



博士文丛 第二辑

Innovative Research about the Functional Development
and Land Value Increment
of New Urban District

城市新区功能发育与 土地增值创新研究

郑珊珊 著



浙江工商大学出版社
Zhejiang Gongshang University Press

城市新区功能发育与土地增值 创 新 研 究

郑珊瑚 著

 浙江工商大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

城市新区功能发育与土地增值创新研究/郑珊瑚
著. —杭州:浙江工商大学出版社, 2009. 6
ISBN 978-7-81140-051-9

I. 城… II. 郑… III. ①城市发展—研究 ②城市—地价—研究 IV. F291 F293.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 100460 号

城市新区功能发育与土地增值创新研究

郑珊瑚 著

责任编辑 郦 晶

封面设计 刘 韵

出版发行 浙江工商大学出版社

(杭州市教工路 149 号 邮政编码 310012)

(Email: zjgsupress@163.com)

(网址: <http://www.zjgsupress.com>)

电话: 0571-88823703, 88831806(传真)

排 版 杭州大漠照排印刷有限公司

印 刷 杭州广育多莉印刷有限公司

开 本 880mm × 1230mm 1/32

印 张 5.75

字 数 160 千字

版 印 次 2009 年 6 月第 1 版 2009 年 6 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-81140-051-9

定 价 18.00 元

版权所有 翻印必究 印装差错 负责调换

浙江工商大学出版社营销部邮购电话 0571-88804227

序

中国经济在解决了百姓的“吃饭穿衣”等产品供应问题后,从 20 世纪 90 年代开始,重心逐步向城市非农产业转移,进入了快速城市化发展阶段。

近 20 年来,中国城市化的规模和速度举世无双,“中国特色”十分显著。支撑“中国特色”快速城市化道路的重要机制是城乡二元的土地制度和城乡分割的土地市场,实现途径是政府主导的土地征用和城市建设模式。在推进旧城改造和更新的同时,每个城市都有大规模新区开发建设,“旧城改造”和“新城开发”成为城市政府“经营城市”的两种基本模式。

在上述背景下,中国的城市新区开发和建设突飞猛进,有许多成功案例,也不乏失败教训。需要借鉴城市发展的国际经验,又要总结自己的特殊规律。运用城市经济学的基本原理研究解决中国城市新区发展中的现实问题,具有十分重要的学术价值和实践意义。

《城市新区功能发育与土地增值创新研究》是作者在他本人的 DBA 学位论文基础上整理出版的。论文选题时的研究目的是通过应用区位理论、城市功能发育和结构演化理论、城市土地价格增值原理等,结合杭州钱江新城的案例分析,总结归纳城市新区功能发育的阶段特征和空间特征,分析土地价格增值的过程和规律,提出城市新区规划建设的对策和建议。

本书内容丰富、有创新性。作者参与了钱江新城的开发建设,见证了钱江新城——“杭州 CBD”的崛起过程,积累了丰富的经验和素材。在博士论文研究过程中,作者理论联系实际,围绕主题收集了大量理论文献资料,结合中国城市新区发展的特殊性,对杭州钱江新城

的案例进行了深入分析,其结论对中国城市新区的战略规划、投资开发、运营管理等方面有应用价值。

“中国特色”城市新区开发、建设和管理的实践已经比较丰富,但理论研究还十分薄弱。本书作为一个初步的探索,虽然还存在不少问题,但仍值得推荐和鼓励。希望它的出版能够为推动本领域的学术研究作出贡献,并能够对改善中国城市新区开发建设效果发挥积极作用。

浙江大学房地产研究中心主任

教授、博士生导师

贾生华

2009年6月1日

摘 要

随着社会经济的发展,土地市场交易日益活跃,城市土地价格也不断发生变化。特别是在城市新区,其土地价格变化就更加显著,而与一般城市地价影响因素不同,城市新区土地价格的变化很大程度上是受到城市新区功能发育的影响,所以对城市新区功能发育及其对土地价格的影响进行研究就显得十分必要。

本书在借鉴国内外学者相关研究成果的基础上,对城市新区功能发育阶段进行了划分,并在此基础上研究了城市新区功能发育不同阶段的土地增值时间变化规律和空间分布规律。

本书主要从以下几个方面展开。首先,提出问题,具体阐述了本书的研究动机、研究内容和研究方法、研究流程和全书架构等。其次,对国内外学者就有关城市新区的研究现状、研究方法等进行归纳,总结了四种不同城市新区的成长模式,并提出了城市新区的城市功能发育阶段。再次,对城市新区土地增值的时间变化规律进行了较为全面的分析和论述。本书从地价地租理论出发,对土地增值的定义、特点、原因和实证研究方法等方面进行归纳,重点阐述了城市新区功能发育过程中土地增值的时间变化规律,并以杭州市钱江新城为例进行分析。最后,探讨了城市新区功能发育对土地增值空间分布的影响,同样以杭州市钱江新城为例进行了分析。

