

參閱文稿

北京華研有限公司
(香港) 桑尼研究公司

No. 2017~1

2017年1月5日

拆遷補償，多少才算合理？

中信泰富經濟研究部 梁曉

近年來，我國的城市房地產，尤其是一線二線大城市和東南沿海地區的房地產，價格在起伏中越調控越上漲。如影隨形的，是形形色色各種“釘子戶”新聞，以及暴力拆遷和暴力抗拆報導，不絕於耳。同樣吸引眼球的，還有各地的拆遷、舊房改造項目中，又製造了多少位“原住民”百萬、千萬富翁？

2016年10月23日，正在推進舊城更新改造的深圳羅湖區水貝村，突然出現在輿論的風口浪尖上。“有好事者在網上發帖稱‘每一家補償最低的接近二億多現金……’‘深圳一夜湧現600多個億萬富翁富豪……’”兩天後，深圳市羅湖區政府緊急闢謠，備受傳言困擾的水貝村民選擇了報警。¹ 即便是闢謠口乾舌燥，還有不少

¹ “水貝實業股份有限公司董事長張興祥介紹，水貝村原有村集體和村民物業178棟，

人認為，雖然傳言的金額被誇大了、雖然補償的不是現金，但按每平方米市價折算的每戶回遷房價值仍以千萬元計；² 相對於外來常住人口（包括大學生白領）即使有穩定工作，也無法在“北上廣深”買房安家，這是否公平？³ 傳言不止，是否代表了民衆對房價暴漲的強烈關注，甚至是不滿？⁴

然而，從 2007 年“重慶最牛釘子戶”進入廣大民衆視線以來，眼看到七零八落的各式拆遷現場，大家又可能會滿懷同情地站在拆遷戶立場上，慨嘆他們艱難留守在停水、停電、道路被堵的家園，甚至不惜出動婦女兒童守在危險的拆遷第一線，只為了爭取對自己更有利的賠償。也因為如此，每有“最牛釘子戶”出現，“風能進，

拆賠比是 1 比 1，其中一層賠商鋪，二層以上賠住宅，水貝村村民均選擇了回遷，沒有現金補償。據瞭解，水貝村有 500 多名村民，加上海外僑胞共有 1000 人左右。村裡有 180 多戶人家，其中最大的一戶獲得的賠償面積是 2000 多平方米，但該戶有幾兄弟，分配到每個人頭上大約是兩三百平方米。”（中共深圳市羅湖區委宣傳部官方微信：〈闢謠：二億賠償是謠言！水貝村民已報警，警方已受理！〉轉引自澎湃新聞網 2016 年 10 月 25 日，http://www.thepaper.cn/newsDetail_forward_1549360）

² “水貝村附近的二手房價已達到五萬人民幣 / 平方米”（李望賢：〈深圳水貝村 530 桌宴席惹關注，村民報警止謠言〉，文匯報網站 2016 年 10 月 26 日，<http://news.wenweipo.com/2016/10/26/IN1610260004.htm>）。

³ “在深圳城市更新的道路上，拆遷暴富的神話還將繼續上演。動員、搬遷、拆除、重建，釘子戶與開發商的爭議，站在既得利益者的對立面，不少人認為，這是不勞而獲的體現。”（筆者黑體加重；朱開雲：〈探訪水貝村：被黃金包圍，拆遷補償二億謠言令其成焦點〉，《北京青年報》2016 年 10 月 31 日，<http://finance.people.com.cn/BIG5/n1/2016/1031/c1004-28819660.html>）

⁴ 例如，“在 2015 年，深圳的地價和房價高歌猛進，土地拍賣市場上屢屢出現高價地。深圳房價的漲幅全國第一。陳女士 2008 年在附近以 100 萬元買下的一套房子，如今市場價已高達 500 多萬元。……舊改造就了大批富翁，有相關人士稱或影響深圳舊改補償標準，導致了城市更新門檻提高。某種程度上也間接推昇了深圳的房價。”（筆者黑體加重；朱開雲：〈探訪水貝村〉，《北京青年報》2016 年 10 月 31 日）

雨能進，國王不能進”的西方諺語，⁵ 又會被廣泛傳頌？

也許應該先看看這故事背後，在 18 世紀的英國，圈地運動如火如荼年代的法律和社會背景。

諸如《新近被奪佔有勸令狀》或《封地買賣法》這樣本意是為了保護租戶權利的法規，現在卻逐漸成了財產主人對抗國王苛稅的防禦手段的一部分。反圈地法中反復要求被拆毀的那些籬笆開始變得神聖不可侵犯，這些籬笆逐漸成爲一種分界線，在沒有主人許可的情況下，偷獵者、沒有文書的索賠人，甚至皇家的令狀都不能越過。……開弓沒有回頭箭。地產主人的個人化思潮影響了政府、法律和日常生活。在莎士比亞的戲劇中，我們可以察覺到一種此前的社會從未經歷過的心理發展。允許貪慾不受法律限制，這使得貪慾與節制的鬥爭開始變得內在化。⁶

