

【城市更新资讯周报】

(第四十五期 2019/10/14)

目 录

活动集锦.....	2
1、城市更新工改工项目产业整合谋划与项目操盘策划.....	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
政策速递.....	5
1、关于贯彻落实自然资源部规划用地改革要求有关问题的通知.....	5
2、光明区住房和建设局关于征求《光明区棚户区改造实施细则（试行）》（征求意见稿）意见的通告.....	6
3、深圳市南山区城市更新暂行办法.....	8
4、市规划和自然资源局关于公开征求《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》（征求意见稿）意见的通告.....	9
5、深圳市福田区城市更新实施办法（征求意见稿）.....	10
6、深圳市福田区临时用地管理办法.....	11
采购与招商.....	12
1、光明云谷市政设施项目土地整备全程咨询服务公告.....	12
2、南山区粤海街道莱英花园城市更新项目公开选择市场主体入围名单公告.....	14
城市更新开发商匹配度研究.....	15
1、城市更新中开发商匹配度研究之东原篇.....	15
2、城市更新中开发商匹配度研究之大悦城（中粮地产）篇.....	16
3、城市更新中开发商匹配度研究之奥园篇.....	18



活动集锦

1、城市更新工改工项目产业整合谋划与项目操盘策划

简介：

“要想工改工，产业须先行”，这句话已成为业界共识。工改工项目要想在政府端审批通过，就要在项目范围内落地政府认可的产业或企业。而产业是大部分开发商所欠缺的。产业谋划、产业规划、产业整合、产业锁定、产业导入，是比常规城市更新项目又多出的一系列工作内容。

常规城市更新项目前期操盘中，存在着政府、开发商（空间建造者）、业主（土地载体提供者）三方博弈主体。而工改工项目的前期操盘，产业先行，又硬生生地拉进了一个产业方角色这一新的参与旧改前期利益博弈的主体，使工改工的项目操盘利益博弈变成了四方博弈，更为复杂。众多掉进坑的城市更新项目，就是由于在前期忽略了产业前置导入而带来的报批和拆迁上的变化，从而导致后期操盘者进退失据。

来吧，产业策划和运营专家，联合城市更新项目孵化操盘专家，为您工改工项目设计出项目前期孵化操盘的可靠路径！！

课程大纲：

第一部分：城市更新工改工项目产业整合谋划（主讲：阎立忠老师）

第二部分：深圳工改工项目操盘策划（主讲：宋留强老师）

培训讲师：

宋留强老师

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。

阎立忠老师

高级工程师、工商管理硕士，产业园区与产业地产的规划营运实战派专家，商务部中国国际电子商务中心 EC 产业园发展战略规划组成员，中国产业园区国策委员会专家智库专家成员，中房协商务写字楼等级评价评审专家，现任北京融通科技产业集团副总裁。

曾先后任职于国家技术转移机构、科技企业集团和上市地产公司，担任高管，现任北京融通科技产业集团副总裁。个人兼具地产、科技与实业的复合工作经历。在天津高新区、滨海新区及京津冀区域操盘建设产业园区，全面负责产业园及孵化器规划与运营管理，主操了 ZTE 中兴通讯产业基地、智慧山科技文化创意产业基地、滨海国家广告产业园、清科园等多个科技园、文化园及产业地产项目的规划建设和招商运营，并担任深圳 TCL 国际 E 城、重庆金科股份、中国国际信息（福建）产业园、云南能投集团空港自贸城等咨询培训顾问。