本书的创新之处在于,从系统的角度,将城市新区功能发育阶段划分为功能规划期、功能发育期、功能强化期和功能成熟期四个时期,提出了城市新区功能发育不同阶段的土地增值时间变化规律,对城市新区功能发育不同阶段的土地增值空间分布规律进行了较为深入的分析,并取得了一定的研究成果。

目 录

CONTENTS

绪 论	1
第一章 城市功能发育与土地增值	5
第一节 城市功能发育	5
第二节 土地增值机理	14
第三节 城市地价理论研究	19
第二章 城市新区功能发育规律	34
第一节 城市新区的成长规律	35
第二节 城市新区功能发育规律理论分析	42
第三节 钱江新城案例分析	49
第三章 城市新区土地增值时间变化规律	59
第一节 土地增值时间变化实证研究回顾	59
第二节 城市新区土地增值时间变化规律理论分析	75
第三节 钱江新城案例分析	76
第四章 城市新区土地增值空间分布规律	86
第一节 城市地价空间结构研究回顾	86

第二节	城市新区土地增值空间分布规律理论分析	97
第三节	钱江新城案例分析	100
第五章	结论与建议	131
第一节	主要结论	131
第二节	应用建议	133
第三节	研究展望	136
参考文献		138
后 记		175

一、研究动机

对城市土地价格问题的研究一直以来受到国内外众多学者的关注。影响土地价格的因素多而复杂,学者们各自从不同的角度对城市地价影响因素进行了不断的探索(Chau K. W., 2001; Capozza, Helsley R. W., 1989; Freeman A. M., 1979; Wheaton, 1982;等),并普遍都识别出了城市经济、人口、社会、生态等宏观因素和区位、环境、用途、面积等微观因素。目前已有学者采用特征价格模型等方法探讨了各微观因素的影响机制(周刚华, 2005),但未有合适的方法和框架对宏观影响因素做出同等深入的研究。笔者设想,既然影响城市地价的宏观因素基本上都可以纳入同样包含经济、人口、社会、生态等在内的城市功能范畴,那么,以城市功能为框架来分析地价宏观因素如何共同起作用,进而如何影响土地增值,不失为一个可行之策。

统观近几年国内的城市新区,如上海浦东新区、天津滨海新区和杭州钱江新城等,新城的城市功能发育使城市土地发生了极大的增值。以杭州钱江新城为例,这座位于钱塘江边,面积 15.8 平方千米的杭州城市新中心和中央商务区,2000 年在绝大多数杭州人眼里,仍属于较为偏远的地区,工厂林立,生活、居住条件相对较差,该年度此区域出让的土地价格都不高。但自 2001 年钱江新城开发建设以来,随着开发建设规划的出台,基础设施道路建设逐步完善,区域内土地出让价格逐年递增,楼面地价快速上涨。从中不难看出,在钱江新城区块的土地增值过程中,以城市规划和建设作为强大助推力的城市功能发育起到了至关重要的作用。

目前关于城市功能发育对城市地价影响的研究非常少,笔者以学者们对城市地价影响因素的研究为基础,将先前较为分散的研究整合在城市功能体系中,设计了一套涵盖经济、社会和生态等城市地价影响因素在内的城市功能发育评价体系,分析研究了什么因素影响城市功能发育,城市功能发育过程有什么规律,城市功能发育过程中地价变化有什么规律,特别是时间变化规律和空间差异。城市新区在经济、社会和生态等方面的变化较已经成熟的城市更为明显,因此也更易于考察城市功能发育对城市地价的影响。本书以城市新区作为城市地价研究的切入点,分析城市新区的城市功能发育以及土地增值的时间和空间规律。

二、研究目的

本书以城市新区的功能发育和土地增值作为研究对象,通过对相关文献的梳理,对城市新区的成长规律及其功能发育的阶段进行科学研究,然后在此基础上,研究城市新区土地增值的时间变化规律和空间分布规律。

