

# 城中村改造(城市旧改)操作实务及风险防范

- 

- **课程对象**

房地产企业董事长/总经理/总监/经理/政府经济主管部门领导/银行金融业高管  
/房地产等行业高管

- **课程目的**

1. 认识城市化进程中旧改的现状和发展规律，分析问题和把握机遇
2. 剖析旧改项目操作流程与主要环节
3. 把握旧改项目营销方法与策略
4. 了解旧改项目过程风险，掌控风险，从容应对

## 【课程简介】

城改难！是房地产开发企业共同的感受。

当前我国正处于城市化快速发展期。快速城市化带来城市旧改、棚户区和城中村改造在大规模推进中……。面对巨大的市场，相关各方利益博弈也异常激烈——它到底是诱人的“蛋糕”，还是烫手的“山芋”？

本课程中，房地产资深专家涂山青老师携长期经验积累，结合目前中国房地产行业的实际，高屋建瓴地全面剖析城市更新的内部规律，探讨城市旧改过程中，棚户区、城中村改造领域的困难、挑战与机遇，教您梳理项目操作流程，分析项目操作的影响因素，掌握项目操作的主要环节，把握形势，创新方法，克服风险，理性作为！

## 【学员对象】

企业董事长/总经理/总监/经理/政府经济主管部门领导/银行金融业高管/房地产等行业高管

### 【课程特点】

全真干货，倾囊相授。精！准！狠！

拒绝平庸！我们不做无效的培训。

讲师视野宏大，课程高屋建瓴。贴近市场，注重实战，思路开阔，方法有效。

全程案例剖析，标杆地产企业实战案例全面解析。

策略引领，步骤分解，方法演绎，实战实训！让参训学员从观念到心态到方法到技能全面提升。

### 【课程收益】

1. 认识城市化进程中旧改的现状和发展规律，分析问题和把握机遇
2. 剖析旧改项目操作流程与主要环节
3. 把握旧改项目营销方法与策略
4. 了解旧改项目过程风险，掌控风险，从容应对

【培训时间】1~2天

### 【课程主要内容】

课程分享内容一、认识城中村改造(旧改)

二、武汉市城中村改造(旧改)

三、城中村改造(旧改)流程

四、城中村改造（城市旧改）风险防范

## 一、认识城中村改造(旧改)

### 1. 几个相关概念阐释

旧城改造

(旧城改造的目标)

“城中村

城中村改造

危旧房

棚户区

(里分)

(红房子)

棚户区改造

【权威声音】谈棚户区改造

【资料】中国棚户区改造

### 2. 棚户区改造

(1) 棚户区改造原则

(2) 棚户区几种开发方式比较

(3) 棚户区改造模式

辽宁模式

焦作模式

萍乡模式

枣庄模式

西安模式

.....

## 二、武汉市城中村改造(旧改)

### 1. 武汉城中村现状

### 2. 武汉市城中村改造原则

【案例】武汉市××村改造后

### 3. 城中村面临的共同问题

【案例】汉口某“村改”项目 5 年只拆一半

### 4. 城中村改造的特点

【案例】武汉市最大旧改项目持续四年仍待拆迁

### 5. 城中村村民现状

【案例】上海最大城改项目历时 14 年未完成

### 6. 城中村改造容易引发矛盾的焦点问题

【案例】拆迁补偿方案比较

### 7. 旧城改造、城中村改造的意义

### 8. 武汉棚户区改造

### 8. 武汉棚户区改造

(1) 改造对象 (条件)

(2) 改造原则

(3) 改造方式

【政策】武汉市未登记棚户区政策

## 三、城中村改造(旧改)流程

## 1. 城中村改造（城市旧改）的视野

### (1) 宏观视野

### (2) 三个维度看城改（旧改）

## 2. 城中村改造（旧改）模式

### 三种类型十种模式分析

## 3. 企业参与城中村改造的方式分析

### 【知识】土地小知识

## 4. 城中村改造（旧改）总流程

## 5. 土地一级开发

### (1) 前期准备阶段

### (2) 拆迁工作流程

### 【案例】武汉城中村改造项目规划公示

### (3) 开发实施阶段工作流程

### 【案例】市政规划调整让城中村改造泡了汤

### 【小知识】规划的五个层次

### 【案例】规划不严，村民遭遇“二次拆迁”

### 【资料】土地入市程序

### 【资料】武汉市城中村和旧城改造工作程序

### 【案例】城中村改造规划建设审批流程图

### (4) 一级开发中的“天下第一难”：补偿安置

## ① 拆迁补偿安置的方式

### 【警示】拆迁冲突何其多

## ② 征收补偿方案的内容

【案例】某城中村拆迁安置补偿方案

## ③ 拆迁补偿安置标准的确定

【案例】拆迁补偿安置补偿标准(【深圳】)

【案例】广州市城中村改造拆迁成本及补偿标准

【案例】武汉市部分城中村改造补偿方案

【问题】城中村改造安置房问题

【关注】房屋质量问题

【案例】某村改造项目发展战略及整体定位

## 6 . 土地开发的一二级联动

(1) 什么是一二级联动

(2) 一二级联动的优势分析

(2) 一二级联动的操作方式

## 7 . 土地二次开发 (房屋开发)

(1) 土地二次开发的特点

(2) 房屋开发的阶段性工作

【阶段性工作 1】市场研究

【阶段性工作 2】项目策划

【阶段性工作 3】规划设计

【阶段性工作 4】项目施工

【阶段性工作 5】营销包装

【阶段性工作 6】销售推广

【阶段性工作 7】交楼入伙

【阶段性工作 8】项目收尾

【案例】广东某村旧改项目可行性研究报告

【资料】市房地产项目开发流程图

【资料】城改项目审批事项及流程

## 8. 城改项目的经济效益测算

### 四、风险防范

#### 1. 对风险的认识

(1) 什么是风险

(2) 风险的特征

#### 2. 城市旧改风险类型

(1) 土地风险的来源及其防范

(2) 拆迁风险的来源及其防范

(3) 市场风险的表现及其防范

(4) 政府风险的因素及其防范

【案例】贪腐致某市最大城中村拆迁一波三折

(5) 财务风险的形式及其防范

(6) 运营风险的因素及其防范

### 五、城市旧改典型案例解析

【案例】“旧改之王”缘何遭遇生死风波

【附】城中村改造（城市旧改）相关法规、政策索引

## 六、交流、互动 (20 分钟)