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 10 月 25 日 上午 9：00-下午 5：30

培训地点：中国 深圳（培训前告知具体地点）

费用及优惠：

公开课费用：**2980 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：10 月 21 日之前报名并交费者，享受 9 折优惠。（5 人及 5 人以上集体报名再 9 折，或 10 人及 10 人以上集体报名再 8 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年龙岗区城市更新单元计划第十批计划	新利厂	深圳市吉瑞置业发展有限公司	99998	普通工业	2019年9月27日
2	2019年深圳市罗湖区城市更新单元计划第二批计划	冠深地块城市更新单元	深圳市兆丰源房地产开发有限公司	17636	居住、商业	2019年9月30日
3	2019年深圳市宝安区城市更新单元第六批计划(草案)	宝安区新安街道23区艾可工业园城市更新单元	深圳市艾可实业发展有限公司	15786	普通工业	2019年10月10日
4		107发展带黄埔路工业区城市更新单元	深圳市翠华投资有限公司	81810	普通工业	
5	新安街道庆宜华苑片区棚户区改造计划	新安街道庆宜华苑片区棚户区改造项目	深圳市宝安区住房和建设局	23900	住宅	2019年10月12日
6	2019年深圳市坪山区城市更新单元第四批计划(草案)	坪山围城市更新单元(计划调整)	深圳国宏投资有限公司	112983	居住、商业	2019年10月12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	盐田区	海山街道叶屋村城市更新单元规划(草案)	2019年9月26日
2	福田区	华富街道三星工业区城市更新单元规划(草案)	2019年9月29日
3	宝安区	沙井街道沙一万安工业区、西部工业区城市更新单元规划(草案)	2019年9月30日
4	宝安区	松岗街道南边头工业区城市更新单元规划(草案)	2019年9月30日
5	宝安区	西乡街道衡芳第一工业区城市更新单元规划(草案)	2019年9月30日
6	宝安区	新桥街道上寮农批市场城市更新单元规划(草案)	2019年10月8日
7	龙岗区	布吉街道金稻田片区城市更新单元(三期)规划修改(草案)	2019年10月8日
8	坪山区	坪山街道坪山围城市更新单元规划(草案)	2019年10月12日
9	龙华区	龙华街道共和社区改造城市更新单元规划(草案)	2019年10月12日
10	龙华区	龙华街道清湖富多肯城市更新单元规划(草案)	2019年10月12日
11	龙华区	龙华街道水斗老围村城市更新单元规划(草案)	2019年10月12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、关于贯彻落实自然资源部规划用地改革要求有关问题的通知

主要内容：

（一）明确了建设项目用地预审与选址意见书的办理层级和权限

1. 属于国家、省、地级以上市人民政府及其发展改革部门批准、核准的建设项目，由各地级以上市自然资源部门核发用地预审与选址意见书。

2. 属于县级人民政府及其发展改革等部门批准、核准的建设项目，由县级自然资源主管部门核发用地预审与选址意见书。

3. 跨行政区域的建设项目，由项目所在地的共同上一级自然资源主管部门核发用地预审与选址意见书。

（二）明确不同情形下新旧行政许可事项的处理方式

1. 明确9月17日起，各地自然资源主管部门应该受理新的行政许可（分别指用地预审与规划选址意见书、建设用地规划许可证），不再受理旧的行政许可（分别指规划选址意见书、用地预审意见和建设用地规划许可证、建设用地批准书）。9月17日前，已受理旧的行政许可但尚未办结的，可由申请单位自愿撤回申请或者继续予以办理。

2. 对已获得用地预审意见或规划选址意见书的建设项目，建设单位申请办理建设项目用地预审与选址意见书的，只需提交规划选址或用地预审相关材料及原有意见（证书），自然资源主管部门办结后出具建设项目用地预审与选址意见书。

（三）简化申报材料、缩短办理时限

1. 将用地预审与规划选址意见书的申报材料由原来用地预审意见和规划选址意见书的共15份简化为9份，将建设用地规划许可证的申报材料由原来建设用地规划许可证、建设用地批准书的共27份简化为10份。

2. 将用地预审与规划选址意见书的办理时限由原来用地预审意见和规划选址意见书的共40个工作日简化为10个工作日，将建设用地规划许可证的申报材料由原来建设用地规划许可证、建设用地批准书的共60个工作日简化为10个工作日。

（四）在自然资源部改革要求基础上有新的突破

1. 对发展改革部门备案的建设项目不再核发用地预审与规划选址意见书。此前，对于发展改革部门批准、核准、备案的建设项目都需要核发用地预审意见。由于备案类建设项目主要是企业进行投资的一般经营性项目，考虑到优化营商环境、促进高质量发展的要求，也为了与规划选址意见书的核发条件一致，对备案类建设项目不再核发用地预审与规划选址意见书。

