

编者说明

城市经济学在国外产生于本世纪五、六十年代，我国这方面的研究则起步于八十年代。由于城市经济在国民经济中所占据的主导地位，我国的经济体制改革从农村入手，但必然延伸到城市并以城市经济体制的改革为主；我国的现代化建设也要求城市首先迈向现代化，而我国城市和城市经济发展中积累的问题也已几乎达到了难以为继的程度；因此随着改革以后社会生产力的不断发展，愈来愈迫切地需要对城市和城市经济的运动规律进行全面、深入、系统的研究，许多的经济理论工作者和实际工作者在这方面给予了密切的关注，目前正呈方兴未艾之势，有许多论文、专著和教材问世。本书是全国城镇建设管理专业函授教材。

城市经济学是城镇建设管理专业的基础课，是学习其他专业管理课程的前提和基础。同时也可为科学地建设、管理城市，合理地组织城市经济活动提供一定的理论指导和依据。

参加本书编写的同志有：郦松校（绪论、第一章、第二章、第五章、第九章、第十章）、王易俊（第六章、第七章）、孙晓波（第三章、第四章、第八章）。

本书由林森木同志主审。

在本书编写过程中，参考了国内外许多学者编著的同类专著和教材，并得到了建设部干部学院领导及有关部门许多同志的大力支持，在此谨致衷心感谢。

由于城市经济学是一门新兴学科，加之编写者水平有限和编写时间仓促，书中不乏缺点和不妥之处，敬请读者批评指正。

编 者

1991年3月

目 录

绪论	1
第一节 城市经济学的产生和发展	1
第二节 城市经济学的研究对象	5
第三节 城市经济学的内容	16
第一章 城市化及其规律	20
第一节 城市的产生和发展	20
第二节 城市化的概念	23
第三节 城市化的一般规律	38
第四节 世界城市化进程	39
第五节 中国城市化道路	47
第二章 城市模式	63
第一节 城市职能和性质	63
第二节 城市规模和类型	76
第三节 城市空间结构	86
第三章 城市经济发展战略	97
第一节 城市经济发展战略的含义	97
第二节 城市经济发展战略的制定原则及客观依据	100
第三节 城市经济发展战略的内容	105
第四章 城市经济结构	109
第一节 城市经济结构的含义及分类	109
第二节 城市经济结构的类型	114
第三节 城市经济结构的调整	128
第五章 城市人口	163
第一节 概述	136
第二节 城市人口结构	143

第三节	城市劳动力就业	150
第四节	城市人口预测	158
第六章	城市财政	170
第一节	城市财政的特征和作用	171
第二节	城市财政收入	175
第三节	城市财政支出	182
第四节	城市维护建设资金	188
第七章	城市土地	196
第一节	土地资源的特性	196
第二节	土地地租理论	201
第三节	土地区位理论	206
第四节	城市规划与土地合理利用	216
第五节	城市土地开发	221
第六节	房地产税制	228
第七节	土地使用税对财政的影响	234
第八章	城市住宅	241
第一节	城市住宅的需求	241
第二节	城市住宅的供给	252
第三节	城市住宅问题	258
第四节	城市住宅政策	262
第九章	城市环境	270
第一节	环境和城市环境	270
第二节	城市环境与城市经济发展的关系	274
第三节	城市环境问题	277
第四节	城市环境保护	285
第十章	城市基础设施	296
第一节	城市基础设施的概念及构成	296
第二节	城市基础设施的性质、特点和作用	300
第三节	城市基础设施的建设	305

第四节 城市基础设施的投资效果	318
第五节 城市基础设施的投资渠道及其价值补偿	334
参考书目	341

绪 论

第一节 城市经济学的产生和发展

一、城市经济学产生的历史背景

城市经济学作为一门独立的学科出现，不过二十多年的历史，其标志是1965年美国学者威尔柏·汤普森写的《城市经济学导论》一书的问世。但是，这门学科产生的历史渊源却很深远，按照英国城市经济学家K·J·巴顿的说法，可以追溯到二十世纪二十年代。其实，早在十八世纪后期，随着工业革命的兴起和西方资本主义国家城市经济的发展，一些资产阶级学者，已经从不同的角度涉及到了城市经济的研究。

任何科学的出现都与现实需要紧密相连，城市经济学的产生也有其特殊的历史背景。城市是工业革命的摇篮，而工业革命又反过来大大推动了城市化进程，促进了城市经济的发展。到十九世纪末二十世纪初，随着资本主义生产范围的日益扩大，社会分工和地区专业化程度的不断提高，城市，尤其是大城市作为工业、商业、金融、交通运输、科学技术、信息和各种服务中心的作用大大加强了，并日益成为垄断资产阶级操纵经济和市场的中枢。

