

十佳项目大事记

THE PROJECT EVENTS

2018



2018.10.18 — 11.16 (住宅奖励期)

顺义区北石槽镇东石槽村棚户区改造项目, 313宗宅基地第一期奖励期内完成100%签约, 奖励期内完成全部住宅交房拆除工作, 续写顺义区棚改项目新篇章。

2018.6.30 — 7.20 (签约期)

顺义区顺渔厂及德尼纶厂生活区棚户区改造项目, 签约期间100%完成全部868户居民签约, 成为顺义区首个在签约期限内实现100%签约的国有土地上房屋征收项目, 创造了“德尼纶征收记录”!



2018.5.31

2018年首佳顾问承接延庆区世园会围栏区村庄房屋拆迁3210套安置房(现房)代理服务, 2018年5月31日完成交房, 交房率达99.9%, 首佳顾问的品牌和服务在世园会项目中获得了各方认可与称赞。



2018.5.6

浙江省嘉兴科技城凤桥产业园征收拆迁项目首佳顾问浙江和诚今年开展的首个征收全程管理服务项目, 短短两个月完成了260户农房的征收工作, 房屋签约和腾空率达到97.7%。“凤桥速度”受到了市级媒体的持续关注和报道。



2017.12.6 — 12.15 (宅基地奖励期)

通州区东方厂周边棚户区改造项目(永顺片区)小产权房棚改, 631宗宅基地实现10日内100%签约, 并在签约奖励期第6天开始发放拆迁补偿款, 创造通州区最快发放记录。



2017.11.23

卢沟桥乡小井村棚改项目, 该村历经多年来十余次项目启动, 情况复杂, 遗留问题较多, 首佳管理果提出安置房选房征拆的工作思路, 2017年11月23日启动签约奖励期, 最终奖励期内签约率92%, 完成698宗宅基地签约工作。



2017.11.3 — 12.2 (住宅奖励期)

2016年3月2日入户调查: 密云区王各庄棚户区改造工程, 截止住宅签约奖励期共签约299户, 签约率97.4%, 创造密云区拆迁项目的新记录。



2017.8.30 — 10.8 (宅基地奖励期)

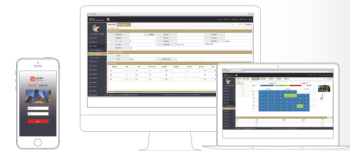
顺义区仁和镇临河村棚户区改造项目, 三个片区, 1203自然院落, 奖励期内16天完成100%签约, 随后启动的非住宅阶段, 也在奖励期15天完成全部110户非住宅100%签约。



2017

V征拆—评估端

是一款面向估价机构征收拆迁评估的业务管理系统



支持多样性选择作业方式。支持手机APP、360度全景相机、蓝牙打印机、测距仪设备多样性, 提升查勘效果。评估报告一键生成, 模板自定义, 项目设置自定义多样化。



V征拆—管理端

是一款针对征收拆迁领域量身定制的全程规范化管理信息系统。为政府、开发商等拆迁主体提供高效、规范、智能的全方位技术和业务解决方案。该系统结合多年进行拆迁评估及拆迁管理的经验, 运用先进的云计算、移动互联网技术, 构建覆盖征收拆迁所有参与方的动态信息管理平台, 使得征收拆迁全流程规范化、数据信息透明化, 项目作业过程可控化, 项目进展情况可视化。

为征收管理部门提供决策支持以及管理工具, 提高管理效率, 涵盖进度管控、质量管控、流程管控, 从而实现依法拆迁、智慧拆迁、规范拆迁、阳光拆迁; 为被征收户提供政策信息查询、网上签约、在线选房及意见反馈等便捷服务。



无人机三维建模

无人机三维建模是指通过无人机飞行航拍, 对拍摄的照片进行三维模型处理, 从而可以以实景在现, 无死角查看房屋情况。另外在不同时间节点通过模型对比, 为项目的现场确定、预估等提供技术支持。同时, 还可以绘制矢量平面图, 计算高精度面积。

SHOUJIA NEWS
首佳征拆 特刊首佳顾问
SHOUJIA
CONSULTINGCAA
China Appraisal
Association
中国资产评估协会

诚信为首 业精为佳

主办: 北京首佳联盟投资顾问有限公司 / 北京首佳房地产评估有限公司 / 首佳联诚工程管理(北京)有限公司 / 武汉国佳房地产评估有限公司 / 湖北华中资产评估有限责任公司
浙江和诚房地产估价有限公司 / 嘉兴市众合房屋征收服务有限公司