2. 涉及划拨土地项目的，同时受理、同步办理建设用地规划许可与国有土地划拨决定书，其办理时限也是规定在 10 个工作日以内。

2、光明区住房和建设局关于征求《光明区棚户区改造实施细则（试行）》（征求意见稿）意见的通告

一、适用范围：

1. 实施细则适用于光明区范围内国有土地上（含原光明华侨畜牧场用地）按照棚户区改造政策实施的旧住宅区拆旧建新改造（以下简称棚户区改造）活动。

2. 符合《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办[2016]38 号）第六条规定，无法独立进行改造的零散旧住宅区可以不纳入棚户区改造政策适用范围。因规划统筹需要，具备改造条件的城中村、旧屋村，确需通过棚户区改造政策实施拆旧建新改造的，可以参照本实施细则规定程序实施，但项目搬迁安置补偿标准需另行制定。

二、基本原则：

光明区棚户区改造工作遵循以下原则：

1. 以公共利益为目的，主要通过拆旧建新的方式，由区政府主导，以人才住房专营机构为主实施，其他企业可以参与。

2. 在满足基础设施及公共服务配套设施要求的基础上，其住宅部分除用于搬迁安置住房外，应当全部用作人才住房和保障性住房。

3. 采取货币补偿、产权调换以及货币补偿和产权调换相结合等方式，由权利主体自愿选择。

4. 实行统一的搬迁安置补偿标准。实行货币补偿的，按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深圳市人民政府令第 292 号）的规定进行补偿；实行产权调换的，按照套内建筑面积 1:1 或不超过建筑面积 1:1.2 的比例确定产权调换标准；根据项目实际情况，可以奖励权利主体每套住房增购不超过 10 平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁住房类似房地产的市场价格。第四章：选择方式，

共九条（第二十五条至第三十三条），主要规定了旧住宅区项目应当采取“业主表决推选”“公开招标”或“竞争性谈判”的方式进行，规定参选市场主体的资质要求，并明确规定三种选择方式项下工作应当遵守的相关程序等事宜。

三、工作流程：

1. 项目申报与审查阶段。
2. 项目意愿征集与计划阶段。
3. 确认项目实施主体阶段。
4. 信息核查与项目规划阶段。
5. 项目搬迁安置补偿阶段。

3、深圳市南山区城市更新暂行办法

主要内容：

（一）明确了南山区城市更新工作领导小组（简称“区领导小组”）的组成及职能、城市更新的主管部门、各成员单位的职责，并提出设立技术咨询服务机构库和专家库为区城市更新工作提供支持服务。

（二）明确了城市更新单元计划申报主体应提交的材料以及主管部门等相关职能部门的审批流程。

（三）明确了城市更新单元土地信息核查时主管部门的核查依据。

（四）明确了城市更新项目容积率确定依据、城市更新单元规划申报主体应提交的材料以及主管部门等相关职能部门的审批流程。

（五）明确了城市更新项目实施主体资格确认申请人应提交的材料以及主管部门等相关职能部门的审批流程、项目实施监管协议的签署和建筑物拆除等事宜。

（六）明确了城市更新项目用地审批申请人应提交的材料以及主管部门核发《建设用地规划许可证》、地价测算及签订土地使用权出让合同的程序。

（七）明确了城市更新项目实施主体向主管部门申请建设工程规划许可以及主管部门核发《建设工程规划许可证》的工作流程。

（八）明确了城市更新项目实施主体向主管部门申请建设工程规划验收以及主管部门核发《建设工程规划验收合格证》的流程。

（九）明确了主管部门对城市更新项目监管的内容，包括但不限于签订《资金监管协议》、明确资金监管协议的基本内容、监督实施主体在实施城市更新的过程中存在的违法建设行为等。

（十）提出了主管部门应严格落实中央“八项规定”和《中国共产党廉洁自律准则》的要求。

4、市规划和自然资源局关于公开征求《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》（征求意见稿）意见的通告

主要内容：

1. 政策适用范围

《暂行规定》适用于我市人才住房、安居型商品房、公共租赁住房和市场商品住房用地的供应。

2. 引导多主体参与

坚持政府引导与市场参与相结合，充分发挥政府引导能力和市场主体积极性，由政府全面统筹引导各类住房用地供应，并主要承担出租的公共住房用地供应任务。

3. 拓展供应渠道

结合《改革意见》提出的增加建设用地、盘活存量用地、各类用地配建、公共设施综合开发等类型供应渠道，坚持新增供应和存量盘活相结合的原则

4. 保障供应结构

明确由市住建部门应根据市住房发展规划，并结合各区用地潜力、住房需求等实际，科学编制安居工程年度实施计划，明确各类住房分布及结构比例，合理分配各区安居工程年度建设筹集和供应任务。

