

Resettlement
Theories
and
Practice

工程移民

理论与 实践

Resettlement Theories
and Practice

● 吴宗法 著



河海大学出版社

工程移民理论与实践

吴宗法 著

河海大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

工程移民理论与实践 / 吴宗法著. —南京: 河海大学
出版社, 2006. 10
ISBN 7-5630-2197-3

I. 工... II. 吴... III. 工程—移民—研究
IV. D523.8

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 113796 号

书 名 / 工程移民理论与实践

书 号 / ISBN 7-5630-2197-3 / C·71

责任编辑 / 周 萍

责任校对 / 周 萍 邵 勇

封面设计 / 锦 虹

出 版 / 河海大学出版社

地 址 / 南京西康路 1 号(邮编: 210098)

电 话 / (025) 83737852(总编室) (025) 83722833(发行部)

经 销 / 江苏省新华书店

印 刷 / 南京捷迅印务有限公司

开 本 / 787 毫米×1092 毫米 1/16 14 印张 243 千字

版 次 / 2006 年 9 月第 1 版 2006 年 9 月第 1 次印刷

定 价 / 42.00 元



吴宗法

男, 1963 年 3 月生, 江苏海门人

1984 年 7 月华东水利学院(现为河海大学)水电站动力设备专业本科毕业, 获工学学士学位, 1993 年 10 月河海大学水文及水资源专业硕士研究生毕业, 获工学硕士学位, 1999 年 12 月河海大学技术经济及管理专业博士研究生毕业, 获管理学博士学位, 2001 年 9 月至 2004 年 9 月在上海交通大学管理科学与工程博士后流动站从事博士后研究。现为同济大学经济与管理学院教授、博士生导师、注册房地产估价师、注册监理工程师。

研究方向: 技术经济的理论及方法, 投资项目管理及评价(资产及房地产评估), 国土资源及工程移民。

前言

工程在现代文明中扮演着十分重要的角色。工程技术、工程共同体、工程伦理、工程文化、工程经济、工程教育、工程人才、工程移民等是工程研究中的重要内容。工程是人类社会重要而复杂的社会实践过程,但长期以来,人们忽视对工程活动本身特有规律的研究,不能正确认识工程与社会、政治、经济、环境等之间的关系,导致只重视工程的技术经济问题而忽视工程的广泛社会因素。近年来,学术界开始注重从哲学、社会学、经济学、管理学、法律、历史学等视角对工程进行跨学科、综合性研究,对工程实践本质有了一些认识。

建设和谐社会是个系统工程,尤其对作为物质基础的工程建设提出了更高要求,需要处理好多方面的关系。这就要求在工程活动的全过程中用正确的哲学观来指导。从社会角度来讲,工程是科学—技术—工程—产业—经济—社会的链条。虽然工程项目是具体的,工程活动也是具体的,但在工程活动中不可避免地会涉及一些整体性、全局性和一般性的问题。它不但涉及人与人、地区与地区等现实方面的利益关系,还涉及社会、经济、文化、自然、伦理等一系列因素,因此工程中充满了辩证法,工程建设提出的许多哲学问题需要研究和思考。工程活动需要哲学的支撑,工程师更需要哲学的思维。在落实科学发展观,全面建设小康社会的进程中,在推进新型工业化的道路上,离不开社会科学界与自然科学界的联盟共同研究,以使中国在和谐社会建设中树立新的工程理念,少走弯路,少花学费,避免主观主义、政绩工程、拍脑袋工程和豆腐渣工程等。因此需要注重对投资项目的社会评价。

投资项目社会分析的重要社会事项——工程移民,是目前工程建设中面临的最直接最重要的社会事项之一。作者从上世纪90年代初开始注重工程移民和投资项目社会评价的实践与研究,本书是作者在总结多年工程移民实践经验并阅读大量文献掌握国内外工程移民研究现状的基础上,运用经济学、社会学、管理学、工学的基本理论对工程移民中的政策、社会、土地、房屋、规划、监理、监测评估、后评价等进行研究后的总结。工程移民是一项实践性很强的活动,理论与实践的紧密结合是本书的鲜

明特点。

工程移民是经济政治利益的产物,是工业化、城市化进程的产物,它涉及的研究领域很多,本书难免挂一漏万,存在问题和缺陷在所难免,希望广大读者不吝指教。对书中借鉴的内容,在每章的最后列出了参考文献,对由于我本人的疏漏而未加注明的,在此表示由衷的歉意。

