

# 2024-2030年中国旧城改造 市场评估与前景趋势报告

## 报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

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

## 一、报告报价

《2024-2030年中国旧城改造市场评估与前景趋势报告》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.cction.com/report/202310/415294.html>

报告价格：纸介版8000元 电子版8000元 纸介+电子8500元

北京迪索共研咨询有限公司

订购电话: 400-700-9228(免长话费) 010-69365838

海外报告销售: 010-69365838

Email: kefu@gonyn.com

联系人：李经理

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

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。

2022年，我国实现新开工改造5.1万个城镇老旧小区的目标任务，城市燃气管道等老化更新改造项目开工1.69万个，新建改造城市污水管网2.2万公里，推进城市地下综合管廊和海绵城市建设，深入开展新型城市基础设施建设试点。

2021年9月7日，国家发改委、住建部发布《关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》，《通知》提出，推动发挥开发性、政策性金融支持城镇老旧小区改造的重要作用，积极争取利用长期低成本资金，支持小区整体改造项目和水电气热等专项改造项目。2022年3月11日，住建部印发“十四五”住房和城乡建设科技发展规划。目标到2025年，住房和城乡建设领域科技创新能力大幅提升，科技创新体系进一步完善，科技对推动城乡建设绿色发展、实现碳达峰目标任务、建筑业转型升级的支撑带动作用显著增强。关键技术和重大装备取得突破。

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。

中企顾问网发布的《2024-2030年中国旧城改造市场评估与前景趋势报告》共十二章。首先介绍了旧城改造的界定、特征、类型等，接着分析了中国旧城改造的发展环境，然后重点分析了国内旧城改造的发展现状，并对重点省市旧城改造的规划与发展做了具体细致的分析。随后，报告对国内外旧城改造的成功案例以及我国房地产市场的现状做了分析，最后分析了旧城改造的投资潜力、融资模式及未来前景。

本研究报告数据主要来自于国家统计局、国土资源部、国家发改委、住建部、中企顾问网、中企顾问网市场调查中心、中国城市规划协会以及国内外重点刊物等渠道，数据权威、详实、丰富，同时通过专业的分析预测模型，对行业核心发展指标进行科学地预测。您或贵单位若想对旧城改造发展有个系统深入的了解、或者想投资旧城改造建设，本报告将是您不可或

缺的重要参考工具。

报告目录：

## 第一章 旧城改造相关概述

### 1.1 旧城改造的界定

#### 1.1.1 旧城改造的概念

#### 1.1.2 旧城改造的内容

### 1.2 旧城改造的类型及运作模式

#### 1.2.1 旧城改造的类型

#### 1.2.2 旧城分期改造步骤

#### 1.2.3 旧城改造运作模式

### 1.3 旧城改造与棚改、城市更新的对比

#### 1.3.1 城市更新的内涵

#### 1.3.2 棚改的内涵

#### 1.3.3 三者概念对比

### 1.4 旧城改造与新区开发的对比

#### 1.4.1 旧城改造与新区开发的区别

#### 1.4.2 旧城改造与新区开发的基本要求

## 第二章 国外旧城改造概况及经验借鉴

### 2.1 国外旧城改造的理论依据

#### 2.1.1 有机疏散论

#### 2.1.2 有机更新论

#### 2.1.3 城市活力论

### 2.2 国外旧城改造的主要模式

#### 2.2.1 全盘改变

#### 2.2.2 完善旧城功能

#### 2.2.3 局部修葺

#### 2.2.4 更换外表材质

### 2.3 全球主要城市旧城改造模式分析

#### 2.3.1 美国纽约

#### 2.3.2 英国伦敦

- 2.3.3 中国香港
- 2.3.4 新加坡
- 2.4 全球主要城市旧城改造案例分析
  - 2.4.1 纽约市苏荷区
  - 2.4.2 法国巴黎
  - 2.4.3 德国鲁尔区
- 2.5 国外城市旧城改造的主要经验
  - 2.5.1 规划为先导
  - 2.5.2 法律保证
  - 2.5.3 居民权益保障
  - 2.5.4 严格的程序 and 标准
  - 2.5.5 注重历史文化的保护
  - 2.5.6 多方筹集资金

