

全国超大特大城市

社会资本参与投资城市更新市场分析专题报告

(2022-2023)

北京荣邦瑞明投资管理有限责任公司



城市更新是未来城市建设的主战场，对企业而言也是一个极为重要的投资市场。近年来，全国范围内城市更新相关表态和政策数量持续增加，这一趋势凸显了城市更新在扩大内需、推动城市高质量发展方面的重要性。

荣邦瑞明借助专业的大数据分析系统和丰富的行业积累，深入研究了全国21个超大特大城市在2022年至2023年间社会资本参与投资的城市更新项目中标数据，并对其进行了深度分析，致力于为投资者提供准确、有价值的参考信息，以帮助投资者在这一重要市场中做出明智的决策。



主要市场表现

超大特大城市作为全国城市更新的主战场，是城市更新投资机会的重要来源。本次研究以**21个超大特大城市中社会资本参与投资的城市更新项目为对象**（全文简称“**超大特大城市的城市更新投资项目**”），经分析，呈现以下几方面特征：

- (1) 过去两年投资规模达到五千亿，引入社会资本的投资项目数量达到95项；2023年投资规模达到3626亿元，同比增长153%；
- (2) 城市方面，上海、天津、广州等在投资额和项目数量上处于领先地位；
- (3) 项目类型方面，片区更新和城中村项目占据主导地位；中标企业中，央企和地方国企占主导地位；
- (4) 预计企业可参与的投资内容转向有机更新和二级为主，百亿级大项目比重将降低；市场化方式平衡项目将成为企业投资的重要考量。

21个超大特大城市位置分布



1.城市更新市场蓬勃发展：持续投资助力城市转型

随着城市化进程的加速推进，城市更新投资项目市场在过去两年持续呈现出强劲增长的态势。据数据显示，从2022年到2023年，社会资本参与的21个超大特大城市的城市更新投资项目市场规模达到5042亿元，项目数量达到94项。而在2023年，这一市场表现更为亮眼，全年项目数量达到55项，同比增长41%，全年投资规模更是达到3626亿元，同比增长高达156%。

区域分布

城市名单

华北地区

北京市、天津市

华东地区

南京市、济南市、上海市、杭州市、青岛市

华中地区

武汉市、郑州市、长沙市

华南地区

广州市、深圳市、东莞市、佛山市

东北地区

沈阳市、大连市、哈尔滨市

中西部地区

西安市、重庆市、昆明市、成都市

2022-2023年，全国21个超大特大城市的城市更新投资项目市场累计投资逾五千亿

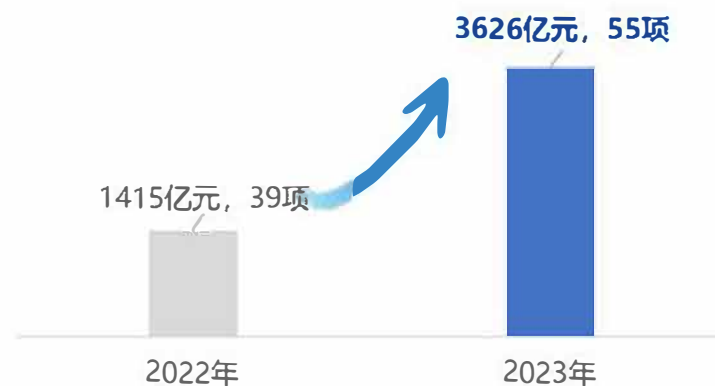
项目数量

94项

投资规模

5042亿元

■ 2022年、2023年超大特大城市的城市更新投资项目情况



· 说明：披露投资额的项目数量为76个，其余项目未公布



"有略"片区开发策略管理平台



"有例"城市开发投资决策支持平台

2.城市更新投资：投资规模存在区域差异



华东地区以2440亿的投资额成为全国城市更新投资的领头羊，与该地区经济发展水平和城市化程度密切相关。尤其值得一提的是上海市的唐镇小湾村暮二村等地块“城中村”改造项目，投资规模达到了600亿元，显示出投资企业对上海城市更新项目的信心。

华南地区则以33个项目数量最多，反映了该地区城市更新需求的迫切性和广泛性。华南地区作为经济发达地区，城市更新项目数量的增加与城市人口密度增加、城市功能提升等因素密切相关。

不同地区在城市更新投资上呈现出不同的特点和优势，这为未来城市更新投资政策的制定和实施提供了重要参考和借鉴。深入理解各地区的投资格局，有助于更好地促进城市更新工作的开展。

