

孙东琪, 张京祥, 陈浩, 等. 中国大城市拆迁安置居民补偿方式与受益率测度[J]. 地理科学, 2016, 36(2): 161-169. [Sun Dongqi, Zhang Jingxiang, Chen Hao et al. The Measure of Displaced Households' Compensation Approaches and Benefits Rate Based on Regression Model: A Case of Nanjing. Scientia Geographica Sinica, 2016, 36(2): 161-169.] doi: 10.13249/j.cnki.sgs.2016.02.001

中国大城市拆迁安置居民补偿方式与受益率测度 ——以南京为例

孙东琪¹, 张京祥², 陈浩², 胡毅³

(1. 中国科学院地理科学与资源研究所, 北京 100101; 2. 南京大学建筑与城市规划学院, 江苏 南京 210093;
3. 住房和城乡建设部城乡规划管理中心, 北京 100835)

摘要: 拆迁安置补偿是城市内城改造与扩张过程中涉及拆迁居民利益的核心问题, 拆迁安置家庭多个特征因影响补偿方式和受益率。针对补偿方式不同与受益率不同, 分别采用二项逻辑回归与多元线性回归模型, 对南京市4个安置区的349户拆迁安置居民家庭进行了实证分析, 结果表明: ① 对于实物补偿和货币补偿, 城中村拆迁安置居民家庭和夫妻双方职业均为“无业”的家庭更容易获得实物补偿。② 单从经济角度来讲, 城中村拆迁安置家庭成为拆迁安置家庭中的最大受益者, 7人及以上的大家庭、高学历家庭也是货币补偿中的受益者。但其受益并非是由市场化的结果造成, 而是市场作用与计划经济旧有制度的共同使然。因此, 建立公平合理的补偿机制是解决问题的关键。

关键词: 回归模型; 拆迁安置; 补偿方式; 受益率; 南京

中图分类号: F293 **文献标识码:** A **文章编号:** 1000-0690(2016)02-0161-09

土地市场化与住房商品化促使了大量的城市内城改造和城市扩张, 但这个过程的实施起点是大规模的拆迁运动, 也由此带来了较为严重的社会问题。据住建部统计数据, 仅2004年上半年, 因征地拆迁的上访量就超过往年全年上访总量, 自2010年以来, 农村土地征用、城市房屋拆迁成为全国所有信访问题中的第一位。事实上, 拆迁居民的利益会受到怎样的影响一直是国内外学者的研究热点。国外文献的研究主要集中在以下3个方面: ① 拆迁对于居民的负面影响^[1-3]; ② 居民拆迁后对住房的二次选择, 包括选择的区位与偏好^[4,5]; ③ 拆迁安置居民的满意度以及生活变化^[6-8]。国内文献对拆迁过程本身研究较多, 研究主要集中在拆迁中利益博弈以及居民安置后的居住空间分异等领域^[9-12], 但是对拆迁居民利益影响的定量研究较少。

在中国, 拆迁补偿安置是涉及拆迁居民利益

的核心问题。国内外对于中国拆迁补偿安置问题的研究中都提到了居民获得的补偿是不相同的, 如Wu认为由于居民通过与政府或拆迁公司一对一的协商方式获得补偿, 因此获得补偿不同^[6]; Li等在研究拆迁居民安置后的满意度时提出, 居民虽然对总体安置情况满意, 但是往往抱怨不公平的安置补偿^[7]。他们均认为, 从经济角度来衡量, 并不是所有的人都是利损者, 存在受益者。但是由于补偿问题对于居民比较敏感, 影响因素相对较复杂, 更多学者研究安置补偿问题以定性为主, 研究的前提也往往是建立“居民为利损者”这一假设之上。很少有学者从补偿的角度, 定量研究居民的受益或利损问题, 本文将就此问题展开2个方面的讨论: 一是补偿方式的测度, 即衡量拆迁安置居民的家庭特征对补偿方式(实物补偿还是货币补偿)的影响; 二是对货币补偿的拆迁安置居民家庭进行受益率的测度, 即通过购买价格与市场价

收稿日期: 2015-03-01; **修订日期:** 2015-09-06

基金项目: 国家自然科学基金资助项目(51578276, 41501137)资助。[Foundation: National Nature Sciences Foundation of China (51578276, 41501137).]