三、研究内容

本书的研究内容主要包括以下几个方面。

1. 城市功能发育与土地增值研究回顾

通过广泛的文献查阅,梳理国内外学者关于城市功能发育及土地增值方面的最新研究成果,提出自己的研究框架。

2. 城市新区功能发育四个阶段的划分

根据国内外学者的相关研究成果,同时结合我国城市新区建设的具体情况,对城市新区功能发育过程进行阶段划分,具体可分为功能规划期、功能发育期、功能强化期和功能成熟期四个阶段。

3. 城市新区土地增值时间变化规律的研究

随着城市新区功能发育的完善,城市新区土地增值呈现出与旧城区不同的规律。功能规划期土地缓慢增值,功能发育期土地快速增值,功能强化期土地高速增值,功能成熟期土地稳定增值。

4. 城市新区土地增值空间分布规律的研究

这部分内容主要是对城市新区功能发育过程中土地增值的空间分布规律进行分析和探讨。

四、研究方法

本书在研究方法上,注重规范分析与案例研究的相互结合,力求保证研究结论的科学性。在实际研究过程中,文献研究为问题的提出和方法的应用提供了重要借鉴,规范分析为变量的选择和模型的构建提供了理论基础,案例研究则通过翔实的资料对理论进行了验证,为分析问题和解决问题提供依据。

1. 文献研究

城市土地价格是城市自然、社会和经济综合发展的产物和反映,许多学者从不同的学科和角度进行了探讨,这为本书的研究提供了丰富的文献支持。笔者从2003年开始,对国内外学者有关城市土地价格的文献进行了跟踪,同时,在此过程中也不断查阅城市功能发育及其对土地价格影响的相关文献。在文献研究的基础上,对城市土地价格和城市功能发育的有关理论及其发展动态进行了总结。

通过文献研究,理清了国内外学者有关城市新区功能发育和城市土地价格方面的研究动态及最新研究成果,为本书选题提供了明确的方向。国内外学者相关文献中的研究成果不仅为本书的选题提供了理论基础,而且在研究方法上也具有重要的借鉴作用。

2. 规范分析

规范分析是本书所采用的主要研究方法之一,是以一定的价值判断为基础,提出一些分析处理问题的标准,作为决策的前提和制定政策的依据。规范分析与实证分析相对应。实证分析基本排除了价值判断,只对经济现象、经济行为或经济活动及其发展趋势进行客观分析,并归纳一些规律性结论。

笔者根据本书的研究对象,对城市功能和城市新区功能发育的概念进行分析和界定,并在此基础上,具体分析城市新区功能发育在不同阶段具有的不同特点,相应地提出了功能规划期、功能发育期、

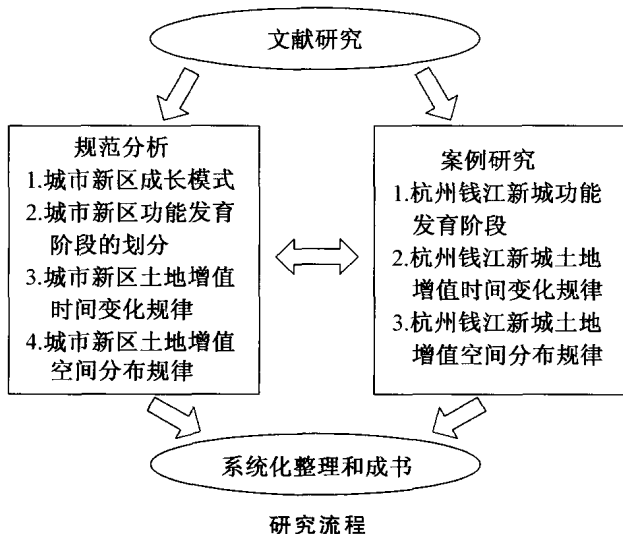
功能强化期和功能成熟期。城市新区土地增值的时间变化规律和空间分布规律,也是本书规范分析的一个重点。本书从城市新区功能发育不同阶段的角度出发,分析了各个阶段的土地增值的时间变化趋势和空间分布规律。

3. 案例研究

除规范分析之外,案例研究也是本书所采用的主要研究方法之一。本书主要以杭州市钱江新城为例,分析了其功能发育的四个不同阶段和这些阶段所具有的一些特点,以对规范分析所得出的一些结论进行论证。随后,本书又对钱江新城城市土地增值的时间变化趋势和空间分布规律作了较为详细的描述和分析,从中也可以看出,城市新区土地增值的时间变化和空间分布呈现出与旧城区不同的特点。

