

中国城中村改造市场运营现状调研与发展战略预测报告（2023-2030年）

报告大纲

观研报告网

www.chinabaogao.com

一、报告简介

观研报告网发布的《中国城中村改造市场运营现状调研与发展战略预测报告（2023-2030年）》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<http://www.chinabaogao.com/baogao/202304/630870.html>

报告价格：电子版: 8200元 纸介版：8200元 电子和纸介版: 8500

订购电话: 400-007-6266 010-86223221

电子邮箱: sale@chinabaogao.com

联系人: 客服

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

二、报告目录及图表目录

一、行业相关定义

城中村改造是城市更新的一个细分领域，而城市更新是一个复杂的领域，包含了老旧小区改造、老旧街区改造、老旧厂区改造以及城中村改造。

1、老旧小区改造

老旧小区改造缺乏明显的商业化逻辑，大部分所谓的资金来源是靠财政资金的支持，这样的投融资模式更加简单化，投资收益更加清晰。因此，在合作方选择方面，老旧小区改造项目的地方政府往往抱着“肥水不流外人田”的观念，更倾向于将施工利润让渡给本地具有施工能力的国有企业。

2、老旧街区改造

老旧街区改造主要是靠市场化运营收益来满足前期的投资回报，并且这种收益显然是靠很长期间内日积月累产生，且存在着很强的难以预测性和不稳定性，但整体来看老旧街区改造领域的项目具有很广阔的市场前景。

3、老旧厂区改造

老旧城区改造是城市更新中未知性和创新性最强的领域，老旧厂区可以采用“工改工”“工改商”“工改住”“工改混”等多种形式。同样的一个老旧厂区，不同的实施主体将根据自身的实际情况来设计出完全不同的改造方向，但无一例外的特点是，未来改造后的项目必定属于某一类真正的市场化运营领域。

4、城中村改造

城中村改造是城市更新中一个较为复杂的领域，地方政府、村集体经济组织、村民在不同的项目中体现出了不同的作用，由此也就可能形成截然不同的实施理念和经营模式。

城中村改造是最近几年政府倡导一种提高城市职能，改善城市环境的一项利国利民政策，是指根据地区社会经济发展计划和城市总体规划，按照城市化要求，对城中村进行综合改造的行为。城中村改造也是属于征收拆迁的一种类型，所以杜宇被征收房屋或者是土地的所有者要进行征收补偿的。

二、行业发展历程回顾

城中村改造属于城市更新的一部分，因此

第一阶段（1979-1988）：萌芽期

1978年~1988年，中国改革开放初期，开发用地主要为集体所有的耕地，或者是由政府分配给国有制造型企业的专项工业用地，这些地区往往缺乏充足的规划经验，对城市更新理解不足。

国家重新明确了城市建设方针，要求城市政府要集中力量搞好城市的规划、建设和管理。基于此，城市规划体系快速发展，城市更新活动开始在各地广泛开展。因缺少市场化机制，这一阶段的城市更新仍由政府主导，主要以旧城改造方式完善城市的综合功能，并逐步建立城

市更新理论基础，全国的城市更新进程整体上较为缓慢。

这一阶段，城市更新工作开展主要是为了解决住房紧张、改善居住条件、优化出行交通，以及偿还城市基础设施欠债等问题。全国各地开展了较大规模和类型多样的城市更新活动，代表性的工作包括沈阳旧城改造、合肥旧城改造、天津旧城改造、上海南京东路改建、南京市中心综合改建、苏州桐芳巷小区改造和北京菊儿胡同整治等。

在这个阶段，城市更新没有真正意义上的主题，开发商或投资者通常处于主导地位，有时甚至直接与政府进行磋商，缺少社区层面的沟通。

第二阶段（1989-2007年）：探索期

1989-2007年，社会主义市场经济体制建立，改革开放进入高潮，香港澳门回归，国企改革，中国加入WTO等一系列重大事件，让工业化、城镇化也进入高速发展期，人口红利、土地红利得到充分释放。