二次大战以后，由于科学技术和生产力的进一步发展，西方资本主义国家的经济迅速增长。农业机械化水平和劳动生产率提高很快，由此产生了大量的农村剩余劳动力，而城市工业和服务业的发展也需要廉价的劳动力，因此出现了空

前的城市化速度。城市规模，特别是大城市的规模迅速膨胀，城市类型也显著增多，这一方面带来了城市经济的繁荣，另一方面也产生了一系列的社会经济问题。如失业队伍扩大，贫富鸿沟加深，种族歧视加剧，犯罪率上升，环境污染严重，交通拥挤不堪，住宅短缺，地价暴涨，能源供应不足等等。现实中的这一系列严重的城市问题的出现引起了人们的广泛关注。西方国家的经济学、地理学、社会学方面的一些专家、学者，开始系统地研究城市经济问题，以弄清产生各类城市问题的社会经济根源并寻求解决这些问题的对策，城市经济学就在这样的历史背景下应运而生了。

二、城市经济学的沿革

城市经济学与一切新学科一样，经历了一个酝酿、形成和发展的过程。起初资本主义国家的学者把城市中出现的一些问题仅仅归结为工程技术问题。与此相适应，人们也一直把城市规划看成是单纯的自然科学活动，不了解经济学在城市规划过程中的重要性。经过很长时间的实践，才逐渐发现产生城市问题的原因很多，不仅涉及工程技术方面，而且还涉及社会、政治和经济方面。而这些社会、政治和经济方面的因素恰恰是解决工程技术问题的先决条件。这一认识促使人们开始从经济学的角度来研究与解决城市问题，从而出现了城市经济学。

城市经济学的发展大致可分为三个阶段。

1. 第一阶段是城市经济学的产生阶段。大约从本世纪的二十年代到五十年代末。

最早涉及城市经济问题的理论研究，是本世纪二十年代对城市土地经济问题的研究，它是城市经济学的基础理论之一。内容包括城市发展中的内部空间结构，城市内部的土地

市场，城市土地的合理使用以及各种经济活动的合理布局等。这些内容直至现在也仍然是城市经济学的重要组成部分。美国在这一领域的研究处于领先地位，其先驱者有经济学家伯吉斯、黑格和贺伊特等。

对城市区位问题的研究是城市经济学的又一理论基础。早在1909年，德国著名社会学家艾尔弗雷德·韦伯发表的《区位原理》中就讲到了工业区位问题；1924年美国普林斯顿大学的弗兰克·弗尔特在《经济学季刊》上发表的《市场区域的经济规律》一文也论述了城市区位问题，认为城市对周围地区的经济影响是由城市的经济潜力所决定的，而经济潜力则取决于用城市居民人数表示的城市规模。

二次大战以后，一些学者开始把区域经济学中的区位理论应用于住宅选址、企业选址等问题的研究，从而把城市土地使用和城市空间结构的研究推到了一个新的水平。如美国学者沃尔特·伊萨德等人把经济分析运用于城市地区的区位决策；威廉·阿朗索把城市土地地租理论与城市土地使用联系起来；洛登·温哥则研究了住宅选址、市内交通与城市土地使用等问题。这些研究逐渐使城市经济学作为区域经济学的一个分支学科独立出来。

2. 第二阶段是城市经济学的早期发展阶段，时间是本世纪整个六十年代。在这个时期，城市经济学真正从区域经济学和土地经济学中分离了出来，作为一门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年美国成立了城市经济学委员会，以推动研究工作；其他国家也建立了一些专业研究中心，并创办了一些刊物，报道与交流研究成果，如英国的《城市研究》、《区域科学与城市经济学》、

《城市经济学杂志》等；同时，也出版了一些教科书，如1965年作为城市经济学诞生标志的美国学者威尔伯·汤普森的《城市经济学导论》等。同时研究的范围也日益广泛、深入，除了城市土地使用和空间结构依然作为研究重点之外，还开始从经济学的角度研究城市住房、交通和环境等方面的问题。

1968年以后，城市经济学的研究工作取得了突破性进展，英、美等国的大学先后相继开设了城市经济学的课程，有愈来愈多的大学授予城市经济学学位，把城市经济学列入培养城市规划人材的教学计划之中。