作者简介: 孙东琪(1985-), 男, 山东单县人, 博士后, 主要研究方向: 经济地理, 城市与区域规划。E-mail: sundq@igsrr.ac.cn

通讯作者: 张京祥, 教授。E-mail: 3593786@163.com

格的差异率衡量受益率,检测其家庭特征对受益率的影响,从而为拆迁安置补偿问题的研究内容和方法提供新的视角。

1 研究区域与数据来源

本文数据来源于问卷调查的一手数据资料,问卷调研工作于2011年3~8月,对南京尧林仙居,百水芊城,银龙花园以及西善花苑4个典型的安置区进行了问卷调查及访^①(表1,图1)。在每一个研究区域发放问卷100份,由于安置区面积较大,将每个安置区的建成空间划分为不同片区,发放等量问卷至不同片区,以偶遇抽样的形式,进行面对面、一对一的问卷填写方式以保证问卷的有效性,问卷对象为安置区的拆迁安置家庭的户主或者其家庭成员。共发放400份,有效问卷349份,有效率87.25%。有效问卷中,银龙花园94份,百水芊城95份,尧林仙居85份,西山花苑75份。访谈工作与问卷同时完成,一是在问卷过程中随机选择,偶遇访谈,二是在问卷基础上选择有意向愿意被访谈,并给予联系方式的居民为主,共计访谈人数47人。研究还采用的其他数据资料来源于专业文本、新闻报道等。

表1 研究区域基本情况

Table 1 The basic information of the four affordable housing areas

名称	住房建设 面积(hm ²)	总住房量 (套)	首批入住 时间	2011年市 场价格	距市 中心
尧林仙居	34.5	6700	2003年	8900元/m ²	14 km
百水芊城	166.8	13253	2004年	9400元/m ²	12 km
银龙花园	54.9	5898	2002年	11800元/m ²	8 km
西善花苑	37.32	---	2007年	6500元/m ²	18 km

注:数据来源:《南京市城市总体规划2007~2030》住房专题;市场价格来源:南京房价网 <http://nj.fangjia.com>, 2011年11月。

2 模型建构

2.1 补偿方式的测度

2.1.1 实物补偿与货币补偿

在中国,安置补偿实行2种方式:实物补偿和货币补偿。安置区的拆迁安置居民家庭补偿的共同点是他们都获得了作为实物补偿或者以低于市场价格的优惠价购买的安置区住房。由此,安置

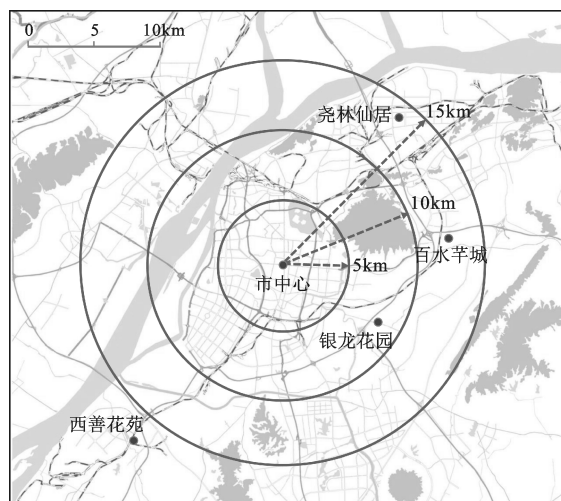


图1 本文调研的安置区的分布

Fig.1 The location of the four affordable housing areas

居民家庭分为2类,一是实物补偿家庭,现有的安置区住房完全为原有房屋的置换;二是货币补偿家庭,现有的安置区住房是以优惠价格,用原房屋的货币补偿款购买。因此模型的目标家庭也分为2类,根据调查结果,实物补偿居民家庭67户,货币补偿家庭282户。

2.1.2 模型构建:二项逻辑回归

因变量分为实物补偿与货币补偿家庭,是二分变量,所以本文选择用二项逻辑回归模型来对两种补偿方式进行测度,基本模型形式为:

$$P = \frac{\text{Exp}(Z)}{1 + \text{Exp}(Z)} \quad (1)$$

式中, P 为事物发生的概率, Z 是自变量 X_1, X_2, \dots, X_n 的线性组合:

$$Z = b_0 + b_1 X_1 + b_2 X_2, \dots, + b_n X_n \quad (2)$$

变换后模型为:

$$\text{Logit}(P) = \ln\left(\frac{P}{1-P}\right) = Z = b_0 + \sum_{i=1}^n b_i X_i \quad (3)$$

显著性水平检验,由于采用SPSS16.0软件进行回归模型,因而使用F检验的方法。

针对本文研究,以上模型可以解释为,如果因变量为实物补偿家庭,则 $P=1$,否则即为货币补偿家庭,即 $P=0$ 。 Z 为拆迁安置家庭特征的 X_n 自变量组合, X_n 为即将选入模型的自变量,表示拆迁安置家庭的各特征。由此,模型测度结果应该解释为,针对显著性水平小于0.1的自变量 X_n ,若系数

① 4个安置区比较具有代表性:尧林仙居是第一批建成的安置区;百水芊城是南京市域范围最大的安置区;银龙花园是南京主城区内最大的安置区,西善花苑是市区范围内距离市中心最远的安置区。

b_n 为正值,则表明具有 X_n 自变量特征的拆迁安置家庭更容易获得实物补偿;系数 b_n 为负值,则表明具有 X_n 因变量特征的拆迁安置家庭更容易获得货币补偿。

