

中国城中村改造行业发展趋势分析与未来前景调研报告（2022-2029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《中国城中村改造行业发展趋势分析与未来前景调研报告（2022-2029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/202205/594045.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

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。

与房地产开发相比，中村改造是一项具有积极意义的社会工程和民生工程，是中国城市化进程和探索解决城乡二元体制既存问题的一种途径，在性质上有着本质区别。例如城中村改造涉及村委会转为居委会、村民户口转为居民户口、转为股份有限公司或等问题，转制工作是城中村改造的重要内容。而房地产开发则不会涉及上述内容。

资料来源:观研天下整理

一、发展背景

城中村也称为城市棚户区，不仅是一种房屋形态,也是一种社会形态，同时也是我国大陆地区城市化进程中出现的一种特殊现象。有狭义与广义之分。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，亦称为“都市里的村庄”；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。

自改革开放以来，随着我国城市化进程不断加速，而产生了诸多的城中村。这主要是因为我国城市化进程表现为在进程上属于“急速城市化”，人口城市化虚高；空间上建设布局出现无序乃至失控。城市的扩张将城市周边的农村纳入城市的规划范围，城市周边的农村逐渐被城市的高楼大厦包围，成为了“都市里的村庄”，即城中村。

但城中村的内部通常没有统一的规划和管理，以低矮拥挤的违章建筑为主、环境脏乱、人流混杂、治安混乱、基础设施不配套、游离于城市管理体制之外，成为了都市的“癌症”。而如果不妥善解决城中村问题，我国的城市化过程就会受到阻碍。所以需要进行城中村改造。

资料来源:观研天下整理

目前城中村与城市发展整体需要之间的矛盾也日益突出，已经成为制约城市化进程和全面建设小康社会的主要“瓶颈”因素之一。所以从营造和谐社会的高度出发，改造城中村是势在必行的，城中村改造的重要性、必要性和紧迫性是不言而喻的。

随着城中村规模的不断扩大以及城中村引发的社会管理问题日益凸显，北京、上海、广州、西安、太原、杭州等大、中城市相继启动了城中村改造工作。

例如作为我国的首都北京，其城市现代化程度非常高，但是在城市发展的过程中，仍然存在很多问题，比如城中村。近年来北京也在陆续规划旧城拆迁改造，市内部分村庄已被拆除。有相关资料显示，“十三五”时期,全市有508个小区纳入老旧小区综合整治计划。2021年纳入

全年综合整治计划的小区数量将达到400个。另外杭州市从1998年启动城中村改造，至2015年底，主城区246个城中村中有68个村完成改造。

经过几年的探索，各地逐渐形成了几种不同的城中村改造模式。根据城中村改造的主体不同，城中村改造大体上可分为政府为城中村改造主体的模式，政府主导、村企合作、市场化运作的模式，市场化运作、政府监督模式。另外城中村改造征收的赔偿方式有经济赔偿和置换产权两种方式。

城中村改造模式

政府为城中村改造主体的模式

即在政府主持下，通过政府土地储备部门利用政府资金，完成项目策划、土地征收、安置房建设、拆迁补偿等系列事宜，在城中村拆迁完毕后，由国土部门会同发改委、规划等部门，组织向社会公开出让拆迁完毕的国有土地使用权。

政府主导、村企合作、市场化运作的模式

即政府通过城市总体规划、控制性详细规划和修建性详细规划引导和规范城中村改造项目的立项与申请，通过计划、规划、土地、建设、房管、拆迁、环境、市政、财政、民政、劳动、公安、文化旅游等部门进行监督指导。地方政府公布本地区的城中村改造方案和要求，将开发用地和建设用地捆绑招标，并提供优惠政策。村民委员会代表村民利益，与房地产开发商进行协商补偿谈判，由房地产开发商出资完成拆迁补偿安置、做好村民社会保障工作等事宜。

市场化运作、政府监督模式

即政府除负责城中村改造规划的制定、行政的审批等行政事项外，城中村村民住宅的拆迁补偿、村民拆迁、安置或回迁及开发用地建设等方案的实施等事宜完全进行市场化运作，既可以由村民委员会自行与开发商协商，也可以通过公开竞标方式招标参与城中村改造项目的开发商，项目拆迁补偿安置资金完全由房地产项目开发商承担。这种模式既可以由单一开发商完成，也可以由村集体企业与开发商合作完成，还可以由村集体企业和村民以自拆自建的形式完成。资料来源:观研天下整理

