

诺/贝/尔/经/济/学/奖/获/得/者/丛/书

Library of Nobel Laureates in Economic Sciences

城镇化与增长

城市是发展中国家繁荣和发展的发动机吗？

Urbanization and Growth



迈克尔·斯彭斯 (Michael Spence)

帕特里夏·克拉克·安妮兹 (Patricia Clarke Annez) 编著

罗伯特·M·巴克利 (Robert M. Buckley)

诺/贝/尔/经/济/学/奖/获/得/者/丛/书

Library of Nobel Laureates in Economic Sciences

城镇化与增长

城市是发展中国家繁荣和发展的发动机吗？

Urbanization and Growth



迈克尔·斯彭斯 (Michael Spence)

帕特里夏·克拉克·安妮兹 (Patricia Clarke Annez) 编著

罗伯特·M·巴克利 (Robert M. Buckley)

陈新 译

中国人民大学出版社
· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

城镇化与增长：城市是发展中国家繁荣和发展的发动机吗？ / (美) 斯彭斯，(美) 安妮兹，(美) 巴克利编著；陈新译. —北京：中国人民大学出版社，2016. 1
(诺贝尔经济学奖获得者丛书)
ISBN 978-7-300-21836-6

I. ①城… II. ①斯… ②安… ③巴… ④陈… III. ①发展中国家-城市化-研究 IV. ①F299. 11

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 206490 号

诺贝尔经济学奖获得者丛书

城镇化与增长：城市是发展中国家繁荣和发展的发动机吗？

迈克尔·斯彭斯

帕特里夏·克拉克·安妮兹 编著

罗伯特·M·巴克利

陈新 译

Chengzhenhua yu Zengzhang

出版发行 中国人民大学出版社

社 址 北京中关村大街 31 号

邮政编码 100080

电 话 010-62511242 (总编室)

010-62511770 (质管部)

010-82501766 (邮购部)

010-62514148 (门市部)

010-62515195 (发行公司)

010-62515275 (盗版举报)

网 址 <http://www.crup.com.cn>

<http://www.ttrnet.com>(人大教研网)

经 销 新华书店

印 刷 北京东君印刷有限公司

规 格 160mm×235mm 16 开本

版 次 2016 年 1 月第 1 版

印 张 16 插页 1

印 次 2016 年 1 月第 1 次印刷

字 数 256 000

定 价 48.00 元

版权所有 侵权必究

印装差错 负责调换

城镇化与增长

主编：

迈克尔·斯彭斯

帕特里夏·克拉克·安妮兹

罗伯特·M·巴克利

撰稿人（增长与发展委员会委员）：

迈克尔·斯彭斯

帕特里夏·克拉克·安妮兹

罗伯特·M·巴克利

理查德·阿诺特

吉勒斯·杜兰东

德怀特·M·贾菲

苏库·金

约翰·M·奎格利

安东尼·J·维纳布尔斯

序 言

成立于2006年4月的增长与发展委员会，提出了两个有影响力的观点：我们不谈论充分增长；而当我们这样做时，又会显得太过自信。通常，当人们思考如何解决贫困、文盲、失业、收入不平等以及污染等这些世界上最紧迫的问题时，会忽视经济增长。与此同时，尽管我们的建议会给发展中国家极大的信心，但我们对经济增长的理解没有想象中的那么明确。因此，该委员会的任务是，通过评估有关经济增长理论和实践的数据为当下和将来的政策制定者提供有借鉴意义的政策建议。