回到現實，說一千道一萬，拆遷戶們最糾結的，還是到底能拿

⁵ 關於這個典故，衆說紛紜，在此借用 *Financial Times* 的解釋：“這是一句被廣為引用的名言。它出自英國的一位首相威廉·皮特（William Pitt the Elder, 1766~1768 年在任）。皮特用它來形容財產權對窮苦人的重要性和神聖性。原文是這樣的：‘即使是最窮的人，在他的小屋裡也敢於對抗國王的權威。屋子可能很破舊，屋頂可能搖搖欲墜；風可以吹進這所房子，雨可以打進這所房子，但是國王不能踏進這所房子，他的千軍萬馬也不敢跨過這間破房子的門檻。’”（《金融時報》中文網 2006 年 8 月 10 日，<http://big5.ftchinese.com/story/001006116>）另有比較故事性的說法是在德國皇帝與小小磨坊主之間，有人說是德國威廉一世皇帝，還有人從故事出現的時間推斷應該是更早的普魯士國王弗里德里希二世（德文原版故事作者 Johann Peter Hebel (1760~1826)，參見 <http://gutenberg.spiegel.de/autor/johann-peter-hebel-251>）。

⁶ “莎士比亞展現了他同時代人中對貪婪世界的根深蒂固的理解，正如反地產的活頁短論所寫的那樣，在貪婪世界中‘永無止境的貪慾’會被釋放出來：‘……粗魯的兒子應該打死父親；武力將取代公理；正義的兩邊也不再對錯；沒有了對錯，也沒有了正義。那麼包括權利在內的一切，就歸屬於意願，而意願就是嗜好；而嗜好，這隻無所不在的餓狼……’”（筆者黑體加重；安德羅·林克雷特：《世界土地所有制變遷史》，啟蒙編譯所譯，上海社會科學院出版社 2016，30~32 頁）

到多少補償。那麼，是應該鼓勵爭取高額補償、以“充分彰顯私人所有權的價值”；還是壓抑過高補償、以更多地“體現社會公平”？

拆遷補償，到底該怎麼定？

一、拆遷補償，市場決定？

市場供需決定價格，供應短缺導致價格上漲？

“釘子戶”之所以產生，本就是衝著補償來的。例如在香港，從 1980 年代開始，每當有人打聽到有地產商打算收購舊樓重建的消息，就會馬上在該處收購多個住宅單位，稱為“落釘”（下釘），以取得高額賠償。位處香港市區而樓齡超過或接近 50 年的舊樓，有可能進行重建規劃的，往往成為投機者的“落釘”目標。“不少舊樓發展項目被釘王釘死，舊區發展困難重重。”⁷

背靠背商量拆遷補償，隨著時間推移，剩下戶數越少、簽約越晚的“釘子戶”，越容易因他們手頭掌握的“資源”稀缺，而拿到更高的補償金額。誰不想當釘子戶？

例如，號稱“上海最貴地段”的光復里，“這一地塊坐落在世界上最昂貴且發展迅猛的房地產市場的中央”，釘子戶們已經在廢墟中堅守了 16 年。⁸ 又如，深圳出現過“全國最貴釘子戶”，還有

⁷ “以 40 年樓齡舊樓為例，約有 5% 屬於死契。一些‘釘王’持有兩、三個單位已經佔發展項目業權逾 5%，連死契合計約一成。‘釘王’就是拿著一兩個單位與大財團死纏爛打，隨口開天殺價，成為地產商的拔不掉眼中釘。政府看不過眼，建議降低舊樓收購的門檻，只要收購八成業權就可以申請強制拍賣，無需以前的九成業權。”（楊衛隆：《樓市發達指南 2011》，香港財經移動出版有限公司 2010，37 頁）死契，指的是一些業權不清或找不到業主的樓宇單位。

⁸ 〈上海光復里拆遷難，外媒：產權不明晰讓開發商望而卻步〉，《參考消息》2016 年 5 月 7 日，<http://www.cankaoxiaoxi.com/china/20160507/1151670.shtml>。

過堅守十年，如今變成“城市孤島的”。〈那些年最牛“釘子戶”的最終結局〉，耐人尋味。⁹

近年來因城市擴張而徵收農地的情形也很類似。“因為城市只可能按規劃平面擴張，……而規劃區內的農地是不可移動的，規劃區內土地都屬於特定村社集體所有，由特定農戶承包經營。地方政府只可能與這些特定村社和特定農戶打交道。這裡面沒有自由選擇的空間。……因為利益鉅大，農民利用土地不可移動的特點當釘子戶，……這個多要的補償甚至比他們過去幾代人的收入還多。”¹⁰

市場預期決定價格？

前文提到的上海光復里，“周圍地區的平均房價現在已經達到每平方米 1.2 萬美元（7.8 萬元人民幣）。隨著上海房價加速上漲——2016 年 3 月份較年初漲了 25%——光復里地區的拆遷衝突也加劇了。”¹¹ 其中人口最多的一戶，老江自稱“有 27 個戶口，住著一

