



浙江大学房地产研究中心学术文库（第二集）

丛书主编 / 唐世定 樊文兴 贾生华

# 城市空间增长与城市土地、住宅价格空间 结构演变：理论分析与杭州经验

顾杰 / 著



ChengShi KongJian ZengZhang Yu ChengShi TuDi ZhuZhai JiaGe KongJian  
JieGou YanBian LiLun FenXi Yu HangZhou JingYan



经济科学出版社  
Economic Science Press

浙江大学房地产研究中心学术文库(第二集)

丛书主编 贾生华

# 城市空间增长与城市土地、 住宅价格空间结构演变： 理论分析与杭州经验

顾 杰 著

经济科学出版社

责任编辑：纪晓津

责任校对：王肖楠

版式设计：代小卫

技术编辑：董永亭

### 图书在版编目 (CIP) 数据

城市空间增长与城市土地、住宅价格空间结构演变：  
理论分析与杭州经验/顾杰著. —北京：经济科学出版  
社，2009.10

(浙江大学房地产研究中心学术文库. 第二集/贾生华主编)

ISBN 978 - 7 - 5058 - 8436 - 6

I. 城… II. 顾… III. ①城市 - 地价 - 研究 - 中国  
②城市 - 住宅 - 价格 - 研究 - 中国 IV. F299.23

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 131182 号

### 城市空间增长与城市土地、住宅价格空间结构演变： 理论分析与杭州经验

顾 杰 著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址：北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编：100142

总编部电话：88191217 发行部电话：88191540

网址：www.esp.com.cn

电子邮件：esp@esp.com.cn

印刷厂印装

880 × 1230 16 开 14.5 印张 240000 字

2009 年 10 月第 1 版 2009 年 10 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5058 - 8436 - 6 定价：26.00 元

(图书出现印装问题，本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

---

# 前 言

目前,我国正处于城市化快速发展阶段,城市作为区域经济社会发展的中心,其地位和作用得到前所未有的认识和重视,城市发展空前活跃。城市人口、经济快速增长,产业结构与城市职能不断地得以调整、升级及优化。城市空间快速蔓延,城市用地结构不断调整,城市内部空间不断优化,城市设施水平、环境质量和城市功能逐步提高。同时,随着我国土地使用制度和住房制度的改革,城市土地和住房市场逐渐发育,土地和住房价值得到显现并不断提升。然而,价格普遍上涨的同时,同一城市内却呈现了不同区位的土地价格变化不一的现象。那么在我国经济转轨和城市高速发展时期,区位与土地和住房价格关系如何?经济转轨时期的城市土地与住房价格在空间上的分布形态特征是什么?市场的发展对于城市土地与住房价格空间结构起了什么样和多大程度的作用?城市空间增长是否影响、如何影响以及多大程度上影响城市土地与住房价格空间结构?哪些城市空间增长因素引起了价格空间结构的变化以及是如何引起的?位置与价格之间的关系是增强还是削弱了?同发达国家、发展中国家和转型国家相比,中国城市有不同的城市土地与住房价格空间结构吗?……这就成为政府、企业和消费者迫切希望解决的问题,以为其制定政策和决策服务。本书试图探讨城市空间快速增长过程中城市内土地和住房价格空间结构随城市空间增长而演变的问题。

在梳理国内外学者土地、住房价格空间结构相关研究的基础上,本书总结了研究的方法和结论,构建“城市空间增长—区位优势—竞租—价格空间差异—价格空间结构”理论框架解

释城市空间增长对土地、住房价格空间结构演变的作用机制。归纳出国外城市空间增长和土地、住房价格空间结构演变之间的内在规律，并根据我国实情提出了研究假设。再以杭州作为案例城市，利用近十年来土地和住房市场大量的交易数据（包括344个土地出让数据、356个新建商品房楼盘资料、钱江新城附近2001~2006年3722个住房交易数据和规划地铁站附近1999~2006年12431个住房交易数据），进行了实证的探索研究。通过空间分析技术考察了土地和新建住房价格的空间结构及其十年间的变化；通过多元回归模型估算了各时段土地和新建住房的价格梯度，并分析了其变化的成因。最后，就杭州近十年城市空间增长的两大表现——新CBD（钱江新城）建设和地铁规划与建设，基于跨期综列数据（pooling data），利用DID model和特征价格模型相结合的方法，构建计量模型进一步深入分析了新CBD和地铁的规划与建设对城市住房价格空间结构的影响。

