

第六节 杭州城市更新发展现状分析

一、城市更新相关政策分析

二、城市土地供应成交分析

三、城市更新市场现状分析

四、城市更新重点案例分析

五、城市更新发展机会分析

第七节 天津城市更新发展现状分析

一、城市更新相关政策分析

二、城市土地供应成交分析

三、城市更新市场现状分析

四、城市更新重点案例分析

五、城市更新发展机会分析

第八节 重庆城市更新发展现状分析

一、城市更新相关政策分析

二、城市土地供应成交分析

三、城市更新市场现状分析

四、城市更新重点案例分析

五、城市更新发展机会分析

第九节 成都城市更新发展现状分析

一、城市更新相关政策分析

二、城市土地供应成交分析

三、城市更新市场现状分析

四、城市更新重点案例分析

五、城市更新发展机会分析

第十节 长沙城市更新发展现状分析

一、城市更新相关政策分析

二、城市土地供应成交分析

三、城市更新市场现状分析

四、城市更新重点案例分析

五、城市更新发展机会分析

第九章 城市更新行业领先企业经营形势分析

第一节 万科企业股份有限公司

一、企业发展概述分析

二、企业城市更新方向

三、企业经营情况分析

四、企业竞争优势分析

五、企业项目及案例分析

六、企业最新动态分析

第二节 北京远洋地产开发集团有限公司

一、企业发展概述分析

二、企业城市更新方向

三、企业经营情况分析

四、企业竞争优势分析

五、企业项目及案例分析

六、企业最新动态分析

第三节 阳光城集团股份有限公司

一、企业发展概述分析

二、企业城市更新方向

三、企业经营情况分析

四、企业竞争优势分析

五、企业项目及案例分析

六、企业最新动态分析

第四节 华润(深圳)地产发展有限公司

- 一、企业发展概述分析
- 二、企业城市更新方向
- 三、企业经营情况分析
- 四、企业竞争优势分析
- 五、企业项目及案例分析
- 六、企业最新动态分析

第五节 北新建材集团有限公司

- 一、企业发展概述分析
- 二、企业城市更新方向
- 三、企业经营情况分析
- 四、企业竞争优势分析
- 五、企业项目及案例分析
- 六、企业最新动态分析

第六节 优客工场(北京)创业投资有限公司

- 一、企业发展概述分析
- 二、企业城市更新方向
- 三、企业经营情况分析
- 四、企业竞争优势分析
- 五、企业项目及案例分析
- 六、企业最新动态分析

第七节 氦空间(北京)信息技术有限公司

- 一、企业发展概述分析
- 二、企业城市更新方向

三、企业经营情况分析

四、企业竞争优势分析

五、企业项目及案例分析

六、企业最新动态分析

第八节 翌成创意资产运营管理(上海)股份有限公司

一、企业发展概述分析

二、企业城市更新方向

三、企业经营情况分析

四、企业竞争优势分析

五、企业项目及案例分析

六、企业最新动态分析

第九节 上海德必文化创意产业发展(集团)股份有限公司

一、企业发展概述分析

二、企业城市更新方向

三、企业经营情况分析

四、企业竞争优势分析

五、企业项目及案例分析

六、企业最新动态分析

第十节 北京大成有方酒店管理有限公司

一、企业发展概述分析

二、企业城市更新方向

三、企业经营情况分析

四、企业竞争优势分析

五、企业项目及案例分析

六、企业最新动态分析

第五部分 发展前景展望

第十章 城市更新项目定位策略

第一节 城市更新项目发展策略

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

三、定位描述

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

1、城市功能设置

2、产业设置

二、功能与产业配置

1、基础功能

2、核心功能

3、相关功能

第十一章 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

1、传统招商引资方式

2、现代主要招商引资方式

3、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

第十二章 2024-2029年城市更新行业投资机会与风险防范

第一节 城市更新行业投融资情况

一、行业资金渠道分析

二、固定资产投资分析

三、兼并重组情况分析

第二节 2024-2029年城市更新行业投资机会

一、产业链投资机会

二、细分市场投资机会

三、重点区域投资机会

四、城市更新行业投资机遇

第三节 2024-2029年城市更新行业投资风险及防范

一、政策风险及防范

二、技术风险及防范

三、供求风险及防范

四、宏观经济波动风险及防范

五、关联产业风险及防范

六、产品结构风险及防范

七、其他风险及防范

第四节 中国城市更新行业投资建议

一、城市更新行业未来发展方向

二、城市更新行业主要投资建议

三、中国城市更新企业融资分析

1、中国城市更新企业ipo融资分析

2、中国城市更新企业再融资分析

第六部分 发展战略研究

第十三章 中国城市更新存在的问题及解决办法

第一节 中国城市更新存在的主要问题

一、大拆大建

二、各类保护建筑遭到破坏

三、城市的特有风貌正在消失

四、城市的文脉被切断

第二节 中国城市更新产生问题的原因分析

一、理论落后

二、观念落后

三、方式原始

四、急功近利

第三节 中国城市更新问题解决办法

一、树立科学、系统、全面的城市更新理念

二、更新

三、保护

四、利用

五、延续

第十四章 研究结论及投资建议

第一节 城市更新行业研究结论及建议

第二节 城市更新细分市场研究结论及建议

第三节 中道泰和：城市更新行业投资建议

一、行业发展策略建议

二、行业投资方向建议

三、行业投资方式建议

图表目录

图表：2019-2023年中国土地供应面积分析

图表：2019-2023年中国新增住宅面积分析

图表：2019-2023年中国旧城改造面积分析

图表：2019-2023年中国城市更新分类及特点

图表：2019-2023年综合整治类的实施主体及经费来源

图表：2019-2023年禁止功能改变类城市更新的情形

图表：2019-2023年申请建筑物功能改变流程

图表：2019-2023年拆除重建类城市更新补缴地价情形

图表：2019-2023年中国城市更新建成面积分析

图表：2019-2023年中国城市更新用地面积分析

图表：2019-2023年中国城市更新项目数量分析

图表：2022年城市更新供应商品房占商品房总供应面积比例

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/baogao/20230505/436648.shtml>

在线订购 : [点击这里](#)