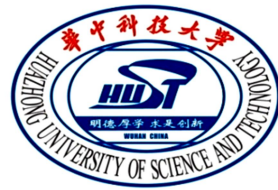


# 第四章 房地产开发

教材：《房地产开发》(第四版)

华中科技大学 丁烈云 主 编



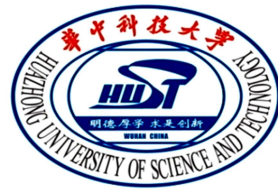
# 本课程的目的、内容和要求

- 通过课堂讲授，使学生掌握：
  - 不同开发用地的分类方式
  - 房地产开发项目选址原则
  - 出让与划拨
  - 农地征用的特点
- 教学内容：
  - 用地的类型
  - 用地的选择
  - 用地取得方式
  - 农地征用



# 第四章 房地产开发用地的取得

- 一、用地的类型
- 二、用地的选择
- 三、用地取得方式
- 四、农地征用
- 五、相关案例



# 一、房地产开发用地的类型



# (一) 房地产开发用地的类型

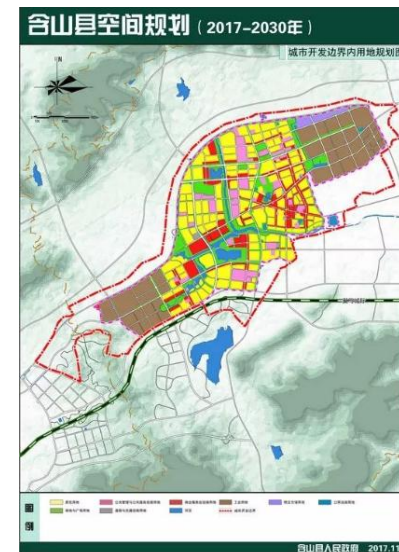
## 1. 房地产开发用地的涵义

### ■ 开发用地的涵义

开发用地，通常是指一宗(片)位于城市规划区的，适合开发企业有偿、有限期进行基础设施和房屋建设使用的国有土地。

■ 开发用地的使用权是一个有偿、有限期的使用权。

城市市区、近郊区及城市行政区域内因城市建设和发展需要实行规划控制的区域



# (一) 房地产开发用地的类型

## 2. 房地产开发用地的类型

### ■ 2.1 按土地区位分

- 闹市区(商业集中区)土地
- 城市副中心区土地
- 闹市区边缘地带(亚中心区)土地
- 城市边缘区土地
- 城市郊区土地

# (一) 房地产开发用地的类型

## ■ 武汉市区位划分

- **内环：**由长江一桥—武珞路—中南路—中北路—徐东大街—长江二桥—解放大道—武胜路—江汉一桥围合而成的区域
- **内环与中环间：**以白沙洲大桥—长丰桥—张公堤—天兴洲大桥为分界的中环线以内
- **中环线以外区域**主要指东西湖区、金银湖区、沌口、黄陂等郊区

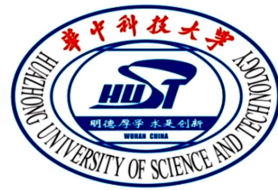


# (一) 房地产开发用地的类型

## ■ 武汉市不同区位房价情况





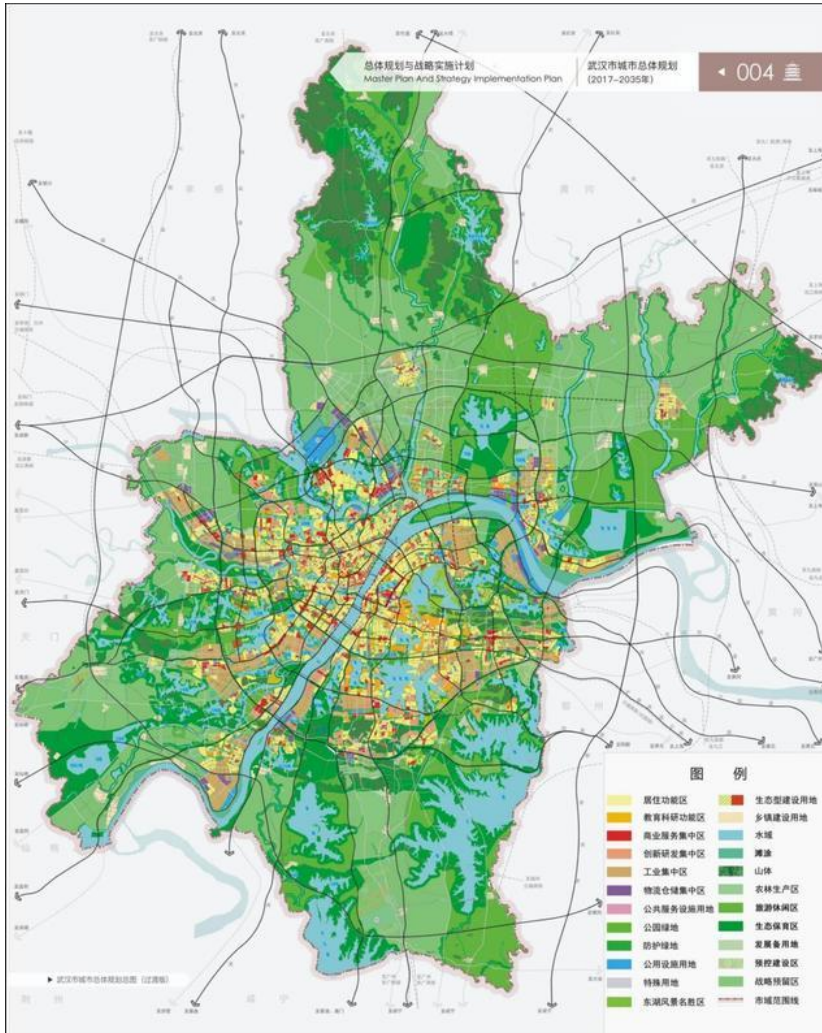


# (一) 房地产开发用地的类型

- 2.2 .按照土地利用的性质和功能划分
  - 居住用地
  - 公共设施用地
  - 工业用地
  - 仓储用地
  - 对外交通用地
  - 道路广场用地
  - 市政公用设施用地
  - 绿地

# (一) 房地产开发用地的类型

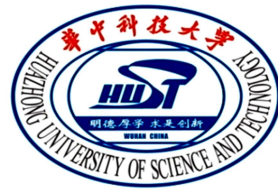
## ■ 武汉市城市总体规划图（2019-2035年）



# (一) 房地产开发用地的类型

- 2.3 按照对开发用地进行人为投入的形式及程度的不同划分
  - 生地
    - 未经任何投资建设的自然地
    - 虽进行过投资建设，但不能满足现时建设需要的城市土地
  - 熟地
    - 地平条件、场地正常、基础设施条件





