

《新政策环境下老旧小区改造的重点、难点、解决方法与风险应对策略及建议》

谋划、策划、筹划、规划、计划、比划
《用“六划”思维破解老旧小区改造难题》

【课程收益】

破解：用“六划”思维破解老旧小区改造之谜，全过程精细化诠释老旧小区改造管理之道；

指导：从战略角度，帮助政府、企业、社区对老旧小区改造项目和既有建筑更新项目有机结合；

掌握：城市创新综合治理管理体系的构建及运作，用模型模拟指导项目全生命周期全过程业务；

方法：通过项目方案、制度、流程、表单等管理工具的实战应用协助项目管理团队的综合能力提升；

实操：大量实操工具，拿来即用，让您稍加修改即刻应用，专家亲临现场做“保姆式”服务。

【授课对象】

政府职能管理部门、金融机构、建设单位、施工单位、设计单位、监理单位、咨询机构、材料设备供应商等单位的相关人员。特别是建筑施工企业的主管总经理、成本总监、财务总监、总工程师、总经济师、项目经理、商务经理、法务总监等主管人员以及从事施工项目管理的工程技术、招投标、预算、结算、合约等部门负责人及员工。

【课程特色】

权威分享——投资建设运营维护权威实战专家亲临授课，“问答式”答疑解惑。

实战案例——分享专家结合数十个经典案例，“教练式”传授实操要点。

实战演习——结合所授要点、难点现场练习掌握，“导演型”即学即用。

个性模型——结合个性设计模型，系统梳理实战应用，“模拟式”举一反三，融会贯通。

综合咨询——结合企业自身个性问题，享受专家的“保姆式”精准咨询服务

【培训时间】 2天

【课程大纲】

前言

第一讲《国发办【2020】23号》解读与综合整治思维

一、《国发办【2020】23号》解读

二、纳入老旧小区改造的基本条件

三、不属于老旧小区范畴

四、老旧小区改造-综合整治

第二讲 国家宏观经济对老旧小区影响

一、老旧小区改造国家政策

二、我国经济增长的三驾马车

三、我国经济的宏观形势

四、老旧小区改造的背景

五、老旧小区改造是国家经济增长的重要支柱

六、实施老旧小区改造缓解中国经济下行压力

第三讲 国内各地老旧小区的特点、问题与改造现状

一、老旧小区的特征：四老一差

二、老旧小区改造目前存在的主要问题

- 1.老旧小区改造目前存在的现实问题
- 2.老旧小区改造目前存在的具体问题分析
- 3.老旧小区改造过程中存在的问题梳理
- 4.老旧小区改造目前存在的主要瓶颈问题探讨

三、国内各地老旧小区存量客观现状

- 1.国内各地老旧小区市场存量项目现状
- 2.老旧小区改造各省情况
- 3.不同省份老旧小区改造略存差异
- 4.北京市老旧小区改造分类
- 5.2020年全国城镇老旧小区改造进展情况

四、案例:北京城六区内老旧小区与新建小区的空间分布对比

- 1.北京市老旧小区调查现状
- 2.北京城六区内老旧小区与新建小区的空间分布对比
- 3.北京城六区内老旧小区居住空间错配和城市通勤压力
- 4.北京市城六区内老旧小区使用价值低估区域分布
- 5.北京市老旧小区调查现状结果与改造提升价值

第四讲 老旧小区市场存量任务分析与改造资金来源路径

一、老旧小区市场存量任务分析

二、老旧小区改造：哪些要改？怎么改？钱怎么出？

三、老旧小区改造资金来源路径

第五讲 社会资本参与老旧小区改造“六划”揭秘

一、老旧小区改造投资建设运营维护一体化模型

二、老旧小区改造全过程咨询+工程总承包+BIM

三、空间规划与完整社区创新的老旧小区改造和既有建筑升级

四、执行团队长效管理与目标设定和分解五、老旧小区传统改造一般流程

六、用“六划”指导老旧小区综合整治具体流程七、用“六划”思维多方筹集资金实施综合改造

第六讲 老旧小区改造工作方法的可复制政策机制清单

一、住建部《城镇老旧小区改造可复制政策机制（第一批）》通知

- (一) 加快改造项目审批
- (二) 存量资源整合利用
- (三) 改造资金政府与居民、社会力量合理共担

二、政策机制与主要举措

- (一) 加快改造项目审批
- (二) 存量资源整合利用
- (三) 改造资金政府与居民、社会力量合理共担

第七讲 老旧小区改造实施路径思维模型

一、老旧小区改造收益覆盖投资可调整变通综合模型

二、老旧小区改造收益覆盖投资探索可调整变通创新思路

三、家园中心与红色物业党建引领模型

四、【五‘以’联动+六‘划’贯通+综合整治】模型
五、老旧小区综合改造工作方法与实施流程六、案例
第八讲 老旧小区改造主要的应用技术

- 一、抗震加固改造
- 二、围护结构节能改造
- 三、供暖系统改造
- 四、居住功能改造
- 五、环境提升改造

第九讲 老旧小区改造典型案例解析

- 案例 1：政府主导下的毛纺北社区综合整治
案例 2：企业参与下的北京某社区老旧小区改造
案例 3：产权单位支持下的某住宅小区室内改造
案例 4：跨学科团队推动下的清河街道参与式社区规划
案例 5：“六划”思维下某区（县）老旧小区综合改造项目

第十讲 对老旧小区综合改造的建议

（一）对老旧小区综合改造的政策建议

- 1.以明晰产权边界和主体责任权利为前提
- 2.完善社区更新配套政策体系
- 3.建立改造资金多方共担机制
- 4.拓展社区存量资源增值空间
- 5.加大税费金融等优惠政策支持
- 6.加强建管联动完善长效管理机制
- 7.搭建公众参与改造的长效支持平台

（二）做好五大模式的“保姆式”综合服务

- 1.政府投融资顾问
- 2.专项债券
- 3.融资平台市场化转型
- 4.PPP 模式及绩效
- 5.区域综合开发与项目财务自求平衡

（三）地方政府投融资决策体系的构建建议 1.三高策略：高门槛、高层次、高质量

- 2.一套班子：一把手；一组织；一平台
- 3.五大抓手：地方政府投融资决策体系的构建
- 4.五资：资产、资源、资金、资本、资料
- 5.五位一体：立、投、建、管、还（循环生态）

（四）对老旧小区综合改造突破瓶颈建议

- 1.增加容积率
- 2.老旧小区+城市更新=城市创新
- 3.政府专项债、企业债、特别国债和其他融资
- 4.利用现有容积率，增加有收益物业
- 5.联合体、合作体、租赁经营
6. PPP+社会捐赠 7.针对老旧小区特点和居民需求的更新改造

（五）老旧小区更新改造工作推进的建议

- 1.树立逻辑系统实施城市老旧小区综合改造

- 2.用“六划”思维推进老旧小区改造
- 3.健全管理机制和实施路线分步推进改造工作
- 4.建立标准规范体系编制重点标准规范提供技术支撑
- 5.加强政策支持出台相关文件
- 6.推行目标责任考核明确奖惩办法
- 7.探索改造模式明确改造边界内容
- 8.调整和制定老旧小区改造相关技术标准
- 9.树立样板开展典型项目示范引领
- 10.加大宣传力度布置任务积极推广

结语