

# 【城市更新资讯周报】

(第四十一期 2019/7/22)

## 目 录

活动集锦.....	2
1、城市更新拆赔谈判——从策划到实施培训讲座.....	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.....	4
1、本期深圳市城市更新单元规划汇总表.....	4
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、市规划和自然资源局关于印发深圳市 2019 年度城市建设与土地利用实施计划的通知.....	6
2、深圳市海绵城市建设专项规划及实施方案（优化）.....	7
3、深圳市南山区城市更新暂行办法（征求意见稿）.....	9
4、坪山区关于实施〈深圳市城市规划标准与准则〉和〈深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定〉的操作指引（试行）.....	10
5、中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）.....	12
6、国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见.....	13
采购与招商.....	14
1、沙头角梧桐路棚户区改造项目建筑方案设计及初步设计公告.....	14
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养老地产篇.....	16
2、城市更新中开发商匹配度研究之融创篇.....	18
3、城市更新中开发商匹配度研究之恒大篇.....	18



## 1、城市更新拆赔谈判——从策划到实施培训讲座

### 简介：

“有拆不谈”，现在许多进入深圳城市更新的开发商/投资商遇到有复杂拆迁的城市更新项目都绕道走。都想拿单一主体没有拆迁的项目。政府的“大统筹”政策趋势，意味着完全没有拆迁的项目，将会越来越少。“拆赔谈判”真的是城市更新领域一座难以逾越的“高山”了吗？

“地头蛇的熟人网络+专业的精细化、标准化的操盘技术+匹配风险的操盘资金”，才是跨越这座高山的“登天梯”……。依托城市更新网数十年在本领域的深入研究，结合一线操盘者数十年的操盘经验，城市更新网将在本次培训中推出自己的“拆赔谈判解决方案”，助您跨过“拆赔谈判”这座高山！

### 课程大纲：

第一部分：城市更新拆赔谈判之策划篇（宋老师主讲）

第二部分：城市更新拆赔谈判之实施篇（刘老师主讲）

第三部分：拆赔个案大讨论（宋老师、刘老师、城市更新网会员神秘专家）

### 培训讲师：

宋老师

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。

### 刘老师

某大型地产公司副总经理（主管公司拆迁事务）。深圳大学土木工程和金融学专业，双学士学位，中国注册房地产估价师。2007年起专注于深圳城市更新、政府征收、土地整备方面政策研究和项目实践，先后主导或参与龙岗、光明、大鹏、罗湖多个城市更新拆迁项目，项目类型涉及了城中村、旧工业区和旧住宅区，积累了丰富的实践经验；擅于拆迁方面策略性解决方案的提出，具有丰富的拆迁项目现场管理经验。

### **培训相关信息：**

主办单位：城市更新网

协办单位：城市更新汇 城市更新服务联盟

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：**

2019年07月27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

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、茶歇费）

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。**（7

月16日之前报名交费者，另外再享受9折优惠）

### **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年深圳市光明区城市更新单元计划第一批计划	合水口第四第五工业区片区城市更新单元	深圳市天荣盛房地产开发有限公司	193573	居住、商业	2019年7月3日
2		塘家第一工业区城市更新单元	深圳市京联房地产开发有限公司	91063	新型产业、普通工业	
3	2019年深圳市城市更新单元计划龙华区第六批计划(草案)	蔡发工业区城市更新单元	深圳市德润兴投资发展有限公司	28585	普通工业	2019年7月11日
4		丹坑工业区城市更新单元	深圳市澜鑫置业有限公司	127309	居住、商业	
5	园山街道188工业区等城市更新单元计划(草案)	188工业区	深圳市首席置业投资发展有限公司	138159	居住、商业	2019年7月12日
6		保安社区马五村	深圳市光浩置业发展有限公司	67947	居住、商业	
7	福田区华富街道三星工业区城市更新单元计划(草案)	三星工业区城市更新单元	深圳三星视界有限公司	129996	新型产业	2019年7月16日
8	2019年深圳市南山区城市更新单元计划第二批计划	原联合饼干厂城市更新单元	深圳市蛇口海湾实业股份有限公司	31710	居住、商业	2019年7月19日
9	龙岗街道东一、东二村片区城市更新单元计划(草案)	东一、东二村片区城市更新单元	深圳市德弘基房地产有限公司	145488	居住、商业	2019年7月19日