为了评估知识的状况，该委员会邀请了来自世界各地的专家，例如参加2007年和2008年分别在华盛顿哥伦比亚特区、纽约和纽黑文等地举办的12个专题讨论会的知名学者和政策制定者，并且形成了一系列专题论文。这些文献评论了例如财政政策和货币政策、气候变化、收入不平等、经济增长、城镇化等领域，这些领域也是该书的主题。此外，本书利用25例研究探讨了特定国家的经济增长的动态变化。每个报告都来自委员会和其他与会者有关世界上存在的政策、理论和实践方面的评论。研讨会十分激烈地进行了三天。显然，专家们的意见并不总是一致的，甚至在有关经济增长的核心问题上也有不同看法。该委员会并不想掩饰或掩盖这些不确定性和差异。它不愿意在超乎合理证据的结论中呈现出虚假信心。研究人员并不总是能够用正确的“模型”来解释他们所观察到的世界，即使他们知道有哪些重要的因素，他们也不能总是令人信服地测量它们。在研究人员继续为提高我们对世界的了解而努力的时候，政策制定者并不能等待学者来解决他们所有的疑虑和彼此的分歧。尽管对世界只有部分了解，但是决策还是必须要有的。因此，即使是依据翔实资料制定的政策决定也都有试验的特点，产生关于世界运作

方式的有用信息，尽管它们并不总是产生政策制定者所期望的结果。这个事实也会得到认可，只要政策制定者可以快速找出问题所在并从错误中得到经验。

在2007年3月和5月，有关城市和住房的研讨会顺利召开。我们非常幸运地从优秀的研究人员的观点和从业经历中受益。我们感谢所有的参与者，后文将列出。序言没有对研讨会和本书的章节做详细的总结。它不是讨论的集锦回放，它选了一些讨论的重点内容，提出了一些与该委员会的最终报告《增长报告：持续增长与包容性发展策略》的结论相关的意见。

生产力和城市

结构性变化是经济快速增长的主要驱动力：国家投资新的行业，企业学习新的事物，人们移动到新的地方。任何减缓这种结构性变化的事情也可能减缓经济增长速度。由于城镇化是经济快速增长最重要的并行过程之一，所以把它做好是关键。

确定是城镇化导致经济增长还是经济增长导致城镇化是非常困难的，而且也是无关紧要的。我们了解到没有一个高收入或经济增长迅速的国家可以离开实质性的城镇化，相反，这些国家的城镇化往往很迅速。在城镇化与人均收入之间有一个强大的关系：几乎所有的国家在达到中等收入水平之前都至少有50%的城镇化率，在达到高等收入水平之前至少有70%~80%的城镇化率。在持续高增长的情况下，城市制造业和服务业在这一过程中处于主导地位，同时农业生产率的提高释放出来的劳动力转移到了城市，被工厂雇用。我们在增长委员会进行了研究，在高增长的情况下，制造业或服务行业工人的平均生产率是传统行业工人的3~5倍，有时更多。

城镇化值得关注的不是其提高农业生产率和改善农村生活可能带来的损害，而是把它作为这些改善措施的补充。在今天，提高农业收入对于降低生活在贫穷国家的农村地区的大量居民的贫困程度是非常重要的。然而，农业部门的增长与由人们跨越边界进入高生产率就业领域带来的生产率的提高不匹配。

城镇化对经济增长的贡献主要来自两个方面：农村与城市的生产力水平的差异和城市中更快生产率的变化。在早期发展的几十年中，当大

多数的人口仍在农村，从农村到城市就业的跳跃对经济增长贡献巨大。随着城市的扩大，第二方面（城市中更快生产率的变化）开始占主导地位，因为它在一个更大的基础上运行。

由于这些原因，更好的城镇化是想要快速成长的国家必须学会的需要注意的两个重要的部分。第一个挑战是培养受益于发展中国家城市的集聚效应和规模经济的高生产率的活动。第二个挑战是管理由于城市经济上的成功而形成的副作用——拥挤、区域差异以及土地和住房价格偏高。迎接第二个挑战是必要的，这可以减缓成功的经济增长造成的区域性差异，有助于广泛地传播来自提高经济生产率的好处。

为什么在城市的生产率更高？换句话说，为什么是接近效率来源？运输成本是一个明显的原因，经济活动可能会集中在一个港口或十字路口。在人群密集的地方提供基础设施和其他公共服务也更便宜。城市居民也可以获益于知识溢出：一些理论预测，教育的社会总收益大于返回给个人的，这意味着人们可以免费互相学习很多。