二、发展政策

城中村改造归属于城市更新领域。城市更新概念首次提出于 2019 年 12 月的中央经济工作会议。随后在2021年3月，城市更新写入2021年政府工作报告和“十四五”规划文件之中，进一步上升为国家层面战略，并后续出台了一系统配套政策，推动城市更新在全国范围内开展。

中央层面关于城市更新的相关政策表述 时间 相关部门 政策文件/会议 重点内容 2021年3月 / 两会政府工作报告

实施城市更新行动，完善住房市场体系和住房保障体系，提升城镇化发展质量。

政府投资更多向惠及面广的民生项目倾斜，新开工改造城镇老旧小区5.3万个，提升县城公

共服务水平。简化投资审批程序，推进实施企业投资项目承诺制。完善支持社会资本参与政策，进一步拆除妨碍民间投资的各种藩篱，在更多领域让社会资本进得来、能发展、有作为。

2021年3月 / 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》 实施城市更新行动。在老城区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等“三区一村”改造为主要内容的城市更新行动。加快推进老旧小区改造，2021年新开工改造5.3万个，有条件的可同步开展建筑节能改造。在城市群、都市圈和大城市等经济发展优势地区，探索老旧厂区和大型老旧街区改造。因地制宜将一批城中村改造为城市社区或其他空间。（住房和城乡建设部、发展改革委、自然资源部、商务部、卫生健康委等负责）

2021年4月 发改委 《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》（发改规划[2021]493号）实施城市更新行动。在老城区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等“三区一村”改造为主要内容的城市更新行动。加快推进老旧小区改造，2021年新开工改造5.3万个，有条件的可同步开展建筑节能改造。在城市群、都市圈和大城市等经济发展优势地区，探索老旧厂区和大型老旧街区改造。因地制宜将一批城中村改造为城市社区或其他空间。（住房和城乡建设部、发展改革委、自然资源部、商务部、卫生健康委等负责）

2021年5月 住房和城乡建设部办公厅 《城镇老旧小区改造可复制政策机制清单（第三批）》

- 1、总结了各地在动员居民参与、改造项目生成、金融支持、市场力量参与等7个方面的可复制政策机制。
- 2、金融支持方面涵盖培育规模化实施运营主体、编制一体化项目实施方案、探索创新融资模式、创新金融产品和服务、金融机构建立协同工作机制5项举措。

2021年8月 住房和城乡建设部 《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》 严格控制大规模拆除。除违法建筑和经专业机构鉴定为危房且无修缮保留价值的建筑外，不大规模、成片集中拆除现状建筑，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。除增建必要的公共服务设施外，不大规模新增老城区建设规模，不突破原有密度强度，不增加资源环境承载压力，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。不大规模、强制性搬迁居民，不改变社会结构，不割断人、地和文化的关系。要尊重居民安路意愿，鼓励以就地、就近安路为主，改善居住条件，保持邻里关系和社会结构，城市更新单元（片区）或项目居民就地、就近安路率不宜低于50%。确保住房租赁市场供需平稳。注重稳步实施城中村改造，完善公共服务和基础设施，改善公共环境，消除安全隐患，同步做好保障性租赁住房建设，统筹解决新市民、低收入困难群众等重点群体租赁住房问题，城市住房租金年度涨幅不超过5%。

2021年9月 / 中国城市规划年会 1、住房和城乡建设部将组织开展城市更新试点，推出示范项目，总结可复制推广的经验做法。2、会同相关部门，针对城市更新难点问题，探索完善适用于城市存量更新的土地、规划、金融、财税等政策。

2021年11月 住房和城乡建设部办公厅 《关于开展第一批城市更新试点工作的通知》 1、探索城市更新统筹谋划机制。鼓励出台地方性法规、规章等，为城市更新提供法治保障。2、探索城市更新

可持续模式。探索建立政府引导、市场运作、公众参与的可持续实施模式。3、探索建立城市更新配套制度政策。创新土地、规划、建设、园林绿化、消防、不动产、产业、财税、金融等相关配套政策。