2.2 受益率的测度

2.2.1 受益率的计算

以购买价格与该住房市场价格的差异率衡量货币补偿的拆迁安置居民家庭的受益率。问卷调查表明,对于货币补偿的拆迁安置居民家庭,全部以低于市场价的价格购买安置区的住房,即受益率为正值(表2)。为了消除由于安置时间、安置区位不同而造成的影响,以南京市平均房价作为标准,对各时期居民购置安置区住房的支付价格,根据购置时间,以2011年的价格为标准进行标准化处理(表3),消除时间和区位的影响^①。仅从购买价格与市场价格的差异角度,模型检验具有何种特征的实施货币补偿的安置居民家庭受益更多,则受益率可以表示为:

$$y = \frac{|I_{ab} - J_{ab}|}{J_{ab}} \times 100\% \tag{4}$$

式中, y 为相对于市场价格的受益率, y 越大说明拆迁安置居民家庭的受益越多。 I 为居民购买安置区住房时每平方米的价格, J 是住房当时的市场价格, a 为某一安置区, b 为安置年份。

2.2.2 模型构建:多元线性回归

由表3可知,大多数获得货币补偿的拆迁安置居民家庭的受益率在40%~60%之间。因变量受益率为连续变量,其分布服从正态分布,可以进行线性回归分析。受益率 y 受到多个安置居民家庭特征的自变量 X_1, X_2, \dots, X_n 的影响,通过 n 组观测,得到一组数据为 $(y_\alpha, X_{\alpha 1}, X_{\alpha 2}, \dots, X_{\alpha n})$,其中, $\alpha=1, 2, \dots, n$ 。数学模型为:

$$y_\alpha = \beta_0 + \beta_1 X_{\alpha 1} + \beta_2 X_{\alpha 2} + \dots + \beta_n X_{\alpha n} + \varepsilon \tag{5}$$

通过最小二乘法对 β 的估计,可以得到多元线性回归模型:

$$y = b_0 + b_1 X_1 + b_2 X_2 + \dots + b_n X_n = b_0 + \sum_{i=1}^n b_i X_i \tag{6}$$

其中, y 为受益率, X_n 为代表拆迁安置家庭特征的自变量,由此,模型测度结果则应该解释为,针对显著性水平小于0.1的自变量 X_n ,系数 b_n 为正值,则表明具有 X_n 自变量特征的拆迁安置家庭获益率高;系数 b_n 为负值,则表明具有 X_n 因变量特征的拆迁安置家庭获益率低。

2.3 自变量解释

对模型的自变量主要由拆迁安置居民家庭的特征构成(表4)。自变量既包括连续变量,也包括了非连续变量,对于连续变量直接引入模型,对于非连续变量,通过构建虚拟变量的方式引入模

表2 货币补偿的安置居民家庭受益率分布

Table 2 The distribution of displaced households' benefit rate

受益率(%)	0~10	10~20	20~40	40~50	50~60	60~80	80~99.9	实物补偿	总计
个数(个)	0	8	41	90	76	45	22	67	349
百分比(%)	0	2.3	11.7	25.8	21.8	12.9	6.3	19.2	1

注:资料来源:调查问卷。

表3 保障性安置区住房标准化后的市场价格(元/m²)

Table 3 The standard market price of four affordable housing areas (yuan/m²)

年份	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
南京平均价格	2346	2795	2907	2939	3148	3516	4072	4477	5304	6153	7185	10154	11200
尧林仙居	1869	2225	2314	2332	2501	2795	3240	3560	4219	4895	5696	8099	8900
百水芊城	1974	2350	2444	2463	2641	2952	3422	3760	4456	5170	6016	8554	9400
银龙花园	2478	2950	3068	3092	3316	3705	4295	4720	5593	6490	7552	10738	11800
西善花苑	1365	1625	1690	1703	1827	2041	2366	2600	3081	3575	4160	5915	6500

资料来源:南京住房平均价格来源于参考文献[13]。

① 数据处理存在以下假设:① 在同一安置区内住房的每平方米价格相同;② 所有房屋价格是与南京市平均房价增速相同,即各个安置区的区位对房价的增长率没有影响。调查中,拆迁安置居民家庭最早购置时间为1999年,因此标准化处理到1999年。

