

REAL ESTATE

◎ 房地产经典译丛

经济、房地产与土地供应

Economics, Real Estate and the Supply of Land

【英】 艾伦·W·埃文斯 著
(Alan W. Evans)
徐 青 译

 中国人民大学出版社

◎ 房地产经典译丛

经济、房地产与土地供应

Economics, Real Estate and the Supply of Land

【英】 艾伦·W·埃文斯 著
(Alan W. Evans)
徐 青 译

中国人民大学出版社

· 北京 ·

图书在版编目(CIP)数据

经济、房地产与土地供应/(英)埃文斯著;徐青译. —北京:中国人民大学出版社, 2013.3
(房地产经典译丛)

ISBN 978-7-300-17179-1

I. ①经… II. ①埃…②徐… III. ①房地产经济学 IV. ①F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 046984 号

房地产经典译丛

经济、房地产与土地供应

[英] 艾伦·W·埃文斯 (Alan W. Evans) 著

徐 青 译

Jingji Fangdichan yu Tudigongying

出版发行 中国人民大学出版社

社 址 北京中关村大街 31 号

电 话 010-62511242 (总编室)

010-82501766 (邮购部)

010-62515195 (发行公司)

网 址 <http://www.crup.com.cn>

<http://www.ttrnet.com>(人大教研网)

经 销 新华书店

印 刷 北京鑫丰华彩印有限公司

规 格 185 mm×260 mm 16 开本

印 张 12.5 插页 1

字 数 250 000

邮政编码 100080

010-62511398 (质管部)

010-62514148 (门市部)

010-62515275 (盗版举报)

版 次 2013 年 8 月第 1 版

印 次 2013 年 8 月第 1 次印刷

定 价 42.00 元

版权所有 侵权必究

印装差错 负责调换

总 序

中国的房地产业是一个既古老又新兴的产业。早在 3 000 年前中国就出现了田地的交换和买卖行为,到了封建时期,已经形成了一定规模的土地和房屋买卖、租赁等经济活动,从 19 世纪中叶起,上海、广州等沿海城市出现了房地产大业主以及房地产开发经营组织,房地产业在社会中的作用日益显著。但是,新中国成立以后,随着计划经济体制的建立,房地产市场消失了。改革开放后,外销房开发销售标志着新中国房地产业的起步,1998 年政府切断福利分房,把房地产业作为国民经济支柱产业来培育,房地产业得以快速发展。短短 30 年,中国的房地产业从无到有的过程也是房地产业不断发展、完善、逐渐成熟的过程,期间房地产市场也经历了起步、非理性炒作、萧条、逐渐调整和相对稳定等周期性的发展阶段。特别是步入 2008 年,一场由美国“次贷危机”引发的经济危机席卷了全球,我国的房地产业也进入了调整期,房地产业特别是住宅价格成为全社会关注的焦点。关于政府该不该调控房地产价格的讨论也是仁者见仁,智者见智,众说纷纭,莫衷一是。如何保证房地产市场、房地产企业的良性运行,如何运用好现代金融工具、现代企业管理、住宅政策以保证价格平稳,保障“人人有房住”,保持房地产行业的持续发展等问题摆在了全社会面前,更是房地产专业人士关注并需要特别研究的课题。

我国房地产业的发展繁荣带动了房地产专业人才的培养和房地产企业的发展。目前全国有近百所高校从事房地产相关专业的培养和研究。中国人民大学的房地产专业教育始于 1993 年,现有工程管理(房地产方向)本科专业、房地产经济学硕士专业和房地产经营管理博士研究方向,为了更系统地了解国外房地产学科经典知识,我们从国外数量众多的房地产书籍中,精心地挑选了在房地产理论与实践领域具有代表性的优秀著作,编成了这套房地产经典译丛。该套丛书的作者都是世界知名的专家、教授,他们的教材经过了美国等世界各国许多高校的检验,广受好评,已具备较高的学术价值。同时,该丛书具有较强的系统性、理论性、启发性和应用性,其中数本书已经多次再版,被许多高校指定为必修教材。我们组织了相关院校优秀教育骨干,他们专业英语知识扎实,在长期的教学研究和社会实践活动中积累了丰富的经验,具备较高的翻译水平,在翻译的过程中尽量保证著作原汁原味。希望本套丛书能帮助读者“走出去”,了解国外的房地产相关知识,通过消化吸收达到“请进来”的目的,促进我国房地学科研究

