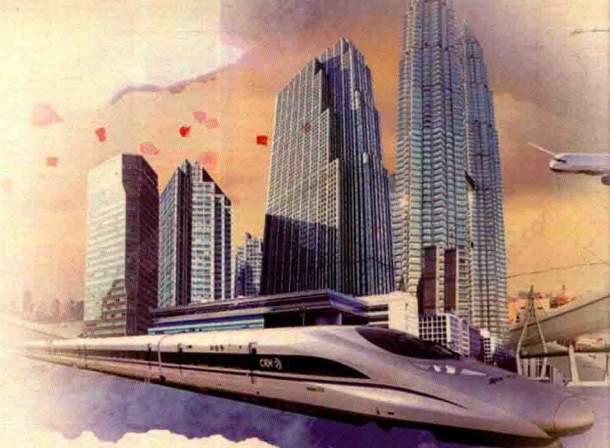




城市宏观级差地租及其调节研究

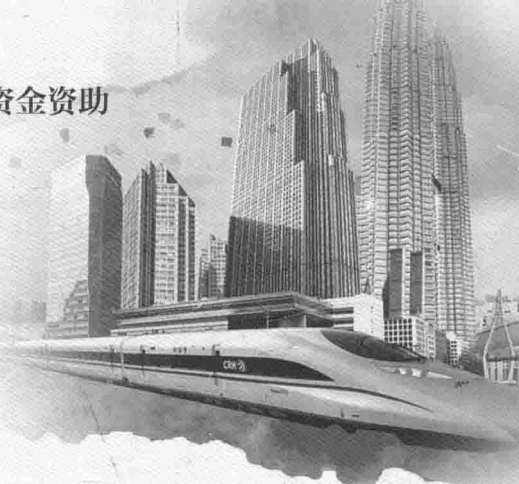
——缩小我国区域经济差距的一个政策思路

李 冰/著



中国财经出版传媒集团
中国财政经济出版社

本专著获得鲁东大学博士科研启动资金资助



城市宏观级差地租及其调节研究

——缩小我国区域经济差距的一个政策思路

李 冰/著

常州大学图书馆
藏书章



中国财经出版传媒集团
中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

城市宏观级差地租及其调节研究: 缩小我国区域经济差距的一个政策思路 / 李冰著. —北京: 中国财政经济出版社, 2017. 11

ISBN 978 - 7 - 5095 - 7778 - 3

I. ①城… II. ①李… III. ①城市土地 - 地租 - 研究 - 中国
IV. ①F299.232.7

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 246660 号

责任编辑: 高树花 段 钢

责任印制: 杨 军

封面设计: 孙俪铭

责任校对: 刘 靖

中国财政经济出版社 出版

URL: <http://www.cfeph.cn>

E-mail: cfeph@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100142

营销中心电话: 88190406 北京财经书店电话: 64033436 84041336

北京财经印刷厂印装 各地新华书店经销

787×1092 毫米 16 开 16.25 印张 220 000 字

2017 年 11 月第 1 版 2017 年 11 月北京第 1 次印刷

定价: 58.00 元

ISBN 978 - 7 - 5095 - 7778 - 3

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

本社质量投诉电话: 010 - 88190744

打击盗版举报电话: 010 - 88190492、QQ: 634579818

前 言

资源要素在地区间分配和利用的不合理是引起区域经济差距的根本原因。城市土地资源作为一种具有区位性、不可移动性和不可再生性的特殊生产要素，在区域经济增长中发挥着重要的作用。在所有生产要素中，土地资源因其特殊的区位特性形成了在不同地区之间的空间分布差异，同时，还由于对土地资源的不同的功能性投入使其与劳动、技术、资本要素的融合产生了明显的经济差异，从而形成不同地区的经济增长差异，这是造成区域经济差距的主要原因之一。反映这种区域间差异的经济参数可以归纳为城市宏观级差地租的概念，城市宏观级差地租是指由于城市的区位、规模和功能的不同所产生的高于城市绝对地租的土地级差收益。这种级差收益是中央政府的区域经济政策和地方政府的产业政策共同作用的结果，故应当将这种土地级差收益按合理比例由中央政府和地方政府分别收取。中央政府作为国家和全民的代表，应当行使对城市土地的价值所有权，地方政府则代表着对城市土地的实物所有权，这些权利的实现，就表现为中央政府与地方政府以合理的比例对宏观级差地租的收取。然而在现实中，我国地方政府基本占据了绝大部分的土地级差

