

城市土地经济原理

冯云廷 主编

Urban Land
Economics

清华大学出版社



城市土地经济原理

冯云廷◎主编

清华大学出版社

北 京

内 容 简 介

本书在前人相关研究成果的基础上,将城市增长与土地利用联系起来,建立起一个简单的、逻辑自洽的理论框架,以冀提出更具普适性的城市土地经济一般原理。城市土地经济理论重点关注从城市增长到土地利用过程、方式和结构变化的复杂过程。因此,围绕城市增长与土地利用这条主线,全书以从单中心城市到多中心城市、从土地的市场竞租机制到政府干预的逻辑结构布局谋篇、展开论述。各章内容大多以文字表述为主,几乎不涉及高深的数学方法,因此,它可以帮助那些研习不同专业的学生对城市土地经济原理有一个基本的了解和掌握。

本书可作为土地资源管理、城市与区域规划、公共管理、城市经济、房地产及土地经济等专业的本科生和研究生的教学用书。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

城市土地经济原理 / 冯云廷 主编. —北京:清华大学出版社, 2017

ISBN 978-7-302-46136-4

I. ①城… II. ①冯… III. ①城市土地—土地经济学—研究—中国 IV. ①F299.232

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 010893 号

责任编辑:施 猛 马遥遥

封面设计:常雪影

版式设计:方加青

责任校对:牛艳敏

责任印制:沈 露

出版发行:清华大学出版社

网 址: <http://www.tup.com.cn>, <http://www.wqbook.com>

地 址:北京清华大学学研大厦 A 座 邮 编:100084

社 总 机:010-62770175 邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质 量 反 馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

印 装 者:北京嘉实印刷有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:185mm×260mm 印 张:11.5 字 数:295 千字

版 次:2017 年 3 月第 1 版 印 次:2017 年 3 月第 1 次印刷

印 数:1~2500

定 价:28.00 元

产品编号:072607-01

前言

如今，编写一本土地经济学方面的教材似乎比较容易，因为人人知道它所包括的内容：地租地价、土地市场、竞租模型、土地制度、土地利用、空间结构，等等。最初我也是这样认为的。可是，当我动手编写一本真正的关于“城市”土地经济学的教材时却感觉比较困难，因为我们面对的城市系统太过复杂，它的复杂性再加上“土地”这个变量往往使人们的智力难以负担。

我试着建立一个简单的、逻辑自洽的理论框架——把城市增长与土地利用联系起来，以提出更具普适性的城市土地经济一般原理。但是，当我设问：土地对于城市增长究竟意味着什么？这一问非同小可，它几乎涉及区位、竞争、增长模型、城市扩张、空间结构、产权制度、土地开发、城市规划等诸多领域，而要将如此纷繁的知识体系纳入一个一般的理论框架中，以我的学识和知识积累，是一个难以完成的宏大构想。

我越深入思考就越迷惘，感觉像是捅了“马蜂窝”。尽管我尽自己所能把相关知识都放进编好的“筐”里，但细心的读者很容易发现，这些都是城市增长与土地利用方面的知识“碎片”，无法构成一个具有解释力的一般理论。不过，作为一本教材，似乎也说得过去。如果你还想有更深入的探索，立刻就会面临一系列重大的理论问题。比如，如何将“土地”作为一个重要变量，放到增长模型中，让其更好地解释城市增长。如今，经济学已经发展出很多模型用以解释、描述经济增长。在解释城市增长时，一些研究者追随新古典主义思路，强调要素供给在增长过程中的作用，由此确定了产出增长的三大源泉：资本、劳动力和技术。其他一些研究者遵循凯恩斯主义路线，强调需求因素的作用。然而，这些模型都避开了“土地”这个空间因素。而土地是城市经济活动的空间载体，是居民生活的基本空间，离开土地这个最重要的因素，由新古典理论借来的城市增长模型就从根本上失去了解释的效力。

威廉·配第早就说过：“土地是财富之父，劳动是财富之母。”为什么在传统的增长模型中回避了“土地”这个重要的变量呢？我给出的肤浅的答案是：土地是不能移动的，而资本、劳动力和技术都是可以在空间中流动的，而要素的流动性恰恰是新古典模型的条件性假设，如果要素不能在空间中完全流动，新古典主义的解释就会彻底瓦解。从另一个方面看，这也说明城市增长不同于一般的经济增长，除了资本、劳动力、技术、制度、信息等要素，土地是城市增长不可或缺的因素。因此，它可用于解释一般的经济增长模型，难以直接用于描述