的繁荣。第一批所选书籍有：《不动产经济学（第五版）》、《房地产金融：原理与实践（第五版）》、《房地产投资（第三版）》、《房地产导论（第七版）》、《房地产市场营销（第三版）》、《房地产开发：理论与程序（第四版）》、《住房经济与公共政策》、《经济、房地产与土地供应》八部。

本套译丛由中国人民大学出版社策划和组织出版工作，在此表示诚挚的感谢。同时还要感谢挑选书目的各位专家学者、丛书的译者、校正者和出版社的编辑人员等。

由于制度、市场成熟度以及投资、消费背景的差别，翻译过程中难免出现误译甚至错误，望读者不吝赐教。

叶剑平

译者前言

本书由英国著名城市经济学家艾伦·W·埃文斯集 20 多年关于土地经济学的思考而著，作者分析了以李嘉图为代表的土地需求决定论的局限与不足，建立了以土地供应为核心的土地经济理论，在此基础上从所有权、投机、占有偏好、归属感等方面论述了土地所有者对土地利用的方式，同时探讨了土地市场的无效性、具有瑕疵等特征及其对土地所有者土地利用的影响，作者还从土地的异质性及毗邻性出发，阐释了土地市场中的博弈、土地产权调整等土地利用行为。在前述理论分析后，作者对土地税收与土地规划的政策含义及对土地利用的影响进行了分析。

从具体章节来看，第 1 章是全书的概要介绍，第 2 章回顾了传统的土地经济学理论，第 3 章仍以土地需求决定论为基础，讨论了要素价格与需求变化时土地利用强度的变化，第 4 章和第 5 章借鉴股票市场有效性研究成果分析了不动产市场的有效性及原因与结果。此后的章节转入对土地供应者行为特征的分析，第 6 章和第 7 章以特定用途土地的供给为例，分析了土地投机行为与土地投资的不确定性、土地所有者偏好及其对不动产归属感对土地供应的影响，第 8 章至第 11 章论述了土地所有权的各种特征及其对土地利用的影响，第 12 章解释了不动产市场瑕疵与不确定性对土地所有者土地利用的影响，第 13 章讨论了土地利用的可及性及公共部门与私营部门的土地储备行为。第 14 章至第 16 章从土地毗邻性角度阐释了土地利用集中化问题与政府对土地市场进行干预的原因。第 17 章和第 18 章论述了土地税收对土地利用产生的不利影响。第 19 章是全书的总结。

从全书来看，本书在论述时并未采用繁杂的数学模型，而是辅以图表和逸事阐述，增加了阅读的生动性，但是书中应用了金融、劳动力等部门经济学的研究成果以及博弈论等理论工具，也为理解作者的论述提高了门槛。

翻译国外学术专著是一件辛苦的事情，幸有来自各方的帮助，在此表示感谢。本书每章开头引用的披头士乐队歌曲名很好地契合了作者在每章要表达的思想，在此以第 1 章引用的歌曲名做结，以示对中国土地问题的希望：We can work it out。

徐 青

北京师范大学管理学院

2011.12

致克里斯托弗 (Christopher) 和雅德妮 (Adrianne)、
斯蒂芬 (Stephen) 和丹尼丝 (Denise) 以及他们的孩子

前言

本书汇总了过去 20 多年来其他学者以及我本人关于土地市场经济理论的观点。将这些观点汇总并系统化可以表明不同观点间相互关联的方式，从而描绘土地市场的运作方式。

我自己的思想是在很长时期内形成的。在早期的博士论文 (Evans, 1973) 中，我以“城市区位理论”为主题强调了土地的需求方面，但忽视了土地的供给，实际上当时也不存在关于土地供给的理论。我第一次尝试使用新古典主义增长理论修正这种缺陷 (Evans, 1975)，但是没有解决这个问题。不过由于我当时在环境研究中心工作，并在伦敦大学学院及伦敦经济学院教授课程，我可以接触大量比较激进的同事及学生，并与他们进行辩论。这种激进观点认为，业主及土地所有者可以并确实开发了他们的土地。我们不得不承认，将激进主义的观点融入到主流经济学中非常有意义。因此，从新古典主义及其对立面——激进主义来看，这两种观点的综合是对二者的改进。因此，我非常感谢以前的同事迈克尔·鲍尔 (Michael Ball)、亚历克斯·卡塔兰诺 (Alex Catalano)、多琳·麦斯 (Doreen Massey) 以及很多学生，因为他们的辩论形成了本书中所提到的很多观点，这些观点之前已经以论文的形式发表在《城市研究》(Urban Studies) 上 (Evans, 1983, 1995, 2000a, 2000b)，还有一些发表在《土地经济学》(Land Economics) (Evans, 1991) 和《国际城市与区域研究》(The International Journal of Urban and Regional Research) 上 (Evans, 1992)。