⁹ 深圳蔡屋圍金融中心改造項目中，“蔡珠祥與張蓮好夫婦態度最為激烈。……2007 年 9 月 21 日，蔡氏夫婦與京基地產簽署補償協議，780 平方米的建築面積共獲得 1700 萬元貨幣補償，未選擇房屋回遷補償，當時被稱為‘全國最貴釘子戶’。後續故事：2012 年蔡屋圍拆遷時選擇實物補償的居民們開始回遷。有居民拿到 20 多套房產補償，總面積 1800 平方米。”（〈那些年最牛“釘子戶”的最終結局〉，環球人物網 2015 年 4 月 28 日，http://www.hqrw.com.cn/2015/0428/24140_6.shtml）2016 年，深圳的新房均價已突破五萬 / 平方米。

¹⁰ 賀雪峰：《誰是農民——三農政策重點與中國現代農業發展道路選擇》，中信出版社 2016，131、150 頁。“相對來講，徵地所涉及耕地差異不是很大，補償比較容易算清楚，而拆遷所拆農民住房，面積、新舊、裝修程度、位置都不同，沒有一個統一的補償標準。拆遷沒有統一的補償標準，或不按統一的補償標準，而是一對一談判，其他農戶很快就會知道，也會要求更高補償和鉅大利益，地方政府在每一處的徵地拆遷，所耗費的成本、精力都是鉅大的。”（賀雪峰：《誰是農民》139 頁）

¹¹ 〈上海光復里拆遷難，外媒：產權不明晰讓開發商望而卻步〉，《參考消息》2016 年 5 月 7 日。

家四代人，……實際上，全家人心裡都有個如意算盤，希望拆遷辦根據家裡的實際需要、按照戶籍人口數量來核算補償，而不是按照面積來核算。……但問題是，老江家的願望跟拆遷辦所能給予的補償，總也對不上號。……拆遷辦的做法，不是‘分房子’，而是讓被拆遷戶拿著這筆補償款，購買政府在郊區配套建設的限價房。……簡單來說，按照拆遷辦給出的這一唯一補償核算方法，越早遷出，對居民越有利。房子在漲價，而居民的房屋評估價格不變，因此，拖得越久，居民所得到的補償縮水越多。”¹² 如果以堅守當“釘子戶”，最終換回地段更好、面積更大的房子為“預期”，只怕越等房價越水漲船高，“預期”越成了鏡花水月？

在賀雪峰의 農村調研中，“正是缺少選擇，使徵地中的農民可以要求更高的土地補償，且通過惡性事件向社會展示出‘弱勢群體’的形象。……即使徵地農民獲得了遠遠高出土地農業用途價值的土地補償，全社會也會認為政府徵收農民土地是損害農民利益的。潛臺詞當然就是，如果政府不徵收農民的耕地，農民種田的收

¹² “如今，眼看著上海房價在 2016 年第一、第二季度大幅度飆昇，老江全家都急了，‘這裡到處都是垃圾，蒼蠅蚊子滿天飛，只要給我們足夠住的住宅，哪怕在嘉定（上海郊區——記者註），我們也願意走’。……老江所持的房產證顯示，這座竣工於 1946 年的老宅，建築面積只有 33.3 平方米。但記者所見到的這棟房子，高達五層。……距離 2014 年 10 月集體簽約已經過去近兩年，這種時間上的拖延，在拆遷戶看來，對政府沒有好處，‘政府一定會著急’；但拆遷辦相關負責人則告訴記者，越拖對居民們越沒有好處，因為房價正在不斷上漲。……面對逐月飆昇的房價，老江‘坐不住’了，他一再向記者表示，只要拆遷辦來找他談，給他們全家安置了住房，他一定會儘快搬走。但拆遷辦相關負責人也告訴記者，不論‘釘子戶’們拖多久，補償標準和補償核算方法都不會改變。老江家 33.3 平方米的房本面積，就只能按照 33.3 平方米核算補償，無論家裡住了 20 口人，還是 30 口人，補償標準都不會改變。”（筆者黑體加重；王燁捷、周凱：〈上海鬧市區“最牛”釘子戶〉，《中國青年報》2016 年 7 月 21 日 5 版，http://zqb.cyol.com/html/2016-07/21/nw.D110000zqnb_20160721_1-05.htm#）

益更大，利益更多。這當然是不符合實際情況的。”¹³

將視角稍放大到當前社會熱議的農村土地制度改革，實行家庭聯產承包制 30 多年後，還繼續強化承包戶當“二地主”的權利，會不會導致農民視承包地等同於私有化？譬如，“在土地整治中，國家投錢改善農業基礎設施，出現農民爭當‘釘子戶’，造成‘斷頭路、斷頭溝’普遍存在……”¹⁴

回頭再看，據上海光復里拆遷辦工作人員介紹，“拆遷過程中甚至有居民一開口就要一億元補償”。¹⁵ 假如深圳水貝村“二億賠償”沒被闢謠，恐怕又成了準拆遷戶們最新的“市場預期”？這樣的“市場預期”，能如意嗎？