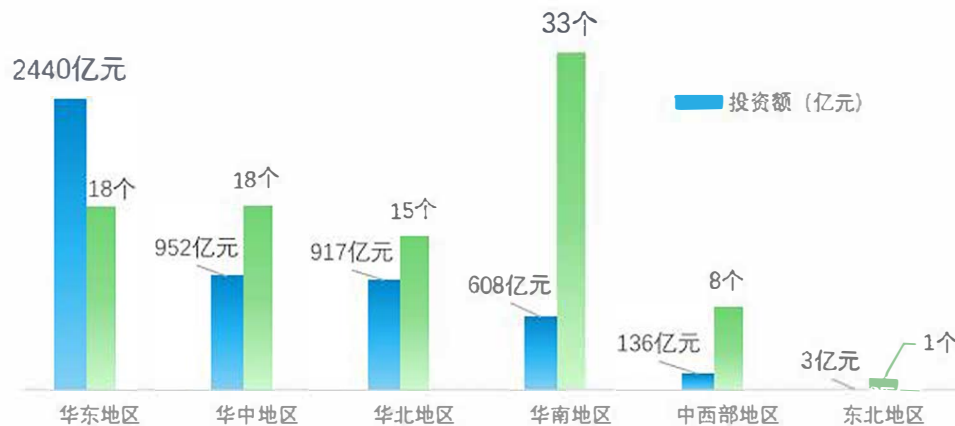
项目集中于华东、华中、华北、华南地区，华东投资额最大

华东地区 投资额最大 **2440亿** 项目平均投资 **174亿元**

最大投资项目 **600亿元**——上海市唐镇小湾村暮二村等地块“城中村”改造项目

华南地区 项目数量最多 **33个**

■ 2022-2023年分区域城市更新投资项目情况



3.城市实施进展：各地竞相掀起城市面貌改造



具体城市方面：

一线城市如上海、天津、广州等在投资额和项目数量上处于领先地位，与其经济实力和城市规模密切相关。二线城市如长沙、郑州等也展现出了相当规模的投资，显示了其对城市更新的重视和决心。

深圳在项目数量上居于领先地位，反映了其在城市更新领域的创新和活力。而投资额相对较低的情况与深圳偏重工改类项目有关。

城市更新投资潮带动了各地城市面貌的改造和提升，为城市可持续发展奠定了坚实基础。未来，随着城市化进程的深入和城市更新政策的持续推进，相信各地将会进一步加大对城市更新的投入，实现城市发展的新跨越。

2022-2023年部分超大特大城市的城市更新投资项目情况

城市名称	投资额（亿元）	项目数量（个）
上海市	1527	8
天津市	916	13
长沙市	669	7
济南市	532	3
广州市	366	12
郑州市	282	10
深圳市	240	19
杭州市	236	2
青岛市	143	5
昆明市	96	6
重庆市	39	2



3.城市实施进展：主要实施的项目类型存在明显差异



不同城市，主要项目类型不同

以投资额来进行分析，超大特大城市中，具备明显的项目类型特点：

上海市以城中村项目为主；

天津市以棚改项目为主；

长沙市以片区更新和旧城改造为主；

济南市以片区更新为主；

广州市以旧城改造和城中村为主；

深圳市以片区更新（主要为“土地整备利益统筹项目”）和工改为主。

■ 2022-2023年不同城市的城市更新投资项目情况（亿元）



4.中标数据分析：项目业主类型分布较为均衡



业主类型方面：

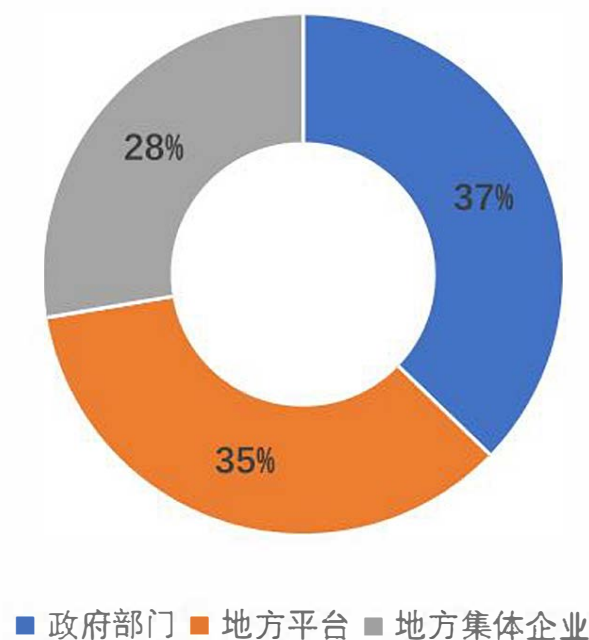
按项目数量进行统计，超大特大城市的城市更新投资项目，政府部门、地方平台和地方集体企业分别占据了相当比例。