城市发展的主题，是充分激活市场经济，大力发展二、三产业；城市居住方面，继续推进城镇住房的商品化和社会保障化。这个阶段的工业化进程促使许多农村人口进城，城市化进入高速增长期，房地产也迎来了高速发展时期。

中国城市更新进入了市场机制主导的实践探索和创新时期。在这个阶段，伴随土地有偿使用和住房商品化改革，过去进展缓慢的旧城更新获得了强大的政治经济动力。

各大城市借助土地有偿使用的市场化运作，通过房地产业、金融业与更新改造的结合，推动了以“退二进三”为标志的大范围旧城更新改造，城市更新全面提速。所以，这个阶段的城市更新，主要是以房地产行业为市场载体而发展起来的。

代表性的案例有上海世博会驱动的江南造船厂地区更新、北京798艺术区更新、上海田子坊创意区更新，以及南京老城保护更新、苏州平江历史街区保护整治、杭州城市有机更新和常州旧城更新等，涉及包括旧居住区更新、城中村改造、老工业基地改造、重大基础设施更新，以及历史街区保护与整治等多种实践类型的探索。

第三阶段（2008-2020年）：爆发期

2008-2020年，国内外宏观环境发生着深刻变化，中国先后经历了08年金融危机、四万亿计划、10年上海世博会、16年棚改政策、17年房住不炒首次提出、20年新冠疫情突然袭来等，中国经济经历了从10%的高速增长向6%中高速增长转变，经济结构持续深度调整，新的经济增长模式不断探索。

这13年，是房地产行业从超常态的高速增长逐渐回归到常态和理性发展的过程。2011年我国城镇化率突破50%，截至2020年已达到63.89%，按照城市发展的客观规律和历史经验，任何国家的城镇化进程进入到一定阶段后，都将会面临“城市更新”这一重要问题。

随着上一阶段城市更新的提速，本阶段的大规模棚改，以及房地产行业的高速发展，中国城市更新也进入了爆发期。各地城市更新政策密集出台，珠三角、长三角的城市更新走在全国前列，也分别代表了不同的更新模式。

本阶段的城市更新，主要还是以房地产行业为市场载体，得到了快速发展。在解决很多城市

问题的同时，也带来了一些新的发展问题。以城市更新为主业的房企，也主要是在这个阶段发迹的。

第四阶段（2021年开始-至今）：成熟期

2021年，中国处于“两个一百年”的历史交汇点。

这一年，中国实现了第一个百年奋斗目标，全面建成小康社会；开始向第二个百年奋斗目标迈进，开启全面建设社会主义现代化国家新征程。

发展的主题是经济的高质量增长和人民的共同富裕，所以要平衡好公平与效率的关系，这也是为什么近两年国家对部分行业大力整顿的底层原因。同时，中国的人口危机到来，生育率持续下降，出生人口有跌至1000万以下的可能，国家三孩政策也因此放开。

前十几年的城市更新，因为有房地产行业作为重要的市场载体而得到了快速发展。但随着城市发展成熟，城市更新的内涵也在不断升级，城市更新逐渐步入成熟期。

从存量上看，我国城市已经进入城市更新重要时期，由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重。下一步将采取多方面措施，推进住房供给侧结构性改革、实施城市更新行动、实施乡村建设行动。

从目前政策导向看，城市更新正从粗暴转向精细，从重市场转向重民生，以及探索更科学的城市更新市场机制。现阶段，政府和市场仍都在探索，清晰的路径还没完全显现。在未来，城市更新会不会完全去房地产化，没有官方定论。但是有一点可以确认，重民生的属性决定了国企一定会深度介入城市更新。

三、行业发展现状

1、市场规模

我国城中村改造近年来发展迅速，2019年随着棚户区改造的正式开始，城中村改造市场规模出现爆发式增长，2019年行业市场规模已经达到1.4万亿元，之后2020年、2021年我国城中村改造行业市场规模均保持在1万亿以上，2022年城中村改造行业市场规模下降为6559.26亿元，城中村改造有所降温。