5. 挖掘用地潜力

为进一步拓展居住空间，坚持横向扩展和纵向挖潜相结合，鼓励已批未建地和已建合法用地，在无偿移交公共利益用地后建设公共住房；探索公共设施和轨道交通用地综合开发，在满足中远期业务发展需求和公共配套设施及市政交通设施承载能力且保证安全的前提下，建设公共住房。

6. 提高审批效率

《暂行规定》明确已纳入安居工程年度实施计划且经严格论证具备规划调整可行性的，由市规划和自然资源局及其派出机构直接审批。用地报批方面，要求市规划和自然资源局审定住宅用地供应方案或处置方案后由市政府统一审批。

7. 强化监管考核

市住建部门负责对各区政府年度实施计划执行情况进行评估，评估结果作为市政府绩效考核依据。同时，区政府负责土地供应后的监管，按照土地使用权出让合同或土地使用权出让合同补充协议的约定做好开发利用环节的监管工作。

5、深圳市福田区城市更新实施办法（征求意见稿）

与原《深圳市福田区城市更新实施办法（试行）》主要区别：

一是结合机构改革，对区城市更新和土地整备工作领导小组成员单位构成、名称以及相关职能进行相应调整；要求城市更新项目海绵设施与主体工程应同时规划设计、同时施工、同时投入使用，严格限制历史风貌区核心保护范围内包括其地下空间的开发建设活动。

二是明确建立“全区城市更新统筹规划工作指引、重点片区城市更新统筹规划、城市更新单元专项规划”的三级规划管控体系；明确城市更新项目需要进行社会稳定风险评估工作的，应做好社会稳定风险评估工作。

三是按照市级政策文件规定，完善计划审批直至规划验收各环节应提交的申报材料要求；进一步明确和简化城市更新各环节操作流程，进一步压缩办理时限以提质增效。

四是不再要求城市更新计划和规划同时申报；明确开展城市更新单元土壤环境调查评估工作要求。

五是更新单元规划审查及审批，区分更新单元规划草案符合法定图则强制性内容以及对法定图则强制性内容作出调整的两种情形，同时明确申请修改、调整已批城市更新单元规划的办理要求。

六是明确城中村改造项目拆除范围内房屋未办理房产登记的情形应如何申请实施主体资格确认。实施主体资格确认后抄送区住房建设局、市市场监督管理局福田监管局、市生态环境局福田管理局等多个部门，加强监管。

七是明确建设工程施工图修改备案相关要求，同一建设项目（分期建设的视为同一期建设项目）在规划验收前申报施工图修改备案的，原则上不得超过两次。

八是为进一步保证建设工程规划验收申报时点现场建筑现状与测绘报告中相关建筑建设情况的一致性，遏制利用测绘与申报时点之间时间差产生的加建、违建行为，对规划验收阶段提交的项目建筑工程竣工测量报告，测绘报告提出明确的时间要求。

6、深圳市福田区临时用地管理办法

主要内容：

（一）用地申请

1、规定临时用地申请主要为工程项目建设施工需要、地质勘察需要、抢险救灾需要、政府组织实施的急需公共服务设施四种类型及符合法律、法规规定的其他需要临时使用的土地。

2、规定了申请临时用地需提供的材料。

（1）临时用地申请报告。基于福田辖区可供临时使用的储备土地紧张考虑，为集约用地，申请施工临时用地的其用地规模原则上不超过 3000 平方米，超出 3000 平方米申请报告中须对用地规模及施工时序进行情况说明。

（2）项目证明文件。项目证明文件主要指项目立项文件，其他文件包括用地规划许可证、建设用地方案图、土地使用权出让合同、建设工程规划许可证、项目施工许可证等用地批准及项目开工的证明文件。

