

An aerial, black-and-white architectural illustration of a city grid. Several tall, rectangular skyscrapers are depicted, each with a grid of windows. The buildings are arranged in a regular pattern, with streets and alleys visible between them. The perspective is from directly above, looking down at the city.

房地产征收补偿契约的 互动公平均衡评价研究

刘欢 著

A red octagonal seal with a white border and a central white square, located in the bottom left corner of the cover.

湘潭大学 出版社

房地产征收补偿契约的 互动公平均衡评价研究

刘 欢 著

湘潭大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产征收补偿契约的互动公平均衡评价研究 / 刘欢著. —湘潭: 湘潭大学出版社, 2016.5

ISBN 978-7-81128-947-3

I. ①房… II. ①刘… III. ①房屋拆迁—土地征用—补偿—公平原则—研究—中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 112047 号

FANGDICHAN ZHENGSHOU BUCHANG QIYUE DE
HUDONG GONGPING JUNHENG PINGJIA YANJIU

房地产征收补偿契约的 互动公平均衡评价研究

刘欢 著

责任编辑: 刘丹

装帧设计: 李刚

出版发行: 湘潭大学出版社

社址: 湖南省湘潭市 湘潭大学出版大楼

电话(传真): 0731-58298966 邮编: 411105

网 址: <http://press.xtu.edu.cn>

印 刷: 长沙宇航印刷有限公司

经 销: 湖南省新华书店

开 本: 787×1092 1/16

印 张: 9.5

字 数: 156 千字

版 次: 2016 年 5 月第 1 版

印 次: 2016 年 5 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-81128-947-3

定 价: 24.00 元

(版权所有 严禁翻印)

前 言

房地产征收补偿是我国城镇化发展面临的基本问题，涉及征收人、被征收人及第三方等多方利益。合理地制订房地产征收补偿契约以保证各利益主体的公平，使房地产征收得以顺利进行，对推进当前新型城镇化与社会现代化发展具有重大的理论与现实意义。

本书引入互动公平均衡评价理论，运用博弈及实验方法，对房地产征收补偿契约公平性问题进行分析与验证。

首先，本书介绍了互动公平理论的相关理论基础，阐述了互动公平理论的内涵及相关重要模型。并对房地产征收补偿契约的互动公平性问题进行了分析，从征收补偿契约的标准、方式、范围等方面阐述了房地产征收过程中存在的互动公平性问题、判别标准和根源。

其次，传统博弈模型未考虑房屋征收利益主体的公平诉求，本书引入互动公平思想，建立房地产征收补偿契约互动公平均衡评价方法，通过静态的最后通牒博弈和动态的讨价还价博弈，分析征收人与被征收人之间的互动博弈，并进行互动公平均衡评价。进一步在征收人与被征收人的互动博弈中引入第三方监管，第三方将会对征收人与被征收人的不公平行为进行惩罚，从而保证房地产征收补偿契约的公平性。

再次，为了更好地验证房地产征收补偿契约的制订和履行是否受互动公平偏好的影响，本书先后设计了征收人与被征收人之间的互动公平契约博弈实验以及考虑第三方监管的房地产征收补偿契约互动公平博弈实验。结果表明，征收人与被征收人的行为不符合传统经济学中的自利假设，基于结果公平的公平偏好和基于动机公平的互动偏好影响了他们的决策，从而影响房地产征收补偿契约的互动公平均衡。在第三方奖惩

下,被征收人和征收人由于害怕来自第三方的惩罚,两者达成的分配方案更加合理,第三方的引入有利于提升分配结果的公平,保证互动公平契约的形成。

最后,本书运用长沙中山西路、丝茅冲和黄兴北路棚改项目案例证实了上述结论,总结出政府应转变执政理念,完善房地产征收补偿制度,规范补偿范围、标准和方式、引入第三方监管机制四个方面的政策建议。

本书将互动公平均衡思想引入房地产征收补偿契约设计的研究中,丰富了互动公平理论的应用范围。基于互动公平思想的房地产征收补偿契约的均衡评价,能较好地平衡各博弈主体的公平诉求,确保征收补偿契约的公平性,提高其可执行性,从而保证了房地产征收工作的顺利进行。本书的研究既能拓展互动公平研究的方法基础及其实践应用范围,也能为房地产征收补偿研究提供理论基础和研究框架。

