

城市拆迁的思考

第二期



在原有
的相关
法律规
定下,加
以深化
与规范
的完善
,已经能
够平衡
各方利益
,并做到
补偿公
平、合理。

刊登预告

《城市拆迁的思考》将分四期刊登:
3月21日第一期:拆迁的客观特性分析,同时回顾拆迁双方的博弈;
3月22日第二期:合理公平地实施拆迁,同时限制拆迁户的要价欲望;
3月23日第三期:对“风能进,雨能进,国不能进”,“拆迁户可以讨价还价”等错误观点的驳斥;
3月24日第四期:钉子户无法避免,钉子户理性分析,伤亡不是停止拆迁的理由。

前言

笔者认为,在征收条例等现行法律框架下,规范
并细化拆迁补偿标准,就能够平衡拆迁各方利益,能
够做到合理与公平。但是,无论法律多么完善,补偿多
么合理公平,都无法避免钉子户。对于钉子户不实施强
制执行(拆迁),就无法完成搬迁。

随着经济的发展与城市更新步伐的加快,
拆迁——作为建设项目的必经之路,是城市发展的前期
工作,一直是中国社会的热门话题。然而,在各类
公开报道中,拆迁大多与暴力以及各种负面新闻相
关联,冲突事件也层出不穷,即使是在2011年(国有
土地上房屋征收与补偿条例)(下称:征收条例)实施
之后,2014年,仍有暴力拆迁事件发生,甚至还有产
生了各种“凶案”,有被拆迁人自杀,也有拆迁工
作人员自杀等事件。

拆迁补偿不公或处理不及时,就会引发
激烈冲突,要求少冲突、少流血、少流血,其措
施是:严格落实征收条例,对钉子户开天价
“群体性维权”,并妥善处理各方利益;全
面公开、规范地实施拆迁;同时,必须通
过广泛地宣传征收条例,对钉子户的错
误观念进行纠正与纠正。引导拆迁户
树立正确的认识,拆迁过程中各方利益和
者,在拆迁过程中,必须公开、公
平、公正地实施拆迁,并妥善处理各方
利益;同时,必须通过广泛地宣传征收
条例,对钉子户的错误的观念进行纠正
与纠正。引导拆迁户树立正确的认识,
拆迁过程中各方利益和者,在拆迁过
程中,必须公开、公平、公正地实施
拆迁,并妥善处理各方利益;同时,必
须通过广泛地宣传征收条例,对钉子
户的错误的观念进行纠正与纠正。

一、正视拆迁利益博弈,才能平衡利益,保证补偿标准合理

建设项目一旦启动,拆迁的五大特性就同时发挥作用(五大特性指:必须100%的完成,拆迁双方都是目
的展开拆迁之前,应严格执行征收条例,用全面征收意见,由被拆迁人团体意见,引入竞争选址,比较同
一时,双方差距或成本差异很大,同一区域房屋的价格比价关系,强者对弱者的征收等)。因此,在确定建设项
目,用民意限制拆迁中诸多方式,使得双方处于公平的状态,以平衡双方在法律框架下的合法利益。

二、保证补偿公平,全面公开,以此推进拆迁工作

拆迁项目目标复杂,要做到拆迁公平,必须大量投入细致的工作。同时,不少被拆迁人(大约20%左右),在相关知识上,属于弱势群体,没有多少精力技能,这些人是需要特别保护的人群,更
需要拆迁人做到补偿方案细化,全面公开协商。

(一) 赋予被拆迁人团体定价权,使拆迁人强势地位失效

征收条例对于补偿标准的制定作了详细的规定,评估公司由被征收人选择,任何单位和个人不得干预其评估工作,以此保证评估公司的独立性;市场化、重要法等多种评估方法的运用,保证了补偿价格的合理性;同时还规定:应给予被拆迁人外部协商权。