资料来源：观研天下数据中心整理

其中户外改造是城中村改造环节中改造价值更高的环节，2022年户外改造市场规模约为5887.8亿元。

资料来源：观研天下数据中心整理

户内改造价值量相对于户外改造来说小一些，2022年该市场规模约为671.5亿元。

资料来源：观研天下数据中心整理

2、需求情况

由于无法提供准确的城中村改造数量，我们只能通过老旧小区改造数量来反映城中村（城市

更新)的情况。根据住建部资料显示,2022年全国计划新开工改造城镇老旧小区5.1万个、840万户。2022年1—12月,全国新开工改造老旧小区5.25万个、876万户。

资料来源:住建部,观研天下数据中心整理

四、行业市场机会分析

1、开发商参与城中村综合治理的模式

城中村的治理主要分两部分:一部分涉及公共安全、市政基础设施整治,该部分整治费用由区财政承担;另一部分涉及村属产权及私有产权部分的水、电、气和消防设备等,该部分是由产权人承担。因此,城中村治理实际上既涉及“公有”部分,也有涉及“私有”部分。“公有”部分应该由政府主导并由财政资金支付,“私有”部分由权利人主导,而费用由其自筹,开发商可与权利人成形成协议安排通过承担改造工程而换取后续物业运营的权利。

关于城中村的治理形式,深圳市及各区和城中村治理行动计划对城中村治理的模式也进行了原则性的规定,主要模式包括“治理+运营”、“代建+运营”、“街道自建”、“统一代建”等方式,以万科新围仔项目和深业水围村项目的经验为基础,结合现行政策,开发商参与城中村综合治理的模式主要有以下三种形式:

一是委托代建+统租运营模式。该模式下存在两层法律关系,一层是开发商与政府的委托代建关系;另一层是开发商与城中村物业权利人的租赁运营关系。该模式下,开发商可与政府签订委托代建协议,承接公共部分的维修改造,改造费用由政府承担,但开发商不收代建费;同时,开发商与城中村物业权利人签署改造和租赁协议,统一改造并统一承租改造范围内的物业。

二是“EPC+O”模式。该模式也存在两个不同的法律关系:一是承包方与政府间的设计、采购、施工承包关系;二是承包方与物业权利人的运营权承包、转移或让渡合同。在该模式下,开发商与政府和物业权利人签署“EPC+O”的一揽子协议或者开发商和政府签署EPC协议,而同时与权利人签署物业运营管理协议。

三是代建模式。该模式下不包含运营这部分内容,只是接受政府委托对城中村项目进行全过程代建管理,南山区政府规定代建单位需要有房地产开发企业资质,并应该同时具备同等规模的同类工程经验。

随着城中村治理工作的深入开展,城中村的居住环境和营商环境将得到根本改变,在长租公寓政策的刺激下,开发商参与城中村综合治理将成为一种有益义的探索和尝试。

2、城中村改造带动建材需求

城中村改造范围大致可以划分成三类:1、保基本的配套设施,例如和居民生活直接关系的水、电、气、路等市政基础设施的维修完善等;2、提升类的基础设施,例如停车场、活动室、物业用房等公共活动场地;3、完善公共服务类的内容,包括完善社区的养老、抚幼、文化室、医疗、助餐、家政、快递、便民、便利店等设施。在大的框架下,各个区域改造有细微差距,部分地区还对改造范围做了更细的划定。

具体到建筑材料层面，建筑涂料（用于外墙粉刷）、水泥（用于道路整治、地下修缮）、塑料管道（用于地下修缮、管线整治等）在老旧小区改造使用较多，防水材料（用于屋面防水）、保温材料（含配套的玻纤网格布等，用于节能改造）、内墙涂料（楼道内墙粉刷）、建筑五金（各类综合修缮）等材料同样也会在部分地区的改造中涉及。随着城中村改造不断推进，有望带动我国建筑材料的需求，未来将给相关行业带来发展机遇。（WWTQ）

