



工程项目征地拆迁活动中利益相关者合作模式探究

梁兵^{1,2}, 施国庆^{1,2*}, 叶涛涛³

1. 河海大学 中国移民研究中心, 南京 211100;

2. 河海大学 社会发展研究所, 南京 211100;

3. 中共江苏省委党校, 南京 224001

摘要: 征地拆迁所引发的利益冲突, 是中国城市化和工业化进程中极易出现的社会现象。伴随投资建设项目而来的, 通常是土地征用与房屋拆迁活动, 若处理失当, 则极易滋生社会风险, 乃至激化社会矛盾。本文依据利益相关者理论及米切尔的划分方法, 深入剖析了国有土地与集体土地征收征用流程中的各利益相关方, 全面审视了项目建设征地拆迁所带来的社会影响。在此基础上, 运用博弈理论系统梳理了各利益主体间的博弈关系, 探索出实现纳什均衡的路径: 各利益主体需清晰界定自身角色, 致力于实现互助共赢的局面; 积极引入市场机制, 共同构建高效协同的合作模式。

关键词: 项目建设; 征地拆迁; 利益相关者理论; 社会影响; 合作模式

中图分类号: C91; TU98 **文献标识码:** A **文章编号:** 1674-4969(2025)04-0490-13

引言

改革开放为中国带来了迅猛的经济发展, 伴随而来的是城市建设的持续扩张。然而, 在这一社会结构与城市格局快速变迁的过程中, 项目建设长期面临着

若干棘手的社会问题^[1]。特别是征地拆迁所触发的利益冲突, 作为城市化进程中一个显著且必须妥善应对的社会现象, 直接关系到项目的顺利推进与否^[2]。征地拆迁因涉及土地与房产, 极易成为矛盾与冲突的爆发点^[3]。此类活动往往与投资建设项目紧密相连, 处

收稿日期: 2024-06-18; **修回日期:** 2024-09-02

基金项目: 国家社科基金重大项目: 跨县搬迁社区治理与后期扶持研究 (21&ZD183)

作者简介: 梁兵 (1994—), 男, 博士研究生, 研究方向为移民科学与管理。E-mail: bliang1@126.com

*施国庆 (1959—), 男, 教授, 博士生导师, 研究方向为移民管理学、经济学、社会学等。E-mail: gshi@hhu.edu.cn (通讯作者)

叶涛涛 (1997—), 男, 硕士研究生, 研究方向为农业发展与乡村振兴。

引用格式: 梁兵, 施国庆, 叶涛涛. 工程项目征地拆迁活动中利益相关者合作模式探究[J]. 工程研究——跨学科视野中的工程, 2025, 17(4): 490-502. DOI: 10.3724/j.issn.1674-4969.20240077. CSTR: 32282.14.JES.20240077

LIANG B, SHI G Q, YE T T. A Study on Stakeholders Cooperation Models in Land Acquisition and Demolition Activities for Engineering Projects[J]. Journal of Engineering Studies, 2025, 17(4): 490-502. DOI: 10.3724/j.issn.1674-4969.20240077. CSTR: 32282.14.JES.20240077

理失当则可能滋生社会风险, 阻碍重大项目实施, 甚至诱发社会动荡^[4]。

随着城市化脚步的加快, 工程项目中的征地拆迁已成为城市发展的必要环节^[5]。这一复杂过程中, 政府、开发商、被拆迁居民、社区及公众等多方利益相关者交织其间, 其多样化的利益诉求与合作模式直接关乎项目的顺畅进行与社会和谐。因此, 深入剖析征地拆迁活动中利益相关者的合作模式, 不仅具有深远的理论意义, 更对实践操作具有切实的指导作用^[6]。

当前, 学术界对工程项目征地拆迁的探讨多聚焦于政策解读、法律保障及经济补偿策略, 而针对利益相关者间合作模式的研究尚显薄弱^[7]。本文将运用利益相关者理论与博弈论视角, 剖析征地拆迁过程中各利益相关方的利益诉求、行为逻辑及相互间的互动模式, 以期探索出更加高效、和谐的合作路径。

1 理论分析框架

1.1 利益相关者理论

“利益相关者理论”作为管理学在企业管理领域内广泛采纳的一种学说, 其影响力深远。20世纪60年代, 企业普遍遵循“股东至上”原则, 致力于追求企业效益的最大化。然而, 这种过度聚焦于短期经济效益的模式, 逐渐显现出其弊端, 即损害了供应商、员工及客户等多方利益相关者的权益。因此, 在20世纪80年代, 随着对“股东至上”主义的批判声起, 利益相关者理论应运而生^[8]。

该理论核心理念在于, 公司不仅要对股东负责, 还需全面考量并兼顾所有经济及非经济相关主体的利益, 追求的是长期利益的最大化, 而非对短期经济效益的片面追逐^[9]。唯有如此, 企业方能实现稳健运营与可持续发展。

基于此视角, 在进行工程建设项目的征地拆迁活动时, 需明确识别各利益主体, 并深入分析其利益诉求, 旨在平衡征地过程中各方主体的长期利益, 从而确保工程建设过程的安全与稳定。这一做法不仅符合

利益相关者理论的精髓, 也是实现项目和谐推进、社会和谐发展的重要保障。

1.1.1 利益相关者识别与分类 首先, 对工程项目征地拆迁中的利益相关者进行识别和分类。根据利益诉求和影响力, 将利益相关者分为核心利益相关者(如政府、开发商、被拆迁人)和边缘利益相关者(如承包商、供应商、员工及劳工组织、社区和公众)。

1.1.2 利益诉求分析 分析各利益相关者的利益诉求。例如, 政府追求公共利益和财政收入; 开发商追求利润最大化; 被拆迁人关注补偿安置和后续生计; 承包商和供应商关注项目利润和市场份额; 员工及劳工组织关注工作条件和福利待遇; 社区和公众关注环境和社会影响。

1.2 博弈理论

博弈论是研究在多个决策主体间存在相互依赖关系时, 如何制定最优策略的数学理论和方法。在征地拆迁过程中, 各利益相关者之间存在明显的博弈关系, 他们通过策略选择来实现自身利益最大化^[10]。

1.2.1 博弈关系构建 基于博弈论理论, 构建各利益相关者之间的博弈关系模型。分析他们在征地拆迁过程中的策略选择和相互影响。例如, 政府通过制定政策来引导开发商和被拆迁人的行为; 开发商和被拆迁人通过谈判和协商来达成补偿安置协议; 承包商和供应商通过竞争和合作来参与项目实施。

