

## 城市拆迁的透视与思考

董世军 谢迪平

【我要评论】 【该文章阅读量: 304】 【字号: [大](#) [中](#) [小](#)】

随着中国社会发展的提速,特别是中国社会与国际社会接轨的步伐日益加快,中国的城市化进程明显加快。在国际上,一个国家城市化的程度与速度是衡量其现代化程度的一个重要指标。城市的改造、建设、扩展的基本前提是进行拆迁活动,甚至从某种意义上讲,新城市就是拆出来的,所以拆迁工作的好坏,决定着城市化的进程,进而间接影响着城市的整体发展。

### 导致“拆迁难”的原因

从各地社会情况来看,拆迁的现状不容乐观,一方面是大量的建设项目需要拆迁,另一方面是大量的拆迁项目实施艰难,各类被拆迁人往往用各种方法进行消极抵抗,各种社会因素的影响加之一些地方相继发生的多起野蛮拆迁事件,在让人们震惊与愤怒之余,也在相当程度上使城市拆迁步入尴尬境地。以湖南株洲的拆迁工作为例,拆迁难大致由如下几个因素组成:

其一,缺乏位置适中、房价适中、配套完善的拆迁安置房是拆迁难的重要因素。株洲市近几年来,房地产开发投资与商品房销售额平均每年以32%的速度递增,尤其是2004年,两者的增幅达94%和109%。据统计,该市2003年度的拆迁总面积达57.3万平方米,居全省第一。由于该市房屋拆迁量急剧增加,而现存的商品房和二手房空置率下降过快,适合大多数拆迁户要求的“小面积、低价位”商品房严重不足,致使安置问题显得特别突出。

其二,绝大多数拆迁户属社会弱势群体,这也是造成“拆迁难”的重要原因之一。拆迁户中的绝大多数为困难企业职工,由于企业矛盾和历史遗留问题都转移到了拆迁上,抵触情绪比较大;另外,企业改革改制和破产等因素使社会闲散户增多,拆迁工作的集体协调力度下降;还有的由于家庭困难、下岗、残疾等原因,于是也将对社会不满情绪转移到拆迁上,希望通过拆迁一揽子解决他们一些实际问题。

其三,少数拆迁户漫天要价是“拆迁难”的突出体现。在拆迁过程中,有少数无理取闹、漫天要价、煽动闹事的拆迁户,甚至发生个别“黑道”捣乱现象。只要一户没有解决,整个建设项目就不能动工。这些都是阻碍拆迁工作进程的绊脚石。

其四,房价迅速上涨,导致房屋拆迁成本上扬,是拆迁工作难以展开的另一原因。

### 多渠道破解“拆迁难”

那么,该如何彻底解决这些问题?

我国房地产开发实践表明,解决“拆迁难”的关键,是土地出让方式和土地运作机制的根本改变,其核心是坚决贯彻政府主导土地一级开发的政策导向,完善土地储备中心的职能。土地储备中心应代表政府行使土地前期开发的各项职能,包括拆迁、土地平整和市政配套。就拆迁而言,土地储备中心可代表政府在获取土地后,委托有资质的拆迁公司完成拆迁和以招投标的方式出让给房地产开发公司进行房地产项目开发。这样,既体现了政府对土地的管理和控制职能,又能保证效率和控制成本。



- 今夜, 老大陆无语
- 别了, 陈水扁
- 中华民族社会制度和和平竞争的...
- 林达: 在台湾看选举
- “解放思想需要勇气决心献身...
- 台海危机暂时化解
- 祝福台湾人民 祝福中华民族
- 马英九课题: 从“好人”到“...
- 中国不适合民主直选吗?
- 国民党八年沉浮录



- 人口、猪口与官口
- 最近亚洲的多场选举好得让人吃惊
- 阮思余: 以最大力量捍卫台湾...
- 我们被……民主包围了
- 警惕台上的骗子, 莫做台下的傻子
- 改革开放与小平同志的一个重...
- “高票当选”并不意味着“...
- 北京“低价公交”的不可持续性
- 周天勇: 行政体制改革应有“...
- 不妨实行官邸制



- 孙治方公共政策研究基金课题/项目招  
标启事
- 杜克大学社会科学研究与方法培训班  
报名通知
- 民政部2008年加强城市和谐社区建设  
理论研究课题指南
- 《中国非营利评论》约稿函
- “中国政治学研究与方法”学术研  
讨会征文通知
- 第四届“中国地方政府创新奖”评选  
结果公布
- 行动援助中国办公室青年实践者发展  
项目实习生招募通知

此外，土地储备中心可采取拆屋建绿等方式进行土地储备，或者先推出土地招标，然后用收到的费用委托拆迁公司拆迁，既确保了开发前期费用，又规范了拆迁市场。这其中的关键是测算拆迁成本。在招投标时，应选择成本测算正确、利润合理、房地产开发业绩好的开发商中标；对某些前期拆迁困难的地块，政府应予以补贴，使开发商对容积率低、拆迁户密度高且风险大的土地愿意来投标。

在拆迁的市场化进程当中，拆迁方与被拆迁方应处于对等的主体地位，游戏规则就是现行的法规政策，而政府主管部门则充当公正的裁判。这个裁判最主要的职能在于果断、正确地“吹哨”，同时维护被拆迁人和拆迁人的合法权益。

来源：《人民论坛》（2005年 第三期）来源日期：2005-3-30 本站发布时间：2005-3-31

[【关闭窗口】](#) [【打印稿】](#) [【E-mail推荐】](#)

• 2007年度十大改革新闻评选揭晓  
• 民政部关于组织开展《中华人民共和国村民委员会组织法》颁布实施十周年纪念活动的通知  
• 2007十大改革新闻、十大改革探索网络评选

[更多>>](#)

## 相关链接

用户名:  密码:

提示: 必须登录后才能留言

标题:

内容:

### ! 注意

- 1、遵守中华人民共和国有关法律、法规，尊重网上道德，承担一切因您的行为而直接或间接引起的法律责任。
- 2、中国选举与治理网拥有管理笔名和留言的一切权力。
- 3、您在中国选举与治理网留言板发表的言论，中国选举与治理网有权在网站内转载或引用。
- 4、如您对管理有意见请向留言板管理员或中国选举与治理网反映。
- 5、网友留言为中国选举与治理网网友个人的看法和感受，不代表本站观点。

[网站介绍](#) | [网站地图](#) | [投稿信箱](#) | [版权与免责](#) | [联系我们](#) | [友情链接](#)

京ICP备05005155号

建议使用分辨率 1024\*768 浏览本站 程序运行时间: 0.015秒