## 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	龙华区	大浪街道浪口厂房片区城市更新单元规划(草案)	2019年7月3日
2	龙华区	大浪街道龙胜工业区城市更新单元规划(草案)	2019年7月3日
3	龙华区	观澜街道蚌岭片区城市更新单元规划(草案)	2019年7月3日
4	龙华区	民治街道伟特工业区城市更新单元规划(草案)	2019年7月3日
5	福田区	梅林街道上梅林美视地块城市更新单元规划(草案)	2019年7月17日
6	宝安区	西乡街道海乐花园棚户区改造项目概念规划	2019年7月19日
7	龙岗区	龙岗街道港台片区旧改更新单元规划修改(草案)	2019年7月19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	南山区	大沙河生态长廊非示范段（西丽辖区段）土地整备项目	2019年7月17日
2	南山区	常源股份公司安置用地土地整备项目	2019年7月17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、市规划和自然资源局关于印发深圳市 2019 年度城市建设与土地利用实施计划的通知

### （一）主要目标

2019 年度计划供应建设用地 1200 公顷，其中新增建设用地 350 公顷，存量建设用地 850 公顷，全市预留指标 100 公顷，下达各区（新区）指标 1100 公顷。

按用地供应途径分类：

- ①新供应建设用地 794 公顷。
- ②通过城市更新改造实现供应建设用地 246 公顷。
- ③通过土地整备供应存量建设用地供应 60 公顷。

按用地性质分类：

- ①民生设施用地供应 595 公顷。
- ②居住用地供应 150 公顷。
- ③商业服务业用地供应 160 公顷。
- ④产业用地供应 195 公顷。

### （二）城市发展和土地利用的主要任务

- ①2019 年度计划供应民生设施用地 595 公顷（包含新供应 508 公顷、城市更新供应 87 公顷），其中前海合作区 36 公顷，深汕特别合作区 87 公顷；
- ②2019 年度计划供应产业用地 195 公顷（包含新供应 131 公顷、城市更新供应 49 公顷、土地整备供应 15 公顷），其中前海合作区 4.5 公顷，深汕特别合作区 55 公顷；
- ③2019 年计划供应商业服务业设施用地 160 公顷（包含新供应 99 公顷、城市更新供应 37 公顷、土地整备供应 24 公顷），其中前海合作区 78.5 公顷，深汕特别合作区 8 公顷；
- ④2019 年度居住用地供应 150 公顷（包含新供应 56 公顷、城市更新供应 73 公顷、土地整备供应 21 公顷），其中深汕特别合作区 21 公顷；

### （三）城市建设与土地利用计划实施保障措施

2019 年全市建设用地清退规模 521 公顷

## 2、深圳市海绵城市建设专项规划及实施方案（优化）

（一）总体目标：通过海绵城市建设，综合采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，最大限度地减少城市开发建设对生态环境的影响。除特殊地质地区、特殊污染源地区以外，到2020年，我市建成区20%以上的面积达到海绵城市要求；到2030年，我市建成区80%以上的面积达到海绵城市要求。以最高标准、最高质量开展我市海绵城市的规划和建设工作。

（二）近期建设重点区域：全市共划定27个海绵城市建设重点片区，总面积约312.7平方公里，其中建设用地面积约235.6平方公里，占深圳市2020年规划建成区面积的24.1%。

（三）《拆除重建类单元更新规划编制技术规定》中增加的海绵城市内容

序号	章节	调整内容
1	新增 2.2.9 海绵城市建设专项研究	<p>评估现状水文地质条件，如地下水位、水质、地质土壤及其渗透性能、内涝灾害等情况，根据更新单元发展规模，明确海绵城市建设目标，说明上层次规划和专项规划的相关要求和落实情况，进行区域海绵城市的影响评估，并提出相应的改善措施。</p> <p>（1）落实上层次规划和专项规划中确定的区域排水防涝、合流制污水溢流污染控制、雨水调蓄等设施的建设和河湖水系的生态修复要求。</p> <p>（2）明确地块的海绵城市控制目标和引导性指标。</p> <p>（3）结合总平面图，合理布局主要海绵设施。</p>
2	2.2.10 生态修复专项研究	<p>……编制生态修复方案应落实绿地、水系、海绵城市等相关规划要求，衔接其他相关专项或专题研究，确定规划设计阶段各生态要素修复的重点内容和具体方案，并提出项目建设管理过程中生态修复工程实施及保障措施的建议。</p> <p>生态修复方案应衔接以下内容：（1）海绵城市专项研究中年径流总量控制率、面源污染控制等相关内容；（2）城市设计专项研究中城市意象特征、景观设计、空间组织布局等相关内容；（3）规划功能专项研究中用地性质改变对土壤修复的要求等。</p>