1.2.2 合作模式探究 结合利益诉求和博弈关系, 探究各利益相关者之间的合作模式。提出可能的合作模式, 为实际工程项目提供参考。

1.3 分析框架

通过结合利益相关者理论和博弈论理论, 深入探究了工程项目征地拆迁活动中利益相关者的合作模式, 构建出了系统的理论分析框架。该框架为实际工程项目中的征地拆迁工作提供了理论指导和实践建议(图1)。未来研究可进一步聚焦于细化合作模式的实施路径, 并探索有效的效果评估方法, 以期更精准地服务于工程项目的建设与发展。

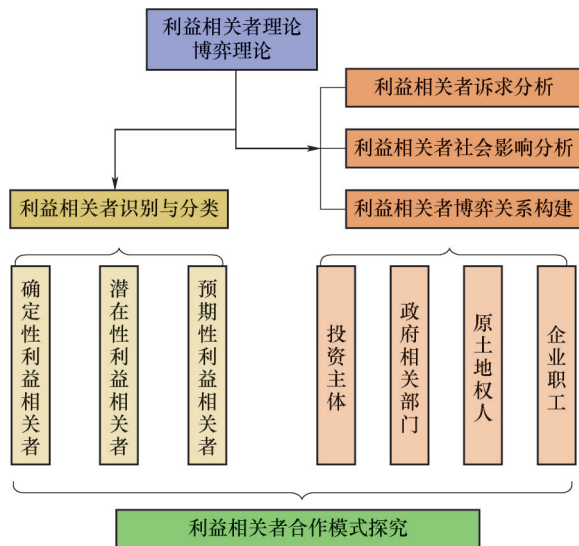


图1 理论分析框架

Figure 1 Theoretical analysis framework

2 利益相关者识别及诉求分析

通过米切尔评分法对利益相关者进行分类。米切尔评分法于1997年由米切尔（Mitchell Wood）提出，他根据利益相关者的权力性（power）、合法性（legitimacy）和紧急性（emergency）三个属性，将利益相关者分类为确定性利益相关者、预期性利益相关者和潜在性利益相关者^[11]。权力性是指其所具有的权力或手段能够控制决策，合法性是指其在法律层面上能够影响决策，紧急性是指其诉求能立即得到关注^[12]。在明晰权力性、合法性和紧急性的界定后，明确性利益相关者可以定义为同时拥有以上三个属性的利益主体；预期性利益相关者可以定义为拥有以上任意两个属性的利益主体；只拥有以上其中一个属性的利益主体则被定义为潜在性利益相关者^[13]。

此外，根据《中华人民共和国土地管理法》，按照所有权的不同将土地划分为国有土地和集体土地。在征地拆迁活动中，国有土地的征收征用按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法规执行^[14]，集体土地的征收征用按照《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号发布）等有关法规执行，因此，按照国有土地和集体土地两种分类对建设项目的征地拆迁过程中的利益相关者按

照米切尔评分法进行识别。

2.1 国有土地征收征用的利益相关者识别

在征收国有土地时，依据米切尔评分法可以界定出三类利益相关者：①确定性利益相关者，他们同时具备权力性、合法性与紧迫性，包括投资主体（即用地单位）及原国有土地使用权人（企事业单位或个人）；②预期性利益相关者，这类主体拥有权力性和合法性，主要是指政府相关部门，如自然资源规划部门、土地管理部门、发改委等；③潜在性利益相关者，则是指那些仅拥有合法性的企业职工。

（1）投资主体（用地单位）。投资主体在工程建设项目中对投资数额和方向拥有绝对决策权力，对投资所得资产享有所有权和使用权，是建设项目的拥有者，也是建设项目的用地单位，其利益诉求是以最小的经济成本获得最大的经济收益和工程尽早完工^[15]。

（2）原国有土地使用权人（企事业单位或个人）。原国有土地使用权人是依法获得国有土地使用权的企事业单位或个人，他们依法享有对该国有土地的开发利用和经营的权力，其利益诉求是获得征地拆迁政策的知情权并且能够以平等的主体身份参与协商，同时要求更多地获得经济补偿^[16]。

（3）企业职工。企业职工特指那些在国有土地上运营的公司中工作的员工。作为间接参与征地拆迁活动的主体，他们在法律与道义层面均能够对企业决策施加影响。其主要的利益诉求包括因非自愿失业而应获得的全面经济补偿，以及获得新的就业机会。。

（4）政府相关部门（自然资源规划部门、土地管理部门、发改委等）。政府相关部门在征地拆迁中扮演着重要的角色，例如自然资源规划部门需要确定拆迁范围，确定建设项目是否符合规划，做好对投资主体等利益相关者的服务工作。在建设项目征地拆迁过程中，政府部门的利益诉求为：通过拉动投资来增加税收收入并带动当地群众就业，从而促进经济发展，提升当地的综合竞争实力^[17]。

2.2 集体土地征收征用的利益相关者识别

在征收集体土地时，依据米切尔评分法识别出三类利益相关者：①确定性利益相关者，这类主体同时

具备权力性、合法性和紧迫性特征,包括直接参与投资并用地单位(即用地单位)、原农村集体土地的所有权人(体现为农村集体经济组织或集体企业)、享有土地承包权的农户,以及拥有土地经营权的主体,如专业农业公司或农户。②预期性利益相关者,此类群体拥有权力性和合法性,主要是政府相关部门,如农业农村部门、自然资源规划部门及土地管理部门等,它们在土地征收过程中扮演着重要角色,但其紧迫性可能不如确定性利益相关者显著。③潜在性利益相关者,这类群体主要指的是拥有合法性的农村集体企业职工,他们的利益可能因土地征收而间接受到影响,但相较于前两类,其关联性和影响力更为潜在。

(1) 投资主体(用地单位)。投资主体通常包括政府部门、企事业单位或开发公司,他们在项目规划、资金筹措和项目实施中起主导作用。首先,投资主体负责项目的整体规划与实施。其次,投资主体需要筹措并管理资金。在征地过程中,投资主体还需与被征地农民进行谈判,协商补偿标准和安置方案^[18]。合理、公平的补偿和妥善的安置方案是减少征地矛盾、促进社会和谐的重要手段。投资主体需确保被征地农民的合法权益得到保障,以获得当地居民的支持和配合。最后,投资主体需承担社会责任,确保项目实施过程中对环境、社会的负面影响降至最低。通过环境影响评估(环评)和社会影响评估(社评),投资主体需制定并落实相应的环境保护和社会风险控制方案。