（二）用地审批

1、明确受理临时用地申请后基本的审批流程。对申请材料齐全并符合要求的，视实际情况转相关职能部门协办或征求意见。结合各部门意见对临时用地申请予以审核，审核通过的上报区政府审批。区政府审批同意临时用地后，向区城市更新和土地整备局下发临时用地批复，区城市更新和土地整备局向申请人核发行政许可文件、临时用地租金缴款单等。待申请人缴清临时用地租金后，区城市更新和土地整备局与申请人签订临时用地合同。

2、关于临时用地租金的计收。除政府或政府有关部门作为临时土地使用主体的项目，以及其他按规定免收地价的临时用地项目免收临时用地租金外，其他临时用地原则上应收取租金。计缴标准按我市地价测算有关规定计收：按普通工业用途公告基准地价×年期修正系数×土地面积×临时短期修正系数计收[临时短期修正系数为 1.55-(0.05 ×使用年期)]。临时使用未完善征（转）地补偿手续用地的，临时土地使用费按本条前款规定的 50%计收。

3、关于抢险救灾需要申请临时用地的，根据《深圳市临时用地管理办法》规定，抢险救灾等急需临时使用土地的，可以先行使用土地，灾后恢复原状并交还原土地使用者使用，不再办理临时用地审批手续。

1、光明云谷市政设施项目土地整备全程咨询服务公告

招标概况

项目名称:	光明云谷市政设施项目 土地整备全程咨询、信息 核查服务	项目编号:	44038720190145
是否重大项目:	否		
招标项目名称:	光明云谷市政设施项目 土地整备全程咨询服务	招标项目编号:	44038720190145001
工程类型:	咨询服务	招标方式:	公开招标
资格审查方式:	资格后审	是否预选招标:	否
公告性质:	正常公告		
公告发布开始时间:	2019年10月11日09:00时	公告发布截止时间:	2019年10月16日18:00时
公告质疑截止时间:	2019年10月12日17:00时	公告答疑截止时间:	2019年10月14日17:00时
招标文件/资格预审文件获取方式:	网上获取		
备注:	本项目无技术标,公告不少于5个工作日		

招标人及招标代理

建设单位:	深圳市光明区新湖街道办事处	经办人:	萧工
办公电话:	13510900544		
招标代理机构:	深圳市博诚国际招标有限公司	经办人:	李工

办公电话:	13510900544
-------	-------------

标段信息 1

标段编号:	44038720190145001001		
标段名称:	光明云谷市政设施项目土地整备全程咨询服务		
递交投标文件 截止时间:	2019-10-16 18:00		
工程地址:	光明区		
招标部分估价:	799 万元		
评标方法:	定性评审法	定标方法:	直接票决
本次招标内容:	光明云谷市政设施项目土地整备全程咨询服务		
投标人应具备 资质条件:	投标人具备房地产估价机构叁级资质及以上		
项目负责人资 格:	注册房地产估价师		

2、南山区粤海街道莱英花园城市更新项目公开选择市场主体入围名单公告

市场主体报名及资格审查情况

市场主体公开选择公告期内，共有 6 个市场主体报名，分别为：深圳市奥星房地产开发有限公司，深圳市富基投资集团有限公司，深圳市友盛地产有限公司，深圳市桂芳园实业有限公司，深圳市华嵘投资集团有限公司，深业沙河（集团）有限公司。

根据《南山区粤海街道莱英花园城市更新项目市场主体公开选择方案》、《南山区粤海街道莱英花园城市更新项目市场主体公开选择公告》的报名条件及工作流程，我局对报名参加的 6 个市场主体进行资格审查，审查结果如下：

市场主体全称	审查结果	备注
深圳市奥星房地产开发有限公司	通过	
深圳市富基投资集团有限公司	不通过	不符合市场主体报名条件第 4 条
深圳市友盛地产有限公司	通过	
深圳市桂芳园实业有限公司	通过	
深圳市华嵘投资集团有限公司	通过	
深业沙河（集团）有限公司	通过	

入围市场主体名单

根据审查结果，拟确定入围市场主体名单如下：深圳市奥星房地产开发有限公司，深圳市友盛地产有限公司，深圳市桂芳园实业有限公司，深圳市华嵘投资集团有限公司，深业沙河（集团）有限公司。

