

2015-2020年中国旧城改造 深度调研与投资前景研究报告

报告目录及图表目录

博思数据研究中心编制

www.bosidata.com

报告报价

《2015-2020年中国旧城改造深度调研与投资前景研究报告》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.bosidata.com/fuwu1412/5012851CIH.html>

【报告价格】纸介版7000元 电子版7200元 纸介+电子7500元

【出版日期】2014-12-16

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服务热线：400-700-3630(免长话费) 010-57272732/57190630

博思数据研究中心

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。

说明、目录、图表目录

报告说明:

博思数据发布的《2015-2020年中国旧城改造深度调研与投资前景研究报告》共十一章。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及未来前景。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。

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。

2012年3月国土资源部印发的《全国土地整治规划（2011-2015年）》提出，“十二五”期间将鼓励有条件的地区开展旧城镇改造，重点做好基础设施落后、人居环境恶劣、畸零细碎或与城镇功能定位不符区域的更新改造，挖掘用地潜力，加大财政、土地等政策的支持力度。其中，重点开展珠三角、长三角、环渤海及其他高度城市化地区的旧城镇改造。

2014年8月，国务院印发通知加快棚户区改造，在此背景下，棚户区改造、旧城改造、保障房以及新型城镇化建设将有望迎来更快的发展。

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 旧城改造的原因及类型
 - 1.2.1 旧城改造的原因
 - 1.2.2 旧城改造的类型
- 1.3 旧城改造与新区开发的对比
 - 1.3.1 旧城改造与新区开发的区别
 - 1.3.2 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 新加坡
 - 2.3.4 中国香港
- 2.4 国外城市旧城改造的主要经验
 - 2.4.1 规划为先导
 - 2.4.2 专门机构负责
 - 2.4.3 法律保证
 - 2.4.4 居民权益保障
 - 2.4.5 严格的程序 and 标准
 - 2.4.6 注重历史文化的保护
 - 2.4.7 多方筹集资金

第三章 2013-2014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 国内生产总值（GDP）增长

3.1.2 城乡居民收入分析

3.1.3 居民消费价格分析

3.1.4 消费品市场分析

3.1.5 固定资产投资分析

3.1.6 进出口形势分析

3.2 中国城市化进程

3.2.1 城市化水平

3.2.2 城市化模式转变

3.2.3 城市化发展趋向

3.3 旧城改造的现实意义

3.3.1 为城市带来经济和社会效益

3.3.2 促进空间资源的可持续利用

3.3.3 提高城市土地资源利用效率

第四章 2013-2014年中国旧城改造总体分析

4.1 中国旧城改造的状况分析

4.1.1 现状概述

4.1.2 主要特征

4.1.3 政策依据

4.1.4 面临形势

4.2 我国旧城改造的模式对比分析

4.2.1 破旧立新

4.2.2 协调规划

4.2.3 复兴旧城

4.2.4 对比分析

4.3 我国不同类型旧城改造项目的比较分析

4.3.1 城市中心区

4.3.2 历史文化区

4.3.3 混合居住区

- 4.3.4 城市边缘区
- 4.3.5 工业聚集区
- 4.4 我国旧城改造运营模式研究分析
 - 4.4.1 土地权利问题分析
 - 4.4.2 土地权利解决途径
 - 4.4.3 运营策略分析研究
- 4.5 中国旧城改造存在的主要问题
 - 4.5.1 围绕拆迁事宜的非合作博弈
 - 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 应遵循的原则和措施
 - 4.6.2 模式创新的对策建议
 - 4.6.3 必须注意的问题
 - 4.6.4 实施生态先行战略

第五章 2013-2014年主要省市旧城改造进程分析

- 5.1 北京
 - 5.1.1 改造现状
 - 5.1.2 热点分析
 - 5.1.3 政策解析
 - 5.1.4 未来规划
- 5.2 上海
 - 5.2.1 改造现状
 - 5.2.2 热点分析
 - 5.2.3 政策解析
 - 5.2.4 未来规划
- 5.3 广州
 - 5.3.1 改造现状
 - 5.3.2 热点分析
 - 5.3.3 政策解析
 - 5.3.4 未来规划