## 二、房地产开发用地的选择

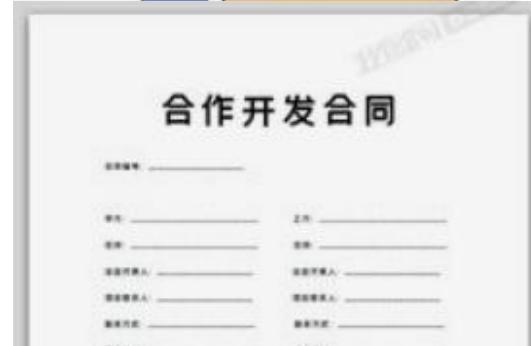


## (二) 房地产开发用地的选择

### 1. 房地产开发用地的来源

#### ■ 1.1 城区中需再开发的土地

- 直接向政府申请出让
- 通过收购旧房取得土地
- 以转让方式取得土地
- 与土地的现使用者合作取得用地
- 参加土地使用权竞拍



## (二) 房地产开发用地的选择

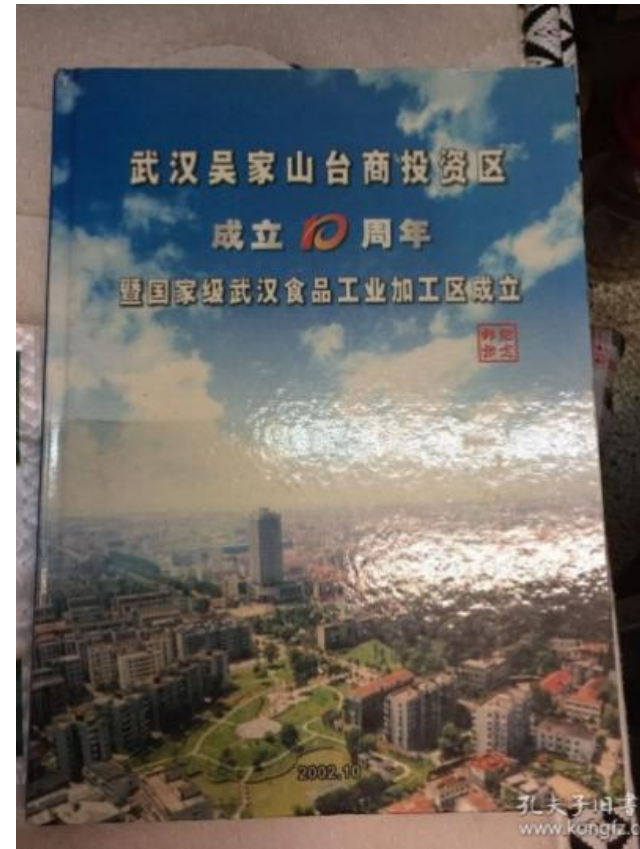
- 1.2 城市规划区内的建设备用地
  - 此类土地是指规划区内的一些国有的建设备用地以及市区以外尚未征用的集体所有的建设用地
- 1.3 各种开发区内的土地
  - 大多数开发区依附于现有城市，也有独立新建的开发区



## (二) 房地产开发用地的选择

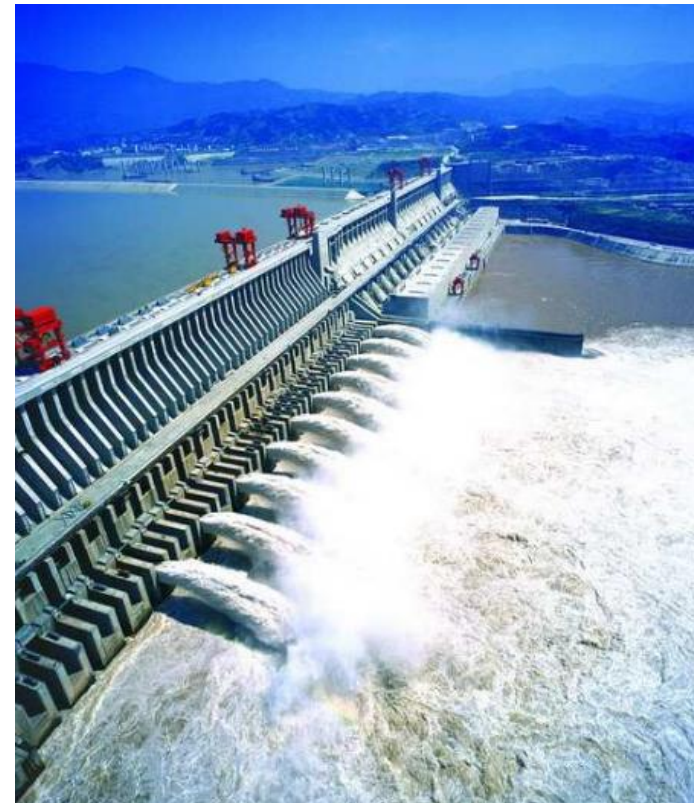
### 2. 房地产开发用地的选择

- 开发用地的选择，是在可供开发的用地中选择一宗适当的场地作为开发用地的行为
- 包括两层面的工作：
  - (1) 投资区域的确定
  - (2) 在投资区域内选择、确定开发地段



## (二) 房地产开发用地的选择

- 2.1 投资区域选择的因素分析
  - 政治环境
  - 经济增长状况
  - 投资环境
  - 特大型建设投资





## (二) 房地产开发用地的选择

### ■ 2.2 开发地段选择的因素分析

- 城市规划
- 自然环境和工程地质因素
- 现有的建设条件
  - a. 地块利用状况
  - b. 基础设施状况
  - c. 现有建筑环境
- 地段面积与形状