### 第三章 2021-2023年中国旧城改造的环境背景分析

- 3.1 中国经济快速发展
  - 3.1.1 宏观经济概况
  - 3.1.2 工业运行情况
  - 3.1.3 固定资产投资
  - 3.1.4 宏观经济展望
- 3.2 中国居民生活水平提高
  - 3.2.1 人口环境分析
  - 3.2.2 居民收入水平
  - 3.2.3 居民消费结构
  - 3.2.4 消费市场特征
- 3.3 中国城镇化进程加速
  - 3.3.1 城镇化发展阶段
  - 3.3.2 区域城镇化进程
  - 3.3.3 城镇化发展水平
  - 3.3.4 城市发展规模
  - 3.3.5 流动人口规模
  - 3.3.6 城镇化建设任务

- 3.3.7 城镇化发展方向
- 3.4 政策推进旧城改造
  - 3.4.1 旧改政策汇总
  - 3.4.2 棚户区改造政策
  - 3.4.3 老旧小区改造政策
  - 3.4.4 国土规划纲要解读
  - 3.4.5 土地征收与补偿政策
- 3.5 旧城改造的现实意义
  - 3.5.1 为城市带来经济和社会效益
  - 3.5.2 促进空间资源的可持续利用
  - 3.5.3 提高城市土地资源利用效率

## 第四章 2021-2023年中国旧城改造总体分析

- 4.1 中国旧城改造的发展综述
  - 4.1.1 旧城改造主要特征
  - 4.1.2 旧城改造主要内容
  - 4.1.3 旧城改造利益相关者
  - 4.1.4 旧城改造市场规模
  - 4.1.5 旧城改造计划增加
  - 4.1.6 旧城改造资金来源
  - 4.1.7 融资支持力度加大
  - 4.1.8 旧城改造企业布局
- 4.2 中国城镇老旧小区改造发展状况
  - 4.2.1 城镇老旧小区改造需求
  - 4.2.2 老旧小区园林景观现状
  - 4.2.3 城镇老旧小区改造内容
  - 4.2.4 城镇老旧小区更新模式
  - 4.2.5 应用“海绵城市”模式
  - 4.2.6 城镇老旧小区改造难点
- 4.3 中国旧城改造的模式对比分析
  - 4.3.1 破旧立新
  - 4.3.2 协调规划

- 4.3.3 复兴旧城
- 4.3.4 对比分析
- 4.4 中国不同类型旧城改造项目的比较分析
  - 4.4.1 城市中心区
  - 4.4.2 历史文化区
  - 4.4.3 混合居住区
  - 4.4.4 城市边缘区
  - 4.4.5 工业聚集区
- 4.5 中国旧城改造存在的主要问题
  - 4.5.1 拆迁的非合作博弈
  - 4.5.2 GDP与传统文化的得失
  - 4.5.3 规划粗糙带来的后遗症
- 4.6 中国旧城改造的对策及建议
  - 4.6.1 小城镇旧改应对措施
  - 4.6.2 老旧小区改造建议
  - 4.6.3 旧改建筑规划的策略
  - 4.6.4 实施生态先行战略

## 第五章 2020-2023年主要省市旧城改造进程分析

- 5.1 北京市
  - 5.1.1 旧城改造概况
  - 5.1.2 旧改整治内容
  - 5.1.3 旧改存在问题
  - 5.1.4 老城保护政策
  - 5.1.5 银行资金支持
  - 5.1.6 典型旧改案例
- 5.2 上海市
  - 5.2.1 改造更新必要性
  - 5.2.2 旧城改造情况
  - 5.2.3 旧城改造政策
  - 5.2.4 企业布局情况
  - 5.2.5 旧城改造项目

