

# 社会治理视角下房屋拆迁项目社会稳定风险评估研究

姚 杰\*

辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司, 安徽 246000

**摘 要:** 房屋拆迁在社会治理视角下凸显出利益的冲突, 很有可能在一定程度上会将社会风险变为新时期下的公共危机, 因此需要进行切实有效的社会稳定风险评估工作。相关部门随之凭借先进理念对以往的工作模式做到审视, 寻找到其中不足, 有方向地改进, 增大拆迁的保障, 避免工作中腐败现象的出现, 加强各方的沟通, 彰显工作中的责任心, 最终使管理机制得到极大程度地完善, 剔除前行途中可能出现的多种风险, 使房屋拆迁工作凸显出的和谐性, 做到高质高效, 保证社会能够朝着稳定的方向前行并有序发展。

**关键词:** 房屋拆迁; 项目; 社会稳定; 风险评估; 研究

## 一、前言

新时期下的房屋拆迁工作组需要从理性等多方角度去审视各环节, 使房屋拆迁后的场地能够更科学且合理地被运用, 凸显其多功能性, 对经济社会的前行有着极大程度地促进效用, 是当下拆迁工作中的重点<sup>[1]</sup>。科学的拆迁可以对居民的生产有着不同程度地改善, 同时也能对未来的生活环境做到保护, 凸显出房屋拆迁在社会治理视角下的重要价值。实际工作中, 拆迁引发的矛盾愈发地激烈, 需通过科学的评估方法保证社会的稳定并更加和谐。

## 二、社会治理视角下的社会稳定风险的特征

社会治理视角下的房屋拆迁项目中, 风险评估在社会稳定方面凸显出其价值, 也有着自身的稳定性。

### (一) 不确定性

因被拆迁人具有能动性, 也有着利益的需求, 在对其所有的房屋进行拆迁时可能会产生一定的矛盾, 呈现出社会稳定风险, 如及时进行切实有效地管理和协商, 则能在极大程度上减少风险概率<sup>[2]</sup>。反之, 若没有根据实际情况进行有针对性地管理, 那么可能会出现新的风险, 而相关人员并没有极高的反应能力和应对策略, 社会稳定风险增大。

### (二) 阶段性

即潜在的风险和在拆迁后所出现的结果等, 需要工作人员认真地对待, 从社会治理视角下进行社会稳定的风险评估<sup>[3]</sup>, 当风险发生时, 应时结合实际情况进行针对性地处理。

### (三) 客观性

因拆迁的项目很难与人们的需求相契合, 不能够对所有人的要求做到满足, 故在进行补偿时遇到大众的抵触, 即钉子户, 使拆迁工作被阻碍, 同时也会出现强拆的现象, 增强社会稳定风险, 在客观性中呈现出一定的必然性, 虽无法杜绝但能保证风险的降低。

## 三、社会治理视角下房屋拆迁项目社会稳定风险的内涵

风险即社会环境下可能出现不同程度之伤害或相应损失时所凸显出的不确定性。现阶段, 房屋拆迁中所出现的社会稳定风险则是指在对一些房屋进行拆迁时, 所制定的相应决策与实施环节给群众带来财产等利益方面的不同损失, 也对其生活及工作等诸多方面造成一些影响, 最终给社会和谐带来不稳定性, 出现公共危机的可能性。正常来讲, 能够对被拆迁人造成的影响有两个方面。

### (一) 区域不同导致补偿方式和所使用的标准呈现出差异性

易使被拆迁人与自身情况进行对比而产生攀比心理, 在思想上开始不平衡并付诸行动, 例如, 拒绝拆迁、抵抗等, 更有甚者会采用的示威手段来获取心理平衡, 但对拆迁工作有所阻碍, 继而形成公共危机。

### (二) 被拆迁者在面临生活方面的改变时, 易出现心理问题

\*通讯作者: 姚杰, 1980年8月, 男, 汉族, 安徽安庆人, 就职于辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司, 中级工程师, 本科。研究方向: 土地房地产评估、社会稳定风险评估、信用评估、不动产登记代理方面工作。