因此，六十年代是城市经济学发展的重要时期。

3. 第三阶段从二十世纪七十年代至今，是城市经济学的现代发展阶段。在这个时期，城市经济学的研究波及全球范围。西方各国，尤其是美国，出版了大量的城市经济学教材和专著。国际学术交流与合作也日趋活跃和加强。日本以山田浩之为代表，苏联以伊利英为代表，波兰以雅鲁什·雷格尔斯基为代表，相继在国内开拓了城市经济学研究阵地，并出版了有关专著和论文集，对资本主义国家城市出现的种种问题和社会主义计划经济条件下的城市经济，进行了大量的分析研究。城市经济学的研究进入了一个新的广泛深入的阶段。

我国学者对城市经济学的研究起步于八十年代。由于经济体制改革的不断深入，迫切需要在总结建国三十年来的经验教训的基础上，对城市经济问题进行全面、系统的理论研究。1979年以后，许多大城市组建了城市经济学会，也建立了一些专门的研究机构，经济理论界召开了不少的学术讨论会，从事城市经济学研究的人越来越多。研究的重点主要有两个方面：一是围绕着如何充分发挥城市经济中心的多功能作用展开的研究，其中包括城市经济学在国民经济中的地位 and 作

用，中心城市与经济区，城市经济发展战略，城市的内外经济关系等。二是以城市化和城市现代化为中心的一系列问题，其中包括中国式城市化道路，城镇体系，城市空间结构，城市土地问题，城市住宅问题，城市财政、交通问题等。这些内容基本上覆盖了我国城市发展中的—些重大经济问题。但毕竟时间很短，在学科内容、体系等方面都显得不够成熟。—门体系完备、结构严谨、理论与实践紧密结合的城市经济学的形成还需要我们作许多艰苦的努力。

第二节 城市经济学的研究对象

—、城市和城市经济

城市经济学，无疑是研究城市经济的科学，那么，什么是城市经济呢？在回答这一问题之前，还得先弄清楚什么是城市。

（—）城市

1.城市的定义。城市，作为—个客观实体，在世界上已经存在了三千多年，似乎谁都明白什么是城市，因为在地域景观上，城市是显而易见的。但要给城市下—个科学的定义，却又绝非易事。古今中外的学者从历史的、生态的、经济的、行政的、军事的各种不同的角度，给城市下过各种各样的定义，—共大约有三十多个，但至今也没有形成—个权威的、—致的定义。所以美国著名学者孟福特在他所编的《国际社会科学百科全书》中说：“城市的定义尚在争论之中。”法国地理学家潘什梅尔则说：“城市现象是—个很难下定义的现实：城市既是—个景观，—片经济空间，—种人口密度；也是—个生活中心或劳动中心；更具体点说，也可能是—种气氛，—种特征或者—个灵魂。”

城市在最早的图形文字符号中，是一个十字包围在一个圆圈内，大概十字代表道路将人口、商品及思想融合在一起，圆圈则表示壕沟或围墙。这和我国古典著作中的解释也有相似之处，古代汉语中的“城”和“市”是两个不同概念，“城”是指在一定地域上用作防卫而围起来的墙垣，“城廓也，都邑之地，筑此以资保障也。”“市”则是指进行交易的场所，《周易·系辞下》中说：“日中为市，致天下之民，聚天下之货，交易而退，各得其所。”可见，“城”与“市”并非天生合一，只是随着经济的发展，“城”里人口渐多，“市”便在城郊或城内出现，于是“城”和“市”逐渐结为一体，形成一个统一的聚合体——城市。“城”和“市”结合为“城市”既反映了城市的起源，又反映了城市早期的基本功能——防卫和交换。

现代城市，当然已不是“城”与“市”的简单结合，城市的职能和成份都已大大复杂化、多样化。传统的或以前的城市多有城墙，其界限比较清楚，而现代的许多城市已无城墙为界，即使历史悠久古老的城市也已不受城墙之限，而且现代城市中心区向外伸展，城乡界限已变得模糊。那么到底怎样正确地表述现代城市这个概念呢？韦氏第三版大字典中的城市是指：“一个团体的人构成一个在政治上有组织的共同体……一个比较有永久性和高度有组织的中心，包括有各种技能的一个人口集团，在粮食的生产方面缺少自足，而通常主要地依赖着制造业和商业以满足其居民的需要。”

除此之外，地理学家、社会学家、人口学家、经济学家们也都有各自不同的表述。如意大利经济学家波尔克提出城市与乡村存在着工务式劳动和田园式劳动的分工，并配置各自的空间，指出城市是交易经济一定阶段的产物；美国著名城市

社会学家斯若勃克在《城市的起源与发展》中说：“什么是城市？它是有相当大的面积和相当高的人口密度的一个地域共同体，其中住有各种非农业的专门人员，包括专家”；美国出版的《现代社会学辞典》中对“城市”的解释则为：