### 5.3 深圳市

#### 5.3.1 旧城改造发展背景

#### 5.3.2 旧城改造发展阶段

#### 5.3.3 城市更新模式分析

#### 5.3.4 首部城市更新立法

#### 5.3.5 城市更新发展状况

#### 5.3.6 城市更新工作通知

#### 5.3.7 城市更新产城融合

### 5.4 广州市

#### 5.4.1 旧城改造演变历程

#### 5.4.2 旧城改造发展现状

#### 5.4.3 旧城改造项目情况

#### 5.4.4 旧改企业合作指引

#### 5.4.5 旧城改造总体规划

### 5.5 重庆市

#### 5.5.1 老旧小区旧改模式

#### 5.5.2 老旧小区改造现状

#### 5.5.3 城市更新工作方案

#### 5.5.4 老旧小区改造办法

### 5.6 成都市

#### 5.6.1 老旧小区改造现状

#### 5.6.2 老旧小区改造模式

#### 5.6.3 区域旧改发展情况

#### 5.6.4 城市更新发展规划

### 5.7 杭州市

#### 5.7.1 老旧小区改造现状

#### 5.7.2 老旧小区改造需求

#### 5.7.3 老旧小区改造内容

#### 5.7.4 老旧小区改造方式

#### 5.7.5 老旧小区改造资金

#### 5.7.6 老旧小区改造计划

### 5.8 山东省

- 5.8.1 区域旧改现状
- 5.8.2 金融支持状况
- 5.8.3 融资改造模式
- 5.8.4 旧城改造方案
- 5.8.5 旧城改造规划
- 5.9 湖北省
  - 5.9.1 主要区域旧改状况
  - 5.9.2 老旧小区改造政策
  - 5.9.3 武汉旧城改造情况
- 5.10 河南省
  - 5.10.1 老旧小区改造状况
  - 5.10.2 老旧小区改造意见
  - 5.10.3 旧改金融支持政策
  - 5.10.4 棚户改造重点工作
- 5.11 安徽省
  - 5.11.1 旧城改造发展现状
  - 5.11.2 老旧小区改造项目
  - 5.11.3 老旧小区改造通知
  - 5.11.4 老旧小区实施方案
- 5.12 其他地区
  - 5.12.1 江苏省
  - 5.12.2 河北省
  - 5.12.3 广西省
  - 5.12.4 江西省
  - 5.12.5 甘肃省
  - 5.12.6 吉林省

## 第六章 国外旧城改造经典案例分析

- 6.1 莎德泰晤士 (Shad Thames)
  - 6.1.1 项目简介
  - 6.1.2 更新机构
  - 6.1.3 更新方式

#### 6.1.4 改造成效

### 6.2 罗斯蒙特三角地块 ( Rosemont Triangle )

#### 6.2.1 项目简介

#### 6.2.2 更新机构

#### 6.2.3 更新方式

#### 6.2.4 改造成效

### 6.3 城市路船坞 ( City Road Basin )

#### 6.3.1 项目简介

#### 6.3.2 更新机构

#### 6.3.3 更新方式

#### 6.3.4 改造成效

### 6.4 本斯海姆和索尔特维尔 ( Bensham and Saltwell )

#### 6.4.1 项目简介

#### 6.4.2 更新机构

#### 6.4.3 更新方式

#### 6.4.4 改造成效

### 6.5 安科斯 ( Ancoats )

#### 6.5.1 项目简介

#### 6.5.2 更新机构

#### 6.5.3 更新方式

#### 6.5.4 改造成效

### 6.6 斯皮塔菲尔德 ( Spitalfields )

#### 6.6.1 项目简介

#### 6.6.2 更新机构

#### 6.6.3 更新方式

#### 6.6.4 改造成效

## 第七章 国内旧城改造成功案例分析

### 7.1 大规模改造为主的案例

#### 7.1.1 项目背景

#### 7.1.2 更新机构

#### 7.1.3 更新方式

- 7.1.4 改造成效
- 7.2 老特色居住区的改造案例
  - 7.2.1 项目背景
  - 7.2.2 更新方式
  - 7.2.3 方法创新
  - 7.2.4 改造成效
- 7.3 老工业区功能更新与再利用案例
  - 7.3.1 项目背景
  - 7.3.2 更新方式
  - 7.3.3 改造成效
- 7.4 老商业历史街区的复兴案例
  - 7.4.1 项目背景
  - 7.4.2 更新方式
  - 7.4.3 改造成效
  - 7.4.4 改造模式
- 7.5 旧城改造土地运作案例分析
  - 7.5.1 “捆绑式”模式
  - 7.5.2 “修旧如旧”模式
  - 7.5.3 “不动迁”模式
  - 7.5.4 市场化运作为主与政府组织结合模式
  - 7.5.5 土地运作案例对比分析