例如,因生活环境的变化而导致与周围邻居不熟悉,缺少原有的亲切和熟悉感,在心中萌生失落感,加之补偿标准的不同,使之产生剥夺感,形成潜在社会稳定风险。

#### 四、社会稳定风险评估中的问题

##### (一) 主体不明确

房屋的拆迁中,部分主体不够明确,使社会稳定风险的概率加大,也凸显出风险评估的价值。正常来讲,开发商属于真正的拆迁人,用地单位也能够进行相应的拆迁,但还需要政府的协调,使拆迁能够顺利地进行<sup>[4]</sup>。实际工作时,地方政府因不同原因以拆迁人的身份进行房屋拆迁的工作,而真正的拆迁人却并没有更好参与其中,义务得不到履行。

##### (二) 缺失科学性

现阶段,土地的价格呈现出极速的上涨,社会稳定风险评估工作的质量有所下降。工作人员的专业能力不足,相应的评估机构缺少专业的技术和多种手段,工作的质量停滞不前。与此同时,受到内外多种因素的影响,使风险评估的指标发生改变,易与最终的结果出现不同程度地偏离,而缺失准确与科学性<sup>[5]</sup>。当下,人们也懂得对自身的资产进行相应的评估,对其价值有着一定的了解,在拆迁时为满足自身的利益而拒绝配合,易与参建单位产生利益矛盾与并发生争执,形成社会稳定风险,也使工程进度受到阻碍。近年来,房屋价格呈现出上涨趋势,在拆迁时由利益引起的纠纷及争执也越来越多,使工程延长而整体进度受到不同程度影响,社会风险激增,正是评估不够科学的体现。

##### (三) 保障机制不完善

为加强拆迁工作的整体进度,参建单位会给予被拆迁人一定的利益补偿,在项目的执行中也凸显出简单化,没有形成长效意识,社会稳定风险评估不到位,管理意识薄弱,也没有对被拆迁人的利益做到最大程度地保障,正是机制不完善的表现<sup>[6]</sup>。拆迁时,参建单位及相关部门没有进行安置房的合理分配,过分地依靠政府的补贴,使被拆迁人的生活受到不同程度地影响,产生多种顾虑,极易形成社会稳定风险。

#### 五、社会治理视角下房屋拆迁项目社会稳定风险评估管理措施

##### (一) 遵循原则,设计评估

针对评估工作中可能遇到的不同对象,需要进行灵活化的评估设计,需要不同指标来完成科学评估,凸显出整体与简洁性,同时还要保证工作中统一性,那势必需要遵循相应原则,才能进行有效评估。

##### 1. 保证评估层次性

即根据社会稳定风险评估方向来设计不同指标层。相关部门划分出拆迁项目、实施环节、群众反馈这三个风险板块,继而制定与之需求相契合的指标层。例如,一级指标由三个风险板块来组成,同时可涵盖四个左右的不同指标组成的二级指标,而三级指标由拆迁所涉及的单项指标而组成的。每一层所涉及评估指标,要呈现出独立性,避免产生重叠情况,整体评价体系中涵盖的不同层次要由高及低进行阶梯式的构建。

##### 2. 考虑社会稳定风险的明确

即将评估指标通过多种方式转换为可操作方式,确定实施方案。因风险源有着多样性,不同层次指标下都可能存在相应的风险源,那么就必须要考虑社会稳定风险的可测性。相关人员凭借先进理念,结合实际情况去选用定性方式,通过问卷调查手段来获取所需信息,同时配以专业访谈来对所设计评估风险源做到分析,再将所述内容进行总结,得出可操作语言。风险的明确中还可以选用定量手段来进行拆迁测量,例如,结合当时整体经济水平、地区特色和住房安置率等诸多方面,适当的时候将定性与定量手段进行结合的,实现风险可测。

##### 3. 依托动态性原则

即不断去创新排除风险的方式、风险源和对不同风险有所限制的因素等,故对风险评估体系做到三个阶段设计,即决策前与中,实施前,做好风险爆发的多种应对准备,对预警系统进行完善,加大识别力度,对风险水平做到极大程度限制,使社会环境呈现出良性运行。基于以上三个原则,相关人员对评估步骤和操作内容做到准确设计,选用德尔斐法来进行意见权衡,邀请多位专家参与讨论,形成多个指标组成的有着层次化的拆迁项目社会稳定风险评估体系,通过一致性操作来表示指标权重。对于内容的设计,可以考虑“重大事项”,建立起数据模型,通过科学分析来收集风险评估的因素集,再借助燃烧物、点火温度等去调整项目内容,凸显出科学合理性。对社会稳定风险评估的结果需要借助精准的风险系数进行相应表示,划分出三个临界阈值,当达到临界点时,项目必须立即停止,继而进行风

