

## 《旧城改造操作全流程、城市更新及拆迁谈判技巧》

### 内容提示

此次全面解密万科近 15 年成功案例与技术方​​案，房地产企业拆迁管理以及谈判技巧。把大量的拆迁管理谈判案例进行深度讲述，通过具有参与性、实战性的培训，帮助学员扎实地掌握拆迁管理与谈判技巧，使企业在拆迁中掌控利弊问题，同时培养企业人员成为业内的拆迁管理专家。

### 课程背景

此次全面解密万科近 15 年成功案例与技术方​​案，房地产企业拆迁管理以及谈判技巧。把大量的拆迁管理谈判案例进行深度讲述，通过具有参与性、实战性的培训，帮助学员扎实地掌握拆迁管理与谈判技巧，使企业在拆迁中掌控利弊问题，同时培养企业人员成为业内的拆迁管理专家。

### 课程特色

破解：标杆企业拆迁谈判的管理模式

指导：从理性和感性角度（政策与实际情况）出发，帮助企业对拆迁管理和谈判技巧进行规范指引

方法：提供标杆企业组织谈判的标准管理方法

实操：大量实操工具资料，让您稍加修改即可应用（导师极具实战经验及现场诊断能力，学员可以带上项目方案进行针对性的讨论）

### 课程大纲

#### 第一节 前引

##### 1.1、古代拆迁简介

权贵是中国式拆迁的最大阻力

中国式违章从何而来

违章建筑也能拉动 GDP--“侵接钱”

##### 1.2、现代拆迁简介

#### 第二节 关于拆迁——国内城中村概况

##### 2.1、城中村印象 Ø 什么是城中村？

Ø 城中村物业包括哪些？

Ø 城中村的功与过？

##### 2.2、旧改中的利益各方

Ø 拆迁旧改中的利益各方有哪些？

Ø 关于城中村旧改中的抢建问题。

Ø 拆迁的本质是什么？

Ø 深圳拆迁的优势。

##### 2.3、与拆迁相关的历年政策法规简介

##### 2.4、旧改政策与流程

Ø 旧改政策体系

Ø 旧改模式

Ø 定义与指标

Ø 改造单位的确定

Ø 城中村改造拆迁补偿政策

Ø 与旧改项目的漫长婚约

Ø 全国土地供给的现状

### 第三节 拆迁项目管理

3.1 某公司拆赔 8 大法则

3.2 旧改工作的难度

3.3 三大拆迁模式

3.4 三大拆迁方式

3.5 拆迁项目介入前准备工作

3.6 拆迁项目启动后重点工作说明

3.7 确权与流程管理

### 第四节 拆迁项目管理案例分享

4.1 案例一

4.2 案例二

4.3 案例三

4.4 案例四

4.5 案例五



### 第五节 拆迁谈判技巧

一、恐怖份子的“基地”

二、抱怨的层次

三、冰山与金字塔

四、敌意曲线

平复顾客和你的情绪+理性高涨的情绪平静的情绪

理性与情绪图

五、缓解不悦的“3F”经典解释

Feel：感受

Felt：曾有同感

Found：发现

请你根据自己的工作内容，创作为了缓解顾客的不理解情绪，而做出的“3F”解释。

六、倾听和提问

七、沟通还是谈判？

1、沟通与谈判的区别是什么？

2、销售与谈判的区别是什么？

八、关于谈判

1、通过红方 VS 绿方游戏后，你悟到了什么？

2、为什么要达成双赢？

3、达成双赢的障碍？

4、什么叫双赢？

5、如何达到双赢？

6、冲突还是合作？如何转换冲突？

九、优秀谈判人员特征

1、人格特征

2、心理特质

- 3、能力特征
  - 4、态度定位
  - 十、谈判流程
  - 十一、人际关系策略
  - 十二、战略布局
  - 1、谈判分析
  - 2、谈判评估
  - 3、战术准备：达成协议
  - 十三、谈判技巧——战术步骤
  - 十四、实用谈判战术
  - 十五、谈判对手经常所使用的技巧
  - 十六、面对不同性格的对手处理
  - 十七、如何打破僵局
  - 十八、谈判中的忌讳
  - 十九、谈判中的注意事项
  - 二十、拆迁谈判过程接触对象
  - 1、拆迁谈判主要人员
  - 2、拆迁项目特殊户解决思路
- ## 第六节 总结与交流

### 培训师介绍

#### 张鹰老师

房地产战略定位专家

国家环境产业园项目组组长

易信城市产业研究院董事长

房企总裁战略顾问，实战派培训师

清华大学、北京大学房地产总裁特聘教授

毕业于华中科技大学，北京大学经济地理专业研修。

华城智汇（北京）城市规划管理有限公司董事长

曾任春光集团、新华集团、澳美基业、中盈集团等大型房地产集团总裁；搜房网、新浪房地产网等知名网站房地产板块顾问。

实操多个区域性开发和新市镇开发。在土地获取、区域发展、产业规划、新型城镇化方面均有深刻理论和实践功底。十八年的项目操盘经验，主持一级土地整理项目总面积达 100 余平方公里，主持开发项目总建筑面积达 500 余万平方，以实践项目为载体，统筹研发、实践和运营管控，涵盖商业地产、住宅地产、产业地产等领域。

讲授过数十场专业领域企业内训及公开课，包括：中新生态城、松江集团、招商地产集团万路集团、冠鲁集团、丁字湾南海新城城投公司、中建院、易筑设计、清华大学房地产总裁班、武汉大学房地产开发与金融领袖班等知名企业、教育机构顾问及特聘讲师。

### 培训对象

- 1、房地产企业总裁、总经理、副总经理、总裁办
- 2、运营管理部、拆迁管理部、项目运营部、法务部
- 3、战略投资部、工程部、客服部、营销策划部等相关职能部门

