

# 效率与公平:城市房屋拆迁的价值选择\*

谢甫成, 牛建平

(重庆大学 法学院, 重庆 400045)

**摘要:**城市房屋拆迁问题是伴随中国市场经济的持续发展而产生的一个新问题。关系到广大人民的切身利益,还涉及到效率与公正的平衡。城市房屋拆迁中存在的问题是否会得到有效的解决,如何协调公共利益与个人权利之间的关系,人们对此投入了极大的关注。文中将对此展开必要的探讨,并有针对性地提出一些涉及房屋拆迁中如何维护效率与公平的对策。

**关键词:**效率;公平;房屋拆迁

**中图分类号:**DF459 **文献标识码:**A **文章编号:**1006-7329(2005)02-0110-06

## Efficiency and Justice: the Value Choice about the Housebreaking in the City

XIE Fu - cheng, NIU Jian - ping

(College of Law, Chongqing University, Chongqing 400045, P. R. China)

**Abstract:** With the continuous development of the economy in China, the housebreaking in the city becomes a new problem. This problem is concerned with the public property right and the balance between the efficiency and justice. The people pay much attention to that whether the problem of the housebreaking in the city is solved effectively and how to harmonize the relationship between the public interest and the private interest. A discussion about it is carried out in this paper. To keep the balance between efficiency and justice, some countermeasures about the housebreaking in the city are given.

**Keywords:** efficiency; justice; housebreakings

城市房屋拆迁是伴随中国市场经济发展及城市建设而产生的一个现象。所谓城市房屋拆迁,是指取得拆迁许可证的拆迁人依法对城市规划区内国有土地上的房屋予以拆除,对被拆除房屋的所有人或者使用人予以迁移安置,并对被拆除房屋的所有人予以经济补偿的活动<sup>[1]</sup>。城市房屋拆迁关系到每个房屋所有权人、使用人的切身利益,如何在城市化进程中既维护公共利益的实现,又能让个体利益主体得到最大限度的法律保护,这是一个涉及到城市的有序扩展和社会稳定的重要问题。

### 1 城市房屋拆迁的依据及其涉及的法律关系

由于房屋和土地存在着不可分离的特性,权利人享有房屋的所有权,必然享有该房屋占有范围内土地的使用权。《城市房地产管理法》、《土地管理法》、《城镇国有土地使用权出让转让暂行条例》,以及建设部于2003年12月颁布、2004年1月1日起施行的《城市房屋拆迁估价指导意见》(以下简称《指导意见》),2004年3月1日起施行的《城市房屋拆迁行政裁决工作规程》,结合原有的《城市房屋拆迁管理条例》,为我国目前城市房屋拆迁提供了基本的法律依据。

房屋拆迁的权力源于政府所拥有的土地征收权,我国现有的土地制度,实行的是土地公有制。土地

\* 收稿日期:2005-01-10

作者简介:谢甫成(1963-),男,重庆人,讲师,主要从事经济法教学与研究。

所有权和使用权的分离,使房屋的所有权人只享有一定期限的土地使用权。按照相关法律规定,我国城市市区的土地所有权归国家所有,国家基于所有权人的地位,因期限届满、公共利益需要等理由,有权收回已经授予他人的土地使用权。《城市房地产管理法》第19条规定:“国家对土地使用者依法取得的土地使用权,在出让合同约定的使用年限届满前不收回;在特殊情况下,根据社会公共利益的需要,可以依照法律程序提前收回,并根据土地使用者使用土地的实际年限和开发土地的实际状况给予相应的补偿。”《土地管理法》、《城镇国有土地使用权出让转让暂行条例》均对国家基于公共利益需要收回土地使用权做出了相应规定。由此可见,所有权并不是绝对的、无限制的权利,近现代所有权观念的嬗变,使人们更多地把所有权视为一种社会关系,所有权的行使愈来愈受到公共利益的限制,即“权者,是事物得其均之理。权利是基于事物,尊重人人之平等而成立,则权利不得为社会利益先齟齬之滥用,必须适合社会利益,增进社会利益之义务。”<sup>[2]</sup>2004年3月14日,第十届全国人民代表大会第二次会议通过的宪法修正案对《宪法》第10条第3款修改规定为:“国家为了公共利益的需要,可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。”这一宪法修正案不仅将国家的土地征收、征用制度上升到宪法高度,而且为房屋拆迁中权利受到损害的人予以补偿确立了具有最高效力的法律依据。

