

基于AHP的城市房屋拆迁综合评价研究

——以郑州市马寨镇为例

崔飞飞,牛志强

(郑州科技学院土木建筑工程学院,郑州 450064)

摘要:通过对城市房屋拆迁的诸多影响因素进行分析,如城市规划、政府政策行政因素、经济因素、城市化率、人均收入以及市场因素等,基于诸多因素的逻辑关系,运用AHP构建递阶层次结构模型,采用数值分析方法对各影响因素的权重系数进行排序,并对各因素的影响程度重要性进行划分,以有针对性地提出相适应的对策来解决城市房屋拆迁中出现的各种问题,同时为广大研究人员提供一种比较科学合理的综合评价方法以作参考。

关键词:AHP;城市房屋拆迁;综合评价

中图分类号:F299.24;F224 **文献标志码:**A **文章编号:**1673-1891(2018)01-0034-04

Research of Comprehensive Evaluation of Demolition about City Housing Based on the AHP: A Case Study in Mazhai Town, Zhengzhou City

CUI Fei-fei, NIU Zhi-qiang

(Department of Civil Engineering & Architecture, Zhengzhou University of Science & Technology, Zhengzhou 450064, China)

Abstract: Through the analysis of the influence factors of demolition about city housing, such as city planning, government behavior, economics urbanization rate, per capita income and market etc, based on the logical relationship of many factors, the hierarchical structure model is constructed by AHP, using the numerical analysis method to sort the weight coefficient of each factor, and the importance of the influence of various factors are divided, countermeasures are put forward to adapt to solve all kinds of problems in city housing demolition, meanwhile as the reference for researchers to provide a scientific and reasonable comprehensive evaluation method.

Keywords: AHP; demolition about city housing; comprehensive evaluation

“十二五”期间,我国的城镇化建设取得了较大的成就,城市化率不断提升,由21世纪初的36%到2015年的56.1%,甚至有专家预言到2050年,我国的城市化率将突破65%。随着城镇化进程的不断加快,我国城乡和区域空间布局日益优化,城市建设和管理水平不断提升,城乡居民的住房条件明显改善^[1]。但是,随之而来的城市化问题也不断增多,如城市人口的快速增加,居住环境的不断恶化,基础设施建设的滞后等,特别是“摊大饼式”的发展模式(即无限制地“侵占”城市周边的土地来“壮大”规模)更成为越来越多城市发展中的通病^[1]。

随着城市的不断向外扩张发展,城市房屋拆迁也进入快速发展阶段。城市房屋拆迁对实现城市规划目标、推进城市环境面貌更新、提升城市综合

影响力以及改善城市居民居住条件等都起到了积极的推动作用。通过对旧城的拆迁改造工作,许多城市呈现出现代风貌,提高了城市化水平。城市房屋拆迁工作的政策性、群众性以及时效性较强,是一项涉及面广、程序复杂又十分难做的工作^[2]。因此,城市房屋拆迁已成为我国城镇化进程中亟待解决的关键问题之一。

1 研究现状

目前国内诸多学者、相关政府部门人员以及在拆迁一线工作多年的人员等从多个层面、多个角度对城市房屋拆迁中出现的各个问题都给予了很多建设性对策。例如,高飞、郝雷提出要完善我国房屋拆迁听证制度,并给出了参考建议^[3];罗世荣等人

强调了政府行为对房屋拆迁各利益方的重要影响^[4];刘征等人提出不同时期应有不同的房屋拆迁制度与其相适应^[5];胡洪、张永桃从类型学的角度分析了房屋拆迁中各利益方的博弈焦点,并对诸多利益相关方进行分类^[6];吴青龙、王文寅提出显化租值对各利益方的影响,从制度创新、信息透明的角度给出了一些建议^[7];谢甫成、牛建平从立法角度为房屋拆迁提出了若干建议^[8];张军涛、刘建国从城市居民的角度提出了房屋拆迁的目的是要保证居民的生活质量的观点^[9]等。

综上所述,诸多研究成果相当丰富,对城市房屋拆迁都产生了较为积极的影响。但是,以往的研究多集中于从法律制度、政府行为、房屋拆迁补偿、居住者或拆迁者等单个角色以及拆迁各利益方的纠纷等角度来分析探讨城市房屋拆迁问题,或者基于大量的实地调研给出一些参考建议,缺少影响城市房屋拆迁诸多因素之间的相互作用关系的依据,从定量的角度来综合评价各因素对城市房屋拆迁的影响程度。因此,在综合评价城市房屋拆迁工作时,应对其诸多影响因素进行科学合理的梳理和分类,以更有针对性地提出相适应的建设性对策。