如何理解未来棚改政策的走向

述往事, 思来者。

站在2019年的起点, 回望过去一年从国家到地方棚改政策的变化, 感受政策走向。对于专业的征收拆迁管理企业而言, 意义深远。

棚改政策正在走向哪里去? 2018年10月8日由李克强总理主持召开的国务院常务会议给出了明显的信号: 要因地制宜调整完善棚改货币化安置政策, 商品住房库存不足、房价上涨压力大的市县要尽快取消货币化安置优惠政策。用两个字来概括, 即是“收紧”。

棚改货币化安置政策收紧, 实际上在2018年7月12日, 住建部会同发改委、财政部召开的工作会议上已有征兆: 住建部将在加大棚改配套设施建设力度的同时, 依法依规控制棚改成本, 严禁违规支出。

人们应该记得, 在2017年的5月24日, 同样在李克强总理主持的国务院常务会议上, 关于棚改其释放的信息是: “针对目前一些地方棚改推进难度加大、配套设施滞后、融资困难等问题, 要落实各项支持政策和地方责任, 加大督查力度, 管好用好棚改专项资金。”

而早在2016年1月涉及棚改的国务院常务会议上, 政策口径还是“加快城镇棚户区和危房旧房改造, 提高棚改货币化安置比例。”

3年来, 棚改货币化安置政策从鼓励到逐步收紧, 走过了一条清晰的轨迹。

冰川之下涌动的暗流, 政策的收紧也有其背景。2015年的中国房地产市场房价下行, 成交量走入谷底, 库存步步高企。2016年, 房地产“去库存”已经成为当年的政府重点工作之一, 而与此同时, 棚改货币化安置也成为政府鼓励推广的安置方式。2015-2017年棚改任务1800万套, 货币化安置的比例从2014到的9%快速提高到2017年的接近60%。

在这样的情况下, 不到三年, 房地产去库存任务就已完成, 据国内的机构监测数据, 2015年以来全国100城市存规模持续下跌, 至2018年8月底, 100城市存规模相当于2011年11月的水平, 即库存规模回落到了七年前的水平。政策的快速起效, 对于2016-2017年房地产市场的快速回暖显然有着不可忽视的作用。

事极必反, 无往不复。楼市有过热迹象之时, 就是政策收紧之日。房地产市场的走向也决定着棚改货币化安置政策的力度和尺度。随着宏观经济“去杠杆”力度的增加, 2017年以来热点城市的楼市政策逐步收紧, 到目前, 全国市场又进入了新一轮调整期。正是在这样的背景下, 我们今天才会看到棚改货币化安置政策所画出的那条从宽松到收紧的轨迹。

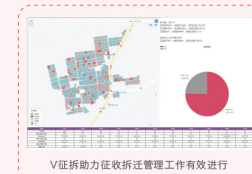
当然, 货币化安置政策的收紧, 并不等于棚改工作的停摆。2018-2020年, 全国仍有三年完成1500万套的棚改计划, 仅2018年就有580万套计划。对于拆迁企业而言, 前路依然光明, 但政策的调整却将带来一系列新的挑战: 如何在控制货币化成本的前提下确保征拆项目的高效高质量完成? 如何在新形势下制定出能为老百姓所接纳的征拆方案? 新的环境里, 如何控制人力成本提高执行力?

政策的优化要求那些为棚改服务的相关企业更加精细和规范的管理, 而这也正是他们未来的必经之路。

首佳要闻 IMPORTANT NEWS

大榆树镇下屯村棚改签约进行时!
首日签约【超70%】

2019年1月10日, 对大榆树镇下屯村的村民来说, 无疑是个意义非凡、值得纪念的日子。这一天, 下屯村棚户区改造和环境整治项目签约工作正式启动, 截止到当日22:00, 已有480户完成现场签约, 其中398户村民已经办理了交房手续, 首日签约73.85%, 超七成。签约奖励期前二日, 部分首日未能及时赶来的居民不断前往指挥部进行签约, 截至14日, 签约率已突破80%!



