

谋划、策划、筹划、规划、计划、比划  
《“六划”思维助力城市更新行动实施》  
《新经济环境下城市更新项目全过程操作实务与风险防范对策》

# 《城市更新项目全过程操作要点、存在问题解析与风险防范及建议》

课程大纲：

前言

- 一、“存量”VS“增量”
- 二、全生命 贵在创新 优在思维
- 三、没有规矩 不成方圆

## 第一部分 城市更新的维度与保障

- 一、城市更新的起源与背景
  - 1.城市更新的概念溯源
  - 2.国内外城市更新的发展历程
- 二、城市更新的发展现状与存在问题分析
  - (一)我国城市更新发展现状分析
    - 1.计划经济前期旧城“充分利用”
    - 2.计划经济后期旧城“外新内旧”
    - 3 改革开放城市建设飞速发展
  - (二)我国城市更新发展存在问题分析
- 三、城市更新的原则、分类和目的
- 四、城市更新的方式、特点和维度
- 五、城市更新的主体与制度建设
- 六、城市更新的管理运作：城市更新单元与项目管理流程
- 七、城市更新的程序与实施路径

## 第二部分 十四五规划与城市更新有关政策解读

- 一、十四五规划与城市更新政策梳理要点解读
- 二、十四五规划与城市更新的目标、任务与发展趋势
  - (一)城市更新总体目标
  - (二)城市更新八项主要任务
  - (三)城市更新发展趋势分析探讨
- 三、城市更新行动与乡村振兴的呼应
- 四、城市更新项目与老旧小区改造的配套
- 五、城市更新项目与老旧小区改造的区别
- 六、城市更新项目与房地产开发的介入
- 七、城市更新项目遇到的困难与障碍
- 八、城市更新项目可借鉴的经验
- 九、城市更新创新是推进的关键

## 第三部分 宏观形势分析与经济现状剖析

- 一、宏观形势分析
  - (一)国际形势分析:2021年国际形势呈现五大特点
  - (二)国内形势分析：“六化”推进

## 二、经济现状剖析

- (一) 中央经济现状剖析
- (二) 中央经济现状剖析
- (三) 区域经济现状剖析
- (二) 行业经济现状剖析

## 第四部分 城市更新项目全过程操作实务与操作要点

### 一、谋划：谋划阶段无中生有出理念（主要工作与操作要点）

【案例】某市城市更新项目谋划案例

### 二、策划：策划阶段商讨方略出方案（主要工作与操作要点）

【案例】某市城市更新项目策划案例

### 三、筹划：筹划阶段组织健全出框架（主要工作与操作要点）

【案例】某市城市更新项目筹划案例

### 四、规划：规划阶段专业设计出蓝图（主要工作与操作要点）

【案例】某市城市更新项目策划案例

### 五、计划：计划阶段严谨磨合看目标（主要工作与操作要点）

【案例】某市城市更新项目计划案例

### 六、比划：比划阶段现场实操出成果（主要工作与操作要点）

【案例】某市城市更新老旧小区改造项目比划落地案例

## 第五部分 城市更新项目实施存在问题分析与应对措施

- (一) 城市更新项目决策阶段存在问题分析与应对措施
- (二) 城市更新项目设计阶段存在问题分析与应对措施
- (三) 城市更新项目招投标阶段存在问题分析与应对措施
- (四) 城市更新项目施工阶段存在问题分析与应对措施
- (五) 城市更新项目竣工验收阶段存在问题分析与应对措施
- (六) 城市更新项目运营阶段存在问题分析与应对措施
- (七) 城市更新项目投融资存在问题分析与应对措施

## 第六部分 深圳城市更新 100 个常见问题解答

## 第七部分 城市更新行动隐患与风险防范策略

- (一) 更新意愿与置换隐患与风险防范策略
- (二) 合法用地比例隐患与风险防范策略
- (三) 用地面积与界限隐患与风险防范策略
- (四) 建筑物年限与评估隐患与风险防范策略
- (五) 规划存量与增量隐患与风险防范策略
- (六) 城市控制区域与拆迁规模隐患与风险防范策略
- (七) 工业区块线管理与风险防范策略
- (八) 城市更新分区与风险防范策略
- (九) 经济指标测算与风险防范策略
- (十) 集体资产交易与风险防范策略
- (十一) 国有资产处置与风险防范策略
- (十二) 工程项目管理全过程常见的风险点梳理分析

## 第八部分 城市更新行动实施建议和行动任务

- (一) 城市更新行动实施五条建议
- (二) 重点从 8 个方面全力实施城市更新行动

结语