

城市更新给房企带来的机遇分析及相关建议

■ 刘佳慧

在我国经济发展由高速增长阶段进入高质量发展阶段的大背景下，城市开发建设由房地产主导的大规模增量建设，逐步转向以提升城市品质为主的存量提质改造；一些地区尤其是北上广深等一线城市，每年可供出让的主城区内建设用地资源越来越少，房地产行业正处于新旧产能转化的深度调整期。2024年政府工作报告中提出：“积极推进新型城镇化，稳步推进城市更新行动，推进‘平急两用’公共基础设施建设和城中村改造”，将为稳增长、稳楼市提供新动力。

城市更新给房企带来的机遇分析

1. 城市更新助力产业结构升级

产业的变迁往往伴随着城市的兴衰。在产业结构由工业向现代服务业转型的背景下，城市更新将迎来新的发展动力。从国内城市的发展来看，还普遍存在用地粗放低效，大量的工业用地闲置，建设用地单位产出较低的问题。城市更新的核心目标之一是优化土地资源利用，通过城市更新来改造存量的工商用地，提升土地产出，扩大房地产市场供给。这一过程带来了大量的可供房地产开发的土地资源，向市场注入了新的发展机遇。

2. 城市更新盘活存量土地

在《全国国土规划纲要（2016—2030年）》国土开发强度的约束性指标中可知，到2020年我国国土开发强度不超过42%，到2030年不超过46%。在此前提下，要维持足够的建设用地供应量，存量土地的再开发将成为必然的

选择。城市更新通过提高土地的使用效益，进一步优化现有土地资源的配置，综合利用现有土地资源，使得房地产市场更加高效，促进了房地产市场的发展与激活。

3. 城市更新改善住房供给

由于过去经济条件有限，设计和施工标准较低，建筑材料质量较差，存在着大量老式结构的房屋。这类低标准的老式房屋，其空间设计、硬件设施等难以满足现代人的居住需求。对于许多大城市而言，其住房供应紧缺，且相当一部分存量住房品质不高，存量住房的改善需求十分巨大，这有望为城市更新带来巨大的发展空间。对于房企来说，可以通过改造成符合市场需求的新型住宅及公寓等产品，获得可观的回报。这不仅能够提高原有房地产资产的价值，还可以满足市场需求，获取更高收益。

4. 城市更新推动物业管理及配套服务升级

城市更新为房地产市场带来更多的项目运营，新建项目的房地产业务管理及服务需求将大幅增加，这为房企物业管理公司及相关运营服务公司提供大量投资机会，可以为城市更新项目提供大量全方位的物业管理、房屋销售和售后服务，获得稳定的收益。同时随着城市更新的推进，原本老旧的社区往往需要增加商业配套设施来满足居民需求，这为房企提供了新的机遇，可以参与开发社区商业中心、社区超市、餐饮娱乐场所等商业项目，满足居民的日常生活需求。

5. 城市更新带来基础设施再提升

2024年，城市更新作为未来城市建设

设计的重要抓手，其内涵得到极大地延伸和扩展：综合治理和拆除重建并举。各级政府将进一步完善综合整治相关政策，多措并举鼓励市场主体等多方主体参与综合整治，完善公共基础设施。城市更新项目通常需要大量的基础设施建设，例如道路、桥梁、水电气供应系统等。这些建设项目的实施为房企提供了大量基建项目，可以参与相关的基础设施投资，获得稳定的现金流收益。

城市更新给房企带来的挑战

1. 开发周期长

城市更新由于牵扯到主体多，有些项目开发周期在5-8年，特别是城中村项目和涉及到工业用地转性的项目，涉及到不确定性的因素多，这也是很多房企储备了大量城市更新土地，但难以转化的原因。

2. 资金压力大

城市更新项目很多开发周期长是因为资金压力大，开发后无法盈利，或者在前期就没有商业模式，导致社会资本参与的积极性大大降低。例如城中村项目涉及到拆迁成本高，需要被拆迁人的配合才能够保证项目顺利推进，但在实际操作中经常出现拆迁时间拉长、成本费用超预算的现象，使得开发周期延长，参与主体的财务成本高，资金压力大。

3. 利益平衡难

城市更新需要协调多方利益，多数需要政府、产权方、改造方、运营方等多方利益平衡。以老旧小区改造为例，老旧小区改造不同于新建工程，在改造中涉及不同业主、改造主体及相关权利人等多方利益调整，一旦协调不好，往往造成工期停滞或重复改造等问题。

