

城中村改造怎么搞？ ——以一线城市为例

报告日期：2023-12-18

证券分析师：徐超

电话：18311057693

E-MAIL: xuchao@tpyzq.com

执业资格证书编码：S1190521050001

研究助理：戴梓涵

电话：18217681683

E-MALL: daizh@tpyzq.com

一般证券业务登记编码：S1190122070013



城中村改造基本情况分析



1.1 城中村改造基本情况分析—相关政策



■ 今年以来，中央层面多次提及城中村改造问题，对其重视程度明显增加

表：今年以来中央多次提及“城中村”改造

时间	政策/会议	具体内容
2023年4月28日	中央政治局会议	在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，规划建设保障性住房。
2023年7月21日	国常会	审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》。会议指出，在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。要坚持稳中求进、积极稳妥，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项，真正把好事办好、实事办实。要坚持城市人民政府负主体责任，加强组织实施，科学编制改造规划计划，多渠道筹措改造资金，高效综合利用土地资源，统筹处理各方面利益诉求，并把城中村改造与保障性住房建设结合好。要充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，加大对城中村改造的政策支持，积极创新改造模式，鼓励和支持民间资本参与，努力发展各种新业态，实现可持续运营。
2023年7月24日	中央政治局会议	要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。
2023年7月28日	在超大特大城市积极稳步推进城中村改造工作部署电视电话会议	在超大特大城市积极稳步推进城中村改造是以习近平同志为核心的党中央站在中国式现代化战略全局高度作出的具有重大而深远意义的工作部署。积极稳步推进城中村改造有利于消除城市建设治理短板、改善城乡居民居住环境条件、扩大内需、优化房地产结构。从客观实际看，现阶段推进城中村改造难度大、矛盾多、情况复杂，要坚持问题导向和目标导向，以新思路新方式破解城中村改造中账怎么算、钱怎么用、地怎么征、人和产业怎么安置等难题，探索出一条新形势下城中村改造的新路子。城中村改造是一项复杂艰巨的系统工程，要从实际出发，采取拆除新建、整治提升、拆整结合等不同方式分类改造。实行改造资金和规划指标全市统筹、土地资源区域统筹，促进资金综合平衡、动态平衡。必须实行净地出让。坚持以市场化为主导、多种业态并举的开发运营方式。建设好配套公共基础设施，做好历史文化传承保护。相关部门要抓紧完善政策体系，相关城市政府要切实履行主体责任，加强领导力量，健全工作机制，推动城中村改造工作取得实效。
2023年7月31日	国家发展改革委	发布《关于恢复和扩大消费的措施》，其中提及支持刚性和改善性住房需求，在超大特大城市积极稳步推进城中村改造。
2023年8月17日	2023年第二季度中国货币政策执行报告	加大对住房租赁、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度。
2023年8月18日	中国人民银行、金融监管总局、中国证监会联合召开电话会议	积极推动城中村改造、“平急两用”公共基础设施建设。调整优化房地产信贷政策。

资料来源：中国政府网，太平洋研究院整理

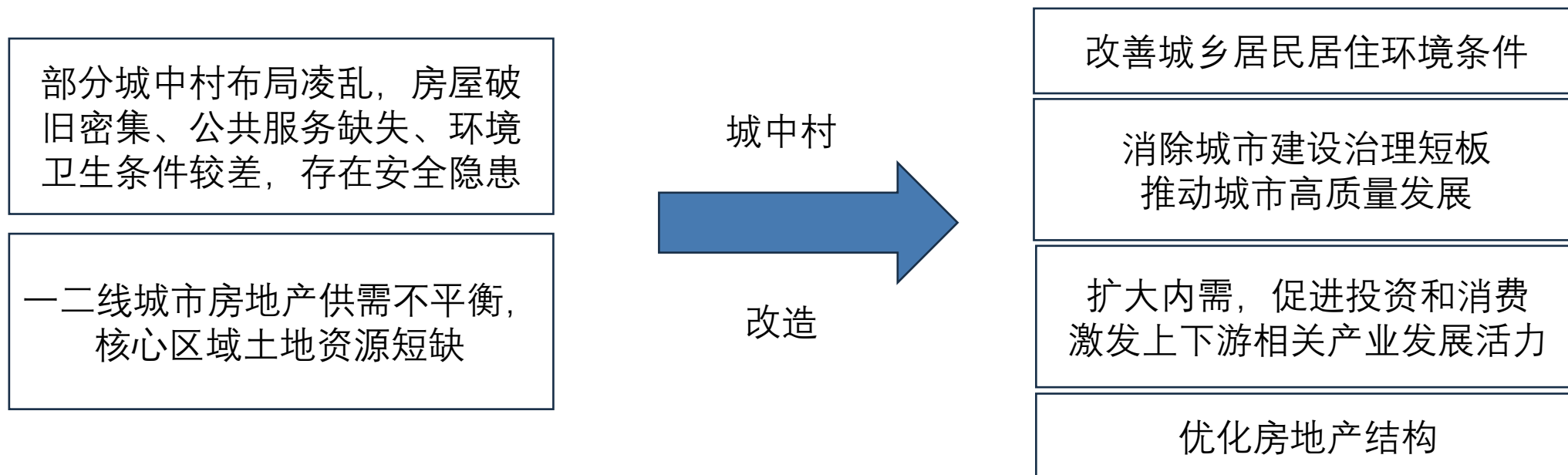


1.2 城中村改造基本情况分析—重要意义



- “城中村”从狭义上，是指农村村落在城市化进程中，由于全部或大部分耕地被征用，农民转为居民后仍在原村落居住而演变成的居民区。从广义上，是指在城市高速发展的进程中，滞后于时代发展步伐、游离于现代城市管理之外、生活水平低下的居民区；
- 积极稳步推进城中村改造有利于消除城市建设治理短板、改善城乡居民居住环境条件、扩大内需、优化房地产结构。

图：进行城中村改造的意义





1.3 城中村改造基本情况分析—改造范围



表：超大特大城市一览表

- **改造范围：超大特大城市**
- 根据国务院2014年印发的《关于调整城市规模划分标准的通知》，按照城区常住人口数量，将城市划分为五类七档；城区常住人口1000万以上的城市为超大城市，500万-1000万的城市为特大城市；
- 考虑到人口流动、统计口径调整等变化，不同时期城市类型有所变动，按照《2020中国人口普查分县资料》，我国共有7个超大城市、14个特大城市，合计21个超大特大城市。

类型	城市	常住人口数 (万人)	城区人口数 (万人)	城区人口占比
超大城市	上海	2487.1	1987.3	79.9%
	北京	2189.3	1775.2	81.1%
	深圳	1749.4	1743.8	99.7%
	重庆	3205.4	1634.4	51.0%
	广州	1867.7	1487.8	79.7%
	成都	2093.8	1334.0	63.7%
	天津	1386.6	1093.3	78.8%
特大城市	武汉	1244.8	995.3	80.0%
	东莞	1046.7	955.8	91.3%
	西安	1218.3	928.4	76.2%
	杭州	1193.6	874.2	73.2%
	佛山	949.9	853.9	89.9%
	南京	931.5	791.5	85.0%
	沈阳	907.0	706.7	77.9%
	青岛	1007.2	600.8	59.6%
	济南	920.2	587.8	63.9%
	长沙	1004.8	554.6	55.2%
	哈尔滨	1001.0	549.9	54.9%
	郑州	1260.1	534.5	42.4%
	昆明	846.0	534.1	63.1%
	大连	745.1	520.8	69.9%

资料来源：第七次全国人口普查，太平洋研究院整理



1.4 城中村改造基本情况分析—改造模式



■ 改造模式按照实施主体分为三类：

- 城中村改造项目实施主体包括政府、开发商和村集体股份公司；
- 按照各主体在前期土地征收环节的话语权高低，分为政府主导、市场化主导、混合主导三种模式。

表：“城中村”改造模式按照引导主体分类

	政府主导	市场化主导	混合主导
运作模式	区域政府发挥引导作用，对项目进行统一规划管理	政府或平台公司通过市场化机制引入综合开发能力较强的房地产开发企业，由市场化房企主导开发、改造及后续运营	市场化房企与村集体或地方政府进行合作，市场化主体可采用轻资产模式作为项目的总承包方或代建代运营方，或以投资入股等方式参与
特点	政府能够协调各职能部门间的关系，阻力较少	充分利用市场资金优势，开发企业具备丰富经验，对房企的开发能力、信用及资金实力要求较高	政府进行合理引导，民间资本可缓解资金压力

资料来源：中国经营报，太平洋研究院整理



1.4 城中村改造基本情况分析—改造模式



- **改造模式按照实施方式分为三类：**
 - **拆除新建：**适合原有土地利用和建筑形态、质量不符合城市规划建设标准的城中村，资金能平衡、群众改造意愿强烈、安全消防隐患比较大的、产权基础清晰的城中村实施拆除新建；
 - **整治提升：**不具备条件的，以守住安全底线为原则，常态化开展整治提升，成本相对较低，周期短；
 - **拆整结合：**介于上述两者之间，保留适用部分，拆除不适用部分而后新建；
- **不大拆大建，侧重调整存量结构：**2021年8月30日，住建部发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》，其中提及转变城市开发建设方式，坚持“留改拆”并举，以保留利用提升为主，并划定底线。

表：《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》中划定底线

要求	类别	要求
严格控制大规模拆除	拆旧比	原则上城市更新单元（片区）或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的20%
严格控制大规模增建	拆建比	原则上城市更新单元（片区）或项目内拆建比不应大于2
严格控制大规模搬迁	就地、就近安置率	城市更新单元（片区）或项目居民就地、就近安置率不宜低于50%
确保住房租赁市场供需平稳	租金年度涨幅	城市住房租金年度涨幅不超过5%

资料来源：《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》，太平洋研究院整理



1.5 城中村改造基本情况分析—土地开发模式



■ 土地开发模式：

- **做地模式：**以杭州，广州为代表。杭州2018年提出“做地+储备”模式，广州2023年3月23日出台《广州市支持统筹做地推进高质量发展工作措施的通知》（“做地10条”），其中明确提及将秉承做储分离原则，做地主体入场整理土地待完成“七通一平”后，再将净地交由土地储备机构收储，并划定做地主体；
- **一二级联动模式：**以上海、南京为代表。

表：部分地区“城中村”改造土地开发模式政策

城市	时间	文件	主要内容
杭州	2018年10月24日	《杭州市人民政府办公厅关于进一步加大对做地主体的支持力度完善土地储备资金管理的通知》	市土地储备中心受市政府委托在杭州市土地收购储备管理委员会的指导和监管下，代表政府实施土地收购、储备和出让的前期准备工作，负责统筹、协调、指导、监管做地主体具体实施土地前期开发整理。各做地主体在市委、市政府指定区域范围内与市土地储备中心合作开展土地前期开发整理，具体负责实施地块的征地拆迁（补偿）以及根据地块的控制性详细规划实施地块内配套设施建设和场地平整等工作。
广州	2023年3月23日	《广州市支持统筹做地推进高质量发展工作措施的通知》	支持先做地后储备、支持做地主体认定、支持做地主体配合政府整备、支持做地补偿保障、支持做地主体融资、支持带方案招商做地模式、支持综合开发费共享分摊、支持探索“点状征收”、绿色通道审批提速、强化政策支持保障。
南京	2022年4月25日	南京市城市更新试点实施方案新闻发布会/《南京市城市更新试点实施方案》	放宽土地供应方式，特定条件下允许协议出让、带方案招拍挂、定向挂牌、组合出让等多种供地方式。
上海	2021年8月25日	《上海市城市更新条例》	根据城市更新地块具体情况，供应土地采用招标、拍卖、挂牌、协议出让以及划拨等方式。按照法律规定，没有条件、不能采取招标、拍卖、挂牌方式的，经市人民政府同意，可采取协议出让方式供应土地。

资料来源：各政府网站，太平洋研究院整理



1.6 城中村改造基本情况介绍—资金来源



■ 资金来源：

- 《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》中鼓励和支持民间资本参与，多渠道筹措改造资金；
- **财政资金、政府专项债：**2024年专项债投向整体保持10大领域不变，保障性安居工程领域新增城中村改造；
- **企业债：**2023年12月1日，西安经发集团发行16亿元企业债券用于城中村改造安置房建设，是交易所债券市场首单用于城中村改造领域的企业债券。

表：西安经发集团有限责任公司发行企业债债券条款

项目	内容
债券简称	品种一：23西经发01，品种二：23西经发02
发行规模	16.00亿元（品种一9.00亿元，品种二7.00亿元）
票面利率	品种一：4.18%，品种二：4.50%
发行期限	品种一发行期限为7年期，附第5年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权；品种二发行期限为5年期
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期的利息随本金兑付一起支付
募集资金用途	本期债券募集资金16.00亿元，拟将12.00亿元用于经开区高铁新城柳林村城中村改造安置房建设项目，4.00亿元用于补充公司营运资金
担保方式	品种一：由陕西信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；品种二由甘肃省融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。
信用评级结果	品种一：主体评级AA，债项评级AAA 品种二：主体评级AA，债项评级AAA

资料来源：《西安经发集团有限责任公司2023年面向专业投资者公开发行人企业债券（第一期）募集说明书》，太平洋研究院整理



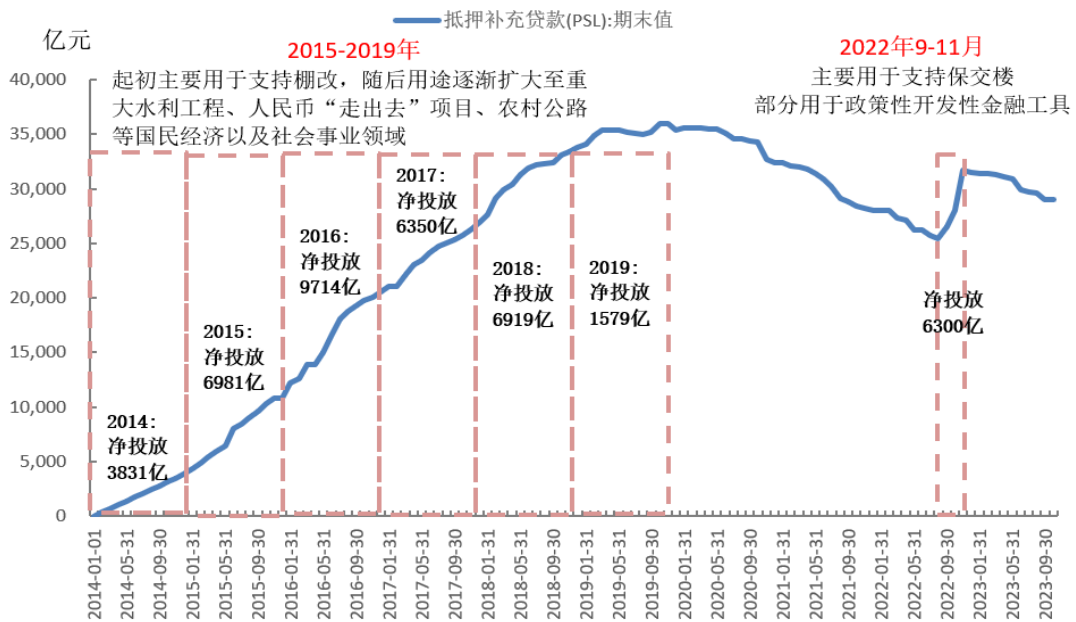
1.6 城中村改造基本情况介绍—资金来源



■ 资金来源：

- 《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》中鼓励和支持民间资本参与，多渠道筹措改造资金；
- 包括PSL、城市更新基金、改造主体自筹、村民自筹等多种形式。

