

【城市更新资讯周报】

(第三十九期 2019/6/18)

目 录

活动集锦.....	2
1、存量土地二次开发流程汇总及报批报审技巧培训讲座.....	2
行业动态.....	4
城市更新单元计划.....	4
1、本期深圳市城市更新单元计划汇总表.....	4
城市更新单元规划.....	5
1、本期深圳市城市更新单元规划汇总表.....	5
土地整备利益统筹项目.....	5
1、本期深圳市土地整备利益统筹项目汇总表.....	5
政策速递.....	6
1、自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》的通知.....	6
2、关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施.....	7
3、龙岗区工业项目建设用地控制标准（试行）.....	8
4、盐田区工业及其他产业用地供应管理实施细则（修订）（征求意见稿）.....	9
采购与招商.....	10
1、罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目方案设计预审公告.....	10
拆赔信息.....	12
1、福田区香蜜二村旧住宅区（棚户区）改造项目住宅房屋搬迁补偿安置标准（征求意见稿）.....	12
2、罗湖区蔡屋围统筹片区城市更新项目集资楼补偿标准.....	15
城市更新开发商匹配度研究.....	16
1、城市更新中开发商匹配度研究之中海篇.....	16
2、城市更新中开发商匹配度研究之碧桂园篇.....	17



1、存量土地二次开发流程汇总及报批报审技巧培训讲座

存量土地二次开发的实质是作出土地二级开发的顶层方案，使此方案获得政府端的认可，俗称“行政许可”；使此方案获得业主端的认可，俗称“拆迁”；使此方案获得资金端的认可，俗称“融资”。让这三方认可的工作，都可以认为是报批报审。只不过是因为政府的许可具有统领性、强制性、刚性、否决性的特点，使业界习惯上把获得政府端的认可称为“报批报建”。

城市更新网经过多年的研究，在相应项目实践的基础上，梳理出深圳目前所有的存量土地二次开发流程，从中发现流程背后的逻辑，让业界能够站在政府的角度，理解政府的思维逻辑，提高自身的报批技巧，更好地让自己项目的方案获得政府的认可和审批。

培训讲师：

●宋老师

城市更新网首席专家。

项目管理硕士，知名城市更新专家，城市更新网、城市更新房地产咨询服务有限公司总经理，城市更新项目孵化模式、“城市更新众筹模式”创始人，城市更新拆赔比估算器发明者，城市更新 TIBO 实施模式联合创始人，城市更新项目实施顶层架构设计践行者，数十年从事城市更新领域的研究、咨询和项目操盘工作，对城市更新运作有独到见解和丰富经验。