吴宗法

2006年9月9日

目 录

第一章 导 论	1
第二章 投资项目社会评价及其应用	8
1 投资项目社会评价理论	8
1.1 投资项目社会评价的内涵	8
1.2 项目社会评价指标	9
1.3 项目重要社会事项的识别	9
1.4 对主要社会事项的社会分析	10
2 应用	11
2.1 项目社会评价指标	11
2.2 重要社会事项的社会分析	11
第三章 工业化进程中的工程移民	15
1 工业化进程中的工程移民	15
1.1 工业化进程的一般规律	15
1.2 工业化进程中的移民现象	16
1.3 工业化进程中的工程移民	18
1.4 工程移民研究现状	20
1.5 工程移民研究框架	23
2 工程移民的系统思考	28
2.1 工程移民系统的要素	28
2.2 工程移民系统的周期	28
2.3 工程移民系统的基本理念和方法论的思考	30
2.4 工程移民系统的稳定性	31
2.5 工程移民系统的梯度推移	32
第四章 工程移民政策	34
1 工程移民的政策理论	34
1.1 政策研究的基本方法、过程与步骤	34
1.2 工程移民政策的基本特征	39
1.3 中国工程移民政策系统	41
2 中国水库移民政策与世界银行移民政策对比分析	44

2.1	移民的基本政策	45
2.2	移民安置依据的法规	45
2.3	移民安置规划	46
2.4	实施进度监测和评价	48
2.5	公众参与	48
2.6	移民的组织机构及责任	49
第五章	工程移民与社会	51
1	工程移民的社会分析	51
1.1	社会分析的视角	51
1.2	工程移民社会分析	52
1.3	工程移民的社会经济目标及其实现途径	55
2	农村移民的社会保险	57
2.1	农村移民进行社会保险的必要性	57
2.2	农村土地承包当事人及家庭生产理论	58
2.3	农村移民社会保险的制度设计	59
2.4	农村移民纳入社会保险需要关注的问题	64
3	工程移民权益及其保障	65
3.1	工程移民权益	65
3.2	移民权益的保障机制	66
3.3	gslt 高速公路项目移民权益及保障机制	68
第六章	工程移民与土地	72
1	工程移民活动中若干土地问题	72
1.1	工程移民与土地的关系	72
1.2	工程项目用地规划	72
1.3	确定工程建设地点和范围	73
1.4	土地调查	74
1.5	工程项目占地	75
1.6	土地补偿	76
1.7	确定移民安置地点	76
1.8	农村移民中的土地整理和调整	77
2	移民安置区土地承载力	78
2.1	土地承载力研究的方法及模型	78
2.2	土地资源的生产潜力与承载力估算	81
2.3	小浪底水库某县移民安置区土地承载力研究	81
3	工程移民活动中的补偿地价评估	86

3.1	土地产权结构及其安排	86
3.2	城市国有土地使用者土地使用权的补偿	86
3.3	工程移民活动中对征用集体土地所有权的补偿	90
4	农村移民活动中的土地整理与调整	93
4.1	土地整理和调整的必要性	93
4.2	农村移民安置区土地整理	94
4.3	农村移民安置区的土地调整	96
4.4	某工程项目移民安置区土地整理和调整	98
4.5	经验	100
第七章	工程移民与房屋	102
1	工程移民活动中的房屋拆迁综述	102
1.1	政策框架	102
1.2	拆迁补偿安置的基本原则	103
1.3	拆迁补偿	104
1.4	拆迁安置	106
1.5	房屋拆迁的管理	107
2	工程移民活动中的房屋拆迁补偿价格评估	109
2.1	被拆迁房屋补偿价格的内涵	109
2.2	拆迁房屋补偿价格和房地产转让价格评估的比较	110
2.3	城市房屋拆迁补偿价格的评估	111
2.4	城市房屋拆迁补偿安置程序	112
2.5	农村房屋拆迁补偿价格评估	116
第八章	工程移民规划理论	118
1	工程移民可持续发展规划	118
1.1	规划的基本特征	118
1.2	规划的内涵	121
1.3	特别注重自然资源的持续利用和对生态环境的保护	121
1.4	是一个不断完善的动态循环的发展规划	122
1.5	规划应体现公众参与性	122
1.6	规划注重多学科의 互补	122
2	工程移民规划体系	123
2.1	工程影响范围的确定	124
2.2	委托工程移民安置规划	124
2.3	收集并研究移民安置的资料	124
2.4	调查复核实物量	125