拆遷補償的上限？

在上海的拆遷實際操作中，“比如現有的、大多數拆遷辦所使用的‘按面積計價’方式，就是衆多經驗累積而總結出來的‘最公平方式’。這種方式能有效防止拆遷戶在拆遷辦進駐前瘋狂‘加碼’在冊戶籍人數。以往，拆遷戶往往會在拆遷辦凍結戶口前，就‘先知先覺’地在自己戶籍上增加人數。這是拆遷戶針對過去‘既可以按面積計價、又可以按戶籍人數計價’拆遷補償方式的一種應對之策，在面積較小的情況下，這種方式可以有效增加補償額度。

¹³ “實際情況是，在當前階段，徵地所給補償要高於農民種地收益。”（賀雪峰：《誰是農民》150、131~132 頁）

¹⁴ “現實中，土地細碎、產權分散造成的農田水利無法建設、機械無法下田等，農業生產方面的問題，較少有人去研究。”（桂華：〈談中國經濟不講土地問題，將成發展障礙〉，觀察者網 2016 年 10 月 4 日，http://www.guancha.cn/GuiHua/2016_10_04_376138.shtml）

¹⁵ “後來看到區政府下文要強制拆遷了，也就算了”（王燁捷、周凱：〈上海鬧市區“最牛”釘子戶〉，《中國青年報》2016 年 7 月 21 日 5 版）。

但如今，按戶籍人數計價的方法，已經很少被拆遷辦所應用。”¹⁶

在農村徵地拆遷中，“釘子戶多要補償，地方政府不可能輕易多給，因為多給了釘子戶，其他農民也會多要。釘子戶強勢多要，地方政府堅決不給，就形成僵持和僵局，在這個過程中就容易擦槍走火，引發惡性事件。……在當前階段，徵地所給補償要高於農民種地收益。如果因為農民堅決不同意土地徵收，地方政府改變城市規劃，不再徵收農民的土地，或如前不久根據中央政策精神，在大城市周邊劃定永久農業保護區，農田不徵收而用於耕種，這時農民利益預期才真的無法落實，收益淨損失。”¹⁷

漫天要價，就地還錢。談不攏怎麼辦？

“其結果往往是荒誕的現實：高速公路、步行商業街、開挖地下停車場的大坑中聳立著的一幢幢小房子。”¹⁸ 信手拈來，成都〈釘子戶矗立馬路中間八年，多次被車撞〉，“戶主回憶，此前已發生過多次事故，進城車輛開太快，避讓不及，直接衝進院子。”¹⁹ 直接印證了林克雷特講話，“貪慾與節制的鬥爭開始變得內在化”？而現實中駕駛員和乘客的生命安全，誰來理會？

¹⁶ 王燁捷、周凱：〈上海鬧市區“最牛”釘子戶〉，《中國青年報》2016年7月21日5版。

¹⁷ 賀雪峰：《誰是農民》150、132頁。

¹⁸ “時間是一臺鉅大的推土機，中國的許多‘釘子戶’最終被收買、趕走或者死去，因為許多人都是老年人。”（筆者黑體加重；〈上海光復里拆遷難，外媒：產權不明晰讓開發商望而卻步〉，《參考消息》2016年5月7日）

¹⁹ 航拍照片清楚顯示，進城方向原本三車道的設計突然收窄到只有一條道能通行（〈釘子戶矗立馬路中間八年，多次被車撞〉，騰訊新聞 2016年11月24日，<http://news.qq.com/a/20161124/022823.htm#p=3>）。又如，光復里“最牛釘子戶”老江的老鄰居不滿拆遷進度被拖延，吐槽建築面積僅33平米的“老江家根本不可能住得下27口人，‘五層樓，你算算，27個人，兩人一張床，至少14張床，他家五層樓，放得下嗎？’”（王燁捷、周凱：〈上海鬧市區“最牛”釘子戶〉，《中國青年報》2016年7月21日5版）

從更宏觀層面看，“廣州原定 2012 年底完成 52 個‘城中村’整體拆除僅獵德村完成”。²⁰ 賀雪峰說，“僅僅一個獵德村的城中村改造，廣州市財政即支付 40 億改造費，再加上 70 萬平方米商品房讓利的土地財政收入，兩者之和高達上百億元。廣州市因此不再願意改造第二個城中村，而廣州現有城中村一百多個。”²¹ 實際上，獵德村之後，廣州還硬著頭皮完成了市中心黃金地段的另一個城中村——楊箕村的改造。“在楊箕之後，被列入廣州整村改造的‘城中村’還有多達 50 餘個。由於村民爭議較大，絕大多數村在改造方案環節便停滯不前。廣州‘城中村’改造的終結計劃，也早在 2012 年就將目標年份從 2012 年延至 2020 年。”²²