●陈老师

深圳市城市更新房地产咨询服务有限公司项目管理中心总经理。

多年龙岗区政府城市更新管理部门行业管理经验，多年开发商报批报审经验，对二次开发报批报审有自己独到的理解和实操经验。

培训相关信息：

主办单位：城市更新推动中心

协办单位：城市更新网 城市更新汇

承办单位：深圳市城市更新房地产咨询服务有限公司

时间安排及地点：

时间：2019 年 6 月 29 日（周六）9:00—17:00

8:30-9:00 公开课签到

9:00-17:00 公开课培训

地点：中国 深圳（报名后培训前一周告知具体地点）

费用及优惠：

公开课费用：2880 元/人（含讲师费、场地费、讲义费、当天午餐费）

公开课优惠方式：5 人及 5 人以上集体报名 9 折，10 人及 10 人以上集体报名 8 折优惠。6

月 24 日之前报名交费者，另外再享受 9 折优惠。

备注：会务组提供酒店代订服务，如需住宿请在报名表中说明，会务组统一安排，费用自理。

报名方式：

电话：4000-663-998

许小姐 13543281600（微信同号）

周小姐 18948325010（微信同号）

邮件报名：2376228241@qq.com

QQ 报名：2376228241

城市更新单元计划

1、本期深圳市城市更新单元计划汇总表

序号	批次	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (平方米)	改造方向	发布日期
1	2019 年深圳市宝安区城市更新单元第四批计划	全一地块城市更新单元	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	71663	普通工业用地(M1)	2019 年 6 月 5 日
2	园山街道保安社区坳二村片区城市更新单元计划(草案)	园山街道保安社区坳二村片区城市更新单元	未公示	54005	未公示	2019 年 6 月 11 日
3	2019 年龙岗区城市更新单元计划第五批计划	石龙坑片区	深圳市泰富华投资发展有限公司	111244	居住	2019 年 6 月 12 日
4	2019 年深圳市龙华区城市更新单元计划第二批计划	大布巷片区城市更新单元	深圳金广房地产有限公司	218699	居住、商业	2019 年 6 月 12 日
5		万众生活村片区城市更新单元	深圳市合胜房地产开发有限公司	54749	居住	
6		冠彰电器厂城市更新单元	伟禄置业(深圳)有限公司	24263	居住	
7		龙华老街地块城市更新单元	深圳市中宏锦园房地产开发有限公司	23701	居住、商业	

城市更新单元规划

1、本期深圳市城市更新单元规划汇总表

序号	行政区	单元名称	发布日期
1	宝安区	西乡街道盐田旧工业园城市更新单元规划修改（草案）	2019 年 5 月 31 日
2	福田区	沙头街道金地工业区城市更新单元规划（修改）	2019 年 6 月 5 日
3	盐田区	盐田街道金斗岭工业区城市更新单元规划（草案）	2019 年 6 月 7 日
4	龙华区	龙华街道河背老村片区城市更新单元规划	2019 年 6 月 12 日
5	盐田区	盐田街道龙眼园旧村二期城市更新单元规划（草案）	2019 年 6 月 14 日

土地整备利益统筹项目

1、本期深圳市土地整备利益统筹项目汇总表

序号	行政区	项目名称	发布日期
1	龙华区	观澜森林公园一期建设项目（福城段）土地整备实施方案	2019 年 6 月 12 日
2	坪山区	沙田整村统筹（一期）土地整备利益统筹规划（草案）	2019 年 6 月 13 日

需要以上城市更新单元计划、规划及土地整备利益统筹项目相关公示及附件（图）可联系城市更新网官方电话 4000-663-998 获取。

1、自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》的通知

1. 地价定义

本指导意见所述划拨国有建设用地使用权地价，是指以划拨方式取得的、无年限限制的
土地使用权价格。

2. 评估方法及要点

（1）成本逼近法

采用成本逼近法评估划拨地价，应选用客观的土地取得及开发成本数据，包括土地取得
费、土地开发费、税费、利息、利润等分项。

（2）市场比较法

运用市场比较法时，应选择与估价对象同类型的比较实例。比较实例主要来源于政府实
际划拨供地案例，选择实例时可不考虑供后实际用途。

（3）公示地价系数修正法

待估宗地所在区域，政府已公布划拨土地使用权基准地价时，可选用基准地价系数修正
法评估划拨地价。采用已完成更新但尚未向社会公布的划拨土地使用权基准地价，需经市、
县自然资源主管部门书面同意。

（4）收益还原法

地方政府对划拨土地收益有处置政策或通过研究测算能够明确收益构成的，可依据《城
镇土地估价规程》运用收益还原法。

（5）剩余法

在《城镇土地估价规程》剩余法思路衍生技术路线，通过出让土地使用权价格扣减土
地增值收益的方法评估划拨地价，可定义为剩余（增值收益扣减）法。

2、关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施

（一）规划计划体系有没有调整

1. 增加规划期至 2035 年的全市城市更新规划，为全市城市更新政策及规划制定提供更加前瞻性以及综合性的指引；
2. 强化计划调控抓手，按照年度制定城市更新单元计划、规划和用地出让任务指标，搭建涵盖任务下达、过程跟踪、年终考核的年度计划管理机制，保障中长期规划的有效落实。

（二）促进城市高质量发展

《若干措施》的各部分内容都围绕着“高质量”发展主题，并且特别针对以往城市更新中相对薄弱的绿色发展、历史文化遗产保护和活化等方面提出了优化建议。

（三）片区统筹思路

加强市区共建，要创新“案例+政策工具箱”的工作机制，鼓励各区选择片区统筹试点，充分发挥政策组合拳的优势，推进片区整体开发建设。在试点项目的推进过程中，总结典型问题及可推广可复制的解决方法，形成“从个别到一般，再由一般到个别”的良性循环的工作机制。

