城中村改造方案框架

1. **优先改造区域（第1-3年）**

* 希望打造的核心功能：商业服务核心区、商品房区

**改造特征：**路网密度高（前30%）+ POI设施水平高（前30%）+ 地段租金中高+人口密度中等（30%-60%）

**改造逻辑：**

高路网区域交通便利，便于施工与后续开发；

选择POI设施高可以补充核心区的服务功能，说明该地段有作为核心区的潜力。

选择地段租金中高的地方一是该地区价值未达到峰值，具备一定的增值空间，二是改造该地段可以在短时间内赚钱，便于为后续的改造计划补充资金。

选择人口密度中等的地方是因为该区域的拆迁阻力较低，同时可兼顾安置需求。

**改造容积率参考：**2.0~2.2。由于该地区作为城市想要打造的核心区域，需要尽可能的利用好该区域的每一寸土地，实现土地价值最大化，匹配高强度开发。

**改造方案比例参考：**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 商品房 | 公共租赁房 | 服务设施 | 原因 |
| 6 | 2 | 2 | 商品房主导，适当的补充设施以及租赁房 |
| 6 | 1 | 3 | 商品房主导，主要补充商业设施 |
| 6 | 3 | 1 | 商品房主导，同时补充租赁房，便于安置原住民 |
| 7 | 2 | 1 | 商品房主导，大规模建设商品房，引入人口且政府可以短期内得到大量资金补充 |
| 3 | 3 | 4 | 设施主导，补充较多商业设施，提升土地价值 |
| 4 | 2 | 4 | 设施以及商品房主导，提升土地价值 |

1. **中期改造区域（第4-9年）**

* 希望打造的核心功能：安置房区，商品房区，租赁房区

**改造特征：**路网密度中等+ POI设施中等+地段租金偏中低+ 人口密度高（前30%）

**改造逻辑：**

中期改造人口密度较高的区域，以及POI中等的区域，通过增加安置房和一定的公共服务设施，提升该地区的人居居住环境，第一阶段溢出的人口也可以迁至此处的安置房，同时可适当增添商品房区域，以此来缓解第一阶段发展后所带来的人口过多等情况，缓解在核心区域的人口。

租金偏中低的区域，代表该地区的地价较低，便于政府拆迁重建，再通过改造，大幅度激活该土地价值。

路网密度中等也适合该区域作为居住功能的定位，居住区域可以不需要较高的路网密度。

**改造容积率参考：**1.9~2.1。该地区主要作为人口居住区，是对核心区域的配套，是用于补充平衡安置需求与外来人口租赁居住的区域，需要通过补充公共服务设施等，缓解高密度压力，不适宜较高的容积率。

**改造方案比例参考：**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 商品房 | 公共租赁房 | 服务设施 | 原因 |
| 4 | 4 | 2 | 租赁房以及商品房主导，吸引人口 |
| 3 | 5 | 2 | 租赁房主导，吸引年轻人口 |
| 1 | 6 | 3 | 租赁房主导，吸引年轻人口 |
| 2 | 6 | 2 | 租赁房主导，吸引年轻人口 |
| 1 | 7 | 2 | 租赁房主导，吸引年轻人口 |
| 2 | 7 | 1 | 租赁房主导，吸引年轻人口 |
| 2 | 4 | 4 | 租赁房及设施主导 |
|  |  |  |  |

1. 后期改造区域（第10-12年）

* 希望打造的核心功能：城市发展弹性区域

**改造特征：**路网密度低（后30%）+ POI设施低+ 人口密度低（后30%）+ 租金低

**改造逻辑：**

低开发难度区域留至后期，避免前期资源过度分散；同时由于城市不一定能发展到该地段，可以后续结合城市扩张趋势，再考虑是否需要继续开发，为城市规划预留弹性空间。

**改造容积率参考：**1.8~2.0。该区域是对开发的一二阶段的功能补充完善。因此总体的发展模式应该是均衡发展的，同时由于其作为城市发展弹性区域，不宜有较高的容积率，低开发强度可以预留一定的产业升级空间（如科创园区），使城市实现可持续的发展。

**改造方案比例参考：**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 商品房 | 公共租赁房 | 服务设施 | 原因 |
| 4 | 3 | 3 | 多目标均衡发展 |
| 5 | 2 | 3 | 多目标均衡发展 |
| 3 | 5 | 2 | 租赁主导，均衡发展 |
| 4 | 4 | 2 | 租赁房以及商品房主导，均衡发展 |

**总体改造思路**：改造分三步走：前3年优先开发交通便利、生活设施较全但租金未达峰值的区域，打造商业中心和商品房，利用地段潜力快速回本，同时中等人口密度减少拆迁阻力。第4-8年转向人口密集、租金低的区域，重点建安置房和基础服务设施，缓解核心区人口压力，低价地块重建后提升价值。最后4年保留偏远、人少、设施差的区域，根据城市扩张需求灵活规划，避免过度开发。整体“先赚钱、再惠民、后留白”，兼顾短期收益与长期弹性，确保改造可持续。