表 3-1 深圳市海绵城市建设指标体系汇总表

类别	序号	指标	目标值		控制性/指导性
			近期（2020 年）	远期（2030 年）	
一、水生态	1	年径流总量控制率	重点区域率先达到 70%	70%	控制性
	2	区域生态岸线比例	50%	70%	控制性
	3	建设项目生态性岸线恢复比例	70%		控制性
	4	城市热岛效应	缓解	明显缓解	指导性
二、水环境	5	地表水体水质标准 <sup>1</sup>	饮用水达标率 100%，其他河流达到水污染治理考核要求	100%（地表水环境质量达标率）	控制性
	6	城市面源污染控制	旱季合流制管道不得有污水进入水体	基本建成分流制排水体制；源头雨水径流污染控制区域面积达到 80%。	控制性
	7	CSO 溢流污染控制	雨天分流制雨污混接排放口和合流制溢流排放口的年溢流体积控制率均不小于 20%	雨天分流制雨污混接排放口和合流制溢流排放口的年溢流体积控制率均不小于 50%	指导性
三、水资源	8	污水再生利用率	30%（含生态补水），其中替代自来水 3%	60%（含生态补水），其中替代自来水 12%	控制性
	9	雨水资源利用率	雨水资源替代城市自来水供水的水量达到 1.5%	雨水资源替代城市自来水供水的水量达到 3%	指导性
	10	管网漏损控制率	12%	10%	指导性
四、水安全	11	内涝防治标准	50 年一遇（通过采取综合措施，有效应对不低于 50 年一遇的暴雨）		控制性
	12	城市防洪（潮）标准	200 年一遇（分区设防，中心城区为 200 年一遇）		控制性
	13	饮用水安全	集中式水源地水质达标率 100%	集中式水源地水质达标率 100%	控制性
五、制度建设及执行情况	14	蓝线、绿线划定与保护	完成《深圳市蓝线管理规定》，严格执行《深圳市基本生态控制线管理规定》		指导性
	15	技术规范与标准建设	进一步完善海绵城市相关技术规范与标准建设		指导性
	16	规划建设管控制度	在全市范围内进一步推广和完善海绵城市规划建设管控制度、技术规范与标准、投融资机制、绩效考核与奖励机制、产业促进政策等长效机制		指导性
	17	投融资机制建设			指导性
	18	绩效考核与奖励机制			指导性
19	产业化			指导性	
六、显示度	20	连片示范效应	20%以上达到要求	80%以上达到要求	控制性

### 3、深圳市南山区城市更新暂行办法（征求意见稿）

#### 政策创新要点：

##### （一）总体工作机制

- 1、明确城市更新项目行政审批职权
- 2、明确区领导小组成员及其城市更新管理职责
- 3、设立技术咨询服务机构库和专家库

##### （二）城市更新单元计划

- 1、加强对城市更新意愿证明材料真实性的核查
- 2、计划审批流程的完善和调整

##### （三）土地信息核查

- 1、明确申请材料要求
- 2、明确核查认定依据

##### （四）城市更新单元规划

- 1、对规划编制单位提出具体要求
- 2、规划审批流程的完善和调整

##### （五）实施主体确认

- 1、完善备案时间要求
- 2、设置征求相关部门意见的环节
- 3、明确涉及产业发展用房、政策性用房配建监管的要求
- 4、明确实施主体确认文件的抄送部门

##### （六）开发报建

- 1、明确贡献用地移交完成时间
- 2、推进海绵城市建设
- 3、加强城市更新项目政策性用房配建的核查监管

##### （七）项目实施监管

- 1、明确资金监管方式及监管规则
- 2、明确更新项目涉及产业发展的监管方式
- 3、细化建筑物拆除管理要求
- 4、明确对违建行为的监管和处理
- 5、提出维稳处理原则