市場定價是最溫和的手段？

《大分流》作者彭慕蘭不以為然。彭慕蘭與托皮克合著《貿易打造的世界》舉重若輕，簡潔短文娓娓道來：

歷來常有人認為商業是人類得以文明開化的憑藉，更有人提出“柔性商業”（doux commerce）理論，認為商業使人類免於暴力相向。競爭對手不為爭奪數量有限的資源而動刀動槍流血死人，……市場會將個人動武侵略的衝動，轉化為有益社會的繁榮。……但令人遺憾的，認為市場經濟擴散對人類社會有益這一樂觀看法，隱瞞了市場經濟所賴以建立而具重大歷史意義的暴力基礎，以及始終存在於市場經濟（特別是非歐洲人世界裡的市場經濟）背後不斷動用武力一事。……身為史學家，……我們看到血腥的手和那隻不可見

²⁰ 劉進、陳晨、楊璐、夏侯命波、黃詩然：〈楊箕拆遷能否破“城中村”改造困局〉，《南方日報》2013 年 8 月 5 日 A12 版。

²¹ 賀雪峰：《誰是農民》88 頁。

²² 劉進、陳晨、楊璐、夏侯命波、黃詩然：〈楊箕拆遷能否破“城中村”改造困局〉，《南方日報》2013 年 8 月 5 日 A12 版。

的手往往狼狽為奸；甚至，往往這兩種手屬同一軀體所有。²³

從廣州楊箕村改造正式提上日程開始，“誰也沒想到，這一路走來如此悲壯——維權、逼遷、強拆、死亡相繼出現，其間夾雜著已遷村民和留守村民的對峙、釘子戶滿身的傷痕、百餘位老人在等待回遷中病故……三年間，留守戶的生活已經嚴重偏離正常軌跡，有人被打、有人跳樓、有人性格變異，是什麼在支撐著他們做出這些異於常人之舉？”²⁴

可惜，楊箕村不是孤例。無論暴力拆遷還是暴力抗拆，受傷、逝去的都是鮮活的生命……²⁵ 拆遷中的各種暴力現象屢見不鮮，恰

²³ “不管在哪個地方，都花了很長時間才揚棄較傳統的互惠觀（得到多少商品和恩惠就回以等值的商品、恩惠）、地位交易（status bargaining，在眾所認知彼此地位不平等的人士之間，這是較行禮如儀的交易）、或亞里士多德的公正價值觀（價格不由市場裡的實物交易決定，而由道德經濟的倫理貿易個觀決定），轉而接受供需決定價格的觀念。……即使是高度發展的大型文明，也往往不是建立在市場法則上。”（筆者黑體加重；彭慕蘭、史蒂夫·托皮克：《貿易打造的世界——社會、文化、世界經濟，從1400年到現在》，黃中憲譯，（臺北）如果出版事業股份有限公司2012，223、232、22~23頁）

²⁴ “等待回遷的村民則認為，哪怕說得再冠冕堂皇，‘釘’著不走無非就是為了更多的利益，並在這個過程中綁架了村民的利益。……2011年12月，越秀區法院發起第一次強制執行，此後又發起了兩次，效果都不明顯。‘真正強拆的不過兩三戶。’一度還引發了留守戶更激烈地對抗。李啟忠便是那時在自家老房子裡擺上了汽油、煤氣罐和各種自製燃燒瓶。……2013年7月11日，李健明、李啟忠在拆遷補償協議上簽字，長達三年的楊箕改造搬遷工作終於畫上了句號。（村支書）張建好感慨地說，總算可以鬆一口氣。在這段刻骨銘心的經歷之後，身心皆疲的她堅持表示，無論如何2013年7月都要退休。在村支書任上20餘年，過去三年讓她感到‘驚心動魄’。”（筆者黑體加重；劉進、陳晨、楊璐、夏侯命波、黃詩然：〈楊箕拆遷能否破“城中村”改造困局〉，《南方日報》2013年8月5日A12版）

²⁵ 〈甘肅隴南群體事件始末：市政府醞釀搬遷引發〉，《新京報》2008年11月27日，<http://news.sina.com/c/2008-11-27/034916732305.shtml>；〈成都“拆遷自焚”事件調查通報〉，四川新聞網2009年12月3日，<http://scnews.newssc.org/system/2009/12/03/012464005.shtml>；安徽利辛〈八旬老人遇野蠻拆遷在家中被砸死〉，《現代快報》2010

恰因為“血腥的手和那隻不可見的手往往狼狽為奸”？

二、市場邏輯的道德前提？

說到市場決定的理論依據，幾乎被奉為自由市場資本主義“聖經”的，是亞當·斯密《國民財富的性質和原因的研究》（簡稱《國富論》）。

為什麼理論上頭頭是道、追求利益最大化天經地義的市場邏輯，在現實中卻千瘡百孔，甚至血跡斑斑？湯因比一語中的：

蘇格蘭教授亞當·斯密 1776 年出版了一本有影響的著作《國民財富的性質和原因的研究》。該書認為，如果每個人都自由追逐自己的經濟利益，結果將帶來全社會最大的經濟繁榮。亞當·斯密提出這個觀點的前提卻為人們所忽視，無論如何，這個觀點本身卻是令人難以置信的。通過更為自由地滿足貪慾來促進生產將會伴隨浪費與混亂的競爭，在無政府狀態下的經濟競爭中，成功者只是少數，犧牲者卻是多數。²⁶