“房屋拆迁”包括两方面含义:一是拆除土地上原有的房屋,二是永久或暂时迁移原房屋所有人或使用人。在房屋拆迁中,取得拆迁许可证的建设单位成为拆迁人,被拆除房屋及其附属物的所有人称为被拆迁人。拆迁关系是基于建设方取得土地使用权,而房屋所有人失去房屋占有范围内的土地使用权而发生的。从城市房屋拆迁所具有的法律特征来看,合法的城市房屋拆迁首先应体现出命令与服从的行政法律关系;但从实施拆迁中的安置补偿角度看,城市房屋拆迁又是一种典型的民事法律行为,具有平等、自愿、等价有偿的民事法律关系的特征。其中,拆迁人和被拆迁人是房屋拆迁法律关系中最重要民事主体。所谓房屋拆迁中的行政法律关系,是指在房屋拆迁中,房屋拆迁的管理部门与拆迁人、被拆迁人之间因房屋拆迁管理部门行使行政权力而发生的权利、义务关系;而房屋拆迁民事法律关系,是指在房屋拆迁中,拆迁人与被拆迁人之间发生的以补偿安置为主要内容的民事权利、义务关系。

## 2 城市房屋拆迁中的常见违规行为

被拆迁人对于正常的房屋拆迁一般持理解的态度。但由于相关政府部门习惯于用行政干预代替法律、法规,有法不依、违法行政,导致一些本应避免的矛盾。导致矛盾产生的问题主要包括:

1) 政府不恰当介入,拆迁裁决程序缺乏透明度,裁决内容不具体。在不平等的拆迁过程中,有的地方政府既当裁判员又当运动员,更有甚者,某些地方政府与开发商关系暧昧,以政府设立的拆迁指挥部或办公室充当拆迁人,利用行政权力,强迫被拆迁人签订不平等拆迁协议;拆迁主管部门对被拆迁的房屋及其附属设施、临时建筑或违章建筑的认定,随意性较大,认定事实缺乏具有说服力的依据,认定过程缺乏必要的公开性和公正性,透明度不够;有的拆迁裁决中只涉及搬迁期限,却无安置补偿的具体内容,甚至出现不按房产证上的合法面积和市场估价进行补偿。

2) 滥用拆迁行政许可权,剥夺被拆迁人的知情权和选择权,甚至违法强制拆迁。一些地方政府为追求所谓效率而忽视法定程序,例如有的地方政府还未收回拆迁户的土地使用证,就擅自将房屋的土地使用权交给开发商;未经法定审查和审批程序就组织实施拆迁计划;向不具备申领许可证的人颁发拆迁许可证,导致违法拆迁<sup>[3]</sup>。在拆迁中,常有类似情况出现:拆迁前不听取被拆迁人的意见,对拆迁的有关补偿和安置标准不公开,当被拆迁人有异议时,不进行必要的解释工作,剥夺被拆迁人应有的知情权和对安置补偿方式的选择权,当双方矛盾无法化解时,部分素质不高的执法人员,公然违背拆迁执法程序,滥用行政权力和强制执行手段,以至采用暴力、野蛮行为强制拆除群众房屋;为达到强迫被拆迁人尽快搬迁的目的,在实施拆迁过程中,强制停水、停电、停止供气或供暖,从对被拆迁户知情权、选择权的侵犯,直至对其合法财产权的侵犯。

3) 在安置补偿方面对拆迁人的合法权益保护不够。房屋拆迁补偿,是指房屋拆迁中的拆迁人依照房屋拆迁协议的约定,对被拆迁人所受损失给予的经济补救<sup>[4]</sup>。实践中,一些地方政府为了降低补偿

安置标准,不严格执行国家关于拆迁估价和拆迁补偿的规定,降低补偿安置标准,在同等条件下存在房屋估价和补偿标准不统一的现象,甚至直接干预评估价格,暗箱操作;许多地方通行的做法是政府直接规定拆迁的补偿方式及标准,未进行房产评估,不与被拆迁户进行协商,即使经过协商,但在未达成补偿协议户数较多或比例较高的情况下,不举行听取各方意见的听证会,只凭单方权力向被拆迁户发出拆迁的所谓最后通牒,引发群体性矛盾。