#### 4、坪山区关于实施《深圳市城市规划标准与准则》和《深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定》的操作指引（试行）

##### 第三条【改造方向以居住为主导的项目】

（一）项目规划总容积=商品性住宅容积（含小型配套商业，下同）+大型商业容积+保障房容积+公共配套容积。

（二）商品性住宅容积=现状总建筑面积×净拆建比（其中小型配套商业≥5%，下同）。

（三）大型商业容积=项目内商住混合用地大型商业容积+单一商业功能用地容积。其中：

项目内商住混合用地大型商业容积上限依据片区统筹规划确定的商住比核定，计算公式为：商住混合用地大型商业容积上限=该项目商品性住宅容积×片区商住比×用地比率（该地块面积除以含居住功能地块面积）-项目小型商业容积。

单一商业功能用地容积按《深标》、《容积率审查规定》等政策核定。

（四）片区商住比按片区规划功能定位确定，以经审定的片区统筹规划方案为准。

##### 第四条【改造方向以商业为主导的项目】

（一）项目规划总容积=大型商业容积+商品性住宅容积+保障房容积+公共配套容积

（二）商品性住宅容积≤（现状住宅等非厂房建筑面积+厂房建筑面积×0.5）×净拆建比。

（三）大型商业容积根据《深标》、《容积率审查规定》等政策核定。

##### 第五条【改造方向以工业为主导的项目】

（一）本规则对改造方向以工业为主导的城市更新项目，在符合法定图则和片区统筹规划用地功能的前提下，允许适当建设居住和商业，为项目及周边产业园区提供完善的配套，促进产城融合。

（二）项目规划经营性用地中普通工业用地比例不得低于51%。

（三）项目规划总容积=工业容积+商品性住宅容积+大型商业容积+保障房容积+公共配套容积。

商品性住宅容积≤（现状住宅等非工业建筑面积+现状工业建筑面积×0.45）×净拆建比，且不超过规划工业用地按照4.5容积率测算的工业容积。

大型商业容积≤商品性住宅容积×商住比-项目小型商业容积。其中商住比原则上按20%:80%。

工业容积根据《深标》、《容积率审查规定》等政策核定。

（四）在符合法定图则和片区统筹规划确定的更新单元主导用地性质，且满足市政、交通、教育、医疗等城市基础设施和公

共服务设施支撑要求的前提下，允许改造方向以工业为主导的项目，按照以下公式核算开发强度：

项目规划容积=商品性住宅容积+大型商业容积+保障房容积+公共配套容积。

商品性住宅容积 $\leq$ （现状住宅等非工业建筑面积+现状工业建筑面积 $\times 0.65$ ） $\times$ 净拆建比。

大型商业容积 $\leq$ 商品性住宅容积 $\times$ 商住比-项目小型商业容积。其中商住比原则上按 20%:80%。

#### **第六条【改造主导方向的确定】**

项目的改造主导方向按照城市更新单元计划批准的更新方向确定。

#### **第七条【净拆建比取值】**

（一）净拆建比是指项目商品性住宅建筑面积（含小型配套商业）与拆除范围内现状建筑面积的比值。

（二）本规则的净拆建比按照“深圳市建设用地密度分区指引图”分区设定，密度一区、二区净拆建比为 1.9，其他区域净拆建比为 2.0。

## 5、中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）

主要内容：

### 一、征税范围

转让国有土地及地上建筑物、构筑物并取得收入的单位和个人、出让、转让集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物应缴纳土地增值税。

### 二、税率和计税依据

明确土地增值税仍实行四级超率累进税率，并以转移房地产所取得的增值额为计税依据。

### 三、扣除项目

将《条例》第六条第五款授权财政部规定的其他扣除项目调整为国务院规定的其他扣除项目。

### 四、税收优惠

在原有优惠基础上，做了适当调整：一是吸收了现行税收优惠政策中关于建造增值率低于20%的保障性住房免税的规定。二是增加授权国务院可规定减征或免征土地增值税的其他情形。

### 五、纳税义务发生时间和申报纳税期限

增加了关于纳税义务发生时间的规定，明确为房地产转移合同签订当日。同时，为简化缴税程序、方便纳税人，《征求意见稿》调整了申报缴税期限。

### 六、征收管理模式

规定了房地产开发项目实行先预缴后清算的制度，并将现行税务机关根据纳税人提供的资料进行清算审核的做法，调整为从事房地产开发的纳税人应自行完成清算，结清应缴税款或向税务机关申请退税。