收益,甚至成为地方财政收入的主要来源,中央政府对土地收益的占有则微乎其微。由此产生的结果就是:(1)地方财政收入过于依赖卖地而导致的地价和房价的居高不下;(2)地方政府征地的非理性导致城市土地过度储备形成土地利用的浪费闲置;(3)城市土地划拨和“批租”的不规范造成的城市土地利用效率低下;(4)对农村土地征收补偿的不公平和不合理导致农民利益受到侵害。这些问题的存在,引起了人们广泛地深思:城市土地利用中所产生的巨大差异——宏观级差地租,是一种什么性质和状态的经济现象?如何正确地分配这些级差收益,使之成为调节区域间经济差距的政策工具?循着这样的思考,本书对我国城市土地利用的宏观级差地租及其调节进行了较为全面的研究。

本书在已有研究的基础上,完善城市宏观级差地租及其调节的理论体系;通过运用面板数据和空间计量模型,建立城市宏观级差地租数学模型、城市空间溢出效应测算模型、城市宏观级差地租与城市空间溢出效应的关系模型以及城市宏观级差地租与我国区域经济差距的关系模型,深入分析2001~2011年中国城市宏观级差地租的发展和变化规律,剖析城市宏观级差地租的影响因素,并从城市宏观级差地租与区域经济差距的关系角度,提出缩小区域经济差距的政策思路。

实现上述研究目标,本书通过8章篇幅重点研究了以下内容:

(1)系统总结城市宏观级差地租的概念和分类,深入分析城市宏观级差地租形成的因素以及对区域经济差距的作用原理。

(2) 构建城市宏观级差地租的数学模型,对我国城市宏观级差地租的发展和变化规律进行深入分析。

(3) 运用空间计量模型和面板数据模型,研究周边城市空间溢出效应对城市宏观级差地租的影响。

(4) 构建城市宏观级差地租与区域经济差距的关系模型,深入分析城市宏观级差地租对区域经济差距的作用。

(5) 运用城市宏观级差地租及其调节理论,找到缩小区域经济差距的方法,并将其作为缩小区域经济差距的政策思路。

通过这些研究,本书得出的研究结论主要是:

(1) 城市宏观级差地租的形成因素包括一般性因素、管理体制因素和周边城市空间溢出效应因素,这些因素在促使城市宏观级差地租形成的过程中,起着强化区域经济差距的作用。

(2) 运用所构建的我国城市宏观级差地租数学模型,测度了我国地价监测范围内的城市宏观级差地租水平及其所包括的区位地租、规模地租和功能地租的数值大小,验证了影响因素对城市宏观级差地租形成的促进作用。结论是:近年来,我国城市宏观级差地租及其区位地租、规模地租和功能地租均呈上涨趋势;区位好、规模大和功能强的城市的宏观级差地租值较高,区位差、规模小和功能弱的城市的宏观级差地租值较低;东部城市的宏观区位级差地租高于中西部城市,大城市的宏观规模级差地租高于中小城市,一线城市的宏观功能级差地租高于二三线城市。

(3) 以我国地价监测范围内城市所组成的样本的城市宏观级差地租与周边城市空间溢出效应之间关系的研究,得

出了周边城市的空间溢出效应对城市宏观级差地租具有正向促进作用的结论。这强化了地区间的土地效益差距进而导致区域经济差距拉大。但是,与城市区位因素、城市规模因素和城市功能因素相比,周边城市的空间溢出效应对城市宏观级差地租的正向促进作用要小些。随着城市经济的不断增长以及城市间经济联系的更加紧密,城市空间溢出效应会逐渐增加,并促进城市宏观级差地租也呈现出逐渐上涨的趋势,尽管上涨速度较慢。

(4) 实证分析结果表明:城市间宏观级差地租差距的增大会导致区域经济差距的扩大,城市间宏观级差地租差距的减小会导致区域经济差距的缩小。因此,若减小落后城市与先进城市的宏观级差地租差距,可以达到缩小区域经济差距的目的。