本书是作者在中南大学攻读博士学位期间研究成果的总结。感谢恩师洪开荣教授的辛勤指导。读博期间得到冯正强教授、胡振华教授及游达明教授的帮助,他们也对本书的写作提出了许多宝贵的修改建议。在研究过程中,参考了大量的国内外有关研究成果,衷心感谢所有参考文献的作者。

在科研工作当中,得到湖南省教育科学“十二五”规划课题“湖南高职教育服务产业转型升级的对策研究”(项目号XJK014BZY021)、湖南省哲学社会科学规划课题“房地产征收补偿契约的可持续均衡评价实验研究”、湖南省教育厅科学研究项目“四化两型社会建设中高职院校隐性知识管理和创新研究”(项目号2011ZK5026)的资助,在此衷心感谢湖南省教育科学规划办、湖南省教育厅以及湖南省其他相关科研管理部门和有关企业对本人科研工作的大力支持。

由于作者水平有限,文中不足与错误之处由作者本人承担,与他人无关,希望读者批评指正。

目 录

第一章 绪 论	(1)
1.1 研究背景及意义	(1)
1.1.1 研究背景	(1)
1.1.2 研究意义	(4)
1.2 相关文献评述	(5)
1.2.1 国外研究现状	(6)
1.2.2 国内研究现状	(9)
1.2.3 研究评述	(14)
1.3 研究思路、方法与内容	(15)
1.3.1 研究思路与方法	(15)
1.3.2 研究内容	(18)
1.4 本书可能的创新点	(19)
第二章 互动公平均衡评价相关理论	(21)
2.1 互动公平均衡评价理论基础	(21)
2.1.1 博弈论	(21)
2.1.2 行为经济学理论	(22)
2.2 互动公平理论的形成与发展	(24)
2.2.1 互动公平理论的形成	(24)
2.2.2 互动公平理论的发展	(25)
2.3 互动公平理论的内涵	(28)
2.3.1 公平偏好的内涵	(28)

2.3.2	互动偏好的内涵	(29)
2.4	互动公平模型	(30)
2.4.1	基于收入分配公平的互动模型	(30)
2.4.2	基于行为意图公平的互动模型	(32)
2.4.3	基于收入分配公平和行为意图公平相结合的互动模型	(35)
2.4.4	模型的比较分析	(37)
第三章	房地产征收补偿契约的互动公平性问题	(39)
3.1	征收补偿契约互动公平性问题的主要内容	(39)
3.1.1	征收补偿契约标准互动公平性问题	(39)
3.1.2	征收补偿契约制度互动公平性问题	(41)
3.2	征收补偿契约互动公平性问题的判别标准	(42)
3.2.1	基于结果公平的征收补偿实物价值	(42)
3.2.2	基于动机公平的征收补偿内涵价值	(43)
3.3	征收补偿契约互动公平性问题的根源分析	(43)
3.3.1	征收补偿契约制订与执行的错位	(44)
3.3.2	地位不对等导致的互动公平性缺失	(44)
3.4	本章小结	(45)
第四章	房地产征收补偿契约的互动公平均衡评价模型研究	(46)
4.1	房地产征收补偿契约的互动公平均衡评价	(46)
4.1.1	互动公平均衡评价模式	(46)
4.1.2	房地产征收补偿契约的互动公平均衡评价	(48)
4.1.3	第三方监管与征收人的互动公平均衡评价	(51)
4.2	不考虑第三方监管的房地产征收补偿契约互动公平均衡 评价模型	(52)
4.2.1	房地产征收补偿契约传统博弈模型	(52)
4.2.2	基于最后通牒博弈的征收补偿契约互动公平均衡 评价模型	(53)
4.2.3	基于讨价还价博弈的征收补偿契约互动公平均衡 评价模型	(60)