（四）产业发展相关措施

1. 鼓励“工改工”拆除重建类城市更新，特别是“工改 M1”项目；
2. 强化了产业空间的管理要求，严控“工改 M0”，强化产业升级更新项目审查与监管。

（五）城中村改造思路

1. 对城中村综合整治的手段进行了拓展，特别是针对一些存在重大隐患或者基础设施和公共设施严重不足，又无法简单通过城中村综合治理、增加辅助性公用设施等手段予以解决的，允许其综合运用局部拆建、扩建、加建等多种方式予以实施。
2. 针对拟进行拆除重建的城中村，进一步规范集体资产管理，严禁开发企业私下进驻城中村及私下倒卖，降低改造成本和社会风险。

3、龙岗区工业项目建设用地控制标准（试行）

工业项目建设用地控制标准：

工业项目建设用地必须同时符合投资强度、土地产出率、地均纳税额、产值能耗、容积率、土地弹性出让年限五项指标。

本标准适用于龙岗区辖区范围内国有产业用地出让项目、“农地入市”项目、旧工业区拆除重建项目、产业用地容积调整项目及“整体转让”产业用地项目。其中：

1. 2018 年 7 月 1 日以后的国有产业用地出让项目按照本标准执行，2018 年 7 月 1 日以前的国有产业用地出让项目按照本标准的 50% 执行。（注：已签订产业用地发展监管协议中约定了土地产出率指标的按原协议执行。）

2. “农地入市”项目除土地产出率和地均纳税额两类指标在项目建成后第一个完整会计年度按照本标准的 28% 执行，第二个完整会计年度及其以后年度按照本标准的 70% 执行，其余指标原则上按照本标准执行。

3. 旧工业区拆除重建项目除土地产出率和地均纳税额两类指标在项目建成后（若分期则各期单独计算）第一个完整会计年度按照本标准的 20% 执行，第二个完整会计年度及其以后年度按照本标准的 50% 执行，其余指标原则上按照本标准执行。

4. 产业用地容积调整项目权利人自行持有的新增建筑面积除土地产出率和地均纳税额两类指标在项目建成后第一个完整会计年度按照本标准的 28% 执行，第二个完整会计年度及其以后年度按照本标准的 70% 执行，其余指标原则上按照本标准执行。在核查项目收入法增加值和纳税总额时，权利人自行持有的新增建筑面积按项目所属行业容积率控制标准折算成新增产业用地面积。

5. “整体转让”产业用地项目是指已出让的经审核符合整体转让条件的国有产业用地项目。其中，2018 年 7 月 1 日以前出让的国有产业用地整体转让时，次受让人与区产业主管部门重新签订产业用地发展监管协议时，除土地产出率和地均纳税额两类指标按照本标准的 50% 执行，其余指标原则上按照本标准执行。2018 年 7 月 1 日以后出让的国有产业用地整体转让时，则按照本标准执行。（注：已建成项目不考核投资强度。）

4、盐田区工业及其他产业用地供应管理实施细则（修订）（征求意见稿）

修订后新变化内容：

（一）**进一步明确工业及其他产业用地的范围和供应原则。**一是明确指出工业及其他产业用地是指用于引进产业项目的普通工业用地（M1）、新型产业用地（M0）、物流用地（W0）和仓储用地（M1），以及引进社会投资，用于产业化经营项目的文体设施用地（GIC2）、医疗卫生用地（GIC4）和教育设施用地（GIC5）等。二是在供应原则方面，增加了“优先保障辖区总部企业、上市公司等的用地需求，同类别项目中优先考虑地均税收、地均产值和营业收入均较高的产业项目”的内容。