(一) 保证公平、全面公开的依据——征收条例、征收评估办法的相关规定

为保证拆迁补偿公平,征收条例、征收
评估办法在技术上,程序上都作了努力,做出了详细规定。

拆迁补偿公平,全面公开,在保证被拆迁
人的利益方面有着重要意义,在此不
作深入探讨。以下主要探讨拆迁工作
的推进。

(二) 暂时打破被拆迁人的唯一性,保证定价环节的公平性

被拆迁人的唯一性、垄断性,是拆迁工作
行业垄断性决定的,无法避免。那么,能否暂时地
打破被拆迁人的唯一性、垄断性呢?
答案是肯定的。在确定项目选址之前,也
就是拆迁人实施拆迁的征求意见过程,被拆迁
人行使定价权的时候,可以通过两种方式,暂时地
打破被拆迁人的唯一性,使拆迁人与被拆迁人,在
博弈中的重要环节(定价环节)处于公平的状态。

拆迁补偿公平,全面公开,在保证被拆迁
人的利益方面有着重要意义,在此不
作深入探讨。以下主要探讨拆迁工作
的推进。

(二) 保证公平、全面公开的作用——既保证被拆迁人利益又促进拆迁工作

拆迁补偿公平,全面公开,在保证被拆迁
人的利益方面有着重要意义,在此不
作深入探讨。以下主要探讨拆迁工作
的推进。

拆迁补偿公平,全面公开,在保证被拆迁
人的利益方面有着重要意义,在此不
作深入探讨。以下主要探讨拆迁工作
的推进。

(三) 确定合适同意率指标与最低同意率,平衡拆迁人与被拆迁人利益

同意率指标如何设置?拆迁进入实施阶段
必须拆迁的面积,应该如何设置?这关系到
被拆迁人之间的平衡,也关系到拆迁人与被
拆迁人之间的平衡。

拆迁补偿公平,全面公开,在保证被拆迁
人的利益方面有着重要意义,在此不
作深入探讨。以下主要探讨拆迁工作
的推进。

(四) 保证全面公开的具体途径——公开协商、公开发布信息

社会也发展到了全面公开时代,拆迁工
作方式也应更进,更多的应该是公开协商,
在公共媒体上发布各种信息,公开地
推进拆迁工作,拆迁行业原有的上下级工
作方式,应是在被拆迁人行动不便时或有
情困难时采用协商、补充方式。

拆迁补偿公平,全面公开,在保证被拆迁
人的利益方面有着重要意义,在此不
作深入探讨。以下主要探讨拆迁工作
的推进。

(四) 用民意证旧改项目的公益性,并遏制拆迁人的拆迁冲动

宪法、物权法都规定:为公共利益需要,
国家可以征收集体和个人房产。征收条
例进一步明确:为公共利益的需要,除军事用途之外,
其公益性没有什么是错的,也不会引发拆迁的冲动。

拆迁补偿公平,全面公开,在保证被拆迁
人的利益方面有着重要意义,在此不
作深入探讨。以下主要探讨拆迁工作
的推进。

本文文字 周旭 (本文文字仅代表作者个人观点,不代表本报立场,俗话说,事理不明不白,相信广大读者阅读了这些文章,会有自己的判断。)

城市拆迁的思考

第三期

刊登预告

《城市拆迁的思考》将分四期刊登：
3月21日第一期：拆迁的客观与主观分析，对以往拆迁政策的反思，重新审视拆迁双方的强弱；
3月22日第二期：合理公平地实施拆迁，同时限制拆迁户的竞价权；
3月23日第三期：对“风能进、雨能进，国王不能进”、“拆迁户可以对价还价”等错误观点的驳斥；
3月24日第四期：钉子户无法避免，钉子户违法分析，“拆迁不是停止拆迁的理由”。

前言

笔者认为，在征收条例等现行法律框架下，规范并细化拆迁具体实施，就能够平衡拆迁各方利益，能够做到合理与公平，但是，无论法律多么完善，补偿多么合理公平，都无法避免钉子户。对钉子户不实施强制拆迁（强拆），就无法完成拆迁。

然而，2010年9月，江西省宜春市的强拆引起巨大事件，在全国引发轩然大波。不久，宜春政协常委李金鑫，以笔名“替昌”发表了《透视江西宜春强拆自焚事件》，该文被提炼出“说强拆就没有新中国”、“人人都是强拆的受益者”等观点，引发了包括媒体、公知、网友的口诛笔伐。2013年，李金鑫没有1%的强拆，就没有99%的自愿拆迁”的观点，再一次被提得一无是处。