2021年11月

住房和城乡建设部办公厅

《城镇老旧小区改造可复制政策机制清单(第四批)》总结各地经验，为解决老旧小区改造计划不科学、统筹协调不够、建立长效管理机制难等问题提供参考。

2021年12月

住房和城乡建设部

关于政协第十三届全国委员会第四次会议第0983

号(城乡建设类021号)提案答复的函 正牵头制定指导各地实施城市更新行动的政策文件，从国家战略高度加强城市更新顶层设计。

2021年12月

住房和城乡建设部

住房和城乡建设部召开城市更新试点工作视频会议

视频会上，北京、重庆、南京、成都、呼和浩特、长沙、烟台、铜陵等8

市政府负责同志介绍了试点工作打算和实施 2021年12月 住房和城乡建设部 住房和城乡建设部部长王蒙徽专访:《防风险稳增长促改革,推动住房和城乡建设事业高质量发展 提质改造相适应的城市开发建设体制机制,以及相应的金融、财税、土地等政策体系,推动实施城市更新行动。

2022年2月

国新办

国新办举行推动住房和城乡建设高质量发展发布会

四是稳步实施城市更新行动。实施城市体检评估机制,在59个样本城市开展城市体检。制定“城市营建要则”,加强城市建设底线管控,防止在城市更新中大拆大建。督促各地从广州市大规模迁移砍伐树木等事件中深刻汲取教训,坚决杜绝破坏性“建设”行为。建立国家历史文化名城保护评估制度,加快划定历史文化街区、确定历史建筑。统筹防洪和排涝,推进城市排水防涝设施建设。地级及以上城市开展垃圾分类的小区覆盖率达到74%。一批新型城市基础设施建设项目落地见效。推进国家、省、市三级城市运行管理服务平台建设。

2022年3月 国务院 政府工作报告 有序推进城市更新,加强市政设施和防灾减灾能力建设,开展老旧建筑和设施安全隐患排查整治,再开工改造一批城镇老旧小区,支持加装电梯等设施,推进无建设和公共设施适老化改造。

资料显示:政府网站,观研天下整理

到目前我国城市更新正在以点到面,逐步在全国铺开。自2021年城市更新战略上升到国家层面开始,全国各地都在积极响应并加强立法与政策完善。有相关资料显示,截至到2022年3月29日,据不完全统计,我国共有20多个省市出台了相应政策。

2021年以来各省市城市更新相关政策表述 地区 政策文件 主要内容 烟台

《烟台市人民政府办公室关于烟台市区城市更新行动的实施意见》 1、以“三化三治”为重点,着力改善城市形象面貌。以“改善市容环境、塑造特色风貌”出发点,以“绿化、亮化、美化、治乱、治堵、治差”为主要内容,选准更新区域,搞好城市设计,整体改造建设,一体化解决城市环境秩序突出问题。2、在各类规划中,优先保障市政基础设施、公共服务设施建设用地。 潍坊 《潍坊市城市更新实施办法(草案)》修改意见的通知 1、优先保障土地等要素供应。2、允许项目用地性质的兼容与转换,鼓励公共性设施合理复合集约设路。3、允许项目实施主体通过“带实施方案挂牌”等方式获得土地使用权,并按规划片区规划实施滚动开

发建设。4、对符合专项债券发行条件的城市更新项目，由市发改、财政、住建等部门进行包装策划和对上衔接，优先争取新增地方政府专项债券资金支持。黄石

《黄石市城市更新三年行动方案》1、通过实施城市更新三年行动，完成沿江环湖综合整治，基本完成老旧小区改造和棚改清零、老旧街区提升、老旧厂房利用、城中村改造，建设公园城市，打通城市断头路，提升城市景观路，缓解城市交通“三难”问题，完善15分钟社区生活圈。2、基本实现城市功能完善，城市品质提升，老百姓安居乐业，增强人民群众的幸福感和获得感 珠海 《珠海经济特区城市更新管理办法》新发布的《管理办法》删除了与相关规定和实际工作推进要求不适用或重复性的条款，完善了实施主体选择方式和项目全过程监管制度，并补充了实际工作中需要给予支持的措施 重庆 《重庆市城市更新管理办法》城市更新主要包括完善生活功能、补齐公共设施短板，完善产业功能、打造就业创新载体，完善生态功能、保护修复绿地绿廊绿道、完善人文功能、积淀文化元素魅力，完善安全功能、增强防灾减灾能力。将对城市更新项目提供政。铜陵

《铜陵市城市更新专项规划（2021-2035年）》的批前公示1、对铜陵市生态环境、公共服务、道路交通、市政公用设施、安全韧性、历史文化保护、景观风貌七个方面进行综合分析；2、重点更新地区指引、自然生态保护指引、环境风险控制指引、配套设施规划指引、历史文化保护与利用指引、城市风貌特色塑造指引、“两房”配建指引。贵州