(2) 原农村集体土地所有权人(农村集体经济组织和集体企业)。原农村集体土地所有权人一般是指农村集体经济组织和集体企业,《中华人民共和国土地管理法》规定农民集体土地由村民集体所有,由农村集体经济组织或村民委员会经营和管理,而集体企业是不改变集体所有制前提下的企业型经济组织,由农民大会或者农村集体经济组织代为管理^[19]。中国农村集体土地所有权人为农民集体,由农村集体经济组织作为所有权主体代为行使其职能,按照区域划分的不同,分为乡镇集体经营实体、村经济合作社、村股份经济合作社、自然村组经济实体等。同时,除上述经济体外,由农村集体经济组织或农户投资举办的

乡村集体所有制企业,即所属村镇内开设的除农业生产合作社、农村信用社和农村供销合作社之外的各类涉农企业。在被征地时其代表的是全体村民的利益,因此其诉求是获得知情权、作为平等主体协商征地事宜以及为村民争取到更多的土地补偿费。

(3) 原农村集体土地承包权人(农户)。原农村集体土地承包权人是指村集体中承包集体土地的农户。《中华人民共和国农村土地承包法》规定,农村土地承包权30年不变,在承包权人承包期内,承包权人的利益诉求是获得足额的土地安置费^[20]。

(4) 原农村集体土地经营权人(农户或专业农业企业)。原农村集体土地经营权人是实际开发和利用承包土地的农户或者专业农业企业,其利益诉求是获得足额的青苗及地上附着物补偿费^[21]。

(5) 集体企业职工。集体企业职工在面对由于拆迁导致的失业或者单位搬迁时,其利益诉求是获得经济补偿以及获得新的工作。

(6) 政府相关部门(农业农村部门、自然资源规划部门、土地管理部门等)。政府相关部门在征地拆迁中扮演着重要的角色,例如农业农村部门在农村集体土地征收征用过程中,需要对补偿款进行监督。在建设项目征地拆迁过程中,政府部门的利益诉求为:通过拉动投资来增加税收收入并带动当地群众就业,从而促进经济发展,提升当地的综合竞争实力。以上利益相关者的识别及其利益诉求详见表1。

3 利益相关者影响分析

3.1 国有土地征收征用的社会影响分析

3.1.1 原国有土地使用权主体(企事业单位、个人) 项目用地需要进行国有土地使用权回收、再转让,需要对原国有土地上房屋(含建筑物、构筑物等)进行拆除或资产所有权、使用权转让,对原房屋所有权人(企事业单位、个人)的固定资产所有权价值、使用(含租赁)价值、固定资产市场价值增值、废弃资产或不良资产变现产生的影响。

项目用地通过无偿划拨、招标、拍卖、挂牌等多种方式,实现国有土地使用权的转让至用地单位,此

表1 征地拆迁活动利益相关者的识别及其利益诉求
Table 1 Identification of stakeholders in land requisition and demolition activities and their interest appeals

土地分类	利益主体分类	利益主体	利益诉求
国有土地	确定性利益相关者	投资主体	最小成本；最大收益；工程尽早完工
		原国有土地使用权人	知情权；平等协商；更多补偿款
	潜在性利益相关者	企业职工	经济赔偿；新的工作
	预期性利益相关者	政府相关部门	拉动投资；增加税收；带动就业；促进发展
集体土地	确定性利益相关者	投资主体	最小成本；最大收益；工程尽早完工
		原农村集体土地所有权人	获得知情权；参与平等协商；更多补偿款
		原农村集体土地承包权人	足额土地安置费
		原农村集体土地经营权人	足额青苗及地上附着物补偿费
	潜在性利益相关者	集体企业职工	经济赔偿；新的工作
	预期性利益相关者	政府相关部门	拉动投资；增加税收；带动就业；促进发展

举对原使用权人（含企事业单位及个人）所享有的国有土地权益价值及其土地的开发利用价值产生了深远影响。土地权益价值，具体而言，是土地经营者依法获得，并在一定期限内进行建筑、生产或其他活动的权利所蕴含的价值。此过程首先影响了原在国有土地上（使用权归企事业单位或个人所有）进行生产经营活动的投入，这些投入涵盖了前期投资、流动资金、生产成本、销售成本，以及成品、半成品、原材料的购销等多个方面。同时，它也波及到生产经营活动的产出，具体体现在产品的生产与销售、销售收入、产值、利润、税金、上缴税费、创造的就业岗位、职工的工资及福利待遇等多个环节。此外，这一系列变化还最终波及到生产、销售、管理、服务等各类人员。

3.1.2 企业职工 企业职工作为潜在的利益相关者，当原国有土地使用权主体为企事业单位时，土地的征收征用不仅破坏了企业的正常经营，还间接地对企业职工的权益造成了广泛影响。这些影响包括但不限于：就业岗位的变动、调整乃至消失，工资及收入的波动，福利待遇的变更，五险一金（基本养老保险、医疗保险、失业保险、生育保险等）的缴纳情况，退休待遇的保障，个人发展机会的减少，政治待遇的变动，以及工作环境、交通通行时间及成本的变化等。

3.1.3 政府相关部门（如自然资源规划部门、土地管理部门、发改委等） 在项目建设用地的所有权与使用权转让流程中，鉴于国有土地征收征用的复杂性，

需执行严格的产权变更手续，部分情况还需伴随土地利用规划的相应调整。这一过程还涵盖了地上附属物的征收拆迁、企事业单位及专项设施的补偿补助、以及搬迁安置与重建等一系列活动。涉及这些活动的各个阶段，政府相关部门主要包括自然资源规划部门、土地管理部门、农业农村部门、发改委、财政部门、国资委、工信部门及信访部门等。

3.2 农村集体土地征收征用的社会影响分析

3.2.1 原集体土地所有权人（农村集体经济组织、集体企业） 集体土地所有权属于集体所有权的一种，是指一定地域范围的农民集体对其土地所享有的占有、支配、使用、收益和处分的权利^[22]。项目用地需要将农村集体土地征收为国有土地，再将国有土地使用权转让给项目用地单位，在这一过程中，原集体土地所有权人（农村集体经济组织、集体企业）的集体资产所有权益（所有、抵押、处置、用益、增值、机会收益等）、承包或租赁收入权益将会受到影响。就抵押权益影响而言：我国土地流转方式多样，主要包括出让、转让、出租、转租、抵押、联营、入股等。土地的价值正是从这些流转方式中体现出来的，通过这些流转方式，原集体土地所有权人可以直接从土地中获得红利，如果土地的性价比高，还可以作为银行抵押，从而争取到农业投入的启动资金^[23]。伴随着土地的征收征用，原集体土地所有权人的土地抵押权益将受到影响。就增值权益影响来说：集体土地

