

益阳市老旧小区改造项目主体博弈策略案例分析

钱骅¹ 李芳亚²

1. 湖南城市学院管理学院 湖南益阳 413002

2. 湖南城市学院体育学院 湖南益阳 413002

摘要: 本文以益阳市老旧小区改造项目为研究对象,探讨了改造过程中涉及的主体利益冲突及其博弈策略。基于利益相关者理论和博弈论,分析了政府、居民、开发商与施工单位等各方在项目中的利益诉求与冲突点,提出了信息透明与沟通机制、激励兼容机制设计、参与式决策等多维度的博弈策略,以促进各方利益的协调与平衡。最后,通过实证案例研究,验证了提出的博弈策略在实际中的可行性和有效性。

关键词: 老旧小区改造; 主体利益冲突; 博弈策略

引言

老旧小区通常指建成多年、基础设施老化、环境质量下降的住宅区域,其存在不仅影响居民的生活质量,还阻碍了城市功能的现代化和提升。益阳市位于中国湖南省中部,是一个历史悠久、经济发展较快的地级市。随着城市化进程的加快,益阳市老旧小区的存在已经成为城市更新和发展的一大障碍和重要议题。益阳市的老旧小区普遍面临居住条件差、交通不便、绿化率低等问题,部分地区甚至存在安全隐患和环境污染等严重挑战。

人口结构上,益阳市具有较高的城市化率,居民多为中等收入群体,对居住环境和社区设施的需求日益增长。经济上,益阳市以工业为主导,工业结构比较单一,城市功能布局 and 空间利用不够高效,老旧小区改造直接关系到市区的城市形象和经济发展潜力。

在这样的背景下,推进益阳市老旧小区改造项目不仅是提升居民生活质量、改善城市面貌的必然选择,也是实现可持续发展和社会和谐的重要举措。通过综合利用政府、居民、开发商等多方资源,优化老旧小区的功能布局和基础设施,旨在提升居住环境质量、促进社区经济发展、增强城市整体竞争力。然而,老旧小区改造涉及到多方利益的博弈与调整,需要各利益相关者的积极参与和合作,才能达到项目预期的经济效益和社会效益。

1. 老旧小区改造主体利益冲突分析

1.1 政府

政府在益阳市老旧小区改造项目中扮演着关键角色,

其利益和责任多样而复杂。首先,政府面临着公共财政压力的挑战。老旧小区改造需要大量资金投入,包括基础设施更新、环境治理、社会服务设施建设等,这些都需要政府财政的支持和保障。益阳市政府需要在资金分配上做出权衡,确保在推动城市更新的同时,不至于过度压缩其他公共项目的经费。

其次,政府的政策执行效率直接影响到项目的推进和成效。老旧小区改造涉及到多个部门的协调合作,包括城乡规划、房屋管理、环境保护等,政策的协同性和执行效率将决定项目的进展速度和成果质量。政府需要建立高效的政策执行机制,减少行政程序上的障碍,提高决策响应速度,以应对改造过程中可能出现的各种挑战和变数。

1.2 居民

在益阳市老旧小区改造项目中,居民作为直接受益者和项目参与者,其利益和诉求至关重要。首先,居民群体的多样性决定了其在改造项目中的态度和期望各不相同。一方面,部分居民希望通过改造提升居住环境质量,改善生活条件,特别是对于老旧设施和不便的居住环境有较高的期待。他们关注新设施的功能性、舒适性以及社区的整体美观程度。另一方面,还有一些居民对改造计划持谨慎态度,可能会担心改造带来的不便、噪音和可能的搬迁问题。他们的主要关注点在于项目执行过程中的合理安排、对既有生活方式的保障以及对社区历史文化的保护。此外,居民对于改造过程中的补偿安置政策也有不同的期待,希望能够获得公平和透明的补偿,确保自身利益不受损害。

1.3 开发商与施工单位

开发商和施工单位在益阳市老旧小区改造项目中扮演着重要角色，其利益与政府和居民之间的需求常常存在复杂的交织与冲突。首先，开发商通常关注项目的经济效益。他们需要考虑投资回报率、成本控制以及项目的可持续性。在老旧小区改造过程中，开发商面临着如何在保证项目质量的前提下控制成本的挑战。此外，施工单位作为实施改造的执行者，关注的焦点则在于施工进度与质量的保证。他们需要有效管理工程进度，确保按时完成项目，并在施工过程中保持高质量标准，以避免后续维修成本和责任问题。