2.5	环境容量分析	125
2.6	移民安置途径的选择确定	126
2.7	移民安置点选择确定	126
2.8	拟定移民安置方案	127
2.9	编制移民安置规划	127
2.10	补偿概算	128
2.11	移民安置规划评估	128
2.12	移民安置规划报告的审批	128
2.13	将移民规划转化为移民安置决策	128
2.14	移民安置实施	129
第九章 工程移民规划实践		130
1	农村移民安置规划	130
1.1	农村移民安置规划和区域规划的关系	130
1.2	农村移民安置规划的指导思想、原则及目标	130
1.3	农村移民的安置任务	131
1.4	移民安置环境容量分析	132
1.5	农村移民生产生活安置方案	132
1.6	移民投资项目规划	137
1.7	农村移民补偿投资概算	138
1.8	移民参与式规划	139
2	城市工程移民规划	143
2.1	城市工程移民规划和城市规划的关系	143
2.2	城市工程移民规划的任务及指导思想	144
2.3	社会经济调查	145
2.4	住宅房屋的补偿安置规划	145
2.5	非住宅房屋的补偿安置规划	148
2.6	项目占用土地	149
2.7	环境保护设计	150
2.8	实施时间表	150
2.9	投资概算	150
2.10	城市工程移民的政策设计	151
第十章 工程移民监理		153
1	工程移民监理的理论	153
1.1	工程移民的政府监理	153
1.2	工程移民社会监理的特点	154

1.3	工程移民社会监理的目标	154
1.4	工程移民社会监理的主要任务	155
1.5	工程移民社会监理的主要内容	155
1.6	工程移民监理的主要方法	157
1.7	监理单位的资质	158
2	工程移民监理的实践	158
2.1	背景	158
2.2	移民综合监理的招投标	158
2.3	移民综合监理单位的地位及与各方的关系	158
2.4	移民综合监理的目标控制	160
2.5	移民安置实施规划及年度计划的监理	162
2.6	移民安置设计及设计变更的监理	162
2.7	移民安置的进度控制	163
2.8	移民安置的质量控制	164
2.9	投资控制	166
2.10	合同(协议)管理	166
2.11	信息管理	167
2.12	移民安置中的协调	168
2.13	监理的工作制度	168
2.14	移民安置成果	169
第十一章	工程移民监测与评估	172
1	移民监测评估的理论	172
1.1	定性定量分析	172
1.2	演绎—归纳—演绎	172
1.3	案例研究	173
1.4	因果关系分析	174
1.5	移民监测评估的设计	175
1.6	收集资料	179
1.7	应用	179
2	移民监测评估的实践	179
2.1	移民监测评估的内容	179
2.2	移民安置政策	180
2.3	机构	181
2.4	实物指标和影响人口的确认	181
2.5	生产恢复与发展	182

2.6	农村移民的土地调整	183
2.7	签订移民安置合同	183
2.8	农村移民建房	183
2.9	城市移民房屋补偿	184
2.10	就业	185
2.11	收入	187
2.12	社会整合	188
2.13	建议	190
第十二章	工程移民后评价	192
1	工程移民后评价的理论	192
1.1	后评价的目的和作用	192
1.2	后评价的要求	192
1.3	后评价的原则	193
1.4	后评价的主要内容	194
1.5	后评价的方法	195
1.6	调查的准备和收集资料	199
1.7	主要评价指标	201
1.8	项目后评价的程序	202
1.9	项目后评价的报告	202
2	工程移民后评价的实践	203
2.1	工程简况	203
2.2	工程移民系统国民经济后评价的特点	203
2.3	基准年及折现率	203
2.4	工程及移民的投入	203
2.5	移民安置过程中的损失计算	204
2.6	工程移民系统效益	207
2.7	移民总效益	209
2.8	工程移民系统国民经济的评价	210
2.9	工程移民后评价的结论	212
	后 记	215