城市增长。

此外，我们都知道土地是一种稀缺资源。但是，对于土地资源的空间配置机制我们似乎知之甚少。从理论上说，在市场经济条件下，土地在各种经济活动间的配置是通过价格机制来进行的，因此土地的使用问题就等同于在竞争经济中如何决定地价的问题。但这似乎并非一个可信的经济逻辑，因为我们期望的价格机制在空间经济活动的分配方面实际上往往起不到应有的支配作用。土地区位与稀缺性这一独特的情形虽然早已由杜能(Thunen, 1826)提出，而且杜能的竞租函数可用来确定土地的均衡，被证明是一个相当有力的工具。然而，杜能模型建立在十分苛刻的假设基础之上，劳动力与土地之间也不存在替代关系，更不用说，如果引入非市场因素，某一特定区位的土地就不能像一件单独的商品那样，其价格自然不能由教科书上所说的由一大群买者和卖者的相互影响来决定。正如阿朗索(Alonso, 1964)所说的，“作为空间的土地是一种均质商品，而在某一区位的土地则是一种不断变化的商品”。也就是说，城市土地资源配置所涉及的各种经济和非经济变量太复杂了，不能把土地作为一般的普通商品来对待。让我们仔细品味一下罗·斯高特(R. Scott)的那段描述土地的诗一样的句子：

我是所有财富的基础，是智者、节俭者和谨慎者的遗产。

我是穷人的欢乐与安慰，富人的奖赏，资本的右臂，成千上万成功者沉默不言的伙伴。

我是寡妇和年长者的慰藉，对抗不幸与稀缺的安全基石。

作为最具价值的载体，我被人们一代又一代地向后人传承。

我是辛苦劳作的最佳选择之果，信任尊重我；然而我又是谦卑的奴仆，在每个人的面前，祈求他了解我是什么，并且占有着我。

通过永不停息的时光，我的价值在成长。虽然看起来我似乎在休眠，但我的价值却在增加，永不失败，永不停息，时间是我的助手，人口累积我的收获。我藐视火焰和其他灾难，因为它们无法毁灭我。

我的占用者们学会信任我，他们无一例外地成为被妒忌的对象。当所有其他东西枯萎和腐烂时，我依然生存。一个又一个世纪发现我依然年轻，并且我的力量仍然在增长。

浪费者诋毁我，浮夸者攻击我。我是值得依赖的！我是完好无损的！我始终取得胜利，而诽谤者则遭到驳斥。

矿藏和石油都来自我，我是食物的供给者，我是船只与工厂的基础，我是银行的基石。

然而我是如此平凡，成千上万的人，不假思索和毫不知情地从我身边走过。

我就是土地。

可见，土地本身就是“一连串的事件”！它与城市增长的概念联系在一起，具有更丰富的内涵。这样说，是想提醒同学们，要有勇气走入这座知识的殿堂，去探索城市土地经济领域中那些令人困惑的未知世界。

摆在我们面前的这本书，只是一本初学者的入门教材。全书按照城市增长与土地利用这个线索展开，从单中心城市到多中心城市，从土地的市场竞租机制到政府干预，这样的逻辑结构是经过构思的结果。尽管各章节之间的起承转合还存在这样或那样一些不够严谨畅达的地方，但我们试着向这样一个方向努力前行。

全书的结构关系比较清楚明了，不必再多费口舌。需要说明的是，为了扩展学生的视野，我们在每章章末专门设置了一个“知识拓展”部分，其中涉及的知识或是主体部分的深化延伸，或是数学模型与方法的简介，也有一些属于书中相关内容的补充。那些学有余力的同学，可以进一步钻研这些知识。当然，也不仅限于这些。此外，每章之后的“问题与应用”也是精心设计的。书中所讲的内容基本上是“原理”或“公理”，涉及中国城市增长和土地利用方面的东西少一些。通过“问题与应用”部分的课后习题，学生可把书本知识与我国实践结合起来。

本书是在我的教学讲稿的基础上补充整理而成的。原来的油印本经过三年的试用，逐步得到完善。在这个过程中，选修这门课程的硕士生们做了大量的校对工作，同时也提出了一些修改建议，在此向他们表示感谢！此外，在编写本教材的过程中引用了大量中外学者的相关研究成果，在书中我都尽可能地一一做了注释，在此也向这些作者致以真诚的谢意！在本书付梓之际，还要特别感谢清华大学出版社的编辑施猛先生为本书出版所付出的努力！

冯云廷

2016年9月1日于大连黑石礁

目 录

第一章	引论	001
第一节	研究对象、基本范畴与学科性质	001
第二节	城市土地经济理论的演进	004
第三节	理论准备：通过价格体系获得经济效率	008
第二章	城市增长与土地利用：理论框架	019
第一节	理论分析框架的讨论	019
第二节	城市增长：经济与空间增长的互动	021
第三节	城市增长与土地价值的空间变化	025
第四节	城市土地利用结构、模式与城市形态	027
第三章	城市土地市场：租金与价格	035
第一节	租金、经济租与级差地租	035
第二节	城市地租与城市地价的关系	038
第三节	城市土地供求与地租(地价)的决定	040
第四节	城市土地市场的均衡	045
第四章	城市土地竞租模型及其应用	051
第一节	城市活动的土地竞租模型	051
第二节	供求均衡中地价和地用的决定	056
第三节	模型应用：局限条件的讨论	062
第五章	城市增长、土地竞租与价值增值	071
第一节	城市增长中住宅租金的变化	071

