

CBRE

城市更新白皮书

世邦魏理仕战略顾问部
2022



Contents

01

重新定义

——中国城市更新的独特内涵

02

深度把脉

——中国城市更新的现状症结

03

创新求索

——中国城市更新的破局之策

04

未来展望

——中国城市更新的趋势动向

前言

至2020年底，我国常住人口城镇化率达63.89%，城镇化正式开启下半场。按照国际经验，下半场的城镇化，将面临城镇化问题的集中爆发期，在我国首当其冲的是土地资源稀缺带来的发展约束。而城市更新作为破解资源约束、实现可持续发展的重要手段，将以中国城镇化下半场“主角”之姿登上台前。

本白皮书基于CBRE战略顾问部过往在城市更新领域的实践探索，聚焦我国城市更新的独特内涵、针对城市更新实施落地方面的各类症结、提出未来城市更新的创新策略和趋势展望，以期为读者在解决相关问题时提供参考。

01

重新定义——中国城市更新独特内涵

导读（本章要点）

- 今年，“城市更新”首次被写入政府工作报告中，提到前所未有的战略高度，成为全国关注的热点。不同于西方国家完整的城镇化进程，我国城市更新始终与高速城镇化进程相生相伴。
- 同时，区别于西欧国家的高度市场化与自发生长，中国城市更新的发展演化和国家及地方的政策导向密切相关，在具体更新内容和运作方式上也有自身的特色。





1.1 城市更新的缘起与演变

2021年，作为中国第二个百年奋斗目标和“十四五”的开局之年，“城市更新”首次被写入政府工作报告，提到前所未有的高度，成为全国关注的热点。

回顾中国城市更新发展历程，对比西欧国家城市更新特征：

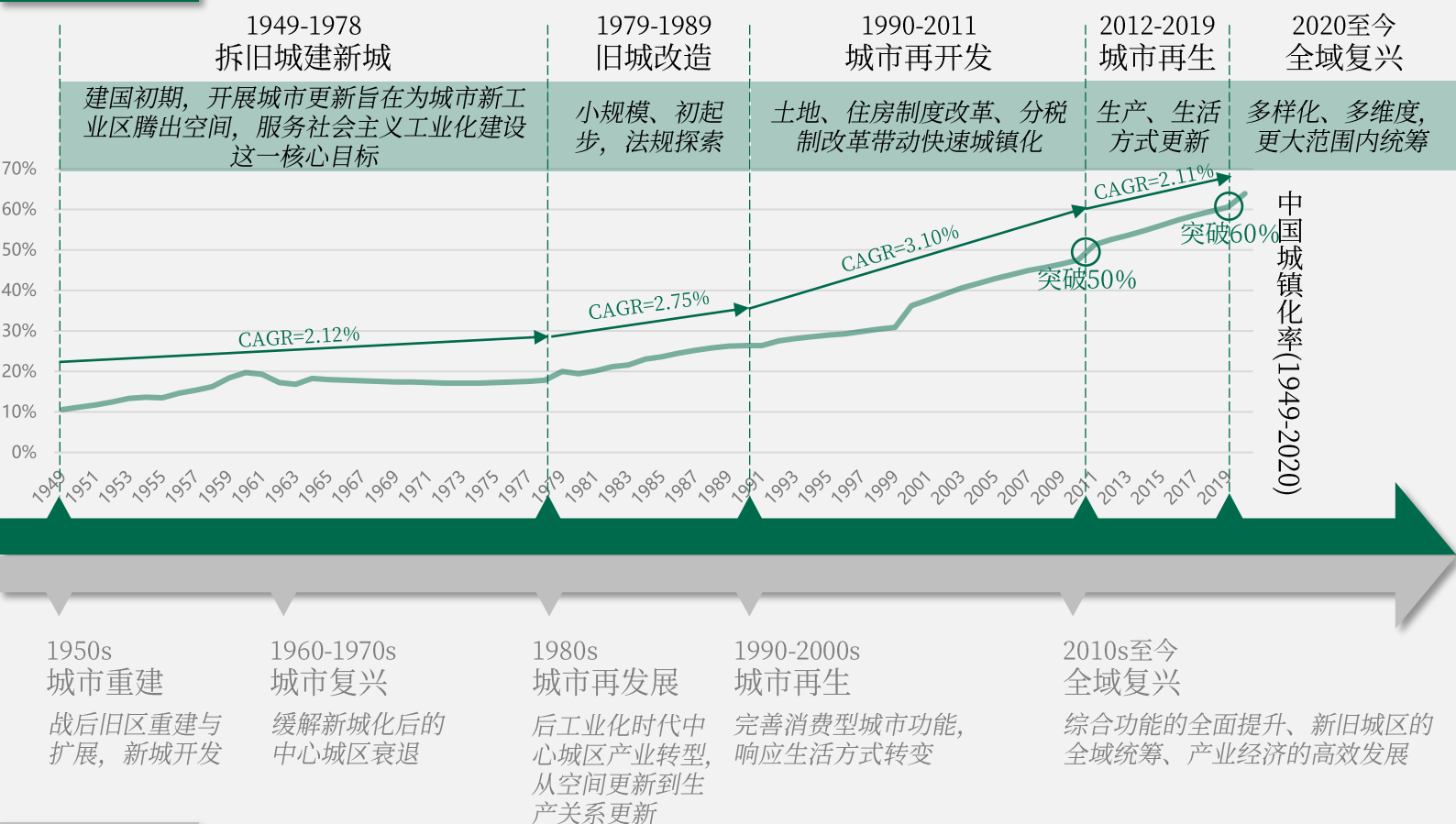
第一阶段（1949-2011年） 新中国建国以来，以经济建设为中心，城市更新始终以促进经济发展作为首要目标。服务社会主义工业化建设，加快城市化进程，城镇化率实现50%的里程碑。