图：抵押补充贷款（PSL）投放情况（单位：亿元）



资料来源：同花顺iFind，太平洋研究院整理

表：城市更新基金设立情况

城市	时间	内容
广州	2017年7月	越秀集团牵头广州地铁集团等市属国企发起设立广州城市更新基金，总规模2000亿元，首期规模达200亿。围绕土地整备、物业活化两大方向，打造“基金+土地+运营”的城市更新模式，重点支持采取政府与社会资本合作模式的老旧小区微改造、历史文化街区保护、公益性项目、土地整备等城市更新项目。
上海	2021年6月	上海地产与招商蛇口、保利发展、中交集团、万科集团等大型房企和国寿等险资机构共同成立了800亿元上海城市更新基金，定向用于投资旧区改造和城市更新项目。该基金采用“引导基金+项目载体”模式，其中首期上海城市更新引导基金规模为100.02亿元，明确未来基金投资领域将聚焦于上海市城区的旧城改造、历史风貌保护、租赁住房等城市更新项目

资料来源：公开信息，太平洋研究院整理



1.7 城中村改造基本情况介绍—安置方式



■ 安置方式：

- 实物安置和货币化安置并存，部分城市推出房票制度，房票有助于消化房产库存，缓解地方政府短期财政压力
- 预计本次城中村改造安置方式以实物安置和房票安置为主，货币化安置比例偏低

表：部分城市对于城中村改造安置政策

城市	时间	文件	内容
广州	2023年10月24日	《广州市城市更新专项规划（2021-2035年）》 《广州市城中村改造专项规划（2021-2035年）》	优化成本核算与征拆标准，探索房票安置政策机制，拓宽城中村改造资金支持渠道
南昌	2023年8月17日	《关于印发促进我市房地产市场平稳健康发展的若干政策措施》	推行货币化和“房票”安置方式
南京	2023年8月4日	《进一步优化政策举措促进南京房地产市场平稳健康发展》、《南京市征收集体土地涉及住宅房屋房票安置暂行办法》	对集体土地房屋征收推行房票安置
郑州	2023年6月9日	《郑州市城市更新实施办法（试行）》	鼓励就地、就近购买存量房安置和货币化安置
	2022年6月20日	《郑州市大棚户区改造项目房票安置实施办法（暂行）》	提出将在郑州市的棚户区改造中实施房票安置
青岛	2023年6月1日	《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	以城市更新优化住房供给。鼓励各区（市）棚户区和城中村改造征收补偿货币化安置，试点房票制度
北京	2023年3月30日	《北京市征收集体土地房屋补偿管理办法》（征求意见稿）	征收宅基地房屋的，应采取房屋安置、货币补偿方式予以补偿，被征收人可以选择其中一种方式

资料来源：各政府网站，太平洋研究院整理



1.8 城中村改造基本情况介绍



- 城中村改造和棚户区改造同属城市更新范围，但城中村改造较棚改在实施范围、土地性质、改造模式等有诸多不同，城中村改造主要对于城市内集体建设用地，利益主体协调难度较大，一般项目周期相比于棚改较长；
- 国务院常务会议提及城中村改造应该“成熟一个推进一个，实施一项做成一项”，国家层面仅针对城中村改造政策给予大方向引导，具体到全国不同区域、不同城市、不同改造项目，城中村的改造方式差异性较大，各城市主体具体实施方案有所不同。故在后文我们选择以**一线城市**为代表，结合各地规划详细阐述一线城市城中村改造相关情况，并给出相应投资建议。

表：城中村改造与棚改的区别

类别	城中村改造	棚改
实施范围	超大特大城市	全国（三四线城市为主）
土地性质	主要为集体建设用地	主要为国有建设用地
主导者	政府+市场	政府
改造模式	拆除新建、整治提升、拆整结合	拆除重建
资金来源	多渠道筹措资金，鼓励和支持社会资本参与	财政资金、政策性金融贷款（PSL、专项债券）
安置方式	实物安置、货币化安置、房票安置	实物安置、货币化安置
节奏	要求成熟一个推进一个，实施一项做成一项（相对较慢）	每年设立全国和地方目标（相对较快）

资料来源：太平洋研究院整理



城中村改造影响规模测算



2 城中村改造影响规模测算



- 1) 城中村住房建筑面积=城区人口*城中村人口占比*调整系数*城中村人均住房建筑面积
- 假设城中村人均住房建筑面积等于城市人均住房建筑面积;
- 我们根据七普的统计数据获取各省份自建房户数占总房屋户数比例作为城中村人口比例, 结合城区人口数, 用来估算超大特大城市的城中村人口数。考虑到广州城中村常住人口占全市常住人口35.8%, 约为其自建房户数占比(11.1%)的三倍, 故对于北上广深四个一线城市进行调整, 调整系数为3;
- 经测算, 21个特大超大城市城中村面积共计8.9亿平方米, 其中广深城中村规模大、开发强度高, 而京沪杭等城市城中村主要位于外围区域。

表：一线城市城中村建筑面积测算结果

城市	城中村住房建筑面积 (万平方米)
上海	3657.4
北京	4882.4
深圳	17208.0
广州	14681.9



2 城中村改造影响规模测算



■ 1) 城中村住房建筑面积=城区人口*城中村人口占比*调整系数*城中村人均住房建筑面积

表：城中村建筑面积测算

城市	城区人口 (万人)	城区自建房比例	城中村人口 (万人)	人均住房建筑面积 (平方米/人)	城中村住房建筑面积 (万平方米)
上海	1987.3	2.0%	119.6	30.6	3657.4
北京	1775.2	2.7%	146.1	33.4	4882.4
深圳	1743.8	11.1%	581.5	29.6	17208.0
重庆	1634.4	4.0%	64.6	34.8	2249.1
广州	1487.8	11.1%	496.2	29.6	14681.9
成都	1334.0	5.9%	79.1	37.0	2929.2
天津	1093.3	2.3%	25.4	35.0	887.9
武汉	995.3	13.9%	138.5	41.2	5703.0
东莞	955.8	11.1%	106.2	29.6	3143.8
西安	928.4	7.8%	72.2	39.7	2866.7
杭州	874.2	13.8%	120.9	37.0	4469.8
佛山	853.9	11.1%	94.9	29.6	2808.7
南京	791.5	11.2%	88.5	40.8	3605.6
沈阳	706.7	4.1%	29.1	35.2	1026.6
青岛	600.8	13.7%	82.5	37.7	3108.5
济南	587.8	13.7%	80.7	37.7	3041.4
长沙	554.6	18.0%	99.9	41.8	4173.9
哈尔滨	549.9	2.1%	11.4	35.5	404.0
郑州	534.5	17.6%	93.9	41.8	3923.9
昆明	534.1	16.2%	86.7	41.1	3562.7
大连	520.8	4.1%	21.5	35.2	756.6
总计	21044.1	-	2639.6	-	89091.0

资料来源：上海市统计局，太平洋研究院整理



2 城中村改造影响规模测算



- 2) 城中村改造投资规模=拆除面积*拆除单价+改造更新面积*改造更新单价+新建面积*新建单价
- **拆迁比、拆除比例：**结合住建部2021年发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》【建科[2021]63号文】中的四条底线，假设拆迁比为2，考虑到实际情况中城中村改造的拆除比例相对于城市更新更高，故对拆除比例为40%、50%、60%、70%、80%进行敏感性分析；
- **单位建安成本：**假定每平方米拆除成本为1000元；改造更新需要对家具、装修、外立面、消防系统等改造，假定每平方米改造更新建安成本为3000元；新建流程相对复杂，需要装修、基础设施配套/商业等公共配套，假定每平方米新建成本为5000元；
- **房地产投资规模统计：**考虑到改造主体以国企和城投主导为主，之外为房地产开发商，其中部分城投企业改造投资额可能不纳入房地产投资统计，故假设50%的城中村改造投资规模未纳入房地产投资规模；
- **货币化安置及房票安置比例：**预计本次城中村改造以实物或房票安置为主，货币化安置占比较少，货币化安置及房票安置方式均能对商品房销售起到拉动作用，对货币化安置及房票安置两种方式合计比例为10%、20%、30%、40%、50%进行敏感性分析；



2 城中村改造影响规模测算



■ 2) 城中村改造投资规模=拆除面积*拆除单价+新建面积*新建单价+改造更新面积*改造更新单价

表：城中村改造拉动房地产投资及销售规模测算（假设拆除比例为60%，货币化及房票安置比例为30%）

城市	城中村面积 (万平方米)	拆除面积 (万平方米)	改造面积 (万平方米)	新建面积 (万平方米)	拆除成本 (亿元)	改造成本 (亿元)	新建成本 (亿元)	总建安成本 (亿元)	拉动房地产投 资额(亿元)	新建住宅平 均价格(元/ 平方米)	拉动商品房 销售额(亿 元)
上海	3657.4	2194.4	1463.0	4388.9	219.4	438.9	2194.4	2852.8	1426.4	51311	3378.0
北京	4882.4	2929.4	1952.9	5858.8	292.9	585.9	2929.4	3808.2	1904.1	44886	3944.7
深圳	17208.0	10324.8	6883.2	20649.6	1032.5	2065.0	10324.8	13422.2	6711.1	53389	16536.9
重庆	2249.1	1349.4	899.6	2698.9	134.9	269.9	1349.4	1754.3	877.1	11636	471.1
广州	14681.9	8809.1	5872.8	17618.3	880.9	1761.8	8809.1	11451.9	5725.9	24633	6509.9
成都	2929.2	1757.5	1171.7	3515.1	175.8	351.5	1757.5	2284.8	1142.4	12922	681.3
天津	887.9	532.7	355.2	1065.5	53.3	106.5	532.7	692.6	346.3	14929	238.6
武汉	5703.0	3421.8	2281.2	6843.6	342.2	684.4	3421.8	4448.3	2224.2	13207	1355.7
东莞	3143.8	1886.3	1257.5	3772.6	188.6	377.3	1886.3	2452.2	1226.1	19289	1091.5
西安	2866.7	1720.0	1146.7	3440.1	172.0	344.0	1720.0	2236.0	1118.0	12296	634.5
杭州	4469.8	2681.9	1787.9	5363.8	268.2	536.4	2681.9	3486.5	1743.2	29506	2374.0
佛山	2808.7	1685.2	1123.5	3370.5	168.5	337.0	1685.2	2190.8	1095.4	13868	701.1
南京	3605.6	2163.3	1442.2	4326.7	216.3	432.7	2163.3	2812.4	1406.2	24844	1612.4
沈阳	1026.6	616.0	410.6	1231.9	61.6	123.2	616.0	800.8	400.4	9813	181.3
青岛	3108.5	1865.1	1243.4	3730.2	186.5	373.0	1865.1	2424.6	1212.3	13781	771.1
济南	3041.4	1824.8	1216.6	3649.7	182.5	365.0	1824.8	2372.3	1186.1	11937	653.5
长沙	4173.9	2504.3	1669.6	5008.7	250.4	500.9	2504.3	3255.6	1627.8	9540	716.7
哈尔滨	404.0	242.4	161.6	484.9	24.2	48.5	242.4	315.2	157.6	9081	66.0
郑州	3923.9	2354.3	1569.6	4708.7	235.4	470.9	2354.3	3060.6	1530.3	12277	867.1
昆明	3562.7	2137.6	1425.1	4275.2	213.8	427.5	2137.6	2778.9	1389.4	11127	713.6
大连	756.6	453.9	302.6	907.9	45.4	90.8	453.9	590.1	295.1	13727	186.9
总计	89091.0	53454.6	35636.4	106909.2	5345.5	10690.9	53454.6	69491.0	34745.5		43686.0



2 城中村改造影响规模测算



- **拉动房地产投资：**根据不同情景假设，我们假设拆除新建比例范围为40%-80%，经测算城中村改造总投资规模为5.5-8.4万亿元，假设50%未纳入房地产投资规模统计，故拉动房地产投资规模为2.8-4.2万亿元，考虑到一个城中村改造项目从规划到完成基本以10年为周期，假设改造周期为10年，年均投资额约为2762-4187亿元，相当于2023年全国房地产投资额的2.5%-3.7%（预计2023年全国房地产投资额约为111681亿元）；

表：城中村改造拉动房地产投资规模测算

拆除比例	拉动房地产投资额 (亿元)	年均拉动房地产投 资额 (亿元)	占2023年房地产 投资额比例
40%	27618	2762	2.5%
50%	31182	3118	2.8%
60%	34746	3475	3.1%
70%	38309	3831	3.4%
80%	41873	4187	3.7%

资料来源：太平洋研究院整理



2 城中村改造影响规模测算



- **拉动房地产销售面积：**根据不同情景假设，我们假设拆除新建比例范围为40%–80%，货币化及房票安置比例范围为10%–50%，经测算城中村改造拆除总面积约为3.6–7.1亿平方米，能够拉动房地产销售面积0.4–3.6亿平方米，假设改造周期为10年，中性情况下，拆除比例为60%、货币化及房票安置比例为30%时，年均拉动房地产销售面积相当于2023年全国商品房销售面积的1.4%（预计2023年全国商品房销售面积约为112008万平方米）；
- **拉动房地产销售额：**我们参考中指研究院公布的2023年10月百城新建住宅价格指数中各城市样本平均价格，作为21个超大特大城市平均房价，与各城市城中村改造拉动房地产销售面积相乘，得到对应房地产销售额。假设改造周期为10年，中性情况下，拆除比例为60%、货币化及房票安置比例为30%时，年均拉动房地产销售额相当于2023年全国商品房销售额的3.7%（预计2023年全国商品房销售总额约为117064亿元）。

表：城中村改造年均拉动房地产销售面积比例

商品房销售面积占比		拆除比例				
		40%	50%	60%	70%	80%
货币化及房票安置比例	10%	0.3%	0.4%	0.5%	0.6%	0.6%
	20%	0.6%	0.8%	1.0%	1.1%	1.3%
	30%	1.0%	1.2%	1.4%	1.7%	1.9%
	40%	1.3%	1.6%	1.9%	2.2%	2.5%
	50%	1.6%	2.0%	2.4%	2.8%	3.2%

资料来源：太平洋研究院整理

表：城中村改造年均拉动房地产销售额比例

商品房销售额占比		拆除比例				
		40%	50%	60%	70%	80%
货币化及房票安置比例	10%	0.8%	1.0%	1.2%	1.5%	1.7%
	20%	1.7%	2.1%	2.5%	2.9%	3.3%
	30%	2.5%	3.1%	3.7%	4.4%	5.0%
	40%	3.3%	4.1%	5.0%	5.8%	6.6%
	50%	4.1%	5.2%	6.2%	7.3%	8.3%

