

# 《城市更新(旧改/棚改)操作流程、项目获取及政府沟通》课程大纲 (2023 - 升级版)

讲授：涂山青

## 【课程简介】

城改难！是房开企业共同的感受。

当前我国正处于城市化快速发展期。快速城市化带来城市更新（旧改）、棚户区 and 城中村大规模改造。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“十九大”提出的新观点新理论，紧扣“五大发展理念”，全面剖析城市更新最新政策要领，探讨城市更新过程中，棚户区、城中村改造领域的困难、挑战与机遇，教您把握城市更新运营趋势，梳理项目操作流程，分析项目影响因素，掌握项目操作的主要环节和流程，把握规律，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

## 【课程收益】

1. 认识城市化进程中城市更新（旧改/棚改）现状和发展规律，分析问题和把握机遇
2. 剖析城市更新（旧改/棚改）项目操作流程与主要环节
3. 把握城市更新（旧改/棚改）项目获取与拿地方式
4. 了解城市更新（旧改/棚改）项目政府沟通与风险掌控，从容应对

## 【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。全程紧盯热点，剖析难点，直击痛点，抓住增长点！
- ◆策略引领，步骤分解，方法演绎，实战实训！让学员从观念到心态到方法到技能全面提升。

【培训时间】1~2天

## 【课程主要内容】

当前我国正处于城市化快速发展期。

## 第一部分 城市更新（旧改）模式与流程解析

### 一、城市更新及其发展趋势分析

#### 1. 实施城市更新行动意味着什么

- (1) 为什么要实施城市更新行动
- (2) 城市更新行动的目标任务

#### 2. 城市更新的发展

- (1) 城市更新发展的阶段
- (2) “十四五”城市更新的发展方向

#### 3. 城市更新类型及要点分析

- (1) 从建筑物及其功能改变的程度分
- (2) 从改造的对象分
  - ① 城中村改造要点分析
  - ② 棚改（略）
  - ③ 旧区改造要点分析
  - ④ 城市商业旧改要点分析
  - ⑤ 城市商业街改造要点分析
  - ⑥ 老旧小区改造要点分析

.....

### 二、城市更新（旧改）政策与模式分析

#### 1. 城市更新政策解读

- (1) 国家层面的政策解读
- (2) 地方层面政策解读

#### 2. 当前城市更新模式分析

- (1) 政府主导型
- (2) 政府引导型
- (3) 市场操作型

#### 3. 城市更新的地方操作模式比较

- (1) 上海模式分析
- (2) 北京模式分析
- (3) 深圳模式分析
- (4) 广州模式分析
- (5) 其他地方模式分析（西安/武汉等）

### 三、城市更新（旧改）流程分析

#### 1. 西安城市更新（旧改）流程

#### 2. 武汉城市更新（旧改）流程

### 3. 上海城市更新流程分析

### 4. 广州城市更新流程分析

- (1) 更新计划申报
- (2) 实施方案编制
- (3) 实施方案审定
- (4) 实施方案批复
- (5) 方案批后实施

### 5. 深圳城市更新流程分析

- (1) 改造意愿征集
- (2) 土地房屋信息核查
- (3) 计划申报/审批
- (4) 补偿安置协议签订
- (5) 实施主体确认
- (6) 土地出让/开发建设
- (7) 回迁销售

## 四、城市更新（旧改）盈利模式分析

### 1. “十四五”城市更新的企业战略选择

- (1) 城市更新业务选择的必要性
- (2) 城市更新业务市场选择的原则
- (3) 十四五城市更新业务市场布局建议

### 2. 城市更新（旧改）关键点/风险点提示

### 3. 城市更新（旧改）的商业模式分析

### 4. 城市更新（旧改）的盈利模式分析

## 第二部分 城市更新（旧改）项目拿地及政府沟通技巧

### 一、城市更新项目勾地技巧

#### 1. 如何认识项目勾地

- (1) 什么是项目勾地
- (2) 项目勾地的目标
- (3) 项目勾地中地方政府心理分析
- (4) 勾地中如何抓住地方“痛点”

#### 2. 项目勾地技巧

- (1) 目标土地的选择
- (2) 勾地热点分析
- (3) 勾地排他技巧
- (4) 勾地中如何突出我方优势

## 二、城市更新项目获取与拿地方式

### 1. 项目获取方式

(1) 公开招拍挂

(2) 合作开发

【合作模式 1】

【合作模式 2】

(3) 一二级联动开发

(4) 其他（变通）方式

### 2. 城市更新项目拿地

(1) 项目拿地的前期准备

(2) 项目拿地方式分析

(3) 拆迁工作流程

(4) 拆迁补偿方式

(5) 项目拆迁谈判技巧

### 3. 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

(3) 一二级联动的操作方式

## 三、城市更新(旧改)中的土地一级开发

### 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】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) 确定拆迁补偿安置标准的技巧

【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

【案例】某村改造项目发展战略及整体定位

(4) 动迁宣传技巧 (动迁宣传“四个方面、八大技巧”详解)

## 四、政府公关中沟通谈判策略与技巧

### 1. 与政府沟通中的技巧

- (1) 与政府沟通中的个人形象要素
- (2) 与政府沟通中的表达技巧
- (3) 与政府沟通中的关系维护技巧

### 2. 优秀谈判人员的必备特征分析

### 3. 政府沟通谈判准备

- (1) 人员准备
- (2) 资料准备
- (3) 物料准备
- (4) 心理准备

### 4. 政府沟通谈判技巧

- (1) 政府沟通谈判的基本战术分析
- (2) 面对不同性格的对手处理策略
- (3) 谈判中打破僵局的六个秘诀
- (4) 谈判中争取主动的八项技巧
- (5) 与政府沟通谈判达成的五大方法
- (6) 与政府沟通谈判的忌讳提示

## 五、城市更新(旧改)产业升级典型案例解析

### 1. 商改商案例解析

### 2. 社区商改案例解析

### 3. 综合体旧改案例解析

### 4. 商改写案例解析

### 5. 旧改中成片开发(整体开发)案例解析

## 六、交流、互动 (10 - 20 分钟)

课程结束。谢谢参与!