本书研究得出的主要结论如下：

第一，土地、住房价格空间结构的演变，从本质上来看是由于区位优势变化或预期变化引起的不同地段的土地或住房增值不同引起的。城市空间增长带来外部性的产生或预期产生，导致区位优势的变化或预期变化，直接影响着使用者的竞价，由此影响标准宗地和住房在空间上价格差异的程度，即使得其价格上涨幅度不一样，从而致使城市土地、住房价格空间结构的演变。

第二，在西方市场经济发达的国家，随着城市郊区化、交通的改善或交通成本的降低、就业中心的转移等，传统市中心对于房地产价格的解释力逐渐减弱，价格梯度变得愈来愈平缓；而在一些从计划经济转向市场经济的“激进式”转型国家，在其转型初期，价格梯度显现，且越来越陡峭。基于杭州的实证研究，在一定程度上证实：在我国“渐进式”的体制改革中，市场是逐步建立完善的。建立初期，土地或住房市场欠完善，价格还欠真实显现，价格空间分布初步呈现类同心圆的形态，价格梯度值波动较大；市场逐渐完善成熟后，价格梯度真实显现，并且价格梯度将随着城市的快速增长而呈现与大多数发达国家相似的、越来越平坦的趋势，其中城市多中心的产生、交通走廊等的发展对价格空间分布形态影响较大。

第三，基于地统计的杭州价格空间结构演变探索显示：杭州土地、住房价格空间结构呈现了从十年前的类同心圆形态转变为多中心形态的趋势。郊区地价房价相对上涨幅度高于市中心，规划地铁线两端住房价格上

涨幅度较大；地价房价价格中心有向东部移动的趋势，钱江新城区域呈现了新价格高峰的雏形。

第四，基于价格梯度的杭州价格空间结构演变的研究显示：城市空间增长和市场机制正在影响土地利用、住房选择决策，影响着土地、住房价格空间结构的变化。在市场初步建立初期，住宅用地、商务用地和住房的价格梯度显著显现，但不太稳定。随着城市空间增长，杭州城市发展由集聚为主的城市发展阶段，过渡到了集聚扩散并存阶段。随着市场机制的逐步发挥，住宅用地、商务用地和住房的价格梯度都呈现了越来越平坦的趋势。1995年，离市中心距离每增加1公里，住房用地楼面地价下降14.615%，商务用地楼面地价下降13.064%，住房单价下降10.506%；2005年，离市中心距离每增加1公里，住房用地、商务用地、住房价格下降率已分别降为4.782%、6.106%、4.305%。可见，随着杭州城市空间增长，土地和住房市场对位置进行了再估价，临近市中心的重要性在减弱。

第五，杭州钱江新城的建设与规划带来了附近区域住房价格的增值。当前钱江新城预期效应的影响范围为钱江新城核心区、两翼以及核心区附近1公里范围内；钱江新城的预期效应逐步扩散，且增值呈现时间和空间效应，进而影响住房价格空间分布形态。自建设动工以来，钱江新城核心区、两翼、核心区附近1公里范围内在新城建设开始后依次起反应；增值幅度逐年上升，至2005年钱江新城核心区、核心区附近1公里范围内、两翼增值幅度依次为14%、10.2%、9.5%。

第六，杭州地铁规划给周边区域住房带来了增值效应。当前交通改善预期效应的影响范围为近郊区和远郊区规划地铁站附近1公里范围内。增值效应随交通改善程度而变化，近、远郊区住房在地铁传言后出现明显的增值现象，地铁立项后增值效应更显著，且远郊区的影响较近郊区更大，而中心区的效应却不明显。在控制住其他影响因素后，2006年近郊区规划地铁站附近1公里范围内的住房价格平均增值4.498%，远郊区规划地铁站附近1公里范围内的住房价格则平均增值8.763%。因此，地铁规划带来的交通改善期望降低了区域的住房价格梯度。

第七，实际的交通通达性对于住房价格的影响非常明显。实证模型同时显示，在控制住其他影响因素后，住宅区周边半径500米以内的公交线路每增加1条，住房价格将增值0.1%；道路面积每增加1%，住房价格增值幅度起码在0.068%以上。近十年来，杭州郊区交通改善（道路扩建

