



城市经济与房地产经济研究

首都经济贸易大学城市经济系/编

中国市场出版社

论
文
集

论
文
集

城市经济与房地产经济研究

首都经济贸易大学城市经济系/编



中国市场出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

城市经济与房地产经济研究：首都经济贸易大学城市经济系建系十周年论文集/首都经济贸易大学城市经济系编. —北京：中国市场出版社，2005. 4

ISBN 7 - 80155 - 844 - 8

I. 城... II. 首... III. ①城市经济 - 文集②房地产经济学 - 文集 IV. F29 - 53

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 013593 号

书 名：城市经济与房地产经济研究

作 者：首都经济贸易大学城市经济系

责任编辑：胡超平

出版发行：中国市场出版社

地 址：北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼 (100837)

电 话：编辑部 (010) 68012468 读者服务部 (010) 68022950

发行部 (010) 68021338 68020340

68024335 68033577

经 销：新华书店

印 刷：河北省高碑店市鑫宏源印刷厂

规 格：850 × 1168 毫米 1/32 14.875 印张 373 千字

版 本：2005 年 4 月第 1 版

印 次：2005 年 4 月第 1 次印刷

书 号：ISBN 7 - 80155 - 844 - 8/F · 581

定 价：28.00 元

前 言

十年弹指间。在我系建系十周年的庆典上，系里决定将我系教师、研究生的优秀论文集结出版，以对十年的历程作一个总结。房地产业在我国是一个新兴产业，1992年在我国房地产业大发展的情况下，经国家教委批准，我校设立了房地产经营管理专业，成为全国首批设立该专业的五所院校之一。1993年房地产系成立，同年取得了城市经济硕士学位授予权，1995年被评为北京市重点建设学科。1997年根据国家学位委员会硕士专业调整意见，城市经济硕士专业调整为区域经济专业。1998年本科专业将房地产专业调整为城市公共经济（事业）管理专业，房地产系更名为城市经济系。目前，本系设有区域经济、城市公共经济管理、房地产开发经营管理、物业管理和土地资源管理等专业方向。建系十年来，在两任系主任张跃庆教授和丁芸教授的带领下，房地产专业从无到有，从发展到壮大，招生规模比建系之初翻了四番，培养了千余名本科生和研究生，为首都房地产界和相关政府部门输送了大量骨干人才。

我系拥有一支学历层次较高、结构较为合理的师资队伍，具有较强的教学和科研能力。在科研方面，我系完成了“中国房地产市场研究”、“房地产市场中介组织研究”、“密云无污染、低污染经济发展研究”、“北京市财政支出结构和支出效益评价

城市经济与房地产经济研究

分析”、“关于构建房地产业税源监控与评价体系的研究”等三十余项国家级和市级科研课题，其中八项获国家或市级奖。同时我系还与政府部门、房地产企业合作进行了多次横向课题研究，为北京的城市规划、项目建设等做了大量理论研究、政策建议工作。我系已陆续出版《房地产开发》、《物业管理》、《房地产价格评估》等120余本专著、教材，并统编出版了房地产系列教材以及公共事业管理专业系列教材；全系17名教师先后发表学术论文数百篇。科研不仅促进了教学，而且直接围绕为首都经济服务这一中心，跟踪研究房地产业、城市经济的前沿和热点问题，注重理论和实践结合，解决首都城市建设管理的实际问题，获得了社会的赞许。

借建系十周年之机，将我系一些优秀教师和研究生近期的科研论文集结出版，奉献给广大读者，以抛砖引玉，为共同研究城市经济的理论和实践献上绵薄之力。由于我们能力有限，加之时间紧迫，文集中定存在不足之处乃至错误，望广大读者给予批评指正。

城市经济系
2005.3

序 一

城市化是当今社会现代化发展的历史必然，21世纪将出现一个新的世界性的城市化浪潮。随着我国现代化建设快速发展和城镇化发展战略的顺利推进，全国人口的城镇化水平由1978年的17.9%急速上升到1990年的26.4%，又以更快的速度发展到2003年的40.5%。截止到2003年底，我国城镇人口已超过5亿。目前，我国城市化和城市现代化已进入加速发展的新阶段，如何做好一个城市的建设、管理、经营，对于整个国民经济的健康、稳定、协调发展具有重要的意义。在全面建设小康社会、和谐社会的伟大历史进程中，城市经济理论的研究非常必要。