4.3 考虑第三方监管的房地产征收补偿契约互动公平均衡 评价模型	(64)
4.3.1 第三方监管与征收人的传统博弈模型	(65)
4.3.2 第三方监管与征收人的互动公平均衡评价模型	(68)
4.3.3 第三方监管下房地产征收补偿契约的互动公平均衡 评价模型	(71)
4.4 本章小结	(76)
第五章 房地产征收补偿契约互动公平均衡评价实验研究	(77)
5.1 实验方案选取	(77)
5.1.1 最后通牒博弈实验	(77)
5.1.2 讨价还价博弈实验	(78)
5.1.3 独裁者博弈实验	(79)
5.1.4 第三方奖惩情况下博弈实验	(80)
5.2 实验设计	(83)
5.2.1 实验参与者	(83)
5.2.2 实验被试激励	(83)
5.2.3 实验过程	(83)
5.2.4 实验参数设置	(86)
5.3 实验结果	(87)
5.3.1 实验行为均值总体性分布	(87)
5.3.2 房地产征收补偿契约的公平性分析	(89)
5.3.3 第三方监管对房地产征收补偿契约的影响	(94)
5.4 本章小结	(98)
第六章 房地产征收补偿契约互动公平均衡评价应用分析	(100)
6.1 案例征收背景介绍	(100)
6.1.1 中山西路棚户户区改造项目	(100)
6.1.2 丝茅冲棚改暨廉租房建设项目	(102)
6.1.3 黄兴北路棚改项目	(102)
6.2 不考虑第三方监管的房地产征收补偿契约互动公平均衡评价 应用分析	(103)

6.2.1	中山西路房地产征收补偿契约互动公平均衡评价 应用分析	(103)
6.2.2	丝茅冲房地产征收补偿契约互动公平均衡评价 应用分析	(105)
6.2.3	黄兴北路房地产征收补偿契约互动公平均衡评价 应用分析	(106)
6.3	考虑第三方监管的房地产征收补偿契约的互动公平均衡评价 应用分析	(108)
6.3.1	第三方监管与征收人的互动公平均衡评价应用分析	(108)
6.3.2	第三方监管下房地产征收补偿契约的互动公平均衡评价 应用分析	(112)
6.4	应用对比分析	(116)
6.5	本章小结	(119)
第七章	提升房地产征收补偿契约互动公平性的建议	(120)
7.1	切实摆正政府的定位, 理清政府职能	(120)
7.2	完善房地产征收补偿机制	(121)
7.3	规范补偿范围、标准和方式	(121)
7.4	引入第三方监管奖惩机制	(122)
第八章	结论与展望	(124)
8.1	研究结论	(124)
8.2	研究展望	(125)
参考文献		(127)
附录		(140)
附录一:	最后通牒博弈实验部分程序	(140)
附录二:	讨价还价博弈实验部分程序	(141)
附录三:	独裁者博弈实验部分程序	(142)
附录四:	第三方监管博弈实验部分程序	(142)
附录五:	访谈提纲	(144)

第一章 绪 论

1.1 研究背景及意义

1.1.1 研究背景

(1) 我国城市化进程日益加快

自 1978 年改革开放以来,我国城镇化经历了一个快速发展的阶段,城镇化率由 1978 年的 17.92% 升至 2015 年的 54.77%。而随着《国家新型城镇化规划(2014-2020)》的颁布,预示着城镇化发展仍是我国未来发展的主要方向与前进动力,中国城镇化将依然处在快速的发展时期。

城镇化发展具有一定的规律性,按照发达国家的发展轨迹,可以总结出城市化发展的三个基本阶段:起始阶段、加速阶段和最终阶段。起始阶段的城镇化水平一般低于 30%,而加速阶段的城镇化水平在 30% 到 60% 之间,当其水平超过 60% 时城镇化发展进入最终阶段,此时城镇化的增长速度较为缓慢,甚至会出现停滞。目前我国城镇化发展正处于“加速阶段”的时期。城镇化与一个地区或国家的经济发展具有紧密联系,在城镇化的起始和加速阶段,城镇化与经济发展具有显著的同向效果,两者相互作用、相互促进。城镇化能显著拉动地区或国家的经济增长,同时,经济的增长也会促进城镇化的发展。据估计,在目前加速阶段的发展水平上,我国城镇化率每提高一个百分点,可提高 GDP0.5 个百