（二）**优化重点产业项目遴选机制。**一是进一步明确有关重点产业项目遴选的主体；二是将重点产业项目用地的竞买资格条件设置提前至重点产业项目遴选环节，在遴选方案中拟定土地竞买资格条件，与产业发展监管协议一并报送审定。三是调整和完善了专责领导小组成员单位及其职责。四是在遴选申请阶段明确增加了部分需提供的资料。五是增加重点产业项目遴选方案的有效期为1年，提高遴选的时效性，促进供地效率的提升。

（三）**鼓励企业联合竞买。**一是在申请产业项目遴选、申请投标或竞买土地以及产业发展监管等环节，都增加了联合竞买的相关内容；二是完善联合竞得土地的不动产权登记。三是对联合竞买用地的企业予以地价优惠。

（四）**构建环境保护机制。**此次《实施细则》的修订，按照要求增加了环境保护要求相关内容。明确将环境保护要求写进遴选方案和土地供应方案中，将土壤环境保护要求纳入产业项目遴选审查、土地供应、产业发展监管等环节中进行全方位、全过程考核，尤其是突出工业及其他产业用地供应过程中土壤环境影响及质量要求。

（五）**完善地价标准。**一是在地价标准方面，原《实施细则》规定“重点产业项目用地上除配套商业以外的建筑类型，出让底价按照评估价的70%确定。二是对用地出让底价适用产业发展导向修正系数的产业类型做了调整。

（六）**其他方面的新变化。**



1、罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目方案设计预审公告

招标概况

招标项目名称：	罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目方案设计	招标项目编号：	2018-440303-70-03-718425003
工程类型：	设计	招标方式：	公开招标
资格审查方式：	资格预审	是否预选招标：	否
公告发布开始时间：	2019 年 06 月 11 日 09:00 时	公告发布截止时间：	2019 年 06 月 20 日 18:00 时
公告质疑截止时间：	2019 年 06 月 15 日 17:00 时	公告答疑截止时间：	2019 年 06 月 17 日 17:00 时

招标人及招标代理

建设单位：	深圳市城建产业园发展有限公司	经办人：	黄金坤
办公电话：	18682402620		

标段信息 1

递交资格申请文件截止时间：	2019-06-20 18:00		
招标部分估价：	5000 万元	计划总投资：	1450000 万元
本次招标内容：	1、根据甲方要求调整建筑方案并通过甲方评审后，完成建筑、结构、机电（含给排水、空调、强电、弱电智能化、消防等专业）、人防、绿色建筑、海绵城市、装配式建筑（按政府要求比例）及景观、室内（各项建筑功能的主要公共空间）、泛光的方案设计。方案设计阶段的专业顾问（绿建及海绵顾问除外）由中标单位总包。2、是否聘请专业顾问（含结构顾问、幕墙顾问、消防顾问，机电顾问、交通顾问等）不做强制要求，但其设计成果及设计深度、设计进度须满足招标人及《建筑工程设计文件编制深度规定（2016 版）》有关方案设计深度的要求。中标人需负责将相关顾问设计成果、建议融合到方案设计成果文件中并出图。3、负责完成方案投资估算。4、协助甲方完成报地铁专项审批。5、后续服务：负责后续设计阶段的立面效果统筹工作，包括初步设计配合及施工图配合（参与技术讨论，审核相关图纸）、施工配合，对建筑效果进行整体把控（预计总工期 6 年）。		
招标范围：	建筑设计：方案设计； 其他：详见资格预审文件及招标文件		