第二阶段（2012-2019年） 得益于国内经济结构转型，中国用不到10年的时间完成了城市更新从“量”到“质”的初步探索，西欧国家则经历近30年。生产关系和生活方式的转变成为城市更新赋予新的内涵，城市更新由空间的更新迈向内容的更新。

第三阶段（2019年至今） 国内城镇化率突破60%，站在“城镇化”下半场，中国的城市更新也将服务于全面建设社会主义现代化国家目标，开展以人为核心，更为多样化、多维度，更大范围内统筹的综合更新。



中国



西欧



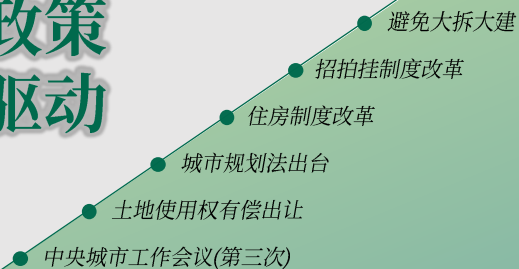
1.2 中国城市更新的特殊土壤与内涵

政策内涵

不同于西欧国家的高度市场化与自发生长，中国城市更新的发展演化和国家系列政策的出台密切相关。土地使用权有偿转让、住房商品化改革等系列政策的出台推动着我国城市更新发展阶段、发展模式的转变。

中国的城市更新，应首先读懂政策背后的内涵。

政策驱动



另一方面由于中国各城市的城镇化进程阶段和速度不同，经济发展基础与人民物质精神需求侧重也存在较大差距，各地在国家政策基础上分别针对地方特色制定实施方案，以实现本市发展，体现了中国城市更新的地域性特色。

因此，在城市更新实施过程中，无论是地方政府还是城市运营商，不能盲目照搬其他城市经验。

上海
高效提质
区域统筹

深圳
挖潜找量
市场创新

北京
控增优存
政府推动

广州
三旧改造
政府主导

成都
惠民增绿
合伙运营

因地制宜

内容特征

人本化

回归“惠民”
捕捉趋势，高质量供给
响应管理新需求

多类型

片区/园区/单体/公益
特定政策地区
棚改/旧改/危改/老旧小区改造

全维度

产业发展 城市韧性
历史文化 生态环境
公共服务 政策与资金

运作特色

顶层路径的不断完善

- 顶层原则
- 技术规范
- 政策奖励
- 实施路径
- 行动保障
-

- 片区综合开发
- F+EPC+O
- 试点特区
- 统筹平台
- 创新土地供给
-

实施模式的合理创新