除了了解城市发生了什么，了解城市和农村腹地之间的关系展开是很重要的。城镇化带来的挑战，远远超出了一个市长的管辖权。例如，人口从农村到城市的迁移会使得已经生活在这个城市的人很快感到不舒适，因为他们将要面临更为激烈的竞争和有限的资源。适应这些压力需要基础设施投资，这经常体现在公共产品上，这反过来也考验了政府转移新公共资源和把转移支付向城市倾斜的能力。城市的经济上的成功可能会导致它们和农村的收入差距明显，同时使得新的经济发达地更为明显，导致低收入群体涌向城市。集聚经济使城市的生产通常涉及外部性或溢出效应。新来的城市居民分担了其他原来居民必须承担的费用，创造了其他人可能享受到的收益。这些外部性创建了一个地级市，使得次级城市发展困难，即便它可以更有效地发展。这样的“成长的烦恼”可能是现代化进程的重要组成部分。但要保持经济快速增长，政策制定者需要包容他们创造的这样的社会和经济的紧张局势。

“首市现象”（一个城市超过其他所有的城市）就是一个例子。在发展中国家，一个城市（如达卡、雅加达、曼谷或是圣保罗）往往超过了别的城市。政府经常不得不加以控制使之平衡。它们应该这样做吗？一方面，稳健的实证证据表明，生产率的提高与城市规模相关。另一方面，一些经验证据表明，过度的“首市现象”可能会降低整体的经济增长。然而它的运行逻辑并不清楚，政府可以或应该对这个结果做出的反应也不清楚。这个问题在研讨会上以及在学者之间引发了相当多尚未解

决的讨论。也许，在任何情况下，比起向其竞争对手转移地理性增长，一个城市更容易应付拥挤（和其他成本）。在理想情况下，我们会知道更多关于像是城市会变得过大以至于不能容纳更快的发展速度以及如何有效地控制过度的城市规模等信息。

城镇化融资

没有城市的发展，经济不会增长。但是城镇化有它的“黑暗面”。根据联合国的调查，绝大多数政策制定者抵制城镇化而不是欢迎它。他们宁愿停止城市潮流，看到人们回到农村。这种对城镇化的不满反映的不仅仅是怀念简单的时光。快速城镇化带来了真正的社会和政治问题，如过度拥挤、环境脏乱差、街头暴力、犯罪集中和快速传播的疾病。城镇化是不可避免的，最终结果会是理想的。问题不是如何阻止它，而是如何在无须支付太高成本的情况下获得它的好处。

提供基础设施和公共服务是一种解决方法，也可能是唯一的解决方法。据估计，40万亿美元的基础设施支出是为了满足发展中国家的城市需求。那些钱将会从哪里来？设计如此巨大的支出融资手段可能是对发展中国家的城镇化政策的最大挑战。

城市的经济效益往往体现在房地产价格上。因此，政府有可能通过征收土地税或财产税来获得好处。它可以将收益花费在基础设施的需求上，来抵消一些城市的成本，如拥挤。经济学家认为这个想法很有吸引力。但当地政府官员认为，财产税实际上是一个令人头痛的问题，没有研究证明这是一个丰富的投资资金来源。

财产税是烦琐的，征管费用高，且在哪里都不受欢迎。在发展中国家，挑战加倍。财产税的行政和政治要求对地方政府从技术能力和信誉方面特别不适合构建公共责任。在许多发展中国家，房地产市场不发达。大片的土地都掌握在政府手里。私人交易由于被课以重税，被低估了。控制租金可以抑制房地产的价值。在可靠的市场价格的情况下，官员必须达到自己的估计财产价值，工作需要一些技巧和留下充足的自由裁量权。这种自由裁量权打开了腐败之门。此外，从财产税和土地税筹集一大笔钱需要时间。在有着被地主剥削史的国家，沉重的财产税将被强烈抵制。在快速增长的城市，许多财产都是非正规的、无人看管的，这使它们远离税收网。最后，财产税通常用于产生稳定的收入，反映流