表4 自变量与因变量的基本统计情况

Table 4 Descriptive characteristic of variables used in models

变量	变量类型		百分比或均值	N
受益率		实物补偿	19.2%	67
		<100% (货币补偿)	80.8 %	282
拆迁前土地类型及区位类型	虚拟变量	集体土地&郊区(一般农村)——参照变量	64.2%	224
		集体土地&主城(城中村)	26.9%	94
		国有土地&郊区	1.7%	6
		国有土地& 主城	7.2%	25
拆迁前家庭人口数	虚拟变量	小家庭(1~3人)——参照变量	47.6%	166
		中等规模家庭 (4~6人)	45.0%	157
		大家庭(7人及以上)	7.4%	26
拆迁前住房面积	连续变量		188 m ²	---
家庭学历	虚拟变量	低学历(高中以下)——参照变量	49.6%	173
		高学历(高中及以上)	50.4%	176
家庭职业类型	虚拟变量	农民——参照变量	55.7%	194
		国有企业或事业单位		
		保持就业	8.3%	29
		退休、下岗	12%	42
		私人或外资公司		
		保持就业	8%	28
		退休、下岗	5.4%	19
		一直无业	10.6%	37

型。经过多次的模型试验,户主年龄、家庭收入等变量在模型中始终显著性不高,因此未被引入最终模型。最终选入的自变量包括:

1) 拆迁前土地类型及区位类型:分为4种,①集体土地&主城^①,即城中村;②集体土地&郊区,即一般农村;③国有土地&主城;④国有土地&郊区。其中,国有土地&郊区的案例只有6个,所以将后两者合并。此变量为非连续变量,通过构建虚拟变量模式引入方程。

2) 拆迁前家庭人口数,调查中最多家庭人口数为10人,因此将自变量分为1~3人的小家庭,4~6人的中等规模家庭和7人及以上的大家庭。此变量为非连续变量,通过构建虚拟变量模式引入方程。

3) 拆迁前的住房面积,平均值为188 m²,此变量以连续变量的方式引入模型。

4) 家庭学历与家庭职业类型。由于安置补偿通常以家庭为单位,体现为,一是政策制定的补偿标准通常以家庭住房面积或家庭人口为单位进

行标准划定;二在补偿的协商谈判中政府也是与家庭成员之间进行;三是家庭成员的职业往往会对补偿协商过程产生影响,因此学历、职业两个因变量以夫妻双方的信息作为衡量标准。具体如下:①对于学历,以夫妻双方学历最高者为准;②对于职业,如果夫妻其中一人为农民,则为农民;如果夫妻其中一人为无业,则以另一人的信息为准;若夫妻双方职业相同并无一人是农民,则以男性职业为准;③如果户主无配偶,则以户主的信息为准。

另外,在职业中引入就业情况。因为,对于拆迁安置家庭如果家庭成员保持就业,则可能有能力支付较高的安置区住房购置价格,那么其受益可能较少;如果就业情况为失业/下岗/退休,安置家庭的收入可能受到影响,无法支付较高的购买价格而受益率更高,例如:下岗的低保家庭,政府可能考虑其实际收入而给予价格更多的优惠,而使其受益率更高。由此,职业(及就业情况类型)分为4种,①农民;②国有企事业单位人员(在岗,

① 南京市主城范围是以绕城公路为界限,为了调查问卷问题设置的方便,本文将南京市的主城以行政区划进行划分,即秦淮区、鼓楼区、玄武区、下关区、白下区、建邺区的行政范围为主城,栖霞区、雨花区、江宁区、浦口区、六合区为郊区,高淳县与溧水县不在调查范围内。

或者下岗退休);③私人及外资企业人员(在岗,或者下岗/退休);④一直无业人员。

3 结果与分析

3.1 补偿方式的测度结果

二项逻辑回归模型结果显示(表5),仅2个因变量“集体土地&主城”,即城中村拆迁安置家庭,以及家庭职业为“一直无业”的拆迁安置家庭,显著性水平较高($p<0.1$),对模型的贡献显著,而且系数为正值,说明此类家庭更容易获得实物补偿。

“集体土地&主城”,即城中村拆迁安置家庭,相比较其他家庭更容易获得实物补偿,这与地方政府拆迁行为的逐利化和土地价值最大化相关。城中村在经历了外来人口城市化的推动后,村民通过住房获取房租受益成为主要的经济收入来源,房屋面积的不断扩大。一旦拆迁,地方政府则面临巨大的补偿压力,所以地方政府更青睐通过没有任何现金和财政支出的实物补偿方式对城中村进行补偿,此其一。其二是实物补偿并非市场化的操作方式,而是根据家庭人口数量或住房面

积设定最高的补偿面积标准,如南京市在2004年制定的《南京市集体土地补偿安置管理办法》中规定:土地上的实物补偿安置住房补偿标准最高为每人28 m²(表6),意味着即使城中村住房面积再大,通过实物补偿的面积上限设定也不能享有相应的面积,由此节省了地方政府因补偿造成的财政投入。如果更换为货币补偿,通常依据房屋面积进行货币折算,则会导致由于城中村住房面积大以及区位优势造成财政支出过多。此外,安置区住房往往由中央政府以及市政府补贴建设,并不由地方政府单独承担,因此,压缩补偿投入、增大土地收益成为对城中村实行实物补偿的重要原因。

