



城市更新 4.0

迈向卓越的全球城市



什么是城市更新4.0?

时代需要改变



“变革是生命法则。那些仅仅着眼于过去与现在的人，必将会失去未来。”



— 约翰·菲茨杰拉德·肯尼迪 —

美国第35任总统



THINK-IN
城市更新 4.0

什么是城市更新4.0?

城市更新1.0

对外开放 (1978-1992)



城市更新2.0

追求规模与数量 (1992-2005)



城市更新3.0

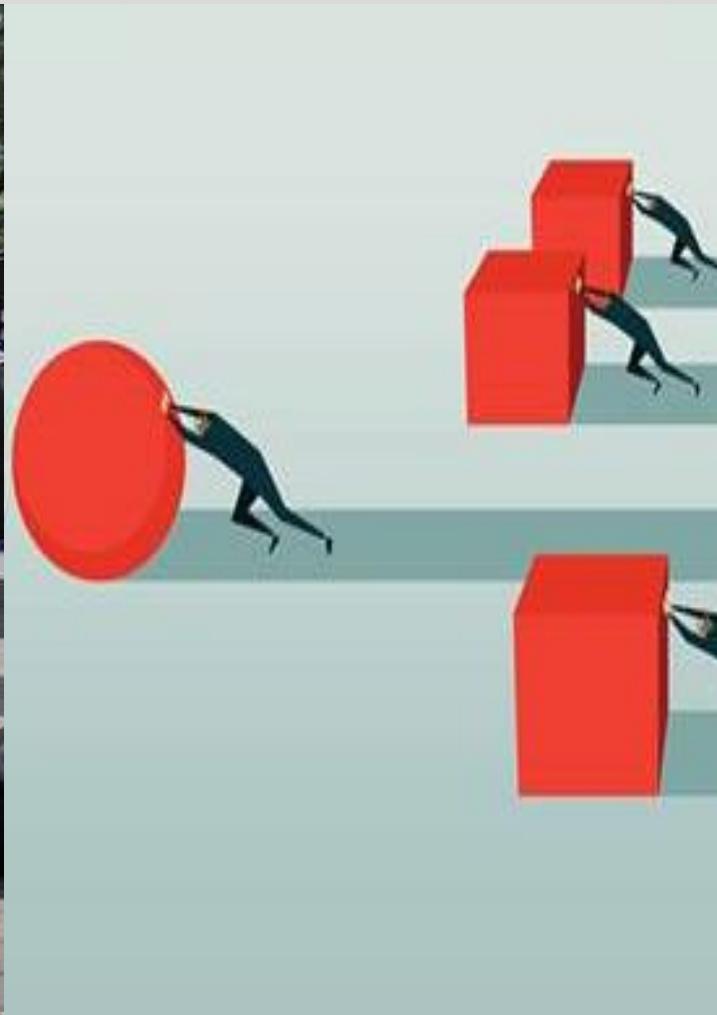
强调质量 (2005-2017)



THINK-IN
城市更新 4.0

什么是城市更新4.0?

城市更新4.0 – 可持续发展、宜居性、经济竞争力以及城市化 (2017+)



THINK-IN
城市更新 4.0

城市更新4.0

城市排名 – 城市可持续发展指数



- 2016 城市可持续发展指数报告发布：UCI 通过23个指标，对中国的185个城市进行了评估；
- 深圳位列中国可持续发展排名的首位；
- 深圳的社会、经济和环境指标均表现抢眼；
- 那些步入4.0阶段的城市均名列前茅。

THINK-IN
城市更新 4.0

什么是城市更新4.0?