动财产所有者的利益。基于基础设施投融资“块状”的财产税，需要在城镇化进程开始时，开发金融市场业务。长期来看，财产税可能会如在发达国家中一样成为发展中国家地方税收的支柱。但在一个过渡阶段，这些税收必须辅以有创意或者非正统的方法与城市财政相结合，可参照历史上发达国家的一些做法。

无论是通过租赁、销售、开发苛捐杂税，还是通过改善征税政策，一些国家已经通过获取土地资产价值在交易时从私人部门筹集资金。在快速增长的经济体中，这些交易可以带来利润，可以很大程度地扩大财政来源。在中国香港，租约条款已修改和调整以帮助塑造一个没有强制分区的城市。世界各地的国家和地区（中国内地、中国香港、新加坡、埃及、南非、印度、智利和美国西部迅速增长的地区）都提出了大量使用财政基础设施的方法。

缺点在于资产交易固有地受到限制，并应该用于投资而不是经常性成本。租赁交易可能有助于塑造城市，但长期租赁也使其很难改变土地利用模式。在涉及城市土地价值的一次性交易中有潜在的滥用和腐败。但无论出售、租赁土地或征收财产税的优缺点是什么，备选方案都可能会导致更糟糕的情况。比如，在许多发展中国家的城市有政府管理的大片闲置土地。这些土地实现不了市场可以展现的最大价值。政府也不可能得到更多的收入。这是浪费宝贵资产的一个很好的方式。

获取土地资产价值是有利可图的且充满风险。它可以减少中央财政支持的需要，通常被用于城市基础设施的改善。但以土地资产为基础的融资也需要由上级政府提供一个支撑框架和监管。无论具体的技术如何要求，期望城市“单独去”为城镇化需要的基础设施改造融资是不现实的。

城镇化和区域发展不平衡

经济学家库兹涅茨（Simon Kuznets）认为，随着国家的富裕，不平等会先上升，然后下降，描绘出所谓的“库兹涅茨曲线”。曲线的形状是抛物线：城乡之间的收入差距先扩大，然后再缩小。例如，在美国，地区差距在1820—1940年上升，但随后下降。发展中的经济是否会重复这个模式仍然有待观察。中国做出了一个允许发展不平衡的决定。“让一些地区和一部分人先富起来”是邓小平的名言。

一些城市的劳动力市场在应对新的劳动力涌入时比其他城市会更好。在美国，大规模的移民是伴随着从1820年开始的实际工资的上升出现的。来自欧洲和其他地方的移民在一个提供丰富非熟练工作的扩展制造业找到了工作。随着机械化年代的到来，对技能的需求上升。但在那个时候，教育工作者和政策制定者使美国的中学对移民关闭了大门。最重要的结论是，如果劳动密集型制造业增长，经济可以相对容易地从国外一些地方吸收移民。

在许多发展中国家，对新移民提供的很多工作都是在非正规经济部门。虽然非正规就业无论在贫穷还是富裕的国家都有所上升，但我们对这一行业的生产率以及从非正规就业到正规就业工人的流动程度知之甚少。然而，在非洲的研究表明，在城市的非正规就业的劳动生产力比农业的更大，即使它比正规就业的生产力小。举例来说，在加纳，城市的非正规就业的工作和农业工作之间的差异估计在2:1。很少有在非正规部门的工人进入正规部门工作。但也许他们的孩子会实现。我们还需要进一步研究。

城镇化也对妇女地位有影响。在美国，主要是男人因为工厂的工作在城市间迁移。但这种模式不是通用的。例如在中国，早期移民的经常是女性。这体现了今天这些行业需要精细技能的现实。从长远来看，城市的发展与妇女的解放息息相关。随着收入的增加和女性教育水平的提高，妇女会少生孩子，且就业率变得较高。

住房和土地市场

随着人们大量涌入城市，住房和土地的需求迅速扩大。遗憾的是，市场没有意识到这个需求。毫无计划的法律以及在基础设施上有所缺失的公共财政反映了供给的迟钝。最后，土地和住房的价格超过了贫困人口的达标价。即使在极度贫穷的国家，如孟加拉国，大城市的土地价格也可以与工业化国家相比较。

