

《新型城镇化背景下城市更新模式与流程解析》

课程大纲 (2023 - 升级版)

讲授：涂山青

【课程简介】

中央“十四五规划建议”和国家“十四五规划”都提出“实施城市更新行动”。

当前我国正处于城镇化快速发展期。新型城镇化建设已成为中国全面建设小康社会的重要载体，更是撬动内需的最大潜力所在。快速城镇化带来城市更新（旧改）和城中村大规模改造。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，资深房地产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. 认识国家新型城镇化战略，掌握新型城镇化国家及地方层面的政策
2. 剖析新型城镇化背景下城市更新的发展模式
3. 掌握城市更新（旧改）项目操作流程与主要环节

【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】

当前我国正处于城镇化快速发展期。

一、新型城镇化与城市更新

1. 认识新型城镇化

- (1) 什么是新型城镇化
- (2) 新型城镇化的时代背景
- (3) 新型城镇化的特征

2. 新型城镇化建设与城市更新

- (1) 国家新型城镇化战略
- (2) 新型城镇化建设目标
- (3) 新型城镇化建设任务
- (4) 新型城镇化背景下的城市更新

3. 新型城镇化政策解读

- (1) 国家层面的政策解读
- (2) 《2022年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》解读
- (3) 地方层面政策解读

二、城市更新的发展阶段分析

1. 几个相关概念阐释

- (1) 城市更新/城市有机更新
- (2) 旧城改造
- (3) 棚户区改造
- (4) 老旧小区改造

2. 城市更新的特点

3. 中国城市更新的发展阶段分析

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

三、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) 城市微改造
- (5) 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) 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. 城市更新项目操作的“痛点”和难点分析

5. 城市更新的商业模式分析

- (1) 传统的重资产改造模式分析
- (2) 轻资产的改造模式分析
- (3) 创新的“更新+运营管理”模式分析

四、城市更新的主要参与者及其利益诉求分析

1. 地方政府及其利益诉求分析

- (1) 地方政府参与城市更新的职能部门
- (2) 地方政府参与城市更新的利益诉求分析

2. 开发商及其利益诉求分析

- (1) 开发商参与城市更新的职能分析
- (2) 开发商参与城市更新的利益诉求分析

3. 村委/村级经济组织及其利益诉求分析

- (1) 村委/村级经济参与城市更新的职能分析
- (2) 村委/村级经济组织参与城市更新的利益诉求分析

五、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

六、城市更新典型案例解析

1. 城市更新经典案例解析 (系列)

2. 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（10 - 20 分钟）

课程结束。谢谢参与！