年 2 月 10 日，<http://dailynews.sina.com/gb/chn/chnlocal/sinacn/20100210/12461188928.html>；江蘇〈東海政府自焚案後仍拆遷，家屬否認漫天要價〉，《新京報》2010 年 3 月 30 日，<http://news.sohu.com/20100330/n271189398.shtml>；〈雲南女拆遷戶懷抱一歲幼子引爆炸藥致四死 16 傷〉，人民網 2012 年 5 月 11 日，<http://house.people.com.cn/GB/17860718.html>；〈山東農民抗徵地住帳篷被燒死，村民守冰棺防搶人〉，《京華時報》2014 年 3 月 22 日，<http://news.qq.com/a/20140322/001626.htm>；海南〈海口拆違雙方各執一詞：暴力拆遷還是暴力抗法〉，《中國青年報》2016 年 5 月 3 日，<http://www.chinanews.com/gn/2016/05-03/7855778.shtml>；〈為拿補償，村民高壓線旁壘 280 棟磚房〉，騰訊新聞 2016 年 7 月 28 日，<http://xw.qq.com/news/20160728037899/NEW2016072803789903>）；河北〈賈敬龍殺人案調查：答應的“婚後再拆”變卦〉，中青在線 2016 年 11 月 15 日，<http://news.qq.com/a/20161115/030496.htm>）……

²⁶ 筆者黑體加重；湯因比：《人類與大地母親》，徐波等譯，上海人民出版社 1992，697 頁。

被人們忽視的前提是《道德情操論》，亞當·斯密的開篇第一句：“一個人，無論被人們認為如何自私，在其天性中總是很明顯地存在著這樣一些本性——關心別人的命運，把別人的幸福看成是自己的快樂，雖然除此之外他一無所得。”²⁷ 為此，亞當·斯密反復強調：

社會可以像它存在於不同商人中間那樣，在人們互相缺乏愛和關心的情況下存在著；……但是，社會不可能永遠存在於那些互相傷害和損傷的人中間。當彼此之間開始互相傷害、互相產生敵意和憤恨時，一切的社會聯繫都會被剪斷，……所以，說正義是社會的基礎，要比說仁慈是社會的基礎更確切。……行善並不是支撐建築物的地基，而是美化建築物的裝飾品，……反過來，正義卻是支撐整個建築物的主心骨。如果主心骨鬆動的話，那麼整個人類社會就必然會轟然崩塌。

當他人的幸福或不幸在各方面都以我們的行為而定時，我們不敢按自私之心可能提示的那樣把一個人的利益看得比眾人的利益更為重要。

個人絕不應該把自己看得比其他任何人更為重要，以致為了私利而傷害或損害他人，即使前者的利益可能比後者的傷害或損害大得多。²⁸

為此，亞當·斯密深揭狠批“嫌貧愛富所引起的道德情操敗壞……追逐名利與追求美德是兩種截然不同的道路，追求財富的人時常放棄通往美德的道路。通往美德的道路和通往財富的道路往往

²⁷ 亞當·斯密：《道德情操論》，樊冰譯，山西經濟出版社 2010，2 頁。

²⁸ “雖然沒有什麼善良之心，社會也是能存在於一些不那麼令人愉悅的狀態之下，但是不義的橫行必定會導致它的毀滅。……出於對自己幸福的關係，我們要具備謹慎的美德；出於對他人幸福的關心，我們要具備正義和仁慈的美德。”（筆者黑體加重；亞當·斯密：《道德情操論》67、109、220 頁）

有著激烈的衝突。”²⁹ 林克雷特進一步解讀：

亞當·斯密在《道德情操論》裡所強調的是，“看不見的手”是因為意識到他人的看法而產生的，也是因為對幸福的渴望而產生的。在道德真空中，看不見的手是無法發揮作用的。……《道德情操論》中的社會性為《國富論》提供了必要的基礎，……《道德情操論》和《國富論》中都有一條警告——只有在關心公共福祉的環境中，看不見的手那自我修正的能力才會發揮作用。³⁰

換句話說，與人們耳熟能詳的經濟人假設“利己”相對應，亞當·斯密強調的這個前提或許可以濃縮為“利他”二字——只有當利他和利己雙劍合璧，那隻“看不見的手”才能真正發揮出有益的作用？

三、增長的土地價值應該歸誰？

將土地問題放到“關心公共福祉的環境中”，孫中山早在百年前已看得透徹：

不過近來歐美的經濟潮流，一天一天的侵進來了，各種制度都是在變動，所受的頭一個最大的影響，就是土地的問題。比方現在廣州市的土地，在開闢了馬路之後，長堤的地價，和20年以前的地價，相差是有多少呢？又像上海黃浦灘的地價，比較80年以前的地價，相差又有多少呢？大概可說相差一萬倍。……