或新建、公交系统完善)显著,这正是影响郊区住房增值幅度比中心区大的原因之一,即影响住房价格空间结构变化的原因之一。

与已有的研究成果相比,本研究的创新和发展主要体现在以下几方面:

第一,通过构建“城市空间增长—区位优势—竞租—价格空间差异—价格空间结构”理论框架对城市空间增长中的土地、住房价格空间结构的演变机制进行了较系统的理论解释。国内研究多集中于价格影响因素的分析、价格空间结构的静态描述,对城市空间增长中的城市土地、住房价格空间结构及其动态演变规律和演变机制,缺乏系统的研究。本书在分析价格空间结构变化影响因素基础上,结合分析城市空间增长对区位优势的影响,解释了城市空间增长对价格空间结构演变的作用机理。这对丰富和发展区位理论、房地产价格理论,对我国起步中的房地产研究具有重要的现实与理论意义。

第二,首次综合利用城市经济学的估计价格梯度方法和地理学的空间分析技术方法,来考察城市空间增长中的土地、住房价格空间结构演化问题。即首先利用空间分析技术初步显示城市内土地、住房价格空间结构的形态,并粗略判断其主要影响因素;然后,建立模型估算各时期的价格梯度,并分析梯度变化;最后,再建立计量经济模型,以检验可能的影响因素对价格及价格空间结构的影响。这种将经济学和地理学相结合的方法,取长补短,优于单一视角或方法,体现出学科交叉的优势。

第三,提供了一种利用 DID 模型和特征价格模型相结合估计区位优势的方法。利用跨期综列数据(pooling data)构建模型,包括了时间、区域及两者交互项的虚拟变量,以及其他控制变量;通过对比试验组与控制组在多期的价格变化来分析钱江新城建设或地铁规划所带来的增值效应。这种方法较好、有效地衡量外部性,对以后进一步研究相关问题具有重要参考价值。

# 目 录

## 第一章

绪论 .....	1
第一节 问题提出 .....	1
一、问题源于实践 .....	1
二、问题源于理论 .....	2
第二节 研究目标和基本概念 .....	3
一、研究目标 .....	3
二、基本概念界定 .....	5
第三节 研究方法和内容安排 .....	8
一、研究方法 .....	8
二、内容安排 .....	12

## 第二章

### 城市土地、住房价格空间结构相关理论及其实证

研究方法的改进 .....	15
第一节 理论演进 .....	15
一、理论渊源——农业租金和区位 .....	15
二、城市租金和区位 .....	17
三、简要评述 .....	25
第二节 实证研究方法的改进 .....	27
一、价格梯度的估算方法 .....	27
二、空间分析技术 .....	37
三、简要评述 .....	50
第三节 小结 .....	51

### 第三章

城市空间增长及其对土地、住房价格空间结构的影响 .....	52
第一节 城市空间增长 .....	52
一、城市空间增长的动力机制 .....	52
二、城市空间增长的表现形式 .....	55
三、城市发展过程与城市空间增长 .....	56
第二节 城市空间增长对城市土地、住房价格空间结构的 影响 .....	58
一、影响城市内土地、住房价格空间结构及其变化的因素 .....	58
二、外部性和区位优势 .....	63
三、城市空间增长对城市土地、住房价格空间结构的影响 .....	64
第三节 城市空间增长与城市土地、住房价格空间结构变化 的一般规律 .....	66
一、国外城市空间增长中土地、住房价格空间结构演变的实证研究 .....	66
二、国外城市空间增长与城市土地、住房价格空间结构变化的一般 规律 .....	72
第四节 对我国城市空间增长与城市土地、住房价格空间结构 演变的思考 .....	75
一、我国城市空间增长和市场发育的历程和特点 .....	75
二、对我国城市空间增长与城市土地、住房价格空间结构演变的思考 .....	79
第五节 小结 .....	80

### 第四章

杭州城市空间增长与土地、住房市场发育 .....	82
第一节 杭州城市空间增长情况 .....	82
一、杭州城市基本情况 .....	82
二、杭州城市空间增长的动力机制 .....	85
三、近十年的杭州城市空间增长 .....	91
第二节 杭州土地、住房市场发育 .....	98
一、杭州土地市场的发育 .....	99
二、杭州住房市场的发育 .....	101