资料来源：太平洋研究院整理



一线城市城中村改造相关情况



3.1

广州城中村改造相关情况

3.1 广州城中村改造基本情况介绍



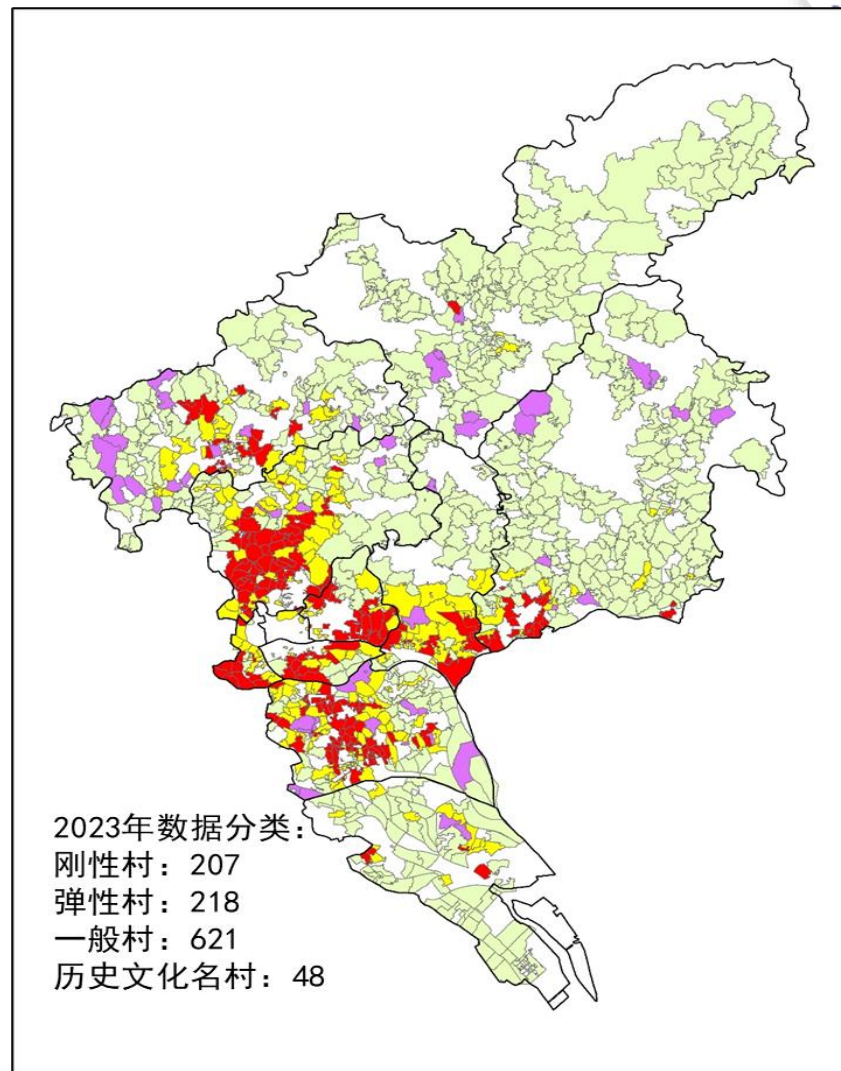
- 广州城中村规模较大。
- 根据广州市住房和城乡建设局工作人员23年7月介绍，广州共有272个城中村，其中中心城区有137条。城中村村域面积743平方公里，占广州的十分之一，其中常住人口674万人，占全市常住人口35.8%；
- 根据中国人民大学公共管理学院副教授王洁晶于10月14日主题分享中，提及目前广州市共有1024个村（包括部分改居的村）将城中村的统计标准划定为外来人口比重大于30%且建设用地比重大于40%的村庄，共有425个。广州市城中村数量最多的地区为番禺区、白云区、黄埔区，分别有122个、94个和43个。

表：广州市城中村划分标准

类别	外来人口比重	建设用地比重
城中村	大于30%	大于40%
刚性村	大于50%	大于60%
弹性村	小于50%	小于60%

资料来源：《广州城中村素描与保障性住房建设初探》主题报告，太平洋研究院整理

图：2023年广州市村庄分类图



资料来源：《广州城中村素描与保障性住房建设初探》主题报告，太平洋研究院整理

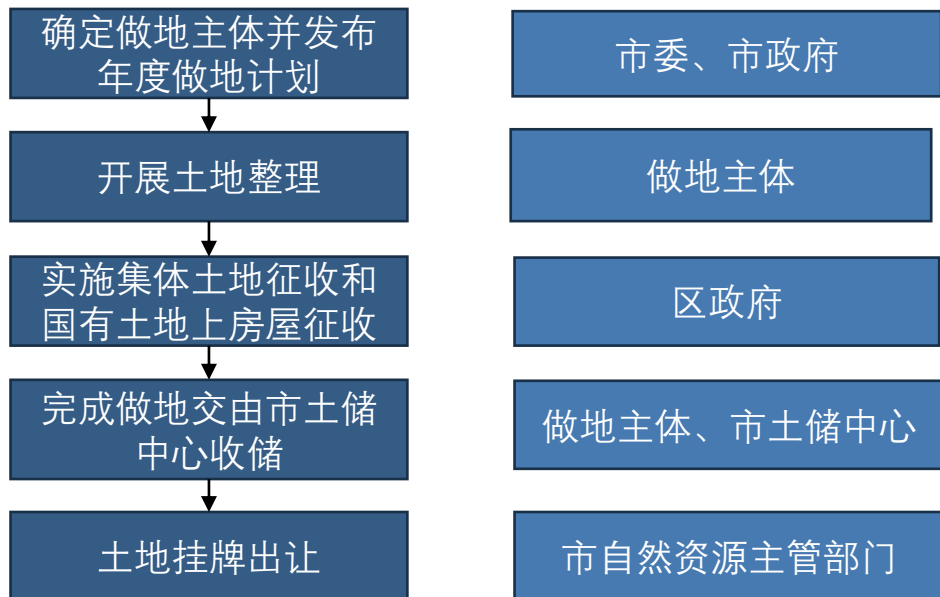
3.1 广州城中村改造基本情况介绍



■ 土地开发模式：

- **之前一二级联动开发模式：**2019年4月广州市人民政府办公厅印发《广州市深入推进城市更新工作实施细则》，明确规定将拆迁工作及拟改造土地的使用权一并通过招标等方式确定改造主体（土地使用权人）；
- **转变为做地模式：**广州2023年3月23日出台《广州市支持统筹做地推进高质量发展工作措施的通知》（“做地10条”），其中明确将做地和土地收储相分离原则，做地主体入场整理土地待完成“七通一平”后，再将净地交由土地储备机构收储，之后通过招拍挂形式出让给二级开发主体。

图：做地流程及部门分工



特殊情况：带方案招商做地模式

重点城市更新片区可将做地与土地开发建设一并通过公开招商选定做地主体，做地主体在完成前期各项工作并按规定缴纳土地出让金后，以协议出让方式获取土地使用权，进行开发建设

资料来源：《广州市支持统筹做地推进高质量发展工作措施的通知》太平洋研究院整理

3.1 广州城中村改造基本情况介绍

■ 土地开发模式：做地模式

- **做地主体：**广州市政府认定国有企业作为做地主体；
- **广州四大重点片区：**占地面积987公顷，建筑面积1469万平方米，涉及城中村11条，占地746公顷，建筑面积1385万平方米，开展城中村改造“统筹做地”试点，并明确四大重点片区统筹做地主体。

表：广州城中村改造做地主体

类别	具体
市级做地主体	越秀集团、广州建筑、广州地铁、广州城投、广州交投、珠实集团、机场建投集团等全资国企
区级做地主体	各区政府（广州空港经济区管委会）可认定或组建一至两家区属全资国企开展做地工作
其他	条件成熟的其他做地主体需专题报市政府审定

资料来源：《广州市统筹做地推进高质量发展工作方案》，太平洋研究院整理

表：广州四大重点片区做地改造主体

区域	统筹做地主体
广州火车站片区	广州城投集团、广州市建筑集团
城市新中轴（海珠）片区	越秀集团
罗冲围片区	珠江实业集团、机场建设投资集团
环五山创新策源区	越秀集团、机场建设投资集团

资料来源：《广州市统筹做地推进高质量发展工作方案》，太平洋研究院整理



3.1 广州城中村改造基本情况介绍



- **计划目标：**
- **2023年：**2023年1月28日广州市召开高质量发展大会，广州市住建局提出2023年将计划推进127个城中村改造项目的建设，包含46个续建项目，12个新开工项目，69个前期项目，预计完成固定资产投资983亿元，占全市城市更新固定资产投资目标的49%；
- **2035年前：**2023年10月24日，《广州市城市更新专项规划(2021-2035年)》及《广州市城中村改造专项规划(2021-2035年)》审议通过，为指导广州市面向2035年城市更新、城中村改造工作的重要纲领性规划。
 - **至2025年：**累计推进城市更新约130平方公里（含城中村改造70平方公里）
 - **至2030年：**累计推进城市更新约230平方公里（含城中村改造120平方公里）
 - **至2035年：**累计推进城市更新约300平方公里（含城中村改造155平方公里）

表：广州市分步推进城中村改造节奏

	时间	城中村改造面积	重点项目
至2035年推进约155平方公里城中村改造	2021至2025年	约70平方公里	已批在建、已批未建的城中村改造项目，涉及“十四五”重点项目、活力创新轴、重点功能片区启动区、综合交通枢纽、重要民生改善以及促进历史文化保护的项目
	2026至2027年	约20平方公里	活力创新轴、重点功能片区核心区、综合交通枢纽、重要民生改善以及促进历史文化保护的城中村改造项目
	2028至2030年	约30平方公里	涉及南沙新区、东部中心、北部增长极、国家知识中心城、狮子洋增长极、从化绿色发展示范区、广佛高质量发展融合试验区、重点功能片区、重大基础设施等重点地区的城中村改造项目
	2031至2035年	约35平方公里	涉及周边城区民生改善的城中村改造项目

3.1 广州城中村改造基本情况介绍

■ 改造模式：

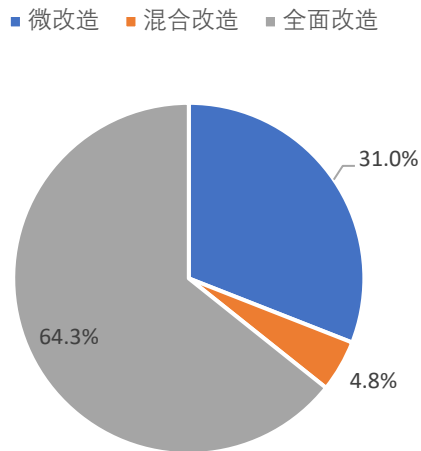
- 通过微改造、混合改造、全面改造多种方式，推动广州低效存量土地的盘活再利用，避免短时间内大拆大建和“运动式”更新，按照旧村庄（包括城中村）的改造模式进行推测，微改造/混合改造/全面改造的面积占比分别为31.0%/4.8%/64.3%。

表：广州市城市更新规模推进节奏

	类别	面积（平方公里）	改造模式	面积（平方公里）
至2035年 推进约 300平方 公里存量 用地改造	旧村庄	约210	微改造	约65
			混合改造	约10
			全面改造	约135
	旧城镇	约60	微改造	约45
			混合改造	约15
	旧厂房	约30	微改造（自主改造）	约10
全面改造（政府收储为主）			约20	

资料来源：《广州市城中村改造专项规划（2021-2035年）》，太平洋研究院整理

图：旧村庄改造模式占比



资料来源：《广州市城中村改造专项规划（2021-2035年）》，太平洋研究院整理



3.1 广州城中村改造基本情况介绍



- 2023年11月22日，广东省广州市人大常委会发布《广州市城中村改造条例（草案修改稿·征求意见稿）》，向社会各界公开征求意见，拟于2023年12月下旬进行第三次审议并交付表决。其中明确广州城中村改造应当坚持**政府主导、市场运作、规划先行、依法征收，公众参与、共建共治**的基本原则，对于城中村改造资金支持、改造方式、公共设施和安置房建设、征收补偿标准、征收流程等方面均做了相关规定。这是广州市首次针对城中村改造进行的立法工作，也是全国首个将出台的专门针对城中村改造的地方性法规条例。

表：《广州市城中村改造条例（草案修改稿·征求意见稿）》部分内容

类别	内容
政府职责	市人民政府负责本市城中村改造工作，建立城中村改造统筹协调工作机制，研究、审议城中村改造重大政策措施，审定规划计划和资金安排、改造方案等。区人民政府负责组织协调和管理本行政区域内的城中村改造工作。街道办事处、镇人民政府负责协助区人民政府开展城中村改造工作。
资金支持	市、区人民政府应当制定本行政区域内城中村改造资金平衡方案，统筹区域内改造资金安排。具体资金来源包括：（一）国家有关城中村改造项目的专项补助；（二）政府专项债券等地方政府财政资金；（三）城中村改造专项借款、专项贷款；（四）企业债券、基金等社会资金；（五）其他符合规定的资金。专项借款、专项贷款等资金实行专款专用、封闭管理。市人民政府应当支持银行业金融机构优化城中村改造金融产品和服务创新。
改造方式	（一） 拆除新建 ，是指除法律、法规明确需要保留的以外，拆除全部或者大部分城中村原有建筑物、构筑物及其他地上附着物，并按照城市标准规划、重新建设和管理的全面改造；（二） 整治提升 ，是指对不具备拆除新建条件的城中村，在维持现状建设格局基本不变的前提下，按照文明城市标准进行建筑局部拆建、改变功能、整饰修缮、完善公共设施和消防设施等微改造；（三） 拆整结合 ，是指以拆除新建和整治提升相结合的混合改造。
与保障房建设相结合	城中村改造地块除安置房外的住宅用地及其建筑规模 应当按照一定比例配置保障性住房 ，可以综合交通、公共服务配套设施、产业布局等因素 按区域统筹 。城中村改造控制性详细规划明确的建设量较自身改造建设量有节余的，优先配置保障性住房。个人可以将自有产权的房屋委托专业住房租赁机构作为保障性租赁住房进行整体运营。城中村改造建设和筹集的保障性住房，按规定享受产业发展、土地供应、金融和税费减免等优惠政策。