## (二) 房地产开发用地的选择

- 2.3 房地产开发项目选址原则
  - 区域优先
  - 注重潜力
  - 适应投资特征
  - 综合评价



## (二) 房地产开发用地的选择

### ■ 某房地产开发项目选址评价指标体系

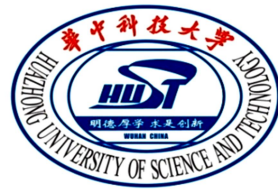
目标层	准则层 $B_i$	指标层 $C_j$
房 地 产 开 发 项 目 选 址 评 价 指 标 体 系 A	自然条件 $B_1$	地形地质 $C_1$
		气象水文 $C_2$
		自然风光 $C_3$
		灾害发生程度 $C_4$
		离市中心距离 $C_5$
	周边基础设施及环境 $B_2$	交通设施状况 $C_6$
		通信便利程度 $C_7$
		水电供应情况 $C_8$
		教文卫等设施状况 $C_9$
		居住环境条件 $C_{10}$
		大气噪声水污染状况 $C_{11}$
		商业集聚程度 $C_{12}$
	经济社会环境 $B_3$	居民购买力 $C_{13}$
		地块升值潜力 $C_{14}$
		人口密集程度 $C_{15}$
		人口素质及消费水平 $C_{16}$
	政策及规划 $B_4$	社会经济发展水平 $C_{17}$
		政策宏观因素 $C_{18}$
		道路、用地等规划要求 $C_{19}$
		周边用地类型 $C_{20}$

## (二) 房地产开发用地的选择

### ■ 城市土地储备制度

#### (1) 城市土地储备制度

- 城市土地储备制度是指城市土地储备中心通过征用、收购、置换、转制、定期回收等方式，从分散的土地使用者中，把土地集中起来，并由土地储备中心对收购的土地进行房屋拆迁、土地平整等一系列前期开发工作后，将土地储备起来，再根据城市规划和城市土地出让年度计划，通过招标、拍卖等形式，有计划的将土地投入市场的制度。

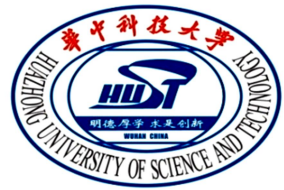


## (二) 房地产开发用地的选择

### ■ 城市土地储备制度

### (2) 城市土地储备制度运作

- 城市土地储备制度的运作主要包括土地收购、土地储备、土地供应三个环节。在城市土地征购中，土地储备中心通过**征用、收购、置换、转制、回收**等方式，把土地从分散的使用者中集中起来，储备中心对收购的土地再进行开发，通过拆迁、平整后，将地块变成熟地，然后，将这些地块编号、储备，准备投放市场。土地储备中心根据城市出让年度计划，通过招标、拍卖等方式将储备的土地有计划的供应给土地市场。



## (二) 房地产开发用地的选择

### ■ 城市土地储备制度

### (3) 城市土地储备制度中存在的问题

- 这种制度面临着其存在与发挥作用有没有法律依据的问题。一项制度长期在法律体系之外运行，无疑具有法律风险，可能会出问题。
- 土地储备运作涉及多家金融机构，考虑到房地产市场的复杂性，应当有完善措施，保障土地储备中心具有足够的操作能力，而从实践看，这种措施是缺乏的。
- 把城市土地全部集中到一个中心机构，若没有完善的监督机制，则可能出现更大的不公平或不当行为。



## (二) 房地产开发用地的选择

- 城市土地储备制度

### (4) 防范土地储备制度实施法律与经营风险的对策

- 提供土地科学经营决策支持工具——建设土地经营决策支持系统
- 制定相关条例
- 完善土地经营管理组织



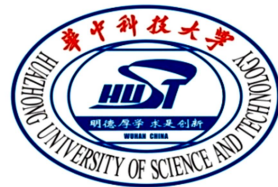
## (二) 房地产开发用地的选择

### ■ 城市经营

#### (1) 城市经营的概念

- 狭义：在既有城市存量的基础上从市场的角度使城市资源得到更好的利用，形成城市建设资金投入产出的循环。从本质上看，经营活动侧重服务于城市建设资金筹集目的。
- 广义：指按照市场经济规律，通过高效的城市管理和市场化运作，对构成城市空间和功能载体的自然资源或资本、人力作用资源或资本、相关延伸资本及其它经济要素进行集聚、重组和运营，从整体上运作城市经济，实现资源或资本配置在容量、结构和秩序上的最大化 and 最优化，促进城市经济、社会 and 环境的持续快速健康发展。