五、研究流程

本书的研究思路是:首先大量阅读国内外文献,了解国内外学者研究城市土地价格和城市新区功能发育的主要方法和成果;然后综合文献和现实情况,确定对城市新区功能发育和城市土地增值问题的主要研究方法;最后对城市新区功能发育阶段、城市新区时间变化规律和空间分布规律等问题逐一进行分析。(见“研究流程”图)



城市功能发育与土地增值

城市“功能发育”与“土地增值”是两个相互关联、各具内涵的术语。有关城市新区、功能发育或土地增值的研究分散于城市经济学、城市地理学、城市规划、土地经济学、发展经济学、区域科学、不动产法律等领域中,很少有关于“城市功能发育与土地增值”的专题文献资料,因此,本书在这一部分内容中将分别从城市功能发育与土地增值两个方面进行讨论。

第一节 城市功能发育

一、城市功能发育基本内容

对于城市功能所包含的内容,各位学者都有各自不同的阐述。

1. 对内功能和对外功能

潘承仕(2004)将城市功能划分为对内功能和对外功能两部分。他认为,最初的城市首先需要的是对内功能,以确保城市的日常运行,当城市发展到一定阶段后,则需要开发和拓展对外功能。其中,对内功能又包括合乎自然环境承受能力的生态功能和包含安全、文化、教育、政治等方面的合乎社会需要的社会功能;对外功能则主要是指因为城市经济发展所带来的集聚和扩散效应。对内功能和对外功能相辅相成,共同构成城市的功能体系。

邓丽君(2002)也将城市功能划分为对内功能和对外功能。不过与潘承仕的观点不同,她认为城市的对外功能是城市主要为本市以外的区域提供服务的功能,城市的对内功能则指城市主要为本市

提供服务的功能,目的是保证城市的正常运转。

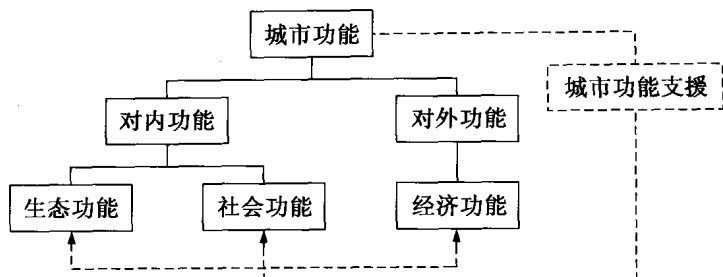


图 1-1 城市功能的内容框架

资料来源:潘承仕,《城市功能综合评价研究》,重庆大学 2004 年硕士论文。

2. 主要功能和辅助功能

Chauncy 和 D. Harris(1943)认为,某项城市功能只有当其达到临界值,并且相对于城市内的其他功能而言具有较强的优势时,才可以成为主要功能。

王菲(1997)从对城市发展起作用的角度将城市功能划分为主要功能、基础功能和辅助功能。主要功能是指城市作为经济、科技、交通和金融中心的功能,基础功能是指城市供应各种能源、提供居住条件等的功能,辅助功能是指城市所具备的信息功能和商品功能。

姚士谋(2004)将城市功能划分为主要功能与辅助功能两类。城市的主要功能多是经济功能,它对城市发展起着决定性的作用;城市的辅助功能包含的内容更多,如教育、科技等功能。

3. 基本功能与特殊功能

姚士谋(2004)认为,城市功能包含基本功能和特殊功能。城市的基本功能是任何城市都有的功能;城市的特殊功能是指某一类城市所特有的与城市的地理位置、自然资源和条件有重要关系的城市功能,如海滨城市、边防城市。其中,城市的基本功能又包括承载体功能、经济功能和社会功能。承载体功能是指城市为居民进行各种活动提供的最基本的物质条件;经济功能是城市的核心功能,它

包括生产、交换、分配、消费和运输等功能;社会功能是指城市是人们从事社会活动的集中场所。

4. 社会功能、经济功能和文化功能

李耀武(1997)按属性将城市功能划分为社会功能、经济功能和文化功能。城市社会功能是城市政府在中央政府的统一领导下,对所辖区域行使社会管理的功能;城市经济功能是体现城市物质文明的功能;城市文化功能是体现城市精神文明的功能,包括文化、艺术、科技、教育、体育、卫生和环境等。

5. 商业、工业、娱乐、政治、教育功能

Chauncy 和 D. Harris(1943)运用职位数量和就业数量这两个指标将城市功能划分为主要的两个功能:商业功能和工业功能。依据两个指标所体现的商业功能和工业功能所占的比例,Harris 将美国的城市又具体划分为生产、零售、批发、交通、矿产、教育等几种类型。Robert 和 M. Lillibridge(1952)也认为,城市功能包含商业、工业、娱乐、政治、教育等功能。

