**城中村改造策略说明**

**总体策略说明**

1. 项目化改造：杜绝散点式，缺乏可持续性的改造，采用项目为先，依托项目进行长线规划，并以一期二期三期的形式进行铺展。
2. 功能化改造：杜绝为了改造而改造，要基于具体的城市功能实现，将改造与城市功能的补完相互促进，这样才能够最大地给予改造后的社区以活力。
3. 改造紧迫度排序：
4. 居民安全与居住保障优先度高。
5. 城市核心功能战略转移优先度中。
6. 城市功能补充优先度一般。
7. 改造空间排序：
8. 从城市外围到城市内围：考虑对人口流动的影响，对外围的改造有助于吸引人口流动，从而降低后续内部进行改造时的阻力与成本。
9. 从功能核心到功能补充：考虑整体功能的基本实现与循环启动的过程，优先保证同区块改造后具有基础的运营能力，进而拓展辐射，避免大饼一摊太大，又避免麻雀不仅小而且五脏不全的窘境。
10. 改造强度依据
11. 根据功能进行划分：以技术园区为核心的改造容积率最大，以旅游文化为核心的改造容积率最小，居民居住功能容积率适中。
12. 根据区位稀缺度进行划分：区位重要度高，稀缺性高，容积率适当扩大。
13. 根据地价进行划分：地价显著偏高，容积率适当扩大。
14. 改造功能模式依据
15. 按照功能进行划分：根据功能不同判定模式，先定义服务为主还是居住为主，再定义租赁为主还是商品房为主，按照层级逐层判断。
16. 按照人口流动情况进行划分：流动人口居多则以租赁为主，居民安置居多则以商品房为主。

**分主题简要说明**

1. 防汛地带
2. 紧迫度极高，随着极端天气越来越加剧，必须尽快改造安置以保障居民生命财产安全，同时也是构筑城区防汛的第一道屏障。
3. 以居民安置为主，容积率设置较高，模式以商品房为主。
4. 机场周边经济区
5. 紧迫度适中，可以分期改造，提升周边经济活力，打造空港经济高地。
6. 以商业高新产业为主，容积率适中，模式以租赁为主。
7. 城市副中心纽带区
8. 紧迫度适中但是战略优先级较高，关系到副中心功能疏解的顺畅程度。
9. 综合安排安置与租赁，按照分期建设规划，优先引流人口，以外围商品房引入人口，后续以内围租赁扩大人口规模影响力，并尽量降低成本与阻力。
10. 城北文化旅游沿线
11. 紧迫度一般，开发城北森林旅游资源。
12. 以文化旅游体验为主，衔接北京-内蒙古，北京-新疆等诸多旅游线路，成为京城北郊的旅游名片，容积率较低，可以逐步建设，提升品质，放眼未来。