## 第五章

杭州城市空间增长与土地、住房价格空间结构及其演变分析 .....	104
第一节 数据获取与预处理 .....	104
一、土地样点数据 .....	105
二、新建住房样点数据 .....	108
第二节 基于地统计学方法的杭州土地、住房价格空间 结构分析 .....	109
一、技术路线 .....	109
二、探索性空间数据分析 .....	111
三、空间内插 .....	113
四、结果分析 .....	115
第三节 基于价格梯度分析的杭州土地、住房价格 空间结构分析 .....	124
一、模型的设定 .....	125
二、土地价格空间结构模拟 .....	126
三、住房价格空间结构模拟 .....	132
第四节 结论与讨论 .....	136

## 第六章

杭州钱江新城建设对住房价格空间结构的影响 .....	138
第一节 钱江新城的规划与建设情况 .....	138
第二节 研究设计 .....	140
一、研究假设 .....	140
二、研究方法 .....	141
三、变量选择 .....	144
第三节 数据获取与预处理 .....	145
一、住房交易数据 .....	146
二、基于 GIS 的住宅区空间特征测度 .....	147
三、住宅区调查数据 .....	150
四、研究数据的整合 .....	150
第四节 结果分析 .....	153
一、两期模型 .....	153

二、多期模型 .....	160
第五节 结论与讨论 .....	166

## 第七章

杭州地铁规划对住房价格空间结构的影响 .....	167
第一节 交通改善与住房价值相关文献回顾 .....	168
一、文献回顾 .....	168
二、轨道交通对住房价值的影响机理 .....	171
三、轨道交通对住房价值影响的时间性和空间性 .....	173
第二节 杭州地铁规划 .....	173
一、申报进程回顾 .....	173
二、杭州地铁规划现状 .....	174
第三节 研究设计 .....	175
一、研究假设 .....	175
二、研究思路 .....	176
三、模型设计 .....	178
第四节 数据获取与预处理 .....	180
一、住房交易数据 .....	180
二、基于 GIS 的住宅区空间特征测度 .....	181
三、住宅区调查数据 .....	181
四、研究数据的整合 .....	182
第五节 结果分析 .....	183
一、描述性统计及三大问题检验 .....	183
二、模型回归分析结果 .....	188
第六节 结论与讨论 .....	192

## 第八章

结论与展望 .....	194
第一节 研究结论 .....	194
第二节 应用前景 .....	197
一、学术意义 .....	197
二、应用价值 .....	198

第三节 研究展望 .....	199
参考文献 .....	201
后记 .....	214

# 第一章

## 绪 论

### 第一节 问题提出

#### 一、问题源于实践

改革开放以来，中国城市发展速度惊人，城市人口快速增长。从1949年、1978年至2005年，城市数目从136个到193个，而后猛增到662个；城镇人口由不足6000万上升至1.7亿，再到5.6亿，人口城市化率由10.6%、17.9%增至43%<sup>①</sup>。同时，遥感卫星数据表明，城市人口快速增长带来了城市建成区空间的快速外延。31个特大城市土地利用空间扩展显示，10年内城市建成区平均增长了超过50%（李元，1997）。在城市化水平迅速提高，人口不断集聚的同时，城市空间发生着不断的演化，如城市地域的扩大，城市内土地利用性质与强度的变化，城市内部布局、空间结构的变化以及产业结构的变化，等等。

房地产是城市化的载体，城市化给中国的房地产业带来了深远的影响。国家统计局在全国抽样调查显示，目前我国每年新增1%的城市人口，大约为1800万~2000万，这将为房地产发展提供了广阔的发展空间。土地使用制度的改革和住房福利分房的取消，大大推动了我国的房地产业的发展。2003年国务院《促进房地产市场持续健康发展的通知》（简称“18号文件”）充分肯定了房地产业在拉动经济增长和提高人们生活水平方面所发挥的重要作用，明确作出了“房地产业关联度高，带动力强，已经成

<sup>①</sup> 《中国统计年鉴（2005）》。北京：中国统计出版社，2006。

为国民经济的支柱产业”的论断。房地产业的发展、房地产市场的启动与培育，已经成为当前中国经济中的热点问题之一。

随着房地产业的迅速发展，人们认识到城市有着巨大的增长动力和空间，同时也出现了土地开发过热，地价房价狂涨等问题。而在城市土地、住房价格水平整体上涨的同时，不同区位的土地或住房价格上涨幅度不一。全面、系统掌握区位与城市土地、住房价格变化的相关性及其运行规律，是运用市场机制调控土地资源合理配置、显化土地资产、有效引导房地产市场、实现城市的可持续发展的前提。这不仅为国家制定房地产相关政策、城市土地定级提供决策依据，而且也为开发商或土地使用者的正确决策提供参考标准。这就迫切需要对城市空间增长和不同区位城市土地、住房价格变化规律进行研究。