## 6、国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见

一、适用范围：建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的交易对象是国有建设用地使用权，重点针对土地交易以及土地连同地上建筑物、其他附着物等整宗地一并交易的情况。

二、完善转让规则，促进要素流通

- （一）明确建设用地使用权转让形式
- （二）明晰不同权能建设用地使用权转让的必要条件
- （三）完善土地分割、合并转让政策
- （四）实施差别化的税收政策

三、完善出租管理，提高服务水平

- （一）规范以有偿方式取得的建设用地使用权出租管理
- （二）规范划拨建设用地使用权出租管理
- （三）营造建设用地使用权出租环境

四、完善抵押机制，保障合法权益

- （一）明确不同权能建设用地使用权抵押的条件
- （二）放宽对抵押权人的限制
- （三）依法保障抵押权能

五、创新运行模式，规范市场秩序

- （一）建立交易平台
- （二）规范交易流程
- （三）加强信息互通共享

六、健全服务体系，加强监测监管

- （一）提供便捷高效的政务服务
- （二）培育和规范中介组织
- （三）加强市场监测监管与调控
- （四）完善土地市场信用体系

七、保障措施

- （一）加强组织领导
- （二）重视宣传引导
- （三）严格责任追究

## 1、沙头角梧桐路棚户区改造项目建筑方案设计及初步设计公告

### 招标概况

招标项目名称：沙头角梧桐路棚户区改造项目建筑方案设计及初步设计

项目概况：本项目位于盐田区沙头角街道梧桐路 2142 号，包含沙头角水厂宿舍楼及仓库、市灯光环境管理中心宿舍楼、市路桥建设集团有限公司（原深圳市道路工程公司）住宅办公综合楼及沙头角工区办公住宅楼、园林综合小区住宅楼、翠景苑（二十四小区）。本项目规划为人才住房项目，根据实际情况分两区开发建设，其中南区范围为沙头角水厂宿舍楼及仓库、市灯光环境管理中心宿舍楼、市路桥建设集团有限公司（原深圳市道路工程公司）住宅办公综合楼及沙头角工区办公住宅楼、园林综合小区住宅楼；北区范围为翠景苑小区范围。项目北侧翠景苑（二十四小区）目前有 1681.5 m<sup>2</sup>的用地位于保护控制带范围内（具体位置详图 1.3.2），需要严格按 40m 控高进行建设；除保护控制带内的建筑，其余新建建筑物层高超过 20 层，限高暂定为 150m（最终以专项规划批复为准）

### 公告基本信息

公告发布时间：2019-07-05 16:00 至 2019-08-05 17:00

公告质疑截止时间：2019-07-26 17:00

公告答疑截止时间：2019-07-31 17:00

招标文件/资格预审文件获取方式：网上获取

### 招标人与招标代理

建设单位：深圳市盐田人才安居有限公司 经办人：张立功

办公电话：13686481255

招标代理机构：深圳市国际招标有限公司 经办人：李卫军

办公电话：13924607382

### 详细公告内容

递交投标文件截止时间：2019-08-05 17:00

招标部分估价：546.93 万元

本次招标内容：本项目建筑方案设计及初步设计内容包括但不限于：前期设计配合（如用地

相关手续的配合、基坑支护设计配合等)、方案设计(含地下室和人防设计、投资估算等)、精装修及园林景观概念设计、初步设计及概算编制、超限审查、基础施工图设计、专项及专题研究(包括但不限于限高、防洪、抗震、绿建、节能、水保、环评、地灾、交评、道路开口等)、报建配合、EPC 招标配合和图纸审核(含提供 EPC 招标设计图、投资估算、招标技术要求等招标配合及相关设计交接、后续技术把控、对 EPC 提供项目施工图审核等)、对施工图进行精细化审图、装配式建筑构件方案图设计等。