笔者拜读了相当一部分反对强拆的文章，不能不说，其假设前提错了，忽略了拆迁行业的客观特性。实际上，强拆不仅是合法的，更是合理的、必需的。“没有1%的强拆，就没有99%的自愿拆迁”并没有错误；钉子户是在利用拆迁行业客观特性，利用双方等待成本的巨大差异，以造成拆迁人与公共利益的持续损失为手段，迫使拆迁人给予额外补偿。因此，对于钉子户是“讹诈、逼宫、形同索贿”的观点，似乎无法反驳；容忍钉子户，也无异于奖励一个又一个“曹家影李影”。

本文的观点，部分源自与社会学学者、业内人士的讨论，部分源自笔者自己的工作体会。因水平有限，错误和遗漏在所难免，欢迎批评指正，共同促进城市拆迁的合理、公平。

随着经济的发展与城市更替步伐的加快，拆迁作为建设项目的必经之路，越来越受到重视。拆迁行业作为城市更替的窗口，其健康发展，关系到整个城市的可持续发展。拆迁行业作为城市更替的窗口，其健康发展，关系到整个城市的可持续发展。

拆迁行业作为城市更替的窗口，其健康发展，关系到整个城市的可持续发展。拆迁行业作为城市更替的窗口，其健康发展，关系到整个城市的可持续发展。

拆迁行业作为城市更替的窗口，其健康发展，关系到整个城市的可持续发展。拆迁行业作为城市更替的窗口，其健康发展，关系到整个城市的可持续发展。

拆迁行业作为城市更替的窗口，其健康发展，关系到整个城市的可持续发展。拆迁行业作为城市更替的窗口，其健康发展，关系到整个城市的可持续发展。

对拆迁错误观点进行持续的驳斥与纠正，促使各方回归理性

2010年之后，部分公共知识分子传播了许多被拆迁人追求利益最大化的观点，传播了“为了保护自己利益而采取非暴力不合作”的理念，被拆迁人因此教育程度不高，容易受一些似是而非的观点的诱惑。何况这些观点，是打着“维权”的公共知识分子提出的，并且在报刊电视上发表的，更是权威的。这些观点只是对自己有利，这种“维权”的“维权”，却是对他人有害的。10月，昆明市官渡区拆迁户所引发的“曹家影李影”案，被当地农民“控制施工队、向施工队上送锦旗”的场景，与2013年8月山东胶东强拆引发的“控制施工队”的场景，何其相似。观念决定行为，要减少拆迁冲突，必须对一些错误的观点进行持续的驳斥，对一些似是而非的观点进行持续的纠正，必须告知被拆迁人以及社会其他拆迁户，没有人能够凌驾于公共利益之上，有违公共利益的行为，在法律和道德上都是不允许的，在道义上要备受谴责。再暴力强拆强拆，也是违法的。

(一)《钉子户自制喷火枪防御强拆 抗争9年两度坐牢》，宣扬暴力抗法



这是网上的钉子户张安勇的被拆迁房屋的图片。

该文发表于2013年8月，报道宜春强拆事件著名钉子户张安勇，其标题：面对挖掘机铁腕，陈安勇警察的威逼，开膛破肚的环境，无休止的强拆，张安勇不要命地抗争，在强拆的枪林弹雨中，张安勇不要命地抗争，抗争9年，在血与泪的抗争中，张安勇和妻子，妻儿一同被“请”进监狱，罪名皆为“妨害公务”——打引号的妨害公务，红头强拆，有血的时间，看来张安勇是真正的抗日英雄，妨害警察自然是与之对立的日本鬼子。这样的言论，对于一般社会公众而言，其结论只能是：抗拒强拆有理，即使面对警察，用

(二)“风能进、雨能进，国王不能进”，杜撰私权无限

这句话在人们谈论拆迁时被引用了，但其实是牛头不对马嘴。风能进、雨能进，国王不能进，其实是房屋所有权与房屋使用权两个事情。有人也许说，你到牛头角尖，我说的是私有财产神圣不可侵犯，这可是普世价值观。保护私有产权，这个毫无异议。宪法、物权法和其