## (二) 房地产开发用地的选择

### ■ 城市经营

#### (1) 城市经营的意义

##### 1) 突破城市建设的资金瓶颈

- 城市经营可以解决城市政府建设资金的困难，使城市经济建设步入良性循环轨道，促进城市可持续发展。

##### 2) 推动政府职能积极转变

- 城市经营是政府应承担的职能，能推动政府职能的积极转变，促进城市建设效率和综合效益的提高。

##### 3) 实现城市保值与增值

- 城市经营是政府应承担的职能，能推动政府职能的积极转变，促进城市建设效率和综合效益的提高。

##### 4) 促进城市竞合和区域一体化

- 城市区域竞合和一体化成为中国城市化的主流趋势，追求城市合作成为城市管理者的共识。

## (二) 房地产开发用地的选择

### ■ 城市经营

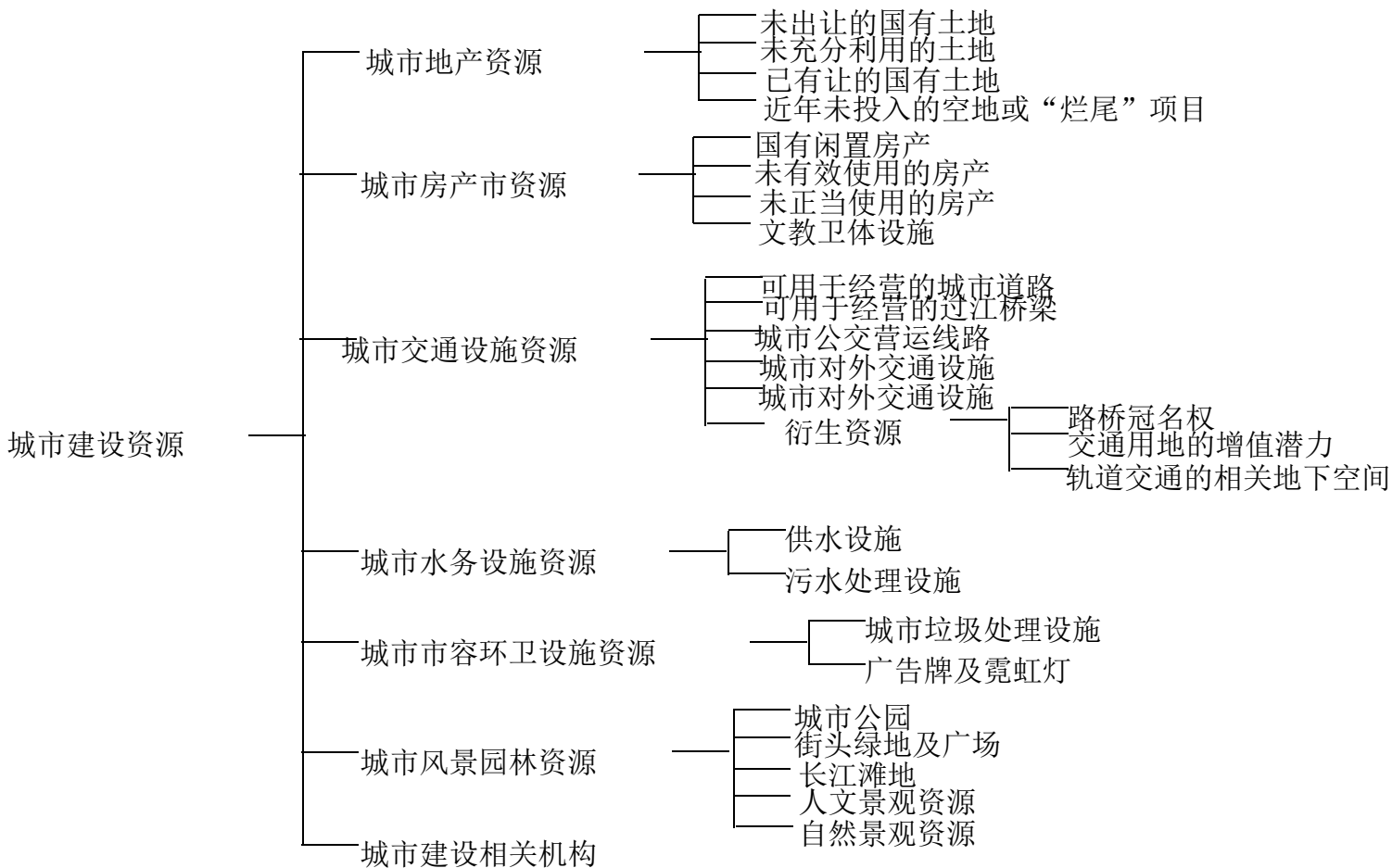
#### (1) 城市经营的对象

- 城市经营的对象是城市所拥有的资源，从另外一个角度上看，是指城市所拥有的资产。从中国城市现状观察，城市建设资源及其延伸资源是当前城市经营的主体，而土地资源、公用房产资源、交通设施资源及城市形象的经营活动则是城市经营活动的中心。
- 城市建设资源系统如下图所示
- 城市延伸资源主要包括：城市形象、冠名权、广告设置权、经营权、收益权、其它

# (二) 房地产开发用地的选择

## ■ 城市经营

### (1) 城市经营的对象

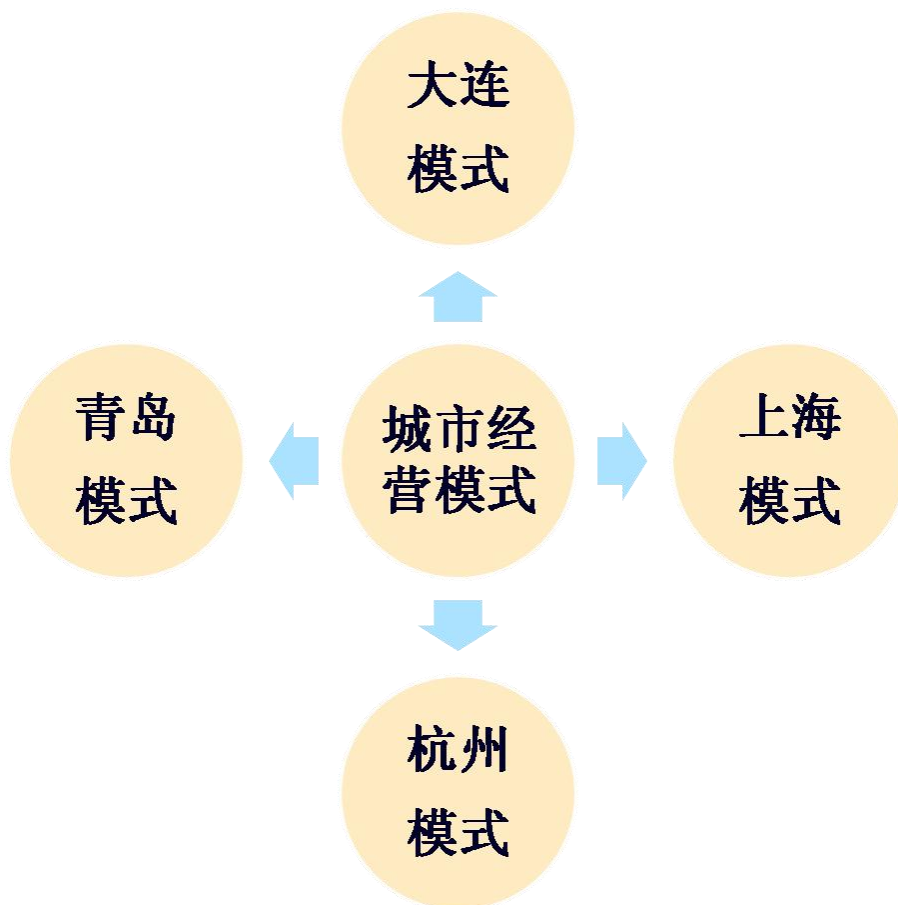


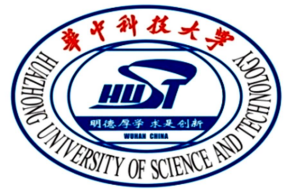
城市建设资源构成

## (二) 房地产开发用地的选择

### ■ 城市经营

#### (1) 城市经营的模式





## (二) 房地产开发用地的选择

### ■ 城市经营

#### (1) 大连模式

利用得天独厚的区位和环境优势，从改善人居环境和投资环境、大搞环境综合治理入手，进行大量城市土地功能的置换，搬迁市中心区的工业企业进行易地改造，迁出大批居民到郊区，既大大改善了居民的居住质量，又腾出大片中心区土地用于发展第三产业和建设绿地，并利用级差地租以地生财，投入城市基础设施建设，从而改善了投资环境，大大增强了城市的吸引力。现在大连城市综合实力居全国第八位。

## (二) 房地产开发用地的选择



大连城市新貌



足球



女骑警风采





## (二) 房地产开发用地的选择

### ■ 城市经营

### (2) 青岛模式

其优势在培育出青岛啤酒、海尔、海信、澳柯玛、双星等一批享誉海内外的名牌企业——国家公布的57个“中国名牌产品”中，山东有12项，而青岛就占了10项。名牌产品构成了青岛强有力的城市总体美誉度，也极大提高了其城市的整体吸引力，带动了各项事业的发展。现在，世界500强中的不少企业纷纷登陆青岛，仅在2002年上半年，全市新签约投资项目就近1000个。