《贵州省城市更新行动实施方案（送审稿）》1、发布关于向社会公开征求《贵州省城市更新行动实施方案（送审稿）》意见的通知。2、到2022年，县城及以上城市完善城市更新政策体系和工作机制，形成城市更新项目库，建成一批城市更新示范项目。3、到2025

年，存量棚户区（城中村）改造任务消化完毕，完成城镇老旧小区背街小巷改 成都 《成都市公园城市有机更新导则》从“保护历史文化、优化功能业态、完善公服设施、美化城市环境、强化安全韧性”五个方面提出了目标与指引。并在此基础上，提出了具体更新路径和方法。北京《北京市城市更新行动计划(2021-2025年)》1、北京城市更新要紧扣新版总规和发展实际，聚焦城市建成区存量空间资源提质增效，不搞大拆大建，推动六类城市更新项目的发展，建立起良性的城市自我更新机制。2、六类城市更新项目分别为：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，老旧小区改造，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，低效产业园区“腾笼换鸟”和老旧厂房更新改造，城镇棚户区改造。上海《上海市城市更新条例》1、建立区域更新统筹机制，由更新统筹主体负责推动达成区域更新意愿、整合市场资源、编制区域更新方案，统筹、推进更新项目实施。2、根据区域情况和更新需求，政府可以新统筹主体参与规划编制、实施土地前期准备、统筹整体利益等职能。3、本市建立更新统筹主体遴选机制。市、区政府通过公开、公平、公正的遴选，确定与城市更新活动相适应的市场主体作为更新统筹主体 银川

《银川市城市更新三年行动实施方案（2021—2023年）》1、着力完善城市基础设施、公共服务设施和生态环境设施，全面改善人居环境，提升宜居宜业水平；2、加强对历史文化遗产和自然资源的保护利用，塑造城市时代特色风貌；3、到2022年，基本形成银川市老

旧

旧

小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，基本完成2000

年底前建成的需改造老旧小区，并积极推进2005 年底前建成的需改造老旧小区改造任务。

亳州 《亳州市城市更新实施办法 将紧紧围绕“一都一区一基地，一城一市一中心”建设目标，结合城市体检工作和国土空间规划，将城市更新与全国文明城市创建等有机融合，实现城市布局更科学、功能更完善、产业更多元、品质更优。 湛江

《印发湛江市城市更新(“三旧”改造)管理暂行办法的通知 提出鼓励成片连片改造，对于改造地块不在历史文化街区范围内，确实不能与周边地块整合且满足用地规划条件规定的，可以进行城市更新 内蒙古 《内蒙古自治区人民政府办公厅关于实施城市更新行动的指导意见》加大资金支持。积极争取中央补助资金，调整优化财政支出结构，加大城市更新项目投入。统筹自治区专项资金，引导财政性补助资金向城市更新项目倾斜。 石家庄

《石家庄市城市更新管理办法 提出城市更新要坚持保护优先、产业优先、生态优先；规划引领，补足短板；政府引导、市场运作；少拆多改，注重传承；试点先行有序推进五 济南 《济南市城市更新专项规划(征求意见稿)》 1、规划期限为2021-2035

年；2、构建“历史城区”“二环以内”“中心城区”“市域范围内其他建成区”四大更新圈层 唐山 《唐山市城市更新实施办法(征求意见稿)》对唐山市城市更新的实施范围、实施原则、项目来源、工作机制、资金筹措等方面做出指示。西安 《西安市城市更新办法》从城市更新的

职责要求、城市更新规划、城市更新实施计划、城市更新项目管理等多方面做出了明确规定。长沙 《长沙市城市更新专项规划(2021-2035)》 1、形成“一核两带多区多点”空间总体结构，对老旧小区、棚户区等进行改造；2、划定32个更新片，涉及范围面积129.6

平方公里。沈阳 《城市更新管理办法》 1、零星土地可改造成口袋公园、环卫设施；2、鼓励存量资源发展文创、养老等产业；3、增加公共服务功能可获20%容积率奖励；4、建立城市更新及发展基金。大连 《兰州市城市更新实施办法(征求意见稿) 1、制定城市更新年度实施计划和实施方案，计划将老旧小区改造、危旧房改造、老旧街区改造、历史文化街区保护、既有建筑节能改造、综合整治、保障性住房建设等工作纳入城市更新范围；2、主要通过单独或综合采取微改造、综合整治、拆除重建等方式推动实施。 合肥