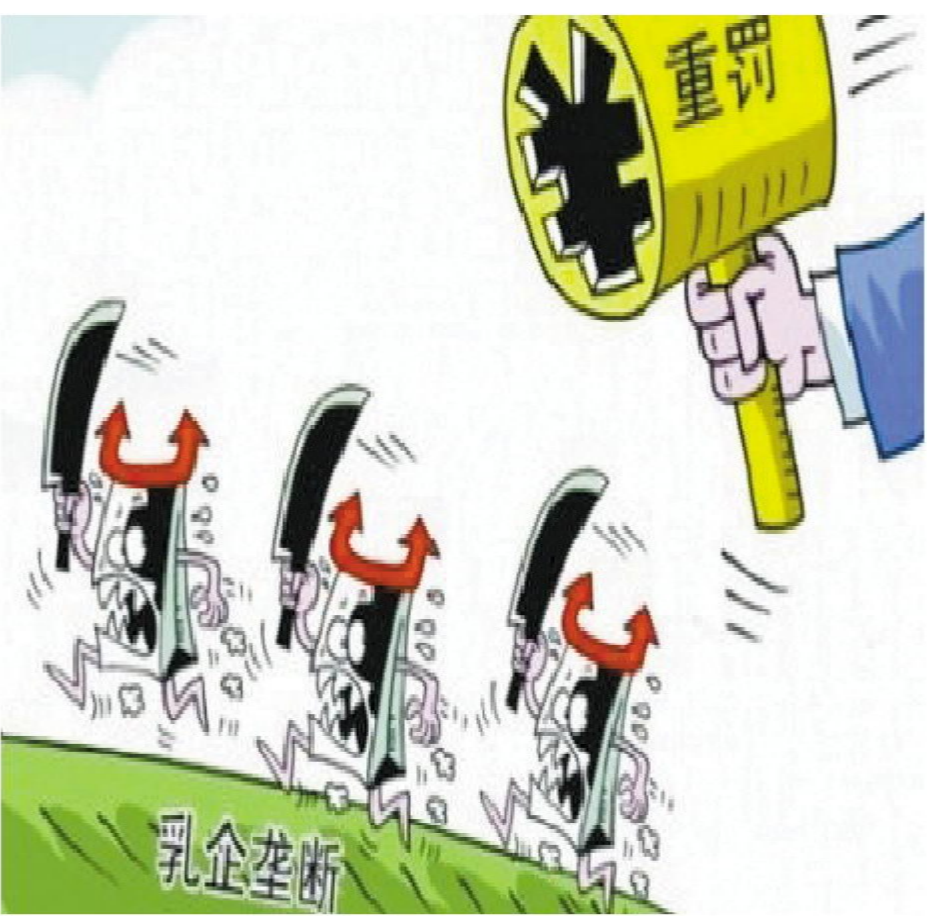


吃饭是你的权利，但在饭快吃时，就要受到处罚。

(三)“只要公民取得了房屋合法产权，在没有达成搬迁协议之前，对价还价是法律赋予公民的权利”，搞错了适用环境

2013年，西區旧改项目征求意见之时，许多被拆迁人提出：要单独议价，并几乎完整地背诵这句话作为其要求的理由。这句话的来源：辽宁公务员考试网的“公务员考试申论范文：谈拆迁拆迁没有新中国”。

对自己的财产，出售时进行讨价还价，这的确是法律赋予的权利，但有个前提条件：在充分竞争的市场环境中，也就是说，你可以不买，也可以不买，也可以不买，也可以不买。在充分竞争的市场环境中，也就是说，你可以不买，也可以不买，也可以不买，也可以不买。