5.4 深圳

5.4.1 改造现状

5.4.2 热点分析

5.4.3 政策解析

5.4.4 未来规划

5.5 重庆

5.5.1 改造现状

5.5.2 热点分析

5.5.3 政策解析

5.5.4 未来规划

5.6 成都

5.6.1 改造现状

5.6.2 热点分析

5.6.3 政策解析

5.6.4 未来规划

5.7 江苏

5.7.1 改造现状

5.7.2 热点分析

5.7.3 政策解析

5.7.4 未来规划

5.8 浙江

5.8.1 改造现状

5.8.2 热点分析

5.8.3 政策解析

5.8.4 未来规划

5.9 山东

5.9.1 改造现状

5.9.2 热点分析

5.9.3 政策解析

5.9.4 未来规划

5.10 湖北

5.10.1 改造现状

- 5.10.2 热点分析
- 5.10.3 政策解析
- 5.10.4 未来规划
- 5.11 河南
 - 5.11.1 改造现状
 - 5.11.2 热点分析
 - 5.11.3 政策解析
 - 5.11.4 未来规划
- 5.12 云南
 - 5.12.1 改造现状
 - 5.12.2 热点分析
 - 5.12.3 政策解析
 - 5.12.4 未来规划
- 5.13 贵阳
 - 5.13.1 改造现状
 - 5.13.2 热点分析
 - 5.13.3 政策解析
 - 5.13.4 未来规划
- 5.14 银川
 - 5.14.1 改造现状
 - 5.14.2 热点分析
 - 5.14.3 政策解析
 - 5.14.4 未来规划
- 5.15 西宁
 - 5.15.1 改造现状
 - 5.15.2 热点分析
 - 5.15.3 政策解析
 - 5.15.4 未来规划
- 5.16 其他
 - 5.16.1 福州
 - 5.16.2 南昌
 - 5.16.3 阜阳

5.16.4 佛山

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

7.5 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 2013-2014年旧城改造领域重点房企发展分析

8.1 佳兆业

8.1.1 旧改项目进展

8.1.2 经验及优势

- 8.1.3 运作模式解析
- 8.1.4 典型案例分析
- 8.2 新鸿基地产
 - 8.2.1 旧改项目进展
 - 8.2.2 优势及经验
 - 8.2.3 运作模式解析
 - 8.2.4 典型案例分析
- 8.3 瑞安房地产
 - 8.3.1 旧改项目进展
 - 8.3.2 优势及经验
 - 8.3.3 运作模式解析
 - 8.3.4 典型案例分析
- 8.4 金地集团
 - 8.4.1 旧改项目进展
 - 8.4.2 优势及经验
 - 8.4.3 运作模式解析
 - 8.4.4 典型案例分析

第九章 2013-2014年中国房地产市场现状分析

- 9.1 中国房地产行业发展特征综述
 - 9.1.1 发展成就综述
 - 9.1.2 呈现短周期化特征
 - 9.1.3 行业整体利润率超过30%
 - 9.1.4 行业泡沫浅析
- 9.2 2012年中国房地产行业的发展
 - 9.2.1 开发状况
 - 9.2.2 行业运行
 - 9.2.3 发展特征
 - 9.2.4 热点回顾
- 9.3 2014年中国房地产行业的发展
 - 9.3.1 开发状况
 - 9.3.2 行业运行

- 9.3.3 发展特征
- 9.3.4 热点回顾
- 9.4 2014年前三季度中国房地产行业的发展
 - 9.4.1 开发状况
 - 9.4.2 行业运行
 - 9.4.3 发展特征
 - 9.4.4 热点回顾
- 9.5 中国房地产行业面临的问题及考验
 - 9.5.1 当前需注意的问题
 - 9.5.2 行业面临的危机
 - 9.5.3 市场供需结构明显失衡
 - 9.5.4 回升过快或将带来不利影响
- 9.6 中国房地产行业的对策及建议
 - 9.6.1 主要对策分析
 - 9.6.2 市场调控应走法制化道路
 - 9.6.3 制度改革和市场发展的对策
 - 9.6.4 规范税收管理的对策

第十章 中国旧城改造投资分析

- 10.1 投资机遇分析
 - 10.1.1 投资机会
 - 10.1.2 投资收益
 - 10.1.3 投资优势
 - 10.1.4 投资趋势
- 10.2 投资现状分析
 - 10.2.1 投资态势
 - 10.2.2 投资原因
 - 10.2.3 投资特性
 - 10.2.4 投资主体
- 10.3 投资案例分析
 - 10.3.1 项目概况
 - 10.3.2 投资规模