## 第八章 2020-2023年旧城改造领域重点房企发展分析

- 8.1 佳兆业集团控股有限公司
  - 8.1.1 企业发展概况
  - 8.1.2 旧改项目现状
  - 8.1.3 旧改项目成就
  - 8.1.4 2020年企业经营状况分析
  - 8.1.5 2021年企业经营状况分析
  - 8.1.6 2022年企业经营状况分析
- 8.2 中国恒大集团
  - 8.2.1 企业发展概况

- 8.2.2 旧改项目规模
- 8.2.3 旧改项目动态
- 8.2.4 2020年企业经营状况分析
- 8.2.5 2021年企业经营状况分析
- 8.2.6 2022年企业经营状况分析
- 8.3 碧桂园控股有限公司
  - 8.3.1 企业发展概况
  - 8.3.2 旧城改造项目
  - 8.3.3 旧改业务布局
  - 8.3.4 2020年企业经营状况分析
  - 8.3.5 2021年企业经营状况分析
  - 8.3.6 2022年企业经营状况分析
- 8.4 保利发展控股集团股份有限公司
  - 8.4.1 企业发展概况
  - 8.4.2 经营效益分析
  - 8.4.3 业务经营分析
  - 8.4.4 财务状况分析
  - 8.4.5 核心竞争力分析
  - 8.4.6 公司发展战略
  - 8.4.7 旧改项目动态
- 8.5 金地（集团）股份有限公司
  - 8.5.1 企业发展概况
  - 8.5.2 经营效益分析
  - 8.5.3 业务经营分析
  - 8.5.4 财务状况分析
  - 8.5.5 核心竞争力分析
  - 8.5.6 公司发展战略
  - 8.5.7 旧改项目动态
- 8.6 万科企业股份有限公司
  - 8.6.1 企业发展概况
  - 8.6.2 经营效益分析
  - 8.6.3 业务经营分析

- 8.6.4 财务状况分析
- 8.6.5 公司发展战略
- 8.6.6 未来前景展望
- 8.6.7 旧改项目动态

## 第九章 2020-2023年中国房地产市场现状分析

- 9.1 中国房地产市场政策背景
  - 9.1.1 房地产调控政策
  - 9.1.2 住房制度改革
  - 9.1.3 土地供给政策
  - 9.1.4 人才住房政策
- 9.2 中国房地产市场运行状况
  - 9.2.1 房地产施工情况
  - 9.2.2 商品房销售情况
  - 9.2.3 房地产资金来源
  - 9.2.4 房地产景气程度
  - 9.2.5 房地产库存规模
- 9.3 中国土地市场运行状况
  - 9.3.1 土地出让状况分析
  - 9.3.2 土地成交总价分析
  - 9.3.3 土地市场供应情况
  - 9.3.4 主要城市监测地价
  - 9.3.5 房企土地购置面积
- 9.4 中国房地产行业面临的问题及考验
  - 9.4.1 市场发展问题
  - 9.4.2 项目成本问题
  - 9.4.3 财务管理问题
- 9.5 中国房地产行业的对策及建议
  - 9.5.1 房地产发展对策分析
  - 9.5.2 房地产财务管理对策
  - 9.5.3 房地产工程管理对策