2 城市房屋拆迁影响因素分析

影响城市房屋拆迁的因素众多,宏观层面上主要包括政府行政需求、城市规划、市场因素、经济因素等,微观层面主要包括城市化率、人均收入、居民居住需求、城市功能的调整、人均GDP增长速度、土地和房屋供给量以及政府对拆迁的支持度等。

2.1 城市规划

城市化率一般是指居住在城区的人口占总人口数的比重,城市化率在一定程度上体现了城市的发展程度;城市规划的完善程度是一个城市形象的具体表现,规划先行的城市在居民居住幸福指数上要普遍高于规划完善程度较低的;城市对规划的支持力度是城市发展的关键性影响因素,支持力度越大,城市发展过程中的障碍越少;城市功能的调整主要体现在不同的城市具有的功能也各具特色,城市功能受当地的经济、文化、环境、生态以及社会等多方面的影响,调整城市的功能是随着时代进步而不断变化的。

2.2 经济因素

人均GDP增长速度在一定程度上体现了城市的发展速度,是相关政府部门在推行行政决策时较多考虑的主要经济指标之一;第三产业比重是一个地区经济发展情况、居民生活水平、就业压力等的

一个重要量化指标。第三产业的加速发展有利于优化生产结构,促进市场充分发育,缓解就业压力等,从而促进整个城市经济持续、快速、健康地发展;产业结构调整是产业之间相互关系的变动和调整,提升速率快对城市发展有利;一般来说,人均可支配收入与生活水平成正比,即人均可支配收入越高,生活水平则越高,相对应的城市房屋拆迁量也越大;恩格尔系数是指食品支出总额占个人消费支出总额的比重,该值越高说明该地区越贫穷,越低说明该地区越富有,一般情况下该系数与城市房屋拆迁拆迁成反比例的关系。

2.3 市场因素

商品房年开发面积:商品房是指在市场经济条件下可以买卖的房屋,随着大量人口涌入城市,城区范围内必然会产生大量的住房需求,进而影响城市的房屋拆迁量;土地和房屋供给量:若城区的土地和房屋供给量不足,势必会造成房屋拆迁量的加大;商品房空置率是房地产指数的一个重要指标,是指报告期商品房空置数量占报告期可供销售、出租商品房数量的比重;土地获取的规范程度,在很大程度上对房屋拆迁有着较大的影响,主要影响体现在被拆迁方的权益获取量方面。

2.4 政策行政因素

政府行政能力指数:政府行政能力是指政府运用公共权力实现公共利益的能力^[10];法律法规完备程度、政策的公开及稳定程度、政府对拆迁的支持程度等都会对城市房屋拆迁产生较大的影响。

综上所述,由于影响城市房屋拆迁的因素较多,如何科学合理地分析评价各因素对城市房屋拆迁的影响程度就显得尤其重要。

3 基于AHP的城市房屋拆迁综合评价分析

3.1 AHP基本原理

层次分析法(Analytic Hierarchy Process)简称AHP,是美国匹兹堡大学运筹学教授T.L.Saaty等人提出的对复杂问题做出决策的一种简明有效的新方法。AHP通过把定性与定量方法有机地结合起来,使复杂的系统分解,把多目标、多准则又难以全部量化处理的决策问题简化为多层次单目标问题。自20世纪80年代初期引进我国以来,已被广泛应用于研究土地利用规划、城市规划、交通安全评价、环境保护及社会行为分析等领域^[11]。

3.2 构建城市房屋拆迁评价模型

通过上文中对城市房屋拆迁影响因素的分析,将诸多影响因素归纳整理为4个大类和18个细化

当 $C.R.<0.1$,判断矩阵满足一致性要求,否则应当对比较判断矩阵进行修正或者舍弃^[12],如表4。

通过整理分析发现,回收问卷中的78份不满足一致性检验,故剩余171份有效问卷,占比约68.7%,基本满足评价模型的分析需求。由于样本数较多,且每个样本中的各因素权重系数不尽相同,故取171份有效问卷的平均值分析各个影响因素的权重系数,然后进行一致性检验并排序,其中, $C.R.=0.0742<0.1$,满足一致性要求,排序结果如图2所示。