征用后,一般只针对土地的当下价值进行补偿,而集体土地中的经营性建设用地入市产生的增益价值和原耕地因社会价值和生态价值增长而产生的增益价值将会受到影响^[24]。就租赁收入影响来说:租赁收入是原集体土地所有权人通过招标、挂牌、拍卖等途径将农村集体经营性建设用地出租给他人,从而获取租金的一种方式,随着土地被征收征用,土地的租赁收入随之消失,从而对原集体土地所有权人造成收入受损的影响^[25]。就机会收益影响来说:土地资源作为一种稀缺资源,蕴藏着巨大的开发利用价值,由于集体土地被征收征用,原集体土地所有权人将丧失土地资源的所有权,不能对集体土地进行开发利用,这就产生了机会成本的概念。机会成本是指集体土地的所有权人放弃使用相同的经济资源在其他用途中所得到的最高收入,即原集体土地所有权人的机会收益将受到影响。

3.2.2 原农村集体土地承包权人(农户) 农村土地承包采取农村集体经济组织内部的家庭承包方式,不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地,可以采取招标、拍卖、公开协商等方式承包^[26]。农村集体土地被征收征用后,对原农村集体土地承包权人造成的影响包括:一方面,农村集体土地(耕地、果园、林地、鱼塘、草场、水面等)被征收征用后,对承包权人(农户)造成了丧失土地的直接影响。

另一方面,对被征地农户的生计方式、生计结果、收入、就业、支出、消费、养老保障、家庭资产等方面造成了间接影响。具体来说,农户基本依靠土地耕种为生,当土地被征收之后,也就意味着农户丧失了赖以生存的土地,导致生计断裂,面临着次生贫困的风险,这种已成事实的“断裂”将会使被征地农户的生计可能出现暂时或永久的“折断”与“真空”,进而形成“断裂带”,一定时期内,在自身适应与外界支持均处于粗糙的情况下极有可能成为建设项目无辜的牺牲品,丧失原有的生活品质,陷入可持续发展窘困^[27]。鉴于被征地农户的文化程度普遍不高,长期以耕作为生,他们在生计转型过程中遭遇了显著挑战,难以顺利向第二、三产业转移就业,这直接影响了其生计的安全性与稳定性^[28]。

最后,对被征地农户的居住房屋、生活条件、生活环境、社区结构、社会网络、集体资产使用、公共设施与公共服务、食品生产安全、健康与疾病状况、传统文化及风俗习惯、社会安全及社会保障等多个方面均产生了深远影响。这一过程中,农户原有的生活体系遭受重创,被迫搬迁所引发的贫困问题尤为严峻:农户的经济活动和收入来源被中断,基本生活需求如衣食住行难以保障;更甚者,他们可能失去医疗、教育等关键社会公共服务,逐渐被社会主流边缘化,面临沦为流民或难民的风险。世界银行知名社会学家 Michael Cernea 提出的致贫风险与重建模式(improvement risks and reconstruction, IRR Model),精准地揭示了被征地农户在非自愿搬迁过程中所面临的固有风险。该模型涵盖了八大核心致贫风险,分别是:土地丧失、就业中断、家园失落、社会边缘化、食品安全受威胁、疾病风险增加、失去获取公共财产和服务的机会,以及社区结构的解体^[29]。

3.2.3 原农村集体土地经营权人(农户+专业公司) 农村集体土地征收后再转让,对原农村集体土地经营权人(农村集体经济组织、各类使用土地的企业或个人)的使用权益价值造成了影响。这些影响具体表现为:直接影响产品产出及其市场价值;减少了原本可期的生产经营收入与租赁收益;进而波及到依托土地提供的就业岗位及其带来的就业收入;整体上,对产值、利润等经济指标构成下行压力;同时,还涉及生产资料的重新配置,生产经营所需工具、设备的利用与更新受阻,以及固定资产投入的潜在损失或调整。

3.2.4 固定资产 对农村集体土地开发利用和生产经营过程中形成的房屋、建筑物、构筑物、设备等各类固定资产的所有权、使用权、收益权等权益、价值产生的影响。农村集体土地被征收征用之后,对于农村集体土地的所有权人、承包权人和经营权人来说,丧失了土地开发利用和生产经营活动的权利,从而对于集体土地长期开发利用和生产经营活动中所形成的各种固定资产的利用也造成了影响。

3.3 土地征收征用的其他社会影响分析

3.3.1 临时用地产生的影响 项目临时用地产生的原

土地所有权人、承包权人、经营权人的土地用益物权的影响。土地用益物权是指用益物权人对国家所有或者集体所有的土地,依法享有的占有、使用和收益的权利。根据《中华人民共和国土地管理法》规定,我国的土地用益物权主要包括土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权等。《中华人民共和国民法典》第三百二十三条,用益物权人对他人所有的不动产或者动产,依法享有占有、使用和收益的权利。需要注意的是土地使用权用益物权主要强调的是拥有土地使用权之后土地的增值效应,不同形式的土地使用权能够带来不同的收益。

3.3.2 征地过程产生的成本影响 在项目用地征收征用过程中,涉及的成本影响是多方面的,涵盖社会、经济、文化和政治等各个领域。首先,进行调查和登记的过程中,需要大量的人力和物资投入。调查员需要花费时间进行实地考察、测量和记录,这不仅消耗了大量的人力资源,还涉及到交通、设备和其他相关费用。其次,谈判和协商阶段涉及的成本更为复杂。各利益相关者(如政府部门、投资主体、原土地权利人和企业职工)在多轮谈判和协商中,耗费了大量的时间和精力。这些过程可能需要多次会议、法律咨询和专业评估,所有这些都增加了项目的时间成本和经济成本。同时,在协商过程中,利益相关者之间可能会出现意见分歧,导致谈判周期延长,进一步增加了时间和人工成本。在权属转移过程中,涉及到土地所有权和使用权的变更,这需要相关部门的审批和登记,这一过程需要严格的法律和行政程序支持,同样也涉及到大量的时间和人工投入。最后,征地过程还会带来精神和文化上的成本影响。对于被征地居民和企业来说,土地和房屋不仅是经济资产,更是情感 and 文化的寄托。征地拆迁可能导致社会结构和社区关系的变化,引发社会矛盾和冲突,增加了社会管理的复杂性和成本。综上所述,项目用地征收征用过程中,各利益相关者耗费的时间、人工、物资、服务、精神等各方面的成本影响是多重的且深远的。这些成本影响不仅增加了项目实施的复杂性和难度,还对社会稳定和发展产生了深刻影响。