往造成工期停滞或重复改造等问题。

房企开展城市更新的模式探讨

房企参加城市更新的模式主要包含三种：政府主导、市场主导、政府与市场合作。

1. 政府主导模式

政府主导模式是房企参与城市更新业务较常运用的一种模式。该模式下的项目开发周期较为可控，企业通常不参与前期土地整理工作，且承担的风险较低。但需要注意的是，政府主导模式下的城市更新项目，对房企的资金实力及综合开发能力要求很高，房企在参与过程中会被要求增没大面积的配套建筑或自持。

2. 市场主导模式

市场主导模式下的项目开发周期是三种模式中最长的，且房企需要参与土地的前期改造工作。房企可通过收购存量资产（重资产形式）或获取存量资产使用权（轻资产形式）的形式介入到改造项目中。

一是以重资产形式介入的城市更新项目。首先房企买入存量资产，通过变更土地性质、重新定位或优化功能规划等方式，对项目进行改造，并持有运营，以此改善项目当前的现金流，实现价值提升。当价值提升后，再通过整体出售、资产证券化等方式退出。

3. 政府和市场合作模式

政府和市场合作模式：城市更新促进城市与房企的双向利好。之前摊大饼式的城市规划，越来越不利于城市内部土地的高效利用，而各类房企参与模式下的城市更新项目有利于改善过去城市无序扩张的局面，实现城市低成本且高质量的内涵式增长。与此同时，在房企参与城市更新项目的过程中，城市更新业务也有利于协助房企实现密集变现，为后期的长远发展储备更充足的土地区域。

相关建议

房企进行城市更新项目的主要对象为破旧村落、废弃工厂、老旧小区等，改造的方式多种多样包含商业改造、办公升级、小区设施升级、业态更新、产业园区改造等。城市更新业务是房地产行业未来持续发展的重要引擎，建议可以先以轻资产介入的形式，找寻城市更新的机会介入点，如在核心城市的核心区域签订长期租约进行小体量的项目改造等。通过选择适合自身的参与模式，培养及强化运营能力等，形成拥有自身特色的城市更新运行方式。

随着地产行业增量市场逐渐临近天花板，各房企纷纷借道城市更新领域寻找业绩新增长点。不同于传统住宅项目，城市更新项目的开发难点更为复杂，如时间周期长、投入资金大、利益平衡以及运营要求高等。这要求房企不仅要具备雄厚的资金实力，更需要拥有前瞻性的规划定位能力、庞大资金的运作能力、专业的统筹协调能力以及建设运营服务能力等。城市更新业务对房企来说，既是机遇，又是新的挑战，因此应保持理性，探寻适合自己的道路稳步进入。

一季度中老铁路客货两旺 累计发送旅客超574万人次

今年一季度中老铁路客运需求旺盛、货运量稳步攀升，累计发送旅客超574万人次，发送货物超487万吨，其中进出口货物超138万吨，同比增长336%。

客运方面，今年一季度，中老铁路旅游流、探亲流、学生流叠加，旅客出行需求旺盛，日均发送旅客63万人次，同比增长23%，最高峰期间全线连续4天单日发送旅客突破10万人次，西双版纳站连续3天到发旅客突破6万人次。中老铁路国际旅客列车受到中外旅客热捧，一季度累计发送跨境旅客超54万人次。铁路部门科学分析客流变化，精准投放运力，日均开行旅客列车42列，丰富客运产品，优化站车服务。3月10日起，中老铁路国际旅客列车在全程运行时间不变的情况下，新增玉溪、孟赛两个停靠站点，为旅客提供安全、绿色、快捷、舒适的出行体验。

有关企业负责人介绍，为不断提升中老铁路客货运输品质，铁路部门在不断满足客货运能需要的同时，结合市场需求和民众期待，推出多项便民利民举措。客运方面，不断优化“昆铁+”微信小程序，在“列车点餐”板块推出“预售热链盒饭”功能，并提供列车正晚点查询、中转换乘导航、商务候车预约、云南特产购买等服务。在列车上开展“视觉优”“听觉柔”“触觉新”“嗅觉清”“味觉美”的“五觉”系列服务，采用中文、老挝文、英文列车广播播报，配备语言翻译设备，为国内外旅客提供更好地服务。货运方面，加强与海关部门的沟通协调，积极推行快速通关和转关模式，压缩货物通关时间，节省物流成本。目前，中老铁路货物运输服务已辐射老挝、泰国、越南、缅甸等12个“一带一路”共建国家以及国内31个省（区、市）的主要城市。