《合肥市城市更新工作暂行办法》 从四方面关注城市内涵发展、强调以人为本、重视人居环境的改善和城市活力的提升：1、坚持“留改拆”并举，科学确定城市更新内容；2、设立专门机构，统筹协调城市更新工作；3、汇聚专家力量，凸显城市更新决策专业性；4、夯实政策保障，逐步完善城市更新的治。辽宁省 《辽宁省城市更新条例》 1、城市更新应遵循“规划引领、统筹推进，政府推动、市场运作，民生优先、节约集约，数字赋能、绿色低碳，公众参与、共建共享”的原则，优化城市更新体制机制2、促进完善城市功能，改善人居环境。

将城市建设重点转向以提升城市品质为主的存量提质改造。 广州

《关于在深化城市更新工作推进高质量发展中加强年度实施计划管理的指导意见》 1、坚持“补短板、惠民生、强弱项”。2、坚持维护土地市场稳定。3、坚持保障房地产市场健康发展。4、坚持支持重大战略平台建设。

资料显示：各政府网站，观研天下整理

三、市场投资

随着城市更新战略上升到国家层面开始，全国各地都在积极响应，除了加强立法与政策完善，也在不断制定相关重点项目计划，加大投资。例如在辽宁“十四五”投资规划中，谋划首批城市更新示范项目120个，总投资1891亿元。谋划“十四五”期间涵盖住建、交通、商业、文旅、工业遗产和生态治理等城市更新项目2230个，总投资1.3万亿元。广州市“十四五”规划公布了五个重点城市更新方面的投资金额，预计十四五期间实现投资总额达3315亿元，总投资金额达7672亿元。

部分区域城市更新“十四五”投资规划汇总 地区 投资规模（亿元） 具体情况 辽宁 13000 谋划首批城市更新示范项目120个，总投资1891亿元。谋划“十四五”期间涵盖住建、交通、商业、文旅、工业遗产和生态治理等城市更新项目2230个，总投资1.3万亿元 河南 3000 城市更新工程力争“十四五”期间完成投资3000亿元以上 广州 3315 广州市“十四五”规划公布了五个重点城市更新方面的投资金额，预计十四五期间实现投资总额达3315亿元，总投资金额达7672亿元。 成都 6500 当前十四五期间92个项目估算投资总额超过6500亿元 武汉 5000 目前，市更新中心初步选择了153个更新项目纳入“十四五”城市更新项目库，总投资超过5000亿元。 南昌 3204 十四五期间城市更新共计项目239个，总投资3203.5亿元 深圳 10000（估算值）《关于深圳城市更新与土地整备的“十四五”规划（草案）》指出“规划期内完成城市更新和土地整备固定资产投资总额超过1万亿元”。 青岛 3287 市南区，372亿元；崂山区，1086亿元；李沧区，1300亿元；即墨区，508亿元；平度市，20.8亿元

资料显示：各地政府工作规划，各地重点项目计划，观研天下整理

此外各地也在相继成立城市更新相关基金。例如天津设立天津城市更新基金，基金规模在600亿元左右；石家庄设立石家庄城市更新基金，基金规模在100亿元左右。

部分城市更新基金汇总 地区 基金名称 基金规模（亿元） 成都 城市更新基金 10 西安 城市更新基金 80 天津 天津城市更新基金 600 石家庄 石家庄城市更新基金 100 上海 上海城市更新基金 800 上海 上海城市更新引导基金 100 无锡 无锡城市更新基金 300 深圳 福田区城市更新基金 100

资料显示：公开渠道信息统计，观研天下整理（WW）

四、城中村改造工作情况

虽然受益于城市更新火热带动，我国城中村改造工作也在加速。但相比于城市更新，城中村改造一词出现的要早一些。虽然自2019年以来，我国棚改市场已进入相对静默期，棚改市场规模呈现趋势性下滑，12省计划开工量锐减53%。但整体来看，全国棚改仍在继续。

例如在十三五时期，温州全市重点改造范围内计划完成81个行政村(另10个自然村、区块)，共计30970户以上。其中鹿城、龙湾、瓯海三区完成55个行政村，24000户以上的改造。杭州计划要完成改造178个村，其中，按拆除重建139个、综合整治21个、拆整结合18个。具体的改造时间表也有了明确：2016年21个村、2017年22个村、27个村、2019年32个村、2