首都经济贸易大学城市经济系建系十年来，在全体教职员工的努力下，既为国家培养了一大批城市经济管理方面的高素质人才，又在城市经济和房地产学科研究领域进行了积极的探索，取得了丰硕的研究成果。近期，城市经济系教师、研究生将最新的城市经济学科的科研成果集结成册，全面展示了他们对城市经济学科的理论贡献。对于首都经济贸易大学城市经济系十年来取得的教学和科研成果，我表示由衷的祝贺，并希望他们在城市化

城市经济与房地产经济研究

和城市现代化的理论与实践的研究中开拓创新，继续深化对现代化城市的规划、建设、管理的探索和研究，为我国建设“生产发展、生活富裕、生态良好、文明和谐”的现代化城市作出新贡献！

**龙永枢（中国社会科学院原副院长、
中国城市经济学会常务副会长）**

2005年3月

序 二

20 世纪，城市化以前所未有的速度席卷了全球。21 世纪，人类将迎来城市化的又一个巅峰。城市像一个形象高大的历史巨人，她手执长明的火炬，不断散发着文明的光和热。然而，城市也像一个个创造人类文明的勇士，需要不断战胜一个个由于人口高度密集而衍生的城市化道路上的各种顽疾。如何驱除城市的痼疾和可能发生的新的病患，让她更加生机勃勃？这是一个世界性的话题，也是中国城市必须迎接的挑战。

与发达国家相比，中国是转型经济，未形成稳定的制度环境，没有更雄厚的实力来塑造更加美好的中国式的现代城市，没有别的国家几百年的城市管理经验的积累，也没有同样国家的城市管理经验可以借鉴，这些因素造就了中国城市管理的复杂性、艰巨性和独特性。北京作为首都，是全国的政治中心、文化中心、国际交往中心，是国际性的大都市。改革开放以来，北京城市化水平迅速提高，城市人口规模不断扩大，城市基础设施、市政设施投资和建设规模越来越大，特别是备战 2008 年奥运会，不仅使北京现代化程度提高到了一个新的水平，而且还加快了北

京国际大都市建设的步伐。城市规模的发展和扩张使城市功能日益复杂，相应地要求城市管理与时俱进，不断创新。北京作为中国的特大城市更需要在城市管理方面有所突破。所以，加强北京城市管理，提高北京城市管理水平，具有更加重要的意义。

首都经济贸易大学是北京的市属重点大学，学科较全，而且是主要为北京市培养专业管理人才的高校。十年来，首都经济贸易大学城市经济系长期从事城市管理、房地产经营管理、城市公共事业管理、城市土地资源管理等方面专业和学科建设，以及教学研究工作，有相应的基础和教学力量，成为具有一定规模、具备较好办学条件与办学档次和规格的教学与研究单位。城市经济系值建系十周年之际出版的这本论文集，对城市的建设管理尤其是北京市的现代化管理进行了有益的探讨和研究，希望在城市经济学科大发展的形势下，城市经济系大有作为，更上一层楼！

肖灼基（北京大学经济学教授）

2005年3月

目 录

第一部分 城市经济

- 城市政府职能转变与城市基础设施及市政
公用事业改革 张跃庆 (3)
- 试论北京城市交通设施投资的政策选择
..... 马洪波 谭善勇 (22)
- 经营城市：必然、理念及其在我国的实践 孙翠兰 (31)
- 对我国城市公用事业民营化的思考 车 峰 (39)
- 中国城市化与基本建设投资的相关性分析
和预测 赵 平 (48)
- RTOD 模式在北京城市发展规划中的应用 陈 莹 (59)
- 建立和完善我国城镇住房保障体系的思考 马丹妮 (64)
- 城市房屋拆迁中的公共管理问题研究 赵 崢 (74)
- 浅析北京市住宅郊区化 冯雪冬 (81)
- 城市基础设施的财政投融资体制改革 徐 虹 (91)
- 我国政府收费有关问题分析 康琪雪 (105)
- 由北京市总体规划现状引发的思考 田 凤 (113)
- 悉尼奥运会采购制度研究 周 玲 (124)

