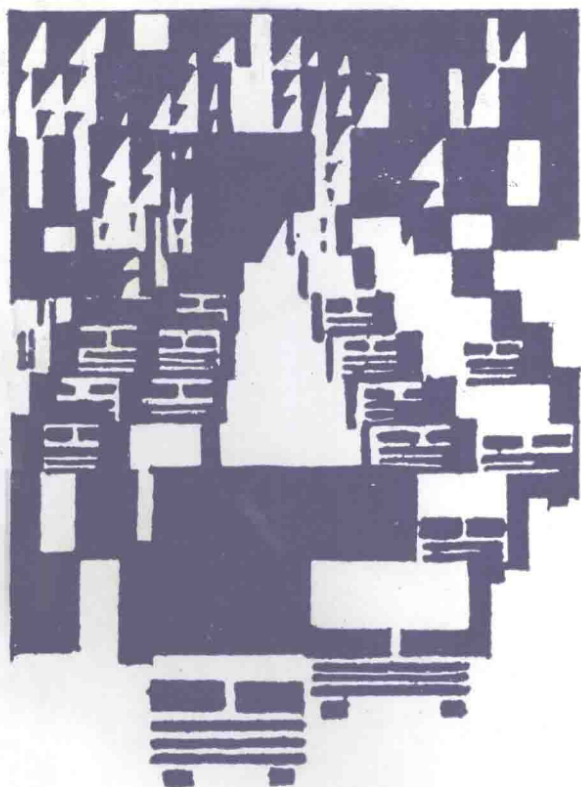




CHENSHIJIANSHEJINJIXUEGAILUN

---

# 城市建设

---

# 经济学概论

---

李王鸣 主编

杭州大学出版社

# 城市建设经济学概论

李王鸣 主编

杭州大学出版社

(浙)新登字第12号

**城市建设经济学概论**

李王鸣 主编

\*

杭州大学出版社出版

(杭州天目山路34号)

\*

浙江省新华书店发行 浙江浦江印刷厂印刷

850×1168毫米 1/32 14印张 350千字

1992年12月第1版 1992年12月第1次印刷

印数:0001—2000

书号:ISBN 7-81035-230-X/K·020

定 价:5.90元

## 序

改革开放以来，我国城市建设发生了可喜的进展。到1991年底，全国设市城市已达到479个。据473个城市的初步统计，城市面积近6.8万平方公里，城市建成区面积1.4万余平方公里。城市的承载能力增强，城市基础设施的功能和服务水平也大为提高。但在深化改革和全方位开放的新形势下，我国城市的经济结构和运行机制，需要按照建立社会主义新经济体制的要求，进行新的改革和组合，城市建设正面临着一场深刻的变革。对现代化的城市建设，不仅需要从建筑学、城市规划学、城市地理学等角度去研究，而且也迫切需要从经济学、社会学、管理学的综合角度去探索。因此培育和建立具有中国特色的社会主义城市建设经济学体系，就具有十分重要的理论意义和现实意义。

城市建设经济学是城市经济学的一门新兴分支学科。它是用经济学原理来研究城市建设的有关经济问题，揭示城市建设的各种客观经济规律，探寻合理组织城市建设和正确处理建设中各种关系的原则和方法的一门经济科学。我国的城市建设经济学，是随着改革开放形势的出现与深化逐渐形成和发展起来的。它的研究重点在于从宏观、中观、微观层次合理高效地利用城市资源进行建设。例如：从区域背景整体分析制定城市建设的发展战略；确定城市化进程与城市经济结构调整；按商品经济原则，对城市市政基础设施、城市土地实行有偿使用，发展城市房地产业；处理好城市建设和生态环境的协调关系；有效地使用城市建设资金；从动态角度研究城市建设效益的技术经济评价方法体系。

杭州大学区域与城市科学系的部分中青年教师、研究生有志

于从事城市建设经济学这一领域的教学和科研工作，合作编写了一本《城市建设经济学概论》，这是难能可贵的。该书立足于我国处于社会主义初级阶段的具体国情，努力总结城市建设中的宝贵经验与体会。同时开拓思想，扩大视野，积极引进国外有关的先进科学理论与研究成果；重视理论与解决城市建设经济具体问题的方法研究相结合，使这本书在内容组织和问题研究方面有了一定的深度和新度。

