

et 网上投稿

et 网上订阅

录用查询

汇款查询

杂志栏目

● 经济研究

● 西部大开发

● 改革探索

● 新观察

● 理论经纬

● 三农问题

● 热门话题

● 企业论坛

● 区域经济

● 财经论坛

● 对外开放和贸易

● 综合论坛

● 经济全球化

● 产业集群研究

● 社会主义劳动理论探讨

● 面向21世纪的中国经济学

论文正文

城市商业拆迁的市场主导式补偿机制研究

上传日期: 2008年1月10日 编辑: 现代经济编辑部 点击:301次

苏华山

南京财经大学经济学院,江苏南京210046)

摘要:商业拆迁作为私人经济行为,在拆迁后开发商用地面积可灵活调整与不可灵活调整的情况下,均可通过开发商与居民的自愿协商达成符合帕累托效率的补偿协议。而谈判的成本可以通过拆迁市场的成熟、理性预期的形成和政府的协助性工作得以有效降低。与此相反,政府包办式商业拆迁则容易滋生腐败,损害被拆迁居民利益,容易引发暴力事件。因此在城市商业拆迁实践中应向前一种方式过渡。

关键词: 商业拆迁;市场主导式补偿机制;帕累托效率;谈判成本

Abstract: Whether the area required by the constructional firm is alterable or fixed, commercial housing dismantlement, as a private business activity, can always achieve to Pareto efficient agreement through voluntary negotiation among constructional firm and householders. Furthermore, the negotiation cost can be effectively reduced by maturity of the housing dismantlement market, completeness of rational expectation and assistance of government. Otherwise, commercial housing dismantlement dominated by government often leads to official corruption, blemishes the benefits of households and usually results in violent events. Therefore, the mode of commercial housing dismantlement should transit to the latter one in practice.

Key words: commercial housing dismantlement; market-dominated compensation mechanism; Pareto efficiency; negotiation cost

一、商业拆迁与公益性拆迁的界限

在城市建设和发展的过程中,经常面临着拆迁问题。拆迁可以分为公益性拆迁和商业拆迁。公益性拆迁是指出于提供公共产品的需要所实施的拆迁,包括政府机关办公用地,国防用地,非营利型事业单位用地,不收费的道路、桥梁等基础设施建设用地,等等。由于公共产品在市场上的私人供给严重不足,因此,必须由政府部门提供以矫正市场失灵,此时,政府部门不得不参与拆迁项目。除此之外的所有营利性项目用地拆迁均属于商业拆迁,而商业拆迁属于私人经济主体之间的市场交易行为,因而在拆迁的过程中,政府应该区别对待,制定不同的规划、审批和补偿政策。

然而,在许多城市的拆迁过程中,地方政府几乎插手所有的拆迁项目,即使完全是商业拆迁,某些地方政

府也要为其披上“公共利益”的外衣，越俎代庖，为开发商代劳，有时还以此名义实行强拆，损害了被拆迁居民的利益。

公益性拆迁和商业拆迁界限不明，其根源在于我国当前法律对于“公共利益”的范围没有明确界定，从而使一些开发商和地方政府钻了法律的空子。立法部门应当通过周密考虑，借鉴法律体系成熟国家的相关规定，结合我国具体情况，修改和完善相关法律，用穷举法明确列出所有涉及公共利益项目的情形，从而将这两种不同类型的拆迁清晰的区分开来，以便减少纠纷，提高效率。

下文通过论证，试图说明对于商业项目拆迁，用新型的“市场主导式拆迁”取代当前的“政府包办式拆迁”，充分发挥市场机制在拆迁协商过程中的作用，充分尊重当事人的意愿，在自发达成拆迁合理补偿安置协议后才能进行商业拆迁，是一种更加合理有效的拆迁补偿模式。

二、市场主导式拆迁的效率

（一）根据商业拆迁过程中的具体情况，现设定如下几条基本假设：

- 1、某商业性项目需征用某固定区域内 n 户居民的土地，区域之外的土地对该项目没有价值；
- 2、未拆迁情况下第 i 户居民的房产未来预期收益的现值为 PVi ，未来预期收益根据具体情况，可分为使用房屋商业经营所得利润、出租的显性租金、自住的隐性租金或出售所获得的价款；
- 3、根据自愿达成的协议，拆迁后支付给第 i 户居民的补偿款为 CMi ；
- 4、在“市场主导式”商业拆迁过程中，只要该拆迁项目不违背城市的整体规划，就给予其协商拆迁的许可。但开发商没有强拆的权利，如不能达成自愿补偿安置协议，则对该居民拆迁不能进行。