4) 滥用国家的土地征收权力。在许多国家,商业用地绝不能采用国家征收的办法取得,通行的做法是:国家相关主管部门只给开发商审批用地指标,开发商是否能落实这个指标,应自己去和被拆迁人协商谈判,双方在权利义务的各自取舍中去达成协议,如无法达成协议,可以找法院解决,政府不应介入其中。但是,在我国的城市房屋拆迁引起的纠纷中,普遍存在商业拆迁盗用“公共利益”之名的现象,在许多拆迁引发的纠纷中,其拆迁大都冠有“旧城改造”、“城市绿化”、“公共休闲设施建设”等名义,其中真正因为公共利益而拆迁的只占少数,但开发商和一些政府部门却假借“公共利益”之名,以达到纯粹的商业开发目的。目前,借“公共利益”之名进行商业开发拆迁的情况主要包括:一是假借城市景观大道、休闲广场、绿化园林等公共基础设施建设之名;二是假借旧城改造之名。特别是假借“旧城改造”之名滥用国家土地征收权力的现象有增无减,这一现象不仅使众多被拆迁人遭受直接经济损失,而且容易引发社会矛盾,并严重损害政府的形象。

5) 中介机构行为不公正,司法监督和救济不到位。一些作为中介机构的拆迁估价机构为了承揽业务,和开发商串通,违规出具虚假估价报告,使本来已经比较低的拆迁补偿金额更低,为城市房屋拆迁中的纠纷火上浇油。此外,当被拆迁人的合法权益被侵犯时,司法监督和司法救济往往不能及时到位,而且司法监督被片面理解为只监督被拆迁人,这样的司法监督不仅难以维护公平和正义,而且在某些潜规则的支配下,会沦为保护违法强行拆迁的“工具”;司法监督的错位以及司法救济的滞后,使受到损害的被拆迁人难以维护自身权益。

### 3 导致城市房屋拆迁纠纷的主要原因

城市房屋拆迁中产生的诸多问题,究其原因是多方面的。但是长期以来,一些部门对“公共利益”与“个人合法财产权的保护”缺乏正确认识,应是导致问题产生的一个主要原因。城市的快速发展与公民合法财产权的有效保护是一个法治社会不可回避的问题,效率与公平的有序并进能从根本上解决城市房屋拆迁中可能面临的诸多问题。由于一些职能主管部门无视、模糊甚至有意否定公民合法拥有的土地使用权,不仅用一些地方规章和政策否认由于历史原因形成的私房土地使用权,而且有意无意地宣传商品房产权人购买的只是地上建筑物的所有权,其土地使用权的归属最终掌握在国家手中,而国家可以根据“公共利益”的需要随时将土地收归“国有”。从这个意义上进行分析,基于商业目的的需要,滥用国家土地征收权力,严重侵犯公民的财产权,是城市房屋拆迁中纠纷不断的主要原因。

促进公共利益的实现是城市房屋拆迁合法化的前提,而社会公共利益的维护者是各级政府。在拆迁活动中,由各级政府的房屋拆迁管理部门具体执行房屋拆迁所代表的公共利益。拆迁管理部门最大的权力便是有权认定拆迁项目是否为公共利益所必需,从而发放拆迁许可证,启动拆迁项目,被拆迁人只能被动接受。拆迁决策权力的合法行使,是社会公共利益得以实现的保障。但是,对这种国家权力的滥用,不仅会损害被拆迁人的合法权利,社会公共利益也无法真正实现。换句话说,城市房屋拆迁如果纯粹是出于商业目的而去动用国家土地征收制度,那么利益的归属便不再是社会公众了。土地作为不可再生的宝贵自然资源,政府在收回土地使用权后再出让,如果以低价出让给开发商,则开发商可以牟取暴利;如果以高价出让给开发商,则政府可以得到巨大的利益。只要是出于纯粹的商业目的,两种方式的出让都不会有利于公共利益的实现,而是对公共利益的侵害。因此,背离社会公共利益的城市房屋拆迁,是拆迁中各种纠纷难以杜绝的又一原因。