资料来源：《广州市城中村改造条例（草案修改稿·征求意见稿）》，太平洋研究院整理



3.1 广州城中村改造基本情况介绍



- 新条例拟定改造意愿表决占比超过三分之二以上成员和村民同意可启动改造，之前改造意愿表决需要村民大会80%同意才能启动改造，比例下降13%左右。

表：广州城中村改造政策中改造意愿征询比例变化情况

时间	文件	内容
2009年12月31日	《关于广州市推进“城中村”（旧村）整治改造的实施意见》穗府[2009]56号	“城中村”全面改造专项规划、拆迁补偿安置方案和实施计划应当充分听取改造范围内村民的意见，经 村集体经济组织80%以上成员 同意后，由区政府报请市“三旧”改造工作领导小组审议，其中涉及完善征收土地手续的，需在市“三旧”改造工作领导小组审定后，报请省人民政府批准。
2011年8月8日	《关于印发进一步规范城中村改造有关程序的通知》穗旧改办[2011]51号	“城中村”改造之前应充分征询改造范围内村集体经济组织成员的改造意愿，应召开村集体经济组织成员代表大会进行集体表决，经应到会代表 2/3以上同意 后方可进行改造。选择改造方式应经村集体经济组织成员代表大会集体表决，所做决定应当经应到会代表 2/3以上通过 ；启动拆迁工程之前，应当与改造范围内被拆迁的村集体经济组织成员签订拆迁安置补偿协议，当 80%以上被拆迁户数 签订拆迁安置补偿协议后，才可启动拆迁。
2012年6月3日	《广州市人民政府关于加快推进三旧改造工作的补充意见》穗府[2012]20号	“城中村”改造方案、拆迁补偿安置方案、实施计划以及股权合作、土地转性等重大事项决策应当充分尊重村民的意见，经 村集体经济组织90%以上成员同意 方可生效。
2022年8月30日	《广州市黄埔区旧村改造村集体经济组织决策事项表决实施指引》	村集体经济组织可以选择以下两种方式之一开展项目实施方案表决工作： （一）在区城市更新领导小组全体会议审议通过项目实施方案后、正式批复前，由村集体经济组织召开成员大会对项目实施方案进行表决，所作决定应当 经到会人员80%以上通过 。 （二）在区城市更新领导小组全体会议审议通过项目实施方案后、正式批复前，由村集体经济组织召开成员代表会议表决，所作决定应当 经到会代表80%以上通过 ；项目实施方案经批复后，由村集体经济组织召开成员大会进行表决，所作决定应当 经到会人员80%以上通过 。
2023年11月22日	《广州市城中村改造条例（草案修改稿·征求意见稿）》	纳入城中村改造计划的项目，由区人民政府组织开展改造意愿征询，经改造项目所在村农村集体经济组织 三分之二以上成员和三分之二以上村民 同意的，方可启动改造。被征收人对征收决定或者补偿决定不服的， 可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼 。被征收人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼，又不履行征收补偿决定确定的义务的，区人民政府应当自期限届满之日起三个月内向人民法院申请强制执行。

资料来源：《广州市城中村改造条例（草案修改稿·征求意见稿）》，太平洋研究院整理

3.2

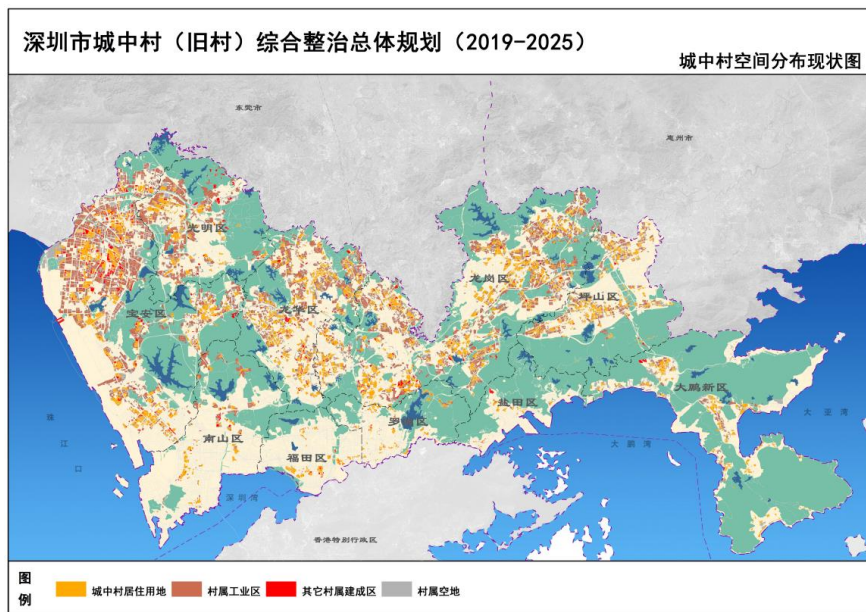
深圳城中村改造相关情况

3.2 深圳城中村改造基本情况介绍



- **深圳市城中村体量：**根据深圳市规划和国土资源委员会调研数据显示，深圳市城中村总规模约320平方公里，约占深圳土地总面积的1/6。根据深圳市住建局的摸底调查，深圳共有以行政村为单位的城中村336个（其中特区内行政村91个），自然村1044个（一个或多个自然村组成一个行政村），城中村农民房或私人自建房超过35万栋，总建筑面积高达2.25亿平方米，套数约510万套，居住人口约1009万，其中外来人口占比约87%，村内人均居住面积22平方米/人；

图：深圳市城中村空间分布现状图



资料来源：《深圳市城中村（旧村）综合整治总体规划（2019-2025）》，太平洋研究院整理

3.2 深圳城中村改造基本情况介绍



■ 深圳城中村治理逐步发展，经历探索期（2009年以前）、全面市场化时期（2009-2018）、利益统筹探索期（2019年至今）

表：深圳市城中村改造相关政策

	时间	文件	内容
探索期	2004年10月	《深圳城中村（旧村）改造暂行规定》	明确城中村区域概念、改造条件方式和目标、相关优惠政策以及拆迁补偿办法，拆迁补偿实行货币补偿为主，以产权置换方式补偿住宅的，补偿给居民的房地产面积原则上不超过每户480平方米，超过的合法住宅面积实行货币补偿，标志着深圳旧村改造正式开始。
	2005年10月	《深圳市城中村（旧村）改造总体规划纲要（2005-2010）》	改造模式分为全面改造和综合整治两大类，全面改造可以采取异地重建、整体拆建、局部拆建等模式。
	2009年12月	《深圳市城市更新办法》	中国第一部城市更新办法，形成以“政府引导、市场运作”为理念、以“公益优先、利益共享”为基本原则、以“规划统筹、单元管理”为实施保障的城市更新模式。将城中村改造办法划分为三种类型：综合整治类、功能改变类和拆除重建类城市更新。
全面市场化时期	2017年11月8日	《深圳市城中村综合治理2018~2020年行动计划》	到2020年7月底前完成全市“城中村”综合治理，消除“城中村”各类安全隐患，规范“城中村”出租屋和人口管理，完善“城中村”配套公共服务，健全“城中村”市容环境保障体系，创新“城中村”管理服务机制。
	2019年3月27日	《深圳市城中村（旧村）综合整治总体规划（2019-2025）》	从城市发展战略高度出发，以加快建设社会主义现代化先行区为目标，以提高城市发展质量和提升城市竞争力为核心，充分考虑城市发展弹性，在规划期内保留一定比例的城中村，合理有序开展深圳市城中村更新工作，逐步消除安全隐患、维护城市肌理、传承历史文脉、保障低成本空间、完善配套设施、提升环境品质，实现城中村可持续的全面发展。改造模式以 综合治理为主，融合辅助性设施加建、功能改变、局部拆建等方式。
利益统筹探索期	2020年12月30日	《深圳经济特区城市更新条例》	优化了城市更新体制机制，完善了更新改造的实施方式和程序，更创设了“个别征收+行政诉讼”制度，维护和增进了社会公共利益，保障了城市更新双方当事人及利害关系人的合法权益，为深圳城市更新工作提供法治保障，推动了城市更新工作从高速发展向高质量发展转变。
	2023年3月2日	《深圳市城中村保障房规模化品质化改造提升指引》	提出“安全、功能、性能、运营”四项基本要求，明确“安全、配套、建筑、绿色”四项改造要点，为全市规范、有序、高效推进城中村保障性住房规模化品质化改造提升提供明确指引。



3.2 深圳城中村改造基本情况介绍



■ 改造模式：

- **由原来拆除重建为主转变到现在“统租+微更新”：**以综合整治为主，融合辅助性设施加建、功能改变、局部拆建等方式，通过微改造的绣花功夫，增加城中村内必要的公共空间与配套设施，提升空间品质，改善人居环境，加强住房保障。在综合整治分区内有序推进城中村住房规模化统租改造，满足条件的可纳入政策性住房保障体系。

- **强化城中村租赁市场管理：**2023年3月，深圳市住建局印发《深圳市城中村保障房规模化品质化改造提升指引》，提出“安全、功能、性能、运营”四项基本要求，明确“安全、配套、建筑、绿色”四项改造要点，为全市规范、有序、高效推进城中村保障性住房规模化品质化改造提升提供明确指引。

■ 计划目标：

- **2023-2025年：**全市将建设筹集保障性住房不少于46万套（间）、建筑面积超过2000万平方米；

- **2023年：**深圳市政府工作报告中提出启动首批40个城中村统筹规划和整治提升试点，计划推进4.9万套（间）城中村规模化、品质化改造提升项目，约占全市城中村租赁住房总量的1%，截至2023年3月底，全市城中村保障性住房规模化品质化改造提升项目共储备约2.9万套（间），已统租城中村房源超7000套（间）。



3.2 深圳城中村改造基本情况介绍

■ 改造模式：统租模式

- 深圳将城中村改造与建设保障性住房相结合，统租企业与村民签订租售协议，统一收储“城中村”房源进行改造，并对周边配套升级再进行出租；

■ 统租企业：

- **深圳万科：**2017年6月发起万村计划，开创性提出“综合整治+内务运营”新思路作为城中村治理提升新模式；
- **安居微棠：**2023年2月，地方国企深圳市人才安居集团与愿景集团合作成立安居微棠，负责深圳城中村住房租赁社区的运营，截至2023年3月7日，安居微棠已经摸排167个城中村、3万个楼栋、超3000万平方米潜力改造空间，将在各区快速打造1到2个标杆项目，确保全年筹集保障性住房超过3万套；
- **区级城中村改造公司：**在安居微棠揭牌仪式上，安居集团与宝安、龙华、光明区签署战略合作框架协议，将共同出资成立区级城中村改造公司，全力推动辖区城中村规模化租赁改造。

3.2 深圳城中村改造基本情况介绍

■ 龙华区元芬村改造项目

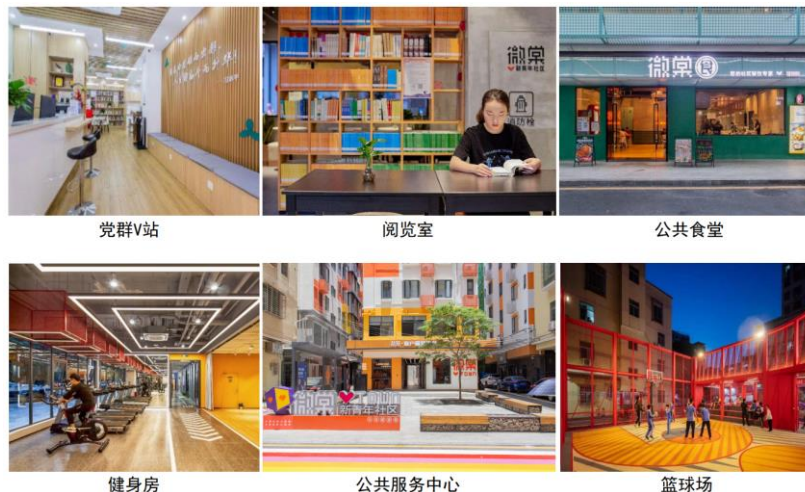
- 元芬村位于龙华区大浪街道西南部，毗邻深圳地铁6号线元芬站和4号线龙胜站，占地约10万平方米，目前社区常住居民约1.5万人，户籍人口565人；改造前元芬村楼体破腐陈旧，基础设施落后，环境脏乱，无消防安防等安全保障系统；
- 2018年元芬社区与愿景集团旗下的深圳微棠公司展开合作，以整村统租方式，对元芬村从整村规划、安全系统提升、基础设施补充、外立面美化、室内空间改造、室内外公区配套等方面进行了全面改造升级，打造微棠新青年社区；
- 微棠公寓房型包括开间、一居、两居、三居、Loft公寓（小户型、高举架）等多种户型，并提供自习室、健身房、分享吧等特色共享活动区，租金价格位于1100-3800余元不等，根据房型、采光、位置等有所调整。

图：元芬村整体规划图



资料来源：《深圳市城中村保障房规模化品质化改造提升指引》，太平洋研究院整理

图：元芬村公共区域配套提升



资料来源：《深圳市城中村保障房规模化品质化改造提升指引》，太平洋研究院整理



3.3

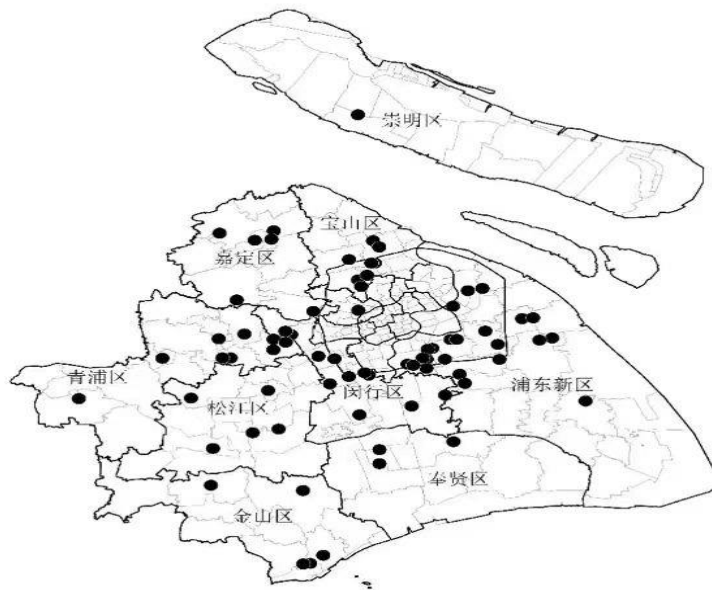
上海城中村改造相关情况

3.3 上海城中村改造基本情况介绍



- 上海“城中村”是指在城镇建成区或城镇规划区范围内，集体土地被全部或大部分征用，原农村居民全部或大部分转为城镇户口，被城镇建成区包围或基本包围的自然村，主要是在城市化快速推进过程中因资金、动迁等原因而被遗留下来的，数量相对较少，主要分布在外环周边及郊区新城；
- 自2014年上海启动城中村改造，根据上海市房管局，2014-2022年，上海已批准62个“城中村”改造项目；

图：上海市已批准的城中村改造项目分布图



3.3 上海城中村改造基本情况介绍



■ 改造模式：政府主导、国企开发

- 根据上海市人民政府办公厅于2014年发布的《关于本市开展“城中村”地块改造的实施意见》，上海城中村改造模式包括土地储备、农村集体经济组织改造和公益性项目建设等方式，分布对应采用公开招拍挂、定向挂牌和公益性项目建设使用等三种供地方式；
- 其中采用农村集体经济组织改造模式的项目数量大于另外两种，该方式可引入合作单位共同改造开发，其中介入改造项目的合作单位以国企以及城投平台为主，民企开发占比相对较少，2014-2020年间全市49个试点项目中有38个项目采用合作改造模式，社会资本参与的项目占比达80%。