此书的编写是为适应我国城市建设的发展和人才培养的需要。但由于缺乏经验，时间仓促，它有待于广大从事城市建设的专家和同行的热情帮助与指正，以便得到进一步充实和提高。

马裕祥

1992年9月于杭州大学

## 编写说明

70年代末开始的我国城市经济学研究,在整个城市科学研究园地中仅仅是涓涓细流,当改革开放为城市的发展与繁荣注入了活力,使城市建设进展一日千里、城市建设在国民经济建设中的作用日趋重要之时,社会各界人士也愈来愈重视城市建设问题的研究,以此推动了城市经济学科的发展,培育了我国城市经济学的分支学科城市建设经济学的产生与发展。1983年以来,杭州大学区域与城市科学系开展了不同层次的城市经济研究工作,1986年开始为本系高年级学生开设了《城市建设经济学》课程,同时参与了我国许多城市建设问题探讨的实践活动。这本书就是我们在多年的研究和教学工作基础上编写的。

全书分三篇共12章,系统地论述城市建设经济学的内容。其中上篇(第1—3章)论述了城市建设经济学的渊源、性质及其必要的经济理论,讨论了城市建设有关的宏观区域经济问题,如城市成长机制及其相应的空间变化,城市经济结构的一般演变规律和分析方法;中篇(第4—8章)讨论了如何运用经济学原理处理城市建设实践中经常碰到的难题,如住宅、用地、建设资金、基础设施、环境经济等等;下篇(第10—12章)论述了城市建设项目的可行性研究的内容和技术经济评价方法,以及城市建设发展条件分析与趋势预测等等。在编写过程中,我们在以下几个方面进行了初步尝试:第一,坚持以马克思主义为指导,坚持四项基本原则,注重借鉴国外城市经济学的理论与研究成果,以取其精华,拓宽思路;第二,全面介绍我国城市建设经济学研究的新动向和新思想,并阐述了我们的研究体会与观点;第三,立足我

国处于社会主义初级阶段的国情，总结我们数年来从宏观、中观与微观三层次研究城市建设经济问题的心得，努力寻求城市建设与经济学理论相结合的途径与方式。

《城市建设经济学概论》一书由李王鸣主编。参加编写的有：李王鸣（第1、4、9、10、11、12章）、李伟国（第5章）、周桂明（第8章）、金军（第2、7章）、邵波（第3、6、12章）、徐延安（第2、11章）。在书稿编写完成之时，我们非常感谢马裕祥教授和宋小棣教授的热情关怀与指教，感谢杭州大学区域与城市科学系全体教师的种种帮助与支持。由于城市建设经济学是一门尚处初创阶段的综合性较强的边缘学科，我们的研究水平十分有限，在内容的安排、理论和观点的综述中浅陋谬误在所难免，企盼得到广大同仁及社会各界人士的教正。

编著者

1991年12月

# 目 录

## 上 篇

|       |                  |        |
|-------|------------------|--------|
| 第 一 章 | 绪 论              | ( 3 )  |
| 第一节   | 城市经济学的产生和发展      | ( 3 )  |
| 第二节   | 城市建设经济学的研究对象和内容  | ( 8 )  |
| 第三节   | 城市建设经济学的主要理论     | ( 14 ) |
| 第 二 章 | 城市成长机制与城市经济结构    | ( 28 ) |
| 第一节   | 城市成长的一般规律        | ( 28 ) |
| 第二节   | 城市成长机制           | ( 37 ) |
| 第三节   | 城市经济结构           | ( 51 ) |
| 第 三 章 | 城市经济发展战略         | ( 76 ) |
| 第一节   | 城市经济发展战略的基本特点和内容 | ( 76 ) |
| 第二节   | 城市经济发展模式         | ( 83 ) |
| 第三节   | 城市经济发展战略的制订      | ( 88 ) |

