**步骤1:1400个村子选择360个拆迁——区域范围划定**

（1）**人口：**人口较多的区域，城市更新需求更大，效益更高。在待改造城中村较多的情况下，优先改造人口不算稀疏的地区。因此将人口栅格根据自然断点法分为10级，数量最低一级（栅格人口低于1387）地区本次不考虑改造；人口特别密集的区域，虽然改造迁移成本较高，但改造需求很大，可以放在后期改造。

（2）**空间：**城市中心区域成本较高，基础设施较为完善，**但**对城市发展影响很大，一定要改造，但不优先考虑；城市外围区域效益较差，根据其他指标酌情考虑。

**城市中心、城市中部和周边均应该选择改造区域，城市中部多一些。**

（3）**房价和租金：**二手房房价和租金更低的地区说明该地块综合生活条件较差，从居民的角度来说更需要更新改造；从政府的视角来说，价格低说明改造成本更低，因此也是优先选项。如果某区域房价特别高，那么不优先改造。

（4）**poi：**poi数量更低的地区，说明居民生活基础设施不足，更需要城市更新改造。

（5）**道路网密度：**道路网密度更小的地区说明改造后交通不便，收益不一定可观。路网密度低的地区不考虑本批次改造。

（6）寻找人口多但房价低、poi少、路网密度低这种矛盾的区域。

（7）最好选择城中村集中的地区而非单独一个村子的地区，一个村子改造后能影响周边村子的人，改善他们的生活环境；最好组团更新，形成集聚效应的同时，也便于协商。

**步骤2:360个村子在12年内排序——改造时序确定**

1. 最好能**中心+中部+外围**同时进行改造，保证能够**收支平衡**。中心城区改造成本高但收益会更大，中部和外围改造成本较低，不过收益回流得更慢。因此在同一年中要包括多个位置的更新改造。
2. 在“中心区域”“中部”“外围”均选择一定的城中村进行拆迁改造，早期以中心和中部为主，比例大概为 **中心：中部：外围:=2：6：2**，这样前期效益更高；后期逐步向外围辐射，比例大概为 **中心：中部：外围=1：5：4**，前期已经有一定收益回流了再进行外围效益较低的城中村改造、再进行房价最高的中心区城中村改造。

（2）每次改造以小组团形式进行，更好沟通协商，也更好做城市设计。

**步骤3:确定每个村子的开发强度和比例**

1. 容积率。靠近城市中心的区域、人口多、房价高的区域容积率要更高，在人口少、poi少、房价或租金低的区域容积率应当更低一些。一方面是供需匹配，另一方面是能有更高的收益不至于亏损。
2. 用地分配。

* 租赁主导类：主要在靠近城市中心。租金高的地区。Poi数量不应过低，如果poi较少，考虑1:6:3服务型。如果城中村所处位置人口明显低于周边可以考虑2：6:2引入人口；如果房价和租金都比较高，考虑4:4:2均衡发展。
* 商品房主导类：主要在容积率高、poi密集、房价高的区域，poi较少则增加服务设施比例，引入人口理由同上。
* 设施主导型：主要在城市外围、poi较少的部分，该类城中村一般房价、租金都比较低，poi量也较少，需要增加服务设施来提高吸引力和房价。一般使用3:3:4补充服务均衡发展，根据租金和房价情况调整比例
* 由于不清楚市域用地情况，没有设置“大量引入人口”的区域。