本书主要关注的是土地市场的经济理论，为了支持和提出观点，本书做了一些实证研究。但是，如果没有其他实证研究者的土地市场运行研究，本书不可能成稿，因此，我尤其要感谢古德柴尔德和穆顿 (Goodchild & Munton, 1985)、布拉姆利 (Bramley, 1993a, b)、亚当斯 (Adams, 1994, 2001) 以及基沃 (Kivell, 1993)。

本书的准备时间非常充足，对于读者来说这是一件好事，因为书中的错误很少。雷丁大学不动产及规划系（以前的土地管理系）的学生们对本书的内容进行了很多修正，对此我表示深深的谢意。在我第一次以本书为基础授课时，很多观点在课堂上已经得以阐述，只是没有以任何形式发表。也许这加深了人们的印象，但是学生们提出了很多问题，又迫使我对这些内容进行简化、增加或者重新思考。一些学生对书中所涉及的例子和内容的展开提出了建议，对此我表示由衷

的感谢。

在课程讲授期间，我被授予“纽芬兰社会科学研究奖”，这使得我可以继续对书中的观点进行研究，而这些研究的直接成果就是我撰写了一系列论文，其中包括上文提到的论文，因此我非常感谢该奖项对我的信任。而且，通过讨论和批评，一些同事还提供了帮助。需要感谢的人非常多，我在这里重点感谢伦敦政治经济学院的保罗·切希尔（Paul Cheshire）、中国台湾地区台北大学的林子钦（Lin Tzu-Chin）、阿伯丁大学的杰夫·基奥（Geoff Keogh）和澳大利亚国立大学的迈克斯·纽兹（Max Neutze）以及我在雷丁大学的同事马克·安德鲁（Mark Andrew）、格雷厄姆·克兰普顿（Graham Crampton）、埃蒙·达西（Éamonn D'Arcy）、亚历山大·法詹（Alessandra Faggian）、菲尔·麦卡恩（Phil McCann）、杰夫·米恩（Geoff Meen）和迈克·斯特布勒（Mike Stabler）。

最后，在准备这些讲稿和本书的出版过程中，我还要感谢阿比·斯温伯恩（Abi Swinburn）在文字处理和制表方面（在这些方面我一无所知）的努力，以及雷丁大学空间与房地产经济学中心各位同事的不懈努力，我很高兴能成为该中心的一员。

目 录

前 言	1
第 1 章 简介：土地及不动产市场	1
土地的供给	1
土地的需求	3
土地供给理论的发展	5
第 2 章 土地价值、地租及需求	8
简介	8
李嘉图地租理论	9
新古典主义地租理论	10
被记住的李嘉图理论	12
规划控制及地租理论	13
分级规划制度	16
城市地租理论	17
经济地租与商业地租	20
总结及结论	21
第 3 章 需求的变化	23
简介	23
广度边际	23
强度边际	25
资本期限及变化的不对称性	28
住房市场的变化过程	29
总结及结论	33
第 4 章 不动产市场的效率如何？	34
简介	34
效率的经济概念	35
有效市场	35

根据	37
市场效率的测试	39
总结及结论	43
第 5 章 市场无效率：原因及结果	44
简介	44
为什么不动产市场具有瑕疵且无效率	44
价格确定及“核”理论	46
结果	48
总结及结论	54
第 6 章 特定用途土地的供给：投机及不确定性	56
简介	56
投机	57
不确定性	61
总结及结论	63
第 7 章 特定用途土地的供给：占有者偏好和住宅归属感	65
简介	65
业主自用的归属感	65
一些实证研究	69
总结及结论	71
第 8 章 土地所有权及其变化	72
简介	72
租户、所有者占有及土地的供给	73
所有权及其变化	76
总结及结论	81
第 9 章 土地所有权、政治、社会	82
简介	82
社会与土地所有权	82
所有权与租赁的其他形式	83
一种自由主义的观点	87
总结及结论	88
第 10 章 所有权与控制：垄断	90
简介	90
垄断地租与葡萄酒的生产	90
垄断地租与购物中心	92
总结及结论	95
第 11 章 所有权与控制：最低地租	97
简介	97
最低地租	97