分点的增长。新型城镇化战略决策的确定说明城市化依然是我国现阶段和将来相当长的一段时期内经济发展的主要任务，是保证我国经济发展和继续保持较高增长率的重要战略选择。

但是，我国城镇化发展还存在一系列问题。例如，城镇人口的绝对值增长较多，相对总人口比重却增加不快，城市化发展速度相对缓慢；城镇相对人口的增速不稳定，出现城镇人口比重激增与骤减相交替的局面；城镇化水平滞后于经济水平；城镇化发展过程中产生了因房地产征收补偿产生的很多不和谐事件，影响了城镇化的正常发展与社会稳定。因此，本书基于我国城镇化发展的现实状况，研究在城镇化发展中，房地产征收拆迁补偿问题。

（2）房地产征收引发的社会问题

房地产征收是城镇化发展的重要部分，房地产征收工作的顺利进行是城镇化发展的重要保障，国家出台了一系列规定、制度来规范房地产征收补偿行为，但是依然存在一些问题影响房地产征收工作的顺利进行。主要表现在：

1) 上访事件居高不下

城镇化的发展必然伴随大量的房屋征收与拆迁改造，同时伴随着的征收拆迁问题也日益凸显。其中最突出的是被征收人因不满征收补偿过低而上访，尤其是越级上访问题。大量的上访一方面给党政机关的正常工作带来压力，另一方面也影响了社会的稳定。广西桂平吴宗明的上访便是其中的代表，吴宗明是当地原信访办主任，因为桂平的房地产征收拆迁纠纷普遍存在，作为原信访办主任的他也走上了上访之路，这直接反映了房地产征收纠纷给当地社会的稳定带来了严重影响。据国家信访办从2006年起的统计，因房地产征收拆迁产生的纠纷始终居国家信访办受理的上访事件的首位，而其中90%以上是因为房地产征收补偿金额过低，居民抵制征收从而遭到强制拆迁以及暴力拆迁。同样在建设部，因拆迁引起的纠纷占其上访案件的90%以上。上访给社会带来了沉重的负担，给社会的不稳定埋下了伏笔。

2) 恶性拆迁事件时有发生

公平的失衡导致房地产征收阻碍不断产生：一方面被征收方因在征收补偿上感受到不公平，不断阻碍拆迁工作的进行；另一方面征收方迫

于上级压力与时间成本,不得不强制推行征收拆迁的进度,从而产生恶性拆迁事件,甚至酿成一些拆迁惨案。如2004年的嘉禾拆迁事件,地方政府强制拆迁,推行所谓“四包两停”政策,不顾当地村民的基本利益,引发了广泛的社会讨论。2014年北京香山事件,清明节当天,北京市海淀区香山四王府地区改造时因为强拆引发冲突,村民许刚将多名拆迁人员扎伤,随后许刚家四口人先后被打伤,伤情严重。因恶性拆迁产生的自焚事件也时有发生,给社会造成了恶劣的影响。如2003年的南京玄武区事件、2009年的内蒙古赤峰事件以及2014年的青岛事件,都是因为政府强拆导致的自焚事件,给当地居民造成了严重的伤害,也给社会造成了非常大的不利影响。

恶性拆迁事件的发生源于公平与权力的失衡,作为弱势一方的居民只能以惨烈的方式进行抵抗,只要地方政府无法摆脱依靠土地出让的方式来获取财政收入,土地强制征收便不会结束,且这只会加剧政府与居民的紧张关系,阻碍社会的发展与进步,也会妨碍我国新型城镇化的顺利进行。

(3) 我国现有房地产征收补偿制度的缺陷

2011年颁布的《国有土地上房屋征收与补偿条例》(以下简称《征收与补偿条例》)对我国土地征收规则进行了重新制定,强调了公共利益在土地征收中的地位,只有基于公共利益时才能对土地进行征收,同时需要对被征收人予以公平补偿,补偿范围包括房屋的价值,搬迁、临时安置成本以及停产停业损失成本。随着《征收与补偿条例》的颁布与执行,2001年6月13日国务院公布的《房地产征收管理条例》废止。