投标人应具备资质条件:具备工程设计综合类甲级资质或建筑行业(建筑工程)设计甲级资质

项目负责人资格:须具有一级注册建筑师

## 1、城市更新中开发商匹配度研究之养老地产篇

养老产业是指为老年人提供设施、特殊商品、服务，满足老年人特殊需要的，包括老年人衣、食、住、行、用、医、娱、学等物质精神文化方面构成的一个产业链。养老产业可分为机构养老业、居家养老服务业、老年医疗保健业、养老产品制造业、养老地产、养老金融保险业、养老休闲与文化业。养老地产是以老年人为目标客户群体而进行建筑设计、设施配套和服务跟进的房地产项目。养老地产是“养老+地产”的一种复合地产，是将房地产开发与创造老年消费生活方式紧密结合，将房地产也和养老相关产业进行整合，从而将养老养生的生活方式完整地镶嵌到房地产的规划、开发、运营和服务的整个流程之中，为消费者创造出充分体现生活感受和文化价值的复合性的老年人居生活。

目前，国内养老地产的主要产品形态包括养老院、老年公寓和养老社区。主要开发模式包括嵌入式开发、酒店式开发、乡村式开发和复合式开发四种。

嵌入式开发是指开发投资企业借助周边的环境与生态资源，在新建的大型住宅项目划分出部分地块作为养老组团进行建设，为其提供配套设施和相关服务内容（如养老公寓的适老化设计以及提供医疗护理、文体娱乐、精神慰藉等相关养老服务），以此概念吸引购房者或投资者。典型项目如万科位于杭州的良渚文化村、万科位于杭州的随园嘉树。

酒店式开发是在酒店先前发展的业态基础上，以酒店资源作为载体、引入养老行业所需配备的服务体系，从而形成用于出租居住养老的酒店公寓式产品。典型项目如碧桂园收购运营的位于北京的九华山庄。

乡村式开发的具体操作模式是：开发商和地方政府首先签订双方协议，乡村的农户依照基本需求及“一户一宅”的建房原则获得宅基地，由项目开发商对房屋进行统一的规划建设，并为其配备相应的基础生活设施等。基于养老项目的对于环境品质的需求，开发商还需对村庄环境进行综合整治，建设医疗服务、文体娱乐等一系列配套设施，同时开发公共景观空间提供服务。建成后建筑一般为三层左右，在合同约定的期限内，楼下空间仍供农户居住，楼上空间的使用权归开发商所有。其建设所需全部资金由开发商进行支付，由开发商以农家乐住宿的形式对外进行租售。由浙江联众有限公司打造的位于浙江临安的九思村城仙居就是这一模式的代表。

复合式模式就是以上多种模式的混合。典型项目如位于浙江乌镇由绿城打造的乌镇雅园。

目前，国内的养老地产主要位于京津冀、长三角、珠三角和成渝地区。国内还涉足养老地产的典型开发商有：

万科地产：万科幸福汇、杭州万科良渚文化村的老年公寓“随缘嘉树”

保利地产：上海“西塘安平老年健康生活社区、成立“善居养老研究中心”

花样年地产：收购深圳南山区 TCL 项目地块兴建第一个养老地产项目。定位于健康产业园，并与其它产业实现组合，涉及老年人的健康体检、运动、体育训练、健康理疗等具体项目。

绿地集团：早在 2004 年就推出综合性养老项目 21 城孝贤坊。

绿城地产：大爱天下

远洋地产：椿萱茂

目前，全国有 17 万个存在改造潜力的老旧小区，涉及房屋面积 40 亿平米，涉及 1.3 亿人口。这些房屋大多建设与上世纪 80-90 年代，到了必须改造的阶段。适老化改造将是这些老旧小区城市更新的重要内容。未来，老旧小区改造与养老产业的结合，将成为养老地产和城市更新的双重复合风口。

## 2、城市更新中开发商匹配度研究之融创篇

融创成立于 2003 年，是一家专业从事住宅及商业地产综合开发的企业，公司坚持区域聚焦和高端精品发展战略。在京、津、沪、渝、杭拥有众多处于不同发展阶段的项目，产品涵盖高端住宅、别墅、商业、写字楼等多种物业类型，于 2010 年 10 月于香港联交所成功上市（股票代码 HK. 1918）。融创位列 2019 年度中国房地产开发企业百强第五名。

融创主要采用的开发模式是差异化高溢价模式。

融创住宅典型产品有壹號院系，桃花源系，城市府系，九府系，桃源系与宜和系。其中以最高端产品壹号院为代表的作品深受同行关注认可，采用抽象建筑形态，与各地特色自然景观融合，形成城市典藏自然体验。