家庭职业为“一直无业”的拆迁安置居民家庭更容易获得实物补偿,根据上一节对自变量的解释,家庭职业为“一直无业”表明夫妻双方都是无业人员,由于没有收入来源而更倾向于通过实物补偿方式将拆迁住房置换安置区的住房。

3.2 受益率的测度结果

多元线性回归模型结果显示(表7),获得货币补偿的拆迁安置居民家庭,有4个特征的变量系数

表5 二项逻辑回归结果
Table 5 The results of binary logistic regression

	系数 (B)	标准误差	Exp(B)
(常数项)	-1.336***	0.149	0.203
拆迁前土地类型及区位类型(参照变量:集体土地&郊区)			
集体土地&主城	1.302***	0.310	3.000
国有土地&主城/郊区	-0.136	0.428	0.681
拆迁前住房面积	-0.003	0.006	0.893
拆迁前家庭人口数(参照变量:小家庭 1~3 人)			
中等规模家庭 (4~6 人)	-0.267	0.352	0.579
大家庭(7 人及以上)	-0.106	0.644	0.730
家庭学历(参照变量:低学历(高中以下))			
高学历(高中及以上)	0.472	0.489	1.562
家庭职业类型(参照变量:农民)			
国有企业或事业单位			
保持就业	-0.242	0.568	0.531
退休、下岗	0.573	0.398	1.781
私人或外资公司			
保持就业	0.301	0.526	1.330
退休、下岗	-0.641	0.803	0.662
一直无业	0.833*	0.362	2.479
R ²	0.197		
样本数 N	349		

注:显著性水平: * $p<0.1$; ** $p<0.05$; *** $p<0.01$ 。

表6 南京市集体土地拆迁房屋置换的面积标准

Table 6 The compensation standard of per capita housing space on collectively based housing in Nanjing

	标准1	标准2	标准3	标准4
拆迁房屋面积标准	<28 m ² /人	28~42 m ² /人	42~56 m ² /人	>56 m ² /人
补偿房屋面积标准	19 m ² /人	21 m ² /人	25 m ² /人	28 m ² /人

注:资料来源《南京市集体土地补偿安置管理办法》。

显著性水平较高(显著性 $p<0.1$),①拆迁前为“集体土地&主城”的居民家庭,系数为正,说明此类家庭,即城中村拆迁安置家庭受益率较高;②拆迁前家庭人口规模为“大家庭7~10人”,系数为正,说明此类家庭受益率较高;③家庭学历为“高学历”的居民家庭,系数为正,说明此类家庭受益率较高;④家庭职业为“国有企业事业单位保持就业”的居民家庭,系数为负,说明此类家庭受益率较少。整个模型表示为:

受益率 $y=47.839+18.660*(\text{集体土地}\&\text{主城})+6.739*(\text{大家庭}7\sim10\text{人})+4.789*(\text{高学历家庭})-4.880*(\text{国有企业事业单位保持就业家庭})$

来自“集体土地&主城”的居民家庭为城中村拆迁家庭,他们在货币补偿安置中受益最多,平均比其他家庭多受益18.66%。主要原因是,①之前,城中村居民通过房屋出租获得丰厚的收益,成为城市化和城市建设造成的地租价值上涨的受益者。但是安置后住房一方面由于区位改变、面积和房间限制造成城中村居民家庭收益受损,政府不得不通过提供更多的优惠措施来令其同意拆迁安置。②农村居民社会网络紧密度最大,农村居民的同质性比较强,认同度高,城中村居民由于有着较强的地缘宗亲关系,并一直以来实行基层的群众性民主自治,在利益受损时更容易形成反抗的团体。为了避免群体性事件的发生,地方政府也倾向于在安置协商中的妥协或提供较优惠的安置补偿措施。③根据本次调查,92.8%的此类受访家庭人均月收入低于南京市2011年的中低收入标准1700元,比例高于84.2%的调查平均中低收入家庭比例,一旦失去原有的租房收入,相对于城市贫困人口,他们的贫困程度会更高^[14,15],因此,政府考虑实际情况,可能给予城中村家庭更多的优惠,使其受益率高。

家庭人口为“7人及以上”的拆迁安置居民家庭受益率较高,平均多受益6.739%。①由于安置区

表7 多元线性回归的结果

Table 7 The results of multivariable regression

	系数 (B)	标准误差
(常数项)	47.839***	1.194
拆迁前土地类型及区位类型 (参照变量:集体土地&主城)		
集体土地&主城	18.660***	2.433
国有土地&主城/郊区	-3.058	2.348
拆迁前住房面积	-0.013	0.029
拆迁前家庭人口数(参照变量: 小家庭1~3人)		
中等规模家庭(4~6人)	3.550	1.628
大家庭(7人及以上)	6.739**	2.726
家庭学历[(参照变量:低学历 (高中以下)]		
高学历(高中及以上)	4.789***	2.761
家庭职业类型(参照变量:农民)		
国有企业或事业单位		
保持就业	-4.880*	2.186
退休、下岗	-2.101	3.164
私人或外资公司		
保持就业	1.014	2.579
退休、下岗	-4.762	2.763
一直无业	-2.133	3.017
R^2	0.220	
样本数 N	282	