第二节	城市增长与土地价值的变化	075
第三节	邻里、外部性与土地公共增值	079
第六章	城市开发与土地利用的集约化	085
第一节	城市开发：内涵、模式与特征	085
第二节	城市更新改造的经济学	089
第三节	城市开发与土地集约利用	094
第七章	大都市区的土地利用及其空间结构	102
第一节	郊区化、次级中心与大都市区	102
第二节	企业选址、就业分散化与多中心城市	106
第三节	产业结构与大都市区空间发展	115
第四节	大都市扩展用地与都市区的形态变化	121
第八章	城市土地制度、财税政策与土地有效利用	130
第一节	城市土地制度	130
第二节	税收、土地收益分配与土地利用	137
第三节	土地财政、投机行为与泡沫经济	141
第九章	城市规划、分区制与城市增长控制	149
第一节	城市规划与土地利用效率	149
第二节	城市土地利用的分区制	154
第三节	增长控制：城市增长边界	158
参考文献		172

第一章 引论

城市土地经济学是城市经济学的先导性学科。但是,作为一门独立的学科,它有唯一属于本学科的特定的研究对象。本部分阐述城市土地经济学的研究对象、基本范畴与学科性质。同时,简要回顾城市土地经济理论研究的演进过程。最后一节的理论准备,是本书的方法论基础,它是为那些不完全熟悉这个方法的同学准备的。

第一节 研究对象、基本范畴与学科性质

一、研究对象

研究对象表明学科的特殊性。城市土地经济学成为一门独立的学科,始于20世纪50年代初。而20世纪20年代兴起的土地经济学,可以看做西方城市土地经济学的一个重要的先导性学科。著名学者伊利和莫尔豪斯融合德国历史学派和20世纪美国制度学派的经济学思想,于1924年出版《土地经济学原理》,此书成为西方土地经济学的经典之作,其中已大量涉及城市土地结构、土地政策等内容。然而,公认的城市土地经济学的第一本著作,是美国土地经济学家拉特克利夫于1949年出版的《城市土地经济学》。在这本书的序言中,拉特克利夫写道:“城市土地经济学研究人和劳动产品聚集的社区中的土地利用过程和模式,其主要内容包括在一般土地经济学的框架中。”由此可见,他把城市土地经济学归类于土地经济学的一项重要内容。

不同的是,土地经济学研究的是全部土地的合理利用,而城市土地经济学则研究城市地区相关的土地。土地经济学所涉及的一些重要资源问题,如矿产、森林、农田等不是城市土地经济学家所直接关注的问题。正如加拿大经济学家哥德拜格(M. Goldberg)和钦洛依(P. Chinloy)于1984年在他们合著的《城市土地经济学》一书中所说:“我们着重讨论我们所关心的经济实体——城市土地,城市土地的特殊性,要求建立以广泛的经济学原理为基础的特殊知识主体。”

城市土地是城市区划内的陆地、水面以及它们的上下一定空间所构成的自然综合体。从城市开发程度划分,城市土地可分成三个层次:第一,城市建成区的土地,即城市已经开发的土地;第二,城市规划区的土地,即按城市土地利用总体规划确定要发展的土地,包括郊区的农田和村镇等;第三,城市行政区划内的土地,包括城市市属县范围内的土地。上述三个层次,构成城市土地面积,各种经济活动在这有限的空间中进行,因此,城市发展在一定程度上取决于能否集约利用土地。

城市土地的特殊性决定了它有唯一属于本学科的问题求解方式。城市土地的首要特征是它的区位性。农地的优劣取决于土壤的肥沃程度,而城市土地的优劣则取决于土地区位。正如人们常说的,城市土地的特点有三:一是区位,二是区位,三还是区位,其次是它的稀缺性。土

地供给的稀缺性是城市土地最重要的经济特征之一。城市土地面积的有限性决定了土地供给缺乏弹性。随着城市化速度的加快,对土地需求的增加,城市土地供给稀缺性的矛盾也会随之突显。再次是依赖性。城市土地对交通运输等基础设施存在着严重的依赖性。城市土地区位的优劣,主要取决于城市交通运输和基础设施状况,交通通畅,设施完备,城市土地的级差效益就越高。最后是多样性。即城市土地利用方向的多样性。多样性以及变更的困难要求在规划时,必须进行可行性分析,以避免因土地利用不当造成损失。

就城市的性质而言,城市区别于乡村的本质特征就是它的空间集聚性,具有较高的人口密度。人口密度高是指在单位土地面积上居住较多的人口。城市的这种特征总是与“城市土地区位”“稀缺”等概念相关联。集聚能带来规模经济和集聚效益,但同时又带来了住房短缺、交通拥挤、环境污染等大城市病,城市土地的无效配置也是导致城市病的重要原因。因此,研究城市经济、城市规划和管理,一个很重要的方面就是研究稀缺土地资源的合理有效配置,研究城市土地的合理利用,研究工业和其他经济活动在城市区域内的合理布局,以及城市土地市场、城市土地价格等问题。