## 中 篇

|       |            |        |
|-------|------------|--------|
| 第 四 章 | 城市地产经济     | (105 ) |
| 第一节   | 城市土地基本特征   | (105 ) |
| 第二节   | 中国城市土地利用状况 | (117 ) |
| 第三节   | 城市土地有偿使用   | (125 ) |
| 第四节   | 城市地价测算     | (131 ) |
| 第 五 章 | 城市房产经济     | (142 ) |
| 第一节   | 城市住宅的基本特性  | (142 ) |

|            |                    |              |
|------------|--------------------|--------------|
| 第二节        | 城市住宅的商品化           | (149)        |
| 第三节        | 城市住宅商品化的国际经验       | (161)        |
| 第四节        | 我国各地住宅商品化的实践       | (168)        |
| <b>第六章</b> | <b>城市基础设施建设</b>    | <b>(180)</b> |
| 第一节        | 城市基础设施的性质和特点       | (180)        |
| 第二节        | 城市基础设施的分类及评价       | (187)        |
| 第三节        | 城市基础设施的建设与经营       | (198)        |
| 第四节        | 主要基础设施部门建设现状及发展对策  | (207)        |
| <b>第七章</b> | <b>城市财政和城市建设资金</b> | <b>(220)</b> |
| 第一节        | 城市财政               | (220)        |
| 第二节        | 城市建设资金             | (231)        |
| <b>第八章</b> | <b>城市环境经济</b>      | <b>(243)</b> |
| 第一节        | 城市环境问题             | (243)        |
| 第二节        | 城市环境与经济            | (246)        |
| 第三节        | 改善城市环境质量的经济对策      | (250)        |

## 下 篇

|            |                       |              |
|------------|-----------------------|--------------|
| <b>第九章</b> | <b>城市建设项目的可行性研究</b>   | <b>(257)</b> |
| 第一节        | 基本建设的概念与程序            | (257)        |
| 第二节        | 可行性研究的基本概念            | (266)        |
| 第三节        | 可行性研究的阶段和内容           | (269)        |
| 第四节        | 可行性研究的步骤和要求           | (276)        |
| <b>第十章</b> | <b>城市建设项目的财务分析与评价</b> | <b>(281)</b> |
| 第一节        | 资金的时间价值               | (282)        |
| 第二节        | 主要财务指标估算              | (290)        |
| 第三节        | 现金流量分析                | (300)        |
| 第四节        | 静态获利分析                | (305)        |
| 第五节        | 动态获利分析                | (313)        |

|             |                           |       |
|-------------|---------------------------|-------|
| <b>第十一章</b> | <b>城市建设项目国民经济评价</b>       |       |
|             | <b>和综合评价</b> .....        | (322) |
| 第一节         | 经济效果指标评价.....             | (324) |
| 第二节         | 社会效果指标评价.....             | (336) |
| 第三节         | 国民经济评价中的价格调整.....         | (343) |
| 第四节         | 城市建设项目的不确定性分析.....        | (349) |
| 第五节         | 城市建设项目的系统综合评价.....        | (358) |
| <b>第十二章</b> | <b>城市建设的发展分析与评价</b> ..... | (364) |
| 第一节         | 城市建设的门槛分析.....            | (364) |
| 第二节         | 城市建设发展预测.....             | (380) |
| 第三节         | 城市建设发展评价.....             | (390) |
| <b>附录</b>   | <b>普通复利系数表</b> .....      | (400) |

# 上 篇



# 第一章 绪 论

城市建设经济学是城市经济学的一个分支学科，它既研究城市建设所涉及的经济关系，又研究城市建设经济规律性。随着城市建设规模的扩大和建设进程的加快，城市建设在国民经济建设中的作用日趋重要，城市建设经济学研究不断深入，学科体系及理论建设将进一步完善。

## 第一节 城市经济学的产生和发展

城市化、城市现代化是一种经济现象，也是一种经济过程。而城市化、城市现代化的过程最终都要集中反映到城市建设上来。城市建设不仅涉及工程技术方面，而且涉及到社会、政治、经济等各方面。把城市建设当作一个经济过程，当作经济学的研究对象，运用经济原理和分析方法来加以系统研究，将为城市的建设与改造提供依据，促进城市建设同国民经济现代化的平衡发展。上述认识促使早期经济学者开始从经济学角度研究城市，城市经济学就是在这样一个不断认识、不断酝酿的过程中，逐步形成并发展起来的。