“人口密集，居住在一个比较小的地区，从事非农职业的人们。一个城市人口的活动是专业化的，而且在功能上是互相关系的，并有一个正式的政治体系所管制。”

2.划分城市的准则。对城市的定义其所以众说纷纭，莫衷一是，关键在于划分城市的标准不同。总结古今中外对城市的定义，划分城市的标准不外乎这样几个：

(1)人口规模。即以人口多少，作为划分城市的标准，将凡是达到某一特定最少人口限额的地方，视为城市。这一标准已为大多数国家所采用，但各国所定的人口数量标准很不统一，而且相差悬殊。

据1971年联合国出版的《人口统计年鉴》所载的资料，当时进行了人口普查的40个主要国家的城市划分标准（见表绪-1）。

从中可以看出，大多数国家以1000至10000人作为城市的最少人口限额，其中尤以2000~25000人最多。但最少人口限额变幅很大，西欧国家多数为2000人，美国为2500

城市人口规模标准

表绪-1

城市最少人口 限额	200人 以下	400 ~499人	1000 ~1499人	1500 ~1999人	2000 ~2499人	2500 ~4999人	5000 ~9999人	10000 ~29999人	30000 人以上
国家数	3	3	5	4	10	4	6	3	1

人，苏联、澳大利亚为20000人，而日本则高达30000人。联

联合国区域开发中心规定的城市规模的下限为20000人。由于各国所规定的城市最少人口限额不同，而且城市人口数和城市化水平的计算口径也不一样，一国的城市地区按另一国的标准很可能被划分为乡村。因此，人口规模标准的可比性较小。

(2) 人口密度。有时，人口总量虽多，却分散在宽广的地域上，并且互不联系；有时，人口总数虽少，但密集于狭小的区域。两者相比，后者的城市色彩可能更浓一些。人口密度标准能很好地反映这一区别，因为人口密度的概念往往与在空间上连续的建成区联系在一起。但究竟取多高的水平作为划定城市的标准，各国也很不一致，如美国人口学家韦尔考克斯主张每平方英里人口密度在千人以上的地方为城市，日本则提出，人口密度每平方公里4000人以上方可算为城市区域。而澳大利亚的规定是，人口密度最少在每平方英里500人以上、人口规模1000人以上的人口聚居地可以设市。

人口密度标准在实际生活中很少采用。

(3) 行政规定。即以政府当局的规定或立法宣布的结果作为划定城市的标准。这一标准中人为的因素多，自然的因素少。但在实际应用中很是盛行，不少学者的城市定义中也都包含有政府当局认可这一内容。社会科学的研究离不开政治，现实中的城市也都有法定的界限。典型的例子是，英国古时的城市定义，甚至规定能否设市应取决于其“市场”是否有皇室的认可，没有皇室认可的交易中心和聚落就不算城市。

与此类似的是以某一区域的历史、政治或行政地位作为是否设市的依据，如不少国家均规定某级地方政府、或相当

于某级政府的机构所在地可以设市，边境要塞、历史文化集中地亦可设市。

(4) 职业构成。即将职业构成比例作为划分城市的标准，其目的是要反映人口聚居地的经济活动。由于城市是依靠非农业发展起来的，其居民的主要职业应是第二、第三产业，因此这一标准有其合理的一面，不少国家城市的划分都把职业构成比例作为主要的依据之一。如苏联规定，在一定规模的人口聚居地，凡非农业人口占聚居地总人口的比重为70%以上者方可设市。

(5) 城市设施。这是最直观的标准，即以是否具有某些城市特征作为划定城市的依据。这一特征包括：完整的街道形态，连续成片的建筑，具有一定规模的上下水道、供电、交通系统以及医院、学校等服务设施。

以上几个方面构成了城市定义的几个重要侧面。在实际运用中，则常常需要综合考虑多个划分城市的标准。由于人口密度，城市设施标准较难量化，因此也较少作为区分城乡的标准。人口规模、行政规定和行政地位、职业构成是比较普遍采用的定义城市的三要素。

也有的学者提出更为全面的城市定义标准，即综合考察构成城市社会结构的多种要素，如城市规模、人口密度、职业构成、城市环境、人口流动性，居民交往的频率等。然后作出综合的判断，这一思路若能借助现代数学工具，系统地考虑自然、社会、经济等多方面的因素，作成一個可以量化动态模型，是颇具新意的。