講到這種事實，在變成富翁的地主，當然是很快樂的；但是考究這位富翁原來只有三百元買得那塊地皮，後來沒有加工改良，毫

²⁹ 原文黑體小標題；亞當·斯密：《道德情操論》43~45頁。

³⁰ 筆者黑體加重；安德羅·林克雷特：《世界土地所有制變遷史》63~66頁。

沒有理會，只有睡覺，便坐享其成，得了幾千萬元。這幾千萬元是誰人的呢？依我看來，是大家的。因為社會上大家要用那處地方來做工商事業的中心點，便去把他改良，那塊地方的地價，才逐漸增加到很高。好像我們現在用上海地方做中國中部工商業的中心點，所以上海的地價比從前要增漲幾萬倍。又像我們用廣州做中國南部工商業的中心點，廣州的地價也比從前要增漲幾萬倍。上海的人口不過一百多萬，廣州的人口也是一百多萬；如果上海的人完全遷出上海，廣州的人完全遷出廣州，或者另外發生天災人禍，令上海的人或廣州的人都消滅，試問上海廣州的地價，還值不值現在這樣高的價錢呢？由此可見土地價值之能夠增加的理由，是由於眾人的功勞，眾人的力量；地主對於地價漲跌的功勞是沒有一點關係的。……但是地價是由甚麼方法才能夠增漲呢？是由於眾人改良那塊土地，爭用那塊土地，地價才是增漲。地價一增漲，在那塊地方之百貨的價錢，都隨之而漲，所以就可以說眾人在那塊地方經營所賺的錢，在間接無形之中，都是被地主搶去了！³¹

³¹ “像澳洲有一處地方，在沒有成立市場以前，地價是很平的。有一次政府要拍賣一塊土地，這塊土地，在當時是很荒蕪的，都是作垃圾堆之用，沒有別的用處，一般人都都不願意出高價去買。忽然有一個醉漢闖入拍賣場來了，當時拍賣官正在叫賣價，衆人所還的價，有一百元的，有二百元的，還有到 250 元的；到了還到 250 元的時候，便沒有人再加高價。拍賣官就問有沒有加到三百元的？當時那個醉漢，醉到很糊塗，便一口答應，說我出價三百元。他還價之後，拍賣官便照他的姓名定下那塊地皮。地既賣定，衆人散去，他也走了。到了第二天，拍賣官開出賬單，向他要地價的錢。他記不起昨天醉後所做的事情，便不承認那一筆賬；後來回憶他醉中所做的事，就大生悔恨。他對於政府，既不能賴賬，只可費了許多籌畫，盡其所有，才湊夠了三百元來給拍賣官。他得了那塊地皮之後，許久也沒有能力去理會。相隔十多年，那塊地皮的周圍，都建了高樓大廈，地價都是高到非常。有人向他買那塊地皮，還他數百萬的價錢，他還不放手。他只是把那塊地分租與人，自己總是收地租。更到後來，這塊地便漲價到幾千萬，這個醉漢便變成了澳洲第一個富家翁。推到這位澳洲幾千萬元財產的大富翁，還是由買三百元的地皮來的”（筆者黑體加重；孫中山：《三民主義·民生主義》，（臺北）三民書局股份有限公司 1997，203~205 頁）。

孫中山關於土地價值深入淺出的講解，應該也不是憑空而來的。

例如，古典經濟學的創始人，比亞當·斯密早一百年的英國經濟學家威廉·佩蒂（Sir William Petty），“一個堅持不懈的自由貿易主義者”，“一個徹頭徹尾的資本主義者”。“在佩蒂對私有土地價值的反復計算中，最重要的一點是一個無法改變的事實，如他在《政治算術》裡所寫的那樣，‘土地的租金（利潤）因為人的數量眾多而增長。’從某種意義上來說，很顯然，不斷增長的人口所帶來的需求會推高土地的價值，而且，‘同等面積、同等質量的土地，其在英格蘭的價值（應該）四五倍於其在愛爾蘭的價值，但是其在荷蘭的價值是其在英格蘭的四倍；因為英格蘭的人口數量是愛爾蘭人口的四五倍，而只有荷蘭人口的四分之一’。……以至於他設想將英國在美洲的全部殖民地人口都帶回英國本土，如此一來，‘更為密集的人口將會提高土地的租金’。”³²

百年前的真知灼見，在房地產市場熾熱發展的今天，更能引起共鳴。

例如，賀雪峰分析“農村宅基地能夠擁有價值的兩條鐵律”：

城市建設用地動輒數百萬的出讓價，讓社會對土地形成了鉅大的價值想像，似乎土地有著超乎尋常、點石成金的魔力。可以對土地價值魔力構成佐證的是沿海發達地區和大中城市郊區農村宅基地價值的飆昇。江浙農村的宅基地價值多在數十萬甚至上百萬，北上廣近郊的宅基地價值多在百萬元以上。……宅基地本身並無價值萬金的魔力，僅僅是因為土地不可移動，使宅基地這樣的農村建設用