V征拆助力征收拆迁管理工作有效进行



宋文海是签约前一天一大早就赶到了下屯村棚改指挥部, 领取了排队顺序的第一号。在工作人员的指引下, 他光荣的在《拆迁补偿协议》签上自己的名字, 盖上红手印。大榆树镇镇长赵满江及北京庆泰置业有限公司总经理谢伟, 分别代表政府和实施主体为其送上鲜花及纪念品, 对其表示祝贺。

作为村里的年轻党员, 赵艳水早就完成了签约: “对于下屯村的百姓来说, 世园会是千载难逢的机遇和机会, 作为党员, 我从自身做起, 响应最早签约的号召。世园会的主题是‘绿色生活美丽家园’, 我们下屯村的百姓更是充分感受到世园会为我们带来的幸福感和获得感。”

对于未来, 村里的老党员、老支书朱顺昌大爷说: “因为世园会, 我们才享受了政府这么好的政策。这不世园会上就要在家门口开了, 作为一名老党员, 我也

想当一名志愿者, 为我们延庆的各国游客服务。”

下屯村村民在签订《拆迁补偿协议》后, 根据自家情况交钥匙、验收房屋、领取交房顺序号。随着签约的不断推进, 越来越多的村民, 开始搬离自己生活了几十年的平房与乡村。待新楼建成后, 村民们将按照签约顺序及交房顺序依次选房, 等待他们的将是安居乐业的新生活。

据了解, 大榆树镇下屯村棚户区改造项目地块紧邻世园会南大门, 距离世园会围栏区南侧不足200米, 面积47.90公顷, 涉及650户, 共计2183人。为满足世园会整体规划风格及村民改造搬迁的强烈意愿, 特实施下屯村棚户区改造和环境整治项目。棚改项目的实施, 将进一步改善村民的居住条件, 完善城市功能, 改善城市环境, 全面提升村民的生活水平, 为世园会的举办打造良好的周边环境。

人物面对面——高喜刚先生访谈录

人物专访 INTERVIEW

Q 1.高喜刚先生，您作为征收拆迁全流程管理服务领域第一人，能跟我们谈谈是怎样涉足于这个行业——干就是20年的？

A 90年代末正处于国家大力推动城市化建设进程的时代，首佳顾问依托房地产评估领域的专业优势，开始涉足征拆业务领域。后期凭借精湛的业务能力、良好的职业操守迅速提升了企业知名度与美誉度，得到了市场的充分认可，成为当时征拆评估行业的龙头，也为后期的转型与发展夯实了基础。

Q 2.您是如何把握市场机遇成功完成转型，让企业凭借征拆管理服务再次成为行业内的佼佼者？

A 所谓的转型，也是行业痛点的倒逼。对于当时的首佳评估来说，我们秉承“业精于专、诚信为佳”的理念执业。做征拆评估更是这样，我们对评估过程力求严谨、对评估结果力求客观公正。但随着行业内“潜规则”的出现，市场乱象频发。我们想凭一己之力去扭转行业形势，可能性微乎其微。所以，最初我们的想法也很简单，就是如何给自己创造一个可以稳健执业的环境，而不被行业乱象干扰。同时，在做拆迁评估的过程中，我们也更加了解拆迁中各方主体的需求与痛点；而长期积累的拆迁评估经验，使我们在拆迁领域储备了一批懂业务、会管理、善经营的优秀人才；基于这些天时地利人和的因素，我们在整个行业，率先提出了“拆迁管理”的概念。

行业环境恶劣之时，我们的选择不随波逐流、更不是怨天尤人，而是“改变”。用积极的心态，成熟的技术，定位市场痛点，寻找突破方向，从一个新的角度出发，构建新模式去捍卫评估底线，守护征拆公平。虽历经周折，但第一个非评估类管理项目就创造出了罕见的佳绩。之后我们凭借先发优势，深入分析拆迁过程中的痛点，并加大在各细分领域对“政策走势”与“服务模式”的研究投入，以此实现，首佳顾问征拆管理服务的不断升级。正是这样的努力与坚持，使首佳顾问成为征拆管理服务的创始人与先行者！

Q 3.面对恶劣的市场环境，您和首佳团队另辟蹊径，把全过程的征拆管理服务做成了首佳顾问的“拳头产品”，并在行业内确立了无法撼动的专业地位，您作为该领域的行业专家，操盘了很多成功案例，除了面对挑战时迎难而上的勇气之外，还有什么您的“独门秘籍”可以跟我们大家分享一下？

A 秘籍谈不上，要让项目稳步推进，一是以“公开、公平、公正”理念守护行业正义为初心；二是以协助政府及委托方谋划策略、组织实施、规范流程、控制标准，规避风险、把控成本、掌控进度为服务宗旨；三是以党建引领征拆、宣传贯穿征拆、政策保障征拆、科技助力征拆、科学的组织实施；四是一个思路明确、措施具体、执行顺畅、保障有力的项目运行体系；五是不断的学习和完善、调整与创新，总结既往，积极探索，促进行业健康、有序、科学、高效的发展。