（二）商业拆迁的两种类型

开发商的拆迁可以根据目标使用面积的具体情况分为两类：一类是拆迁后，目标用途的土地面积可以灵活调整，少部分居民拒绝拆迁时，剩余居民拆迁所得土地仍然可以使用，发挥目标用途的部分功效；第二类则对土地面积的要求非常严格，不能灵活进行调整，部分居民不同意拆迁则整个拆迁项目无法进一步完成。

前者多为土地目标用途技术性要求较低，标准化程度不高的行业所进行的拆迁，譬如，拆迁后将土地辟为普通的商场、宾馆、私立学校、低端产品的生产厂房、养殖场、针对普通消费者的娱乐场所等等；与此相反，第二种类型拆迁多位现代化、标准化程度较高行业或对于环境和机构形象所实施的拆迁，诸如高科技产品生产工厂、星级宾馆、大型写字楼、别墅等项目的用地。

由于这两种类型的拆迁在双方谈判的博弈过程中，各自的收益与预期存在较大差异，因此，本文分别按照各自特点进行予以讨论。对于拆迁具体属于哪种类型，理性的当事人在谈判前和谈判的过程中通过各方信息的沟通和了解，能够形成合理的预期。

（三）首先，考虑第一种情况，即商业项目建设所需土地面积可以灵活调整的情形，此时，个别居民拒绝拆迁不影响开发商对其他居民土地的使用。但开发商所得总收益为同意拆迁居民户数的严格递增函数，设 m 户居民同意拆迁所得总收益为 R ，且 R 随 m 增加而增加。

当时，进行拆迁，开发商和居民的福利之和有所增加，这也是双方达成自愿补偿协议的基本前提。在市场主导式拆迁中，如果可以明显判断出，则开发商会由于难以合理补偿而放弃拆迁，在此过程中，如果开发商判断失误，政府应予以劝导。

在满足的条件下，考察对第*i*户居民的补偿数额问题。第*i*户居民不同意拆迁时，开发商的净损失为，则对第*i*户居民的补偿应满足：。第*i*户居民同意拆迁后获得的净收益为，开发商拆迁此户居民的净收益为，不管补偿数额具体数值为多少，双方净收益之和恒定，都满足帕累托效率标准。拆迁收益的分配结果取决于双方的讨价还价能力、耐心和掌握的信息等因素。但由于可以自发达到效率结果，并且，因为开发商征用土地可以灵活调整，此时，谈判过程较为容易进行，交易成本较低，所以，对这种类型的拆迁可以完全通过市场机制下的讨价还价完成。

（四）现在，考虑第二种情况，即项目用地不能灵活调整，必须同时拆迁*n*户居民所得的土地才能够发挥作用的情形。对于任意，。

商业项目拆迁的必要条件和第一种情形相同，即必须有，才存在整体福利的改进和达成自愿补偿协议的可能性。

考察对单个居民的补偿状况。假设除第*i*户居民之外的所有居民都已经与开发商达成自愿补偿协议，补偿总额为。但开发商预料到和第*i*户居民谈判失败的可能性，所以并不会立即进行实际补偿，而是约定在和所有居民都协商完毕后再按照各自的协议统一补偿。因此，开发商除了谈判成本之外，并无其他的沉没成本。

当支付给第*i*户居民的补偿额满足条件时，双方都能够从该户拆迁中获得净得益，能够自发达成帕累托效率标准的补偿协议。

这是一个多方博弈的过程，每一方都想在此过程中获得尽可能多的得益。如果除第*i*户之外的其他*n-1*户居民所要求的补偿额相对较少，则会给第*i*户居民留下较大的谈判空间，该户居民可以索要较高的补偿。但是，在信息充分的情况下，每家居民都会预测到这种情况，从而使他们的所要求的数额不会过低；反过来，如果*n-1*户居民所要数额过高，使得，则开发商与第*i*户居民难以达成协议，项目计划失败，所有居民都失去从补偿中受益的机会，因此，预测到这种情况，每家居民都不会要求过高的补偿。经过斟酌，每家居民所要求的补偿额将趋于均等化、理性化，既不会过低也不会多高。