³² “他熱忱地支持自由競爭的原則，並支持讓被一百年後的亞當·斯密稱為‘市場’的東西來決定價格、匯率和生產效率。佩蒂理論的核心是兩個互補的理念：土地應該被當作資本，而只有勞動力才能釋放出土地的價值。”（筆者黑體加重；安德羅·林克雷特：《世界土地所有制變遷史》58~63頁）

地可以分享地方經濟發展所帶來的增值收益。因為是對地方經濟發展利益的分享，農村宅基地的價值就與兩個因素有關：一是農村與地方經濟中心的距離，距離越近，土地價值越高，超出城市經濟輻射範圍的宅基地就無法分享地方經濟帶來的增值收益；二是地方經濟發展程度，地方經濟越發達，宅基地越貴。³³

“佔極少數的沿海發達地區、大中城市近郊以及城中村的農民”，從賀雪峰的調查來看，“這部分農民的狀況要遠好於全國農民的總體狀況，且農民盼徵地盼拆遷，是一個被有意遮蔽了的事實，這些有了徵地拆遷機會的農民不是不願徵地拆遷，而是希望獲得更大更多的徵地拆遷利益。”³⁴

四、思考

徵地拆遷提供回遷房，有人卻一門心思只想貨幣補償；給了貨幣補償，又有釘子戶堅持要實地回遷。³⁵ 更何況，補償金額、面積，多了少了，一語不合談不攏，暴力拆遷和抗拆按下葫蘆起了瓢。那

³³ 筆者黑體加重；賀雪峰：《誰是農民》137~138 頁。

³⁴ 賀雪峰：《誰是農民》XII~XIII 頁。“中國不同地區的情況有極大差異，……但土地上附著的利益卻主要集中在沿海發達地區和大中城市郊區。以宅基地為例，沿海發達地區和大中城市郊區，因為區域經濟強大輻射力，農村宅基地可以分享到區域經濟發展的好處，從而具有遠高於農地的價值。……在有些地方，城郊尤其是城中村，農民已經成為土地食利者。他們的狀況不僅遠好於全國一般地區的農民，甚至要好於城市居民。”（筆者黑體加重；賀雪峰：《誰是農民》92 頁）

³⁵ 例如，1990 年代初以 18 萬買下“龍華民治樟坑華僑新村 68 號”地塊建七層樓房的楊美蘭，“2011 年補償款曾談到 2000 多萬，楊美蘭堅守：不要賠款，我要房子！可以接受拆遷，前提是建成的樓要分她六個孩子一人一套，而且給她一樓的商鋪。”最後，2011 年建成營運的高鐵樞紐深圳北站，與旁邊這座孤零零的小房子形成了鮮明對照。（〈那些年最牛“釘子戶”的最終結局〉，環球人物網 2015 年 4 月 28 日，http://www.hqrw.com.cn/2015/0428/24140_6.shtml）

就都別拆了，學習廣州，原定 2012 年底整體拆除 52 個“城中村”，大幅減少到至今只完成了兩、三個，剩下約 50 個村都推遲到 2020 年？2020 年也近在眼前了！能否從這一堆亂麻中理出頭緒，給出“更合理”的方案？

或者，另闢蹊徑，走一條對社會更公平、更接近全社會效益最大化的道路？畢竟，“當前有機會被徵地拆遷的農戶不到全國農戶總數的 5%，且全國 95% 的農戶永遠沒有因為城市化而獲得徵地拆遷補償的機會。”³⁶ 還有城市居民，五億多人裡能靠徵地拆遷獲得“一夜暴富”機會的，比例只會更少？越來越倚重市場調節，土地增值的利益必然只能由少數人獲得，整個社會的貧富差距只會越來越大。

回頭再看孫中山當年提出的“漲價歸公”概念，其中精髓值得反復體會、仔細參詳。

地價定了之後，我們更要有一種法律的規定，……就是以後所加之價完全歸為公有。因為地價漲高，是由於社會改良，和工商業進步。……這種把以後漲高的地價收歸眾人公有的辦法，才是中國國民黨所主張的平均地權，才是民生主義。這種民生主義，就是共產主義；……因為三民主義之中的民生主義，其大目的所在就是要眾人能夠共產；不過我們所主張的共產，是共將來不是共現在。

土地問題能夠解決，民生問題便可以解決一半了。³⁷

³⁶ 賀雪峰：《誰是農民》150 頁。

³⁷ “這種辦法是什麼呢？就是政府照地價收稅和照地價收買。究竟地價是照甚麼樣定法呢？依我的主張，地價應該由地主自己去定；……地主如果以多報少，他一定怕政府要照價收買，吃地價的虧；如果以少報多，他又怕政府要照價抽稅，吃重稅的虧。在利害兩方面互相比較，他一定不情願多報，也不情願少報，要定一個折中的價值”（筆者黑體加重；孫中山：《三民主義·民生主義》210~211 頁）。