

《城市更新(旧改)政策趋势/前期运作及风险防范》

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、城市更新(旧改)模式比较分析

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) 城镇老旧小区改造

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) 广州模式分析
- (3) 深圳模式分析
- (4) 成都模式分析
- (5) 武汉模式分析

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. 当前城市更新的主要发展趋势

二、城市更新(旧改)基本流程与项目前期工作

1. 城市更新(旧改)的基本流程分析

- (1) 城市更新(旧改)的主要阶段
- (2) 城市更新(旧改)几种模式的主要流程分析

2. 城市更新项目前期工作

- (1) 基础资料调查(人口、土地、房屋等信息)
- (2) 改造意愿征集
- (3) 土地及房屋测量、绘图、确权
- (4) 召开被拆迁人(房主/村民)动员会议
- (5) 签订更新改造合作意向性协议

3. 城市更新(旧改)项目立项

- (1) 编制改造计划
- (2) 成本测算及综合平衡
- (3) 编制更新改造实施方案
- (4) 计划申报与报审
- (5) 项目立项

三、项目拆迁及谈判签约

1. 拆迁补偿方案的制定
2. 方案征求意见/修订与发布
3. 房屋拆迁的步骤详解
4. 拆迁谈判的十大技巧详解

四、城市更新中的风险防范

1. 对城市更新（旧改）风险的认识
 - (1) 什么是风险
 - (2) 风险的特征
2. 城市更新（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

【小专题】拆迁风险的来源及其防范

1. 来自合作伙伴（村委）的困难与对策
 - (1) 与合作伙伴（村委）合作的六个技巧
 - (2) 与合作伙伴关系困境及其对策
 2. 来自拆迁户的风险及对策
(详见涂山青老师《城市更新中拆迁谈判技巧实战培训》)
- (3) 市场风险的表现及其防范
 - (4) 政府风险的因素及其防范
 - ① 地方政府政策把握困难与对策
 - ② 地方政府配套政策落实难问题与对策
 - ③ 地方政府关系困境与对策

【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）资产投入模式分析
4. 城市更新（旧改）的商业模式分析
5. 城市更新（旧改）的盈利模式分析

六、城市更新典型案例解析

案例：广东、江苏、浙江、上海、成都、武汉等地城市更新（旧改）案例分析
经典案例：“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（15~20分钟）

课程结束。谢谢参与！