险消除再继续工作，保证安全执行。

#### （二）增大保障，避免腐败

房屋拆迁时，政府部门需要秉承着公平性的原则，加强各环节的管理，避免腐败现象，对被拆迁人的权益做到最大程度地增强，同时也明确拆迁中的主体，划分相关的责任，制定有针对性地惩罚策略，将拆迁的面积、房屋的价值等细节内容做到透明化的公示，避免拆迁中的腐败，使社会稳定风险管理高质高效<sup>[7]</sup>。在房屋拆迁时，相关部门可以根据实际情况将满足相应条件的被拆迁人纳入失地保障中，按规定进行相应的补偿，将各类过渡费等发放到位并做好登记，尽量减少补偿的中间环节，使资金被截流的风险有效地降低，增大保障而提升公信力，使管理力度逐渐增强。

面对长期的保障问题，工作人员应加强沟通，通过多种渠道了解群众的需求，减少其在拆迁中的顾虑，配合拆迁，使工作进度加快，继而迅速地完成任务，对土地的功能做到最大程度地释放，使社会稳定风险被减少。新时期下，房屋拆迁项目的实施需要在多方的考虑下进行，增加拆迁后对群众的保障，使之感受到自身被尊重，继而减少风险出现的概率，消除社会稳定风险的因素，避免腐败，彰显公正廉洁性，使群众的权益被保障。

#### （三）加强沟通，彰显责任

房屋拆迁项目中所出现的不稳定因素大多是产生于被拆迁人和参建单位间的对立，继而有可能产生极端的的行为，究其根源即利益的诉求得不到满足，心理呈现出不平衡性。被拆迁人的生活环境与其人文品质等会对其心理感知有着一定的影响，那么工作人员可以从文化方面入手，将此视为沟通中的助燃剂，站在被拆迁人的角度去考虑，以其眼中的社会风险及心理需求进行切实有效地把控，能够找准切入点，通过多样化的沟通方式去加强彼此的联系，表明自身的目的及需求，彰显房屋拆迁中的责任。被拆迁人的心理是不稳定因素中的关键，是整个房屋拆迁工作能够稳定进行的先决条件，应在房屋拆迁项目被确定后，通过多样化并有着的深度性地沟通对被拆迁人的心理感知及其多种不同的利益诉求进行切实有效地掌握，凸显房屋拆迁工作的公正性，也使各操作环节有客观性，减少社会稳定风险<sup>[8]</sup>。

工作人员考虑房屋在当前阶段的价值并做好科学的评估，通过货币补偿的方式来对其利益诉求进行最大程度地满足，还应根据实际情况为其提供拆迁安置，不会对其事业及生活等带来过大的影响，使之生活习惯得到相应的保持。与此同时，在房屋拆迁项目实施时，利益双方在信息不对称的情况下，需要多方的沟通，做到信息的同步与透明，将社会稳定风险的概率降到最低，增设互动环节，使被拆迁人能够表达出心中所想，保证社会舆论的正确方向。房屋拆迁项目的进行中，工作人员还需对社会舆论做到相应的引导，借助多方的沟通渠道去评估社会稳定风险，从中发现问题，继而通过有针对性地疏导来遏制风险，彰显社会治理视角下房屋拆迁项目管理的有效性。在房屋拆迁项目的进行中，政府也需要获得被拆迁人的信任与支持，对自身的定位做到多元化，将信息准确地发布给大众，使之更好参与其中进行默契的配合，降低社会稳定风险的发生概率。