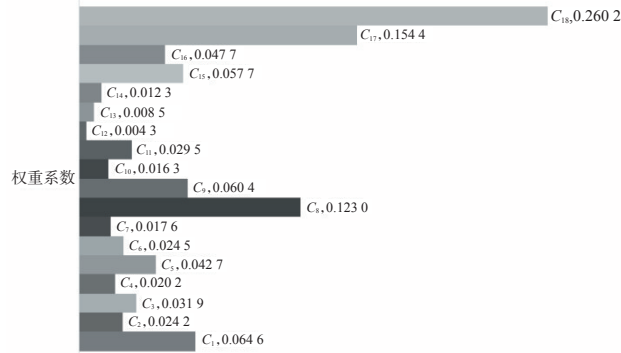


图2 城市房屋拆迁影响因素权重排序

由图2所示,在4大类别中,政府政策行政因素的影响最大,占比达52%,其次是经济因素的影响,占比约27%,两者合计占比约80%,然后是城市规划和市场因素的影响,占比分别为14.1%和7.1%。在18个细化指标体系中,影响最大的是 C_{18} (即政府对拆迁的支持力度),占比约26.02%,明显远超其他影响因素,然后依次是 C_{17} , C_8 , C_1 , C_9 , C_{15} , C_{16} 等。将18个细化指标的权重系数按影响程度大小分为5个等级,即特别重要、非常重要、比较重要、一般重要和次要,具体情况如表5。

从图2和表5可知,城市房屋拆迁的特别重要影响因素为政府对拆迁的支持力度、政策公开及稳定程度和人均收入,占比约53.76%;非常重要因素

表5 影响程度分类表

等级	特别重要	非常重要	比较重要	一般重要	次要
指标	C_{18}, C_{17}, C_8	C_1, C_9, C_{15}	$C_{16}, C_5, C_3, C_{11}, C_6, C_2, C_4$	C_7, C_{10}, C_{14}	C_{13}, C_{12}
占比合计/%	53.76	18.27	22.07	4.62	1.28

注:≥10%的为特别重要影响因素,5%~10%为非常重要的,2%~5%为比较重要的,1%~2%为一般重要的,≤1%为次要的。

占比约18.27%,主要包括城市化率、恩格尔系数和政府行政能力指数;比较重要因素占比约22.07%,主要包括法律法规完备程度、人均GDP增长速度、城市对规划的支持程度等;次要影响因素占比仅为1.28%,重要性影响程度较低。

4 结语

综上所述,在城市房屋拆迁工作中,政府应加强对拆迁工作的关注度,并尽量杜绝“朝令夕改”现象的出现,以保证相关政策的稳定性。此外,相关政府部门在拆迁问题上应该把关注度转向提高居民的生活质量、居住环境以及加强自身的执政能力方面,因地制宜地解决当地房屋拆迁问题,尽可能避免“面子工程”的出现。

随着我国城乡一体化的不断推进,旧城区以及城郊地区的改造工作不可避免地出现房屋拆迁活动。如何科学合理地推进房屋拆迁工作,不仅关系到城乡一体化的稳步健康发展,更关系到每一位居民的生活幸福指数。因此,运用AHP构建递阶层次结构评价模型,能够比较直观、清晰地从定量的角度分析各因素的影响程度,并对各主要影响因素进行排序,然后根据各因素的影响性重要程度,针对城市房屋拆迁过程中出现的各类问题提出相适应的对策,为城市房屋拆迁献计献策。由于问卷调查的单一性和样本量偏少等,难免检验结果与实际存在偏差,本论文仅作为一种研究思路供参考。

参考文献:

- [1] 住房城乡建设事业“十三五”规划纲要[J].居业,2016(9):4-13,22.
- [2] 郑大华.城市房屋拆迁现状及对策[J].中国科技财富,2009(12):154-155.
- [3] 高飞,郝雷.城市房屋拆迁听证制度探析[J].重庆建筑大学学报,2007,29(5):164-167.
- [4] 罗世荣,黄璐,张晓华.城市房屋拆迁中政府角色的法律分析[J].重庆建筑大学学报,2005,27(2):105-109.
- [5] 刘征,王春婷,李健.城市房屋拆迁制度变迁研究[J].经济纵横,2012(12):24-26,89.
- [6] 胡洪,张永桃.城市房屋拆迁中的利益相关者类型学分析[J].南京社会科学,2014(3):95-100,107.
- [7] 吴青龙,王文寅.基于制度经济学视角的城市房屋拆迁利益方纠纷分析[J].生产力研究,2013(1):18-20.
- [8] 谢甫成,牛建平.效率与公平:城市房屋拆迁的价值选择[J].重庆建筑大学学报,2005,27(2):110-115.
- [9] 张军涛,刘建国.宜居城市建设视角下的城市房屋拆迁改造研究——以大连市为例[J].城市发展研究,2010,17(12):119-124.
- [10] 杨国栋.论政府行政能力的内涵及构成[A].吉林省行政管理学会、《吉林政报》编辑部.政府改革与行政能力建设研讨会论文集[C].吉林省行政管理学会、《吉林政报》编辑部,2005:5.
- [11] 郭阳.夏热冬冷地区农村住宅舒适性设计对策研究——以武汉地区为例[D].武汉:武汉科技大学,2014.
- [12] 谢季坚,刘承平.模糊数学方法及其应用[M].武汉:华中科技大学出版社,2013.