注:显著性水平:* $p<0.1$; ** $p<0.05$; *** $p<0.01$ 。

住房面积相对较小,大家庭只能通过提供多套住房的方式进行安置分配,而往往在补偿面积多,货币补偿不足的情况下,地方政府可能会考虑实际情况给予更多的购买价格优惠。因此在实际的拆迁安置中,地方政府不得不提早对户籍进行“封闭”,以防止由于人口过多造成的不当受益。②根据调查,在26户“7人及以上”的家庭中,25户为低收入家庭,贫困率高于平均水平的92.8%,地方政府考虑实际情况,可能给予更多的优惠,使其受益率高。

家庭学历为“高学历(高中及以上)”的拆迁安置家庭受益率较高,平均比其他家庭多受益4.789%。教育程度在中国住房分配研究中非常重要,通常起着正面的作用^[6]。无论在单位住房分配、住房可获得性以及住房的私有化受益研究中^[6,16,17],高学历都是受益者。无一例外,本文中的高学历家庭也较之低学历家庭受益率更高。由于拆迁安置补偿是居民与政府或拆迁公司一对一的

协商模式,其中协商能力的高低对补偿获益的多少起着重要的作用。高学历家庭可以通过知识的获取、信息和法律制度的了解在与政府或拆迁公司的补偿谈判中有较高的协商能力从而受益。

“国有企事业单位在岗就业家庭”反而成为利损者,受益率比其他家庭少4.88%。虽然在单位制福利分配时代,国有企事业单位家庭可以获得体制内的种种优惠,再过往的研究中,相较于其他群体,在住房分配上受益更多^[16-18]。但是在安置补偿的过程中,根据模型国有企事业单位的在岗就业家庭却成为利损者。一是国有企事业单位的在岗就业家庭因为有较稳定的收入来源,高于农民收入^[14,19],可承受的安置住房购买价格相对较高,在协商中较为容易快速达成一致。二是在拆迁安置补偿过程中存在一些较为极端的案例,如株连式拆迁^[20,21],地方政府通过与国有企事业单位联合,向其在岗家庭施加压力,为了让工作不受影响,拆迁家庭不得不尽早尽快同意补偿条件,因而失去了与政府或拆迁公司谈判的权利,造成受益率较少的结果。

4 结论和讨论

由模型结果和分析看来,城中村拆迁安置家庭相较其他家庭更容易获得实物补偿。同样,在货币补偿家庭的受益率测度中,相较其他拆迁安置家庭其受益率也最高。单从经济角度来讲,城中村拆迁安置家庭成为拆迁安置家庭中的最大受益者,7人及以上的大家庭、高学历家庭也是货币补偿中的受益者。但正如前文所述,其受益并非是由市场化的结果造成,而是市场经济转型时期,市场作用与计划经济旧有制度的共同使然^[22]。补偿过程依旧延续了计划经济时期的特征,如不完全货币化、市场化的补偿方法;设定标准上限;考虑“实际情况”等等。由市场化导致的拆迁和土地出让,在安置补偿中却依旧施行非市场化的方式。即使是市场化程度较高的货币补偿,其补偿价格也并非市场价格,根据我国的现行标准,补偿价格为房屋重置价加上区位基准价格(即房屋的建筑成本加上土地的基准地价),这个价值一般远低于住房的市场价格。因此,有协商能力的、因拆迁导致利益受损较多的(城中村居民)、地方政府认为“实际情况”应当予以照顾的成为受益者。

事实上,拆迁安置补偿过程并不能将所有问

题“毕其功于一役”^[23]。一方面,将福利制度也纳入拆迁安置补偿过程。福利制度的缺失,让地方政府在很多情况下的安置补偿实施也成为弥补对低收入人群福利缺失的方式,即,本应是根据原有的拆迁住房状况为标准实行的市场化拆迁安置补偿,成为了集安置补偿、住房福利补贴、解决低收入拆迁家庭综合问题的过程而导致补偿结果不同。另一方面,建设项目的实施进度、地方政绩也部分由拆迁安置的实施效果决定。城市的快速扩张,让城市建设成为“需要哪里拆哪里”,土地储备制度、“净地出让”规定的实施初衷被扭曲。地方政府希望能够通过将“实际情况”“人情”等考虑在内的一对一谈判,从而快速达成一致,实施拆迁推进项目进度等。