注：上述信息仅供参考，具体内容以报告正文为准。

观研报告网发布的《中国城中村改造行业发展深度调研与未来投资研究报告（2023-2030年）》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

行业报告是业内企业、相关投资公司及政府部门准确把握行业发展趋势，洞悉行业竞争格局，规避经营和投资风险，制定正确竞争和投资战略决策的重要决策依据之一。本报告是全面了解行业以及对本行业进行投资不可或缺的重要工具。观研天下是国内知名的行业信息咨询机构，拥有资深的专家团队，多年来已经为上万家企业单位、咨询机构、金融机构、行业协会、个人投资者等提供了专业的行业分析报告，客户涵盖了华为、中国石油、中国电信、中国建筑、惠普、迪士尼等国内外行业领先企业，并得到了客户的广泛认可。

本研究报告数据主要采用国家统计局数据，海关总署，问卷调查数据，商务部采集数据等数据库。其中宏观经济数据主要来自国家统计局，部分行业统计数据主要来自国家统计局及市场调研数据，企业数据主要来自于国家统计局规模企业统计数据库及证券交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。本研究报告采用的行业分析方法包括波特五力模型分析法、SWOT分析法、PEST分析法，对行业进行全面的内外部环境分析，同时通过资深分析师对目前国家经济形势的走势以及市场发展趋势和当前行业热点分析，预测行业未来的发展方向、新兴热点、市场空间、技术趋势以及未来发展战略等。