这是反垄壟的宣傳圖，初稿被國壟壟所限制。

与上述(二)观点相关的，还有以下两个问题：

- 1、我的房产，就没有定价权了吗？
在2011年之前，这个定价权是第三方评估。在经济活动中，出现纠纷之时，往往采用第三方独立定价，这很常见，也很合理。不过在拆迁领域，这样还不能令人满意。所以征收条例作了改进：应评估制定补偿方案，补偿标准之前，还要公开征求意见。这就不那么多人同意，政府不得发出征收决定，也就是不拆迁，这就是赋予了被征收人定价权了。
- 2、大多数就可以确定我的房屋拆迁补偿还是不拆？大多数人就可以确定我房屋的价格？
拆与不拆的前提是公共利益的必要，公共利益的确定，在征收条例中明确规定，但实际操作中，往往由政府决定，再经人大多数表决。这当然有其合理性，但其合理性之不足，在于其合理性之不足，在于其合理性之不足。

(四)“钉子户，是补偿价格低廉而被迫产生的”，逻辑不通

类似的说法还有：补偿合理公平，怎么会有钉子户？如果不给补偿，钉子户怎么还会自焚？等等。这种观点，逻辑不通。补偿价格合理，被拆迁人的利益受损，这是钉子户产生的充分条件，而不是必要条件。也就是说，其他原因也会产生钉子户。

钉子户是为了利益而产生的，争取合法合理补偿是争取利益，争取不合法不合理的额外补偿，也是争取利益。部分公共知识分子认为：拆迁人补偿低，钉子户自焚，钉子户自焚，钉子户自焚，钉子户自焚。

(五)“用改变规划设计去避免强制拆迁”，是不了解规划建设相关知识

有新闻电视台报道广州拆迁项目，涉及了强拆拆迁问题。可能是拆迁人员向电视台说明：根据规划，需要拆迁钉子户，于是电视台作了这样的评价：规划不合理，为什么先进行规划设计？为什么不等等？为什么先进行规划设计？为什么不等等？为什么先进行规划设计？为什么不等等？



这是广州番禺桥南村18户钉子户的分布图，强拆也没办法在此新建项目。

(六)美国的拆迁人性化，中国的拆迁更人性化

美国西弗吉尼亚有个叫斯奈德太太，遇到了拆迁，老太太不愿意拆迁，开发商为了建开老太太的房屋，修改了设计，保留了她的房屋。于是，不少媒体在谈到强拆之时，就搬出美国钉子户可以保留不拆，有多么幸福，感叹美国拆迁是多么的人性。

美国西弗吉尼亚有个叫斯奈德太太，遇到了拆迁，老太太不愿意拆迁，开发商为了建开老太太的房屋，修改了设计，保留了她的房屋。于是，不少媒体在谈到强拆之时，就搬出美国钉子户可以保留不拆，有多么幸福，感叹美国拆迁是多么的人性。



网络上，美国西弗吉尼亚州斯奈德太太的保留不拆迁的房屋。



拆迁一波三折的钉子户不少，2013年9月，人民时评，如何破解拆迁暴富之谜？

(七)“顾全大局与漫天要价有法律边界吗？没有嘛”，是钻法律“牛角尖”，忽略了基本道理

拆迁过程中，拆迁工作人员经常会碰到：要顾全大局，不要漫天要价。在浙江温州强拆钉子户的报道中，有公共知识分子说：什么叫顾全大局，什么叫漫天要价？既不漫天要价，又不顾全大局，这就不叫顾全大局。既不漫天要价，又不顾全大局，这就不叫顾全大局。

拆迁工作人员深知补偿不能变动，变动就价值元零，而补偿的征收人也是完全理解这一点，但部分被拆迁人就愿意坚持，非得强拆，我只要提高1%。一般日法这样坚持，拆迁工作人员只能苦笑着一道又一遍的解释，公共知识分子，不需要这样去解释。



这是浙江温岭强拆钉子户。

2010年之后，各种拆迁的极端观点，似是而非的观点，对社会公众产生了相当大的影响，拆迁行业的声誉受损，也造成了拆迁行业的混乱。拆迁行业，不能不维护被拆迁人之间的正当权益，保护他们的合法权益，只能成为钉子户索取额外补偿的工具。

本版文字 周伟
(本版文字仅代表作者个人观点，不代表本报立场。俗话说，真理越辩越明，相信广大读者阅读了这些文章，会有自己的判断。)