如果说城市经济学是运用经济学原理和经济分析方法去研究城市问题以及城市地区所特有的经济活动,那么城市土地经济学主要研究城市土地经济方面,研究城市土地利用过程和模式。我们很难在城市土地经济学和城市经济学之间划定明确的界线,因为很多城市问题都关系城市土地的合理利用问题。正是由于人们对于城市土地的特征、城市的性质与土地经济之间关系的认识存在不同,导致对城市土地经济学研究对象的认识也不一致。归纳起来,大致有如下四种观点。

第一种观点:研究城市社区的土地利用过程及模式。

第二种观点:研究与土地问题相关的城市问题。

第三种观点:研究城市区域内的人地关系及其所引起的人与人之间的经济关系。

第四种观点:研究城市区域内土地集约利用和有效开发的过程、方式、结构和制度。

我们认为,上述四种观点中,第一种观点失之于过窄。其实,土地利用模式只是城市土地经济的重要方面,并非城市土地经济研究的全部。第二种观点,又失之过宽。与土地问题相关的城市问题,几乎就是城市经济学的研究范畴。因为城市经济学作为一门空间经济学,它就是从土地经济学分化发展而来的。因此,这样的认识难以分清城市土地经济学研究对象的特殊性。第三种观点把城市土地经济视为一种生产关系,显然是受传统政治经济学影响较大,严格来说是一种狭隘的城市土地观。相对来说,第四种观点的表述比较接近我们的认识。更准确的表述应该是,城市土地经济学研究城市增长过程中的城市区域土地资源配置机制、集约利用和有效开发的过程、方式、制度以及空间结构。与其他观点不同的是,这个表述把城市增长与土地利用作为城市土地经济学科的特殊求解的问题来对待。

当然,城市土地经济学可以有不同的研究范式。但是,我们认为,城市土地经济学之所以能够成为经济学的一个特殊领域,它基于这样一个事实:城市增长引发了城市土地价值与土地利用的关系。假定我们撇开城市增长不谈,那么,城市土地经济学就失去了安身立命的根本。

二、基本范畴

城市土地经济学需要有自己的学术语言,建立自己的范畴体系,这是一门学科成熟的标

志。然而,面对流派纷呈、特色迥异的庞大的城市土地经济学研究领域,从中梳理出脉络清晰的知识体系,构造出一个属于本学科的简明的结构体系并非易事。

在这种情况下,界定城市土地经济学研究边界和范围的一个简单办法,就是根据城市土地经济学研究对象的规定,首先抓住城市土地经济研究的基本问题。换一种方式来表述就是,如果我们要写一个城市土地经济学任务书,这个任务书将会是怎样的?

我们知道,如果从1949年第一本《城市土地经济学》算起,城市土地经济学成为一门学科,不过才六十多年的历史。不同学者对城市土地经济学的研究范围的理解可能也不尽相同。根据我们对城市土地经济学研究对象的理解,我们认为,城市土地经济学的研究范围至少包括如下几个方面。

1. 城市土地市场及其资源配置机制

城市土地本质上不仅仅是一种资产,更是一种具有社会性的特殊资源。随着城市的增长必然会引起农业用地转变为城镇建设用地,这就需要研究土地资源的配置机制问题。在成熟的市场经济条件下,城市土地价格是土地资源配置的最重要的经济机制。城市土地资源配置通过市场机制来完成,其基本内涵是,明晰产权和产权主体,从而形成市场主体;引入反映土地资源真实价值的价格来调节供给和需求;建立健全法规体系和中介服务体系,保证城市土地市场有序运行。当然,由于市场失灵的存在,稀缺资源的配置也不能完全依靠市场。对于具有高度稀缺性的城市土地资源而言,市场化配置意味着市场机制只能发挥基础性的作用,政府通过城市规划等手段对土地的利用进行调节,也是城市土地资源配置机制不可或缺的部分。

2. 城市开发与城市土地利用方式

对土地资源的需求随着时间的推移而发生变化,进而带来人口规模、收入和偏好的变化,以及经济活动增长率、交通运输方式、生产技术和分配的变化。城市开发就是针对这些变化所做出的反应。城市土地开发实质上是指合理组织城市土地的有效利用,促进城市用地的有序化、集约化,提高土地的经济承载能力和土地收益率,在现有土地的基础上,优化城市用地结构,提高土地利用率,控制城市用地的盲目扩展,改善生态环境。城市土地作为一种稀缺性资源,城市规模和城市人口的扩张会进一步导致城市土地资源的稀缺性加剧。因此,城市土地利用方式如何由粗放转向集约,是城市土地利用的重要研究内容。

3. 区位选择与城市土地利用的空间结构

区位理论的宗旨是寻求人类活动的空间法则。那么人们为什么要进行区位选择?这取决于土地的基本特征,土地具有空间上的不可移动性。土地的这种特性形成了土地的区位概念。因此区位选择实质上是土地位置及其所处环境条件的选择。城市土地经济学研究企业和家庭在城市区域范围内的区位选择。区位直接关系城市土地的利用及其经济价值和社会价值,所以区位问题在城市土地经济学中占有很大的比重,这里所说的“区位”,其含义远比地块的坐标位置丰富得多,它包括影响特定区位的经济活动的社会经济和空间关系的整个网络。因此,区位选择总是与城市土地利用的空间结构密切相关。换言之,城市土地利用的空间结构往往是人们进行区位选择的结果。