#### （四）完善机制，剔除风险

社会稳定风险的评估是整个管理的科学依据，能够对房屋拆迁项目的各项操作有着一定的促进效用，使之得以顺利地展开，剔除可能出现的诸多风险。房屋拆迁项目的实施中，相关部门必须先对风险进行科学且合理的评估，对拆迁可能出现一些有着隐藏性的风险做到最大程度地规避，有针对性地设计相应的措施去应对工作中的问题，凸显社会稳定风险评估的有效性，为后续各环节的工作带来准确地指导。拆迁过程中易发生群体性的事件，也是矛盾激化下的必然结果，一方面，政府所制定的决策有着不完善性，拆迁单位在执行时不够科学，没有较为全面地考虑众多的影响因素；另一方面，社会稳定风险评估工作的科学性不足，没有预见可能出现的风险。科学性是社会在前行时制定相应战略的支撑，社会稳定风险评估机制需做到切实有效地完善，使评估的结果更为精准，凸显科学性，面对房屋拆迁所存在的诸多问题快速化解，能够在极大程度上保护被拆迁人的利益，满足其真实的需求。在房屋拆迁项目开始之前，必须通过相应的评估机制来进行社会稳定风险的评估，做到最大程度地预防，在保障被拆迁人的利益下完成拆迁的相关工作，在社会治理视角下化解风险，使社会愈发的稳定，城市的建设水平被推送至新的高度。

#### （五）生态拆迁，维护环境

房屋拆迁的过程中通常会使用多种不同的大型机械设备来进行各拆迁环节的工作，周期一般较长，也易对周围环境造成不同程度地影响，给周边地区人群的生活带来众多不便，继而易引发社会稳定风险。对于自然环境，拆迁所产生的粉尘、噪音和设备运转所产生的尾气等会给环境带来一定危害，对群众生命安全也有着一定威胁，需凭借先进理念做到生态拆迁，才能对施工现场做到切实有效地把控，对施工所产生的路面障碍进行清理，减少对行驶车辆及群众

日常出行所带来的影响,保证安全。相关部门结合环保理念,对拆迁进行生态化实施,设计绿色施工项目,对环境做到保护,让群众看到拆迁后的长效性。

1. 考虑社会环境,在进行拆迁作业时,对周围群众的作息时间做到全面调查,与之进行相应沟通,言明可能出现的噪音、粉尘等,让其能够有所准备,同时有意识地避开群众休息的各个时段,对施工强度做到相应调整,既保证能够在工期内完成拆迁,又不会与群众利益产生冲突。拆迁施工时,基于社会治理视角对路面进行切实有效的清障,对现场做到严格监督。

2. 从自然环境这一方向去设计拆迁项目,凭借先进理念来启动新时期下绿色能源,对机械操作做到合理调配,借助科学技术来进行地质勘测,从多角度去保证拆迁各环节的安全性。实际施工时,尽量避免大范围的沙石工作,若无法避免则应设计好的车辆行驶路线,避开高峰期,还需对所经过路面做到及时清理,在相应程度上减少环境污染,凸显社会稳定风险评估的引导性,使拆迁各项工作得以顺利进行。

#### 六、结束语

社会进步的前提下,城市建设项目越来越多,拆迁工作也更为重要,同时拆迁也暴露出诸多的问题,甚至出现伤人或打砸等严重的事件,社会的稳定呈现出不同程度的风险。面对这种情况,相关部门通过科学且多样化的手段对风险管理中的问题做到切实有效地分析,对工作进行风险评估,加强与被拆迁人的多方沟通,增加彼此的信任,使之利益受到最大限度地保障,更使社会稳定风险管理凸显出的实效性,经济随之稳步前行。

#### 参考文献:

- [1]王彦亭.农村房屋拆迁项目社会稳定风险管理研究[J].农村经济与科技,2018,29(10):197-198.
- [2]黄海莉,耿伟,刘金明.重大政策社会稳定风险评估初探——以北京市延庆区世园会围栏区两村征地拆迁工作为例[J].中国工程咨询,2016(10):48-50.
- [3]李根,徐元忠.南水北调东线卤汀河拓浚工程征地拆迁社会稳定风险评估[J].浙江水利科技,2013,41(04):76-78.
- [4]杨芳勇.论重大事项社会稳定风险评估机制中的社会工作——以房屋拆迁为例[J].社会工作,2013(03):29-36+151.
- [5]杨芳勇,沈克慧.论房屋拆迁社会稳定风险评估体系的建立[J].南昌大学学报(人文社会科学版),2012,43(06):51-56.
- [6]杨芳勇.论重大事项社会稳定风险评估的理论基础与方法来源——以房屋拆迁为例[J].中共南昌市委党校学报,2012,10(03):61-65.
- [7]李卿,王少华.城市房屋拆迁影响社会稳定的原因和对策[J].中国外资,2011(14):235+237.
- [8].实行拆迁风险评估 切实维护社会稳定——城市房屋拆迁项目实施社会稳定风险评估的探索[J].中国房地产,2010(11):73-74.