

F293.2

484

C47

城市发展与规划丛书

城市增长与土地增值

陈顺清 著

科学出版社

2000

内 容 简 介

本书分上下两篇共九章,书中把城市增长与土地增值综合研究分为四个步骤:首先研究城市增长理论,以新制度经济学理论为背景,提出向心力、离心力和摩擦力相互作用理论;接着系统建立了城市土地价值与增值理论,认为土地价值是社会使用价值、经济价值和生态学价值的总和;然后提出了城市增长与土地增值六阶段理论,从宏观、中观、微观上构造了其综合分析的理论框架;最后,作为案例,从宏观、中观、微观三方面分析了广州市的城市增长与土地增值。

本书可供从事城市研究、城市规划、城市管理、土地管理、房地产开发与管理的行政领导、研究人员以及大专院校有关专业的师生阅读参考。

图书在版编目(CIP)数据

城市增长与土地增值/陈顺清著.-北京:科学出版社,2000

(城市发展与管理丛书)

ISBN 7-03-008267-2

I. 城… II. 陈… III. 城市扩展-土地资源-价值-增加-研究
IV. F293.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 01508 号

科 学 出 版 社 出 版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码:100717

源 海 印 刷 厂 印 刷

新华书店北京发行所发行 各地新华书店经售

*

2000 年 5 月 第 一 版 开本:850×1168 1/32

2000 年 5 月 第一次印刷 印张:10 3/4

印数:1—3 000 字数:281 000

定价: 22.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换〈杨中〉)

绪 论

近代城市诞生于资本主义的产业革命之后,首先发生在欧洲,然后在北美,而最近则是在不发达国家。19 世纪以前,世界人口的绝大多数(97.5%)居住在农村,人口城市化的速度相当缓慢;工业革命的扩张使城市形成了生产和服务的巨大集聚规模效益,城市人口比重有了突飞猛进的增长。到了 19 世纪末,英国这个工业革命的发祥地便成为第一个城市化国家,城市人口的比重超过 50%(1891 年城市人口比重达到 68%^[1])。到 1955 年,世界上城市化国家便达到 18 个,1965 年达到 30 多个,1980 年为 47 个。单个城市的人口规模也直线膨胀,特大城市的数量急剧增加,城市群和城市带也不断形成,构成了大都市城市化的工业时代特征。

70 年代后,随着信息时代的到来,世界在从集中向分散发展,工业时代的集中系统不能满足信息时代对效率和易于使用的需求,都市发展带来的不经济、污染、犯罪、拥挤等问题,使特大城市适于居住的地方日益减少,较小城市的地区开始增长。美国阳光地带(sun belt)各州几乎是爆炸式的发展和非大都市化地区的增长,全都同经济活动有更大的选择自由相吻合。

发展中国家的情形有所不同。从 50 年代以来,城市人口的自然增长成为第三世界城市爆炸的主要原因。城市过度扩张造成了城市的巨大规模。目前,大城市的发展仍然要快于中、小城市,城市的发展过程同时是人口膨胀过程。因此,城市增长与土地增值分析离不开时间和空间背景。

一、背景意义

城市增长与土地增值的综合研究属于城市化研究的范畴,从发达国家郊区化的城市蔓延、发展中国家的城市人口膨胀到我国目前大城市的超前发展、城市化滞后工业化、农村病、城市短缺等,构成了城市增长与土地增值研究的背景。

1. 市场经济下的中国城市规划与建设的实际需要

1992年春,邓小平南巡讲话发表后,中国经济中最引人注目的是房地产业的崛起(有人称为:重新崛起)。1992年4月18日,广州《华商时报》以头版显要位置报道了广州房地产热,题目为:广州街面什么最抢手——房地产热得烫手。“有地就有钱”成为时尚,“圈地”运动等现象使人们更感这些问题的严重:城市土地价值、价格是如何变化的?内在动力是什么?市场经济下的城市规划与管理应如何体现土地的潜在价值?