4. 城市土地制度与城市土地利用制度

城市土地制度是土地经济关系的总和。所谓土地经济关系是指人们在土地利用过程中以土地为媒介形成的所有、占有、处置和使用等经济关系。由于这种经济关系都是通过产权形式予

以规定的,所以城市土地制度的核心是土地产权制度。除此之外,城市土地制度还包括土地管理制度。总体来说,城市土地制度是一种法律制度,土地经济关系必须在法律上得到确认和保护,因此它的本质特征是要反映、规范和保护城市土地经济关系。在实践中,城市土地经济关系往往都是微观主体决策的结果。反映各种自主决策的市场行为,不仅能够在此竞争中对土地用途加以有效配置,同时也带来了外部性。如果想达到一种在经济上有效率的资源配置,外部性就必须予以考虑。于是,土地规制的经济学便成了城市土地制度研究的重要方面。

三、学科性质

城市土地经济学以经济学为理论基础,具有一般经济学的基本特点。因此,它必须运用相关原理和经济分析方法来研究城市土地问题。与此同时,城市土地经济学是土地经济学的一个分支,它研究城市土地利用的过程和方式,以及在城市区域内利用土地而引起的复杂的经济关系。这使得城市土地经济学这个学科具有边缘交叉性、应用性和综合性的特点。

1. 边缘性

从边缘性来看,它是一门交叉但又独立的学科,是一个新兴研究领域。它应该处于城市经济学、城市地理学和土地经济学等学科的交叉点上。这些学科的最新研究成果都可以引入城市土地经济理论中来。

2. 应用性

从应用性来看,它是一门具有自身理论体系且较完整的应用经济学科。它的先导学科是土地经济学,城市土地经济学“由土地经济学确立为一个公认的专业”,而城市土地经济学是对城市土地问题的应用性研究。除此之外,对城市住房、商业、工业、交通用地、土地政策、公共设施区位与土地利用等研究都表明它是应用性强的学科。

3. 综合性

从综合性来看,它是以城市复杂系统的区位、土地价值和空间结构为主要内容的且十分广泛的学科。为了充分理解城市土地资源配置机制是怎样发挥作用的,还需在更广泛的领域考察土地区位、城市环境、人口和产业活动、城市文化、城市贫困等问题。

第二节 城市土地经济理论的演进

城市土地经济理论研究的演进过程大体上可以分为三个历史阶段。

一、城市土地经济思想的萌芽形成(1900年以前)

1900年以前的土地经济理论主要集中于农业土地而忽视城市土地。这是因为当时的社会是农业社会,城市并不重要。同时,对城市土地问题进行规范分析比对农业土地问题的分析复杂得多。19世纪初,大卫·李嘉图(David Ricardo)对农业地租做了论述,它仍然是当今土地经济理论的重要基础。李嘉图指出,最肥沃的土地首先得到利用,随着对农产品需求的增长,较差的土地才被投入使用。最肥沃的土地的地租是以与最贫瘠的土地相比而言的优势和农民之间的竞争为基础的。这种优势等于土地生产力的差值。李嘉图也承认距离市场较近的土地所承担的

产品的运输成本比距离较远的土地要低，作为众多农民竞争的结果，地主也以地租的形式获得了这份利益。李嘉图主要致力于土壤肥沃性级差的研究。数年后，范·杜能(J. H. Von Thunen)更进一步地发展了区位级差地租理论。就级差地租而言，杜能认为市场周围的各类农业用途的土地都需要通过竞价获得，在每宗地的竞争中，出价最高者获得土地使用权；某种作物在某一区位所能给出的地租(区位级差地租)是与更远的位置相比较后，该区位在其产品运输成本上的节约量；耕作距离最远的土地的运输成本无法节约，因此在该区位无任何地租。从另一个方面来看，土地地租等于土地产品的价值减去生产成本，再减去交通成本。由于不同的农业土地利用的劳动生产率不同，农业产品对交通的依赖程度不同，不同的农业土地利用方式会有不同的土地地租竞标曲线，进而决定了农业土地利用的空间分布。

早期的经济学家对城市土地几乎没有形成什么见解。亚当·斯密(Adam Smith)对其价值也发表过看法，认为城市土地是非生产性的，其地主是专有者。李嘉图也没有提供判断城市土地价值的任何方法。穆勒(J. S. Mill)把它看做一个简单的垄断问题，即在范围确定的城镇内，住宅和建筑用地固定且供给量有限将使需求与供给达到平衡。阿尔弗雷德·马歇尔(Alfred Marshall)用很长时间致力于城市土地价值的研究，但他主要研究能够产生价值的各类土地的利用问题，如零售商店和加工工厂的利润决策等。他强调城市内部区位的重要性，把区位收益的货币价值总和定义为“区位价值”。马歇尔认为，“场地价值”即某场地不考虑地上建筑物并在自由市场所能售得的价格，该值等于区位价值加上农业地租。土地的各类用途是在对土地使用的竞争中产生的，得到某块场地使用权的某种土地用途期望在该场地能获得最大利润。马歇尔也考虑了场地大小与地面建筑高度的关系，认为“如果土地是廉价的，那么他(企业家)将消耗很多土地；如果土地价格昂贵，他将使用较少的土地转而增加建筑物的高度”。他得出了“工业对土地的需求在所有方面都与农业相似”的结论。也就是说，就像在农业生产过程中的状况一样，城市土地的潜在使用者对各种场地的竞标价格是以他们各自的区位利益为基础的，而在任何情况下都是最高出价者获得土地。只是在城市土地利用中，土地的肥沃性并不像在农业土地利用中那么重要。

