1. 初步筛选

根据《北京城市总体规划（2016年-2035年）》，中心城区、城市副中心和绿化隔离带区域是北京市空间发展的核心区域，具有重要的战略意义。因此，在城中村改造的初期阶段，优先选择这些区域内的村庄进行拆改，不仅符合城市功能优化的需求，也有助于提升城市整体空间品质。通过地理信息系统（GIS）的空间分析功能，可以精准划定这些区域内的村庄范围，并结合土地利用现状、生态保护要求等因素，筛选出符合改造条件的村庄。

在初步筛选的基础上，进一步考虑人口密度的影响。人口密度是衡量拆迁政策实施难度的重要指标，高密度区域往往涉及更多的居民安置、补偿谈判等问题，改造成本和社会风险较高。因此，采用自然断点法将研究区人口密度划分为五级，优先选择人口密度最低的区域进行改造，可以有效降低政策实施难度，并为后续改造积累经验。通过两轮筛选，最终确定452个村庄作为拆迁改造的预备对象。

2. 第1-3批村庄：根据发展潜力选取

在初步筛选的基础上，进一步评估村庄的发展潜力，以确定改造的优先级。首先，考虑POI（兴趣点）密度。POI密度是衡量区域经济活力和开发价值的重要指标，高POI密度区域通常具有较高的商业价值和开发潜力。通过自然断点法将研究区POI密度划分为五级，优先选择中等级别以上的区域进行改造，可以最大化土地利用效率，促进区域经济发展。

其次，考虑路网密度。路网密度是衡量区域交通条件的重要指标，高路网密度区域通常具有较好的交通可达性和开发便利性。通过自然断点法将研究区路网密度划分为五级，优先选择中等级别以上的区域进行改造，可以有效提升区域交通效率，为后续开发提供基础设施支持。

3. 第4-8批村庄：基于经济成本筛选

在考虑发展潜力的同时，经济成本也是城中村改造的重要考量因素。租金水平是衡量区域经济成本的重要指标，高租金区域通常意味着较高的拆迁补偿成本和政策实施难度。因此，通过自然断点法将研究区租金水平划分为五级，优先选择租金较低的区域进行改造，可以有效降低改造成本，提高政策实施的经济可行性。

4. 第9-10批村庄：战略位置再选择

尽管中心城区和城市副中心区域的拆迁难度较大，但这些区域作为北京市发展的战略要地，其改造具有重要的战略意义。因此，在改造的后期阶段，优先选择靠近中心城区和城市副中心的村庄进行改造，不仅可以充分利用这些区域的发展优势，还可以为前期谈判和规划预留充足的时间，确保改造工作的顺利推进。

5. 第11-12批村庄：基于土地利用效率筛选

村庄的土地利用效率是影响后续开发的重要因素。规整的土地更便于统一规划和开发利用，因此优先选择面积较大、土地完整性较高的村庄进行改造，可以有效提升土地利用效率，为后续开发提供充足的空间资源。通过自然断点法将研究区村庄面积划分为五级，优先选择面积较大的村庄进行改造，可以最大化土地利用价值。

6. 综合评估与改造策略确定

在完成上述筛选后，进一步对每个村庄的容积率、主导功能类型等进行综合评估。通过计算每个村庄的人口密度、POI密度、路网密度和租金水平，并结合村庄面积，可以全面评估其改造潜力和开发价值。在此基础上，制定差异化的改造策略。