近年来，融创也开始在商业领域具有强劲的发展势头，在一二线城市加码布局存量商业地产领域，已经形成了完备的“精彩系”商业体系，全线涵盖综合体商业·融创中心、区域型商业·精彩天地、邻里型商业·精彩汇、社区型商业·精彩派的四大商业产品线。

融创物业服务成立于 2004 年，具有一级物业管理资质，是中国物业管理协会常务理事单位，于 2015 年成立融创物业集团，实现集团化管理，位于 2018 中国物业百强企业 TOP12。

融创由原来致力于做一家高端住宅开发商，已经拓展到融创地产、融创物业、融创文旅和融创文化中国四大战略板块。2017 年，融创中国通过与万达商业地产 13 个文旅项目的合作，高起点完成了文旅板块的布局。2018 年 12 月融创文化集团成立，主要包含乐创文娱和东方影都融创影视产业园，由孙宏斌长子孙喆一挂帅融创文化集团总裁。

2018 年度，融创营收 1247.5 亿元，净利润率 12.4%，现金余额 1201.98 亿元，平均融资成本 6.81%，资产负债率 89.81%。

从 2014 年收购绿城、佳兆业，到并购莱蒙国际、万达资产包，“并购”正成为融创进入新市场的利器，从而开始了在华南区域的布局。

2016 年，融创通过股权收购的方式首次进入深圳城市更新领域，收购了莱蒙国际旭联工业区城市更新单元项目，并于 2018 年 7 月入市，命名为融创智汇大厦。此外融创还并购了深圳坪山冠瑛塑胶厂公司，目前处于前期拆迁阶段，预计后续将进行“工改工”城市更新。

截止 2018 年年底，融创集团在深圳开发物业总占地面积为 11.33 万平方米，总建筑面积 54.05 万平方米，是融创在一、二及强三线城市全国化布局战略中，面积占比最小的城市。

## 3、城市更新中开发商匹配度研究之恒大篇

恒大成立于 1997 年，2009 年于香港联交所成功上市。恒大集团是集地产、金融、健康、旅游及体育为一体的世界 500 强企业集团，至今已经连续三年稳居中国房地产之首。

恒大采用的是标准化高周转模式。

恒大建立覆盖中端、中高端、高端及旅游地产等多个产品系列，恒大的四大产品线为恒大华府、恒大金碧天下、恒大绿洲、恒大城。典型产品为恒大绿洲，其特点是给人以生态感、居家感、归属感，被称为城市中央的绿洲。

恒大物业位列 2019 年中国物业服务百强企业名单的第六名。是国家一级资质物业管理企业。金碧物业以其鲜明的“三大特色”（特色的保安队伍、特色的物业服务、特色的社区文化）鹤立于全国物业管理行业。

2018 年度，恒大营收 4662 亿，净利润率 15.5%，融资成本净额 146 亿，平均融资成本约 8.18%，资产负债率 83.58%。

2011 年，恒大以 16.64 亿元收购深圳市建设（集团）有限公司 71% 股权，正式成立恒大地产集团（深圳）有限公司，同时又拿下建设大院旧改项目，诞生了深圳旧改最高赔偿项目，恒大建设集团大院旧改补偿比例是建筑面积 1: 1.5，规划建设 600 米超高层，标志着恒大集团正式进入深圳。2012 年，恒大完成收购深圳建设集团 29% 的权益，后者成为其全资控股子公司。2013 年恒大通过收购国香地产，将布吉沙湾片区旧改项目收入囊中，打开深圳首开之作。2016 年 5 月 15 日，恒大斥资 20 亿收购龙华大浪建滔化工地块，推广名为恒大时尚慧谷。在短短五年的时间里，深圳俨然成为了恒大的主战场。

在城市更新领域，通过不断的拓展。恒大集团目前已拥有房地产开发项目超 20 个，其中大部分集中在福田、罗湖、南山、龙岗等区域，总建筑面积约 1250 万 m<sup>2</sup>。恒大正是通过不断的并购、拓展成为深圳城市更新版图开发企业大户，迁址深圳并把它成为新主场。从 2011 年到 2016 年底，经过五年的大举扩张以后，恒大在深圳的土地储备已十分充足，五年完成近 6000 亿货值储备！