马歇尔的分析包含当今土地经济理论的要点。可是，他没有把理论扩展到住宅用地价值的研究中，之后的理论在这一方面也有所欠缺。此外，由于场地的面积问题(土地规模大小)几乎完全被忽视，后来的理论家们似乎并没有仔细研究马歇尔的理论。市场供求均衡不仅与数量相关联，更与价格相联系。对场地面积的忽视会导致一些问题，在厂商层面上可以看得非常清楚。如果两个厂商都完全认识到某一区位有相同的区位利益，但一个厂商需求的场地仅是另一个厂商需求的场地面积的一半，那么，前者对该区位单位面积土地的竞标价格将是后者的两倍。因此，为了建立市场供求平衡的理论，并且有助于确定单位土地的竞价数额，必须考虑场地的规模大小。

二、城市土地价值理论风生水起(1900—1960年)

20世纪初，城市土地价值理论领域的研究工作逐步在美国开展起来。赫德(R. M. Hurd)在1903年出版了《城市土地价值原理》。他简单地将杜能的农业土地理论扩展到城市土地理论，并总结到：“既然价值取决于经济租金，而租金又取决于区位，区位又取决于便捷性，便捷性

又取决于接近性,因此,我们可以省略中间步骤而认为价值取决于接近性。”

然而,赫德并没有考虑场地的面积,并回避了住宅用地问题,他断言“纵然土地要出售给出价最高的竞标者,但住宅用地的价值基础是社会因素而非经济因素”。他承认“在有一个以上租户的住宅……价值的基础是经济因素,并且与商业房地产的原理十分类似^①”,但他并没有探究这类需求的性质。

从20世纪20年代起,随着城市规划的发展,美国涌现了大量的“土地经济学”领域的文献。1926年,罗伯特·黑格(Robert M. Haig)提出了城市土地价值方面的主要原则。黑格理论的基本结构与马歇尔或赫德的理论似乎并没有什么本质上的区别,“地租是作为相对通达性好的场地的拥有者所能收取的费用而出现的,因为其场地的利用可能节省交通成本”;而且,潜在的占用者要想获得某一场地的使用权,其出价必须高于其他竞标者。该理论的一个创新之处在于它有力地论证了地租与交通成本之间的互补性。交通运输是为了克服“空间摩擦”,交通运输状况越好,这种摩擦越小。但是,“尽管交通运输克服摩擦,场地租金和运输成本却代表依然存在的摩擦成本”。这样一来,场地使用人把交通成本和地租(地租通常被认为是节省的交通成本)作为“摩擦成本”来支付。这一论点与马歇尔和赫德的论点极为相似。黑格试图解释得更为精确。他认为土地价值与交通价格之间存在互补关系,土地地租是交通价格的节省。他同时补充道,土地与交通价格的互补关系不是线性的。另外,黑格理论的另一个核心内容是城市的空间结构是通过城市摩擦(交通价格)最小化机制或原则决定的。换言之,完美的土地市场将导致土地利用空间模式的出现,这种模式将产生最小的城市交通价格总值。然而,他并没有从理论上论证土地空间利用模式与交通价格最小化之间的逻辑关系。如果交通价格最小化在农业和工业区位选址时可以被认同,那么该原则对零售业就不适用。

在土地经济学获得发展的同时,其他学科也关注着城市土地价值问题。在生态学领域,帕克(Park)和伯吉斯(Burgess)认为:“在区域划分和决定某地块的用途时,土地价值的大小是最重要的决定力量^②。”生态学家将土地价值量看作潜在使用者竞价过程的结果,由此决定城市内各种土地利用的区位模式。由于是从社会学背景出发,他们对这个过程的观点在本质上与其他学者不同,但他们对住宅区位仍然非常感兴趣。根据霍利(Hawley)的观点:“家庭单元的分布取决于土地价值、其他家庭单元的位置以及到活动中心的时间和交通成本……这三个要素的种种影响结合成一个单一的度量单位,即住宅用地的租用价值。^③”霍利基于正在增长或预期增长的城市的时间过程,解释说明了低收入家庭居住在高价土地上,而富裕家庭住在较便宜的土地上的悖论。他还认为,在城市边缘,投机者的行为以及不断增加新住宅而带来区域的扩展,这两者之中都暗含着增长或者对增长的预期。

另一批文献则是关于土地市场的不完全性和制度因素的分析,研究的问题诸如:买者和卖者对市场一无所知的情况,土地所有权和土地占用在法律上的复杂性,分区和课税的种种影响以及建筑物的永久性等。这些问题都使得土地在长时期内受既定用途和利用强度的约束^④。

① Ricard M. Hurd.Principles of City Land Values[M].New York:The Record and Guide, 1903:12,13,77,78.