我们看到无论从国家的经济趋势分析，还是从行业发展所处的阶段而言，追根溯源，“公平”都是征拆领域良性发展的首要因素，也是大势所趋。那么如何做到一把尺子量到底，一个政策贯穿始终，就是项目成功的关键所在。除了常规的宣传宣贯、公示公布方式之外，首佳不断寻找新思路，使得“公开、公平、公正”的“三公”政策在我们项目实施的各个环节得以彰显。

除了对“三公”的坚持，由我们自主研发的V征拆管理系统也可称为首佳管服务的“秘籍”，围绕实现征收拆迁全过程信息化的目标，按照科学、规范、高效、透明的要求，构建覆盖所有相关部门、人员之间的动态信息管理体系，使得征收拆迁流程规范化、数据信息透明化、项目作业可控化、项目进展可视化，互联互通、信息共享，提高项目管理效率，同时更是彰显了“三公”理念，实现了依法拆迁，智慧拆迁，规范拆迁，阳光拆迁。

Q 4.初心的坚持，严谨的态度，科学的手段，配以精湛的专业技术，难怪首佳的全过程征拆管理服务能够取得今时今日行业内无法撼动的领先地位。那么下一步，公司的发展计划又是什么呢？

A 近两年，首佳提供“征拆全流程管理服务”的项目中，有多个项目都取得了非常好的成绩，并不停刷新征拆记录。北京及外省市各县区政府、开发企业不断慕名而来，到项目现场参观调研，与首佳团队充分交流，对首佳顾问提出的征拆理念给予高度认可。

成绩斐然的背后，首佳顾问具有一套科学、标准的服务管理模式，并以实践证明，首佳已具备管理输出的能力。我们的团队、技术、模式已为进军全国市场做好了充分的准备。首佳顾问进军全国，箭在弦上，蓄势待发！

所谓知己知彼百战不殆，我们在保障现有项目稳步推进的同时，着手对所计划开发的新市场进行周密调研，因地制宜地匹配操作模式。借首佳顾问集团整合之势，华北、华东、华中三个区域同步推进，开启国内一体化发展新模式。目前来看，运行态势良好，天津、苏州等地分公司筹建及项目推进顺利，我们将继续创新思路、提高管理水平，争取在各区域打开新局面的基础上，深入推进战略升级，为企业谋发展，为行业做贡献！

天津 | 挥别百年渔村——“选房代理服务”见证历史起点



天津红桥区“渔村”，也就是牙河北岸郭家菜园片区，形成于1888年，至今已有130年的历史。“渔村”房屋沿河而建，年久失修，里巷狭窄，不仅有洪水冲垮房屋坍塌的危险，还存在消防安全隐患，群众搬迁的愿望十分强烈。

为了确保天津市红桥区子牙河汛期行洪河道畅通，彻底消除行洪河道堤岸范围内的房屋安全隐患，在天津市有关部门的支持下，“红桥区子牙河北岸郭家菜园段行洪河道治理工程”这一民生工程正式启动。

2018年6月10日，首佳顾问项目组进驻指挥部现场，制定选房大厅布局指挥方案，对宣传展板及工作流程统筹设计，做好过程文件的拟定，把握关键时间节点

节，同时与首佳顾问自主研发的“安置房选房系统”相结合，进行反复演练。

选房工作于7月7日正式启动，项目组人员以热情、耐心、认真、负责的工作态度，为被搬迁人详细讲解安置房相关情况，得到了项目指挥部及百姓的一致好评。

人民网、天津电视台、天津日报、新华网、光明网、北方网、天津之窗、天津广播网、新浪网等各大媒体、网络信息平台对该项目争相报道，选房项目有序、阳光的推动，伴随“渔村”走下历史舞台；同时，首佳顾问选房代理业务在渤海明珠露风采。

项目纪实 SEND WORD

嘉兴 | 凤桥故事：众合铁军的“凤桥速度”——嘉兴科技城凤桥产业园项目纪实

“签了！签了！”随着项目微信群里一张被征迁户签约照片的出现，征迁项目指挥部内欢呼雀跃，项目组成员激动地相互拥抱，击掌庆祝。2018年5月6日是嘉兴科技城凤桥产业园征迁项目新埭社区地块提前签约奖励的最后一天，当晚23点55分，随着当天最后一位被征迁户在补偿协议上签字，把项目整体签约率定格在了97%。

嘉兴科技城凤桥产业园征迁项目是首佳顾问浙江和咸今年开展的首个拆迁全流程管理服务项目，共涉及被征迁农房266户。自3月5日陈良村地块启动入户调查和评估工作以来，时间紧，任务重，难度大，征迁全流程管理服务项目组全体成员团结协作，争分夺秒，放弃休息日和节假日，全身心驻扎征迁项目指挥部。