韩国提供了一个戏剧性提高供应的例子。到20世纪80年代末，住房成本已经远远超过了GDP。与美国的3:1相比，其房价收入比达到13:1。政府介入清理房地产开发的方式，一夜之间，与之前的5%相比，全国25%的土地被宣布“城镇化”。此外，7~8年的住房的存量约有200万间。今天，韩国的房价收入比为3.5:1。

新加坡的情况也反映了上述情况。新加坡政府控制的土地和住房建筑保持了近乎垄断的地位。很特别的是，政府还可以控制来自边境城市和相同民族的人们的迁移。与东欧反应迟钝的国有垄断企业生产的低质量、高成本的住房不同，新加坡的公共住房符合标准并且价格低廉。大量的住房补贴服务于社会和经济的最终目标，消除了肮脏的贫民窟并化解了民族冲突，也确保了保持对外投资和出口成功希望的新加坡小型开放经济中工人工资的竞争力。

新加坡的住房补贴的成功更多的是例外而不是规定好的，它们也承担了重大风险。提供公积金，制定强制性的储蓄计划，大量投资房地产。如果新加坡曾经遭受房市低迷，则有可能造成灾难性的后果。幸运的是，当时经济繁荣并且房价没有下跌。住房补贴是必要的政策，但成本很高也难以局限于穷人。当然，住房补贴不应该被视为一个扩大供应包括限制有效土地使用等公关服务的替代品。只有更多地供应土地和住房才可以降低成本，这样有助于解决根源问题，同时减轻包含补贴的财政负担。比如在墨西哥，与前期补贴相结合，努力提供更好的基础设施和安全保障，让它们在自己的家里做投资。

抵押贷款可以提高居民购买住房的能力。但需要财政放松需求约束。除非它是伴随着增加供应的措施，否则更好的融资可能会导致过高的价格。这种波动可能会危及宏观经济稳定。在一个典型的模式中，强劲的收入增长会导致住房需求的快速增长。通常，来自国外的流动性注入可能有助于刺激市场，导致在房地产上有过分乐观和危险的财富集中。当泡沫破裂时，购房者和银行面临危险，比如1997年的泰国、中国香港，2003年的上海以及近期的美国。在瑞典，抵押贷款监管的放松使得银行过度依赖房地产泡沫，在面对经济收缩时表现得很脆弱。

结 语

持续高速增长带来快速和持续的城镇化。但是，如果处理不当，城市的发展可能造成增长问题。发展中国家必须在几十年后完成今天的工业化国家在过去一个多世纪的成就。最终报告指出，政策制定者在未知的领域有一套有时候并不准确的指导方针。

他们处理数据的任务并不容易。在研讨会上，几位发言者指出，住

房和房地产市场数据在发展中国家是不乐观的，例如与非农业数据相比差很多。这阻碍了全面的政策考虑。更好的数据可以支持对城市经济学、金融学以及房地产市场进行更深入的研究，这些研究已经在发展中国家中被忽略。希望这本书可以帮助人们理解城镇化增长的作用以及应对它带来的严峻挑战。

研讨会的参与者

- 希沙姆·阿卜杜勒-拉赫曼 (Abdel-Rahman, Hesham), 新奥尔良大学
詹姆斯·阿尔姆 (Alm, James), 佐治亚州立大学
索利·安杰尔 (Angel, Solly), 纽约大学
帕特里夏·克拉克·安妮兹 (Annez, Patricia Clarke), 世界银行
理查德·阿诺特 (Arnott, Richard), 波士顿学院
保罗·阿夏贝尔 (Asabere, Paul), 天普大学福克斯工商管理学院
阿兰·贝尔托 (Bertaud, Alain), 独立顾问
巴里·博斯沃思 (Bosworth, Barry), 布鲁金斯学会
简·布吕克纳 (Brueckner, Jan), 加州大学欧文分校
罗伯特·巴克利 (Buckley, Robert), 洛克菲勒基金会
卢瓦克·奇奎尔 (Chiquier, Loic), 世界银行
曼·丘 (Cho, Man), 韩国开发研究院 (KDI)
尤韦·戴希曼 (Deichmann, Uwe), 世界银行
路易斯·德梅洛 (De Mello, Luiz), 经济合作与发展组织 (OECD)
吉勒斯·杜兰东 (Duranton, Gilles), 多伦多大学
史蒂文·杜兰东 (Durlauf, Steven), 威斯康星大学麦迪逊分校
埃里克·爱德华根 (Eldhagen, Erik), 瑞典国际发展合作署 (SIDA)
玛丽亚·埃米莉亚·弗莱雷 (Freire, Maria Emilia), 世界银行
理查德·格林 (Green, Richard), 乔治·华盛顿大学
劳伦斯·汉娜 (Hannah, Lawrence), 世界银行
约瑟夫·海盖迪什 (Hegedüs, József), 匈牙利布达佩斯都市研究所
弗农·亨德森 (Henderson, Vernon), 布朗大学
海科·黑塞 (Hesse, Heiko), 世界银行