第二部分 房地产运营

- 从产业运行链剖析我国房地产行业存在的问题
..... 丁 芸 (141)

- 北京市公寓式酒店市场分析与展望 谭善勇 (149)
- 宣武区功能区建设问题研究 邢亚平 (158)
- 论房地产开发过程中工程造价的有效控制 吴庆玲 (193)
- 试论城市规划对房地产开发的理性引导 刘 红 (199)
- 市场比较法在实际操作中的难点与问题分析 肖玉敏 (209)
- 培育和完善住宅租赁市场 促进房地产业健康
发展 刘宝香 (215)
- 北京市经济适用房调查研究 李博洋 (221)
- 房地产企业的联盟之道 李 峰 (229)
- 上海杭州两地房地产市场之比较与思考 贲 贺 (236)
- 北京市住宅需求浅析 胡 炜 (247)
- 北京城市会展业未来发展的思路及对策 夏 凡 (255)

第三部分 土地问题研究

- 我国土地市场和房产市场不协调问题探讨 刘水杏 (265)
- 土地使用权拍卖过程中溢价部分的分配 周威威 (272)
- 土地储备制度是否利于平抑房价——杭州土地
储备制度探析 郭晶晶 (280)
- 关于我国土地产权问题的界定 关红梅 (290)

第四部分 房地产金融

- 住房抵押贷款证券化相关问题探讨 张 昕 (299)
- 我国房地产投资基金组建的实际运作模式探讨
..... 赵科峰 (310)
- 浅谈房地产资本市场融资 李新立 (320)
- 发展住房金融 促进住房消费 李冬梅 (327)
- 完善公积金管理 警惕资金短缺 杨 芬 (339)
- 我国推行住房抵押贷款证券化的障碍及建议 曹春霞 (347)

东亚货币合作问题探析	李 杰 (356)
住房抵押贷款证券化的主要障碍及其化解途径	周利民 (364)

第五部分 问题探讨

西南山区公路建设生态环境影响评价指标体系 研究	彭文英 徐宪立 (383)
我国建筑工程质量现存问题及解决办法	王金生 (394)
广西与东盟经济合作的机遇与挑战	赵秀池 (405)
北京市郊区旅游度假市场分析	康小芸 谭善勇 (420)
浅论做好新时期高校大学生的德育工作	安树华 (430)
对普通高等学校实现跨越式发展的几点思考	范慧萱 (435)
高校多媒体教学的探索	魏福芹 (441)
世界杯期间麦当劳就餐的顾客对中国足球关注度 的调查报告	贺 慨 (452)
对大学生体育消费市场的调查研究	庄建国 (456)

第一部分 城市经济

城市政府职能转变与城市基础设施及市政公用事业改革

张跃庆

一、市场经济体制建设与政府和市场的关系

建立社会主义市场经济体制，是我国经济体制改革的目标模式。社会主义市场经济体制，就是在国家宏观调控下以市场为基础配置资源的经济。但是，市场不是万能的，市场在某些方面是失灵的。在完善的市场经济体制下，凡是“市场失灵”的地方，必须由政府予以弥补。所以，把城市经济纳入市场经济体制的过程，或者说从计划经济体制到市场经济体制转型或转轨的过程，就是“政府退出”与“市场进入”的一个过程，但同时也是政府弥补“市场失灵”的一个极其复杂的过程。要正确地解决这个问题，必须注意以下几点。

第一，正确地界定，哪些经济领域，是政府必须退出的，应当让市场充分发挥其调节作用；哪些领域，是市场失灵的，政府必须进入以便弥补市场的不足。经济学的原理指出，完全竞争市场领域，市场可以充分发挥其调节作用。但是，完全竞争领域或完全竞争市场，必须具备五个条件：（1）市场上存在着大量的买者和卖者，无论是消费者，还是生产者，在市场上只占有很小的份额，他们中任何人都不能左右市场。（2）他们在市场上都