城市更新4.0 – 重要研究主题

主题 1 物业改造

主题 2 国有企业资产

主题 3 环境与宜居性

主题 4 文化保护与传承

主题 5 科技

主题 6 住房负担能力

主题 7 交通运输与通达性

主题 8 经济升级

主题 9 行政区划的调整合并

Districts Merging

THINK-IN

城市更新 4.0

城市更新4.0

主题1：物业改造、功能置换及资产管理

- 这是中国城市更新进程中的关键所在；
- 楼宇仍伫立原地…；
- …但城市不断向前进步；
- 功能置换势在必行；
- 资产管理确保了城市更新的成功。



北京798艺术区



新加坡浮尔顿酒店

资产管理 - 成功的保障

- 规划与定位 - 项目改造前；
- 监测 - 项目改造过程中；
- 运营 - 项目改造后。

改造前：

- 土木工程管理；
- 整体翻新条件；
- 总体成本测算；
- 租户组合优化；
- 租金和物业管理费用最大化。



项目整改过程中：

- 提供项目改造的战略建议。

项目改造后：

- 长期租赁；
- 资产出售或转让；
- 对项目进行资产证券化（此后可能会选择将项目上市）。

THINK-IN
城市更新 4.0

城市更新4.0

主题2：国有企业 (SOE)资产

□ 150,000家国企，共拥有超过100万亿元人民币的资产；

□ 其中包括大量不动产；

□ 应充分发挥其社会和商业价值；

□ 城市更新过程面临着诸多挑战…



广州T. I. T创意园

伦敦巴特西发电站

国企缺乏更新和改造的动力：

- 更新/改造需要耗费大量资金；
- 招标制度 - 企业无法从未来的资产增值中获利。

部分国有企业缺乏房地产行业经验；

企业架构错综复杂。

THINK-IN
城市更新 4.0





A portrait of Li Dakang, the Beijing Municipal Party Secretary, wearing a white shirt and holding a glass of beer. The background is a simple indoor setting with a framed picture on the wall.

“一心一意谋发展，
需要一定的速度，
...需要GDP！”

但是，绝不要落后的GDP，
污染的GDP ...”