黄敏 (Hwang, Min), 乔治·华盛顿大学
德怀特·M·贾菲 (Jaffee, Dwight M.), 加州大学伯克利分校
杰里·卡拉瑞卡 (Kalarickal, Jerry), 世界银行
霍米·哈拉斯 (Kharas, Homi), 布鲁金斯学会沃尔芬森发展中心
苏库·金 (Kim, Sukkoo), 圣路易斯华盛顿大学
亚采克·拉斯科 (Laszek, Jacek), 波兰中央银行
爱德华·里莫 (Leamer, Edward), 加州大学洛杉矶分校
丹尼·莱比锡 (Leipziger, Danny), 世界银行发展委员会副主席
约翰·洛根 (Logan, John), 布朗大学
史蒂夫·马尔佩齐 (Malpezzi, Steve), 威斯康星大学麦迪逊分校
阿尔贝托·穆拉斯 (Mulas, Alberto), 墨西哥联邦住房贷款抵押公司 (SHF)
多萝塔·诺瓦克 (Nowak, Dorota), 世界银行
埃德加·奥尔森 (Olsen, Edgar), 弗吉尼亚大学
乔治·彼得森 (Peterson, George), 城市研究所
约翰·奎格利 (Quigley, John), 加州大学伯克利分校
爱丽丝·M·里弗林 (Rivlin, Alice M.), 布鲁金斯学会
斯米塔·辛格 (Singh, Smita), 威廉和弗洛拉·休利特基金会
斯蒂芬·谢泼德 (Sheppard, Stephen), 威廉姆斯学院
迈克尔·斯彭斯 (Spence, Michael), 斯坦福大学发展委员会主席
史·S·斯里达尔 (Sridhar, Shri S.), 印度政府国家住房银行
马克·斯蒂芬斯 (Stephens, Mark), 英国约克大学
玛格丽特·塔尔维茨 (Thalwitz, Margret), 世界银行全球合作伙伴计划
怀特·文纳 (Dwight Venner), 东加勒比中央银行专员
保罗·范登努德 (Van den Noord, Paul), 欧洲委员会
罗伯特·范奥德 (Van Order, Robert), 密歇根大学
凯文·E·维拉尼 (Villani, Kevin E.), 圣地亚哥州立大学
克里斯汀·怀特黑德 (Whitehead, Christine), 伦敦经济学院
格雷斯·王 (Wong, Grace), 宾夕法尼亚大学
吴伟平 (Wu, Weiping), 弗吉尼亚州立大学
安东尼·叶泽 (Yezer, Anthony), 乔治·华盛顿大学
沙希德·优素福 (Yusuf, Shahid), 世界银行
罗伯托·匝格 (Zagha, Roberto), 世界银行

各章总结

在第一章，安妮兹（Annez）和巴克利（Buckley）为本书的其余部分设置了大的背景。他们讨论经济增长与城镇化之间的宏观关系以及支撑这些联系的良好微观研究。尽管城镇化和增长之间有明确联系，政策制定者和社区的发展在城镇化方面往往是矛盾的（尽管地区和国家间态度相当不同）。本章总结了政策辩论需要改变的问题，而不是讨论是否要推进或缩减城镇化，这个辩论应该考虑如何为支持城镇化进行必要的结构性改革。