表：上海城中村改造模式

改造方式	概念	供地方式
土地储备方式	区政府通过土地储备方式（市级土地储备机构不参与），对“城中村”地块实施土地征收、补偿安置和必要的基础设施建设。经营性土地形成“净地”后，公开招标、拍卖、挂牌出让，由受让人按照规划开发建设。已撤建制村改造应采用土地储备方式。	政府收储之后公开招拍挂
农村集体经济组织改造方式	以农村集体经济组织为改造主体，可引入合作单位共同改造开发。改造方案在市、区有关部门指导下，经村民集体讨论确定后，由农村集体经济组织或合作单位自筹资金改造开发，其中农村集体经济组织参股比例必须不少于10%，以成本价回购不少于10%的商业配套用房。	定向挂牌
公益性项目建设方式	“城中村”地块规划建设为公益性项目的，可通过组织实施公益性项目建设，对“城中村”地块进行改造，以改善和提高区域生态环境质量。	公益性项目建设

3.3 上海城中村改造基本情况介绍



■ 资金来源：

- 根据上海市房管局披露，截至22年底，全市已批准的62个城中村改造项目引进资金达5500多亿，资金来源包括
1) 实施改造主体出资；2) 金融机构配套融资；3) 由房企和保险资金共同设立的城市更新基金等；

■ 房屋征收补偿安置方式：

- 上海市部分区域城中村改造项目居住房屋补偿安置方案参考《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（沪府令【2011】71号），被征收人、公有房屋承租人可选择货币补偿，也可选择房屋产权调换。

表：上海市国有土地房屋征收补偿规定

	内容	计算方式
被征收房屋的补偿金额	被征收居住房屋的评估价格	被征收房屋的房地产市场评估单价*被征收房屋的建筑面积
	价格补贴	评估均价*补贴系数*被征收房屋的建筑面积（补贴系数不超过0.3）
	特定房屋类型的套型面积补贴	评估均价*补贴面积（被征收房屋属于旧式里弄房屋、简屋以及其他非成套独用居住房屋，补贴面积标准不超过15平方米建筑面积）
其他补贴补助费	居住困难户的保障补贴	折算单价*居住困难户人数*22平方米-被征收居住房屋补偿金额
	临时安置费、搬迁费等	具体标准由区（县）人民政府制定
	设备搬迁和安装费用、无法恢复使用的设备按重置价结合成新结算的费用、停产停业损失补偿等	针对征收非居住房屋
奖励费用	配合评估奖励、速签奖励、腾房奖励等	一次性奖励，各区金额不等，未在规定期限内完成评估、签约、交房的，取消相应奖励费

资料来源：《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》，太平洋研究院整理

3.3 上海城中村改造基本情况介绍



表：上海城中村改造相关政策

时间	文件/会议	具体内容
2014年3月26日	《关于本市开展“城中村”地块改造的实施意见》	启动“城中村”改造试点。
2021年8月25日	《上海市城市更新条例》	区人民政府是推进本辖区城市更新工作的主体，负责组织、协调和管理辖区内城市更新工作；市、区人民政府应当安排资金，对旧区改造、旧住房更新、“城中村”改造以及涉及公共利益的其他城市更新项目予以支持。鼓励通过发行地方政府债券等方式，筹集改造资金。鼓励金融机构依法开展多样化金融产品和服务创新，满足城市更新融资需求。支持符合条件的企业在多层次资本市场开展融资活动，发挥金融对城市更新的促进作用。
2022年9月28日	《上海市助行业强主体稳增长的若干政策措施》	城中村改造项目认定中的集体建设用地占比要求由70%以上降至51%以上。
2023年1月11日	上海第十六届人大一次会议	提出未来五年“两旧一村”改造取得阶段性成果，中心城区零星二级旧里以下房屋改造、小梁薄板房屋改造、中心城区周边城中村改造全面完成，郊区旧城区改建加快推进。
2023年1月15日	上海市人民政府记者招待会	上海市委、市政府提出，要再提速、加力推进“两旧一村”改造，用10年时间完成“两旧一村”改造任务，具体分为三步走。第一步，到2025年要全面完成中心城区近40万平方米零星二级旧里以下房屋改造，基本完成有一定安全隐患的小梁薄板房屋改造。第二步，到2027年要全面完成小梁薄板房屋改造，完成中心城区周边的城中村改造项目。第三步，到2032年要全面完成不成套的职工住宅改造和城中村改造项目。
2023年2月6日	《上海市旧住房成套改造和拆除重建实施管理办法（试行）》	以成套改造或者拆除重建方式，对上海市公有旧住房以及与公有旧住房同属更新范围的私有房屋实施的更新活动及其管理。
2023年4月19日	《上海市城市更新行动方案（2023-2025年）》	目标任务：加快推进“两旧一村”改造工作，到2025年，全面完成中心城区零星二级旧里以下房屋改造，基本完成小梁薄板房屋改造。实施3000万平方米各类旧住房更高水平改造更新，完成既有多层住宅加装电梯9000台。中心城区周边“城中村”改造项目全面启动。
2023年7月21日	上海市十六届人大常委会第四次会议（扩大）	用两届政府10年时间完成“两旧一村”改造。

资料来源：上海市人民政府网站等，太平洋研究院整理

3.3 上海城中村改造基本情况介绍



- **2022年底上海城中村改造完成情况：**根据上海市住建委，截至22年底，上海市约有城中村点位682个，涉及村（居）民约10.92万户，房屋面积约2068万平方米，其中项目整体改造点位171个，规划拨点405个，综合整治106个。结合目前完成进度来看，62个城中村项目前期的拆迁、土地征收已经基本完成。
- **2023年启动10个城中村改造项目，**9月26日上海市住建委主任胡广杰表示目前已启动10个，提前完成全年计划，此外2023年实施规划拨点17个点位，综合整治17个点位，全市剩余城中村点位625个；

表：截至2022年年末上海城中村改造进展情况

时间	上海批准城中村改造项目数量	涉及村民、单位户数	进展情况
2014-2020年	49	26600	动迁完成97%，动迁收尾完成40个项目，动迁安置房开工率90% 15个项目已经开始商品房销售
2021年	5	8800	3个启动房屋土地征收，2个遴选合作单位
2022年	8		2个启动房屋土地征收

资料来源：上海市房管局，太平洋研究院整理

表：2023-2025年上海“城中村”改造目标

时间	启动城中村改造项目数量	涉及城中村点位数	村（居）民数	房屋面积（万平方米）
2023年	10	约23个	5016户	137
2023-2025年合计	30	约85个	1.64万户	548

资料来源：澎湃新闻，太平洋研究院整理

3.3 上海城中村改造基本情况介绍



- “两旧一村”实施意见对于10年时间完成“城中村”改造提出分阶段目标，侧重点放在中心城区周边及五大新城范围的“城中村”
- 上海市房屋管理局局长王桢在“2023民生访谈”中提出六字方针
- 提速：分阶段目标；
- 扩容：因地制宜、分类推进，多途径改造“城中村”；
- 增效：坚持区域更新和成片改造，将“城中村”改造与新城建设、历史文化名镇名村保护、乡村振兴等工作结合，通过全方位的综合改造，实现居住环境、空间形态、功能开发、社会管理、产业发展、历史文化遗产的综合提升效应，补齐发展短板，改善城市环境，优化产业功能，提升综合竞争力。

表：上海“城中村”改造分阶段目标

时间	计划
2023年	新启动“城中村”改造项目10个（已完成）
2025年底	中心城区周边“城中村”改造项目全面启动
2027年底	中心城区周边“城中村”改造项目全面完成，五个新城等重点区域“城中村”改造规模化推进
2032年底	“城中村”改造项目全面完成

资料来源：新浪财经，太平洋研究院整理

表：上海“城中村”改造推进方式

类别	方式	涉及点位数	涉及户数（万户）
第一类	通过“城中村”项目实施整体改造	约200余个点位 可组合成约70个改造项目	约2.6
第二类	通过规划拔点	约400余个点位	约6
第三类	通过环境综合整治	约100余个点位	约2.5

资料来源：新浪财经，太平洋研究院整理

3.3 上海城中村改造基本情况介绍



■ 根据克而瑞排摸结果，上海各区公示的城中村改造计划中青浦区、浦东新区和闵行区项目数量最多，未来为重点打造区域，市区部分区域未公示城中村改造计划，但仍有一定体量，开发优先级或不及外围郊区和五大新城。

图：上海62个城中村项目排摸情况



表：上海部分区域城中村改造计划情况

区域	具体计划
闵行	9个项目：七宝镇九星村、梅陇镇朱行村、颛桥镇中心村、浦江镇召稼楼、浦江镇杜行老街、华漕、吴泾、梅陇、浦锦
浦东	2023年年内完成40个点位拔点目标，涉及11135户，2025年基本完成中心城区周边“城中村”重点点位改造，到2030年完成“城中村”改造
青浦	17个项目：主要位于朱家角镇、徐泾镇、华新镇、赵巷镇、夏阳街道、香花桥街道、白鹤镇共7个镇
嘉定	朱桥、黄渡、新成村等
奉贤	奉贤新城南桥“贝港720城中村”等
松江	洞泾镇沪松公路相邻地块“城中村”等
金山	亭林镇东新村“城中村”改造项目等
宝山	计划改造区域：张庙街道、通河新村街道、淞南镇、高境镇
崇明	计划改造区域：堡镇
黄浦	计划改造区域：小东门街道、五里桥街道、老西门街道、豫园街道、打浦桥街道、淮海中路街道、南京东路街道瑞金二路街道、黄浦滨江
徐汇	计划改造区域：湖南街道、天平路街道、田林街道、斜土路街道、枫林路街道、徐家汇街道、长桥街道、康健新村街道、徐汇滨江(华泾镇)
静安	计划改造区域：江宁路街道、静安寺街道、石门二路街道、北站街道、宝山路街道、共和新路街道、芷江西路街道、彭浦新村街道、曹家渡街道、长寿路街道、静安公园
长宁	计划改造区域：虹桥街道、仙霞新村街道、程家桥街道、北新泾街道、周家桥街道、天山路街道、新华路街道江苏路街道、长寿路街道、曹家渡街道、长宁镇
普陀	计划改造区域：甘泉路街道、石泉路街道、长征镇、真如镇街道、曹杨新村街道、长风新村街道、长寿路街道武宁路街道、桃浦镇
杨浦	计划改造区域：定海路街道、平凉路街道、大桥街道、控江路街道、凤城路街道、延吉新村街道、四平路街道五角场街道

资料来源：克而瑞，太平洋研究院整理

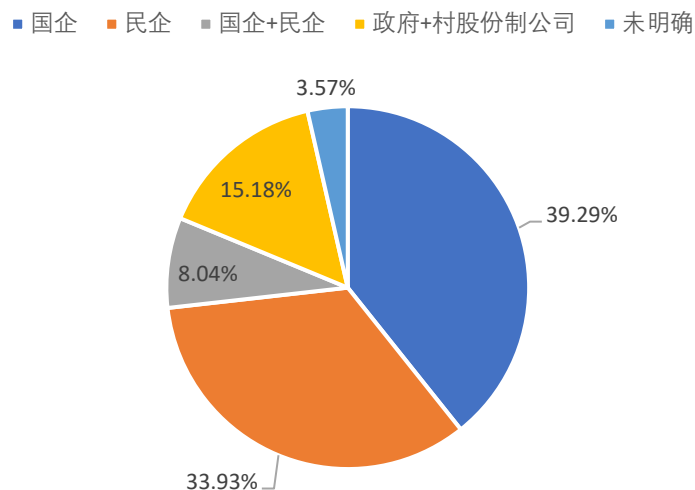
资料来源：克而瑞，太平洋研究院整理

3.3 上海城中村改造基本情况介绍



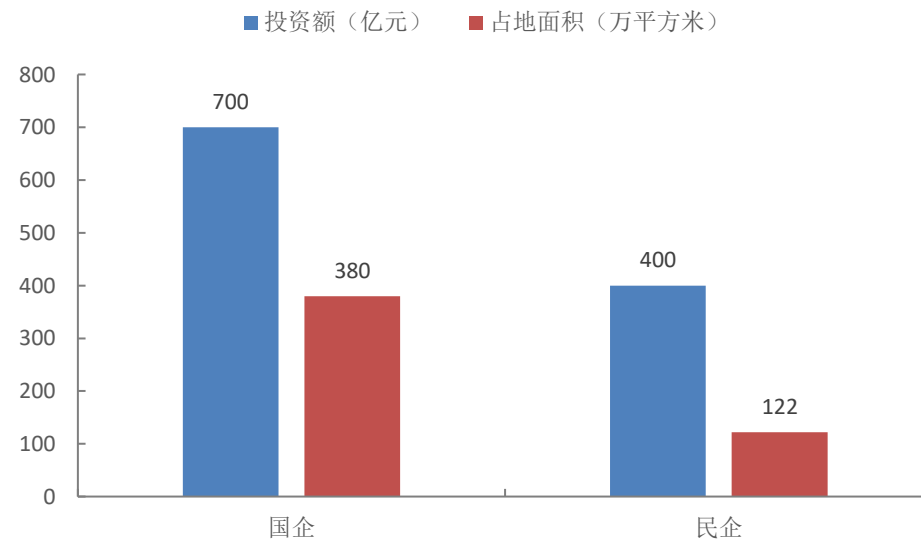
- 根据易居研究院数据，通过对2014年以来上海“城中村”113个出让地块进行全样本分析，在获地主体方面，国企和民企分别占比39.29%和33.93%，另有15.18%为村集体与地方政府成立的股份制公司；国企获地主体14家，包括专注房地产开发的中建东孚、中海地产等央企，还包括上海城投、上海建工、浦发集团、光明地产等地方国企；民企介入数量相对较少，主要包括大华集团（宝山区项目）、瑞安房地产（蟠龙天地项目）、俊发地产（徐泾镇老集镇）和佳兆业（嘉定徐行镇）4家；
- 大部分公开招标改造的城中村地块由上海市属国资集团公司竞得，集团旗下的地产及工程公司负责后续的开发和改造环节。

图：上海城中村改造获地主体占比



资料来源：易居研究院，太平洋研究院整理

图：上海城中村改造国企、民企投资额及改造面积



资料来源：易居研究院，太平洋研究院整理



3.3 上海城中村改造基本情况介绍-凤溪城中村改造项目



■ 上海市青浦区华新镇凤溪“城中村”改造项目基本情况：

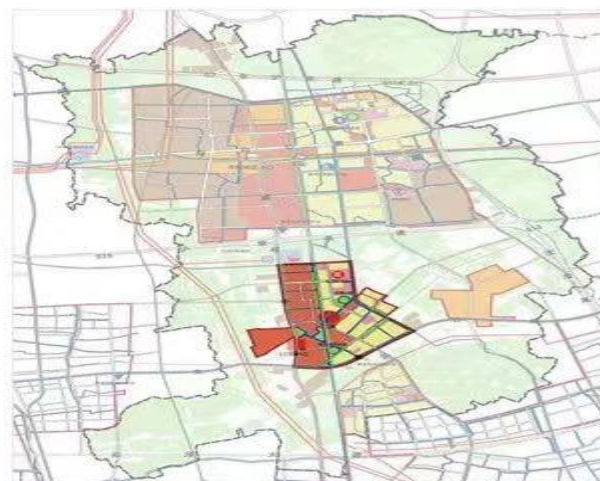
- 凤溪“城中村”改造项目位于上海市青浦区华新镇，东邻虹桥商务区，南侧紧邻上海示范区线（在建）徐乐北路站，区位良好，对外交通通达，占地约1272.7亩，开发总投资额约360.4亿元，开发总周期约12年。于2021年9月列入全市第二轮项目清单，是上海市22年同批次规模最大的城中村改造项目。该项目有望加快青浦区、华新镇更好融入虹桥国际开放枢纽的建设、更好服务长三角一体化国家战略。