① 这里的原土地权利人是原国有土地使用权人和原农村集体土地所有权人、承包权人、经营权人的统称。

4 利益相关者合作模式探究

4.1 博弈关系分析

在征地过程中所涉及的利益主体较多,其博弈关系链条较为复杂。投资主体与政府相关部门之间的博弈在于:投资主体需要给政府支付土地出让金,政府需要出让土地使用权;政府相关部门与原土地使用权人之间的博弈在于:政府相关部门需要对原土地使用权人进行经济补偿,原土地使用权人需要协助政府相关部门办理土地使用权转让手续;原土地使用权人与企业职工之间的博弈在于:原土地使用权人需向企业职工提供经济赔偿或新工作岗位,以妥善解决其生计问题。在博弈过程中,各利益主体作为理性个体,均倾向于采取最大化自身效用的策略,这往往导致利益碰撞,进而可能诱发上访、群体性事件等不利后果。各利益主体间的博弈关系链条详见图2。

4.2 合作模式探究

在项目建设征地拆迁过程中,各利益主体具有其不同的特点,其博弈关系错综复杂,根据系统论整体优化的视角,可尝试探索出各利益主体的合作模式,以期达到各利益主体自身利益充分实现基础上的纳什均衡。

(1) 明确自身定位,实现互助共赢。在项目建设征地拆迁过程中,不论是国有土地的征收征用还是集体土地的征收征用,主要涉及的利益相关者包括:投资主体、政府相关部门、原土地权利人^①、企业职工。投资主体作为项目的实施者和资金提供者,需要制定详细的征地方案,确保资金筹措到位并合理使用。政府相关部门则负责制定政策,监督实施过程,协调各方利益,确保征地过程合法合规。原土地权利人是直接受影响的利益方,他们的权益保障是项目成功的基础,需通过合理补偿和安置措施提升其满意度。企业职工作为间接受影响者,应通过沟通与培训提升其适应能力,确保生产与生活的稳定。通过建立透明的信息沟通平台、制定合理的补偿安置方案、提供政策支持以及引入专业中介机构,利益相关者可以

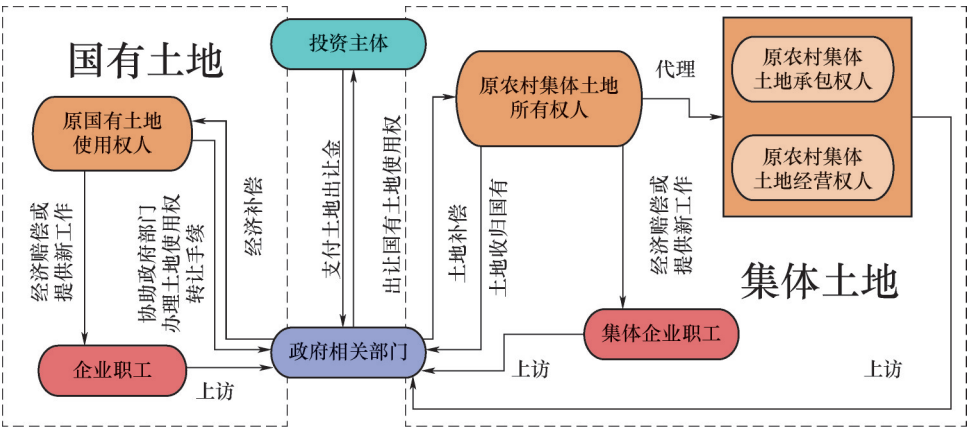


图2 利益相关者博弈关系链条
Figure 2 Chain of game relationship among stakeholders

表2 项目建设征地拆迁过程中各利益主体合作责任与共赢收益
Table 2 Cooperative responsibilities and win-win benefits of stakeholders in the process of land acquisition and demolition for project construction

利益主体	角色定位	合作责任	共赢收益
投资主体	企业家；公益家；投资者；建设者	①遵守国家法律法规，按规章和程序办事； ②投入资金、人才、技术等要素，促进当地发展； ③吸纳当地劳动力，解决当地群众就业问题	①得到优质营商环境，获得稳健良好发展； ②在各方配合下尽早完成征地拆迁任务，节省拆迁成本； ③实现企业价值，提高知名度
政府相关部门	监督者；执行者；协调者；服务者	①建立土地征收、开发、补偿、社会保障的全过程监督与审查机制； ②作为土地征收的主体，负责贯彻落实相关土地政策； ③为投资主体与原土地权利人的共同参与和平等协商创造环境； ④在征地过程中为投资主体、原土地权利人和企业职工做好全过程全方位的政策指导服务	①当地经济得到发展，政府税收增加，地区竞争力不断提升； ②带来投资、提供工作岗位，解决当地群众就业问题； ③吸引更多人才，吸纳更多上下游优质企业入驻； ④当地的土地集约化利用水平进一步提高
原土地权利人	参与者；建设者；受损者	①配合政府部门办理土地权利转让手续； ②参与拆迁宣传动员工作； ③积极配合拆迁工作	①获得赔偿； ②获得新的工作机会； ③办公或居住环境得到改善； ④带动当地经济发展，从中受益
企业职工	配合者；受损者	配合企业终止劳动合同或接受新的就业安置	①得到经济补偿； ②得到新的就业机会

实现共赢，确保项目顺利推进、社会稳定和区域可持续发展。这种合作模式不仅有助于解决征地拆迁中的矛盾和问题，还能促进各方的共同利益最大化。如果各利益主体在履行自身责任的同时能够兼顾整体合作的责任，那么在实现各自效益的同时，也使得利益整

体能够实现互助共赢^[30]。项目建设征地拆迁过程中各利益主体合作责任与共赢收益见表2。
(2) 引入市场机制，创建合作模式。市场存在的价值在于各利益主体需求千差万别，而怎样能够让利益主体一起合作、实现整体的纳什均衡，则需要引入

多方合作的市场模式。市场化合作模式是基于合作能够带来更大的市场收益的前提下, 形成的一种长效的制度规定来保障某些主体能够共享市场化带来的收益^[31]。在此之前, 要了解各利益主体的利益需求, 见图3。基于此, 提出创建市场化合作模式, 通过入股分红的形式使得原土地权利人能获得合作带来的长期市场化收益, 如图4所示。投资主体作为项目的经济驱动力, 应积极参与合作模式的搭建, 通过公平的市场竞争机制选择合作伙伴, 实现资源的高效配置。政府相关部门则需在政策制定、监管服务等方面发挥引导作用, 确保征地拆迁活动的合法性和公正性。原土地权利人和企业职工作为直接利益相关者, 其权益保护至关重要。在合作模式中, 应充分考虑他们的合理诉求, 通过市场化补偿机制、就业安置等措施, 减少拆迁带来的负面影响。同时, 加强各方之间的沟通与协商, 建立信息共享和决策参与机制, 确保合作模式的透明度和公正性。总之, 通过引入市场机制, 明确各利益相关者的定位和责任, 建立公开透明的补偿和安置机制, 创建利益共享机制, 能够有效协调各方利益, 促进项目征地拆迁活动的顺利进行, 实现互助共赢。