李达康，京州市委书记

城市更新4.0

主题3：环境与宜居性



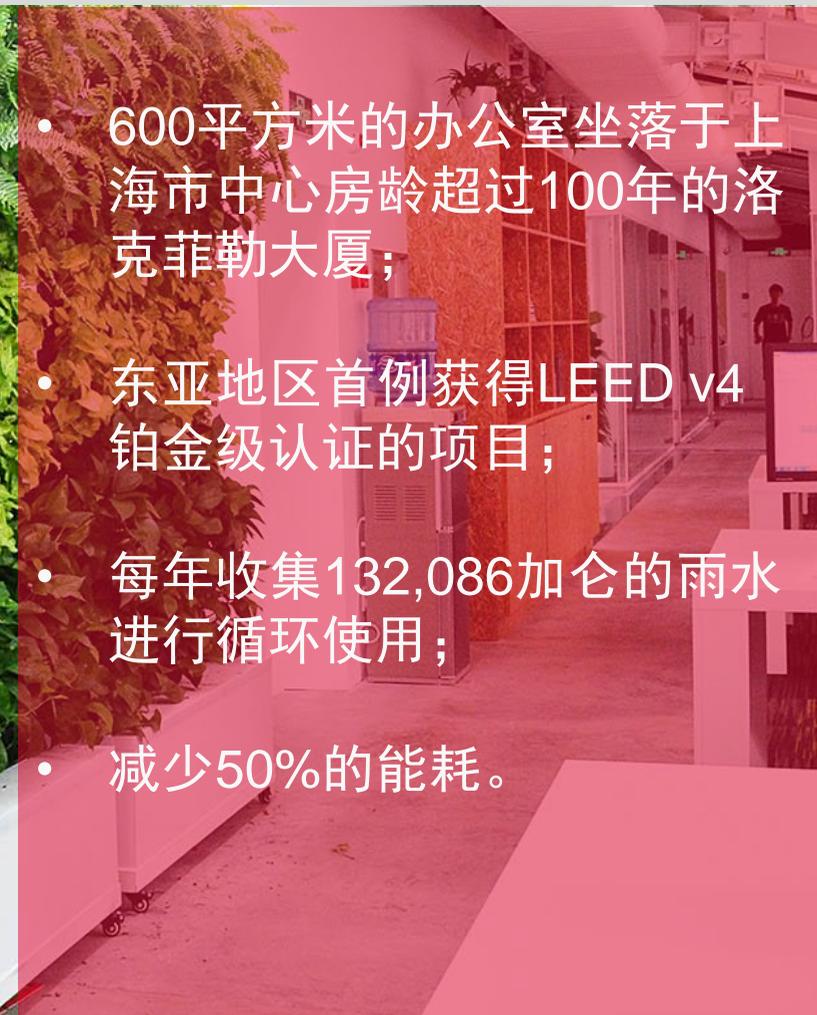
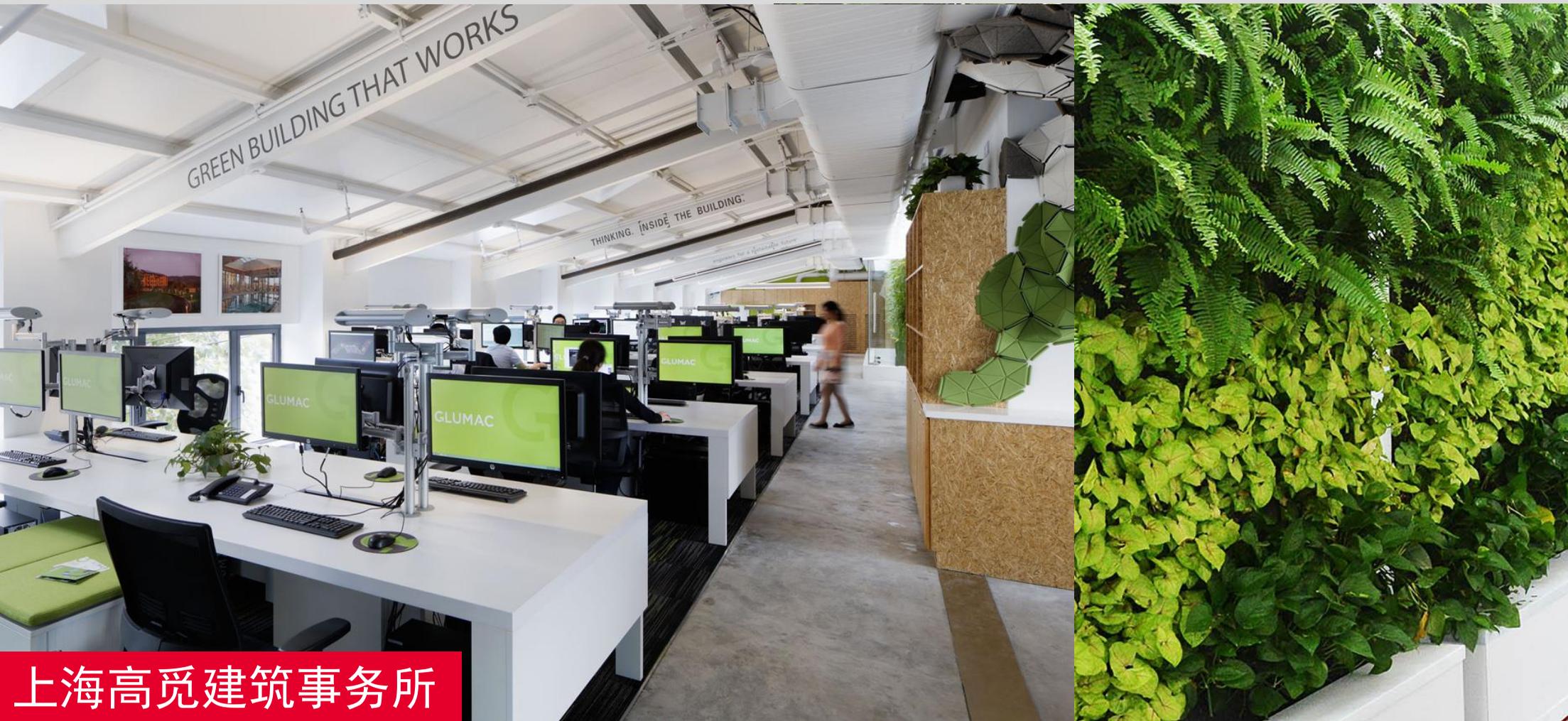
- 环境与宜居性4.0：
- 应对现行的城市化和人口老龄化问题；
- 重视空气质量、水质、CO₂排放量以及“热岛”效应；
- 进一步提升环境和宜居性。

资料来源：China-mike.com, 戴德梁行研究部

THINK-IN
城市更新 4.0

城市更新4.0

主题3：环境案例



- 600平方米的办公室坐落于上海市中心房龄超过100年的洛克菲勒大厦；
- 东亚地区首例获得LEED v4 铂金级认证的项目；
- 每年收集132,086加仑的雨水进行循环使用；
- 减少50%的能耗。