城市环境中的最低地租	101
总结及结论	104
第 12 章 信息、不确定性及不动产市场	105
简介	105
建立信息搜寻模型	106
信息、搜寻与不动产市场	108
现实中的住房搜寻	111
住房市场	113
开发商与土地供给限制	115
总结及结论	117
第 13 章 土地的可利用性及土地储备	118
简介	118
土地的可利用性	119
私人企业进行的土地储备	122
公共土地储备	126
总结及结论	128
第 14 章 毗邻性：地块集中	130
简介	130
一个博弈论方法	131
时间问题	134
总结及结论	135
第 15 章 毗邻性：强制购买与开发规模	136
简介	136
强制购买与购买速度	137
规模经济、收购成本与历史	140
总结及结论	143
第 16 章 毗邻性：土地重划和土地价格	145
简介	145
土地重划或土地调整	145
地块面积与土地价格	148
总结及结论	150
第 17 章 土地税与开发利润	151
简介	151
无所作为的土地所有者	151
增值	154
经济理论与开发税	155
英国近代历史上的土地税收	158
总结及结论	160



第 18 章 年度税收与土地的国有化	161
简介	161
财产税与房地产税	161
地块价值税	163
土地国有化	165
总结及结论	167
第 19 章 结论：主题与认识变化	169
概括总结	169
结语	170
参考文献	172
索引	180

简介：土地及不动产市场

“我们可以做到这一点”

土地的供给

在过去 200 年的经济分析发展过程中，一直没有形成关于土地供给的理论，乍一看令人非常奇怪。至于另外两种生产要素，即劳动力供给和资本供给的著作则车载斗量。造成这种结果的原因是，19 世纪初李嘉图的分析模式占据统治地位，这种分析模式假设土地的供给是固定的。在大部分情况下，这种假设看起来是事实，因为世界可以划分为陆地和海洋，而通过填海造田等方式改变土地总量的努力对土地供给的影响微乎其微，因此，这种假设被广泛接受并且很少受到质疑。

虽然从全球层面来看这个假设是成立的，但是从小于全球的层面来看却不是那么明显，甚至是错误的。在一些面积小的地区中，这种假设很明显是错误的。中国香港地区有 5% 的面积是填海造田形成的，而在其他曾受殖民统治的地区这一比例更高，如新加坡是 10%、中国澳门地区是 33%（Glaser et al., 1991）。而且，这个假设忽略了土地的用途可以被改变这一事实，尤其是城市开发带来的土地用途改变。即使是在农用地的供给方面，这个假设也忽略了现有农用地范围可能发生改变的情况，例如中世纪英格兰排干沼泽地的水，非洲西南部在 20 世纪对半沙漠进行灌溉，20 世纪世界各地清除岩石和树木等，这些都改变了农用地的使用范围。

一般认为，劳动力的供给就等于世界的总人口，但是认为在短期内世界人口固定不变的假设忽略了以下事实，即任何国家的人口都不可能全部作为劳动力，而且并不是所有劳动力都能符合特定岗位的要求。

在本书中，我试图描述土地供给理论，并且将这种理论置于对不动产市场的经济分析中。开始时，我们将关注特定用途土地的供给情况，尤其是城市开发用

地的供给。如果我们认为土地的性质不符合李嘉图假设,那么很明显土地具有不同于其他生产要素的特征,这种不同影响了特定用途土地的供给。最明显也最重要的是,土地的位置是固定的。一块土地的价格或者价值以及其相对优势和相对劣势必须结合其区位进行考虑。而且,在杜能(Von Thunen)的农用地地租理论以及阿朗索(Alonso)的城市用地理论中,一块土地相对于其他土地的位置是确定其相对地租的重要因素。

在特定用途土地的供给方面,一个重要因素就是毗邻性。不同土地的空间关系、规模以及结构是否为一个整体非常关键。而且,在其他生产要素中,没有与“毗邻性”相对应的成分。一个人可以募集资本以建造铁路并且仅接受可以兑现的支票,一个人可以征聘劳动力并且在接受所提供的劳动力时进行严格挑选,但是一个人却不能征集用于建造铁路的土地。可供选择的土地非常少,并且必须具有特定的空间关系,尤其是毗邻性以及特定的相对位置。正是因为这个原因,很多国家都立法允许国家及一些公共设施能源公司强制购买土地,而劳动力和资本则不存在类似的问题,除非是在战争期间。