## 二、问题源于理论

随着经济的快速发展，城市以空前的速度增长。惊人的城市发展速度很大程度上归因于渐进式且根本性的土地政策及土地有偿出让使用制度的改革(Ding, 2004)。随着城市土地与住房市场的发育，价格在资源配置中发挥越来越重要的作用。区位一直被认为是影响土地和住房价格最重要的因素，那么，在我国经济转轨和城市高速发展时期，区位与土地和住房价格关系如何？经济转轨时期的城市土地与住房价格在空间上的分布形态特征是什么？市场的发展对于城市土地与住房价格空间结构起了什么样和多大程度的作用？城市空间增长是否影响、如何影响以及多大程度上影响城市土地与住房价格空间结构？哪些城市空间增长因素引起了价格空间结构的变化以及如何引起的？位置与价格之间的关系是增强还是削弱了？同发达国家、发展中国家和转型国家相比，中国城市有不同的城市土地与住房价格空间结构吗？

近年来，有不少学者致力于城市土地和住房市场的研究，关注区位与城市土地、住房价格之间的关系。如许晓晖(1997)运用GIS技术绘制了上海市商品住房等值线图，揭示了上海市商品住房价格的空间分布规律，并建立回归模型分析了区位因子对价格空间分布的影响。郑芷青(2001)探讨了广州市商品住房价格时空分布规律及影响因素。她认为，住房价格主要与地价、城市形态与功能结构、交通与绿化环境、生活服务设施以及物业管理水平有关。王欣(2002)借助商品住房价格级差模型、房价水平剖面图等手段，研究了天津市中心城区商品住房价格的地域分异特点及成因，提出了合

理配置中心城区住房、加强居住区综合开发等建议。周刚华（2003）用特征价格模型实证研究了影响土地价格的微观因素。温海珍（2004）用特征价格模型系统地分析了影响住房价格的微观因素。张莉（2002）分析了城市地价空间结构的基本模型与演化规律，并对连云港市区地价进行了实证研究，但她利用的是连云港市的基准地价而非实际交易地价。周昭霞（2005）利用杭州的土地出让数据构建单中心模型的扩展形式来解释杭州城市地价空间结构。

以上实证研究对城市土地和住房价格的空间分布模式进行了较为详细的分析，并采用了等值线图、空间分布图等表达手段。但鉴于我国土地和住房市场建立时间较短，市场化程度不高，历史交易数据难以取得，国内研究多为静态单一时点（或多时点修正为单一时点）的价格空间分布的描述；对城市空间增长中的城市土地、住房价格空间结构及其演变规律和演变机制，缺乏系统的研究。

同时，鉴于我国的实情，国外成熟市场的有关研究结论并不一定适合于我国的城市土地、住房市场。在这种背景下，研究城市空间增长与城市土地、住房价格空间结构及其变化规律，对丰富和发展区位理论、房地产价格理论具有重要的价值，这必将成为新时期中国城市经济、城市地理、房地产研究的重点。

在国内，对城市经济、城市地理、房地产经济问题的研究是直到 20 世纪 80 年代才逐渐受关注。与西方研究相比，在各方面都还存在较大差距，尤其是中国至今尚未形成一个成熟的理论体系。而西方的完全市场经济的理论又不一定适合我国。要形成具有中国特色的、比较完备的理论体系，首先需要更多的实证研究。本研究希望为此目标尽绵薄之力。

可见，针对我国由计划向市场的转变和房地产市场为当前重点培育的市场之一，开展城市空间增长与城市土地、住房价格空间结构的研究，对我国起步中的房地产研究与房地产经济学建立更具现实与理论意义。

## 第二节 研究目标和基本概念

### 一、研究目标

本书的研究对象是城市土地和住房价格。研究范围是城市土地和住房价格空间结构及其演变。城市土地和住房价格空间结构的演变，即城市土

地和住房价格空间分布形态的变化，从本质上来看是由于不同地段的城市土地和住房增值不同引起的，即不同地段某一标准物业价格的相对变动不同引起。

本书属于微观层面的研究，重点关注城市空间增长过程中，城市土地、住房价格在空间上的空间结构（空间分布形态）以及空间结构（空间分布形态）随着时间又是如何变化的。本书重点不在于城市土地、住房价格水平为何上涨，而在于为何不同地段的土地或住房价格上涨幅度不同。本书的研究目标是围绕以下三个问题展开的。