在《征收与补偿条例》的规定中,增加了公众在征收补偿决策的参与程度。而《房地产征收管理条例》则很少体现这方面的要求,被征收人只能被动地接受。而且明确了政府作为房屋征收补偿的主体,统筹征收工作的全局,而原来建设单位是征收拆迁的主体。房屋征收部门对征收人的征收补偿行为进行监督,并承担其行为后果的相关法律责任。但是我国房地产征收制度还存在一些不合理的地方。主要是利益分配失衡,与土地被征收后的出让价格相比,被征收人所获得的征地补偿费非常低,前者比后者高几倍甚至几十倍。利益分配的巨大失衡,很容易引起被征收者对政府的不满,加剧政府与被征收者之间的紧张关系。

在中国,土地一级市场完全由政府垄断控制,土地所有权交易的方式只有一种,就是征地。政府单方面制定征收补偿制度,以行政手段强制推行征收工作的进行,被征收人缺乏讨价还价的权利,只能被动地接受一些自己认为不公平的条款。而且,地方政府还是离不开靠卖地来增加财政收入的老路,为了获取较高的土地收益,除了提高土地的出让价格,就是尽量降低土地的征收价格,因此必然压缩被征收人的利益,从而引发各种因土地征收产生的冲突。

我国现有房地产征收制度,规定了征收的工作流程和补偿标准,但还是不能解决征收中存在的各种矛盾和问题,征收冲突屡有发生。确保房地产征收结果的公平,使征收工作顺利开展,是房地产征收需要解决的关键问题。因此面对目前我国复杂的经济形势与社会状态,需要更规范的房地产征收补偿契约,一方面保证房地产征收顺利进行,为我国新型城镇化提供坚实的土地基础,另一方面维护被征收人的利益受到公平待遇,确保社会的稳定与人民的幸福。

1.1.2 研究意义

在房地产市场的现实状况下,房地产征收补偿契约实际表现为一种行政强制下的不动产产权转移协议,超强的行政强制力常常导致特定征收补偿契约的所有关联主体都必须在一种非公平均衡架构中来追逐其自己认为公平的主体利益。从房地产开发的历史进程和现实特征来看,这种征收补偿契约的行政主导性引发了诸多社会争议,争议的中心起发点常常是关联主体对于征收补偿契约的公平性问题,这是因为被征收人对于特定征收补偿契约公平性与否的判断,不仅取决于征收补偿所带来的物质利益高低,也取决于公平信念支持的心理效用的大小。当被征收人总是认为征收补偿价格不能反映房地产增值收益得到了公平合理分配,甚至这个价格还不能补偿其付出的全部成本之时,房地产征收补偿契约的公平性越来越得不到社会的普遍认同。在新兴市场和转型社会的特殊发展阶段,经济发展和社会稳定的心理基础越来越脆弱,解决房地产征收补偿公平性问题的必要性和紧迫性越来越凸现。可以说,能否有效地解决房地产征收补偿契约的公平性问题,不仅关系到特定房地产项目开发能否成功,而且成为决定社会经济稳定发展的关键因素。

(1) 理论意义

房地产征收补偿契约的本质问题是契约涉及的利益主体之间的博弈,契约的形成反映了不同利益主体对于房地产征收补偿标准的认识。传统的博弈理论,博弈方作为理性决策者,根据最大收益原则确定自己的行为,而没有考虑这种行为对自己以及对对方的公平性的影响。因此,本书引入互动公平理论,对房地产征收补偿契约进行均衡评价,并且设计了多个房地产征收补偿的互动公平博弈实验,从实证上验证了结果公平和动机公平以及第三方监管对互动公平博弈均衡的影响,有助于我们了解互动公平均衡的形成机理,既加深了互动公平均衡理论的研究,也夯实了房地产征收补偿研究的理论基础。

(2) 实践意义

我国新型城镇化建设必然带来大量的房地产征收工作,如何确保房地产征收的顺利进行,对于新型城镇化建设具有重要意义。尽管国家已经出台了一系列政策规范房地产征收补偿行为,但伴随着房地产征收产生的一系列问题时有发生,征收过程中被征收人的利益屡遭侵犯,因此,如何制定合理的房地产征收补偿契约,保证各利益主体的公平性,降低征收的意见冲突,是房地产征收能否成功的关键。房地产征收补偿契约能否达成,达成之后能否顺利实施,取决于征收相关利益主体对契约的认同,而基于公平性的认知是对契约认同的关键,当各利益方认同了房地产征收补偿契约能够很好地实现各利益主体的互动公平,房地产征收补偿契约才能顺利有效地实行。基于互动公平思想的房地产征收补偿契约的均衡评价,能较好地平衡各博弈主体的公平诉求,确保征收补偿契约的公平性,提高其可执行性,从而保证了房地产征收工作的顺利进行,具有重大的实践意义。