最后,土地所有权以及所有权形成的原因非常重要,即谁拥有土地、如何拥有土地。很明显,土地、不动产与其他类型的资产不同。例如,在英国历史上拥有土地的所有权和购买土地需要有一定的政治权力和社会地位,而其他类型的资产就不需要这些,这种特殊地位在英国的很多文学著作中都有所描述。因此,虽然在《不可儿戏》(*The Importance of Being Earnest*)中布雷克奈尔太太在与其未来女婿的口头交谈中否认土地的重要性,但是二者的交流以及作者所使用的讽刺手法已经表明了土地的特殊重要性。布雷克奈尔太太说:“一个人在活着时与死后职责的不同之处在于土地不再是一种利润或者一种享乐。它决定了一个人的地位,并且可以防范一个人的松懈”(Wilde, 1899, Act I, p. 224)。而且,由于土地的特殊地位,土地和不动产的所有者有时候可能以从经济上来说不理智的方式选择出售或者不出售不动产,而此时其他选择看起来可能更加有利可图。为了说明一个世纪之后与王尔德所处时代不同的土地处理方式,可以参见迈克尔·弗莱恩(Michel Frayn)在作品《迎头而上》(*Headlong*)中所描写的:“我碰巧拥有这座不动产……我并没有要求拥有它,我只是发现自己与它在一起,就像人们发现自己有一个大脑袋或者一个羸弱的心脏、一个大乳头儿一样……我打算继续拥有它。拥有这座不动产是我降临在这个世界上的使命,这一点都没有错,任何东西都必须被拥有。这是赋予其生命、使其有意义并且在其上附加一个人类面孔的原因。如果说我们从共产主义者那里学到了什么,那么我们会体会到这一点”(Frayn, 1999, p. 30)。

土地市场的一个特征就是,不同的土地所有者对土地有不同的利用方式。英国自耕农与美国农场主拥有并耕种自己的土地,他们的独立性因其各自国家文化和风俗的不同而有所差别。英国的土地贵族是靠从租种他们土地的佃户那里收取地租而获得收入,这使得他们具有一定的独立性和政治权力。持有的不动产的总量非常重要,因为长子会继承这些不动产,而年幼的儿子们只能去教堂或者参

军。但是，佃户的情况令人担忧。因为责任和权力是同时存在的，土地所有者的行为因此而不同于纯粹的投资者。纯粹的投资者会将不动产的收入最大化。他们的行为也不同于买入一块土地并预期土地可以在短期内以较高价格卖出的投机者。其中，每个术语——自耕农、农场主、土地贵族、投资者、投机者——都意味着他们将以不同的方式对待目前以及未来所拥有的土地。正如我们尽力阐明的那样，不同的态度将影响用途及开发的过程。反过来，这个过程还将与所有者的观点相互作用，并对后者造成影响。

土地的需求

地租理论的经济分析是古典主义经济学的核心。为了解释这个理论，亚当·斯密在其《国富论》(*Inquiry into the Causes of the Wealth of Nations*)中使用了数章篇幅，纳索·西尼尔(Nassau Senior)、约翰·穆勒(John Stuart Mill)、卡尔·马克思以及其他经济学家也不例外，而且这些作者有时候认为土地所有者应该发挥独立作用。但是，至少在英国的传统中，大卫·李嘉图被认为真正找到了地租理论的主旨，并且后人认为他解决了这个问题。李嘉图理论的一个结论就是：土地需求是决定地租和土地价值的主要因素，也可能是唯一因素，而土地所有者的已知作用就是利用土地，或者允许其土地被利用，因为这样将产生最高的当期收入。

当然，古典主义经济学家关注的几乎都是对农业用途地租决定因素进行的分析，而不是对城市土地价值决定因素进行分析。李嘉图的分析基于两个假设：首先，所有的固定土地供给用于农业，因此任何城市用途的土地都可以忽略不计；其次，只有一种农产品，即玉米。因此，在这种情况下主要关注收入在社会不同阶层之间的分配以及土地的整体价格，而不是关注特定地块的地租就非常合理。