## 第十章 2021-2023年中国旧城改造投资分析

### 10.1 旧城改造投资现状分析

#### 10.1.1 市场投资概况

#### 10.1.2 投资原因分析

#### 10.1.3 投资特性分析

#### 10.1.4 投资主体分析

### 10.2 旧城改造投资机遇分析

#### 10.2.1 旧改投资价值

#### 10.2.2 旧改投资收益

#### 10.2.3 旧改投资优势

#### 10.2.4 旧改投资机会

#### 10.2.5 投资受益企业

### 10.3 旧城改造投资拉动效益分析

#### 10.3.1 防水材料的需求拉动

#### 10.3.2 涂料市场的需求拉动

#### 10.3.3 管材市场的需求拉动

#### 10.3.4 保温板和五金器具的需求

#### 10.3.5 石膏板市场的需求拉动

#### 10.3.6 水泥市场的需求拉动

### 10.4 投资案例分析

#### 10.4.1 项目发展基本情况

#### 10.4.2 政府主导投资模式

#### 10.4.3 企业主导投资模式

#### 10.4.4 项目投融资创新机制

### 10.5 投资风险分析

#### 10.5.1 政策风险

#### 10.5.2 社会风险

#### 10.5.3 资金风险

## 第十一章 2021-2023年旧城改造项目融资模式分析

### 11.1 旧改投融资模式和社会资本参与方式

#### 11.1.1 政府直接投资

- 11.1.2 政府购买旧改服务模式
- 11.1.3 旧改专项债模式
- 11.1.4 旧改PPP模式
- 11.2 PPP融资模式基本概述
- 11.2.1 PPP模式基本内涵
- 11.2.2 PPP融资的发展历程
- 11.2.3 PPP项目投资规模分析
- 11.3 旧城改造应用PPP融资模式
- 11.3.1 旧改PPP模式的应用效益
- 11.3.2 旧改PPP模式的动力机制
- 11.3.3 旧改PPP模式的资本结构
- 11.3.4 旧改PPP模式的运作流程
- 11.3.5 旧改PPP模式的应用案例
- 11.3.6 旧改PPP模式的应用前景

## 第十二章 2024-2030年中国旧城改造前景分析

- 12.1 宏观环境发展形势
- 12.1.1 房地产政策发展趋势
- 12.1.2 房地产市场运行趋势
- 12.1.3 房地产行业发展趋势
- 12.1.4 房地产行业投资趋势
- 12.2 旧城改造的前景展望
- 12.2.1 旧城改造发展契机
- 12.2.2 城市化发展需求
- 12.2.3 新基建发展需求
- 12.2.4 房企发展需求

## 附录

附录一：《全国国土规划纲要（2016-2030年）》

## 图表目录

图表1 棚改、旧改、城市更新概念辨析

图表2 2017-2021年国内生产总值及其增长速度

图表3 2017-2021年三次产业增加值占国内生产总值比重

图表4 2021年4季度和全年GDP初步核算数据

图表5 2017-2021年GDP同比增长速度

图表6 2017-2021年GDP环比增长速度

图表7 2017-2021年全部工业增加值及其增长速度

图表8 2021年主要工业产品产量及其增长速度

图表9 2021年规模以上工业增加值同比增长速度

图表10 2021年规模以上工业生产主要数据

图表11 2021年三次产业投资占固定资产投资（不含农户）比重

图表12 2021年分行业固定资产投资（不含农户）增长速度

图表13 2021年固定资产投资新增主要生产与运营能力

图表14 2021年固定资产投资（不含农户）同比增长

图表15 2021年年末人口数量及构成

图表16 2021年全国居民人均可支配收入平均数与中位数

图表17 2021年全国居民人均可支配收入平均数与中位数

图表18 2021年全国居民人均消费支出及构成

图表19 2021年全国居民收支主要数据

图表20 2021年居民人均消费支出及构成

图表21 2021年各季度社会消费品零售总额及增速

图表22 2021年人口净流入最多的十座城市

图表23 近年来旧改相关政策

图表24 近年来旧改相关政策（续）

图表25 棚户区改造政策

图表26 老旧小区改造推进政策

图表27 部分省市老旧小区改造计划

图表28 旧改与棚改内容或方式的区别

图表29 项目各阶段利益相关者的利益诉求

图表30 规划旧改小区数2020年同比翻倍

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202310/415294.html>