从当前来看,安置补偿中的公平问题已经广泛化,即,安置家庭之前的住房情况相同,安置补偿也不尽相同。在城市住房问题中,安置补偿的公平问题正在逐步取代原有的计划经济下的住房福利分配和公房补贴出售的问题,成为当前关于住房公平的热点问题之一。因此,建立公平合理的补偿机制是解决问题的关键。具体讲,应该将“补偿”与“安置”的管理职能和过程相分离。住区更新项目一旦开始实施,补偿和安置是直接涉及居民利益的两个部分。但这两者应该是分别实施,而不是现在惯用的“封闭式操作”:将补偿和安置过程合二为一。补偿是市场化的过程,不带有福利特点,应该根据统一制定的标准进行,通过建立完整的市场化补偿机制,不考虑“人情”“福利”的原因对拆迁房屋进行公平的市场化、货币化补偿;安置是住房资源或者福利再分配的过程,应该考虑被安置居民的家庭情况给予不同的福利分配,中低收入家庭进入保障性住房安置程序,并给予优先的权利;其他家庭则应进入商品房市场。而通过建立完善的福利制度来解决由于拆迁而凸显的“贫困”问题,包括对再就业的培训和帮助等。但问题的根本解决是一个综合的过程,土地制度改革、城市增长方式转变、土地储备等制度的严格实施等都是应该被纳入解决当前问题的框架。

参考文献(References):

- [1] Kempen R V, Priemus H. Undivided cities in the Netherlands: present situation, and policy rhetoric[J]. Housing Studies, 1999, 14(5): 641-657.
- [2] Atkinson R. The hidden costs of gentrification: Displacement in

- central London[J]. *Journal of Housing and the Built Environment*, 2000, 15(4): 307-326.
- [3] Bolt G, Kempen V R. After urban restructuring: relocations and segregation in Dutch cities[J]. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 2009, 100(4): 502-518.
- [4] Bolt G, Kempen R V. Dispersal patterns of households who are forced to move: desegregation by demolition: A case study of Dutch cities[J]. *Housing Studies*, 2010, 25(2): 159-180.
- [5] Reinout K, Wnda V B. On priority and progress: forced residential relocation and housing chances in Haaglanden, the Netherlands[J]. *Housing Studies*, 2010, 23(4): 565-587.
- [6] Wu F. Intraurban residential relocation in Shanghai: modes and stratification[J]. *Environment and Planning A*, 2004, 36(1): 7-25.
- [7] Li S, Redevelopment S Y, displacement, et al. And residential satisfaction: a study of Shanghai[J]. *Environment and Planning A*, 2009, 41(5): 1090-1108.
- [8] Nathaniel L. Relocation: the impact on housing welfare[J]. *Journal of the American Institute of Planners*, 1961, 27(3): 199-203.
- [9] 宋伟轩, 吴启焰, 朱喜钢. 新时期南京居住空间分异研究[J]. *地理学报*, 2010, 65(6): 685-694. [Song Weixuan, Wu Qiyang, Zhu Xigang. Residential differentiation of Nanjing in the new period[J]. *Acta Geographica Sinica*, 2010, 65(6): 685-694.]
- [10] 柳林, 杨刚斌, 何深静. 市场转型期中国大城市低收入社区住房分异研究[J]. *地理科学*, 2014, 34(8): 897-906. [Liu Lin, Yang Gangbin, He Shenjing. Housing differentiation in low-income neighbourhoods in large Chinese cities under market transition. *Scientia Geographica Sinica*, 2014, 34(8): 897-906.]
- [11] 袁雯, 朱喜钢, 马国强. 南京居住空间分异的特征与模式研究——基于南京主城拆迁改造的透视[J]. *人文地理*, 2010, 25(2): 65-69. [Yuan Wen, Zhu Xigang, Ma Guoqiang. A study on the features and models of residential space differentiation—a case study of Nanjing. *Human Geography*, 2010, 25(2): 65-69.]
- [12] 宋伟轩, 陈培阳, 徐昀. 内城区户籍贫困空间剥夺式重构研究——基于南京10843份拆迁安置数据[J]. *地理研究*, 2013, 32(8): 1467-1476. [Song Weixuan, Chen Peiyang, Xu Di. Research on the deprivation-type Reconstruction of inner-city registered poverty space based on resettlement data of Nanjing. *Geographical Research*, 2013, 32(8): 1467-1476.]
- [13] 国家统计局. 中国房地产年鉴2012[M]. 北京: 中国统计出版社, 2012. [National Bureau of Statistics. *China's real estate Yearbook 2012*. Beijing: China Statistics Press, 2012.]
- [14] Bian Y J, Logan J R. Market transition and the persistence of power: The changing stratification system in urban China[J]. *American Sociological Review*, 1996, 61(5): 739-758.
- [15] 刘玉亭. 中国转型期城市贫困问题研究——社会地理学视角的南京实证分析[D]. 南京: 南京大学, 2003. [Liu Yuting. The study of urban poverty in China's transitional period—a study of the social geography perspective of Nanjing. Nanjing: Nanjing University, 2003.]
- [16] Huang, Y. A room of one's own: housing consumption and residential crowding in transitional urban China[J]. *Environment and Planning A*, 2003, 35(3): 591-614.
- [17] Logan J R, Fang Yiping, Zhang Zhanxin. The winners in China's urban housing reform[J]. *Housing Studies*, 2010, 25(1): 101-117.
- [18] Wang Y P, Murie A. Social and spatial implications of housing reform in China[J]. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2000, 24(2): 397.
- [19] Yao Shujie, Zhu Liwei. Understanding income inequality in China: a Multi-Angle perspective[J]. *Economics of Planning*, 1998, 31(2/3): 133-150.
- [20] 冯玉军. 权力、权利和利益的博弈——我国当前城市房屋拆迁问题的法律与经济分析[J]. *中国法学*, 2007(4): 39-63. [Feng Y J. A game between power, rights and interests: a current legal and economic analysis of urban housing demolition. *China Legal Science*, 2007, 4(4): 39-63.]
- [21] 陈英凤. “株连式拆迁”是变相的行政强拆[J]. *城市管理*, 2011, (4): 20. [Chen Y F. “Implicated demolition” is another administrative ruthless demolition. *Urban Management*, 2011, (4): 20.]
- [22] 胡毅, 张京祥. 中国城市住区更新的解读与重构——走向空间正义的空间生产[M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2015. [Hu Yi, Zhang Jingxiang. Interpretation and Reconstruction of Housing Redevelopment in China: Towards a Just Space Production. Beijing: China Architecture & Building Press, 2015.]
- [23] 陈浩. 转型期中国城市住区再开发中的非均衡博弈与治理[D]. 南京: 南京大学, 2010. [Chen Hao. The Mechanism and its Countermeasures of Imbalanced Politics in Urban Residential Redevelopment Projects during the Period of Institutional Transition. Nanjing: Nanjing University, 2010.]
- [24] Hiroshi Sato. Housing inequality and housing poverty in urban China in the late 1990s[J]. *China Economic Review*, 2006, 17(1): 37-50.