【目录大纲】

第一章 2019-2023年中国城中村改造行业发展概述

第一节 城中村改造行业发展情况概述

一、城中村改造行业相关定义

二、城中村改造特点分析

三、城中村改造行业基本情况介绍

四、城中村改造行业经营模式

1、生产模式

2、采购模式

3、销售/服务模式

五、城中村改造行业需求主体分析

第二节 中国城中村改造行业生命周期分析

一、城中村改造行业生命周期理论概述

二、城中村改造行业所属的生命周期分析

第三节 城中村改造行业经济指标分析

一、城中村改造行业的赢利性分析

二、城中村改造行业的经济周期分析

三、城中村改造行业附加值的提升空间分析

第二章 2019-2023年全球城中村改造行业市场发展现状分析

第一节 全球城中村改造行业发展历程回顾

第二节 全球城中村改造行业市场规模与区域分布情况

第三节 亚洲城中村改造行业地区市场分析

一、亚洲城中村改造行业市场现状分析

二、亚洲城中村改造行业市场规模与市场需求分析

三、亚洲城中村改造行业市场前景分析

第四节 北美城中村改造行业地区市场分析

一、北美城中村改造行业市场现状分析

二、北美城中村改造行业市场规模与市场需求分析

三、北美城中村改造行业市场前景分析

第五节 欧洲城中村改造行业地区市场分析

一、欧洲城中村改造行业市场现状分析

二、欧洲城中村改造行业市场规模与市场需求分析

三、欧洲城中村改造行业市场前景分析

第六节 2023-2030年世界城中村改造行业分布走势预测

第七节 2023-2030年全球城中村改造行业市场规模预测

第三章 中国城中村改造行业产业发展环境分析

第一节 我国宏观经济环境分析

第二节 我国宏观经济环境对城中村改造行业的影响分析

第三节 中国城中村改造行业政策环境分析

一、行业监管体制现状

二、行业主要政策法规

三、主要行业标准

第四节 政策环境对城中村改造行业的影响分析

第五节 中国城中村改造行业产业社会环境分析

第四章 中国城中村改造行业运行情况

第一节 中国城中村改造行业发展状况情况介绍

一、行业发展历程回顾

二、行业创新情况分析

三、行业发展特点分析

第二节 中国城中村改造行业市场规模分析

一、影响中国城中村改造行业市场规模的因素

二、中国城中村改造行业市场规模

三、中国城中村改造行业市场规模解析

第三节 中国城中村改造行业供应情况分析

一、中国城中村改造行业供应规模

二、中国城中村改造行业供应特点

第四节 中国城中村改造行业需求情况分析

一、中国城中村改造行业需求规模

二、中国城中村改造行业需求特点

第五节 中国城中村改造行业供需平衡分析

第五章 中国城中村改造行业产业链和细分市场分析

第一节 中国城中村改造行业产业链综述

一、产业链模型原理介绍

二、产业链运行机制

三、城中村改造行业产业链图解

第二节 中国城中村改造行业产业链环节分析

一、上游产业发展现状

二、上游产业对城中村改造行业的影响分析

三、下游产业发展现状

四、下游产业对城中村改造行业的影响分析

第三节 我国城中村改造行业细分市场分析

一、细分市场一

二、细分市场二

第六章 2019-2023年中国城中村改造行业市场竞争分析

第一节 中国城中村改造行业竞争现状分析

一、中国城中村改造行业竞争格局分析

二、中国城中村改造行业主要品牌分析

第二节 中国城中村改造行业集中度分析

一、中国城中村改造行业市场集中度影响因素分析

二、中国城中村改造行业市场集中度分析

第三节 中国城中村改造行业竞争特征分析

- 一、企业区域分布特征
- 二、企业规模分布特征
- 三、企业所有制分布特征

第七章 2019-2023年中国城中村改造行业模型分析

第一节 中国城中村改造行业竞争结构分析（波特五力模型）

- 一、波特五力模型原理
- 二、供应商议价能力
- 三、购买者议价能力
- 四、新进入者威胁
- 五、替代品威胁
- 六、同业竞争程度
- 七、波特五力模型分析结论

第二节 中国城中村改造行业SWOT分析

- 一、SOWT模型概述
- 二、行业优势分析
- 三、行业劣势
- 四、行业机会
- 五、行业威胁
- 六、中国城中村改造行业SWOT分析结论

第三节 中国城中村改造行业竞争环境分析（PEST）

- 一、PEST模型概述
- 二、政策因素
- 三、经济因素
- 四、社会因素
- 五、技术因素
- 六、PEST模型分析结论

第八章 2019-2023年中国城中村改造行业需求特点与动态分析

第一节 中国城中村改造行业市场动态情况

第二节 中国城中村改造行业消费市场特点分析

- 一、需求偏好
- 二、价格偏好
- 三、品牌偏好
- 四、其他偏好

第三节 城中村改造行业成本结构分析

第四节 城中村改造行业价格影响因素分析

- 一、供需因素
- 二、成本因素
- 三、其他因素

第五节 中国城中村改造行业价格现状分析

第六节 中国城中村改造行业平均价格走势预测

- 一、中国城中村改造行业平均价格趋势分析
- 二、中国城中村改造行业平均价格变动的影响因素

第九章 中国城中村改造行业所属行业运行数据监测

第一节 中国城中村改造行业所属行业总体规模分析

- 一、企业数量结构分析
- 二、行业资产规模分析

第二节 中国城中村改造行业所属行业产销与费用分析

- 一、流动资产
- 二、销售收入分析
- 三、负债分析
- 四、利润规模分析
- 五、产值分析

第三节 中国城中村改造行业所属行业财务指标分析

- 一、行业盈利能力分析
- 二、行业偿债能力分析
- 三、行业营运能力分析
- 四、行业发展能力分析

第十章 2019-2023年中国城中村改造行业区域市场现状分析

第一节 中国城中村改造行业区域市场规模分析

- 一、影响城中村改造行业区域市场分布的因素
- 二、中国城中村改造行业区域市场分布

第二节 中国华东地区城中村改造行业市场分析

- 一、华东地区概述
- 二、华东地区经济环境分析
- 三、华东地区城中村改造行业市场分析
 - (1) 华东地区城中村改造行业市场规模
 - (2) 华南地区城中村改造行业市场现状
 - (3) 华东地区城中村改造行业市场规模预测

