

《产城一体化背景下城市更新发展趋势与模式演变》

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。城市更新（旧改/棚改）一时成为市场新“热点”。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”？

特别是 2014 年中共中央国务院《国家新型城镇化规划（2014 - 2020）》和 2015 年发改委《关于开展产城融合示范区建设有关工作的通知》等重要文件颁布，产城一体化发展有了巨大的政策推动，城市更新进入到一个新的发展阶段。如何准确把握产城一体化背景下的城市更新发展趋势，认识城市更新领域的困难、挑战与机遇，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，是企业参与城市更新项目的关键所在。

【学员对象】

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

【课程收益】

1. 认识产城一体化背景下城市更新的发展现状与发展趋势，分析问题和把握机遇
2. 剖析城市更新项目操作流程与主要环节
3. 掌握城市更新中产业导入和培育的方向选择与方法策略
4. 了解城市更新项目过程风险，掌控风险，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。

一、产城一体化与城市更新

1. 什么是产城一体化

- (1) 几个相关概念阐释

产城一体化/产城融合

城市更新/旧城改造/三旧改造/棚户区改造

- (2) 产城一体化下的城市发展

2. 城市更新及其特点分析

3. 产城融合与城市更新的相互关系分析

4. 中国城市更新的发展阶段与趋势分析

- (1) 中国城市更新的发展阶段分析
- (2) 中国城市更新的发展趋势分析

二、产城一体化背景下的城市更新

1. 城市更新的类型

- (1) 旧改/三旧改造
- (2) 城中村改造
- (3) 棚户区改造
- (4) 城市微改造

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

4. 当前城市更新主要政策梳理

- (1) 国家层面的政策梳理
- (2) 地方层面的政策梳理

5. 城市更新项目操作的“痛点”和难点分析

三、城市更新(旧改)操作流程详解

1. 城市更新的阶段分析

- (1) 项目计划
- (2) 项目申报与审批
- (3) 项目更新改造实施
- (4) 项目验收/安置/归档

2. 城市更新项目的基本流程分析

3. 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

四、产城一体化背景下城市更新模式选择

1. 产城一体化背景下城市更新模式选择

- (1) 模式选择的影响因素分析
- (2) 模式选择的基本要领

2. 城市更新中的产业导入

- (1) 城市更新中的产业类型分析
- (2) 城市更新中的产业导入方向
- (3) 城市更新中的产业导入模式

3. 城市更新中的产业培育

- (1) 城市更新中的产业培育范围
- (2) 城市更新中的产业培育功能
- (3) 城市更新中的产业培育服务

五、城市更新风险防范

1. 对风险的认识

- (1) 什么是风险
- (2) 风险的特征

2. 城市旧改风险类型及其防范

- (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
- (5) 财务风险的形式及其防范
- (6) 运营风险的因素及其防范

六、城市更新典型案例解析

1. 城市更新拿地案例
2. 城市更新模式选择案例
3. 城市更新拆迁谈判案例
4. 城市更新项目操作案例

【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

七、交流、互动（15~30分钟）

课程结束。谢谢参与！