上海高觅建筑事务所

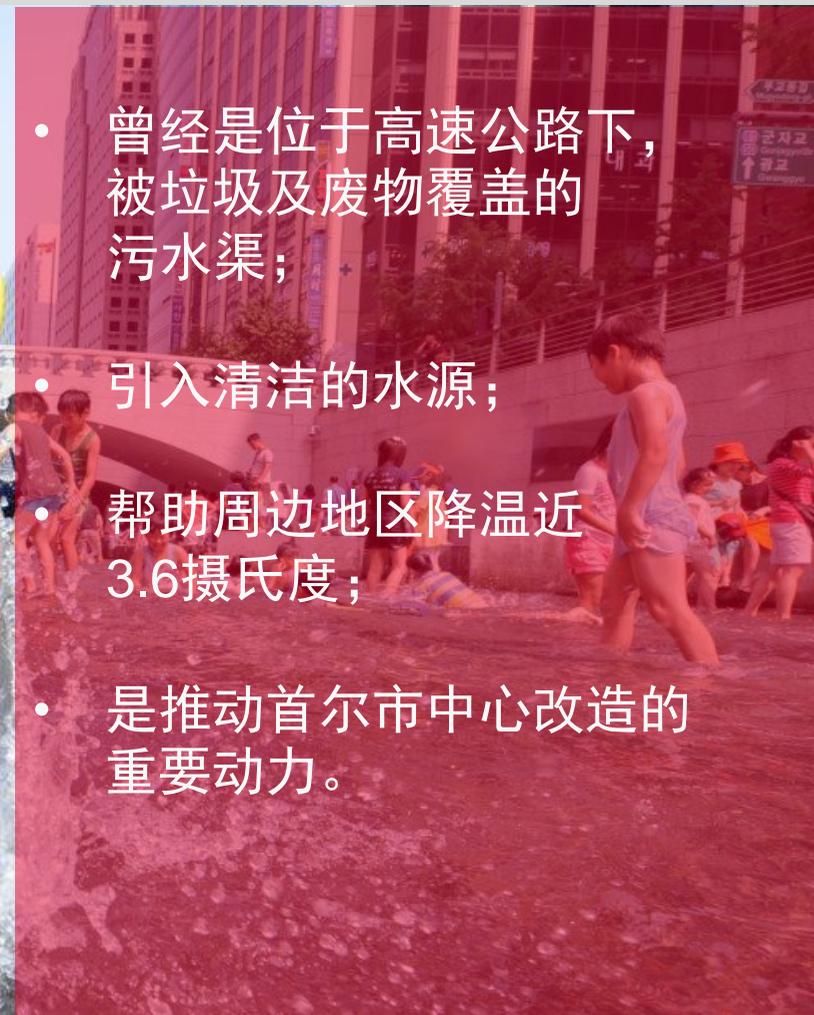
THINK-IN
城市更新 4.0

城市更新4.0

主题3：宜居性案例



韩国首尔清溪川



- 曾经是位于高速公路下，被垃圾及废物覆盖的污水渠；
- 引入清洁的水源；
- 帮助周边地区降温近3.6摄氏度；
- 是推动首尔市中心改造的重要动力。

THINK-IN
城市更新 4.0

城市更新4.0

主题4：文化保护与传承

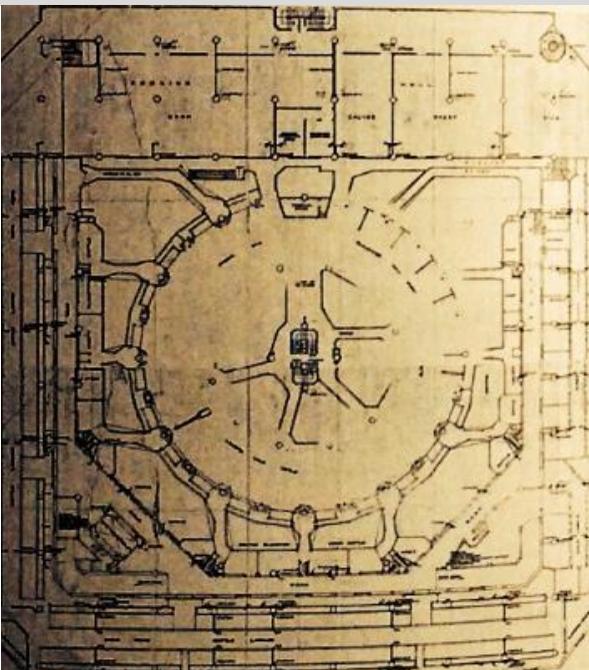
- 文化保护与传承4.0是在传统文化精华和现代社会需求之间的一种审慎的平衡；
- 建筑元素和文化精髓均需考量在内；
- 成功的文化保护能够使一代又一代的后人产生共鸣，提升城市的声望。