(5) 依据城市宏观级差地租与我国区域经济差距关系同向的研究结果,本书的政策调节结论是:实施宏观级差地租征收制度、提高城市土地的开发利用效率和改革城乡土地管理体制。前者可以实施宏观级差地租调节税和划档宏观级差地租征收,后两者要通过中央政府加强宏观指导,提高地方政府对土地的经营管理水平,完善城乡土地管理机制,以促进城乡土地利用效率的全面提高。

在此衷心感谢鲁东大学博士科研启动基金对本课题研究提供的支持。相关研究的不当之处欢迎专家、学者指正。

李 冰

2017年9月于山东烟台

目 录

第 1 章 绪论	1
1.1 研究背景	3
1.2 选题意义	6
1.3 文献综述	7
1.3.1 地租理论的国内外研究进展及评述	7
1.3.2 区域经济差距理论的国内外研究进展及评述	22
1.4 本书研究内容、研究思路和研究方法	31
1.4.1 研究内容	31
1.4.2 研究思路	35
1.4.3 研究方法	37
1.5 本书的创新点	38
第 2 章 相关理论基础	41
2.1 地租理论	43
2.1.1 绝对地租和级差地租	43
2.1.2 城市地租理论	46
2.2 城市化和城市经济理论	50
2.2.1 城市化理论	50
2.2.2 城市土地制度及其经营理论	54

2.2.3 城市区位理论	57
2.3 区域经济差距理论	61
2.3.1 区域经济差距的一般趋势	61
2.3.2 区域经济差距的成因分析	61
2.3.3 区域经济差距调节原理	64
2.4 区域空间溢出效应理论	65
2.4.1 区域空间溢出效应原理	65
2.4.2 区域空间溢出效应理论的发展	69
2.5 城市和区域密度函数理论	71
2.5.1 区域密度函数	71
2.5.2 城市和区域密度函数分析方法	74
2.6 分税制理论	77
2.7 小结	79
第3章 我国城市宏观级差地租的形成	81
3.1 城市宏观级差地租形成的一般性因素分析	83
3.1.1 城市宏观级差地租诠释	83
3.1.2 城市宏观区位级差地租	84
3.1.3 城市宏观规模级差地租	87
3.1.4 城市宏观功能级差地租	89
3.1.5 我国城市宏观级差地租的形成	90
3.2 我国城市宏观级差地租形成的管理体制影响	92
3.2.1 城市土地的财政收入差距及其影响	92
3.2.2 城市土地储备差异及其影响	94
3.2.3 新农村建设差异及其影响	95
3.2.4 农村土地产权和补偿问题	97
3.2.5 城市土地利用的不合理性	100
3.3 城市宏观级差地租形成中的区域经济差距	101

3.4 小结	104
第4章 城市宏观级差地租的实证分析	107
4.1 城市宏观级差地租的数学模型	109
4.1.1 基本理论模型的设立	109
4.1.2 理论模型的变量分析	110
4.1.3 理论模型的实证分析	114
4.2 城市宏观级差地租中的城市宏观区位	125
4.2.1 城市宏观区位	125
4.2.2 城市宏观区位对城市宏观级差地租的影响 分析	127
4.3 城市宏观级差地租中的人口密度和人口总量	131
4.3.1 城市人口密度和人口总量	131
4.3.2 城市人口密度对城市宏观级差地租的影响 分析	132
4.3.3 城市人口总量对城市宏观级差地租的影响 分析	134
4.4 城市宏观级差地租中的城市政府行为因素	136
4.4.1 我国土地利用中的非公平性	136
4.4.2 城市政府行为对宏观级差地租的影响分析	138
4.5 小结	140
第5章 城市宏观级差地租与城市空间溢出效应的 关系分析	143
5.1 城市空间溢出效应的测算	145
5.1.1 模型设定与变量数据	146
5.1.2 实证检验	147
5.1.3 结果分析	150