■ 项目参与方：

- 由青浦区华新镇人民政府主导，一级开发商为中交城市投资控股有限公司



凤溪社区在青浦区的位置



凤溪社区在华新镇的位置



3.3 上海城中村改造基本情况介绍-凤溪城中村改造项目



■ 凤溪“城中村”改造项目建设特色：

- **特色城镇**—依托正在建设的城际铁路徐乐北路站，轨交上盖科创TOD街区综合体，提升城市整体风貌；
- **产城融合**—凤北工业园区面向“虹桥数字谷”发展定位转型升级，着力发展商业商务服务贸易；积极引进跨境电商、数字物流研发、数字信息服务高端产业，提升凤溪产业能级；
- **现代人居**—重点建设“中央绿谷”“凤溪十二桥”“观音寺”等城市公共空间和亮点项目，提升人居生活品质。项目规划青东绿地、三星商业街、艺术魅力片区、综合服务中心等八大场景。

图：徐乐北路站TOD示意图



图：规划效果图





3.3 上海城中村改造基本情况介绍-凤溪城中村改造项目



■ 征收补偿安置方式：

- 项目为当地居民建立动迁安置基地，进行房屋产权调换，特殊情况辅以货币补偿

■ 资金来源：

- **商业银行贷款：**6月28日中交城投对接由中国农业银行、中国银行、中国工商银行、中国建设银行、浦发银行、中国农业发展银行多家金融机构，组建总金额220亿元银团，提供资金保障；
- 财政资金、专项债、金融机构融资、社会资本自筹、项目二级开发所获销售收入等

■ 项目进展情况：

- 23年1月项目正式启动，3月动员开始土地征收，9月以来进入腾房、拆房阶段。根据青浦区人民政府网10月18日公告，项目已累计腾房1804户，累计腾房率达82.87%，累计拆房753户，累计拆除面积92641.21平方米；
- 居住类房屋2177户，从7月启动签约，首轮集中签约期结束已成功签约1992户，签约率达91.5%。

表：上海市青浦区华新镇凤溪“城中村”改造项目进展情况

时间	事件
2020年12月	华新镇政府向向区“城中村”改造工作领导小组办公室上报了《华新镇人民政府关于申请将凤溪社区新木桥村等地块认定为城中村改造项目的请示》
2021年9月	凤溪城中村改造项目获上海市政府批准认定，被列入全市第二轮项目清单
2023年1月	凤溪“城中村”改造项目正式启动
2023年3月	召开凤溪“城中村”征收补偿工作启动动员大会，标志着凤溪社区“城中村”改造项目正式开始土地征收工作
2023年6月	中交城投签约凤溪城中村改造项目

资料来源：公开资料，太平洋研究院整理



3.3 上海城中村改造基本情况介绍-蟠龙村改造项目



■ 上海市青浦区徐泾镇蟠龙村改造项目基本情况：

- 蟠龙“城中村”地块位于沈梅高速、崧泽大道东北，板块上隶属于虹桥主城片区。该项目占地总面积为666亩，规划总建筑面积约38.55万平方米，项目总投资约120亿元，动迁居民235户，企业28家。蟠龙村是2014年上海首批城中村改造项目，也是上海郊区32片历史风貌保护区之一，涉及历史建筑和古镇风貌的保留保护；
- 蟠龙村最早可以追溯至距今1400年前的隋朝时期，21世纪以来大量流动人口涌入导致蟠龙古镇区内的小工厂、小作坊、仓库与民宅交错混杂，古建筑、古街道逐渐衰败，当地民众生活品质较差。

图：改造前照片



资料来源：绿色青浦，太平洋研究院整理

图：改造前照片



资料来源：绿色青浦，太平洋研究院整理



3.3 上海城中村改造基本情况介绍-蟠龙村改造项目



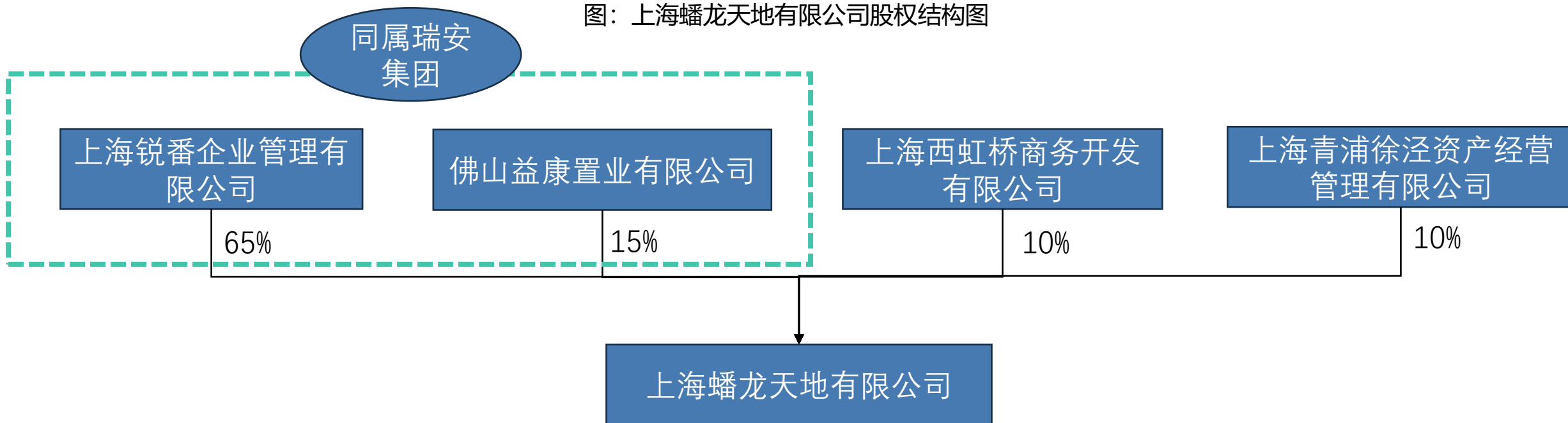
■ 上海市青浦区徐泾镇蟠龙村改造项目参与方：

- 由上海青浦区政府主导，项目改造实施主体为上海蟠龙天地有限公司（由徐泾资产、西虹桥公司、瑞安集团共同成立），主要负责拆迁补偿、土地平整、住宅和商业开发、商业运营等工作；

■ 征收补偿安置方式：

- 上海徐泾房地产有限公司为当地居民建立动迁安置基地（动迁安置房蟠龙馨怡家苑，位于徐泾镇蟠东路以东19-01地块）

图：上海蟠龙天地有限公司股权结构图





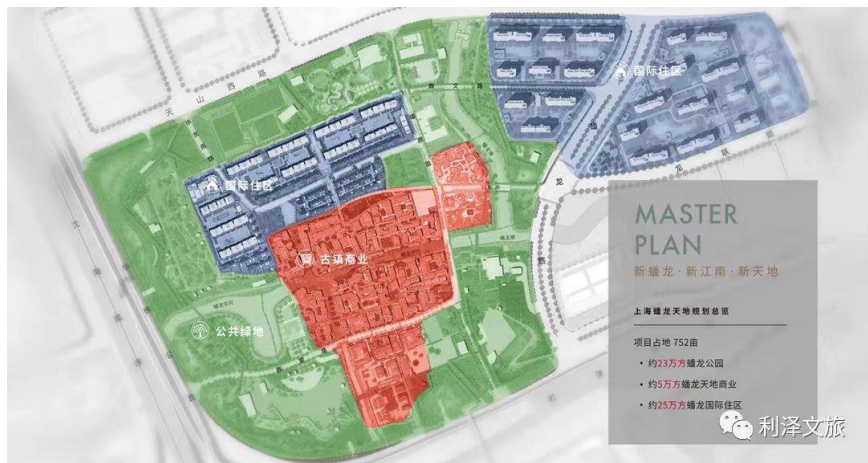
3.3 上海城中村改造基本情况介绍-蟠龙村改造项目



■ 上海市青浦区徐泾镇蟠龙村改造规划三大功能空间：

- **蟠龙公园：**约23万平方米的公共公园绿地，八大主题公园覆盖了运动、休闲、社交互动、家庭娱乐和亲子教育等多种需求，成为了一个面向市民的大型城市公共绿地；
- **蟠龙天地：**约5万平方米的水乡古镇商业，保留和焕新古镇文化印记，在历史街区中植入城市微度假理念，创新地引入生活方式类业态，填补了西虹桥区域特色商业目的地的空白；
- **蟠龙国际住区：**约25万平方米住宅，为片区导入年轻、中产等多元人口，重塑了片区发展活力。

图：蟠龙天地规划图



图：蟠龙天地整体鸟瞰效果图





3.3 上海城中村改造基本情况介绍-蟠龙村改造项目



■ 上海市青浦区徐泾镇蟠龙村改造项目进展情况：

- 自2014年启动规划后，2020年二级项目正式开工建设；
- 2023年4月蟠龙天地正式开业，汇聚140家品牌，包括近20家上海首店、超过60家区域首店，其中不乏全国首店及特别概念店，涵盖文化体验、户外运动、设计家居、中西美食等领域。

表：蟠龙村“城中村”改造进展情况

时间	事件
2014年	商业项目蟠龙天地启动规划
2015年	年初，上海青浦启动了对蟠龙古镇及周边地区的评估研究，并于年底编制完成《青浦区蟠龙古镇及周边地区评估报告》
2016年	蟠龙城中村地块改造项目正式获得青浦区政府批准
2017-2018年	征求原住民同意并提供拆迁补偿，2018年规划方案获批
2019年	2019年10月、2020年5月项目商业和住宅地块分两批次通过招拍挂出让，由上海蟠龙天地有限公司底价竞得，2019年11月拆迁安置地块出让，由上海徐泾房地产有限公司底价竞得 2019年5月市政道路开工建设，下半年绿地，河道相继开工
2020年	2020年1月商品住宅“上海蟠龙天地”开工，2020年10月以来陆续开盘销售，2021年以来陆续竣工交付； 2020年12月动迁安置房“蟠龙馨怡家苑”开工，22年底竣工
2022年	2022年5月公园开放
2023年4月	蟠龙天地正式开业，汇聚140家品牌，包括近20家上海首店、超过60家区域首店

资料来源：公开资料，太平洋研究院整理

表：蟠龙天地入驻品牌

类型	品牌店铺	简介
酒店	Coco-mat	天然生活方式酒店及家居餐饮集合
	麦当劳	—
	西塔老太太泥炉烤肉	连锁烤肉餐饮
	Lokal	Wagas旗下新式轻餐厅
	晶苑	黑珍珠江南餐厅分店
	CHILI-HI	貌似墨西哥餐厅?
	LENBACH兰巴赫	连锁西餐啤酒坊
	麦麦山	连锁云南菜
	BAKER & SPICE	Wagas旗下面包店
	SYKOEATERY(酒店内)	希腊风味高颜值美食
餐饮	喜识	卖糖葫芦的……
	Blue Bottle Coffee 蓝瓶咖啡	—
	喜茶	—
	霓裳茶舞	—
饮品	Tims	—
	星巴克	—
	ECHO SPACE	COCO-MAT旗下品牌
家居店	MUMO 木墨	连锁实木家居
	集丝坊	含Arts & Science、Casey Casey、Toogood、MHL等品牌
	Puyee	含Maria yee、Sun@six等家具设计师品牌
教培亲子	夏山营地教育	6-14岁儿童的营地教育机构
运动零售	Minimars亲子中心	一站式综合复合亲子家庭中心
	Specialized闪电自行车	自行车领域领军品牌
零售	Fizzinblue	高端童装集合店
	洛克公园	连锁运动场地品牌
体育运动	Top baseball棒球场	跨国连锁运动场地品牌
	Moreprk滑板公园	连锁运动场地品牌
	猫的天空之城	连锁书店
	CASTER舞蹈教室	连锁舞蹈培训机构
文化	余德耀美术馆	跨国艺术机构
	乐天陶社	连锁艺术教培
	法布尔花园	亲子活动(存疑)

资料来源：西虹桥青浦生活微信公众号，太平洋研究院整理



3.3 上海城中村改造基本情况介绍-蟠龙村改造项目



■ 上海市青浦区徐泾镇蟠龙村改造项目收益来源：

- **商品房销售收入：**根据瑞安房地产年报，上海蟠龙天地自2020年10月开盘销售以来，截至23年6月末，蟠龙天地项目商品住宅累计实现销售额153.29亿元，**基本已覆盖前期投资额**，已售面积24.02万平方米，未售面积2.1万平方米；
- **水乡古镇商业运营租金收入：**蟠龙天地商业板块可供出租面积约为4.1万平方米，部分于23年4月开业，开业首周接待客流超过100万人次，截至23年6月末，商业部分产生租金收入0.21亿元；
- **酒店租金收入：**蟠龙天地酒店板块可供出租面积约为0.5万平方米，酒店板块可在开业后贡献收益。

表：蟠龙村改造项目商品住宅销售情况

时间	销售额（亿元）	已售面积（万平方米）	平均售价（万元/平方米）
2020年	29.31	4.78	6.13
2021年	73.70	11.99	6.15
2022年	48.23	6.97	6.92
2023年1-6月	2.05	0.28	7.32
合计	153.29	24.01	-

3.4

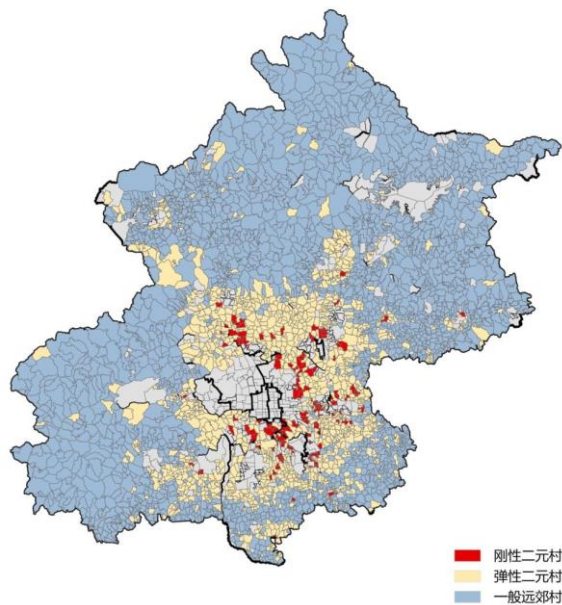
北京城中村改造相关情况

3.4 北京城中村改造基本情况介绍



- 根据北京市城市规划设计研究院研究，基于外来人口占比和建设用地占比指标，结合北京的实际特点，增加宅基地容积率等指标分析后，发现北京绿化隔离地区和六环周边的村庄外来人口占比最高，呈环状聚集态势；
- 若将城中村定义为城市行政区范围内非户籍常住人口占总人口30%以上、建设用地面积占村庄面积40%以上的村落（不含历史文化名村和传统村落），北京目前拥有城中村501个，主要分布在北京五六环、城市交通向外辐射的交汇点上以及昌平、顺义、亦庄等连通中心城和外围地区轨道交通的末端；