城市经济学是从区域经济学和土地经济学发展起来的，它的产生可以追溯到18世纪后期，当时西方资本主义国家的学者对近代工业革命产生的城市经济问题进行了一定的研究。

20世纪20年代，随着商品经济的迅猛发展，城市化过程加速，诸如城市规模膨胀、大量失业、交通拥挤、地价昂贵、住房紧张、污染加剧等城市问题日益严重和尖锐起来。以美国的伯吉耶

(E. W. Burgess, 1925年)、黑格尔(Hegel, 1926年)、霍伊特(Hoyt, 1933年)为代表的城市经济学先驱者,从研究城市发展中的内部结构开始,提出了城市经济问题。他们侧重于研究城市的土地经济,探讨城市发展中的内部结构和土地市场问题,试图解释有关城市土地的使用和地理位置的决定因素,但未能深入地研究与经济学广泛联系的城市问题。第二次世界大战后,美国对城市问题的研究有了进展,城市经济学开始从区域经济学中分离,但初期研究仍未突破原来的范围,沃特·艾萨特(Walter Isard, 1956年)、威廉·阿郎素(William Alonso, 1964年)、洛登·温哥(Lowdon Wingo, 1961年)等人依然没有摆脱20年代城市土地经济理论的影响,研究的重点还是侧重于城市选址的经济分析和土地利用的原理等方面。随着城市化进程的加快,以及由此出现的种种社会与经济问题,需要从经济学的角度对现代城市进行系统的分析研究。到了60年代,城市经济学才作为一门真正独立的学科得到了较快的发展,一些国家成立了专业学术团体和组织,拨出了一定的基金来支持和鼓励城市经济学的研究。1959年,在美国成立了城市经济学委员会,以推动研究工作。其它国家也建立了一些专业研究中心,创办了《城市研究》、《地区科学和城市经济学》等一些杂志。1965年,美国学者威尔伯·R·汤普森(Wilber Toarpson)撰写的第一本教科书《城市经济学导言》(《The Introduction to Urban Economics》)的问世,标志着城市经济学作为一门独立的学科发展到一个新的阶段。到1968年,美国大学中就有53个系可以授予城市经济学方面的博士学位。整个60年代是城市经济学发展的重要时期。70年代以来,西方国家相继出版了各自的《城市经济学》教材,并逐渐把城市经济学列入城市规划等许多专业的教学计划之中。同时国际学术交流和合作日趋活跃和加强,例如,1971年,对城市经济学和比较经济学感兴趣的学者建立了比较城

市经济学委员会，仅1972年就在西德和加拿大先后举行两次学术会议，并出版了论文集。

目前，国外由于对城市经济学的研究对象、内容及分析方法上存有分歧，城市经济学理论出现了宏观城市经济学、微观城市经济学和综合城市经济学研究体系三种主要流派。宏观城市经济学，强调以城市对整个国民经济和城市与邻近地区之间的关系和作用为研究内容，采用凯恩斯的总量经济分析方法，探讨城市同地区经济和国民经济中其它部分之间的关系。这一理论在维持城市现代化的稳定发展，平衡和协调国民经济中其它部分之间的关系方面起了积极作用。宏观城市经济学理论的主要代表是美国的戈达尔（Goddard），《城市地区经济学》（《Urban Districts Economics》）是他的代表作。微观城市经济学，把城市内部的经济问题作为其研究内容。它以马歇尔的价格理论为依据，是在综合马歇尔和新古典学派方法论的基础上发展起来的。主要代表是英国的K·J·巴顿（Button），美国的大卫·西格尔（Davee Sigal）和理查森（Richardson）。三者虽同属于微观城市经济学派，但在理论上又各具特色。巴顿主张城市经济学应系统地运用经济学原则去研究城市问题，以逻辑推论和分析的方法去解决诸如城市土地的使用、劳动力市场、住宅、交通和城市财政等比较突出的城市问题。其特点是重视对自然地理因素的分析，主要代表作为《城市经济学——理论与政策》（《Urban Economics Theory and Policy》）。西格尔着重研究城市的土地使用和空间的合理布局，强调城市经济学的目的是对空间、距离和布局作系统分析。其特点是偏重于选址理论，主要代表作是《城市经济学》（《Urban Economics》）。理查森的《新城市经济学》（《New Urban Economics》）是当代自然科学和社会科学汇流的产物。他提出用高等数学中的突变论、控制论和线性规划，来解决城市研究的方法、布局 and 空间结构等理论