不可能决定商品的价格，都只是商品价格的接受者。(3) 市场上的商品是同质的，即在同一市场上，生产者提供的商品是完全一样的，是没有差别的；产品之间惟一的差别是价格的差别。(4) 所有生产要素是可以自由流动的；所有的厂商都可以自由进入或退出某个经济领域或行业，不存在进入或退出市场的障碍，即不存在垄断。(5) 生产者和消费者都可以得到完全的信息，无论是生产者还是消费者，他们所掌握的产品价格和产品质量的信息都是完全的。在完全竞争领域，通过自由竞争，就可以实现资源的优化配置。所以，政府应当退出，市场应当进入。

实际上，在市场经济中，有许多经济领域，并不具有完全竞争市场的条件，在这些经济领域，市场对资源配置是无效的。造成市场失灵的主要原因是：(1) 市场垄断的存在。垄断因素的存在，妨碍了完全竞争市场的形成。因为，如果在市场上存在着一个或几个厂商，或者一个或几个生产要素的供给者，他或他们具有一定的市场势力，能够不通过市场由自己决定产品的产量或产品的价格，这样就形成了市场垄断。根据垄断的不同情况，大体上可以分为垄断竞争市场、寡头垄断市场、垄断市场这样一些市场结构。在垄断存在的场合，市场对资源配置是无效的，市场是失灵的。(2) 经济外部性的存在。经济外部性，是由于某些生产者或消费者的经济行为或经济活动，对其他生产者或消费者造成的影响。外部性可以分为生产性外部性和消费性外部性；正外部性和负外部性，也叫外部经济性和外部不经济性。由于经济外部性存在，受益者不需要支付，受损者得不到赔偿，从而造成了市场的失灵。(3) 公共物品的存在。随着经济社会的发展，社会化程度的提高，在经济社会生活中产生了一些既无竞争性，又无排他性的物品。对于这些物品任何人都可以消费，但又都不承担任何生产成本，即形成了经济学上所说的“免费搭车”的现象。这些物品无论对于社会生产，还是对于社会消费都是必须

的，但是私人生产者或市场不会有效地提供这些物品，所以市场对于公共物品是无效力的，是失灵的。(4) 信息的不完全与信息不对称。在完全竞争市场的场合，信息是公开的、完全的、对称的。但是在不完全竞争的市场中，生产者或消费者获得的信息是不完全的或不对称的，由此引起了决策的失误，造成市场对资源配置无效，形成了市场的失灵。对于市场失灵的领域，政府不仅不能退出，而且是必须进入的。

第二，在市场经济体制下，政府和市场虽然都可以解决稀缺资源的配置，但是政府与市场的作用性质与作用方式是不同的，是两种不同的制度安排。(1) 政府主要是配置“公共资源”，即具有非竞争性与非排它性的资源或部门；市场制度主要是配置“私人资源”，即具有独立性、排它性、竞争性的资源或部门。(2) 政府主要是通过强制性的行政手段或命令实现资源的配置；市场主要是通过市场主体之间在公开、自由、平等条件下的自由竞争，实现资源的配置。(3) 政府的目标，主要是通过“公共选择”的方式，实现社会平等和社会福利；市场制度的目标，主要是通过“自主选择”方式，实现私人利益。(4) 政府制度与市场制度不是对立的，而是互补的。政府制度作为“看得见的手”，可以弥补市场制度“看不见的手”的缺陷。在具体的资源配置上究竟是通过政府还是通过市场实现配置，必须根据资源配置效益的高低、资源配置成本的大小进行，即通过资源的“再配置”加以解决。

政府与市场在配置资源方面贯穿于市场经济发展的全过程。从市场经济发展的历史来看，大体上经历了三个不同的阶段。市场与政府关系发展的第一阶段，政府是市场经济的“守夜人”。在市场经济发展的早期，经济学提出了政府在市场经济中只是充当“守夜人”的作用，即政府只管制订“法律和秩序”，保护以私有财产为核心的各种权利。到了17世纪，市场经济有了较高