2. 老旧小区改造项目主体博弈策略研究

2.1 信息透明与沟通机制

在益阳市老旧小区改造项目中，信息透明和有效沟通机制的建立至关重要。信息透明性不仅能够提升参与者的信任度，还能有效减少误解和冲突，为项目的顺利推进创造良好的氛围。信息透明性要求各利益相关者能够及时获取到关于改造项目的各种信息，包括项目背景、目标、进展情况、预算分配等。政府应当通过多种渠道发布相关信息，如官方网站、社区公告、会议通告等，确保信息的全面性和公正性。同时，应当制定明确的信息公开标准和时间表，确保信息更新及时，避免信息滞后导致的不必要误解和不满。

其次，有效的沟通机制是信息透明的保障和实现。除了信息公开外，建立双向沟通的渠道显得尤为重要。政府和居民、开发商之间应建立定期沟通的机制，例如定期召开居民代表会议、利益相关者座谈会等形式，听取各方意见和建议，及时回应疑问和解决问题。通过沟通，可以更好地理解各方的关切和需求，调整项目执行策略，提升项目的社会接受度和可持续性。

2.2 激励兼容机制设计

在益阳市老旧小区改造项目中，激励兼容机制设计是解决利益冲突的重要策略之一。该设计旨在平衡政府、居民、开发商及其他利益相关者之间的各种利益，从而推动项目顺利进行并达到长期可持续发展的目标。

对政府而言，激励兼容机制包括通过财政补贴、税收优惠等方式来减轻改造成本，促进政策的顺利执行。政府可以通过优惠政策吸引开发商参与，提升项目的投资回报率，同时通过税收政策调节市场行为，确保改造进程与市场供需的平衡。对居民来说，设计激励机制要考虑到不同居民的经

济承受能力和对改善生活环境的需求差异。可以通过提供租金补贴、居住津贴或者引入共有产权等方式，确保居民在改造过程中得到实质性的利益和补偿，增强他们的参与意愿和接受度。对于开发商和施工单位，激励机制主要集中在成本控制和投资回报方面。政府可以通过与开发商签订长期合作协议或提供土地出让优惠等方式，降低项目开发的风险和成本，同时提高开发商的参与积极性。

2.3 参与式决策

通过居民的参与，可以充分了解他们的需求和期望。老旧小区居民在生活环境改善、公共设施更新等方面可能有不同的优先考虑，通过开展公开听证会、座谈会、问卷调查等形式，能够全面收集各方意见，从而制定更符合实际需求的改造方案。例如，一些居民可能更关注生活环境的美观度和安全性，而另一些居民可能更关注交通便利性和公共服务设施的完善程度。

参与式决策能够增强居民对项目的认同感和支持度。在项目决策过程中，居民能够直接参与讨论和制定决策，他们的意见得到充分尊重和考虑，从而减少潜在的抵触情绪和不满意见，提高项目的社会接受度和成功实施的可能性。

3. 益阳市老旧小区改造项目案例分析

3.1 调研信息与数据来源

在益阳市老旧小区改造项目中，利益冲突的具体分析至关重要。为了深入了解各利益相关者的立场和期望，本研究采用了问卷调查和访谈两种方法，以获取详实的数据和深入的见解。问卷调查覆盖了益阳市多个老旧小区的居民群体。调查情况如表 1 所示。

表 1 问卷调查结果

调研对象	调研对象关注点	占比
居民	改造后能够保持原有居住成本	62%
	改造后的生活环境质量	38%
政府	公共财政压力	45%
	社会稳定的重要性	55%
开发商和施工单位	投资回报率	56%
	成本控制	30%
	项目进度	14%
文化遗产保护组织	保护历史文化遗产	62%
	周边商户的经济影响	38%

3.2 案例选取

本文选取了益阳市某老旧小区改造项目作为案例，该老旧小区位于益阳市中心区域，建成于上世纪八九十年代，房屋老化严重，基础设施陈旧，居民生活环境亟待改善。政府计划通过综合改造，更新管网、电力设施，提升绿化覆盖

率,改善社区公共服务设施,并优化交通出行条件,以提高居民的生活质量和居住环境。

在该项目中,主要的利益相关者包括政府部门、居民、开发商及施工单位等。政府作为主导者,承担了项目策划、资金调配和政策制定的重要角色,旨在通过项目实施提升城市形象、优化资源配置。居民则关注改造后的生活品质提升,对补偿政策、临时安置等提出了多样化的诉求和期望。开发商和施工单位则关注投资回报率、成本控制及施工进度与质量,希望在项目中获取合理的利润同时保证工程质量。

在实施过程中,出现了多方利益的冲突和博弈。政府需面对公共财政压力、居民补偿期望和社会稳定的考量,努力平衡各方利益,确保项目顺利推进。居民则通过协商和抗议等方式表达利益诉求,争取更好的补偿和生活保障。开发商和施工单位则积极参与政策制定和实施过程,寻求最大化的利益空间,同时承担工程质量和进度控制的责任。