第一章 导 论

开展投资项目社会评价有利于协调项目与所在地区社会发展的关系,促进社会进步及经济、社会协调发展。趋利避害,规避社会风险,寻求发展机遇,是社会评价所追求的目标。识别关键的利益相关者、识别与项目密切相关的社会事项和社会风险、判断进行详细社会分析的必要性是项目鉴别阶段关键的社会评价活动。进行利益相关者分析、评价机构制度和社会组织问题、制定参与方案、制定详细的负面影响减缓计划、确定社会评价指标等是项目准备阶段的关键社会评价活动。为了衡量项目的实施是否成功,评价项目的实施方案能否满足项目目标群体的需求,需要及时、充分地获得有关项目实施各个方面的信息,这就要求在项目的实施阶段做好社会监测与评估工作。在与项目密切相关的社会事项中,移民问题无疑是重要的社会事项。

移民是人类社会普遍的现象,它与人类文明的进步相伴,促进了人类在地域上的合理分布,推动了各地的资源开发,加快了不同种族的融合。从这种意义上说,人类发展史也是一部移民史。

移民是社会进步和时代发展的产物,是社会发展的必然结果,移民与社会进步和发展紧密相连。移民伴随人类历史而产生、发展,并形成波澜壮阔的移民历史。但从严格意义上来说,真正意义上的移民是从人类农耕经济时代开始及发展起来的。

移民的产生有多种动因,但归纳起来主要有自然灾害因素、战争因素、政治宗教因素、经济利益因素等 4 种。

(1) 自然灾害因素。冰雹、地震、蝗虫、海啸、火山爆发、泥石流、山崩、瘟疫等自然灾害,往往对人们的生存造成直接的危害,迫使人口大规模迁移,寻找有利于生存和发展的地方。干旱、洪水、狂风、暴雨等灾害也因对生产造成严重破坏而迫使人们背井离乡。

(2) 战争因素。战乱往往使人们大量迁移到相对安定的地方生活。中国历史上的永嘉之乱、安史之乱、靖康之乱、八年抗战等 4 次著名人口大迁移都是由战争、战乱所引发的。历史上统治者出于军事目的,还采取驻军屯垦或移民边陲的办法巩固边防。

(3) 政治宗教因素。世界各地历代都有因种族、宗教、政治等原因造成的人口迁移。《圣经》上就载有古犹太民族因宗教等因素而被迫长途迁移的故事。中世纪西欧天主教对异教徒的迫害,造成大量异教徒外迁。

(4) 经济因素。人是最活跃的生产要素。在历史长河中,人口和劳动力的流动伴随着经济发展的全过程,其中有的是自愿的,有的是非自愿的,有的甚至充满暴力。在近代工业革命以后,随着科学技术水平和社会生产力的迅速提高,城市化进程明显加快,大量农村人口迁入城市,成为产业工人。这种移民现象构成了当代世界移民潮流的主要形式。与此同时,为发展经济而大量兴建的水利、交通、能源、工业等工程也导致大量的工程移民。

人们不断地迁徙,促使人口在地理空间的合理流动及分布,具有重大的社会功能和经济效益、社会效益。移民的意义是巨大的。

(1) 移民扩大人类的生存空间。人类的发展史是和人类不断开拓新的土地,开辟新的生产和生活场所紧密联系的。远古人类居住在旧大陆热带和亚热带一个狭窄的地理区域,今天已迁徙到地球上几乎一切可以住人的地方。生存空间的扩大,为人类的持续繁衍提供了新的条件。

(2) 人口移动和迁徙促进生产地理空间的扩大。人口居住地的扩展,必然伴随着生产地理和生产生活空间的扩大。人口移居到新的地区总是和这一地区的资源开发和发展相联系。所以人口的迁移过程也就是生产地和生活空间的扩展过程。

(3) 人口的移动和迁徙促进人类文明的传播及人种、民族的同化、融合。移民使具有不同生产经验、劳动技能和文化传统的人们聚集在一起,为人类社会文明的传播创造了有利的条件。人类文明大都是通过移民与迁徙而实现的。同时,不同种族、不同民族通过迁徙,有了接触、交流,以至互相通婚,就逐渐打破了人种和民族的界限,通过同化、融合而形成新的种族类型与民族集团。