主要投标成果：	模型;展板;演示文件;		
工程地址：	项目位于深圳罗湖泥岗东路和红岭北路交汇处 3002 号		
评标方法：	记名投票法	定标方法：	直接票决
是否接受联合体投标：	是	投标保证金：	80 万元
项目概况：	整个项目由三个地块组成,总用地面积 40347.1 平方米,计容建筑面积 462350 平方米。其中住宅 68870 平方米，地上商业 70540 平方米，地下商业 12800 平方米，办公 128020 平方米，商务公寓 86860 平方米，产业研发用房 81800 平方米，公共配套设施 13460 平方米。 其中 2018-001-0079（城市更新单元 01-01 地块）（简称 01-01 地块）， 地块用地性质为商业用地，总用地面积为 15233.23 m²，建筑容积率≤13.87，计容总建筑面积 211240 m²； 2018-001-0080（城市更新单元 01-03 地块）（简称 01-03 地块）， 地块用地性质为新型产业用地、商业用地，总用地面积为 13643.61 m²，建筑容积率≤10，计容总建筑面积 136330 m²；2018-001-0081（城市更新单元 01-05 地块）（简称 01-05 地块）， 地块用地性质为二类居住用地、商业用地，总用地面积为 11479.34 m²，建筑容积率≤10，计容总建筑面积 114780 m²。		
企业资质要求：	无		
其他资质：	境内投标人具有中华人民共和国建筑行业（建筑工程）设计专业甲级资质或建筑行业工程设计甲级资质或工程设计综合甲级资质。		
项目负责人资格：	具有中华人民共和国一级注册建筑师的资格。		
业绩要求：	一项 200 米及以上类似工程的超高层建筑方案设计经验。		
业绩要求所需提供的证明材料：	合同关键页、甲方履约评价等证明资料复印件、设计作品的相关说明效果图（照片）		

1、福田区香蜜二村旧住宅区（棚户区）改造项目住宅房屋搬迁补偿安置标准（征求意见稿）

**关于公示《福田区香蜜二村旧住宅区（棚户区）
改造项目住宅房屋搬迁补偿安置标准》
（征求意见稿）的通告**

为改善香蜜二村居民的居住条件，全面提升综合环境，根据区委区政府的部署，以及多数业主意愿，本项目已纳入福田区棚户区改造年度计划，区政府确定深圳市福田人才安居有限公司为项目实施主体。

为有序推进福田区香蜜二村旧住宅区（棚户区）改造项目改造工作，维护权利人利益，根据《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8号）、《深圳市福田区棚户区改造实施办法（试行）》（福府规〔2019〕1号）等相关规定，深圳市福田区莲花街道办事处组织深圳市福田人才安居有限公司拟定了《福田区香蜜二村旧住宅区（棚户区）改造项目住宅房屋搬迁补偿安置标准》（征求意见稿）（附后），现予以公示并征求意见。

有关权利主体可以在2019年6月4日至2019年6月13日期间，在项目现场指挥部公告栏和香蜜二村内各张贴处，查阅公示稿。

意见受理地址：项目现场指挥部

联系电话：0755-82551499/0755-23994583 联系人：周工

感谢您的参与和支持！

深圳市福田区莲花街道办事处

深圳市福田人才安居有限公司

2019年6月4日

福田区香蜜二村旧住宅区 (棚户区)改造项目住宅房屋搬迁补偿安置标准 (征求意见稿)

序号	补偿项目	补偿方式	补偿安置标准
1	被搬迁房屋 价值补偿	选择产权调换的	被搬迁房屋按建筑面积1:1.2进行产权调换,或被搬迁房屋套内建筑面积1:1进行产权调换。选定一种方式不得更改。
		选择货币补偿的	按照本项目评估价值时点的市场评估价格给予货币补偿。
2	面积增购		被搬迁人可增购单套(一个独立产权证认定为是一套)不超过10m ² 建筑面积。 增购建筑面积,由权利主体缴交房款。增购面积价格,按照同地块安居型商品房的价格计收。区住房和建设局委托市政府确定的承担房地产评估职能的非营利性机构评估确定后,在项目现场进行公示。
3	室内自行装修装饰补偿		按被搬迁房屋建筑面积1200元/m ² 标准协商补偿,被补偿人有异议的,可申请按照评估确定的重置成新价给予货币补偿。被搬迁人申请评估的,由被搬迁人抽签选定评估机构,评估后只能按照评估确定的重置成新价进行补偿。经评估后,如果评估确定的重置成新价低于1200元/m ² ,评估费用由被搬迁人承担;如果评估确定的重置成新价高于1200元/m ² ,评估费用由搬迁人承担。
4	搬迁费	选择产权调换的	按被搬迁房屋建筑面积×45元/m ² ×2
		选择货币补偿的	按被搬迁房屋建筑面积×45元/m ²
5	临时安置费	选择产权调换的	安置期限:被搬迁房屋交房之日起至产权调换房屋通知入伙之日+3个月(装修期); 补偿标准:第一年,90元/m ² ·月(之后逐年递增5元/m ² ·月)。
		选择货币补偿的	被搬迁房屋建筑面积×90元/m ² ·月×3个月。