THINK-IN
城市更新 4.0

城市更新4.0

主题4：文化保护与传承案例



上海1933老场坊

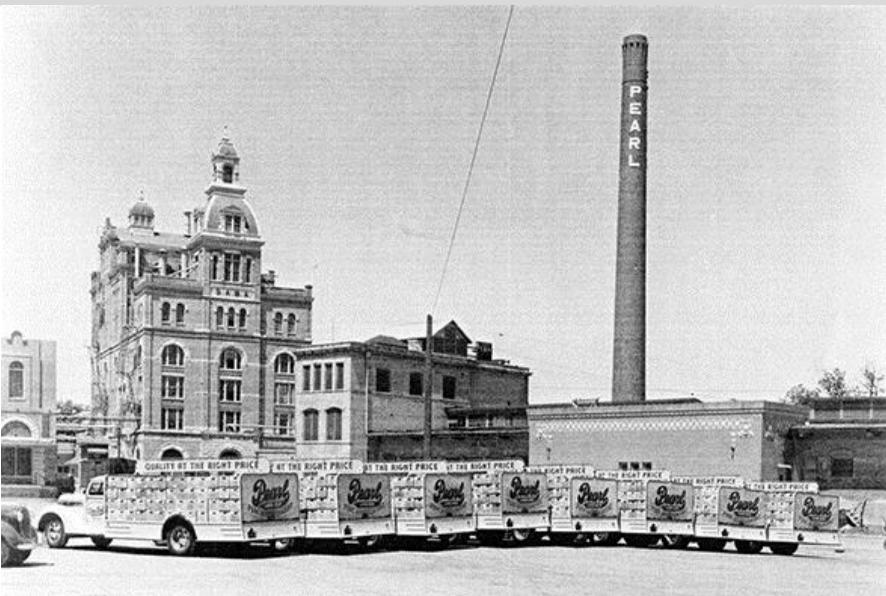


- 建于1933年，曾是亚洲最大的宰牲场；
- 已成为上海新的文化创新地标；
- 成功举办不少重大仪式和活动，例如法拉利F1派对。

THINK-IN
城市更新 4.0

城市更新4.0

主题4：文化保护与传承案例



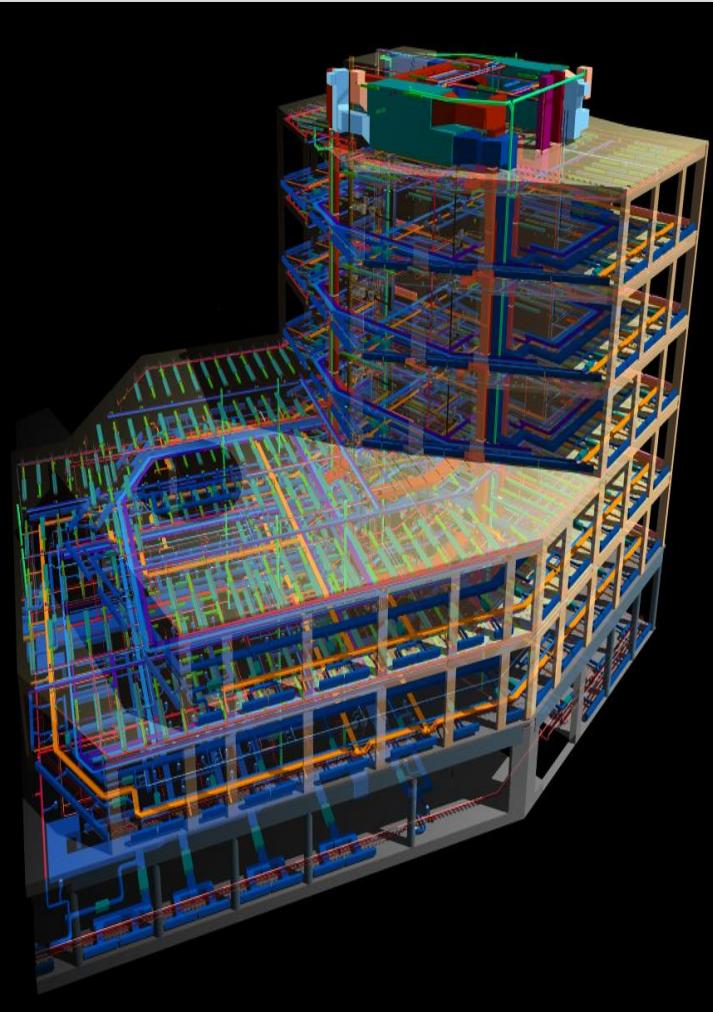
- 珍珠啤酒厂于2015年竣工；
- 片区内的历史建筑被赋予新的用途；
- 成为充满生机的生活区域；
- 带动了周边区域经济发展。