② Robert E. Park, Ernest W. Burgess(eds).The City[M].Chicago: University of Chicago Press, 1925:203.

③ Amos H. Hawley.Human Ecology[M].New York: Ronald Press, 1950:208,281.

④ 威廉·阿朗索.区位和土地利用——地租的一般理论[M].北京:商务印书馆,2007:2-14.

三、城市土地经济理论流派纷呈(1960年以后)

阿朗索(Alonso)、米尔斯(Mills)和穆特(Muth)等开创了城市经济学的新纪元。城市经济理论的发展将土地价值与土地利用联系起来,并且开始关注城市住宅土地。产生这样的趋势有两个原因:其一是城市住宅土地占城市土地利用的比例较高;其二是城市住宅土地在土地经济学研究中被长期忽视。

20世纪60年代是城市经济理论走向成熟的时期。城市经济理论分析框架与古典微观经济学在逻辑上是一致的。城市经济学家在消费者效用理论的基础上通过对变量的处理,推导出城市空间结构的一般规律。在城市经济学理论中,两个产品被赋予特定的含义:一个是住房或土地消费,另一个是除去住房或土地的所有商品。为推导出城市空间结构的一般规律,引入一般空间的均衡条件:无论住在哪里,城市居民的满意度或效用函数值都是一样的,即效用为外生变量。与消费理论不同,两个产品中的一个,即住房价格或土地价格为内生变量。另外,由于加入了交通成本,在收入一定的前提下,实际所能花费在住房或土地和其他所有商品上的钱取决于交通成本,而交通成本又取决于城市居民居住的位置。这样,通过居民选择最优的住宅或土地消费,来实现效用函数最大化,同时这个最大化的效用函数又是空间不变的,推导出住房价格或土地价格的空间递减。理论所揭示的意义是:越远离市中心,居民所承担的交通成本越高,为维护居民满意度的空间均衡,房屋或土地的价格一定要下降。否则,空间均衡条件无法得到保证。

可见,城市住宅和土地经济理论与微观经济学的消费者效用理论在逻辑上具有一致性,因而与农业土地价值理论也保持着理论上的承继关系。不同于以前的土地经济理论(假定土地消费是一定的,或土地地块都一样),现代城市土地经济理论可以分析解释土地或住宅的消费规模,这样从根本上加深了我们对城市内部空间组织的认识,可以说是城市经济理论最大的突破之一。因此,城市土地的价格不再受制于土地的资源属性,而是取决于土地的位置。这与传统的以农村土地为分析对象的土地经济理论有着根本的区别。^①

随着社会科学理论的发展和手段的多样化,城市土地经济理论研究先后引入了空间经济学、行为分析和政治经济学等研究方法,并形成和发展了城市土地经济研究的经济区位学派、社会行为学派和政治经济学派等理论体系,如表1-1所示。

表1-1 城市土地经济理论的研究进展

理论派系	生态学派	经济区位学派	社会行为学派	政治经济学派
研究问题	自然空间问题	经济空间问题	社会空间问题	政治空间问题
理论基础	人类生态学、古典经济学	新古典经济学	行为学	政治经济学(韦伯社会学、马克思主义等)
研究方法	历史形态学方法、发生学方法	空间经济学方法	行为分析方法	政治经济学方法(结构主义分析、冲突分析等)
研究重点	土地利用的空间形态模式及其演变模式	土地利用的区位经济模式及其发展方式	土地利用者的行为模式及决策过程	权力的空间分布模式及土地开发过程中权力机构的动机与影响力
土地利用者	生态人	经济优化人	社会人	阶级人

① 丁成日. 城市经济与城市政策[M]. 北京: 商务印书馆, 2008: 13-14.

(续表)

理论派系	生态学派	经济区位学派	社会行为学派	政治经济学派
辨认的驱动力	自然的驱动力	经济的驱动力	经济的、社会的驱动力	政治的、制度的、技术的驱动力
动力机制	自然竞争机制	市场机制	社会机制(社会价值系统)	权力机制
代表性理论模型	同心圆模式、扇形模式、多核模式等	单中心模型、外在性模型、动态模型	决策分析模型、互动理论	结构主义、冲突学派、管理学派等

资料来源：刘盛和，吴传钧，陈田. 评析西方城市土地利用的理论研究[J]. 经济地理，2001，20(1).