对不同区位、不同地租及价值进行解释的理论主要归功于杜能的著作《孤立国》(*The Isolated State*)。在一份被普遍认为是第一次应用微观经济学进行研究的论文中，他试图理解和解释他所在的东普鲁士地区农用地的价值模式。他发现，越是靠近主要城镇的土地，其地租及价值越高，因为那里有农产品市场，而随着距该市场距离的增加，土地的地租和价值急剧下降。而且，靠近主要城镇的农业类型与更远的地方有所不同，因为距离越远，产品的运输成本越高。在19世纪的其他地方，也同样存在这种模式，即农业的分布是以主要市场中心为圆心而形成的同心圆(Chisholm, 1968)。非常明显，运输成本的不同影响了各个区域可以收取的地租。如果城市对土地的需求较低，则可以收取的地租就较低。然而，应该注意的是，与李嘉图的分析一样，在杜能的分析中对于土地的需求决定了所支付地租的多少。除了尽力从其所拥有的土地中获得尽可能高的当期地租，土地所有者没有发挥任何作用。

当 20 世纪开始出现对城市地区的经济分析时，使用的也是杜能理论，尤其是在阿朗索（1960，1964）和温戈（Wingo，1961）对城市地区住宅区位进行的初始分析中。在这些分析中，城市地区的中央商务区代替了杜能分析中的城市地区成为所有旅行的目的地。然而，与农产品向城市运输不同，此时分析的重点是人们向其城市中心工作场所的日常流动。通过这种分析，就可以解释随着离城市中心越来越远，土地价值越来越低。而且，随着这种分析的进一步发展，还对不同社会团体土地利用模式进行了解释（Muth，1969；Evans，1973）。这种分析方法的成果十分丰富，并且过去 40 年进行的大部分城市经济分析都在某个方面以这种方法为基础。

但是，正如我们所强调的那样，李嘉图和杜能都具有相同的软肋，即他们都认为对土地的需求决定了所收取的地租，而土地的供给并不重要。这是因为，在李嘉图的分析中，他假设土地的供给是固定的，不能改变；在杜能的分析中，他假设城市周边的土地已经全部用作农业用途，因此如果需求足够高，则土地就会被所有者使用或者被租户租赁。在任何一种情况下，除了从其所拥有的土地上将所获得的收入最大化（自己使用或者出租给租户）之外，土地的所有者没有任何特定作用。

在农用地情况下，这种假设可能具有合理的现实性，因为选择很少，只能用来播种一种或者另一种农作物。问题是，当分析范围扩大到城市地区以及城市开发时，仍然使用这种假设就可能非常不现实。不过，在过去几年中，由于对土地市场经济分析的大量研究，这种状况开始改变，这些研究认为一块土地的所有者可以有所选择，土地所有者可以由于某种原因不将土地出租出去以获得最高的当期收入，以至于可能选择不向当期出价最高的投标人出售土地。

这些研究确定了一个被称为“土地供给理论”的主题，或者像迈克斯·纽兹所建议的那样更准确地称为“特定用途土地的供给理论”。李嘉图、杜能、阿朗索以及其他经济学家认为，在大城市地区周边或其内部，决定土地价值的一般模式中土地所有者的作用非常小，这种假设可能是正确的。但是，在分析特定地块的用途以及分析较小城市地区的土地用途时，土地所有者的作用就不能被忽视。

另外一个因素增加了正确理解土地市场的必要性，即土地利用规划。具体来说，英国的规划制度禁止在农村地区进行任何形式的大规模开发，并且对其他地区的开发往往也会进行限制。由于允许开发的地区相对较小，我们需要理解土地所有者的行为。例如，数年前，一篇论文（Kaucz，1976）研究了 20 世纪 50 年代爱丁堡地区的土地市场。作者发现规划者已经在很大程度上指定了 A 开发商在前五年开发中所持有的土地，以及 B 开发商在第二个五年期间所持有的土地。A、B 开发商占爱丁堡地区住房开发市场的 70%。作者发现，规划者非常惊奇于看到土地开发没有按照他们规划的方式进行，因为规划者隐含地假设土地所有者甚至开发商不具有独立性而只是对需求做出回应。也许现在不会制定这么简单的假设，但是对土地所有者作用的理解仍然非常必要。例如，大卫·亚当斯（David Adams，1994）对废弃土地和闲置土地开发中土地所有者的作用进行了大量