

2026-2031年中国城市更新行业全景调研与发展前景预测报告

报告简介

城市更新产业是以存量城市空间为对象，通过综合整治、功能改变及拆除重建等方式，实现城市功能完善、产业结构优化、人居环境提升及历史文化保护传承的综合性开发运营产业。该产业纵贯规划设计、土地整备、建筑施工、产业导入及运营管理等全链条环节，横联房地产、商业运营、文旅产业、智慧城市建设及社区治理等多元业态，形成从空间诊断、策划定位、融资投资到建设运营的价值闭环。作为新型城镇化从增量扩张转向存量优化的核心抓手，城市更新不仅是盘活存量资产、扩大有效投资的关键手段，更是推动城市高质量发展、促进共同富裕及实现“双碳”目标的重要路径，在构建新发展格局与推动社会治理现代化中发挥着不可替代的战略支撑作用。

当前，中国城市更新产业正处于从大规模棚户区改造向精细化城市运营、从政府主导向多元共治深度转型的关键阶段。面向“十五五”时期，运营前置、产业赋能、低碳智慧及片区统筹将重新定义城市更新行业的发展逻辑与竞争格局。运营维度上，从“建设-销售”短周期模式向“投资-建设-运营”长周期模式转型，要求企业具备产业导入、商业运营及资产管理的专业能力，REITs等金融工具为存量资产退出提供通道；产业维度上，从简单的空间改造向“空间+产业+内容”融合升级，数字经济、文化创意、健康养老及社区商业成为重点导入方向，要求更新项目具备产业孵化与生态构建能力；绿色维度上，既有建筑节能改造、可再生能源利用及低碳社区建设成为标配，绿色建筑认证与碳资产管理纳入项目全周期；智慧维度上，城市信息模型(CIM)、智慧社区及数字孪生技术深度应用，提升更新项目的运营效率与服务体验。

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、国家商务部、国家发改委、国家经济信息中心、国务院发展研究中心、国家海关总署、全国商业信息中心、中国经济景气监测中心、51行业报告网、全国及海外相关报刊杂志的基础信息以及城市更新行业研究单位等公布和提供的大量资料。报告对我国城市更新行业的供需状况、发展现状、子

行业发展变化等进行了分析，重点分析了国内外城市更新行业的发展现状、如何面对行业的发展挑战、行业的发展建议、行业竞争力，以及行业的投资分析和趋势预测等等。报告还综合了城市更新行业的整体发展动态，对行业在产品方面提供了参考建议和具体解决办法。报告对于城市更新产品生产企业、经销商、行业管理部门以及拟进入该行业的投资者具有重要的参考价值，对于研究我国城市更新行业发展规律、提高企业的运营效率、促进企业的发展壮大有学术和实践的双重意义。

本报告也可以用于专精特新“小巨人”申请申报。

报告目录

第一章 城市更新行业综述与发展环境

第一节 城市更新行业界定与分类

一、城市更新的定义与内涵演变

二、城市更新的主要类型划分

三、城市更新的业务边界与范畴

第二节 行业发展环境分析

一、经济环境：存量时代与固定资产投资结构转型

二、政策环境：从顶层设计到实施机制的体系完善

三、社会环境：居民改善性需求与老龄化适配

四、技术环境：绿色低碳与智能建造技术应用

第三节 行业产业链结构解析

一、上游：规划设计、评估咨询与金融服务

二、中游：拆除重建、改造整治与功能调整

三、下游：运营服务、资产管理与社区治理

第二章 2023-2025年全球城市更新行业发展状况

第一节 全球城市更新行业发展概况

- 一、全球城市更新市场规模及增长态势
- 二、主要国家城市更新模式比较
- 三、全球城市更新技术创新动态

第二节 重点区域市场分析

- 一、欧洲城市有机更新与历史保护
- 二、北美城市再开发与棕地治理
- 三、亚太城市高密度更新实践

第三节 国际经验对中国的启示

- 一、制度设计的可借鉴之处
- 二、融资模式的创新经验
- 三、社区参与的机制建设

第三章 2023-2025年中国城市更新行业发展现状

第一节 行业发展历程与阶段特征

- 一、萌芽探索期(2019-2020年以前)
- 二、政策体系构建期(2020-2023年)
- 三、规模化推进期(2024-2025年)

