

《城镇老旧小区改造最新政策解析及项目操作流程》

课程大纲（2023 - 升级版）

讲授：涂山青

【课程简介】

中共中央关于“十四五规划和二〇三五年远景目标建议”明确提出“实施城市更新行动”。这是党中央对进一步推动城市高质量发展作出的重大决策部署。这意味着我国城市开发建设和城市更新方式将开启转型升级的全新格局。

伴随着 20 多年的快速发展，当前我国房地产市场已进入规模见顶的“存量时代”。房地产市值达 450 万亿元，其中存量住宅接近 500 亿平，20 年以上房龄住宅占比超过 4 成（约 200 亿平）。按照住建部的标准，近几年全国需改造的老旧小区 17 万多个，改造投资额达 5 万亿元。2019 年起，国家和地方密集布局城镇老旧小区改造，相关政策密集出台。这个巨大的市场，到底是诱人的“蛋糕”，还是烫手的“山芋”？

本课程中，资深城改专家涂山青老师携长期经验积累，全面剖析城市更新、老旧小区改造最新政策及要领，探讨老旧小区改造模式，梳理项目操作流程，帮您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. 认识老旧小区改造现状、规模，掌握国家和地方相关政策，把握机遇
2. 剖析老旧小区改造模式，分析项目操作流程与主要环节
3. 探讨老旧小区改造的盈利模式和相关问题，明晰项目操作要领

【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 天

【课程主要内容】

一、认识老旧小区改造

1. 老旧小区的界定
2. 老旧小区改造前景及市场容量分析
3. 老旧小区改造与城市更新的区别
4. 老旧小区改造的特点
5. 老旧小区改造政策解析
 - (1) 国家层面的政策分析
 - (2) 地方层面的政策分析

二、老旧小区改造模式分析

1. 老旧小区改造的原则
2. 老旧小区改造的内容
 - (1) 基础类改造
 - (2) 完善类改造
 - (3) 提升类改造
3. 老旧小区改造的方式
4. 社会资本参与老旧小区改造的模式分析
 - (1) 政府委托模式
 - (2) 招投标模式
 - (3) 竞争性谈判模式
5. 老旧小区改造项目运营模式分析
 - (1) 政府特许经营、BOT
 - (2) PPP 模式
 - (3) BOT 模式

三、老旧小区改造操作流程

1. 前期工作
 - (1) 居民意见征集
 - (2) 制定初步方案
 - (3) 确定改造方案
2. 项目立项/审批
 - (1) 项目申报
 - (2) 部门联审
 - (3) 改造项目设计及施工图
 - (4) 项目审批（“多合一”）
3. 工程招投标

4. 项目改造实施

5. 竣工/验收/运营/移交

四、老旧小区改造的盈利模式

1. 社会资本参与老旧小区改造的资金来源

- (1) 财政补贴
- (2) 业主出资
- (3) 社会资本投资

2. 社会资本参与老旧小区改造的盈利模式

- (1) 整体商业开发
- (2) 特许经营（独家经营）
- (3) 广告收入
- (4) 政府补助
- (5) 经营性收入
- (6) 社区服务收入

3. 老旧小区改造相关问题探索

- (1) 政策难题
- (2) 模式难题
- (3) 资金难题
- (4) 盈利难题
- (5) 操作难题
- (6) 拆补难题

五、相关典型案例解析

老旧小区改造相关典型案例解析

六、交流、互动（10-20分钟）

课程结束。谢谢参与！