图：北京城中村分布画像图



资料来源：游鸿《北京市城中村素描与改造要点初探》主题分享，太平洋研究院整理

图：北京跨界村画像图



资料来源：游鸿《北京市城中村素描与改造要点初探》主题分享，太平洋研究院整理

3.4 北京城中村改造基本情况介绍



图：重点区域示意图

范围

涉及朝阳、海淀、丰台、石景山、大兴、昌平和首农食品集团的27个实施单元，总面积约310平方公里

五环路至六环路外的空间，以九个楔形绿色廊道为主的地区，涉及61个乡镇（地区），总面积约910平方公里

战略定位

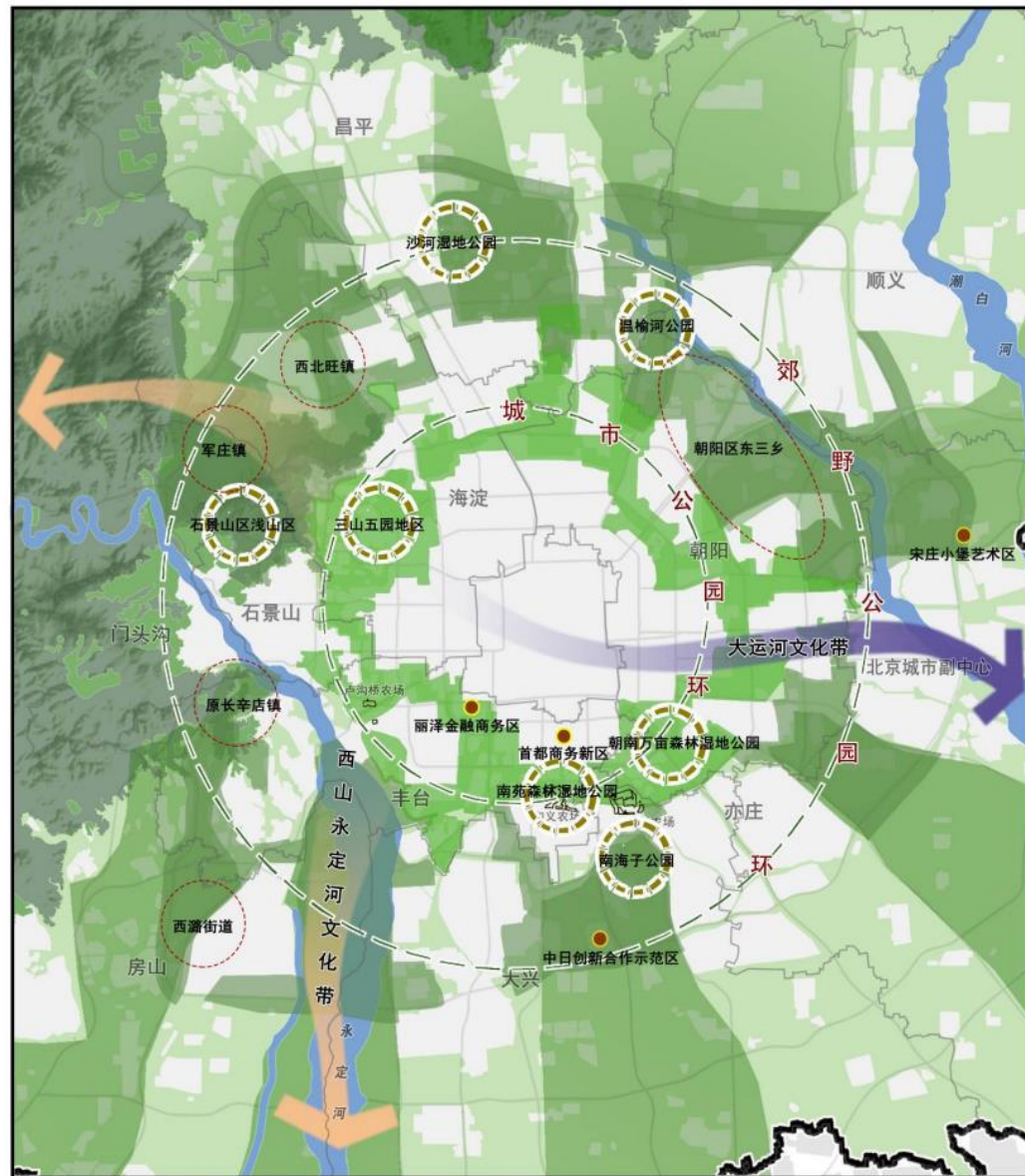
一绿地区

是实现中心城区空间格局的重要组成部分

二绿地区

是首都绿色发展新高地、京津冀安全韧性屏障，人与自然和谐共生、城乡融合发展、超大城市城乡结合部地区现代化治理的示范区

- 北京市绿化隔离地区包含两道绿化隔离地，绿隔地区是实现城乡结合部减量提质增绿的关键区域；一绿地区绿色开敞空间占比从2016年的35%提升到2021年的41.2%，二绿地区由59%提升到64.7%
- 2021年《北京市“十四五”时期绿化隔离地区建设发展规划》，提及精准开展绿隔地区违法建设治理，将疏解腾退空间优先用于绿色开敞空间、基础设施和公共服务设施建设。全面整治“群租房”“大棚房”问题，加强人口倒挂重点村集体建设用地和宅基地房屋出租管理。



资料来源：《北京市“十四五”时期绿化隔离地区建设发展规划》，太平洋研究院整理



3.4 北京城中村改造基本情况介绍



- 2022年5月，北京市政府批复《北京市城乡结合部减量发展三年行动计划(2021—2023年)》，明确城乡结合部以绿化隔离地区为主体，总面积约1220平方公里；集中梳理确定了近200个项目，项目分为减量行动类、增绿行动类、提质行动类三类，朝阳区、丰台区、海淀区、大兴区等是重点区域。
- 2023年11月17日发布《北京市第二道绿化隔离地区减量提质规划（2021年—2035年）》，到2025年，二绿地区拱卫京城的“九楔”廊道更加巩固，城乡建设用地稳步减量；到2035年，北京绿色开敞空间占比将达到70%至80%，推动建设全域森林城市，森林覆盖率达到40%以上，二绿地区建成世界级郊野公园环，“大城市病”得到持续治理，实现“建好、加快城乡一体化”的总体目标。

表：北京市二绿地区涉及的乡镇地区

区位	涉及地点
朝阳区	崔各庄乡、黑庄户乡、金盏乡、孙河乡、东坝乡、豆各庄乡、管庄乡、将台乡、十八里店乡等
海淀区	上庄镇、苏家坨镇、温泉镇、西北旺镇、香山街道、四季青镇等
丰台区	北宫镇、长辛店街道、云岗街道、王佐镇、宛平街道等
石景山区	苹果园街道、金顶街街道、五里坨街道等
大兴区	北臧村镇、观音寺街道、黄村镇、青云店镇、天宫院街道、西红门镇等
昌平区	百善镇、北七家镇、回龙观街道、马池口镇、南邵镇、沙河地区、小汤山镇、阳坊镇、东小口地区等
门头沟区	军庄镇、龙泉镇等
房山区	拱辰街道、良乡镇、青龙湖镇、西潞街道、阎村镇、长阳镇等
通州区	北苑街道、梨园地区、宋庄镇、台湖镇、永顺地区、张家湾镇、杨庄街道等
顺义区	高丽营镇、后沙峪镇、李桥镇、天竺镇等
北京经济技术开发区	亦庄地区、瀛海镇、旧宫镇等。

资料来源：《北京市第二道绿化隔离地区减量提质规划（2021年—2035年）》草案，太平洋研究院整理



3.4 北京城中村改造基本情况介绍



- 北京未有单独针对城中村改造出台相应文件；
- 从城市更新大范畴层面来看，根据《北京市城市更新行动计划（2021-2025年）》，到2025年六大项目类型的目标任务分别是：1) 首都功能核心区平房（院落）申请式退租和保护性修缮、恢复性修建；2) 老旧小区改造；3) 危旧楼房改建和简易楼腾退改造；4) 老旧楼宇与传统商圈改造升级；5) 低效产业园区“腾笼换鸟”和老旧厂房更新改造；6) 城镇棚户区改造。我们认为行动计划中，除了老旧小区改造和城镇棚户区改造外，其余与城中村改造存在一定交集。

表：北京市城市更新项目类型 2025年目标任务

类别	内容
首都功能核心区平房（院落）申请式退租和保护性修缮、恢复性修建	完成首都功能核心区平房(院落)10000户申请式退租和6000户修缮任务。
老旧小区改造	力争完成全市2000年底前建成需改造的1.6亿平方米老旧小区改造任务，重点推进本市500万平方米抗震节能综合改造任务、3100万平方米节能改造任务及群众改造意愿强烈的改造项目，配合做好6000万平方米中央单位在京老旧小区改造任务。
危旧楼房改建和简易楼腾退改造	实施100万平方米危旧楼房改建和简易楼腾退改造。
老旧楼宇与传统商圈改造升级	重点推动500万平方米左右低效老旧楼宇改造升级，完成22个传统商圈改造升级。
低效产业园区“腾笼换鸟”和老旧厂房更新改造	有序推进700处老旧厂房更新改造、低效产业园区“腾笼换鸟”。
城镇棚户区改造	基本完成134个在途城镇棚户区改造项目，完成30000户改造任务。

资料来源：《北京市城市更新行动计划（2021-2025年）》，太平洋研究院整理



受益企业分析



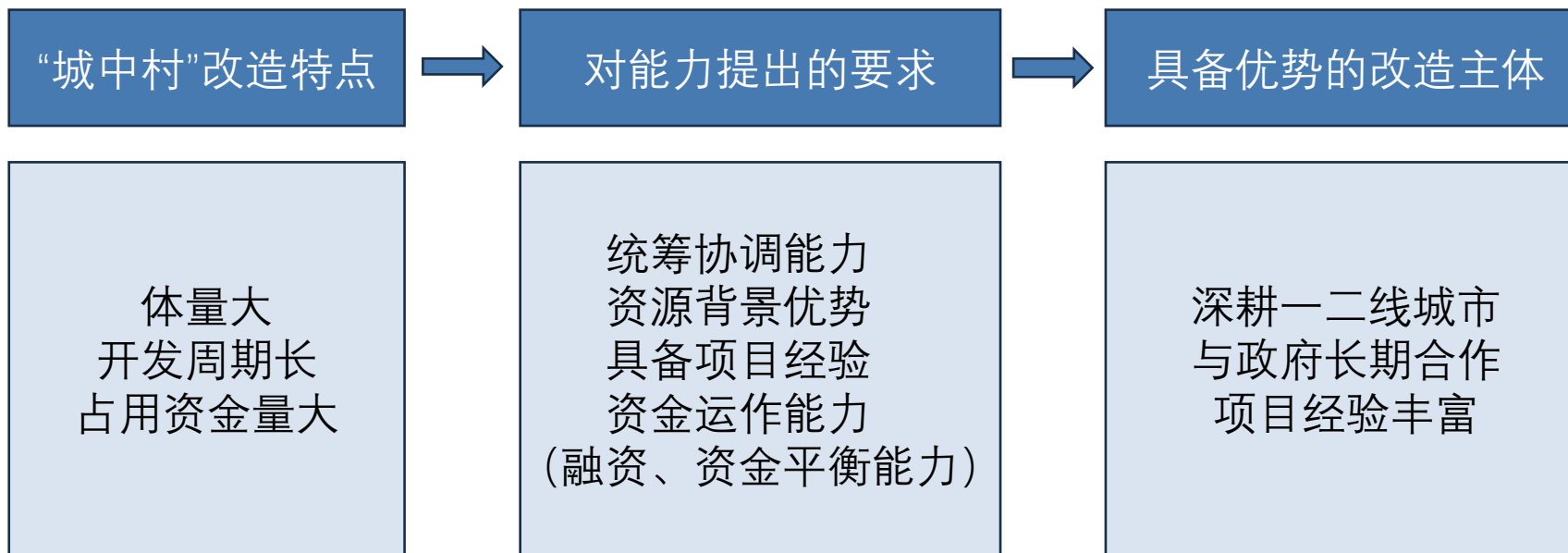
4 受益企业分析



■ 城中村改造利好相关地方国企开发商和产业链下游需求回暖

- 考虑到“城中村”改造体量大、周期较长、占用资金量大，对改造主体自身能力提出较高要求，目前民营房企现金流紧张局面有待缓解，我们认为本轮城中村改造利好**资金较为充裕、项目经验丰富、具备更多资源优势的国企开发商**，尤其是前期已经介入当地城市更新的地方国企。

图：“城中村”改造对改造主体提出较高要求





4 受益企业分析



■ 城中村改造利好相关地方国企开发商和产业链下游需求回暖

- 考虑到“城中村”改造体量大、周期较长、占用资金量大，对改造主体自身能力提出较高要求，目前民营房企现金流紧张局面有待缓解，我们认为本轮城中村改造利好**资金较为充裕、项目经验丰富、具备更多资源优势的国企开发商，尤其是前期已经介入当地城市更新的地方国企。**

表：“城中村”改造受益企业（一线城市）

城市	具体企业
北京	京投发展、城建发展等
上海	中建东孚、中海地产、上海城投、上海建工、浦发集团、光明地产、中华企业、大华集团、瑞安房地产等
广州	越秀集团、广州建筑、广州地铁、广州城投、广州交投、珠实集团、机场建投集团等全资国企、区属全资国企如科学城集团、知识城集团等
深圳	天健集团、华润置地、市属国企深圳市人才安居集团、民企愿景集团、万科、深圳市属国企深业集团等



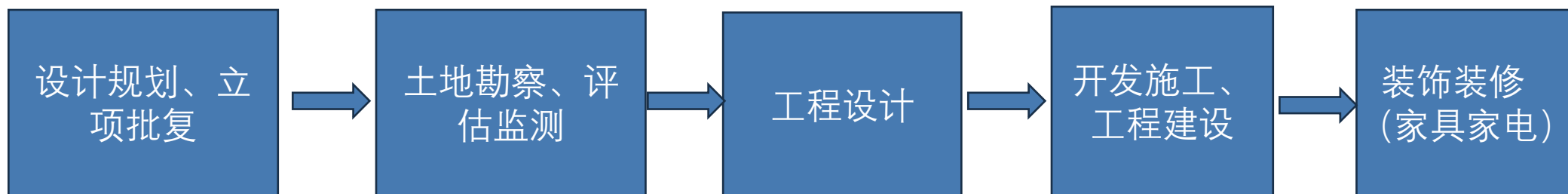
4 受益企业分析



■ 城中村改造利好相关地方国企开发商和产业链下游需求回暖

- 从产业链的角度来看，“城中村”改造包括前期规划-勘察设计-开发施工/工程建设-装饰装修环节，其中贯穿监理检测环节，本轮“城中村”改造有望带动产业链下游需求回暖；
- 考虑到规划设计位于项目前期环节，预计设计规划板块早于房屋建筑施工板块受益。