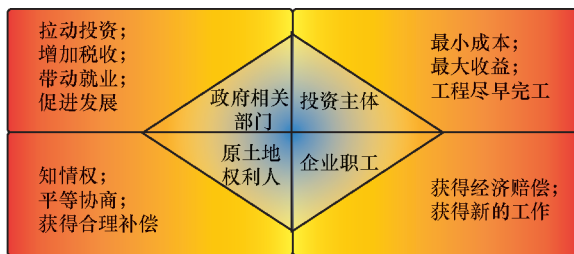


图3 各利益主体的利益需求

Figure 3 Interest needs of different stakeholders

5 结论

本文对工程项目征地拆迁活动中的利益相关者进行了分类识别, 深入剖析了建设项目征地拆迁所带来的社会影响, 并基于利益主体的博弈关系及利益诉求, 提出了多方利益主体参与的市场合作模式。主要结论如下:

(1) 通过运用米切尔评分法, 依据国有土地与集

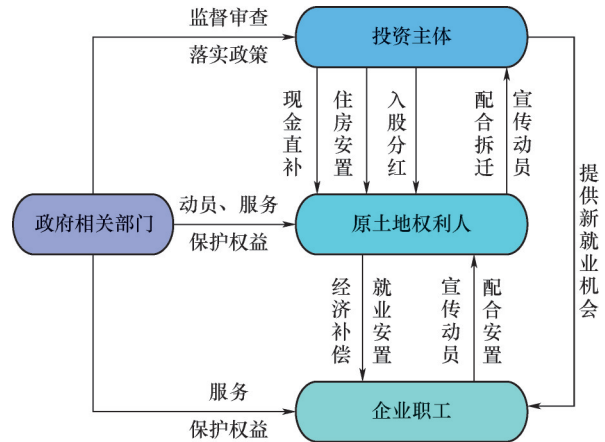


图4 利益相关者合作模式

Figure 4 Stakeholders cooperation model

体土地的不同属性, 对工程项目征地拆迁活动中的利益相关者进行了精准界定。国有土地上, 利益相关者被细分为确定性利益相关者(如投资主体、原国有土地使用权人)、潜在性利益相关者(如企业职工)以及预期性利益相关者(如政府相关部门)。而在集体土地上, 则包括确定性利益相关者(如投资主体、原农村集体土地所有权人、承包人、经营权人)、潜在性利益相关者(如集体企业职工)及预期性利益相关者(政府相关部门)。

(2) 对利益相关者的影响分析不仅涵盖了国有土地与农村集体土地征收征用的社会影响, 还深入探讨了临时用地产生的效应及征地过程中的成本影响, 实现了分析的全面性与深刻性。

(3) 基于利益主体的复杂博弈与多元化诉求, 本文探索并构建了多方利益主体共同参与的市场合作模式, 其核心在于明确各方定位, 促进互助共赢局面的形成; 引入市场机制, 创新合作模式, 以激发活力。

基于上述研究成果, 可进一步展望工程项目征地拆迁活动的未来走向。米切尔评分法的精准应用, 为政策制定者与项目管理者提供了相对清晰的决策路径, 有助于更加全面、精准地平衡各方利益, 减少冲突, 促进和谐。未来可进一步优化评分法, 纳入更多动态变量, 以灵活应对征地拆迁过程中利益格局的动态变化。同时, 提出的市场合作模式为征地拆迁活动的顺利实施开辟了新途径, 能有效激发各方参与热情, 降低交易成本, 提升效率。未来应继续深化市场

合作机制的探索与完善,如强化信息披露透明度、加大监管与评估力度等,确保合作模式的长期有效运行。希望本研究能够为未来的工程项目征地拆迁工作

提供理论支撑,并为构建和谐社会、促进经济可持续发展贡献更多的智慧与力量。

参考文献

- [1] 龙瀛,吴康.中国城市化的几个现实问题:空间扩张、人口收缩、低密度人类活动与城市范围界定[J].城市规划学刊,2016(2):72-77.
Long Y, Wu K. Several emerging issues of China's urbanization: Spatial expansion, population shrinkage, low-density human activities and city boundary delimitation[J]. Urban Planning Forum, 2016(2): 72-77.
- [2] 施国庆,江天河.全生命周期视角下的工程社会学研究初探:以对建设工程的分析为例[J].自然辩证法通讯,2019,41(9):93-99.
Shi G Q, Jiang T H. A primary study of engineering sociology from the perspective of whole life cycle: A case for analyses of the construction project[J]. Journal of Dialectics of Nature, 2019, 41(9): 93-99.
- [3] 纪芳.征地开发过程中的地利分配模式与农民城市化:基于珠三角和苏南农村的经验比较[J].城市问题,2022(2):56-64.
Ji F. Geographical advantage distribution model and farmer urbanization in the process of land acquisition and development: Based on the experience comparison of rural areas in the Pearl River Delta and Southern Jiangsu[J]. Urban Problems, 2022(2): 56-64.
- [4] 季燕霞,石亚林.我国地方重大项目社会风险评估的现实困境与制度改进[J].理论导刊,2014(4):4-6.
Ji Y X, Shi Y L. The practical dilemma and institutional improvement of social risk assessment of major local projects in China[J]. Journal of Socialist Theory Guide, 2014(4): 4-6.
- [5] 郑涛.城镇化进程中失地农民利益诉求问题研究[D].上海:华东师范大学,2013.
Zheng T. The studies of interest demands of the landless peasants in the process of urbanization[D]. Shanghai: East China Normal University, 2013.
- [6] 谭清霞.城郊征地拆迁利益冲突分析与防范[D].重庆:重庆大学,2016.
Tan Q X. Analysis of the interest conflicts and prevention countermeasures in urban Land-Acquisition and House-Demolishment[D]. Chongqing: Chongqing University, 2016.
- [7] 梁兵.基于系统优化模型视角下的征地拆迁利益相关者问题研究[J].陕西农业科学,2016,62(2):101-103,110.
Liang B. Research on stakeholder issues in land acquisition and demolition from the perspective of system optimization model[J]. Shaanxi Journal of Agricultural Sciences, 2016, 62(2): 101-103, 110.
- [8] 吴飞美.基于利益相关者理论的省域循环经济效率评价与创新研究[J].同济大学学报(社会科学版),2022,33(5):115-124.
Wu F M. Research on the evaluation and innovation of provincial circular economy efficiency based on stakeholder theory[J]. Journal of Tongji University (Social Science Section), 2022, 33(5): 115-124.
- [9] 蔡炯,田翠香,冯文红.利益相关者理论在我国应用研究综述[J].财会通讯,2009(12):51-54.
Cai J, Tian C X, Feng W H. A review of the application of stakeholder theory in China[J]. Communication of Finance and Accounting, 2009(12): 51-54.
- [10] 张良桥,冯从文.理性与有限理性:论经典博弈理论与进化博弈理论之关系[J].世界经济,2001,24(8):74-78.
Zhang L Q, Feng C W. Rationality and bounded rationality[J]. The Journal of World Economy, 2001, 24(8): 74-78.
- [11] 刘梦蓉,李倩慧,高媛,等.开放教育资源可持续发展的利益相关者分析[J].中国电化教育,2017(11):43-51.
Liu M R, Li Q H, Gao Y, et al. A stakeholder analysis of sustainability of open educational resources[J]. China Educational Technology, 2017(11): 43-51.
- [12] 臧顿红.我国高等教育第三方评估的有效性研究[D].青岛:青岛大学,2017.
Zang D H. Research on the effectiveness of third-party evaluation in higher education in China[D]. Qingdao: Qingdao University, 2017.
- [13] 陈宏辉,贾生华.企业利益相关者三维分类的实证分析[J].经济研究,2004,39(4):80-90.
Chen H H, Jia S H. Empirical research on stakeholders' 3-dimension classification in Chinese enterprises[J]. Economic Research Journal, 2004, 39(4): 80-90.
- [14] 宋志红."动静结合"理解《宪法》第十条:对国有土地与集体土地地域范围的探讨[J].中国土地,2010(2):31-34.