综合以上各种观点,笔者认为,社会功能、生态功能与经济功能这种划分方式能较好地反映城市功能的内容。

二、城市功能发育评价研究

与城市功能发育程度评价相关的评价指标体系相当多,很多学者分别从竞争力、可持续发展、发展品质、综合实力、基础设施建设和城市功能等各个方面对城市进行了评价,这些评价指标可以为本书城市功能发育程度评价模型的构建提供借鉴和帮助。为此,笔者总结了学者们在评价城市时曾用过的各项评价指标。

1. 经济功能评价

经济功能是城市功能中最重要的组成部分,也是城市其他功能的前提和基础。孔江(2002)在对城市综合环境中的经济基础环境进行评价时,将经济基础环境划分为经济实力、经济结构与基础设施三个方面,各方面的指标选取如表 1-1 所示。

表 1-1 与经济功能相关的评价指标选取

研究问题	指 标 选 取
经济实力	GDP、人均 GDP、财政收入占 GDP 比重、百元资金实现利税
经济结构	第三产业产值占 GDP 比重、第二产业中制造业从业人员比重、出口额占 GDP 比重、每万元 GDP 标准煤消耗量
基础设施	人均居住面积、道路铺装率、自来水普及率、气化率、人均用电量、每百人拥有电话机数

资料来源：根据孔江(2002)相关论述整理。

表 1-1 列举的与城市相关的评价指标相当多,这一方面反映了城市系统的复杂性,包含经济、政治、文化、环境等方面,考察起来需要大量的指标进行支撑,这样才能较为真实和全面地体现城市发展的全貌;另一方面,从各学者所提出的评价指标来看,作为城市主导功能的经济功能始终是评价的重点,学者们运用了 GDP、人均 GDP、人均实际利用外资金额、第三产业增加值占 GDP 的比重等一系列指标来进行分析和评价。

2. 社会功能评价

张剑(1997)选取了人均居住面积、城市人口用水普及率、城市煤气普及率、每万人拥有公共汽(电)车数量、人均拥有铺装道路面积、人均公共绿地面积、每万人拥有公共厕所 7 个指标来对城市社会功能进行评价。

孔江(2002)从社会结构、人口素质、社会保障与安全这三个方面来评价城市的社会发展环境,三个方面的指标选取如表 1-2 所示。

潘承仕(2004)将城市社会功能划分为社会发展水准、基础设施水准、居民生活水准和科教发展水准四个方面,四个方面的指标选取如表 1-3 所示。

表 1-2 与社会功能相关的评价指标选取(1)

研究问题	指 标 选 取
社会结构	第三产业从业人员比重、脑力劳动者占社会劳动者比重、社会投资占总投资比重、就业率
人口素质	人口自然增长率(逆指标)、平均预期寿命、每万人医生数、每万职工拥有专业技术人员数、人均教育经费、人均藏书量
社会保障与安全	社会保障支出占 GDP 比重、全社会劳动社会保障支出、社会保障覆盖率、每万人福利院床位、每万人员警数、每万人刑事案件数(逆指标)、每万人交通事故死亡率(逆指标)

资料来源:根据孔江(2002)相关论述整理。

表 1-3 与社会功能相关的评价指标选取(2)

研究问题	指 标 选 取
社会发展水准	基本社会保障覆盖率、第三产业就业率、文化教育增加值比重
基础设施水准	人均道路面积、煤气普及率、用水普及率、万人拥有公共汽车数、万人拥有出租车数
居民生活水准	居民人均可支配收入、恩格尔系数、人均住宅建筑面积
科教发展水准	R&D 占 GDP 比重、每万人专利授权量

资料来源:根据潘承仕(2004)相关论述整理。

3. 生态功能评价

孔江(2002)将城市自然生态环境划分为绿化水准、环境品质和污染控制三个方面,各方面的指标选取如表 1-4 所示。

表 1-4 与生态功能相关的评价指标选取(1)

研究问题	指 标 选 取
绿化水准	人均绿地面积、建成区绿化覆盖率、人均公园面积
环境品质	城市水质达标率、空气污染综合指数(逆指标)、噪声日平均值(逆指标)
污染控制	污水处理率、废气处理率、固体废弃物处理率、环保资金占 GDP 比重

资料来源:根据孔江(2002)相关论述整理。