在第二章，安东尼·J·维纳布尔斯（Anthony J. Venables）通过经济地理学考察全球化。本章认为，累积因果过程是了解生长和发展的根本。这样的过程来自空间集聚规模收益递增，包括坚实的市场效应、知识溢出、部门和城市以及在物质和社会基础设施改善上的自我强化。这些来源已经被经济地理学方面的文献广泛分析，这意味着经济活动和收入空间不均匀是一个平衡的结果。增长趋于“块状”，一些国家快速增长而其他国家滞后。政策上面临的挑战是提升经济活动的潜在的新的中心点，它们可以获益于收益递增和累积因果关系。

第三章的作者是吉勒斯·杜兰东（Gilles Duranton），考虑在发展中国家构造一个研究城镇化和城市的生产率和经济增长的影响的框架。正如城市在发达经济体中的作用一样，也支持着发展中国家的生产效率，这是有强有力的证据的。关于城市促进自我持续增长的证据已提出但没有最终定论。这些研究结果意味着，旨在提高城市效率的传统的议程应该继续。此外，在城市规划中减少障碍的因素也是可取的。

在第四章中，约翰·奎格利（John Quigley）讨论了对城市群进行研究的新兴理论和实证文献。他回顾了城镇化与经济发展之间的联系，阐述了城市密度与潜在生产率增加之间的联系——通过对专业化分工、互补性生产、认知和模仿的扩散以及简单的大小和规模的分析。本章对限制城市的有效大小的因素进行了分析，回顾了有关这些生产力重要性的经验教训（来自发达国家及高收入的工业社会）。本章的分析揭示了经济效率的提高和世界大部分地区的人口城镇化之间的密切联系。

第五章的作者是苏库·金（Sukkoo Kim），考察了增长过程中的空间不平等问题。空间不平等是许多发展中国家的一个重要特征，似乎会随着经济的增长和发展而增加。与此同时，貌似在导致空间不平等的原因上或者可以减少空间不平等的一系列有效的政策工具上没有达成共识。本章通过研究有关空间不平等的理论和实证文献来了解我们所知道的和不知道的空间不平等的原因，探讨什么样的政策可能会或可能不会改善空间不平等，确定政策制定者是否能够识别和执行减少空间不平等的政策。

接下来的两章转向了住房问题。城镇化和经济增长为房地产市场带来了一套新的力量。通常的结果是在社会和政治的影响下房价快速上涨。经济原因对住房市场的影响也许很微弱，但大多数政府在做一些使得更多的中产阶级负担得起住房、清除脏乱的城中村等这些事情时，面临着相当大的压力。选择有明智回应的政策是管理城镇化的一个重要因素。

在第六章中，理查德·阿诺特（Richard Arnott）认为，政府的政策选择可以提高购房能力。他强调了非正规性的重要影响，它限制了地方政府投资基础设施的财政能力。非正规性也使得政府很难做到对贫困住户的有效补贴。阿诺特考察了在发达国家提供住房补贴的可行性，尤其是提供给家庭的租金补贴。他认为，非正规性将严重妨碍有效传递。由于这些限制，阿诺特建议将焦点集中在提供基础设施而不是穷人的住房上。他还提出了可能会促进城市土地市场化运作的政策。

第七章中，德怀特·贾菲（Dwight Jaffee）对抵押贷款市场进行了研究，这往往被视为改善发展中国家住房问题的解决方案。他通过最近在美国引起的次贷危机考察了发展中国家的经验教训。这一章在三个不同层次上为更好的对策确定了问题和范围：（i）次级贷款人的抵押贷

款，(ii) 抵押贷款证券化，(iii) 金融市场与机构。他指出，这一危机类似于金融创新。他提出各种监管措施来限制未来危机的风险。这些经验教训与发展中国家相关联，在收获越来越复杂但有风险的金融工具的收益的过程中有着越来越大的压力。