3. 我国的市镇划分标准。从经济学上看，城镇一般也属于城市范畴，它具有与城市相同的性质，只不过其人口数量和经济规模要比城市小一些。这一点对我国影响尤深，我国

的城市范畴中包括城市和城镇，而且城镇所占比重很大，合称为市镇，这也是本书中一般所指的城市概念。与此相对的乡村的概念包括集镇和村庄。

我国市镇的划定，主要根据聚居地的人口规模、职业构成和行政地位与行政范围。建国以后设市的标准基本没变，设镇的标准则经历了几次较大的变化。

设市的标准。以下两条满足一条，即可设市：

（1）聚居人口10万以上的城镇。

（2）聚居人口不足10万，但是省级国家机关所在地，或是重要工矿基地，或是规模较大的物资集散地，或是边疆地区的重要城镇，并且确有必要由省、自治区领导的。

我国的城市分为直辖市、地级市、县级市三级。

设镇的标准。1984年7月民政部公布的调整后的设镇标准为：

（1）凡县政府所在地一般均可设镇。

（2）总人口在2万以下的乡，乡政府所在地，非农业人口和自理口粮到集镇落户、务工、经商、办服务行业的人口合计超过2000的，一般可以建镇。总人口在2万以上的乡，乡政府所在地上述两项人口占全乡人口10%以上，亦可建镇。

（3）少数民族地区、人口稀少的边远地区和山区，可以比照第二条适当放宽。

（4）小型矿区、物资集散地、风景旅游区、边境商埠口岸等地，非农业人口和自理口粮人口两项虽不足2000，如确有必要，亦可设镇。

城市经济学意义上的城市人口与户籍上的城市人口不能完全等同，也就是说，区别城市人口与非城市人口主要决定

于居民所从事的经济活动的性质，生活的经济来源及生活的地点和方式，而不完全取决于是否持有城市户籍。有的居民虽然不是城市户口，但长期生活在城市，并依靠从事非农业生产经济收入来维持生活，这样的居民在事实上也是城市人口。这一点在进行城市人口统计，确定人口规模时是非常重要的。上述的城镇划定标准中很好地体现了这一点。

我国的市镇划分标准以人口规模为主，同时考虑了职业构成，行政地位等因素。

4.综上所述，无论国内国外，由于城市本身的复杂性，要给城市归纳一个理想的简明定义是非常困难的。但看来作为城市，这样一些基本的特征或条件是必须具备的。

一是密集性。作为城市，应该拥有一定数量的居民，而且居住比较集中，达到一定的人口密度。二是经济性。城市中的经济部门主要是非农业部门，居民主要从事非农业部门的劳动，城市土地也主要用来经营非农业的各种行业，如工业、商业、金融业、服务业等。三是先进性。城市相对于农村而言，集聚了更多的物质财富，有着更高的物质和精神生活水平，更先进的生产生活方式。是先进生产力的代表，是其周围地区乃至整个国民经济发展的先驱地。四是社会性。城市中聚集的人们不是血统的或宗族的关系所组成，而是构成一定的复杂的社会关系。

根据城市的这些特征，从社会经济的角度出发，我们可以这样定义：城市是以非农业人口为主体的一定规模的居民聚居地，集中着大量的社会财富，先进的物质技术和与之相适应的精神文明，一般是周围地区的政治、经济、文化中心，并在社会发展中起主导作用。

值得注意的是城市经济学上的城市与行政概念上的城市

是不完全一致的。两者很大部分是重叠的，但后者有着明确的边界，而前者只是界限模糊的一片区域。

另外，从经济学角度研究的城市只是城市研究的一部分，城市本身所涉及的问题要广得多，如历史的、政治的、社会的、生态的、地理的等等，但这应该是未来的城市学所应研究的范围。

（二）城市经济

城市经济是指社会再生产过程在城市空间范围内的具体表现；是城市各经济部门及其经济活动的总和；同时也是城市中生产关系的总和，即城市居民在社会再生产过程中所产生的不以人们意志为转移的经济关系，它是上层建筑借以建立起来的基础。

城市经济是城市产生和发展的基础，对城市经济理解至少应当把握这样几点：

1. 城市经济是相对农村经济而言的。国民经济按地域可以分为城市经济和农村经济，两者各有自己主要的产业部门。特定的经济结构、生产方式、分配方式和消费方式。城市经济以工业、商业、金融业、建筑业、交通运输业以及旅游服务等产业为主，而农村经济则以农业（包括林、牧、副、渔）为主。两者区别明显但又有密切联系。

另一方面，理解城市经济时，应全面考虑生产、分配、交换、消费各个环节，不能只注重生产领域，生产的发展是城市前进的重要动力，但城市经济的内涵远比工业经济宽得多。

2. 城市经济是城市社会的重要组成部分。城市是居民从事经济活动的社会性现实环境。城市社会是极其复杂的，除了众多的经济部门外，还存在着大量的其他非经济部门；人