2020年76个村。

十三五期间全国主要地区城中村改造计划 地区改造计划 温州 十三五期间，全市重点改造范围内计划完成81个行政村(另10个自然村、区块)，共计30970户以上。其中鹿城、龙湾、瓯海三区完成55个行政村，24000户以上的改造。 深圳 十三五期间，深圳争取完成各类更新用地规模30平方公里。其中，拆除重建类更新用地供应规模为12.5平方公里，非拆除重建类(综合整治、功能改变等)更新规模为17.5平方公里。 广州 到2020年，计划推进城市更新规模85~100平方公里，计划实施完成城市更新规模42~50平方公里。 杭州 计划在“十三五”期间要完成改造178个村，其中，按拆除重建139个、综合整治21个、拆整结合18个。具体的改造时间表也有了明确：2016年21个村、2017年22个村、27个村、2019年32个村、2020年76个村。

资料显示：观研天下整理（WW）

有数据显示，“十三五”期间我国棚改累计开工2300多万套，帮助5000多万居民实现安居梦；截止到2020年，共有3800多万困难群众住进公租房，累计2200多万困难群众领取了租赁补贴。

“十四五”时期仍将持续推动城中村改造进程。例如云南省发布的《云南省住房和城乡建设事业“十四五”规划纲要》，明确，十四五期间，城市棚户区（老旧小区）改造、保障性租赁住房数量100万套，其中，城市棚户区改造30万套，老旧小区改造数量55万套，保障性租赁住房15万套。到2025年，城镇居民人均住房建筑面积41.5平方米，比2020年的40实现增长。

河北省公布《河北省城镇住房发展“十四五”规划》，明确改造2000年底前建成的城镇老旧小区6755个，涉及居民125万户、房屋建筑面积1.04亿平方米，预计总投资260亿元，2000年底前建成需改造的城镇老旧小区全部完成改造。2021年底前，全省城市建成区尚未改造的459个城中村全部启动改造，“十四五”期末，完成城市建成区内所有城中村改造任务。

昆明市盘龙区公布了《“十四五”城市更新改造规划》，明确了辖区内列入改造计划的63个城中村、7个三旧连片区、7个老旧厂区的具体改造时间表。根据“规划”，盘龙区共有77个城中村改造项目，目前已全部完成改造14个。“十四五”期间将完成剩余63个，其中计划完成18个项目规划编制报批工作，完成52个项目的拆迁任务，启动33个项目回迁安置房建设，完成55个项目的土地交易。

宁波海曙区公布了十四五期间城中村的改造计划，将重点启动45个城中村改造，改造面积600万平。其中，重点规划了11个改造区域。分别是临空核心片区、姚江南滨水区、奉化江西岸、临空重大产业平台、村级工业园升级集、TOD开发范围内、重要道路工程内、机场路南段沿线区域、集士港区域、中部发展潜力区。

广州市印发《广州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，提出，在“十四五”规划中，广州要加快建设科技创新强市，并将进一步推进城市有机更新提质增效。同时根据《纲要》，广州将积极推进“三旧改造”，继续完善旧城镇、旧村庄、旧厂房“

三旧”改造政策体系，提升城市面貌。推进183条城中村改造；基本完成395个老旧小区微改造项目、27个旧街区改造项目，有序推动旧楼加装电梯；实施306个旧厂房改造项目，推动旧工业厂区向特色园区和创新产业功能混合开发转型。

但值得注意的是，大规模拆除和建设的棚屋改革方法将逐步退出，而是采取改造升级的措施。“十三五”规划明确指出，现有城中村、城市棚户区 and 危房改造要在2020年基本完成。住建部会议上也表示，2020年要严格把握把握棚改的标准和范围。与此同时，为了配合调控政策，国家于两年前开始调整“货币化棚户区改造”的政策，并敦促房价持续上涨和库存不足，以尽快取消棚改革，这使得“旧房拆迁”成为新趋势。

观研报告网发布的《中国城中村改造行业发展趋势分析与未来前景调研报告（2022-2029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 2018-2022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 2018-2022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 2022-2029年世界城中村改造行业分布走势预测

第七节 2022-2029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

- 一、中国GDP增长情况分析
- 二、工业经济发展形势分析
- 三、社会固定资产投资分析
- 四、全社会消费品零售总额
- 五、城乡居民收入增长分析
- 六、居民消费价格变化分析
- 七、对外贸易发展形势分析

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 2018-2022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 2018-2022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 2018-2022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 2018-2022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

· · · · ·

第十二章 2022-2029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 2022-2029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 2022-2029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、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

详细请访问：<http://www.chinabaogao.com/baogao/202205/594045.html>