- 10.3.3 建设条件
- 10.3.4 合作方式
- 10.4 投资风险分析
 - 10.4.1 政策风险
 - 10.4.2 社会风险
 - 10.4.3 资金风险
 - 10.4.4 通货膨胀风险

第十一章 博思数据关于中国旧城改造的前景分析

- 11.1 宏观环境未来形势
 - 11.1.1 中国经济发展趋势分析
 - 11.1.2 土地市场发展趋势分析
 - 11.1.3 房地产行业发展趋势分析
- 11.2 旧城改造的前景展望
 - 11.2.1 政策导向
 - 11.2.2 发展契机
 - 11.2.3 城市化需求
 - 11.2.4 房企发展需求

附录

- 附录一：《中华人民共和国物权法》
- 附录二：《国有土地上房屋征收与补偿条例》
- 附录三：《中华人民共和国土地管理法》
- 附录四：《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 附录五：《中华人民共和国城乡规划法》
- 附录六：《城市规划编制办法》
- 附录六：《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）

图表目录

- 图表 2012-2014年我国国内生产总值增长速度（累计同比）
- 图表 2012-2014年我国规模以上工业增加值增速（月度同比）
- 图表 2012-2014年我国固定资产投资（不含农户）增速（累计同比）

图表 2012-2014年我国社会消费品零售总额名义增速（月度同比）

图表 2012-2014年我国居民消费价格上涨情况（月度同比）

图表 2012-2014年我国城镇居民人均可支配收入实际增长速度（累计同比）

图表 2012-2014年我国农村居民人均收入实际增长速度

图表 2013-2014年9月国内生产总值增长速度（累计同比）

图表 2013-2014年9月规模以上工业增加值增速（月度同比）

图表 2013-2014年9月固定资产投资（不含农户）增速（累计同比）

图表 2013-2014年9月社会消费品零售总额名义增速（月度同比）

图表 2013-2014年9月居民消费价格上涨情况（月度同比）

图表 2013-2014年9月城镇居民人均可支配收入实际增长速度（累计同比）

图表 2013-2014年9月农村居民人均收入实际增长速度（累计同比）

图表 上海旧城改造进程

图表 广州发展商参与旧改项目一览

图表 关于广州居民对本土文化熟悉程度的调查

图表 关于广州特色传统建筑本身存在问题的调查

图表 关于如何保护广州传统特色建筑的调查

图表 关于广州居民不满意城市改造保护工作的原因调查

图表 佳兆业主要旧城改造项目列表

图表 佳兆业典型旧城改造项目列表

图表 2012年1-12月份全国房地产开发和销售情况

图表 2012-2014年全国房地产开发企业土地购置面积增速情况

图表 2012-2014年全国房地产开发企业到位资金增速情况

图表 2012-2014年全国商品房销售面积及销售额增速

图表 2014年1-12月份东中西部地区房地产销售情况

图表 2014年1-12月份全国房地产开发和销售情况

图表 2013-2014年9月全国房地产开发企业土地购置面积增速情况

图表 2013-2014年9月全国房地产开发企业到位资金增速情况

图表 2013-2014年9月全国商品房销售面积及销售额增速

图表 2014年1-9月份东中西部地区房地产销售情况

图表 2014年1-9月份全国房地产开发和销售情况

图表 城乡用地分类中英文对照表

图表 城市建设用地分类中英文对照表

图表 城乡用地分类和代码

图表 城乡用地分类和代码续表

图表 城市建设用地分类和代码

图表 城市建设用地分类和代码续表一

图表 城市建设用地分类和代码续表二

图表 城市建设用地分类和代码续表三

图表 除首都以外的现有城市规划人均城市建设用地指标 (m²/人)

图表 人均居住用地面积指标 (m²/人)

图表 规划建设用地结构

图表 城乡用地汇总表

图表 城市建设用地平衡表

图表 中国建筑气候区划图

本研究报告数据主要来自于国家统计局、国家发改委、住建部、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。

详细请访问：<http://www.bosidata.com/fuwu1412/5012851CIH.html>