后续工作安排

根据《南山区粤海街道莱英花园城市更新项目市场主体公开选择方案》规定的工作流程，下一步将确定市场主体候选人。现将评审时间、地点通知如下：

时间：2019 年 10 月 11 日

地点：铜鼓社区工作站

1、城市更新中开发商匹配度研究之东原篇

东原地产成立于2004年，是一家以地产开发、商业开发、物业服务为核心业务的大型综合企业。2014年，东原地产成功重组置入迪马股份（SH. 600565），资本力量全力助推地产板块。东原地产位列2019年度中国房地产开发企业百强第45名，凭借迅猛有力的全国化扩张、稳健的现金流，以及卓越战略的有效落地，连续8年稳居中国房企百强。

东原采取的是标准化高周转模式和差异化高溢价模式并存策略。

凭借优异的产品力和持续的创新力，东原集团根据客户不同生活需求，成功打造两个产品品牌：高定人文华宅产品品牌—印系列、臻配丰盛美宅产品品牌—阅系列。近年，东原开始倾力打造三大社区运营品牌：优配社区人文亲邻系统的东原·原聚场、优配社区儿童成长系统的东原·同梦同享、优配社区全装修成品住宅的东原·优度优家。

东原物业成立于2004年，荣获物业管理一级资质，覆盖华东、华中、华南、西南四大区域，服务超100个精品项目，位于2019年中国物业服务企业综合实力百强第30位。

2018年，东原地产母公司迪马股份营收132.46亿，净利润率7.68%，融资余额120.18亿，平均融资成本7.65%，资产负债率80.44%。

东原地产在地产开发、商业运营、物业服务这三驾马车齐头并进的发展态势下，东原地产也将继续砥砺前行，通过自身努力全面实现商业和社会价值的双赢。

2018年8月，东原地产首入深圳 获罗湖清水河街道中溢地块“工改工”项目，以东原地产主导占股51%的深圳中溢同德置业有限公司作为申报主体，该项目被列入《2018年深圳市城市更新计划罗湖区第五批计划》。

2019年7月，东原地产斥资11.19亿元，一举夺得了广州增城地块，这也代表东原集团将其全国布局进一步扩大至粤港澳大湾区。

东原坚持“精选一二线城市”的深耕战略布局，围绕华东地区、华中地区、华西地区、西南地区等区域经济发达城市深耕发展，近来并不断向以广深为代表的粤港澳大湾区进行拓展。

2、城市更新中开发商匹配度研究之大悦城（中粮地产）篇

大悦城控股集团成立于 1993 年，是中粮集团旗下唯一的地产投资和管理平台，主要以开发、经营、销售、出租及管理综合体和商业物业为主。大悦城控股前身深圳宝恒（集团）股份有限公司于 1993 年 10 月 8 日在深圳证券交易所上市（股票代码：000031.SZ），于 2005 年被中粮集团收购，更名中粮地产集团，并于 2019 年 3 月中粮地产正式更名为大悦城控股集团（股票代码：00207.HK）。位列 2019 年度中国房地产开发企业百强第二十七名。

大悦城采用的是标准化高周转的开发模式。

大悦城的四大住宅产品系列：壹号系列、祥云系列、锦云系列及鸿云系列。三大商业产品系列：大悦城系列、大悦春风里系列、祥云小镇系列，品牌定位时尚、潮流，以年轻中产、成熟中产为核心客群。

大悦城控股·中粮地产集团（深圳）物业管理有限公司于 1999 年获得国家一级物业管理资质，是国际领先的品牌物业运营商，位列 2019 年中国物业服务百强企业名单的第四十二名。

2018 年度，大悦城营收 141.2 亿元，净利润率 14.19%，融资余额 4.9 亿，平均融资成本 4.39%，资产负债率 84.91%。

大悦城地产坐拥深圳市宝安区大量工业地产，官网透露其坐拥 1040 多万平米厂房，一度被称为“宝安地主”。

大悦城地产自 1981 年迈入深圳深耕房产，2011 年 6 月公明创维旧改项目（中粮云景国际）被纳入深圳城市更新计划中，原由新创维电器（深圳）有限公司为申报主体，后于 2013 年 10 月 21 日中粮地产与新创维电器（深圳）有限公司、深圳创维置业有限公司签订合作协议以 16.5 亿元的搬迁补偿获取该项目。2011 年 12 月 8 日新安街道 25 区城市更新项目（中粮大悦城）立项，但停滞多年后，又被列入《2015 年深圳市城市更新单元计划第二批计划》中。2012 年新安街道 22 区中粮工业园（中粮天悦壹号）项目，被纳入《2012 年深圳市城市更新单元计划第二批计划》中，申报主体为中粮地产，该项目在 2016 年 9 月 24 日开盘。