## (二) 房地产开发用地的选择



青岛城市新貌



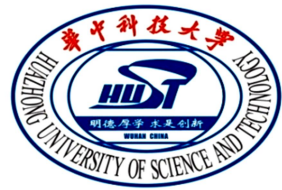
啤酒节



海上帆船比赛







## (二) 房地产开发用地的选择

### ■ 城市经营

### (3) 杭州模式

深化土地使用制度改革，建立并实行“政府主导型”土地收购储备出让制度，组建市土地储备中心，被授权行使土地统一收购权和统一批发权，公开招标拍卖土地，制止了国有资产流失，促进了土地资产的保值升值。同时采用各种方式拓宽民间资金渠道，建立基建项目投资的回报补偿机制，调动民间投资的积极性，为杭州市的发展筹集了大量资金。



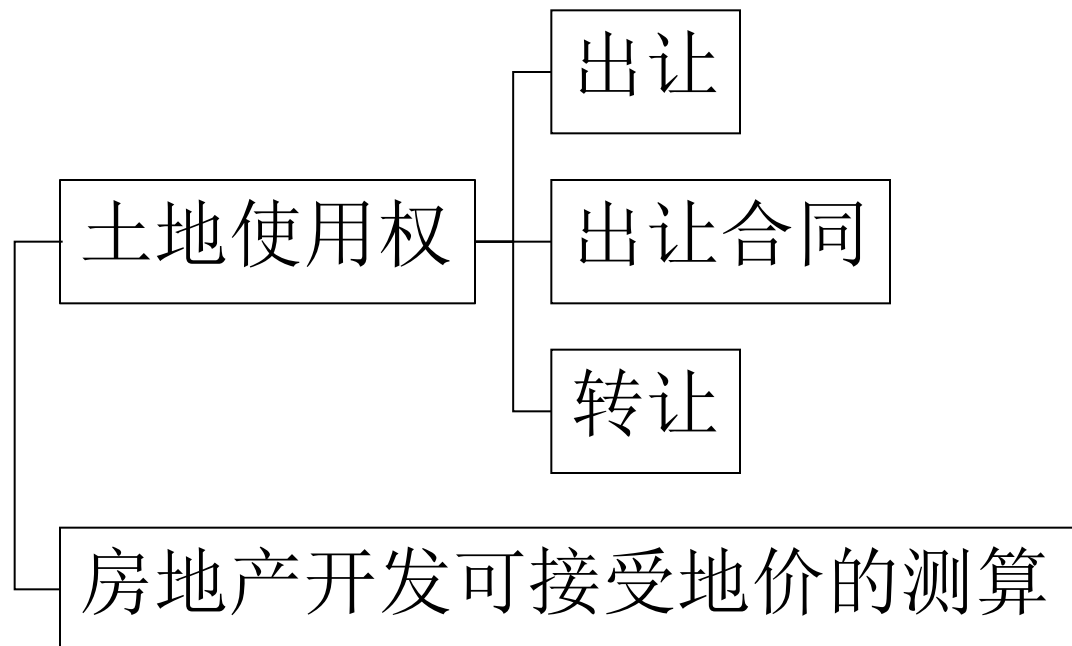
## (二) 房地产开发用地的选择

### ■ 城市经营

#### (4) 上海模式

利用其在世界上的知名度，面向国际市场，大胆利用外资。一是授权外企自行融资、建设和经营某项工程，由外企自负盈亏、自担风险、自己受益，到期后按协议将工程交还政府。二是与外企共同开发生地，中方以土地入股，“七通一平”后出让，按股分成。三是中外合资建设住宅小区，用平价商品房偿还外商投资。四是向外商出让批租土地和已建成的基础设施专营权。五是中外合资共同改造浦西外滩金融街。此外，采用土地批租等方式盘活城市有形、无形资产，使之转换成资本形态，优化资源配置，加快城市建设。

## 三、房地产开发用地的取得方式



# (三) 房地产开发用地的取得方式

## ■ 1. 土地使用权出让

——国家或其代表（省、市、县土地主管部门）以土地所有者身份作为出让人，将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。



# (三) 房地产开发用地的取得方式

## ■ 1.1 协议方式

## ■ 1.2 招标方式

- 招标
- 投标
- 开标、评标和决标
- 签约、领取土地使用证

### 国有土地使用权协议出让

承办科室：土地利用科

#### 一、职责

- 1、海港经济开发区国土资源分局负责全区国有土地使用权出让报卷、初审工作；
- 2、市国土资源局负责国有土地使用权出让审批。

#### 二、工作程序

- 1、接受申请：分局行政审批窗口用地经办人员对用地单位提交的相关资料作审查，凡资料齐全，且符合各项法规规定和政策的，受理登记；
- 2、审核：分局对申报资料进行审核，草签《国有土地使用权出让合同》，填写《国有土地使用权出让呈报表》，并签署初审意见；
- 3、申请人一次缴清土地出让金、契税等各项费用后呈报审批；
- 4、唐山市国土资源局对用地进行审批。

#### 三、依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- 3、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
- 4、国土资源部第七号令

#### 四、申办材料

用地申请、发改部门核准（备案）批复、规划用地红线图、建设用地规划许可证、平面布置图、工业项目所需专业部门文件、可行性研究报告及批复、评估报告、宗地图、地籍调查、企业营业执照、出让合同、呈报表、勘察卡、审批卡、出让金收据复印件、新增建设有偿使用费收据、外商投资企业除报送上述材料外，还需附送公司章程和企业批准证书、营业执照副本；其它报送材料。



# 招标投标

# (三) 房地产开发用地的取得方式

## ■ 1.3 拍卖方式

- 发布拍卖公告
- 拍卖
- 签约、领取土地使用证书

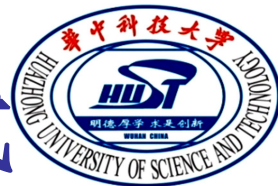


## ■ 1.4 挂牌方式

- 发布挂牌公告
- 挂牌竞卖
- 成交
- 签约



# (三) 房地产开发用地的取得方式



## 2. 土地使用权出让合同

- 合同正文主要内容
  - 总则
  - 出让土地的交付与出让金缴纳
  - 土地开发建设与利用
  - 土地使用权转让、出租
  - 期限届满
  - 不可抗力
  - 违约责任
  - 通知和说明
  - 适用法律及争议解决
  - 附则