- Song Z H. "Combination of movement and static" to understand Article 10 of the Constitution: Discussion of the territorial scope of state-owned land and collective land[J]. China Land, 2010(2): 31-34.
- [15] 黄德春. 投资项目后评价理论、方法及应用研究[D]. 南京: 河海大学, 2003.
- Huang D C. Theory, method and its application of investment project post evaluation[D]. Nanjing: Hohai University, 2003.
- [16] 房绍坤. 国有土地上房屋征收的法律问题与对策[J]. 中国法学, 2012(1): 55-63.
- Fang S K. Legal issues and countermeasures for the expropriation of houses on state-owned land[J]. China Legal Science, 2012(1): 55-63.
- [17] 潘墨涛. 中国特色社会主义市场经济与政府机构改革的内在逻辑: "强度-跨度" 政府架构分析框架的视角[J]. 国家行政学院学报, 2018(3): 74-80.
- Pan M T. Internal logics of the socialist market economy with Chinese characteristics and the reform of government institutions: The perspective of "intensity - span" analysis framework about government structure[J]. Journal of Chinese Academy of Governance, 2018(3): 74-80.
- [18] 王镭, 唐茂钢. 土地城市化如何影响生态环境质量? : 基于动态最优化和空间自适应半参数模型的分析[J]. 经济研究, 2019, 54(3): 72-85.
- Wang D, Tang M G. How does land urbanization affect ecological environment quality? Analysis based on dynamic optimization and spatially adaptive semi-parametric model[J]. Economic Research Journal, 2019, 54(3): 72-85.
- [19] 马俊驹, 丁晓强. 农村集体土地所有权的分解与保留——论农地"三权分置"的法律构造[J]. 法律科学(西北政法大学学报), 2017, 35(3): 141-150.
- Ma J J, Ding X Q. The Decomposition and retention of rural collective land ownership: On the legal structure of the "three powers separation" of farmland land[J]. Science of Law(Journal of Northwest University of Political Science and Law) , 2017, 35(3): 141-150.
- [20] 专家解读: 农村集体土地承包权所有权不得流转[J]. 吉林农业, 2015(3): 27.
- Expert interpretation: The ownership of rural collective land contracting rights shall not be transferred[J]. Agriculture of Jilin, 2015(3): 27.
- [21] 桂华. 集体所有制下的地权配置原则与制度设置: 中国农村土地制度改革的反思与展望[J]. 学术月刊, 2017, 49(2): 80-95.
- Gui H. The allocation principle and institution establishment of land ownership under the institution of collective ownership: The rethink and prospect of Chinese rural land institution[J]. Academic Monthly, 2017, 49(2): 80-95.
- [22] 王利明, 周友军. 论我国农村土地权利制度的完善[J]. 中国法学, 2012(1): 45-54.
- Wang L M, Zhou Y J. On the improvement of China's rural land rights system[J]. China Legal Science, 2012(1): 45-54.
- [23] 邱继勤, 邱道持, 王平. 农村土地抵押贷款面临的挑战与政策检讨——以重庆市开县为例[J]. 农村经济, 2012(2): 34-37.
- Qiu J Q, Qiu D C, Wang P. Challenges and policy review of rural land mortgage loans: A case study of Kaixian County, Chongqing[J]. Rural Economy, 2012(2): 34-37.
- [24] 高雅. 我国农村土地增值收益分配问题研究[D]. 成都: 西南财经大学, 2008.
- Gao Y. A study on the distribution of rural land added profit in China[D]. Chengdu: Southwestern University of Finance and Economics, 2008.
- [25] 银昕, 姚冬琴, 张燕. 北京案例: 集体土地如何助力租赁市场?[J]. 中国经济周刊, 2017(46): 21-24.
- Yin X, Yao D Q, Zhang Y. Beijing case: How can collective land help the rental market?[J]. China Economic Weekly, 2017(46): 21-24.
- [26] 朱广新. 土地承包权与经营权分离的政策意蕴与法制完善[J]. 法学, 2015(11): 88-100.
- Zhu G X. The policy implication of separating land contracting rights from management rights and the improvement of the legal system[J]. Law Science, 2015(11): 88-100.
- [27] 韦恒聪. 库区移民生计的断裂、恢复与转型——以百色右江区濠浩屯为例[D]. 南宁: 广西民族大学, 2010.
- Wei H C. Rupture recuperate and transition of the reservoir resettlement: Take a village of Baise Laihao as a example[D]. Nanning: Guangxi University for Nationalities, 2010.
- [28] 施国庆, 王晨. 断裂与替代: 退湖渔民生计的转型[J]. 南京农业大学学报(社会科学版), 2014, 14(4): 42-48.
- Shi G Q, Wang C. Fracture and substitution: Transformation of lost lake fishermen's livelihood[J]. Journal of Nanjing Agricultural University (Social Sciences Edition), 2014, 14(4): 42-48.
- [29] 施国庆. 非自愿移民: 冲突与和谐[J]. 江苏社会科学, 2005(5): 22-25.
- Shi G Q. Involuntary migration: Conflict and harmony[J]. Jiangsu Social Sciences, 2005(5): 22-25.
- [30] 施国庆, 郎昱. 都市旧城区改造的多方合作共赢模式: 日本六本木新城模式及其启示[J]. 城市发展研究, 2013, 20(10): 13-16.
- Shi G Q, Lang Y. The exploration of the multi cooperation all win mode of urban renewal: The mode and revelation of new roppongi[J].