5.2 城市宏观级差地租与城市空间溢出效应关系的 实证分析	160
5.2.1 模型设定与变量数据	160
5.2.2 实证检验	162
5.2.3 实证结论	165
5.3 中国东中西部城市的宏观级差地租与空间溢出 效应的关系	167
5.4 中国大中小城市的宏观级差地租与空间溢出 效应的关系	169
5.5 中国一二三线城市的宏观级差地租与空间溢出 效应的关系	170
5.6 小结	171
第6章 城市宏观级差地租与我国区域经济 差距的关系	173
6.1 我国区域经济差距的本质特征	175
6.1.1 近年来我国的区域经济差距	175
6.1.2 我国区域经济差距形成中的城市宏观级差 地租因素	176
6.1.3 我国区域经济差距的本质特征	179
6.2 城市宏观级差地租对我国区域经济差距作用的 模型	180
6.3 城市宏观级差地租对我国区域经济差距的作用	185
6.3.1 区位地租对我国区域经济差距的作用	186
6.3.2 规模地租对我国区域经济差距的作用	188
6.3.3 功能地租对我国区域经济差距的作用	189
6.3.4 结论	190
6.4 城市宏观级差地租及其调节的发展本质	192

6.4.1 我国宏观级差地租表现区域经济差距的本质	192
6.4.2 调节区域经济差距的基本取向	194
6.4.3 城市宏观级差地租调节的发展本质	195
6.5 小结	197
第7章 基于宏观级差地租的缩小我国区域经济	
差距的政策建议	199
7.1 实施城市宏观级差地租征收制度	201
7.1.1 宏观级差地租的征收方式	201
7.1.2 宏观级差地租的征收途径	207
7.2 提高城市土地的开发利用效率	209
7.2.1 加强中央政府对城市土地的宏观指导	210
7.2.2 加强地方政府对城市土地的经营管理	211
7.2.3 规范城市土地市场行为	213
7.3 推进城乡土地管理体制的改革	216
7.3.1 国家土地管理机构职能的完善	216
7.3.2 国有土地经营公司运营机制的形成	217
7.3.3 国有土地使用者权益及其监督管理和保障	219
7.3.4 乡村土地城市化的制度建设	221
7.3.5 土地市场规范及其金融支持体制的改革	224
7.4 小结	225
第8章 结论与研究展望	227
8.1 结论	229
8.2 研究展望	231
参考文献	232
后记	247

城市宏观级差地租及
其调节研究

Chapter 1

第1章 绪 论

1.1 研究背景

长期以来,区域经济差距一直是困扰我国经济增长的一个重要问题。由于历史原因,我国从新中国成立之初就存在着区域经济差距问题。为了缓解这一矛盾,中央政府在1949年后的三十年一直实行均衡发展战略,并且取得了一定成效,地区矛盾有所缓和。但这种“低水平吃大锅饭”的平均主义发展模式显然不符合国际经济发展的趋势,一味牺牲经济增长效率去追求低水平的所谓公平最终导致的只能是国家整体竞争力的低下。为了从根本上加快我国经济的全面复苏,中央政府决定于1978年开始实行效率优先、兼顾公平的非均衡发展战略,从此我国进入对外开放的迅速发展期。经过30多年的发展,到2012年,我国经济增长速度位列世界前茅,经济实力和国际竞争力与日俱增。但伴随着经济高速增长的同时,我国东中西三大区域之间出现了经济差距全面扩大的现象,并且在三大区域内部,各地区间经济差距也愈加明显。效率与公平这一争论很久的命题再次成为国内社会讨论的热点,经过学术界和政治界的一番广泛讨论后,公平和效率并重逐渐成为共识。于是,我国区域政策随着区域经济差距的变化而相应地做出调整,中央政府开始实行区域协调发展政策,主要表现在:1999年提出了西部大开发的区域发展战略;2003年振兴东北老工业基地规划出台;2005年又提出中部崛起战略。在中央实行了这一系列政策之后,区域经济差距开始得到了一定程度的遏制,区域经济差距带来的社会矛盾得到了一定的缓解。但到目前为止,我国区域经济差距的问题仍没有从根本上得到解决。2011年国家“十二五”规划出台,明确提出“深化区域合作,促进区域良性互动发展,逐步缩小区域发展差距。加大向革命老区、民族地区、边疆地区和贫