全体成员充分发挥“白加黑”、“五加二”、“拼命干”的工作精神和昂扬斗志，为被征迁农户提供“全天候24小时”服务。以人为本，科学管理，阳光征迁，终于换来了广大被征迁户的理解和支持，也换来镇政府领导的首肯和赞许。项目两个地块签约率均超过96%，整体项目签约率高达97%，远超过镇政府在征迁大会定下的“力争签约率达到90%”的目标任务，保证了嘉兴科技城凤桥产业园征迁工作整体平稳有序推进。

让我们再来复盘一下这次“凤桥速度”时间轴：



“凤桥速度”的取得绝非偶然，掌声和赞许背后离不开首佳顾问征拆团队的专业耕耘。面对安置方式转变、人多房少、新建和在建的别墅较多等难点问题，众合铁军加强宣传引导，对房屋不符或房少人多的户进行重新确权 and 面积补足，优化评估工作流程和补偿标准，把“公开、公平、公正、透明”的征迁政策——解释给农户们听，把上门调解、帮忙搬迁等温情服务贯彻于征收工作的始终，用真心实意换来农户们的理解与支持。整个团队始终秉持以民为本的初心，坚持“一把尺子量到底”的原则，不给最先签约腾房的农户吃亏，不给最后的“钉子户”便宜。

面对“力争签约率达到90%”的目标任务，首佳顾问这个充满责任和担当的集体，涌现出了一大批甘于奉献，忘我工作的典型事迹。这些故事感染着每一位首佳人，也完美诠释了首佳顾问的专业精神。众合拆迁常务副总俞云烽，作为本项目拆迁管理的负责人，无论在征迁方案制定、流程控制、价格把关还是上下衔接，入户协商、夜间值班，等各环节中都能见到他的身影。拆迁事业部的项目经理李亚忠，作为本项目拆迁评估的负责人，无论是入户评估、复核、整理测算的环节，还是结果公示，协商签约的工作，他都事必躬亲。为了项目的顺利推进，他甚至推掉了妻子二胎生育的陪护假，毅然决然的出现在征迁第一线。项目推进一组的拆管专员陈刚，在他身上总能闪现出强烈的责任感和使命感，为了与被拆迁户能够顺利签约，他每天一大早就驱车从市区往陈良赶，顾不上家中未满2岁的小宝宝。每次说到这里，他心里总是挺愧疚的，但是一想到肩负的责任，又总让他激情万丈。

“从始至终我们都要做好服务和保障工作，确保征迁项目的顺利推进。”该项目征迁全流程管理服务总负责人、众合拆迁总经理楼璟璐尽心地回顾着项目的点点滴滴，他的眼神流露出首佳人特有的执着与坚定。

努力到无能为力，奋斗到感动自己！正是有了凤桥镇政府领导的鼎力支持，被征迁户的理解配合和全体“众合铁军”将士们的不懈努力，才有了了一幅幅感动人心的画面。“众合铁军”整装待发，即将奔赴下个征迁全流程管理服务项目现场……

北京 | 顺义区北石槽镇东石槽村棚改项目第一奖励期住宅完成100%签约！

2018年11月1日，对于东石槽村棚改项目住宅拆迁工作来说，是一个不同寻常的日子。截至22:30，在区委、区政府的坚强领导和各职能部门的通力配合下，东石槽村棚改项目在第一奖励期内住宅签约率实现100%！这是党建引领棚改的成果，是在北石槽镇政府的现场指挥，东石槽村委会的大力支持，首佳顾问的全程管理，以及各服务机构的通力协作下取得的成功。背后饱含了每一位党员干部的辛勤奉献和每一位工作人员默默付出。

党建引领 组织严密

“党建引领凝聚力，党群同心促棚改”是此次棚改的工作核心，在棚改工作中，坚持把党建引领贯穿全过



宣传到位 阳光透明

东石槽村棚改工作开展以来，坚持采用实施过程公开、重要节点公示的工作机制，通过广播、条幅、LED屏、发放宣传手册等形式强化宣传引导，大力宣传棚改政策，积极营造良好的棚改氛围。棚改项目微信公众号及时向村民发布棚改政策，项目进度等动态信息，引导村民支持配合棚改工作。

专业管理 攻坚克难

北京市顺义区北石槽镇东石槽村棚改项目是响应群众迫切期盼，保障群众切身利益民生工程。首佳顾问在政府、甲方及各方的高度关注下，在服务机构协作配合下，顺利且高效的完成任务，取得的优异成绩，又一次展现“诚信为首、业精为佳”的首佳精神。