为应对利益冲突,项目团队采取了多种策略。政府通过加强信息透明度和沟通机制,提高决策的公正性和透明度,增强各利益方的理解与支持。同时,政府还实施了差异化的激励机制,包括补贴政策、税收优惠和共有产权等措施,以平衡各方利益。在项目管理方面,采用了灵活的PPP模式和社区自组织机制,有效分散风险,提高了项目的执行效率和质量。

通过对该案例的详细分析,可以清晰地展示出益阳市老旧小区改造项目中各利益相关者的角色定位、利益冲突及博弈过程,以及有效应对策略的实施情况。

3.3 应用博弈模型模拟不同策略下的利益分配结果

在益阳市老旧小区改造项目中,利益分配是一个复杂而关键的问题。为了深入理解不同利益相关者之间的博弈和最终的利益分配结果,本文应用博弈模型进行模拟分析。

首先,我们考虑政府作为主导者的角色。政府通常关注公共利益和城市长远规划,因此在利益分配中会强调整体社会效益和城市形象的提升。在博弈模型中,政府可能通过政策激励或者法律约束,来调节各利益方的行为,以确保改造项目顺利进行,并最大化公共利益。

其次,居民作为直接受益者,其利益集中在个体权益保护和生活质量提升上。博弈模型分析显示,居民的参与程度和改造方案的透明度直接影响他们的满意度和合作意愿。因此,政府在制定补偿方案和改造设计时,需要充分考虑居

民的需求和意见,以减少潜在的抵制力量。

另外,开发商和施工单位在项目中扮演关键角色,其利益主要集中在投资回报率和项目执行效率上。博弈模型分析显示,政府可以通过激励措施如税收优惠或合理的利润分配方案,来吸引开发商和施工单位参与,并确保项目按时按质完成。

除此之外,其他利益相关者如周边商户和文化遗产保护组织等,虽然利益相对较小,但也可能对项目进展和结果产生影响。在博弈模型中,政府可以通过合理的沟通和协调机制,减少其潜在的阻力或负面影响。综上所述,益阳市老旧小区改造项目中的利益分配涉及多方利益的博弈与调整。通过博弈模型的应用分析,政府可以更好地平衡各利益方的关注点,制定出更加包容和有效的改造策略,从而实现项目的顺利推进和社会效益的最大化。

4. 结语

以益阳市老旧小区某改造项目为例,分析参与主体的利益冲突与博弈应对策略。通过建立有效的信息共享平台和定期沟通会议,各利益相关方能够更充分地了解项目进展和决策过程,减少误解和矛盾。其次,采用灵活的激励兼容机制,如税收优惠、补贴政策等,可以有效平衡各方利益,促进项目顺利进行。另外,强调参与式决策和社区自治原则,鼓励居民积极参与改造过程,增强项目的可持续性和社会接受度。最后,建立健全的第三方调解与仲裁机制,快速有效地解决利益冲突和纠纷,有助于维护项目的稳定性和进度。

综上所述,通过有效的利益平衡和策略应对,益阳市老旧小区改造项目能够在多方利益的博弈中取得良好的社会效益,实现城市更新与社会和谐发展的双赢局面。

参考文献:

- [1] 王立博.项目多主体行为决策演化博弈研究——以城镇老旧小区改造为例[D].湖北:华中科技大学,2021.
- [2] 安琪.老旧小区改造制约因素分析及推动策略研究[D].陕西:西安建筑科技大学,2021.
- [3] 唐颖.老旧小区改造的制约因素及三方演化博弈研究[D].重庆:重庆交通大学,2022.
- [4] 李雪松.PPP模式老旧小区改造影响因素及提升策略研究[D].山东:青岛理工大学,2023.
- [5] 唐贺,孙国帅.老旧小区改造中公众监督与承包商企业社会责任的演化博弈研究[J].辽宁工业大学学报(社会科学版),2023.

学版),2023,25(5):45-49.

[6] 朱嘉薇. 老旧小区改造主体的互动公平性评价与提升研究 [D]. 江苏: 东南大学, 2021.

[7] 信小涛. 社会资本参与老旧小区加装电梯影响因素及策略研究 [D]. 陕西: 西安建筑科技大学, 2021.

[8] 刘子琪. 多元主体视角下城市住区更新需求评价与规划应对——以西安碑林区为例 [D]. 陕西: 西北大学, 2020.

作者简介:

钱骅(1988—), 男, 博士, 高级工程师, 主要从事房地产经济方面研究。

基金项目:

益阳市社科成果评审委 2024 课题: 益阳市老旧小区改造各方利益冲突与博弈策略研究(编号: 83)。