第一，城市土地或住房价格分布呈现什么形态？市场愿为位置付多少费用？

第一个问题，是指价格在一个城市中的分布形态。后一个问题是将位置变量对于价格的影响从大量其他变量中分离出来，即估算价格梯度。第二章文献综述通过梳理国内外有关研究显示：早期的研究表明价格分布是单中心的，但近来的很多研究显示了多中心的分布形态。一类是计量经济学家关注的，主要是利用多元回归来估算价格梯度进行研究。另一类研究来源于地理学者，通过空间分析技术来直观显现价格和区位之间的关系。第五章以杭州市为例，通过空间分析技术显示空地和新建住房价格的空间分布形态，并用回归技术估算杭州各年度土地和新建住房的价格梯度，以探索杭州的城市土地或住房价格空间结构。

第二，随着城市的快速增长，城市内的土地或住房价格的空间结构是否会变化？市场愿为位置付的费用是否也会变化？

这是指土地或住房价格在一个城市内的空间结构变化的问题。第三章通过构建的“城市空间增长—区位优势—竞租—价格空间差异—价格空间结构”理论框架以解释城市空间增长中的土地、住房价格空间结构的演变机制。并基于文献归纳国外城市空间增长与土地、住房市场价格空间结构演变的规律。在分析我国市场发育和城市空间增长实情的基础上，笔者提出自己对我国城市空间增长与价格空间结构演变的一些思考。第五章以杭州市为例，利用近十多年来土地和住房市场的交易数据（包括344个土地出让数据和356个新建商品房楼盘资料，以及16153个住房交易数据），利用空间分析技术来探索土地和新建住房价格的空间分布形态的变化，利用回归技术分析了空地和新建住房的价格梯度的变化。

第三，哪些因素引起了价格分布形态的变化以及如何引起的？

第三章分析城市空间增长的具体表现以及城市空间增长对区位优势进

而对价格空间结构演变的影响，并总结国外文献提到的导致价格空间结构（或价格梯度）变化的原因。第四章对杭州城市空间增长和土地、住房市场发育现状进行分析，分析杭州近十年城市空间增长的主要表现。接下来分别就杭州城市空间增长的两大表现——新 CBD（钱江新城）建设和地铁规划建设对附近住房价格的影响做进一步深入研究。

因此，本书的研究和写作思路也是针对这三个主要问题一一展开的。

## 二、基本概念界定

任何研究都是建立在一些基本概念之上的，只有对相关概念形成相同理解的基础上才可能开展充分的讨论和比较，才可能使得研究成果在理论和实践上富有价值。有关城市空间增长和房地产价格变化相关的研究需要融合城市经济学、土地经济学、房地产经济学、地理学、管理学、社会学等多学科的知识，它们可能对一些基本概念存在着分析视角和内涵界定的差异。为了研究过程的严谨，也为了行文顺畅，有必要对以下概念进行说明和界定。

### （一）城市空间增长

“城市空间增长”一词，来源于英文“urban growth”，也有人将其翻译为“城市成长”、“城市生长”，在城市经济学、城市地理学中还没有一个统一、严格的定义，可以指城市人口增长、城市经济增长、城市空间增长等。城市人口的集中，住宅用地的增加，工业、服务业等生产活动的集聚，以及更多公共服务、基础设施的兴建，都意味着城市空间增长过程。城市空间增长同样意味着区域中城市数目的增加或城市规模的扩大。但是任何增长都必须依托于一定的空间实体，从空间上来看，这些要素都存在于城市空间实体之中。

张波（2003）认为，学术界一般将城市空间增长默认为“城市空间增长”。陈顺清（2000）认为，有关城市空间增长的研究一般同城市化、区位论、城市空间结构、城市经济与人口增长相联系；并在其著作中将其定义为城市区域的生长或衰退（urban areas growth or decline）。

本书中的“城市空间增长”主要指城市自身空间要素在地域空间的生长与扩展。这种生长或扩展可以理解为城市空间的外延扩大和内涵变化。外延扩大表现为地域的扩大（用地面积增加）和规模的扩大（人口增加）