### 国有土地使用权出让合同

国有土地使用权出让合同使用说明

一、《国有土地使用权出让合同》包括合同正文和附件《出让宗地界址图》。

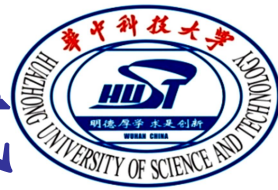
二、本合同的出让人为有权出让国有土地使用权的人民政府土地行政主管部门。

三、合同第四条土地用途按《城镇地籍调查规程》规定的土地二级分类填写，属于综合用地的，应注明各类具体用途及其所占的面积比例。

四、合同第五条中的土地条件按照双方实际的选择和填写，属于原划拨土地使用权补办出让手续的，选择第三款；属于待开发建设的用地，应根据出让承诺交地时的土地开发程度选择第一款或第二款，出让承诺交付土地时完成拆迁和场地平整的，选择第一款，并注明地上待拆迁的建筑物和其他地上物面积等状况，基础设施条件按双方约定填写“七通”、“三通”等，并具体说明基础设施内容，如“通路、通电、通水”等。

五、合同第九条土地使用权出让金支付方式的规定中，双方约定土地使用权出让金一次性付清的，选择第一款，分期支付的，选

# (三) 房地产开发用地的取得方式



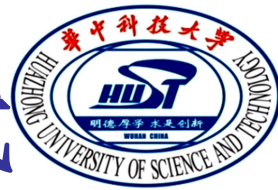
## 3. 土地使用权转让

### ■ 3.1 以出让方式取得的土地使用权的转让

- 签约、领取土地使用证书土地使用权转让时，原土地使用权出让合同载明的权利、义务随之转移。
- 土地使用权转让，只是对原权利剩余期限的转让。
- 改变原出让合同约定的土地用途的转让，必须取得主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议，并调整出让金。
- 转让时，房屋已经建成的，原使用人应持有房屋所有权证书，并先行办理房屋所有权变更登记，而后再凭变更后的房屋所有权证书，申请土地使用权变更登记。



# (三) 房地产开发用地的取得方式

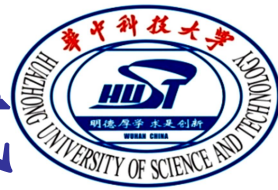


## ■ 3.2 以划拨方式取得的土地使用权的转让

- 以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。
- 以划拨方式取得的土地使用权，转让房地产报批时，有批准权限的人民政府可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应当按照规定的将转让房地产所获收益中的土地收益上缴政府或者作其他处理。



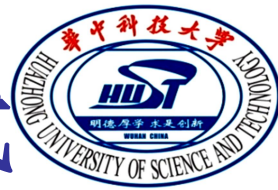
# （三）房地产开发用地的取得方式



## 4. 关于土地使用权出让和转让的几个问题

- 房地产开发的期限
- 采用书面标准合同的形式
- 对土地受让人作出其他规定和限制
- 转让合同必须书面订立
- 备案

# (三) 房地产开发用地的取得方式



## 5. 房地产开发可接受地价的测算

### ■ 5.1 影响地价的两大因素

- 土地的用途
- 土地的容积率

### ■ 5.2 用对比法推算基础数据

- 找到相当数量的条件相似的楼宇
- 综合分析各相关因素

# (三) 房地产开发用地的取得方式

## ■ 5.3 地价测算方法

■ 土地价格 = 开发完成后的房地产价值

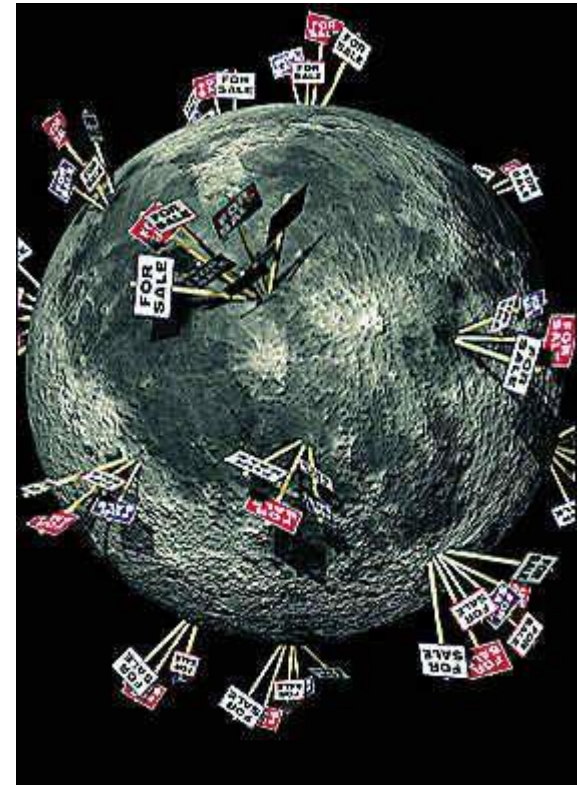
- 开发成本
- 管理费用
- 投资利息
- 销售税费
- 开发利润
- 开发商购买土地的税费

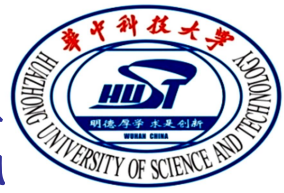


# (三) 房地产开发用地的取得方式

## 月球地产

- ▶ 上世纪80年代，美国加州商人丹尼斯·霍普发现联合国1967年制定的《外层空间条约》有漏洞，在这份外太空条约中，所有联合国成员都签署并同意外太空天体的主权不为任何一个国家所有，但该条约却没规定私人不可以拥有外太空星体。于是丹尼斯·霍普向当地法院、美国、前苏联和联合国递交了一份所有权声明，宣布丹尼斯·霍普为月球、太阳系除地球外的8大行星及其卫星的土地拥有者。
- ▶ 2003年，威廉斯夫妇在获得丹尼斯·霍普的“授权”之后，成立了一家名为“月球地产”的公司，以每英亩20英镑（1平方米不足6分钱人民币）的价格，正式出售月球土地。除此之外，公司还兼营火星和金星上的土地。据称，公司的生意相当红火，每年利润高达100万英镑