圣安东尼奥市珍珠啤酒厂

城市更新4.0

主题5：科技 – 提高效率 – 写字楼案例 – 楼宇信息模型(BIM)



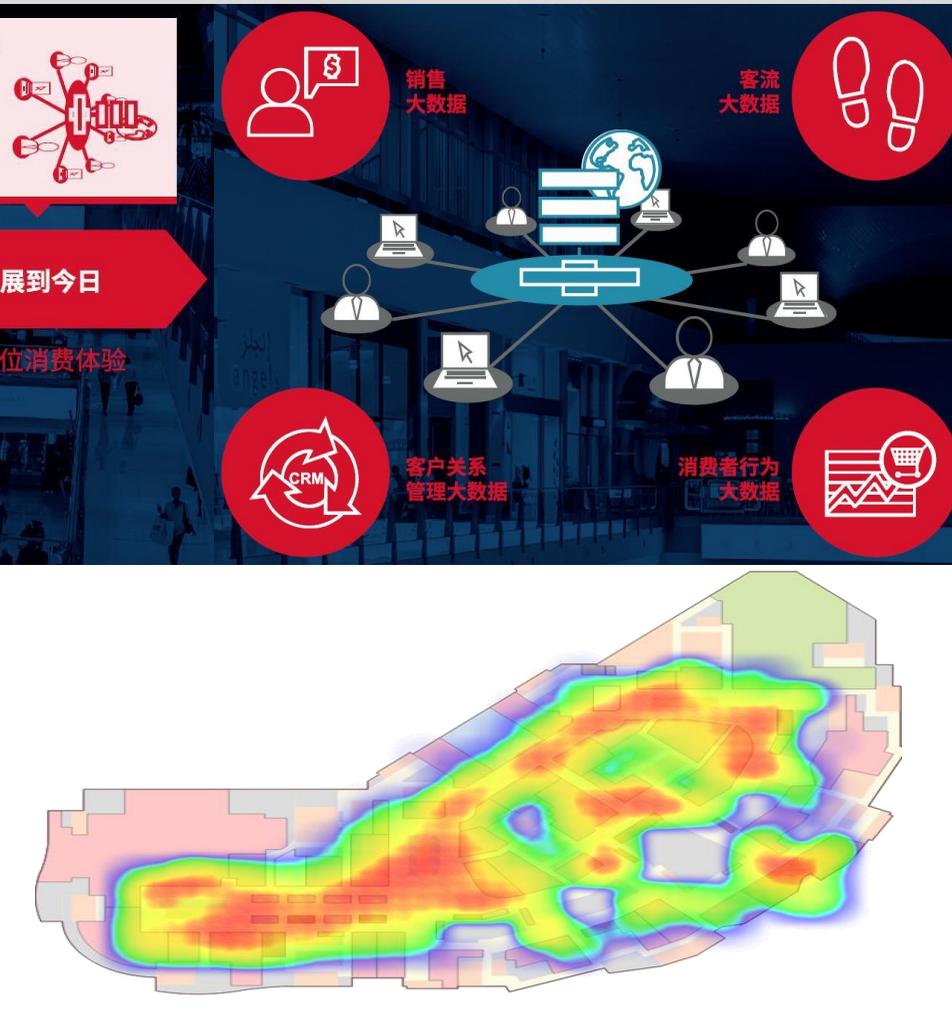
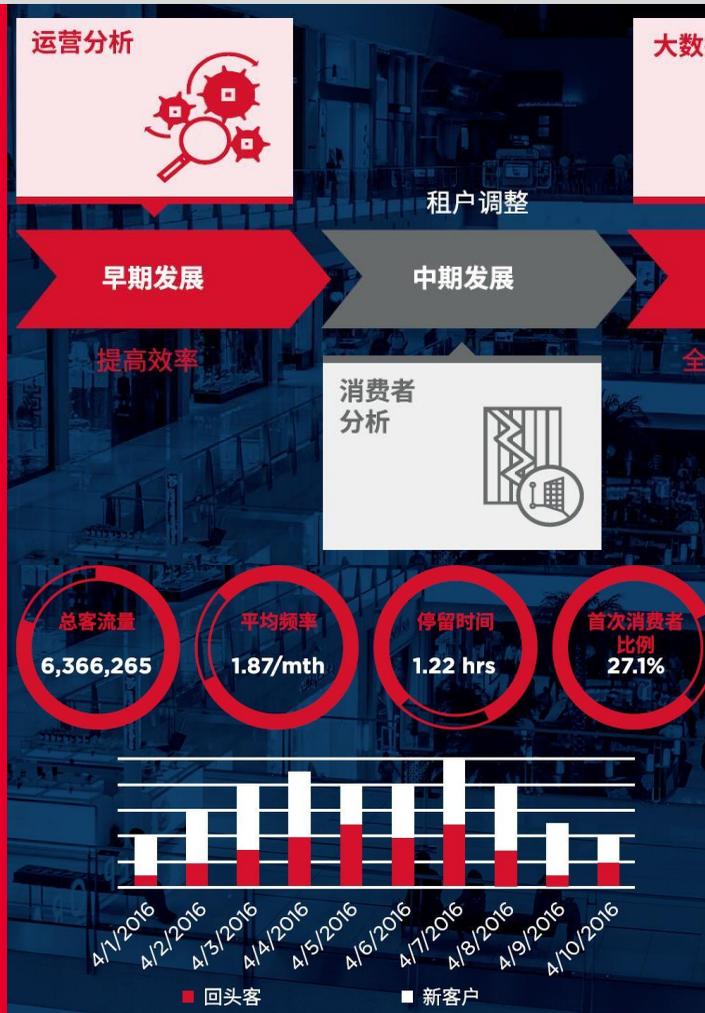
- 传统的楼宇设计基于2D技术绘图，而BIM能够生成5D文件；
- BIM生成并管理关于建筑结构和功能的数字共享文件；
- 在不同阶段各参与方均可以在模型中添加并分享信息和数据；
- 减少信息和数据丢失，提高工程效率。