序号	补偿项目	补偿方式	补偿安置标准	
6	按时签约及交房奖励	单套按时签约奖励	签约启动后1-30日(含当日)签约	60000元/套
			签约启动后31-60日(含当日)签约	40000元/套
		单套按时交房奖励	搬迁启动后1-30日(含当日)腾空交房	50000元/套
			搬迁启动后31-60日(含当日)腾空交房	30000元/套
		整栋或组团按时交房奖励	搬迁启动后1-60日(含当日)腾空交房(比例达到90%及以上, 按实际比例结算)	20000元/套×实际交房比例
		整体按时签约奖励	签约启动后1-90日(含当日)签约(比例达到95%及以上, 按实际比例结算)	20000元/套×实际签约比例
		整体按时交房奖励	搬迁启动后1-90日(含当日)腾空交房(比例达到95%及以上, 按实际比例结算)	20000元/套×实际交房比例
备注	①、 被搬迁房屋各项补偿标准参照《深圳市房屋征收与补偿实施办法(试行)》(市政府292号令)的规定, 结合房地产估价机构评估结果(同类房屋市场价格和租金标准)制定。			
	②、 签约期限: 本改造项目签约期限为签约启动之日起90日。			
	③、 选房原则: 实行“先签约, 先搬迁, 先选房”的原则, 具体选房排序方法另行规定; 被搬迁人选房应按下列条件选择: (1) 选房总面积与应补偿面积(以被搬迁房屋面积为基数确定的产权调换房屋面积)加增购建筑面积之和最接近的范围内选择; (2) 原则上选房总套数不超过被搬迁人现状持有房屋的套数。			
	④、 被搬迁房屋面积及用途认定: 被搬迁房屋建筑面积、套内建筑面积及房屋用途的认定, 以房地产权利证书记载的面积和用途为准; 房地产权利证书未记载或者记载不明的, 可以根据合法有效的竣工测绘报告认定房屋建筑面积(包括套内建筑面积), 根据合法有效的规划证明文件认定房屋用途。			
	⑤、 被搬迁房屋属于取得《房地产证》(市场商品房)或《不动产权证书》(商品房性质)完全产权的, 按本方案规定标准进行补偿安置; 被搬迁房屋属于其他不完全产权性质的, 应先报政府主管部门核查、审核后, 再依据相关政策法规研究确定其搬迁补偿安置标准。			

2、罗湖区蔡屋围统筹片区城市更新项目集资楼补偿标准

深圳市罗湖区蔡屋围统筹片区城市更新项目 集资楼补偿标准

序号	类别	补偿标准
1	房屋产权置换	按建筑面积 1:1 的比例回迁住宅或公寓 阳台按全面积补偿面积, 且未计入建筑面积的阳台面积计付过渡期租金
2	过渡期租金	75 元/平方米/月
3	搬迁补助费	10000 元/套
4	签约奖励金	2019 年 5 月 10 日至 6 月 9 日 (含当日) 签订《搬迁补偿协议》的, 每套奖励 5 万元 2019 年 6 月 10 日至 6 月 30 日 (含当日) 签订《搬迁补偿协议》的, 每套奖励 3 万元 2019 年 7 月 1 日 (含当日) 以后签订《搬迁补偿协议》的, 无签约奖励金
5	停车位	按现状每套给予 1 个月卡停车位, 停车位管理费为 100 元/位/月。
6	物业管理费	2019 年 5 月 10 日至 6 月 9 日 (含当日) 签订《搬迁补偿协议》的, 减免 3 个月物业管理费
7	面积差结算	面积差以货币补偿方式采取“多退少补”的原则, 双方均按回迁安置物业所在项目第一次开盘日当天同类物业的销售备案均价结算
8	回迁安置物业装修	回迁安置物业为住宅、公寓的, 按 1500 元/平方米的标准进行装修; 如业主选择不需要京基公司对回迁住宅、公寓进行装修的, 则未选择装修的应回迁建筑面积部分, 京基公司按 1500 元/平方米向业主支付装修补助款, 补助款在业主办入伙手续时, 双方一次性结算