（文章来源：云南省国资委）

上海电气数字“黑科技”加持临港示范线

上海电气下属智能交通科技有限公司在上海临港中运量T1示范线的建设中，应用新技术，创新新模式，以智慧和绿色理念推动临港交通发展，构筑起了临港城区交通的一道靓丽风景线。

为应对城市用地稀缺和交通密集问题，该项目以数字化磁标签作为虚拟轨道，以循迹自导向虚拟轨道胶轮电车车辆为载体，应用现代有轨电车运营控制方式的新型轨道化、数字化、智能化中

运量轨道交通系统，即智能数字轨道交通系统（IDRT），同时综合运用精准感知和定位等技术，实现了以自动循迹、辅助运行、安全防护为主要特征的列车运行控制系统建设。

T1示范线自滴水湖畔成功发车后，为IDRT系统商业化应用提供了示范平台，打造了行业标杆，为推动国内外城市中运量交通更低碳、更安全提供了实践经验。

由于其虚拟轨道和胶轮电车的设计，

IDRT系统减少了传统轨道所需的基础设施，且胶轮电车比传统公交车更环保。IDRT系统容易进行扩展和调整，可灵活地适应城市交通需求的变化。此外，采用数字化和智能化的管理系统，有助于推动城市公共交通的数字化和智能化发展，发挥创新技术在推动可持续城市发展方面的潜力，为城市中运量交通提供了低碳高效的解决方案。

（文章来源：上海市国资委）

安徽交控为高速公路装上“智慧大脑”

近年来，安徽交控集团立足交通运输行业特点，坚持数字化、智能化、绿色发展方向，做好传统基础设施与新型基础设施的协同融合发展，持续推动安徽高速路网高质量发展。

强化科技创新驱动

聚焦打造原创技术策源地，2023年完成研发投入近5亿元，在工业化建造、智能化运营、绿色低碳养护等领域逐步形成自主技术体系。获批国家级博士后科研工作站，实质性启动智慧高速实验室，联合打造皖通智慧交通产业园，创新平台集群进一步壮大。近年来，安徽交控集团荣获国家科学技术进步奖1项、省部级科技奖50余项，斩获国内国际重大奖项40余个，取得专利授权360余件。

强化“数字交控”能力

建成了安徽交控集团大数据中心一期云平台工程，完成集团总部和直属单位120余个业务迁移上云。建成集团智慧调度指挥中心，实现三大主业36个管控场景、31个数据指标形象调度。“皖美高速数字营运大脑”投入运营，实现对企业所辖5100余公里高速公路智慧调度、系统指挥。激发财务价值创造潜能，打造财务数据管理驾驶舱，18家直属单位上线财务共享系统，集约化管理的业

财融合格局初步构建。全面推广使用了数字设计院协同设计平台，“智云”出图系统运营一年多来累计出图7400余次，大大降低一线设计人员工作量，已入选合肥市智能建造新技术新产品创新服务典型案例。

强化智慧交通布局

智慧交通，智慧只是手段，本质还是交通工程与交通管理。2023年，安徽交控集团建成安徽省首条交通强国智慧高速试点项目宁芜“改扩建+智慧高速”。目前，安徽交控集团正在积极推动合宁智慧高速建设，启动合芜高速智能驾驶测试路线改造。前瞻布局准自由流收费，在2023年投入运营7个智慧收费站的基础上，大力拓展智慧工地、智慧养护、智慧服务区、智慧加油站等应用场景。与交通运输部公路科学研究院合作，开展《安徽省新一代智慧高速公路示范通道建设指南》地方标准制定工作。举办数字化应用场景创新大赛，激发技术人才创新活力，该集团4个项目获得国务院国资委首届“国企数字场景创新专业赛”一、二、三等奖，1个项目获“姑苏杯”长三角智能交通创新技术应用大赛一等奖，1个项目获得国务院国资委首届“智能监管业务模型创新活动”优秀应用奖。

（文章来源：安徽省国资委）