第三节 华中地区市场分析

一、华中地区概述

二、华中地区经济环境分析

三、华中地区城中村改造行业市场分析

(1) 华中地区城中村改造行业市场规模

(2) 华中地区城中村改造行业市场现状

(3) 华中地区城中村改造行业市场规模预测

第四节 华南地区市场分析

一、华南地区概述

二、华南地区经济环境分析

三、华南地区城中村改造行业市场分析

(1) 华南地区城中村改造行业市场规模

(2) 华南地区城中村改造行业市场现状

(3) 华南地区城中村改造行业市场规模预测

第五节 华北地区城中村改造行业市场分析

一、华北地区概述

二、华北地区经济环境分析

三、华北地区城中村改造行业市场分析

(1) 华北地区城中村改造行业市场规模

(2) 华北地区城中村改造行业市场现状

(3) 华北地区城中村改造行业市场规模预测

第六节 东北地区市场分析

一、东北地区概述

二、东北地区经济环境分析

三、东北地区城中村改造行业市场分析

(1) 东北地区城中村改造行业市场规模

(2) 东北地区城中村改造行业市场现状

(3) 东北地区城中村改造行业市场规模预测

第七节 西南地区市场分析

一、西南地区概述

二、西南地区经济环境分析

三、西南地区城中村改造行业市场分析

(1) 西南地区城中村改造行业市场规模

(2) 西南地区城中村改造行业市场现状

(3) 西南地区城中村改造行业市场规模预测

第八节 西北地区市场分析

一、西北地区概述

二、西北地区经济环境分析

三、西北地区城中村改造行业市场分析

（1）西北地区城中村改造行业市场规模

（2）西北地区城中村改造行业市场现状

（3）西北地区城中村改造行业市场规模预测

第十一章 城中村改造行业企业分析（随数据更新有调整）

第一节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

1、主要经济指标情况

2、企业盈利能力分析

3、企业偿债能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业成长能力分析

四、公司优势分析

第二节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第三节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第四节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第五节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第六节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第七节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第八节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第九节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第十节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第十二章 2023-2030年中国城中村改造行业发展前景分析与预测

第一节 中国城中村改造行业未来发展前景分析

一、城中村改造行业国内投资环境分析

二、中国城中村改造行业市场机会分析

三、中国城中村改造行业投资增速预测

第二节 中国城中村改造行业未来发展趋势预测

第三节 中国城中村改造行业规模发展预测

一、中国城中村改造行业市场规模预测

二、中国城中村改造行业市场规模增速预测

三、中国城中村改造行业产值规模预测

四、中国城中村改造行业产值增速预测

五、中国城中村改造行业供需情况预测

第四节 中国城中村改造行业盈利走势预测

第十三章 2023-2030年中国城中村改造行业进入壁垒与投资风险分析

第一节 中国城中村改造行业进入壁垒分析

一、城中村改造行业资金壁垒分析

二、城中村改造行业技术壁垒分析

三、城中村改造行业人才壁垒分析

四、城中村改造行业品牌壁垒分析

五、城中村改造行业其他壁垒分析

第二节 城中村改造行业风险分析

一、城中村改造行业宏观环境风险

二、城中村改造行业技术风险

三、城中村改造行业竞争风险

四、城中村改造行业其他风险

第三节 中国城中村改造行业存在的问题

第四节 中国城中村改造行业解决问题的策略分析

第十四章 2023-2030年中国城中村改造行业研究结论及投资建议

第一节 观研天下中国城中村改造行业研究综述

一、行业投资价值

二、行业风险评估

第二节 中国城中村改造行业进入策略分析

一、行业目标客户群体

二、细分市场选择

三、区域市场的选择

第三节 城中村改造行业营销策略分析

一、城中村改造行业产品策略

二、城中村改造行业定价策略

三、城中村改造行业渠道策略

四、城中村改造行业促销策略

第四节 观研天下分析师投资建议

图表详见报告正文

详细请访问：<http://www.chinabaogao.com/baogao/202304/630870.html>