问题，重点是选址方案的比较。综合城市经济学理论是将城市经济内部各个部门的个量分析同整个国民经济总体研究结合在一起，形成了城市化和城市工业化过程的综合城市经济学研究体系。这一理论受后凯恩斯主义经济学的强烈影响，强调微观分析同宏观经济理论相结合。主要代表是美国的沃纳·赫希（Werner·Z·Hirsch）和日本的山田浩之。沃纳·赫希将城市经济分为微观、宏观和城市公共部门三大经济体系，重点是城市内部经济、城市与城市之间以及国民经济的空间理论，强调城市经济学应该研究城市化和城市工业化的发展规律，他的理论特点是突出人力资源的重要性和区域经济对城市化发展的作用。山田浩之的《城市经济学》则是在分析城市土地和市场的基础上，把城市化规律和城市经济政策作为研究对象，运用“比较静态”的经济分析方法，结合当代城市人口高密度的特点，围绕大城市圈所产生的种种社会经济问题，分析了市场体制对城市经济的影响和城市空间的相互依赖关系，强调城市经济学应该遵循客观社会经济规律，建立理想的城市场结构。在这一领域内城市的职能、规模、住宅、公害、环境，以及工业结构、劳动力市场、城市的交通和财政，都是综合城市经济学理论的研究内容。

我国对城市经济学的研究始于70年代末，80年代初才逐步展开。我国的城市经济学既从宏观的角度研究城市在国民经济中的作用、城市经济各个部门之间相互依存、制约和促进的关系、城市与周围地区的经济平衡与协调发展，又从微观的角度分析城市建设的各项功能、规划和经济指标。对于矛盾较为突出的城市资源、能源、住宅、交通运输、环境污染及城市的合理布局 and 如何缩小城乡之间的差别等问题，都属于我国城市经济学的研究范围。

近年来，我国城市经济学科建设方面成效显著，仅1986—1988年之间，先后出版了《社会主义城市经济学》、《中国社会主义

《城市经济学》、《城市经济学》、《城市经济管理学》、《城市管理学》、《城市建设经济学》等专著。由于我国与西方诸国的经济发展水平、政治制度、文化思想体系等方面在时间上和地域上的差异，城市经济学家关注的焦点以及对城市问题作出的反应也有差别。近年来，我国城市经济学研究与探索的主要问题是：①城市经济学的研究对象和性质及城市经济学的学科性质问题。②城市经济和整个社会主义经济发展的关系，包括城市经济产生和发展的一般社会历史条件；城市经济的一般特性；不同历史时期城市经济的本质区别。③城市经济的内部构成和各种比例关系，包括城市的产业结构、就业结构、技术结构、分配结构及组织管理结构等。④城市的经济规模与经济网络，包括经济结构、人口结构和建设规模的合理化问题，城市经济网络的构成、布局、规模、功能；中心城市与中、小城市的关系等问题。⑤城市的经济效益与经济管理体制，包括城市经济效益的特点和衡量城市经济效益的指标体系；城市各部门的经济管理；城市房产、地产、交通、财政税收及城市建设的管理。⑥城市化道路，包括城市成长机制，城市化的一般规律，我国城市化道路的主要特点等。⑦城市建设、乡村建设与环境保护的关系。

城市经济学是经济学的一门新兴的重要的分支学科，它是以城市为系统研究城市形成发展过程中经济关系和经济活动规律及其运用的科学。学科的主要任务是以经济理论为指导，运用各种经济分析的方法，分析城市化的各种经济现象，研究城市发展过程中各种问题的经济根源，揭示城市经济活动和城市发展的规律，探讨城市适宜规模，指导城市建设合理使用土地和资源，促进城市的各个组成部分以及各项经济活动协调地发展，为国家制订城市发展规划和城市管理政策提供科学依据，为发展城市经济和为城市居民创造安静、舒适的生活环境提供理论指导。