（五）拆迁补偿安置的动态分析

在建立以市场机制为主导的自愿协商商业补偿机制后，最初的实践可能会由于双方缺乏经验，预测不够准确而导致耗时持久，交易成本较高，甚至拆迁项目失败。但是，商业拆迁是现代城市经济发展中的一种经常性活动，并非一次性的、偶然的。在长期的运作过程中，双方通过观察、借鉴和学习，可以形成理性的预期，使各方利益趋于均衡。偶尔的拆迁协商失败并非不幸的事件，他有利于打破双方在当前“政府主导式”拆迁中形成的“拆迁必成，不成强拆”的思维方式，出于最终达成拆迁协议的需要，开发商不会无限压低拆迁补偿的数额，而居民也不会漫天要价，长期以来，便形成了有参照作用的完善的拆迁补偿市场，从而逐渐降低协商的交易成本。

综上所述，在开发商建设用地面积可以灵活调整和不能灵活调整情况下，只要满足的整体福利改进条件，就可以通过开发商与居民的协商机制自愿达成符合帕累托效率标准的补偿安置协议。在后一种情况下，协商的交易成本较高，但仍可以通过完善拆迁市场的和提高人们理性程度加以降低。

三、政府包办式商业拆迁的弊端

首先，政府包办式商业拆迁通常假“公共利益”之名强行干预私人经济主体的市场交易行为，这破坏了市场经济规则，带有浓厚的强权和计划经济色彩，不利于社会主义市场经济的深化和完善，不利于人们市场经济观念的形成，不利于经济效率的提高，同时，由于政府去做市场可以做好的事情，因此浪费了行政资源。

其次，动用政府权力进行商业拆迁，将鼓励开发商的权利寻租和政府官员的腐败。通过政府强拆，开发商只需要支付很少的补偿数额，他们只要将节省下来的补偿款拿出一部分向政府寻租就可以获取额外收益。此时，政府和开发商有动力联合起来强拆居民的住房，从而使被拆居民得不到合理补偿，严重损害了他们的合法权益。最糟糕的是，当这种会产生社会福利净损失的拆迁计划也有可能由政府强拆中实现。

最后，政府包办式商业拆迁并不能有效降低交易成本，利益驱动下的强拆经常导致暴力事件的发生，拆迁双方不是市场主导方式下的平等协商，而是一种尖锐对立的关系，由此导致人员伤亡、财物损毁、各种形式的拒拆所导致的时间耗费等损失远远高于市场主导方式下交易成本，并最终阻碍了和谐社会建设的步伐，破坏了政府威信。

四、市场主导式商业拆迁中政府的作用

通过上文可知，市场主导式商业拆迁是一种比政府包办式拆迁更加合理、更有效率的拆迁方式。在实行该中形式的拆迁补偿方式时，仍需政府协助和监督。

其一，政府要在审批环节对拆迁项目的性质加以明确认定，如果属于法律上规定的商业拆迁项目，政府应按照市场主导原则办事。

其二，政府应监督拆迁协商过程，纠正任何违反市场经济规则事件的发生。因为在商业拆迁的过程中，开发商属于比较强势的一方，即使没有政府权力为其护航，也容易发生对弱势居民的欺压行为，政府应时时予以监督，保证谈判过程中的公平公正。

其三，政府可以通过指导、相关信息披露等方式降低商业拆迁补偿谈判中的交易成本。

参考文献：

- [1] 李炼军.从城市房屋公益拆迁到商业拆迁.法律的缺位及其完善[J].甘肃政法学院学报, 2006; (2)
- [2] 孙南申.公共利益究竟该如何界定[J].财经政法资讯,2007;(3)
- [3] 石佐启.论城市房屋拆迁与私有财产权保护[J].中南财经政法大学研究生学报,2006;(6)
- [4] 石婷婷.“帕累托效率原理”与构建和谐社会[J].经济社会体制比较,2007;(3)

作者简介：苏华山(1981年--)男，江苏徐州人，南京财经大学经济学院教师，研究方向：西方经济理论、中国经济改革与实践

版权所有：《现代经济》编辑部
E-MAIL:mejv@vip.sohu.com 电话：0898—68928581 传真：0898—68919810
地址：海口市龙昆北路24号龙园别墅D1栋 邮编：570105