可见，自20世纪六七十年代以来，城市土地经济理论研究开始向学术分科的方向发展，形成了各种学派，并取得了丰硕的成果，在广度和深度上都有了明显的发展。具体表现为：研究的问题由城市土地利用的自然空间、经济空间扩展到社会空间、政治空间；研究重点由描述静态的空间结构深化和细化到揭示空间结构的动态变化及其发展过程；对人在土地利用活动中的作用的认知由简单化、机械化的生态人、经济人转变为具有价值观和能动性的社会人及具有政治经济结构属性的阶级人；对土地利用驱动力的识别从单一的经济因素扩展到经济的、社会的、制度的、技术的多因素综合；对土地利用演变的动力机制研究由表象的形态演化深入到隐藏在其背后的内在机制。

显然，后来发展起来的理论是建立在对原有理论的批判和扬弃的基础之上的，并具有明显的人文化和政治化的趋势。从人地关系的角度来看，历史形态学派和城市经济学派重视对城市土地利用的物质结果和空间结构，即对“地”的研究；而行为学派和政治经济学派则把研究的焦点转向对人的价值观及能动性、人类社会的政治经济组织及其结构对土地利用的影响及土地开发过程，即强调对“人”的研究。从系统论的角度来看，最先采用的历史形态方法把土地利用的决策与发展过程当作一个“黑箱”，来研究其产生的结果即空间演化规律；而其后出现的城市经济学、行为学和政治经济学方法则试图从经济的、行为的和制度的角度解剖这个“黑箱”，并发现其内在的动力机制。这清楚地反映了社会经济发展对学术研究的影响和分析技术手段的多样化对研究活动的促进^①。

第三节 理论准备：通过价格体系获得经济效率

一、资源配置及帕累托效率标准

稀缺性(Scarcity)是新古典经济学的理论起点和基本预设。一般的解释是：相对于人的需求欲望而言，资源(土地、资本、劳动等)是不足的，存在总是少于人们能免费或自由取用这些东西的情形。资源的稀缺性要求人们必须做出选择，按照一定的规则或机制分配社会资源。我们把这种资源的分配过程称为资源配置(Allocation of Resources)。

在市场经济条件下，资源配置和经济运行主要靠市场机制的自发作用。在理论意义上纯粹

^① 刘盛和，吴传钧，陈田. 评析西方城市土地利用的理论研究[J]. 经济地理，2001，20(1).

的市场经济中，一切资源归个人所有，人们通过投资或资源的消费来增加或减少资源的拥有量；个人被假定为“经济人”，每个人都寻求个人利益的最大化；价格机制是理想的资源配置机制。在价格机制的自发调节下，通过对利润最大化的追求，实现有效率的资源配置。

那么，什么是有效率的资源配置呢？它的衡量标准是什么？资源配置效率可称为经济效率，是指对稀缺资源的使用量与使用所带来的收益量之间的对比关系。简单地说，就是成本与收益的比例。它不直接涉及“资源由谁使用”和“收益由谁获取”的问题，即本身不包含资源量及其收益在不同主体之间的分配问题。从这个意义上说，资源配置效率是一种技术关系——投入与产出的关系。

资源配置效率的标准是由19世纪末意大利经济学家帕累托首先提出来的，又称帕累托准则。因此，资源利用上的效率通常又称为帕累托最优或帕累托有效。帕累托最优(Pareto Optimum)或帕累托有效(Pareto Efficiency)可表述为，在一定的社会经济中，资源配置已经达到这样一种状态：无论怎样改变资源配置，当没有人的境况受到损害或者变得更差，并且没有人能够继续改进其境况时，就达到了帕累托最优。因此，不涉及任何人受损的有关经济效率的任何改进，都体现了福利的增进。

由此可见，帕累托有效本质上是从社会整体的角度定义的一个在最优状态下取得的最大剩余或收益(效用)。当人们谈到资源配置的经济效率时，一般就是指帕累托有效。因为如果一种资源配置方式不是帕累托有效，就存在着某种方法来改进现有的资源配置，使一些人变得更好而不损害其他人的利益。帕累托有效是在自由市场机制中通过完全竞争实现的。正如帕累托本人所说，他的效率与最优性概念与一切制度上的安排和一切分配性的考虑无关，即他是在完全竞争、完备信息、零交易成本、没有任何制度背景的理念模式中展开构想的，所以它是一个客观主义的标准，不带任何价值上的判断。

二、保证资源配置帕累托有效的三个条件

资源的配置，从广义上来说，存在两种方法：价格体系和政府法令。通过这两种方法，可使资源配置得到实施。价格体系假定个人是自身福利的唯一评判者，并且他既是消费者，又是生产者，他通过市场行为来使自己的福利达到最大化。因此，经济效率是通过亚当·斯密的“看不见的手”的引导而达成的。当然，这只有在许多严格的假设条件都具备时才适用，这些条件包括以下几个。

1. 生产的有效性

为了保证资源配置是帕累托有效的，产品的生产必须是有效的。一种生产方式的有效性是指不可能再找到另外一种生产方式可以增加一些商品的产量而又不减少其他商品的产量。这意味着给定生产投入使产出最大；反之，给定产出使投入最小。生产的有效性可用生产可能性曲线来表示。生产可能性曲线显示，当生产要素和其他商品的产量给定时，所能生产的一种产品的最大产量。由于生产的有效性，进而产生帕累托有效性，要求经济社会遵循生产可能性曲线生产。在这条曲线上，增加一种商品的产量的唯一可能是减少其他商品的产量。图1-1给出了食品和制造品的生产可能性曲线。