图：“城中村”改造产业链





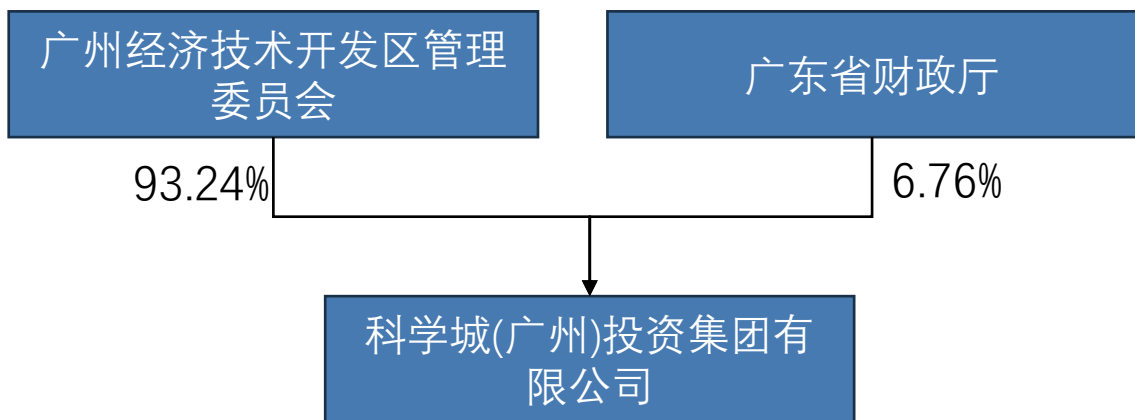
4 受益企业分析-科学城(广州)投资集团有限公司



■ 公司概况

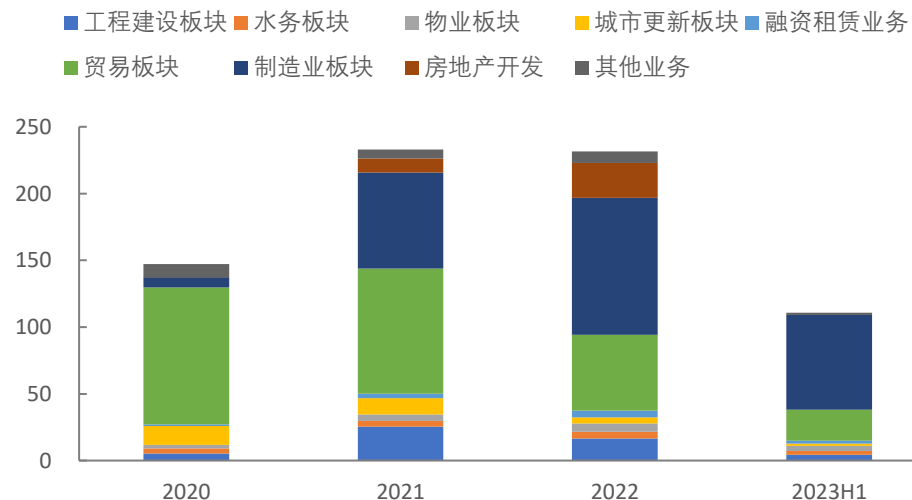
- **历史发展:** 前身为1984年成立的广州经济技术开发区建设开发总公司, 2003年改制为广州开发区建设发展集团有限公司, 2017年更为现名, 是广州开发区最早成立的国有企业之一, 是广州市政府批准成立、广州开发区国资局授权经营的国有独资公司;
- **主营业务:** 贸易板块、城市更新板块、制造业板块、工程建设板块、水务板块、物业板块、融资租赁板块、房地产开发收入和其他业务;
- **战略定位:** 广州开发区重要的城市建设开发与城市更新综合服务商, 重点发展新一代信息技术产业。

图: 科学城集团股权结构



资料来源: 同花顺iFind, 太平洋研究院整理

图: 科学城集团业务结构



资料来源: 同花顺iFind, 太平洋研究院整理



4 受益企业分析-科学城(广州)投资集团有限公司



■ 城市更新业务板块

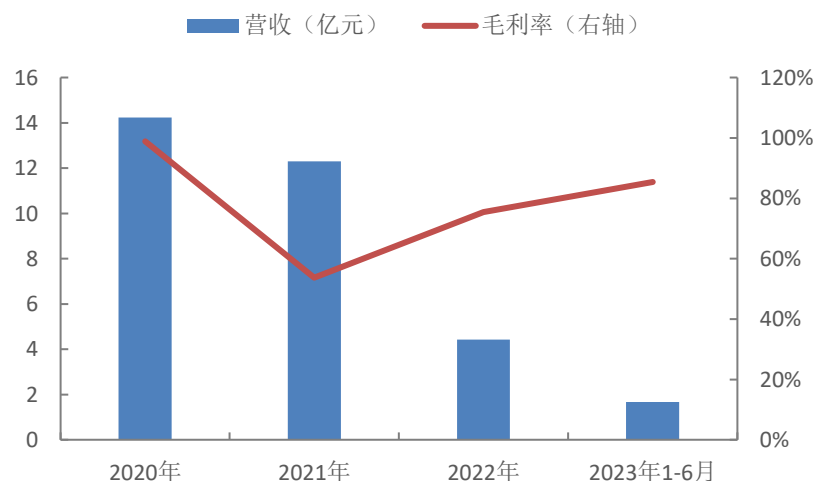
- 由子公司城市更新集团和东进公司负责（其中东进公司主要负责火村项目），主要为黄埔区城市更新三旧改造项目提供前期服务，根据项目进展节点收取服务费，少量项目会以参股方式参与房企后续二级开发取得投资收益；
- 2020年至2023年上半年取得服务费分别为14.24亿元、12.30亿元、4.43亿元和0.19亿元。

图：黄埔区城市更新三旧改造部分流程



资料来源：募集说明书，太平洋研究院整理

图：科学城集团城市更新业务营收及毛利率



资料来源：募集说明书，太平洋研究院整理



4 受益企业分析-科学城(广州)投资集团有限公司



■ 城市更新业务板块

- 22年10月，在开发区的牵头下，科学城集团、知识城集团已与16家央国企签约，就城市更新集团承担的文冲东旧村改造项目、鱼珠旧城改造项目、枫下村旧村改造项目等8个重点城市更新项目展开深度合作，项目规划总用地面积超250万平方米，建筑总量约820万平方米，融资区规模近300万平方米，预计总投资超250亿元；
- 接手多个旧改项目。截至2023年3月末，公司城市更新在建项目主要包括何棠下旧改、金坑旧村改造、刘村旧村改造、文冲旧村改造、南岗北片旧村改造、水西旧村改造、长平旧村改造、枫下村旧改、贤江旧村改造及茅岗社区（茅岗路以东）旧村改造等。

表：科学城集团接手/介入旧改项目

项目	内容
何棠下村	雪松控股已退出，科学城集团从雪松接手
枫下村	科学城集团从宝能接手，主体公司为广州志远城市更新投资有限公司，科学城集团100%持股
夏园村	升龙退出，由科学城集团与房企合生创展介入
茅岗村（茅岗路以东）	升龙退出，由科学城集团与房企合生创展介入
长平村	龙湖已退出，科学城介入
刘村社区刘村、格岗片区旧村改造项目	主体公司为广州科源城市更新投资有限公司，科学城集团100%持股
鱼珠旧城改造	2011年启动，2020年公开招商，2021年改造主体确认为科学城集团，由全资子公司广州科城鱼珠投资有限公司具体实施
珠江村	2023年6月，景业名邦、广州天翰、深圳中洲转让所持广州珠景合计49%股份给科学城旗下公司广州科峻

资料来源：公开资料，太平洋研究院整理



4 受益企业分析-科学城(广州)投资集团有限公司



■ 何棠下旧改项目

- 位于知识城核心区南起步区，临近广州地铁14号线“何棠下站”和“知识城站”，以及九龙大道主干道，交通便捷。项目改造范围内规划总用地面积128.39公顷，计算容积率总建筑面积466.37万平。是广州已批复实施方案中，体量最大的城市更新项目；
- 开发主体为广州科城何棠置业发展有限公司，中建三局负责首开安置区建设；
- 项目预计总投资401.26亿元，截至2023年3月末，除项目收购款外，已投资31.2亿元（主要为建安成本和拆迁安置投入）。

表：何棠下旧改项目进展情况

时间	事件
2011年	何棠下旧改项目正式启动
2012年8月	项目操盘主体公司广州景腾注册成立
2019年	4月召开旧村改造项目征拆动员会，6月正式启动征拆
2020年	8月首期复建房户型意见开始征询，12月正式奠基
2021年	6月安信信托将何棠下股权责任和义务转让给雪松集团，年末雪松集团转让给科学城
2022年5月	项目开发主体变更为广州科城何棠置业发展有限公司，广州科智城市更新有限公司持股49%，广州市黄埔区龙湖街何棠下村经济联社持股51%
2022年12月	中建三局中标首开安置区建设



4 受益企业分析-科学城(广州)投资集团有限公司



■ 存续债券

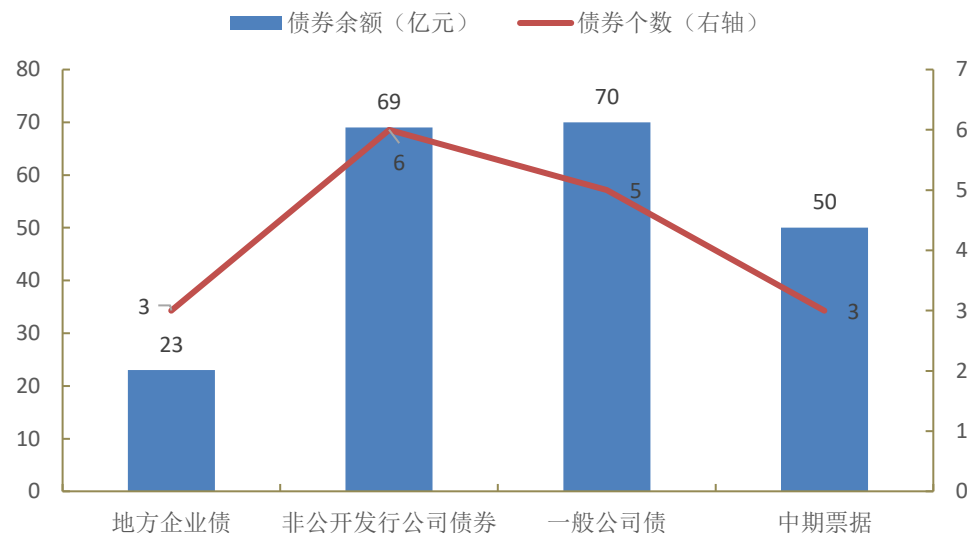
■ 截至2023年12月11日，公司存续一般公司债、非公开发行公司债券、中期票据、地方企业债余额合计212亿元

图：科学城集团存续债券

序号	证券代码	证券名称	发行日期	剩余期限 (年)	债券余额 (亿元)	当期利率	证券类别
1	148473.SZ	23科城Y4	2023/9/22	1.7923+N	6	4.5	一般公司债
2	252378.SH	23科城K3	2023/9/13	1.7623	9	3.85	非公开发行公司债券
3	148450.SZ	23科城Y2	2023/8/31	0.7322+N	20	3.88	一般公司债
4	251830.SH	23科城K2	2023/7/28	1.6393	10	4.35	非公开发行公司债券
5	2380104.IB	23科学城01	2023/4/6	2.3333+3	10	3.45	地方企业债
6	102380648.IB	23科学广州 MTN002	2023/3/21	1.2814	20	3.8	中期票据
7	148209.SZ	23科城Y1	2023/3/10	0.2568+N	4	4.9	一般公司债
8	102380322.IB	23科学广州 MTN001	2023/2/23	1.2137	10	4.1	中期票据
9	114534.SH	22科城K2	2022/12/19	1.0274	8	5.9	非公开发行公司债券
10	194259.SH	22科城02	2022/3/24	1.2951	16	4.08	非公开发行公司债券
11	194141.SH	22科城01	2022/3/14	1.2623	24	4	非公开发行公司债券
12	102103321.IB	21科学广州 MTN003	2021/12/22	1.0329	20	3.82	中期票据
13	149722.SZ	21科城02	2021/12/10	1.0082	10	3.69	一般公司债
14	149728.SZ	21科城01	2021/11/30	0.9754	30	3.76	一般公司债
15	2180035.IB	21科学城债	2021/2/1	4.1507	5	5.5	地方企业债
16	2080134.IB	20科学城债01	2020/4/30	3.4044	8	4.16	地方企业债
17	162198.SH	19科城03	2019/9/20	0.7896	2	3.6	非公开发行公司债券

资料来源：同花顺iFind，截至2023年12月11日，太平洋研究院整理

图：科学城集团存续债券余额（亿元）



资料来源：同花顺iFind，截至2023年12月11日，太平洋研究院整理



风险提示



5 风险提示



- ◆ 城中村改造政策落地进度不及预期;
- ◆ 房地产行业下行风险;
- ◆ 地产政策不及预期风险。

投资评级说明

■ 行业评级

看好：我们预计未来6个月内，行业整体回报高于沪深300指数5%以上；

中性：我们预计未来6个月内，行业整体回报介于沪深300指数-5%与5%之间；

看淡：我们预计未来6个月内，行业整体回报低于沪深300指数5%以下。

■ 公司评级

买入：我们预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅在15%以上；

增持：我们预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅介于5%与15%之间；

持有：我们预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅介于-5%与5%之间；

减持：我们预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅介于-5%与-15%之间；

卖出：我们预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅低于-15%。

销售团队

职务	姓名	手机	邮箱
全国销售总监	王均丽	13910596682	wangjl@tpyzq.com
华北销售总监	成小勇	18519233712	chengxy@tpyzq.com
华北销售	常新宇	13269957563	changxy@tpyzq.com
华北销售	佟宇婷	13522888135	tongyt@tpyzq.com
华北销售	王辉	18811735399	wanghui@tpyzq.com
华北销售	巩赞阳	18641840513	gongzy@tpyzq.com
华北销售	郭佳佳	18811762128	guojj@tpyzq.com
华东销售总监	杨晶	13851505274	yangjingsh@tpyzq.com
华东销售	李昕蔚	18846036786	lixw@tpyzq.com
华东销售	张国锋	18616165006	zhanggf@tpyzq.com
华东销售	胡平	13122990430	huping@tpyzq.com
华东销售	周许奕	021-58502206	zhouxuyi@tpyzq.com
华东销售	丁锟	13524364874	dingkun@tpyzq.com
华南销售副总监	查方龙	18565481133	zhafl@tpyzq.com
华南销售	张卓粤	13554982912	zhangzy@tpyzq.com
华南销售	何艺雯	13527560506	heyw@tpyzq.com
华南销售	郑丹璇	15099958914	zhengdx@tpyzq.com

太平洋证券研究院

中国北京 100044

北京市西城区北展北街九号

华远·企业号D座

投诉电话：95397

投诉邮箱：kefu@tpyzq.com



重要声明

太平洋证券股份有限公司具有经营证券期货业务许可证，公司统一社会信用代码为：91530000757165982D

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行

版、复制、刊登。任何人使用本报告，视为同意以上声明。