The Measure of Displaced Households' Compensation Approaches and Benefits Rate Based on Regression Model: A Case of Nanjing

Sun Dongqi¹, Zhang Jingxiang², Chen Hao², Hu Yi³

(1. *Institute of Geographic Sciences and Natural Resources Research, Chinese Academy of Science, Beijing, 100101, China;*

2. *School of Architecture and Urban Planning, Nanjing University, Nanjing 210093, Jiangsu, China;* 3. *Urban-rural Planning Management Center, Ministry of Housing and Urban-Rural Development, Beijing 100835, China*)

Abstracts: Displaced compensation is the main point of displaced households' benefits in inner-city restructuring and urban expansion. Its compensation approaches and benefits rate are influenced by many factors. This article uses 349 displaced residential surveys conducted in 4 resettlement areas in Nanjing to examine the compensation. 1) Examining compensation approaches by using binary logistic regression. In China, there are two approaches: in-kind compensation and monetary compensation. The result shows that displaced households from urban village and households with the couple are both unemployed are more likely to get in-kind compensation. Because of the large size of their displaced housing area in urban village, the monetary expenses are too high to the local government. And the resettlement housing is founded by the central government and municipal government subsidies, not by the local government alone, therefore, the local government are more likely to offer in-kind compensation for displaced households from urban village. 2) Examining the benefits rate of displaced households who get monetary compensation. The results show that: households from urban village have the highest benefits rate, because before displacement they could get more income from renting their housing, the local government have to give more to persuade them to leave. And "more than 7 members' large household size" and "high education level" have significant positive contribution to benefits rate. For the large size households, the local government could consider their actual situation to give more benefits. And for the high education households, they know more law and policies to negotiate with the local government to get more. But the household with stated-work unit family member get less benefit rate. The results of this analysis could have several explanations. One is that residents who held a position in a work unit are usually better off than farmers. They are able to accept a lower discount than farmers, and may even purchase market housing. Another explanation is that since work units are supported by corresponding ministries of the central government, or have to maintain good relationships with the local government, in some demolition projects the local government coordinates with work units to make sure that employees are forced to move or to accept and sign the compensation contracts as soon as possible which make them loss the negotiation chance. We conclude that the benefit is not the result of market-oriented, but the product of the market and the old system of planned economy. Because in the process of compensation, the local government still use some the planned economy period approaches, such as incomplete monetization, set the standard ceiling; consider the households actual situation (whether they are low-income), etc.. Market led by the demolition and land transfer, in the resettlement compensation is still the implementation of non-market approach. Therefore, the establishment of fair and reasonable compensation mechanism is the key solution.

Key words: regression model; displacement and resettlement; compensation approaches; benefits rate; Nanjing