(4) 移民促进社会经济文化的快速发展。移民能够促进人口在地域上的合理分布,调整劳动力在产业间的配置,推进产业结构升级,促进资源开发、经济发展以及城市化水平的提高。中华人民共和国成立以来的工农业建设高速发展,城市化程度迅速提高,这里面就有为数众多的移民的重要贡献。

(5) 移民促进人的自我追求和自我完善。在某种意义上讲,移民是劳动力价值规律和自我实现机制的表现形式。移民劳动力通过流动,可以寻找到更适合自己的环境促进自我追求,实现自我价值,达到自我完

善。当前,世界上的人才流动在某种程度上,也是这些人才通过流动实现了自身价值,达到了自我追求和自我完善的目的。

(6) 移民问题处理不当会引起社会的不稳定。因工程建设产生的非自愿移民,如果没有很好安置,移民的生产生活水平下降,会产生移民的次生贫困,严重时会引起社会不稳定。

本书主要对经济政治利益中的工程移民问题进行了研究。全书共分12章。

第一章,导论。本章论述了移民问题是投资项目中的重要社会事项,分析了移民现象产生的原因及移民在社会经济发展中的作用,介绍了本书的主要内容。

第二章,投资项目社会评价及其应用。(1) 投资项目社会评价理论:论述了投资项目社会评价的内涵,认为投资项目社会评价包括项目社会指标评价和对项目重要社会事项的社会分析。项目社会指标评价对于准确把握项目发展的状况和进行科学决策至关重要。对项目重要社会事项的社会分析,运用或设计社会政策于项目或项目区人口及相关人群中,促使项目与社会相互适应,协调发展,以保证项目顺利实施,实现社会公正。(2)应用:对A市拟建一座规模20万t/d的污水处理厂的项目进行社会评价,建立了项目社会评价的指标,并对项目的重要社会事项进行了社会分析,最后得出了社会评价的结论。

第三章,工业化进程中的工程移民。(1) 工业化进程中的工程移民:论述了工业化进程的一般规律和工业化进程中的移民现象。着重分析了工业化进程中工程移民的特点,综述了目前工程移民政策、工程移民规划、工程移民管理、经济学理论在工程移民中的运用、社会学理论在工程移民中的运用、公众参与等工程移民研究的现状,提出了城市发展与工程移民、工程移民法律理论与实务、工程移民管理、工程移民实务、工程移民中的经济问题、工程移民中的社会问题等研究的内容及框架。(2) 工程移民的系统思考:将工程移民作系统思考是对工程移民系统的观察和研究。作者认为,① 从人、物、事的观点考虑把工程移民系统分为人、土地、房屋、信息、政策、就业、收入7大要素。② 运用政策、财力、物力缩短工程移民系统的周期是工程移民系统的一项基本需求。③ 工程移民系统的基本理念表现为社会方、项目方、迁出方、迁入方、移民方等5方都赢和可持续发展。④ 工程移民系统的方法论为自组织与他组织的结合和螺旋式推进系统方法论。⑤ 尽快使工程移民系统达到相对平衡和相对稳定是工程移民系统实践追求的目标之一。⑥ 工程移民系统的梯度推

移表现为依照社会经济发展的梯度,由低到高,逐步推进的配置资源的空间战略。

第四章,工程移民政策。(1) 工程移民政策理论:运用政策学的理论,分析了政策研究的界定,政策研究的基本方法,政策研究的步骤与过程,政策研究的技术分析,政策建议报告的分析,与政策制定者交流研究成果等政策研究的基本方法过程与步骤。分析了工程移民政策的基本特征,包括工程移民政策的合法性、工程移民政策的权威性和强制性、工程移民政策制定者的特征、工程移民政策的本质。研究了中国工程移民政策的立法体系,有关征地拆迁及工程移民安置的立法成果及工程移民政策的要点。对具体工程移民政策的制定过程及政策的改进提出建议。(2) 中国水库移民政策与世界银行移民政策对比分析:中国水库移民政策与世界银行的移民政策在诸多方面是一致的;中国的水库移民政策可操作性强;要满足世界银行对移民安置计划的要求,需要领会世界银行移民政策的内涵,并将世界银行的政策要求在移民计划中均有反映;世界银行的移民政策特别强调公众参与及对易受伤害群体的特殊照顾。

