**方案说明**

1. **村庄筛选依据**

综合考虑经济价值、改造成本与改造工作实施便利性，进行360个村庄的筛选。

首先，排除路网密度和人口密度小于下四分位数的村庄，该部分村庄交通可达性过低、人口过少，施工难度大且整体效益低，暂时不纳入此次改造范围。

而后，综合考虑成本和收益，进行村庄选择。二手房价格较高的区域通常拥有更好的经济价值，优先改造这些区域能够快速实现经济效益，加速资金回笼，保证项目资金链的流动，为后续改造提供资金支持。同时，这部分村庄集中位于六环内侧，有利于改造工作的启动和推进，形成示范效应，带动外围区域更新。然而，仅聚焦高经济价值的区域，会导致启动成本过高，因此，需合理配置不同经济价值的村庄，平衡前期成本和收益相平衡。高成本高收益：中成本中收益：低成本低收益的比例约为5：3：2，以实现项目的可持续性。

1. **时序确定依据**

从经济效益与社会效益的平衡视角出发，计算各栅格公服设施POI与人口的供需比，量化分析各区域设施的供给能力与人口密度之间的匹配程度，优先选择供需失衡最严重的区域进行改造。这类区域的优先改造不仅能够有效解决居民的迫切需求，显著提升居民生活质量，同时能够提升区域吸引力，带动地价上涨，充分发挥经济效益。

在此基础上，尽可能采用组团式更新的方式，方便方案设计、各方协商和工作实施，确保项目有序推进。

1. **改造强度确定依据**

改造强度综合考虑村庄所属栅格的人口密度、路网密度和POI数量进行确定。现状人口密度较高、路网密度和POI供给能力较高的区域，开发强度最大；现状人口较少，但路网通达性或POI供给能力相对较高的区域具有一定的发展潜力，从远期目标考虑，可以设置较高的开发强度；现状人口较少、路网密度较低、POI供给严重不足的区域，应适当控制开发规模。

1. **改造方案确定依据**

对于公服设施供给能力与人口数量失衡最严重的20%的村庄，更新重点应为补充服务设施，因此，此类村庄设为设施主导型。商品房和租赁的比例参考二手房价格进行确定，二手房价格较高的区域优先建设商品房，二手房价格较低的区域优先发展公共租赁用房，价格适中的区域均衡发展。

其余村庄发展规模的确定则综合考虑人口、地价、路网密度等因素。选择现状人口密度较低而可达性最高、服务设施供给能力强的区域，采用2：7：1、7：2：1、6：3：1的比例，大量引入人口，为区域发展提供动力。现状人口密度较低，通达性相对较好的村庄适度引入人口，采用2：6：2、1：7：2、6：2：2等比例，并根据房价和租金情况确定比例。

容积率高、房价较高的位置优先发展商品房，容积率一般、二手房房价较低的区域优先发展公共租赁住房，同时，根据POI供需关系，灵活调整比例。