1993年11月,党的十四届三中全会通过了《中共中央关于建立社会主义市场经济若干问题的决定》,指出:“当前培育市场体系的重点是,发展金融市场、劳动力市场、房地产市场、技术市场和信息市场等。”在这一思想指导下,结合实践经验,中国各级领导都强烈意识到城市发展的重要性(工业化、城市化、商品化)。而城市经济发展的关键与困难在于:城市建设的巨额资金从哪里来?如何合理利用城市的每一寸土地,提高土地效益,使土地增值,实现城市的持续发展?这些就需要我们研究中国城市的增长与土地增值,使城市规划与管理成为各级政府干预房地产市场的主要方法。例如:过去,一切为了生产,城市结构不合理,旧城改造困难。如今,利用土地价值规律、从竞价卖出的旧城地址上的土地获取再开发资金,改善道路、通信等基础设施,吸引外部资金的流入,实现“流动+滚动”的城市土地开发的良性循环;级差地租使产业的空

间布局得到优化。

随着我国城市经济的快速增长,工业化、城市化进程的发展,城市化人口比重将快速提高,对具有 12 亿人口的大国来讲,意味着城市数目与规模的巨大增长、城市土地价值的大幅提高。

2. 城市地理学、城市经济学的发展需要

从阿朗索(W. Alonso, 1964)的《Location and Land Use》所揭示的地租与城市土地利用之关系,我们可以看到综合研究“城市增长与土地增值”对城市地理学、城市经济学、区域与城市规划等城市科学的结合具有较大的理论与实践价值,而国内在这方面的研究几乎还是空白。

3. 房地产经济学发展的需要

房地产研究的领域是一门学术学科,还是职业范围的研究;是独立的研究范围或集中在金融、或是简单的商业预备课程的集合等,都可在房地产教育与课程的文字中找到^[2]。也就是说,房地产理论是否够格称得上一门学科?这在西方仍在争论之中。

由于房地产包含的信息广博,一般将房地产划分为折衷主义的范畴,并认为金融学、城市经济学、区域科学和城市土地经济学是基础。遵照新古典经济学的抽象过程, Graaskamp 提出空间—时间到货币—时间关系式的房地产分析。但房地产研究的多学科性阻碍它发展成具有唯一属于该学科的问题求解活动的正统理论框架。

开展城市增长与土地增值研究正是要探讨空间、货币、时间三者的关系,将广泛地涉及到房地产经济学(假设将来有可能成为独立学科)的房地产价值、土地利用、财产权利、风险管理等范畴。针对我国向社会主义市场经济的大转变和房地产市场为当前重点培育的市场之一,开展城市增长与土地增值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。

4. 地球信息科学(Geo-informatics)发展的需要

如果把 1980~1982 年陈述彭先生主持的“天津-渤海湾地区环境遥感试验”^[3],作为中国遥感(RS)与地理信息系统(GIS)进“城”的开始,RS 与 GIS 在中国城市中的应用得到了迅速发展。广州自 1987 年筹建广州市城市规划自动化中心,1988 年试运行,默默地开创了城市级政府主动建立城市 GIS 的先河。在 1993 年以前,尽管 RS 与 GIS 已开始进“城”,但 GIS 应用主要在“乡”、在较大区域,研究重点在资源与环境。

1993 年开始(严格地讲为 1992 年下半年),随着房地产业的崛起,GIS 应用重点转入了城市,GIS 在经济实力雄厚的城市快速成长:广州、上海、北京、常州、沙市、洛阳、深圳、海口、北海、中山、厦门、小榄镇等,先后以可观的投入建立其城镇 GIS 系统。GIS 研究重点从较大区域的资源与环境转向城市规划与管理、区域持续发展等领域,城市土地资源成为重点之重点。

正确地认识和把握城市增长过程的土地增值规律性,就能够提高我们的预见能力,实现经济发展与城市建设的科学决策。以 GIS 为主要支撑体,以城市地理学、土地经济学为指导,综合数量经济、区位选址、城市规划和通达性模型,建立城市土地估价、增值分析与预测的数学模型;以航空(航天)遥感为监测、统计土地利用变化的主要手段与信息源,结合历年的勘测地形图、专题图、行业统计报表、年鉴及现场调查数据,涉及人文、经济与环境诸多方面;实现 GIS 支持下的模型分析与多用途地籍信息系统下的系统集成,也是本书研究的主要背景之一。

二、城市增长与土地增值研究综述

“城市增长”与“土地增值”是两个相互关联、各具内涵的术语。有关城市增长或土地增值的研究分散于城市经济学、城市地理学、

城市规划、土地经济学、发展经济学、区域科学、不动产法律等领域中,很少查到有关综合“城市增长与土地增值”的专题资料,因此,本书在综述这一专题国内外研究状况时,将分别从城市增长与土地增值方面进行讨论。

