

选题（20%）	说理（60%）	文笔（20%）	总分

作者：周镜安

学号：1800017844

学校院系：北京大学元培学院

提交日期：2020 年 12 月 19 日

拆迁博弈如何影响经济

在城市化进程中，必然地需要进行拆迁以改善城区规划并更新建筑，但在中国的拆迁实践中往往面对着被拆迁方维护或索求自身利益而与拆迁方的讨价还价，也称为“拆迁博弈”。拆迁博弈的产生的原因为拆迁户对于自身权益的维护，但在结果上也往往导致了公共福利的损失。本文将简要分析拆迁博弈对于中国经济的影响以及应对方案。

一般而言，拆迁分为政府主导以公共建设为目的的国有土地征收和开发商主导的商品住宅改造，而这两者仅有前者强制力较强和后者议价空间较大的区别，因此在博弈中可以不对其分别讨论。拆迁博弈双方的核心目的一般为：在未能确定对方的接受阈值时，即不完全信息下，尽可能提高自身议价能力，获知对方接受阈值，从而在拆迁中获得更多利益。其中，被拆迁方一般会利用阻拦施工、拖延、上访、违规搭建等手段提出要求并提升自己的议价能力，而拆迁实施方则对应地采取寻求或动用行政力量、启动司法强拆、甚至是违法的强拆、雇佣黑恶势力恐吓等手段以对抗。在博弈中，双方都面临着更多的额外成本以及可能的损失，而最终的结果一般是以几个月到数年不等的僵持和明显高于原协议的补偿方案告终。从结果来看，拆迁博弈直接增加了拆迁方的拆迁成本，提高了被拆迁方从拆迁中获得的利益分配，也使得在拖延、阻滞施工期间建设资金、人员以及土地在一定程度上被闲置。

首先需要说明的是，拆迁博弈所带来的直接成本的增加并非房价、地价迅速升高的原因，一方面房地产市场价格受供需关系决定，而在供给端虽然成本增加，但住房供给一般是由各地地方政府的土地审批所决定，而且拆迁和建设成本相较于住房价格的比例较小，因而拆迁成本的上升很难影响房价；而在政府一侧，土地价格也是由开发商对于获利空间和风险的估计所决定，并不会由于政府财政压力和征地成本的增加而明显上升。但是，因此增加的财政支出最终是由每一位纳税人支付，客观上也增加了政府的财政压力，可能使得政府因而缩减

用于公共物品提供、基础设施建设等方面的支出，从而给公共福利带来损失。

拆迁博弈对于经济的最主要影响在于对建设项目的拖延。就政府所实施的公益性质的项目而言，与“钉子户”陷入漫长的拉锯战往往导致项目和规划迟迟无法开工建设，土地资源、建设资金以及人员的闲置带来大量的时间成本，这包括建设项目未及时投入使用带来的公共利益的损失，闲置的财政资金的利息，配套及后续项目无法建设等多方面的损失。例如在 2008 年至 2013 年大同市的旧城改造、旅游建设等项目中，旧城区的部分被拆迁方与政府无法达成一致的拆迁补偿方案，因而一定程度上导致用于开展旅游业的古城直至主持项目的官员调离时仍未建设完成；而广州的两栋楼也由于住户无法与政府谈妥，最后不得不采用成本更高的立交桥方案以建设道路。而在商品住宅改造方面，过长的工期将导致开发商付出更多的利息成本，同样使得部分资金空置，增加了开发商资金链断裂的风险，并最终可能导致更大的公共福利损失。例如在深圳市早期的棚户区改造中就不乏开发商因资金问题“跑路”的现象出现，而虽然工期拖延一般不会直接导致开发商的资金链断裂，但也会对其产生较大的资金管理压力，由此间接导致的资金链断裂也产生了许多“烂尾楼”。这些结果对于负责开发的企业和被拆迁方以及购房者都是极大的损失，也客观上阻碍了经济发展。

除此之外，每一次成功的拆迁博弈都可能成为其他的被拆迁方的效仿对象，使得人们对政府和开发商有着存在拆迁博弈中的获利空间的预期，进一步以一种“滚雪球”的形式，使得拆迁博弈愈演愈烈，带来的无谓损失也越来越多。

综上所述，拆迁博弈虽然对于拆迁户而言能够为自己谋取更多利益，甚至创造“一夜暴富”的神话，但对于双方和整个经济体而言却意味着极大的无谓损失、也意味着对于时间、土地、人力的巨大浪费。在这之中有着大量的进行帕累托改进的空间，但也并不意味着需要打压拆迁户的权益，利益的再分配并不是影响经济效率的主要因素，持久而没有效率和收益的博弈才是最需要消灭的。为此应该在相关制度中明确产权、减少议价空间并保障双方合理权益以确保在拆迁方案上迅速达成共识，尽可能地减少因长期博弈带来的无谓损失。

WORD 批量转 PDF 工具-未注册 注册码购买 QQ: 3049816538(注册后本文字和以下内容消失)

2000 字

成都购房咨询, 大专本科成都落户咨询, 成都社保代缴咨询 QQ: 3049816538