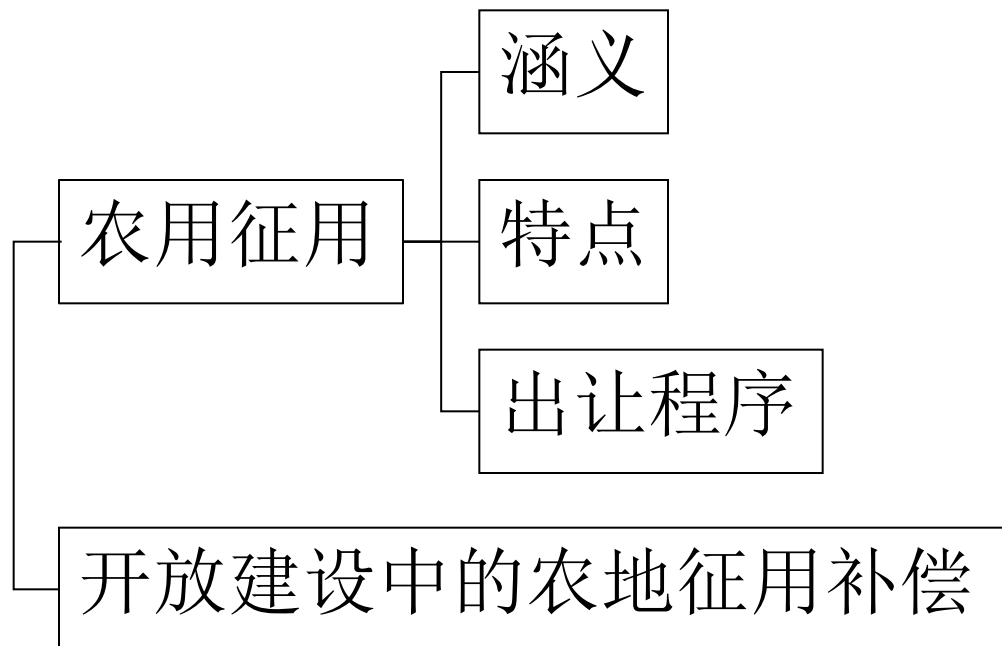


## (三) 房地产开发用地的取得方式

### 课后练习

- 某开发商拟购一块商住混合用地，地块的规划条件是：土地总面积是 $16000\text{m}^2$ ，允许建筑容积率为 $7.5$ ，建筑覆盖率不大于 $55\%$ 。通过市场调查，确定以下地块利用方案：建筑覆盖率 $50\%$ ，地上建筑总面积  $112000\text{m}^2$ ，地上建筑物层数  $14$  层，各层建筑面积相同，地上 $1-2$ 层为商店，总面积为 $16000\text{m}^2$ ， $3-14$ 层为住宅，总面积 $96000\text{m}^2$ 。预计建设期为 $3$ 年，项目建造完工后，其中商业楼即可全部售出，住宅楼的 $40\%$ 在完工后可售出， $50\%$ 半年后售出，其余一年后售出。预计商业楼出售时平均售价 $9000\text{元}/\text{m}^2$ ，住宅楼出售时的平均售价为 $7500\text{元}/\text{m}^2$ 。估计建造开发成本为 $10000$ 万元，管理费用为建造成本的 $4\%$ ，销售房屋时的广告宣传费为其售价的 $2\%$ ，房地产交易中卖方需缴纳的营业税等为交易价格的 $7\%$ ，开发商购买土地需缴纳的契税等为交易价格的 $3\%$ ，贴现率取 $10\%$ ，在未来 $3$ 年的建设期内，开发成本的投入情况如下：第一年为 $30\%$ ，第二年为 $40\%$ ，第三年为余下的 $30\%$ ，用折现法测算开发商能承受的地价。

## 四、开发建设中的农地征用



## (四) 开发建设中的农地征用

### 1. 农地征用的一般涵义

——为了满足公共公益事业发展的需要和城市规划建设需要，政府依靠国家权力强制转移农村集体土地所有权利并对原权利人给予合理经济补偿的一种行政行为。





## (四) 开发建设中的农地征用

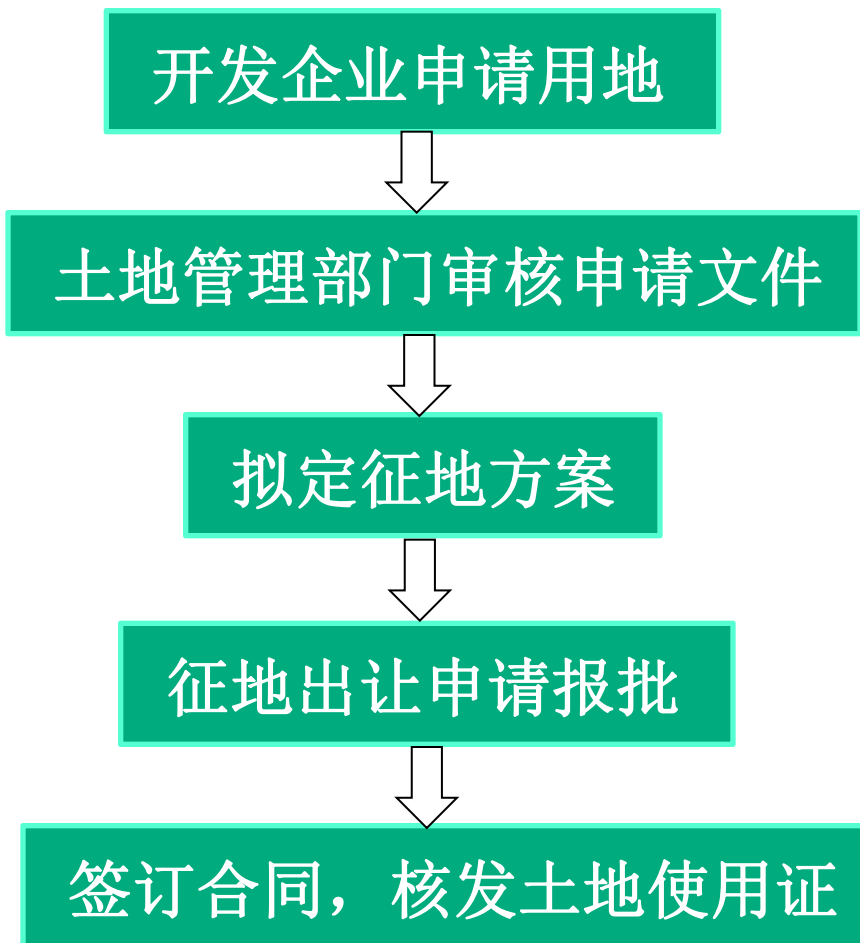
### 2. 开发建设中农地征用的特点

- 有一定的强制性
- 须妥善安置被征用单位及人员的生产和生活
- 土地所有权性质发生转移



## (四) 开发建设中的农地征用

### 3. 农地征用出让程序





## (四) 开发建设中的农地征用

### 4. 开发建设中的农地征用补偿

- 土地补偿费
- 地上附着物补偿费
- 青苗补偿费
- 安置补助费
- 临时建设用地补偿费
- 税费
  - ①耕地占用费
  - ②新菜地开发建设基金
  - ③征地管理费