地方平台占比35%，主要作为片区更新项目的项目业主；

地方集体企业占比28%，主要作为城中村项目的项目业主；

政府部门占比37%，主要作为旧城改造等其他项目的项目业主。

2022-2023年超大特大城市的城市更新投资项目业主类型



4.中标数据分析：项目类型以片区更新和城中村改造为主

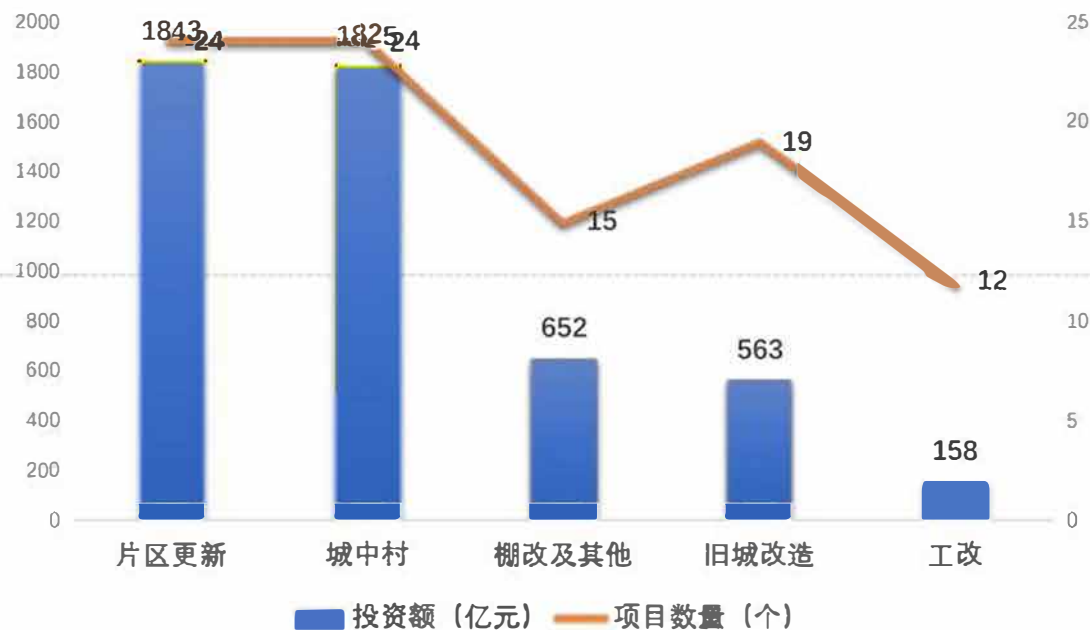


项目类型方面：

片区更新和城中村改造是投资额最大和项目数量最多的两类项目，投资额占总体投资的比例都达到了36%。这表明在城市更新领域，针对片区整体进行更新和改造以及对城中村的改造是当下重点和主要方向。

此外，百亿级的超大项目投资额约3633亿元（其中片区更新1585亿元、城中村1317亿元），项目数量16个，投资额占整体市场比例为72%。

2022-2023年超大特大城市的不同城市更新项目类型情况



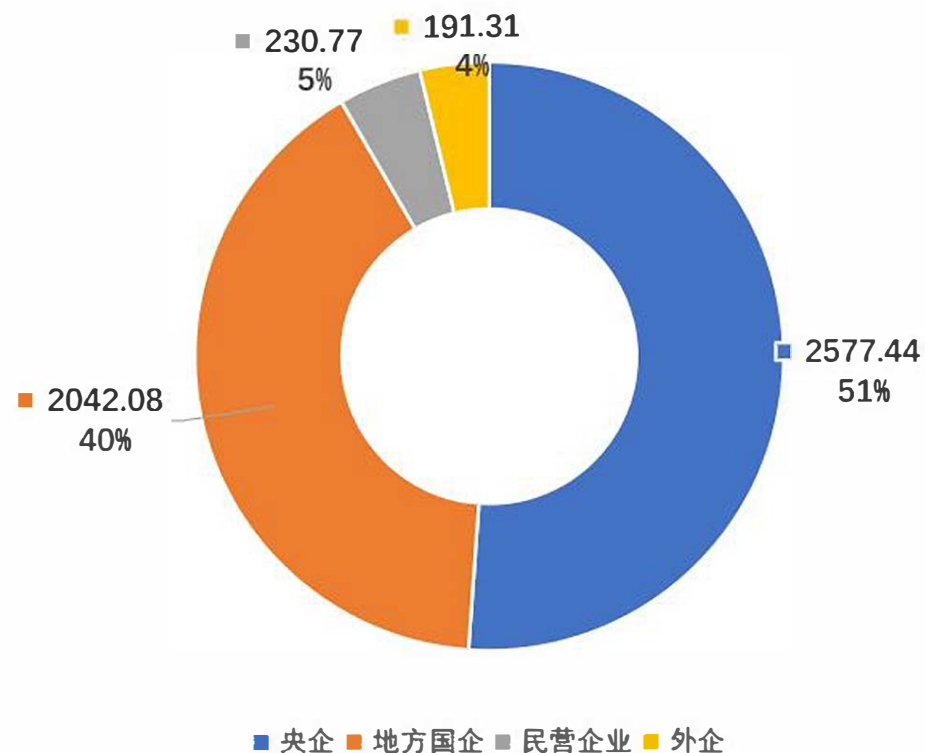
4.中标数据分析：中标企业类型，央企与地方国企主导地位凸显



中标企业类型：

按投资额统计，超大特大城市的城市更新投资项目，央企占比51%，地方国有企业占比40%，两者合计占比91%，是城市更新投资市场的绝对主力。

2022-2023年超大特大城市的城市更新投资项目中标人情况



说明：超大项目指投资额大于100亿元的城市更新项目



以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/286104121050010130>