困地区扶持力度。”^① 新规划在区域政策上明显向中西部地区倾斜，显示出中央对区域经济差距问题的高度重视。解决区域经济差距问题，不是一蹴而就的，而是一个循序渐进的过程，需要在中央政策的正确引导下，一步步地来实现。

众所周知，落后地区由于基础设施水平滞后、配套设施跟不上、生产技术落后等原因，导致与发达地区在资金、技术和劳动力的争抢中处于绝对的劣势，并且这一不利局面由于循环累积因果效应而越发明显。一国之内的经济发达区域通常是该国的经济增长极，而欠发达地区则成为外围边缘区域。增长极城市在发展过程中会对周围欠发达地区形成极化效应和扩散效应，极化效应会使欠发达地区的资本、技术、劳动力等生产要素迅速向发达地区集中。扩散效应则相反，当发达地区经济发展到一定阶段后，对周边欠发达地区会产生较大的经济溢出效应，一部分生产要素开始回流到欠发达区域，从而带动欠发达地区的发展。因此，极化效应和扩散效应的差值决定了发达地区和欠发达地区的经济差距是拉大还是缩小，该差值取决于增长极城市所处的发展阶段。在全国的宏观层面上看，我国当前正处于以东部大城市（上海、北京、广州）为增长极，带动全国经济发展的阶段。整体来看，我国增长极城市处于极化效应大于扩散效应的发展阶段。因此，自发的区域经济发展规律会使当前的区域经济差距在一定时期内倾向于扩大。

资源要素在地区间分配和利用的不合理性是引起区域经济差距的根本原因。土地资源作为一种具有区位性、不可移动性和不可再生性的特殊生产要素，在经济增长中发挥着重要的作用。在所有生产要素中，土地资源在不同地区之间的分布和利用差异最明显，这就造成了不同地区间的劳动、技术、资本与土地要素的融合差距，使不同地区的经济增长速度相差很大，这是造成区域经济差距的主要原因之一。

^① 国务院．国家“十二五”规划纲要 [O/L]．中国经济网 [www. ce. cn](http://www.ce.cn)．

由于城市所处区位、城市所具有的功能以及城市规模不同所产生的高于城市绝对地租的土地级差收益部分是中央政府实行的区域经济政策和地方政府实施的产业政策共同作用的结果,理所应当将这部分收益按一定比例由中央政府和地方政府分别收取。中央政府作为国家和人民的代表,应当行使对城市土地的价值所有权,地方政府则代表着对城市土地的实物所有权,也应占有城市土地的部分收益。但在现实中,地方政府基本占据了绝大部分的土地财政收入,中央对土地收益的占有微乎其微。由此产生的结果是地方财政收入过于依赖卖地而导致的地价和房价的居高不下、地方政府征地的非理性导致城市土地储备的过度浪费闲置、农村土地征收补偿的不公平和不合理导致农民利益受到侵害以及城市土地划拨和“批租”的不规范造成的城市土地利用效率的低下。所有这些因素造成城市土地效益和宏观级差地租在地区间的巨大差异,成为加大区域经济差距的重要原因之一。

由此我们看到,要从根本上解决区域经济差距问题,除了当前中央政府实行的有针对性的区域开发战略外,还应考虑到土地这一特殊生产要素在形成区域经济差距中起到的作用。随着我国城市化进程的加快,土地在促进区域经济增长和调节区域经济差距中发挥着越来越重要的作用。城市土地与劳动、资本和技术要素的不断深入融合,不仅能促进城市自身的经济发展,还能对周边地区产生经济影响,我们将这种影响称为城市空间溢出效应。城市空间溢出效应是城市外部性的一种表现。中国东中西部城市间、大中小城市间和一二三线城市间存在着明显的经济梯度,这些城市对周围地区的经济影响程度不同。例如,同样作为区域中心城市,深圳对周边地区的经济带动作用明显要强于作为华中中心城市的武汉和东北中心城市的沈阳。经过研究发现,对周边带动作用强的城市,人口总量(人口密度)较大,土地产出效益高,地价和房价通常也较高,而地价和房价在一定程度上反映了城市宏观级差地租的大小。因此,我们不禁会产生这样的思考:城市宏观级差地租受哪些因素影响?城市宏观级差地租的数值如何估