## (四) 开发建设中的农地征用

### 《土地管理法》 (2020年)

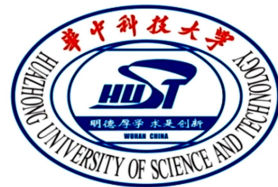
**第四十八条**征收土地应当给予公平、合理的补偿，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用。

征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定。制定区片综合地价应当综合考虑土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等因素，并至少每三年调整或者重新公布一次。

征收农用地以外的其他土地、地上附着物和青苗等的补偿标准，由省、自治区、直辖市制定。对其中的农村村民住宅，应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，尊重农村村民意愿，采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平、合理的补偿，并对因征收造成的搬迁、临时安置等费用予以补偿，保障农村村民居住的权利和合法的住房财产权益。

县级以上地方人民政府应当将被征地农民纳入相应的养老等社会保障体系。被征地农民的社会保障费用主要用于符合条件的被征地农民的养老保险等社会保险缴费补贴。被征地农民社会保障费用的筹集、管理和使用办法，由省、自治区、直辖市制定。



## (四) 开发建设中的农地征用

### 江海區征地補償安置方案公告

一、公告期限：2020年12月3日至2021年1月1日。

二、建设用地项目名称：江门市江海區2019年度第二批次城市建設用地農用地轉用和土地征收實施方案。

三、被征收土地位置：高新区16号地地段（具体位置見附图）。

四、被征收土地單位、面积、地类：外海街道办事处七东股份合作經濟聯合社的集体土地0.3728公顷[其中：其他農用地（不含养殖水面）0.3728公顷]。

五、根据《中华人民共和国土地管理法》、《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等有关法律法规以及《关于印发广东省征地补偿保护标准（2016年修订调整）的通知》（粤国土资规字〔2016〕1号）、《转发省劳动保障厅关于做好被征地农民基本养老保障工作意见的通知》（粤府办〔2007〕91号）、《转发劳动保障部 国土资源部关于切实做好被征地农民社会保障工作有关问题的通知》（粤劳社发〔2007〕22号）等有关文件的规定，征收土地补偿安置包括以下部分：

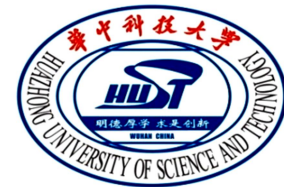
1. 土地补偿费和安置补助费合共6.3万元/亩，青苗补偿费0.4万元/亩。

2. 留用地按省留用地相关政策执行。

3. 被征地农民的基本养老保障按有关文件执行。

六、地上附着物或建（构）筑物的拆迁和安置按有关规定执行。

七、根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十五条的规定，对批准后的征收土地补偿安置方案有争议的，可依法向省人民政府申请裁决，但不影响征地工作的组织实施。



## 五、相关案例

---

## (五) 相关案例

### ➤ 重庆杨家坪旧城改造工程

重庆杨家坪旧城改造工程在2004年8月贴出动迁公告，某被拆迁户房主拒迁。拆迁冲突持续到2007年1月，开发商、房主经多次协商仍未达成协议。所属区房管局下达拆迁行政裁决书，要求房主在15日内自行搬迁并将房屋交由开发商拆除，房主不接受。房管局向区法院提起了《先予强制执行申请书》。区法院举行听证会，裁定支持房管局关于搬迁的裁决，要求房主在3月22日前拆除该房屋，如不履行，法院将强制执行。最终，他们与开发商达成了拆迁协议，并在强制拆迁的最后期限前退居。



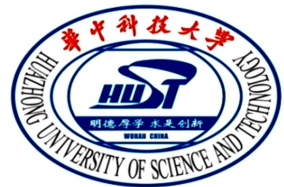
## (五) 相关案例

### ➤ 重庆最牛“节能”楼房

2005年，兴建渝黔高速公路时，重庆一栋位于高架桥下的6层楼房被遗留下来（重庆南山段），到2008.5.30依然有人居住。当地市民戏称其为“终年晒不到太阳淋不到雨的最牛‘节能’楼房”。





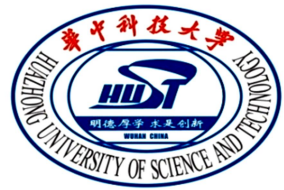


## (五) 相关案例

### ➤ 重庆最牛“节能”楼房

这栋六层楼房位于重庆市南岸区一天门12号，原是区粮食公司的职工宿舍，渝黔高速修建时被划入拆迁红线，建设指挥部也与职工达成了补偿协议。但直到桥面起盖，还有一两户人家没有搬出。这栋楼房也就莫名其妙的留在现在（指挥部没有依照程序申请拆迁许可、办理产权冻结）。

楼房内现住24户人家（下岗、打零工、低保）。这些住民都是南岸区滨江路一带的拆迁户，他们在2002年后陆续迁入大桥底下的拆迁安置房，粮食公司职工搬进了拆迁房，而这一栋楼房又变成了安置房。



## (五) 相关案例

### ➤ 重庆最牛“节能”楼房

南岸区滨江路一带的拆迁户在2002年，拆迁补偿标准是800元/平方米，当年重庆市住房交易均价为1144元/平方米。一天门12号的房子卖600元/平方米。

根据城市规划要求，对外交通用地不能与居民居住用地混住。因此，2008年6月21日，南岸区建委表示，一天门12号已列入南岸区旧城改造计划，三年内将拆除。

2008年这里的两居室（56平方米），15万以上，2002年才3万多。

## (五) 相关案例

- 美国也有“钉子户”。2006年美国西雅图的开发商为这栋只有90多平米的小房子，房屋时值8000美元，地皮不超10万美元，开出了几倍于市价的百万美元补偿，但85岁的屋主伊迪丝·梅斯菲尔德就是不肯搬，最后，开发商只好三面围着她的小房子，建起了凹字形的五层商业大楼。
- 在伦敦第三区汉普斯特德森林公园的西南角，一位流浪汉拥有一块面积约9平方米的土地，开发商给这块“弹丸之地”的最新开价是400万英镑，折合成人民币，将近5600多万元，他却一口回绝。





**谢 谢!**