2013 年 10 月中粮地产的工业厂房（中粮商务公园）项目，取得《建设工程规划许可证》，重点发展包括科技研发、创意产业、服务外包等在内的“双高型”产业。中粮祥云项目原属于锦峰集团，后于 2013 年 11 月 1 日与中粮地产签订股权转让协议，从而获得开发建设爱联社区 A 区旧村改造项目。2015 年大悦城地产打造中粮立新湖项目一期（中粮凤凰里），项目围绕整个立新湖打造 66 万^m城市综合体。

2016 年 1 月 6 日中粮金帝食品厂区旧改，中粮地产与中国食品签署了收购后者旗下金

帝 100%股权及债务，由于双方均属于中粮集团旗下企业，该收购事项构成关联交易，项目至今还处于待动工阶段。2016 年 8 月 9 日，中粮地产与深圳汇金柒号投资合伙企业共同设立合资公司收购长营电器股权对应的全部资产及权益，2018 年 6 月宝安“工改工”项目长营地块立项，即中粮长营地块城市更新单元。

大悦城在粤港澳大湾区核心城市深圳、广州等拥有众多城市更新项目，资源超过 210 万平方米，未来通过城市更新方式将获取到优质的土地储备。截至 2018 年 6 月 30 日，在深圳宝安区拥有物业建筑面积约 131 万平方米。今年大悦城宣布将通过盘活存量资源、城市更新、利用产业整合能力、利用大悦城品牌优势及现有一级开发等形式获取土地，预计未来 3-5 年间大悦城将新增土储 6000 万平方米。

3、城市更新中开发商匹配度研究之奥园篇

奥园集团于 1996 年在广州成立，2007 年在香港联交所主板上市（股票代码：3883），拥有“地产、商业地产、国际投资、健康生活、科技、文旅、金控、奥买家”八大二级集团。奥园地产位列 2019 年度中国房地产开发企业百强第 26 名，秉承“构筑健康生活”品牌理念，实施“一业为主，纵向发展”的发展战略，成功打造“地产、商业、科技、健康、文旅、金融、跨境电商、城市更新”八大产业板块。

奥园采用的是标准化高周转模式。

奥园作为中国主题地产理念的开拓者，拥有六大创新模式：地产+体育、地产+教育、地产+文旅、地产+商业、地产+跨境电商、地产+健康养生，以“地产+体育”起家，成功开发了国内首个运动社区——广州奥林匹克花园，创新性提出“复合地产”和“主题地产”的概念。奥园商业秉持复合地产开发理念和“商住融合发展战略”，开发了“奥园广场”、“奥园城市天地”、“奥园冠军城”等核心产品线，业绩年年实现 100%以上快速增长，被评为“中国商业地产综合实力十强”。

奥园物业成立于 2000 年，具备国家物业服务一级资质，位于 2019 年中国物业服务企业综合实力百强第 15 位。

2018 年度，奥园营收 310.1 亿，净利润率 9.48%，现金余额 396.2 亿元，平均融资成本 7.4%，资产负债率 83.7%。

以健康、运动为核心，开创性地将房产开发与人类生活紧密结合，开发运动、教育、商业、养生休闲等多元化复合人居，被誉为“中国复合地产的缔造者”。

2016 年 4 月，奥园以 22.9 亿收购坪山区富泰华澜湾项目，首次进军深圳，并于 2017 年入市，推广名为“奥园翡翠东湾”。

2017 年 2 月，奥园以 9.8 亿并购公明街道秋硕片区更新单元项目，命名为奥园峯荟，该项目原由秋铭投资开发。

截至 2018 年，奥园已实现大湾区“9+2”城市的全覆盖，共有项目 50 个，总建筑面积约 750 多万平米。其中奥园在深圳仅拥有 2 个物业项目，均已入市。