Urban Development Studies, 2013, 20(10): 13-16.

[31] 焦必方, 孙彬彬, 叶明. 农户参与分享土地市场化收益的研究: 兼论农地股份合作[J]. 社会科学, 2010(6): 53-60.

Jiao B F, Sun B B, Ye M. Study on the joint stock-cooperation system of farm land: Based on the point of peasants share the returns from land marketization[J]. Journal of Social Sciences, 2010(6): 53-60.

A Study on Stakeholders Cooperation Models in Land Acquisition and Demolition Activities for Engineering Projects

LIANG Bing^{1,2}, SHI Guoqing^{1,2*}, YE Taotao³

1. National Research Center for Resettlement, Hohai University, Nanjing 211100, China;

2. Institute of Social development, Hohai University, Nanjing 211100, China;

3. Party School of the CPC Jiangsu Provincial Committee, Nanjing 224001, China

Highlights

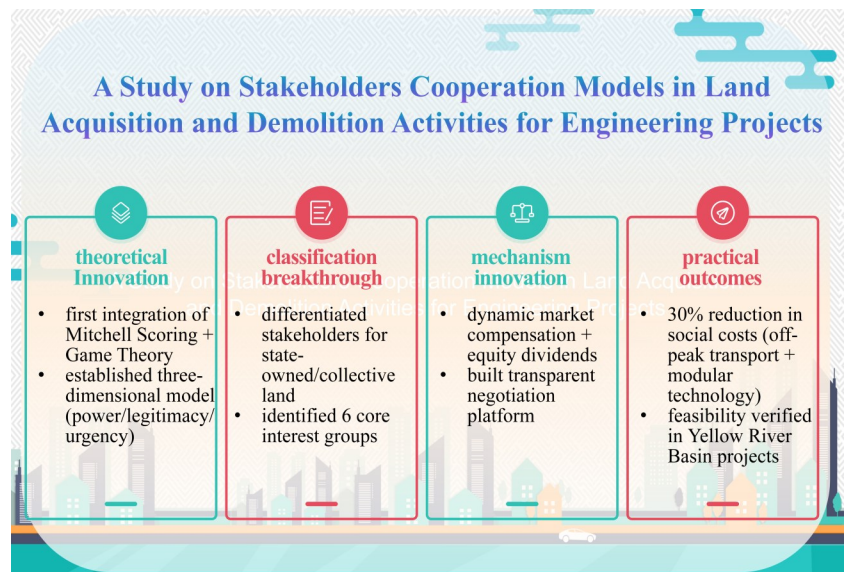
Constructs a Nash equilibrium framework for governments, developers, and residents using Mitchell's scoring method, integrating transparent negotiation and market-driven compensation to resolve NIMBY conflicts.

Establishes a closed-loop system (identify—balance—implement) through blockchain, third-party assessments, and judicial arbitration, bridging conflict to win-win outcomes.

Combines market equity (dividends), social security (jobs), and tech tools (AI/GIS) to harmonize efficiency and equity in urban land development.

Leverages blockchain, machine learning, and spatial analytics for proactive risk prediction and precision governance in urbanization disputes.

Graphical Abstract



Abstract: Land expropriation and demolition have become common sources of conflict during China's rapid urbanization and industrialization processes. Such activities, often required for the construction of investment projects, involve the requisition of land and the demolition of buildings, which can lead to significant social risks if not managed properly. In some cases, these risks escalate into social conflicts, highlighting the critical need for effective stakeholder cooperation. This paper explores the cooperation models among stakeholders in land expropriation and demolition activities, with a particular focus on projects involving state-owned and collectively owned land. By applying stakeholder theory and Mitchell's classification method, we identify the various stakeholders involved in the process. These stakeholders include government authorities, property owners, residents, investors, and contractors, among others. Each of these groups has distinct interests and levels of influence, which must be carefully balanced to prevent conflicts and ensure the smooth progress of construction projects. The research also conducts a comprehensive analysis of the social impacts of land expropriation and demolition activities on affected communities. These impacts often include displacement, loss of livelihood, and changes to social networks, which can generate resistance and

opposition from affected populations. Understanding these social dynamics is crucial for developing strategies that mitigate negative outcomes and foster cooperation. The study begins with a comprehensive analysis of the social impact of land acquisition and demolition in project construction, particularly focusing on the conflicts that arise between different stakeholders. By leveraging game theory, the study examines the interactions and power dynamics among stakeholders, seeking to understand how these relationships can be structured to achieve a Nash equilibrium, where no stakeholder can benefit by unilaterally changing their strategy. This equilibrium is essential for fostering cooperation among the parties involved. To achieve a cooperative model, the study suggests two main strategies: first, stakeholders must clearly define their roles and seek mutual benefits through collaboration. Second, the introduction of market mechanisms is proposed as a means to create an effective cooperative model that aligns with the interests of all parties involved. The research highlights the importance of these strategies in mitigating social risks and enhancing the stability of land acquisition and demolition activities. The findings of this study offer significant contributions to the field by providing a novel approach to understanding and managing stakeholder relationships in land acquisition and demolition activities. The proposed cooperative models not only contribute to the theoretical development of stakeholder theory and game theory but also offer practical implications for policymakers and practitioners. These models provide a framework for creating policies that foster cooperation and minimize conflict, ultimately contributing to more sustainable and socially responsible urbanization and industrialization processes in China. The study's insights are valuable for academic discourse and have potential for broad application in the management of engineering projects, particularly in contexts where land acquisition and demolition are involved.

Keywords: project construction; land acquisition and demolition; stakeholder theory; social impact; cooperation mode