第五章,工程移民与社会。(1) 工程移民的社会分析:工程移民作为一个特定的社会现象,有其自身的发展规律,加强对工程移民的社会分析,对于工程移民的顺利实施,维护工程移民区域社会稳定和经济建设的可持续发展将会发挥重要的作用。工程移民的社会影响分析,主要集中在移民环境的人文分析方面,分析政策、项目和移民安置方案的实施对移民所在的社区、人口、收入分配、生活、健康、安全、教育、文化娱乐和风俗习惯、社区凝聚力等方面的影响。本节中提出了工程移民社会分析的指标。(2) 农村移民社会保险:分析了农村移民进行社会保险的必要性。从家庭生产理论出发论述了在确定征地社会保险时以家庭为单位来选择接受社会保险的对象是必须的。农村移民社会保险对象的确定是十分重要而且操作性很强的一项工作,本节从个案入手论述了保险对象确定的方法。提出了农村移民社会保险应关注的几个问题,特别强调政府应加强对农村移民社会保险基金的来源、安全和便利性的管制。(3) 工程移民权益及其保障:论述了征用农村集体土地和拆迁城市房屋的工程移民的权益,综述了移民权益的保障机制包括调解、仲裁、诉讼等,以个案分析说明了拆迁房屋所有人、征用土地影响人、临时占地影响人、弱势群体影响人的权益,提出了移民申诉的程序。

第六章,工程移民与土地。(1) 工程移民活动中的若干土地问题:工程建设占用土地产生了工程移民,本节总结了工程移民活动中涉及的

土地问题。分析了工程移民与土地的关系,分别从农村集体土地和国有土地两方面综述了工程项目用地规划,综述了确定工程建设地点和范围、土地调查、办理用地手续、工程项目占地土地补偿、土地人口承载量和土地承载系数、移民安置地点的确定、农村移民中土地整理、农村移民中的土地调整等,认为注重工程移民活动中土地问题的特殊性研究具有现实意义。(2) 移民安置区土地承载力:以人口、资源、环境三者相互制约、相互促进的理论为基础,论述了移民安置区土地承载力研究的意义、方法和计算模型。以小浪底水库某县移民安置区为研究对象,对该移民安置区土地承载力进行了实证研究,并提出了提高土地承载力的对策。(3) 工程移民活动中的补偿地价:研究了工程移民活动中的补偿地价的内涵和具体的计算公式。在结合实践分析了对城市国有土地使用者土地使用权补偿和对被征用农村集体土地所有权补偿地价的构成及其表现形式后认为,工程移民活动中的补偿地价的评估既要符合国家的法律法规,又要协调国家、集体、项目法人和个人之间的关系,合理调整各方面的利益,体现出公正、公平、合理的原则。(4) 农村移民活动中的土地整理与调整:分析了农村移民活动中土地整理和调整的必要性。分析了农村移民安置区土地整理的目标、内容、运作程序、模式及实施管理。提出了农村移民土地调整的方法和应注意的几个问题。针对某一工程实例,总结了农村移民活动中土地整理、调整及土地补偿费使用的具体操作方法。认为注重农村移民活动中的土地整理和调整,使农村移民获得最主要的生产资料——土地,稳定移民土地承包关系,把土地经营权重新给移民,合理使用土地补偿费,是农村移民安置中的大事。

第七章,工程移民与房屋。(1)工程移民活动中的房屋拆迁综述:房屋拆迁是工程移民研究中十分重要的内容。本节综述了城市和农村房屋拆迁的政策框架、拆迁补偿的基本原则、拆迁安置的对象。论述了城市房屋拆迁货币补偿的内涵、意义及应关注的关键问题。综述了我国实行的房屋拆迁审批与房屋拆迁许可制度、房屋拆迁的资金管理、房屋拆迁的监督、房屋拆迁招标投标管理、房屋拆迁清理、房屋拆迁的档案管理。(2) 工程移民活动中的房屋补偿价格评估:分析了被拆迁房屋补偿价格的内涵和现行城市房屋拆迁补偿价格的特点。对城市拆迁房屋补偿价格评估和房地产转让价格评估内容和方法进行了比较。分别提出了城市、农村房屋拆迁补偿价格的构成。阐述了城市房屋拆迁补偿权益的内涵和确定方法,归纳了城市房屋拆迁补偿价格评估的步骤,并给出了城市房屋拆迁补偿评估的个案。城市移民作为工程移民的重要组成部分,越来越