### 4 城市房屋拆迁中的效率与公平

探求城市房屋拆迁中的效率与公平,首先应当明确这样两个问题:一是由谁来决定城市的规划?二

是由谁来决定房屋的拆迁?实践中,政府扮演着房屋拆迁的主角。当政府部门认为城市的发展需要进一步完善城市功能,而基础设施建设滞后于经济发展、旧城改造成为必需时,房屋拆迁问题就会被提到议事日程上来。按现有体制,城市房屋拆迁必须依据既定的城市规划进行,而一个城市如何规划通常要经过上级行政部门批准,这就在行政体制内部形成了封闭的决策体系,公民个人很难决定自己财产的去向。这种缺乏参与权利、只能被动接受被拆迁事实的决策体制,很容易使被拆迁人产生心理上的矛盾或失衡。这种从规划阶段就将公众排除在外,由政府单方操作、甚至暗箱操作的体制,在剥夺公众参与权和知情权的同时,也为城市房屋拆迁中应追求的效率和公平设置了障碍。

相当长一段时间以来,城市建设的效率往往被简单地与速度划等号。经济发展带动的城市化改造固然重要,但这不能成为无视公平和正义的借口。制度经济学的“诺思悖论”告诉我们,由国家界定和保护产权可以产生规模效益,但是国家并不是中立的,竞争和交易费用的双重约束往往导致无效或者低效的产权结构<sup>[5]</sup>。这一理论的含义是指,国家权力是有效产权安排和经济发展的一个必要条件,同时又是对个人财产权利的限制和侵害。“诺思悖论”对我国当前城市房屋拆迁中存在的利弊似乎是一个巧妙的注解。经济发展过程中的城市化改造,可能会导致部分人的利益受损,但严重不公平导致的各种矛盾激化,必然会降低城市建设的效率。自愿的或强制的拆迁,本身就会使被拆迁人面临生活方式被搅乱、原有财产被迫置换的困境,如果在补偿方面差额较大,补偿价格严重低于市场价格,则被拆迁人可能会“二次被害”,以至“一输再输”。面对拆迁中的不公平待遇,被拆迁人一般采取上访告状、“暴力抗法”或其他极端方式去应对。如果城市的发展建立在侵害弱者权益的基础上,这样的发展谈不上效率与公平,其发展观不是科学的发展观,也不是可持续的健康发展观。

一个有效率且不失公平的制度设计,不是取决于单纯的“公共利益”原则,而应是不同规模、不同地位的主体之间相互博弈的结果。针对现阶段我国城市房屋拆迁中出现的种种问题,解决的办法就是以效率和公平为标准,实现二者的协调兼顾。首先是让公众参与到城市的规划过程中,并改变单一的行政决策模式,通过相关的各级人民代表大会来决定城市的发展和改造,城市规划方案的编制,必须经同级人民代表大会表决通过。城市规划方案一经确定,其效力就应当像法律一样,具有相对的稳定性,不能朝令夕改,即使必需修改,也不能由规划部门一家做主,规划部门必须在广泛征求市民意见的基础上,制订修改方案,通过必要的专家论证后,报经上级规划部门先行审核,审核通过后,再报同级人大审议表决。城市规划的决定权归属人民代表大会,不仅打破行政体制内的封闭决策体系,而且在取消政府一部分权力的同时,又引入代表人民权利的最高权力对行政权力的必要制约和监督,这对政府科学决策、依法行政具有极大的促进作用。城市规划的这一制度化设计,对保证城市房屋拆迁中尽量减少对拆迁户利益的侵害应是可行的,因为打破单一行政封闭决策体系的过程,就是公众有权参与讨论,并有机会主张自己权利的过程。其次是进一步完善关于城市房屋拆迁的安置补偿听证制度,通过听证,了解分属不同经济状况的被拆迁人对补偿标准的意见,在此基础上,结合相关法律和政策的规定,参照必要的市场价格,确定相应的安置补偿标准。总之,城市房屋拆迁中的制度化创新不仅是实现效率与公平的有效保障,而且创新的机制也可给公众与政府关于拆迁问题建立平等协商对话的平台,这对城市房屋拆迁中既维护公共利益又保护被拆迁人权利是极其有益的。

## 5 维护城市房屋拆迁中效率与公平的相关对策

作为一种民事财产权利,依法获得的土地使用权与房屋的所有权一样都受法律保护,法律是保障拆迁当事人利益的最佳选择。针对我国城市房屋拆迁中出现的种种问题,为实现效率与公平的价值选择,探讨并逐步完善相关对策尤为必要。

### 5.1 规范政府的监督和管理行为

首先应明确政府在城市房屋拆迁中的地位。在拆迁中,政府只能起监督、指导、协调作用,不能直接参与具体的拆迁活动,更不能擅自动用公共权力去干预平等、自愿、等价有偿的民事行为。其次,政府在将拆迁补偿推向市场化的同时,应切实履行起自己的职责,加强对拆迁补偿安置的监督管理,保证资金