第二节 行业市场规模

- 一、2024年城市更新投资规模分析
- 二、2025年市场规模分析
- 三、2024-2026年行业复合增长率测算

第三节 行业项目实施状况

一、项目类型结构分布

二、区域实施进度差异

第四章 中国城市更新行业细分市场深度分析

第一节 老旧小区改造市场

一、老旧小区存量规模与地域分布特征

二、年度改造计划与项目实施进展分析

三、市场容量评估与远期发展空间展望

第二节 城中村改造市场

一、政策推动下改造实施范围的动态变化

二、年度重点项目数量与区域推进情况

三、中长期改造规模规划与发展路径

第三节 老旧街区与厂区改造市场

一、历史文化街区活化利用的市场规模与模式

二、工业遗产与老旧厂区转型升级的投资特征

三、文物保护与历史建筑修缮更新的投入趋势

第五章 中国城市更新行业区域市场发展分析

第一节 区域市场总体格局

一、35个示范城市更新行动进展

二、东部、中部、西部市场差异

三、超大特大城市更新强度

第二节 重点区域市场分析

一、京津冀城市更新市场特征

二、长三角城市更新一体化推进

三、粤港澳大湾区更新实践创新

第三节 区域市场发展潜力评估

一、成渝地区双城经济圈更新机遇

二、长江中游城市群更新需求

三、黄河流域城市更新潜力

第六章 城市更新行业投融资模式与机制创新

第一节 投融资主体结构分析

一、政府财政资金直接投资规模

二、地方国有企业投融资占比

三、社会资本参与程度变化

第二节 多元化融资渠道构建

一、城市更新专项债发行情况

二、政策性银行信贷支持规模

三、基础设施reits应用进展

第三节 市场化融资机制创新

一、28个城市设立城市更新基金

二、“投资人+epc+o”模式推广

三、居民自主更新与社区参与机制

第七章 城市更新行业成本结构与效益分析

第一节 改造成本结构解析

一、拆除重建类项目成本构成

二、综合整治类项目成本分析

三、功能改变类项目投入测算

第二节 资金来源与运用分析

一、中央财政补助资金使用

二、地方配套资金到位情况

三、社会资本投入回报机制

第三节 综合效益评估体系

一、经济效益：投资拉动与产业联动

二、社会效益：居住改善与社区治理

三、环境效益：节能减排与生态提升

第八章 城市更新行业关联产业发展分析

第一节 建筑材料需求拉动

一、城市更新带动的总体建材需求面积特征

二、老旧小区改造所涉主要建材品类结构分析

三、建材需求在建筑市场中的占比变化趋势预测

第二节 建筑装饰与装修市场

一、既有建筑改造装修市场的总体规模特征

二、适老化、节能化等改造带来的装修需求增长动力

三、绿色建材、装配式内装等技术应用比例提升趋势

第三节 市政基础设施配套

一、地下管网改造等基础设施领域的投资规模与结构

二、智慧化、信息化改造在基础设施更新中的占比变化

三、市政道路、桥梁等公共设施的更新需求与投资方向

第九章 城市更新行业技术发展与应用

第一节 绿色低碳技术应用

一、建筑节能改造技术标准

二、可再生能源集成应用

三、绿色建造技术推广

第二节 智能建造与数字化

一、bim技术在更新项目中的应用

二、cim平台支撑城市更新管理

三、装配式建筑在改造中的适用性

第三节 历史建筑保护技术

一、传统建筑修缮工艺传承

二、结构加固与抗震改造技术

三、活化利用的功能转换技术

第十章 城市更新行业参与主体分析

第一节 房地产开发企业参与

一、房企城市更新业务布局

二、存量资产盘活模式创新

三、轻资产运营模式探索

第二节 建筑企业参与情况

一、建筑施工企业市场切入

二、工程总承包模式应用

三、全生命周期服务能力构建

第三节 专业化服务机构发展

一、规划设计机构业务拓展

二、评估咨询机构市场机会

三、运营管理服务商崛起

第十一章 城市更新行业竞争格局分析

第一节 行业竞争结构分析

一、现有竞争者数量与实力

二、潜在进入者威胁评估

三、替代品服务威胁分析

第二节 行业集中度特征

一、区域市场集中度差异

二、业务类型集中度比较

三、企业规模梯队分布