THINK-IN
城市更新 4.0

城市更新4.0

主题5：科技 – 提升资产价值 – 零售案例 – “大数据”

- “零售业大数据”经历了3个发展阶段；
- 包括4个组成部分；
- 合理使用“大数据”可以推动：
 - 内部设计的优化；
 - 租户组合最优化；
 - 销售和租金增长。



THINK-IN
城市更新 4.0

城市更新4.0

主题5：科技 – 增加环境可持续性 – 工业案例 – “物联网”（IoT）

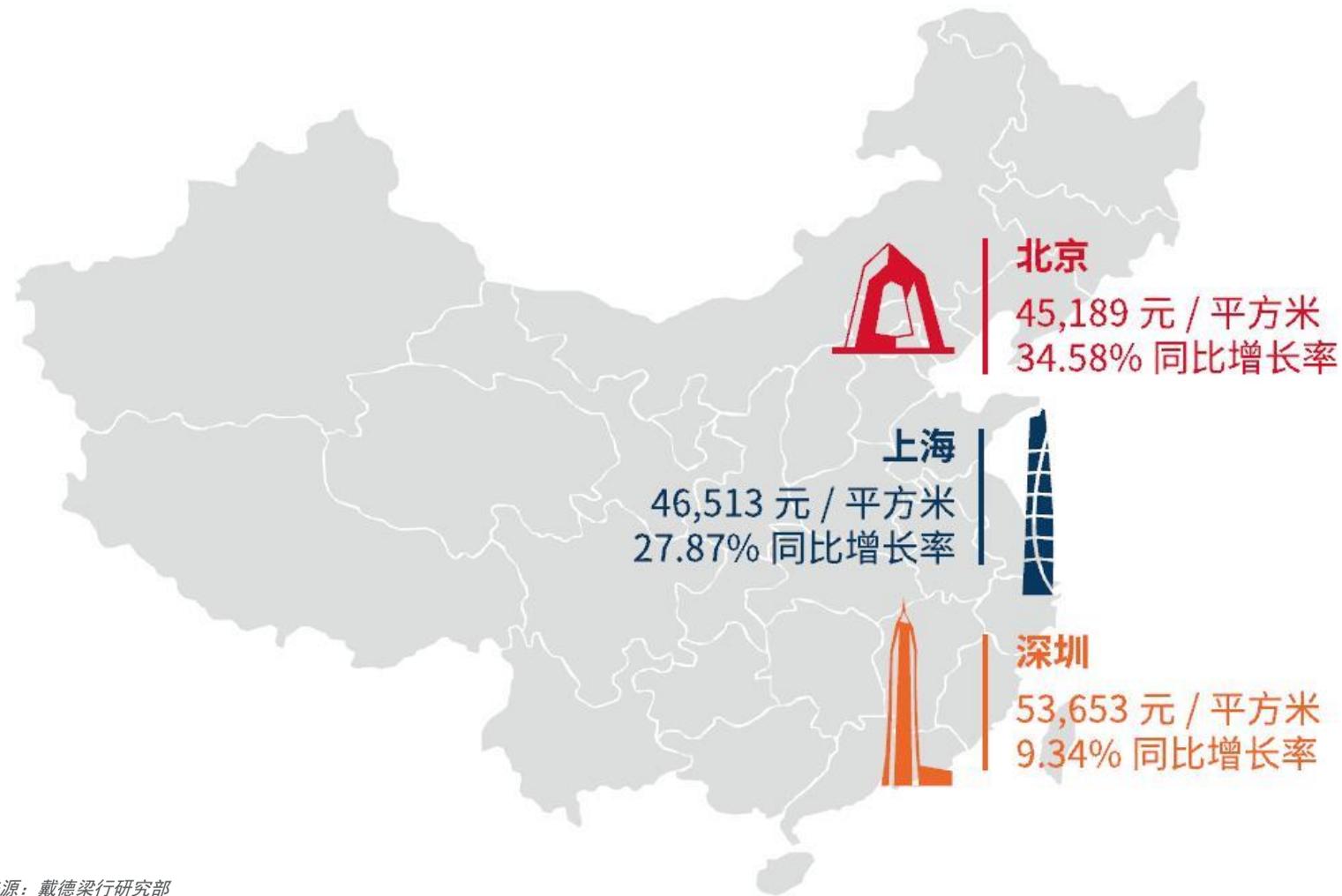


- 能源消耗在运营成本中占据极高比例；
- 感应器和设备可连接至机器和设备；
- 业主/管理人员通过云技术获取设备运行信息；
- 可在任何时候，任何地点通过控制系统对设备进行远程实时操作，从而减少能耗。

THINK-IN
城市更新 4.0

城市更新4.0

主题6：住房负担能力



- 近期中国主要城市房价飞速增长；
- 房价对于部分人群来说难以承受；
- 这可能引发人才离开大城市。

资料来源：戴德梁行研究部

THINK-IN
城市更新 4.0

城市更新4.0

主题6：住房负担能力

住房负担能力4.0提供了4个解决高房价问题的途径：

- 将旧的办公、零售、工业或酒店物业改为住宅用途；
- 建造小型公寓；
- 建造更多的保障性住房/经济适用房；
- 建造长租公寓。



THINK-IN
城市更新 4.0

总结



城市更新4.0

总结

提升：

- 可持续发展性；
- 宜居性；
- 经济竞争力；
- 城市化...

...对中国城市发展至为重要。

在发展过程中，中国城市应考虑城市更新4.0框架下的这9个主题，从而迈向...



城市更新4.0主题

1. 物业改造
2. 国有企业资产
3. 环境与宜居性
4. 文化保护与传承
5. 科技
6. 住房负担能力
7. 交通运输与通达性
8. 经济升级
9. 行政区划的调整合并

THINK-IN
城市更新 4.0

卓越的 全球城市！



谢谢观赏！



James Shepherd

大中华区研究部董事总经理
james.shepherd@cushwake.com



Shaun Brodie

MSc Surv MRI MCR MCIOB FRICS
大中华区租户研究主管
shaun.fv.brodie@cushwake.com