准时到位,专款专用,并依法对相关的中介机构进行有效的监管;第三,政府应保障拆迁市场的公开、公正、透明,打破拆迁市场中的垄断经营;第四,政府对申领房屋拆迁许可证的条件应进一步规范化、明确化,在对申领房屋拆迁许可证的单位进行资格审查时,除具备法定的拆迁资格外,应将拆迁单位的服务意识、规范经营情况作为一个重要的审查内容,强化房屋拆迁单位拆迁方案的公正性与可行性,同时加强对拆迁实施单位的资质管理。总之,具有规范性和公信力的政府行为,不仅会为直接约束拆迁人的拆迁行为创造条件,也会使效率与公平在城市房屋拆迁中得到真正体现。

## 5.2 房屋拆迁评估机构的确定及监督

为实现效率与公平的目的,应由被拆迁人通过投票、或拆迁当事人抽签等方式挑选评估专家和评估机构,拆迁估价应当坚持独立、客观、公正、合法的原则,任何组织或者个人不得非法干预拆迁估价活动和估价结果。在以前的拆迁实践中,由政府部门或拆迁方指定评估专家或评估机构,即使评估机构是站在公正的立场上进行评估,其评估结果即使是客观公正的,也往往很难取得被拆迁人的信任。与其如此,不如将挑选评估专家和评估机构的权利交给被拆迁人,这样做更有利于让被拆迁人接受对房屋价值和补偿标准的评估结果,减少不必要的纠纷。为此,必须建立起一批资质等级高、综合实力强、社会信誉好的评估机构,还要成立专门的估价专家委员会,其成员由资深的专职注册房地产估价师及房地产、城市规划、法律等方面专家组成,惟有如此,才能真正保证房屋拆迁补偿评估的公正合理。《指导意见》提出,市、县房地产管理部门应当向社会公示一批资质等级高、综合实力强、社会信誉好的估价机构,供拆迁当事人选择。拆迁估价机构确定后,一般由拆迁人委托,委托人应当与估价机构签订书面拆迁估价委托合同;受托估价机构不得转让、变相转让受托的估价业务。房屋拆迁许可证确定的同一拆迁范围内的被拆迁房屋,原则上由一家估价机构评估;需要由两家或者两家以上估价机构评估的,估价机构之间应当就拆迁估价的依据、原则、程序、方法、参数选取等进行协调并执行共同的标准。拆迁评估委员会对评估行为进行监督和控制;在建设部《指导意见》基础上进一步建立拆迁评估机构和从业人员市场准入和退出机制。《指导意见》规定,对有下列行为之一的估价机构和估价人员,依据《城市房地产中介服务管理规定》、《房地产估价师注册管理办法》等规定进行处罚,或记入其信用档案:出具不实估价报告的;与拆迁当事人一方串通,损害对方合法权益的;以回扣等不正当竞争手段获取拆迁估价业务的;允许他人借用自己名义从事拆迁估价活动或者转让、变相转让受托的拆迁估价业务的;多次被申请鉴定,经查证,确实存在问题的;违反国家标准《房地产估价规范》和本意见其他规定的;法律、法规规定的其他情形。笔者认为,应重点防止房地产评估机构有无同拆迁人互相串通损害被拆迁人利益的行为,一经查实,依据有关规定予以降级或吊销资质证书,对负有责任的估价师,依法追究其责任,情节严重的,要撤销其注册;对构成犯罪的,依法追究刑事责任;给他人造成损失的,依法承担赔偿责任。另外,应对评估机构的评估质量进行监控,对经专家认定误评、错评报告数量达全年评估总量一定比例(如10%)的评估机构,取消其评估资质,规定此后不得从事评估业务。

