

房地产项目拆迁安置及知名企业执行案例借鉴

(闻东)

一、房地产项目拆迁事实存在的客观背景

1. 房地产公司与拆迁项目的主动选择

- (1) 投资战略的覆盖
- (2) 公司决策层的意志
- (3) 土地项目净利润的驱使

2. 拆迁项目的被动选择

- (1) 地方行政主管机构的招商引资的压力
- (2) 土地财政的利益要求
- (3) 具体执行机构的拆迁策略误差

二、当前国内房地产项目动迁的法理准绳

1. 城市（含一、二、三级城市）房地产项目动迁执行的法制基础

- (1) 城市房屋拆迁管理条例要点分析
- (2) 行政强拆始终存在的合理性

案例：某市重点建设的房地产项目的行政拆迁

- (3) 不同的历史阶段和区域，司法强拆方式的客观选择
- (4) 物权法对房地产项目动迁的限制性条例研究

2. 广大农村地区（部分县、镇）的房屋拆迁法律基础

- (1) 农村房屋动迁现状拆迁和农村房屋拆迁许可制度
- (2) 地票制度的形成、发展和衍生

案例：城乡统筹经济区域的农村房屋征地拆迁案例对比

三、房地产项目的拆迁流程及拆迁关键节点分析

1. 拆迁主体的合理选择及注意点

2. 如何确定被拆迁人的评估机构
3. 拆迁补偿安置实施方案的理性制定
4. 拆迁片区工作区域及拆迁人员的有效管理
5. 拆迁外围各相关职能部门的协调与公共关系维护
6. 取得拆迁许可证的时间控制

.....

四、如何根据外部实际情况来制定适合企业特色的拆迁方案

1. 开发商如何利用相关拆迁法律来维护自身的权益

- (1) 一级开发项目（或与政府合作项目）的拆迁

案例：某控股公司在郫县一级土地整理项目中的拆迁案例

- (2) 二级土地项目的拆迁策略

案例：龙湖项目拆迁策略案例分解

2. 开发商关于拆迁的合理博弈策略

- (1) 与拆迁主管机构中关键部门和人物的协调
- (2) 与拆迁具体执行机构的博弈
- (3) 与配合部门的综合协调策略

案例：恒大华庭项目博弈策略详解

3. 开发商与拆迁委托主体的商业博弈

- (1) 如何推进项目动迁进度
- (2) 如何控制不断追加的动迁成本
- (3) 如何实现正常动迁与强制拆迁的有效结合
- (4) 如何防范利益“小动作”

案例：结合某知名地产公司的拆迁条款分析

五、目前房地产拆迁主体的常用拆迁技巧汇总（结合具体案例分析）

1. 价格承诺式
2. 房屋置换式

- 3.内部瓦解式
- 4.综合谈判攻心式
- 5.绩效激励式
- 6.独立第三方介入式

.....

六、房地产项目动迁相关遗留问题的妥善处理策略

1.房地产项目地块上钉子户的处理

- (1) 加快钉子户处理的法律程序措施
- (3) 相关职能机构在场地内外的配合
- (4) 媒体公关方面的应对
- (5) 公司内部相关部门的合理配合

案例：某知名地产公司花朗城项目的强制清除三户钉子户的战略战术

2.残留的市政管网问题的谈判与协调

3.残留的植物或建筑物的有效处理

4.其他不属于拆迁主体负责范围内的问题处理

七、建设项目的前期拆迁对房地产公司的冲击和影响

1.对拆迁项目整体运营计划的影响

2.对公司整体现金流方面的影响

3.对公司品牌的影响

4.对具体执行地区公司或执行团队的影响

5.对再次选择开发拆迁项目的战略影响