备注: 本补偿标准最终解释权归京基地产蔡屋围统筹片区城市更新项目办公室所有

1、城市更新中开发商匹配度研究之中海篇

中海地产（以下简称“公司”）隶属于中国建筑集团有限公司，1979 年创立于香港，1992 年在香港联交所上市（股票代码：00688. HK，简称“中国海外发展”），位列 2019 年度中国房地产开发企业百强第六名。中海拥有 40 年房地产开发与不动产运营管理经验，业务遍布港澳及内地 70 余个城市及美国、英国、澳大利亚、新加坡等多个国家和地区。连续 15 年获中国蓝筹地产企业和中国房地产行业领导品牌，是中国内地房地产行业的开拓者、引领者。

中海采取的开发模式是标准化高周转模式和差异化高溢价模式皆有。

中海的建筑产品，在房地产界也是有口皆碑，“每 15 个香港人就有一个住在中海建的楼里”，这句话就是对中海产品的最好注脚。

中海地产主要在一线、二线城市拿地，并且主要都是城市的主流地段。主要面向中高端的享受型和改善型人群。中海研发推出精耕细作、逐级递进的五代精品住宅，住宅产品线分为城市改善型，城郊改善型，郊区享受型以及高端系列。

中海物业创立于 1986 年，作为中国物业管理行业的开拓者，是中国首批一级资质物业管理企业，为 A 级物管。

2018 年度，中海收入港币 1714.6 亿元，净利润率则达到了 26.2%，持有现金为港币 1005.6 亿元，平均融资成本 4.3%，资产负债率为 59.52%。

中海被称为工科中海，成本控制专家，利润之王，融资成本也最低。

2012 年，中海地产与福田区政府签订战略合作协议，系统以此作为进入城市更新的契机。

2015 年，通过定地价、竞可售面积方式获得了鹿丹村旧住宅区改造项目。但至此鲜有听说中海获取新的城市更新项目，可能与其国企、港企背景的规范运作方式有关。

2、城市更新中开发商匹配度研究之碧桂园篇

碧桂园成立于 1992 年，是一家以房地产为主营业务，涵盖建筑、装修、物业管理、酒店开发及管理、教育等行业为主的综合性企业，2007 年，碧桂园在香港联交所主板挂牌上市，位列 2019 年度中国房地产开发企业百强第二名。在中国地产方面有着举足轻重的地位。

碧桂园开发以郊区大盘项目为主，采用的是标准化高周转模式。

碧桂园的郊区大盘是他们的典型产品，着眼三、四线城市打造“凤凰”系列产品线。碧桂园项目选址于自然山水景观丰富、适宜人居的非城市中心区，在自然环境中建造全新都市生活。近年来，碧桂园也开始着眼三四线城市商业打造“凤凰”系列产品线。项目多处于城市未来发展的潜力地区，从而力所能及得推动三、四线城市的城市化进程。2016 年 8 月，碧桂园宣布“产城融合”战略，未来五年计划投入千亿元资金进行科技小镇的开发，推出科技创新智慧生态小镇计划，正式进军产业地产。过去一年，碧桂园已然精心布局了机器人、农业等延伸业务。

碧桂园多年位居国内物管百强企业前三名，为 A 级物管企业。中国物业管理会秘书长柴勇给予“碧桂园管理发力高端服务领域，为物业企业向现代化服务企业的转型起到了榜样作用”的称赞。

2018 年度，碧桂园营收 3790.8 亿，净利润率 12.8%，平均融资成本 6.11%，资产负债率 89.36%。

碧桂园于 2015 年首次进入深圳城市更新，刚开始的几年，直接介入前期，利用自己的规模优势获取了超过 30 余个项目。但后来随着城市更新政策的变化，获取的项目中有部分无法实施。现在主要通过后期收购获取项目。