## 5.3 明确房屋拆迁价值评估的市场化原则

目前我国城市房屋拆迁补偿基本上只限于财产权补偿,而财产权补偿中也只限于直接损失的补偿。根据国务院房屋拆迁管理条例和各地城市房屋拆迁实施办法,房屋拆迁补偿的范围是被拆除的房屋及附属物。事实上,广大被拆迁户在拆迁过程中失去的不仅是房屋,他们的生活、工作也都受到了不同程度的损害,更为重要的是,他们失去了曾经为之付出代价的土地使用权,而这些在以往的拆迁补偿中都未得到相应补偿。为维护城市房屋拆迁中的效率与公平,市场化应是城市房屋拆迁价值评估的基本原则,《城市房屋拆迁管理条例》第二十四条规定,货币补偿的金额,根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素,以房地产市场评估价格确定,这就确立了城市房屋拆迁评估的市场化原则。2003年12月,建设部发布的《指导意见》,对拆迁评估有了更明确的规定。目前,应从以下几方面对拆迁房屋价值评估加以完善:一是房屋拆迁补偿基准价格的制定,要依据当地的房地产市场实际情况,真正体现出房屋的区位、用途、结构、楼层、朝向和建筑面积等因素;二是基准价格的制定要公开、透明,建议采取包括房地产开发商、普通居民和土地、房屋等部门专业人员在内的听证会方式;三是基准价格要定期修订(可

考虑房价变化较快的地区半年修订一次,一般地区应每年修订一次);四是建立评估结果复评制度,完善拆迁评估纠纷调处机制。评估结果公布之后,如拆迁当事人对评估结果有异议的,可以申请复评,复评应当由不同的评估机构做出。如对复评结果还不满意的,则由专家对初评、复评结果进行鉴定。《指导意见》要求各省和设区城市要成立估价专家委员会,以估价技术鉴定的方式向拆迁当事人提供救济。当拆迁当事人对估价结果有异议时,可以申请复核评估或另行评估。复核评估或另行评估结果与原评估结果有差异超过规定标准的,由房屋拆迁估价专家委员会进行鉴定,根据鉴定意见调整后的估价结果作为补偿依据。为此,应建立相应的拆迁评估委员会和拆迁评估专家库,拆迁评估委员会成员从拆迁评估专家库随机产生,对拆迁评估进行技术指导和异议鉴定,配套制度还包括专家回避制度等,即鉴定组成员与原估价机构、拆迁当事人有利害关系或者是拆迁当事人的,应当回避。

#### 5.4 明确国家征收制度的具体范围

公民对自己的私有财产享有不受侵犯的权利是宪法保障的权利,国家即使为了公共利益的需要而征收被拆迁户的土地使用权,也应严格依照法定程序,给予公正的补偿。为确保社会公共利益的实现,准确界定和理解社会公共利益是一个基本前提:所谓社会公共利益,是指公共道路交通、公共卫生医疗、灾害防治、科学及文化教育、环境保护、文物古迹及风景名胜区的保护、公共水源及水利、森林保护,以及国家法律规定的公共利益。长期以来,由于对公共利益的范围出现一些任意扩张的解释,造成城市房屋拆迁扩大化的现象。法律规定采用征收方式强制剥夺公民和法人财产,应限于实现社会公共利益的目的,对于以实现商业利益为目的的用地,不得适用强制征收方式,而应改为由国家批给其用地指标,再由具体的用地人与土地所有权人、使用权人按民事法律关系的相关原则平等协商。为尽量体现城市房屋拆迁中效率与公平的价值取向,对完全属于民事法律关系范畴的城市房屋拆迁问题,应遵循平等、自愿、有偿的原则,充分保护被拆迁人依法享有的土地使用权,在作价补偿时,应综合考虑土地置换地段所处的区位、价值等因素,以公平的土地评估价来满足被拆迁人的合理要求。

只要从源头上明确了国家征收制度的范围,正确区分“公共利益”与“商业利益”的界限,同时按照宪法精神对一些具有违宪成份的法律、行政法规、地方和部门规章进行认真清理和审查,通过立法明确国家征收制度的具体含义和操作规程,建立起以土地使用权、房屋所有权为基础的公民财产权保护制度,那么,伴随城市化进程的城市房屋拆迁,不仅是高效率的而且也会是更加公平的。

#### 参考文献:

- [1] 王才亮. 房屋拆迁实务[M]. 北京:法律出版社,2002.
- [2] 吴经熊. 法学文选[M]. 北京:中国政法大学出版社,2003.
- [3] 揭明,张勇敏. 依法保护私权,规范房屋拆迁[J]. 行政与法,2004,(10):25-27.
- [4] 赵勇山. 房地产法论[M]. 北京:法律出版社,2002.
- [5] 林建送. 经济发展中效率与公平的博弈[M]. 天津:天津出版社,2001.