1.2 相关文献评述

要解决征收补偿契约的公平性问题,保证征收补偿契约的公平性和可执行性,必须“同时达到公正保护财产损失者、确保私人投资损失包

含于项目收益成本评估中,以及最小化资产损失者无效率行为动因”的多重目标^[1],必须界定公共利益和征地范围以明确土地发展权补偿^[2,3,4],还必须分析征收权合理补偿的政治经济学效应以厘清征收权的合理范围。^[5,6]从征收补偿契约关键条款的可执行角度来思考,有必要探讨房地产征收补偿契约的行政主体能力问题^[7],而从征收补偿契约关键条款的确定方法来看,有必要更新传统评估方法以量化征收补偿价格的价值内涵^[8,9,10,11,12,13,14],有必要在征收补偿契约的关键参数上考虑被征收人的实际财产损失^[15]、农地城市流转的选择权价值^[16]、农地利用的边际机会成本^[17],以及伴随征收而来的土地增值收益。^[18,19,20,21]

1.2.1 国外研究现状

(1) 关于征收补偿理论、依据及其原则的研究

在国外,学者们对于征收补偿有一致认识,即征收补偿是政府进行征收决策行为对某些群体的经济利益造成一定的损害,从而政府需要对权益受损者履行补偿的义务。有关土地和房屋等不动产的征收问题,被征收人和开发商在经济上的损害并不是由于违法行为导致的,而是政府的合法决策行为导致的,因此,关于土地和房屋的补偿是政府行政行为下进行的损失补偿。综合来看,征收补偿的内涵是“从公益性角度出发,导致一些群体在经济上蒙受损失,为了能够对补偿进行调整,从而保证正义性和公平性,维持法律的稳定性”。^[22]

Sung Kin Pun 等(2006)对征收成本进行了研究,并且对比分析了不同征收方式下的成本问题,探究一种较好的征收方式。^[23]雷利·巴洛维等在已有研究的基础上对征收补偿理论进行了概括,这些研究成果主要包括了“既得权说”“恩惠说”“社会职务说”“公用征收说”“公平负担平等说”和“特别牺牲说”。^[24]“公用征收说”指的是如果征收是出于社会公众利益而造成某一部分的利益受损,那么国家的行为仍然是合法的,只需要给那些利益受损的个体进行一定的补偿,保证分配结果的合理性。^[25]“公共负担说”是政府为了维护公共利益而采取一些举措,使得征收的成本不只是由某些个体承担,而是让参与的全体共同承担。^[26]“既得权说”指的是人人权力平等,需要保障合法权益,因此,个人利益由于集体利益而受损的部分需要进行公平补偿,保证权益不受侵犯。^[27]

“社会职务说”自认为资本主义制度产生以来,每一个独立的个体都平等地享有权利,也必须履行特定的义务责任。^[28]“恩惠说”指出个人应该服从于国家的整体利益,并且个人有义务为国家付出,甚至于牺牲自己的一部分利益,而国家对个人利益受损的群体进行补偿是出于国家对个人的恩惠。^[29]“特别牺牲说”从公平公正的角度出发,指出国家征收行为损害了特定的群体的现象,是这些特定群体对国家做出的一部分牺牲,这种牺牲应该由这个国家统一进行补偿,但是补偿来源应该是由该国家的所有人一起承担。^[30]