第三节 竞争策略分析

一、资源整合能力竞争

二、专业服务能力竞争

三、资本运作能力竞争

第十二章 城市更新行业风险识别与管控

第一节 政策与制度风险

一、规划调整与土地政策变动

二、审批流程与周期不确定性

三、补偿标准与利益协调难度

第二节 市场与运营风险

一、房地产市场波动影响

二、项目周期与资金成本

三、运营收益与回报周期

第三节 社会与治理风险

一、居民安置与社区矛盾

二、历史保护与开发平衡

三、公共利益与商业利益协调

第十三章 2026-2031年城市更新行业发展前景预测

第一节 行业发展驱动因素展望

一、城镇化率提升与存量优化需求

二、“十五五”规划投资力度预期

三、居民消费升级与改善性需求

第二节 2026-2031年市场规模预测

一、总量预测：2030年迈入10万亿元级别

二、结构预测：细分市场增长差异

三、区域预测：重点城市群市场容量

第三节 行业发展趋势研判

一、从“大拆大建”向“留改拆”并举转变

二、从政府主导向多元共治转变

三、从单一改造向综合运营转变

第十四章 城市更新行业投资机会与策略

第一节 细分领域投资价值评估

一、老旧小区改造长期价值

二、城中村改造区域机会

三、产业升级类更新潜力

第二节 区域市场投资热度分析

一、35个示范城市投资吸引力

二、长三角与珠三角比较优势

三、中西部城市增量机会

第三节 投资策略建议

一、短期参与策略

二、中长期布局策略

三、风险控制策略

第十五章 城市更新行业发展建议与结论

第一节 政府层面发展建议

一、完善法规标准与政策体系

二、健全投融资与补偿机制

三、强化规划统筹与部门协同

第二节 行业层面发展建议

一、建立行业规范与信用体系

二、推动技术创新与人才培养

三、促进信息共享与经验推广

第三节 企业层面发展建议

- 一、提升全周期服务能力
- 二、加强资本运作与风险管控
- 三、探索可持续商业模式

第四节 研究结论

- 一、行业发展总体判断
- 二、关键增长变量识别
- 三、未来五年核心结论

图表目录

- 图表：2023-2025年中国城市更新行业市场规模及增长率
- 图表：2025年中国城市更新项目投资结构(分类型)
- 图表：2023-2025年全国城镇老旧小区改造开工数量
- 图表：2023-2025年城中村改造实施项目数量变化
- 图表：2024-2025年城中村改造扩围城市数量变化
- 图表：2025年城市更新投资区域分布结构
- 图表：2023-2025年城市更新专项债发行规模
- 图表：2025年城市更新项目资金来源结构占比
- 图表：2023-2025年城市更新基础设施reits发行情况
- 图表：2025年城市更新建材需求面积及结构
- 图表：2026年老旧小区改造与城中村改造面积占比预测
- 图表：2025年地下管网改造投资规模及智慧管网占比
- 图表：2023-2025年城市更新行业参与企业数量变化

图表：2025年房地产开发企业城市更新业务布局占比

图表：2025年城市更新行业市场竞争梯队分布

图表：2023-2025年城市更新项目平均周期与成本变化

图表：2026-2031年中国城市更新行业市场规模预测

图表：2026-2031年细分市场增长预测(老旧小区/城中村/街区厂区)

图表：2026-2031年区域市场规模预测(东中西部)

图表：2023-2025年城镇老旧小区改造惠及居民户数

图表：2025年城市更新加装电梯数量及投资规模

图表：2025年城市更新中央财政补助资金使用结构

图表：2023-2025年城市更新政策性银行贷款规模

图表：2025年城市更新行业人力资源结构分布

图表：2026-2031年城市更新行业关键指标预测数据总表

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

报告编号：4066216

本文地址：<https://www.51baogao.cn/baogao/20260328/4066216.shtml>

在线订购：[点击这里](#)