(2) 征收补偿问题研究

Bettina Reimann (1997) 对德国东柏林房产权征收现象进行分析,指出政府将曾经非法没收的房屋产权归还给对应的房主对于东柏林的整个征收补偿机制起到了积极的作用,所以,政府补偿的原则公平和结果公平一定要依据不同的财产类型体现出特质性,而在东柏林补偿问题的特质主要是征收补偿所在城市的规模大小以及在某一规模城市内补偿的分配形式等。^[31]Blacksell (2002) 分析了房地产征收政策在德国和波兰执行和评估过程中对社会和经济环境的影响。^[32]Andrea Thomsen (2004) 针对荷兰的房屋征收问题进行研究,分析房屋规模、征收计划和征收动机等对房屋征收公平性的影响,指出房屋征收必须立足长远的发展,注重可持续发展。^[33]Richard 等 (2007) 指出在进行城市住房征收时,需要结合住房的历史、面积和地理位置等信息,保证征收补偿的价值符合住房土地的价格,并且根据美国芝加哥的一个具体房屋征收案例所做的实证模型也充分验证了这一理论的正确性。^[34]

(3) 征收补偿机制层面研究

在国外,有关于城市征收机制方面的研究主要有两个方面:一个是有关补偿机制的研究,另一个是有关征收机制的影响层面的研究,这又包括对社会的影响和对环境的影响两方面。Raco Mike (1997) 针对国家颁布的城市改造政策进行研究,肯定了商会在城市改造过程中的作用和影响力。^[35]Ozlem Dundar (2001) 对土耳其政府在非法住房方面的问题提出了一些建议,即一方面需要转变思维,更加积极主动进行沟通和解;另一方面,需要实施一些城市转型的项目,通过改善贫困地区的住房条件,使之能够提升城市的整体形象,也可以提升城市的经济水平。^[36]

Seong - Kyu Ha (2001) 从人性的角度出发, 批判了韩国政府的房屋拆迁行为, 指出韩国政府使用低补偿标准对数以百万计的贫民进行强制搬迁, 使得拆迁者基本的生活条件下降, 剥夺了大多数人的权力。^[37] David Adamsa (2001) 对国内香港地区的政府及其征收计划进行阐释, 指出政府需要转变角色, 在充分尊重外在环境的基础上, 区分公共部分和私人部分之间的差异, 充分发挥外部的体制机制的作用, 避免实施不契合实际情况的计划和安排。^[38]

(4) 互动公平均衡评价

在互动公平均衡理论的形成过程中, Rabin (1993) 对于公平均衡概念的界定有特别重要的意义。^[39] 实际上, Rabin (1993) 模型已成为了互动公平均衡评价的第一类代表性模型, 即所谓“基于行为主体动机的互动公平模型”。在该研究领域, 其他重要的理论发展还包括 Dickinson (2000) 的公平博弈模型^[40]、Falk 和 Fischbacher (2000) 的善意函数模型, 以及 Dufwenberg 和 Kirchsteiger (2004) 的序列互动均衡模型^[41]。Fehr (1999) 和 Bolto (2000) 提出了互动公平的经典型模型, 即考虑了博弈主体的不公平规避行为。^[42] 尽管这两类模型采用了不同的建模技巧, 但 Engelmann 和 Strobel (2000) 的研究表明: 有关两主体之间的博弈来看, Fehr 与 Schmidt 在 1999 年的研究和 Bolton 与 Ockenfels 在 2000 年的研究得出了相同的结论。^[43]

在互动公平均衡理论不断发展的同时, 针对互动与偏好动机的实验研究成果也不断涌现。其中, 对本书研究有支持意义的研究成果主要是关于互动偏好契约与公平偏好契约的实验研究成果, 不论是基于契约不完全性的实验研究 (Fehr&Schmidt, 1999; G. chter&Falk, 2000), 还是基于契约实施或契约执行的实验研究 (Fehr 等, 1997; G. chter&Fehr, 2002; Fehr 等, 2007), 还是基于契约激励的实验研究 (Charness, 1998; Fehr 等, 2001; G. chter&Falk, 2002), 亦或是基于委托代理框架的公平效应实验研究 (Konigstein 等, 2003)^[44] 和契约激励效应的实验研究 (Caliendo, Kritikos 等, 2009; Schieffer, 2009)^{[45][46]} 都证明了主体契约关联中互动与公平偏好的作用是基础性的, 特定的契约行为必然对应特定形式的互动公平均衡, 而几乎所有的契约行为都存在互动与公平偏好的集合性影响。