1. 城市增长的研究

城市增长(urban growth)在城市地理学、城市经济学等学科中还没有一个严格的定义,其研究一般同城市化、区位论、城市地域结构理论、城市经济与人口增长等联系在一起。本书的“城市增长”主要是指城市区域的生长或衰退(urban areas growth or decline)。

城市增长的原因复杂多样,除了地理、经济因素以外,社会、文化、政治与法律等因素都有影响;加上不充足的有效数据,使得经济学家主要依靠人口统计变量,并驱使其建立城市人口增长与城市空间增长之间的关系。而地理学家则主要从自然环境、历史与空间区位方面探讨城市的生长;城市地理内容的核心是从区域的空间组织和城市内部的空间组织地域系统来考察城镇的空间组织。随着第二次世界大战后世界范围的城市化加速,许多学科都开展了以城市为对象的研究,但对城市增长而言,还没有哪一种理论能够独立解释。

综观各学科对城市增长的研究,笔者从区域空间组织、城市内部空间组织、城市化与城市经济增长四个方面加以总结。这种划分是探讨性的,四个方面都涉及到城市(土地)经济学、经济增长理论或发展经济学、区域科学、城市地理学、城市规划、房地产经济学等学科。需要指出的是,关于城市内部空间组织研究,从整体上讲主要是解释城市怎样增长的问题,但内部空间组织研究范畴内的地租理论也揭示了城市增长的地价推动,所以也把它作为单独的一类。而其他三类主要从城市空间增长或衰退的原因方面加以论述。

1) 区域空间组织上的研究

(1) 区位原理与中心地理论

杜能(J. H. Von Thünen, 1826)、韦伯(A. Weber, 1909)建立区位理论时对集聚效果、运输费用的分析是我们今天分析城市规模、城市增长的基础。

德国地理学家克里斯塔勒(W. Christaller)在吸收杜能、韦伯的“孤立国”方法的基础上,首次在《德国南部的中心地》(1933年)一书中提出中心地理论(central place theory, 也称中心地学说),主要论述一定区域(国家)内城镇等级、规模、职能间关系及空间结构等的规律及形成因素,并采用六边形图式对城镇等级和规模关系加以概括。随后的廖什(A. Lösch)在1940年提出了相似的市场区或市场网理论,并以廖什景观的扇形结构为特征。

尽管中心地理论主要描述了城市、中心居民点发展的区域基础及等级-规模的空间关系(rank-size rule)。但自50年代以来,该理论得到了进一步发展与应用,主要表现为利用市场最优原则,根据门槛人口及提供货物和服务的范围规划最优城镇体系与城镇规模。我国的杨吾扬教授在对北京市商业与服务业空间结构分析中得出了符合克里斯塔勒中心地模式的结构图^[4]。

克氏与廖氏的中心地都是建立在均质平原上,艾萨德(W. Isard, 1956)则认为由于城市的存在而加剧了人口密度的不均性,从而导致中心地分布的不均匀。艾萨德的区域发展总体空间平衡理论,构成了区域科学发展的基础。

(2) 增长极理论与核心-外围理论

区域发展战略既决定区域开发模式,也决定区域内城市体系的形成。法国经济学家佩鲁(F. Perroux)于50年代初提出增长极理论。1966年布德维尔(J. R. Boudville)把增长极理论发展到地域空间布局原理上来,此后至70年代前期,该理论被广泛应用。

美国城市和区域规划学家弗里德曼(John Friedmann)在1966

年的《区域规划与政策》一书中提出了核心-外围理论,该理论可以看作是增长核理论的一个组成部分。他认为:一个区域在未开发以前,在其内部各地的传统经济互不关联、独立发展;工业开发促使地区发展不平衡,在投资建设有利的地方形成城市;在不平衡的发展过程中,产生一系列次级增长中心,逐步形成相互关联、高度组织化的城市体系。

(3) 区域科学的研究

以艾萨德创立的区域科学包括对区位、空间相互作用、空间结构与市场体系、空间组织构成的区际系统动力学、空间组织即区域系统动力学、城市与城市体系、区域信息系统等问题的研究。王劲峰(1993)探讨了核、轴生成与发展、区际物流、极位效应和腹地模拟^[5]。张新生(1997)利用空间动力学研究了城市空间增长过程及其时空模拟^[6]。

区域科学的空间动力学研究的基础是增长及核(轴)学说和区域经济增长模拟,是一个折衷的应用研究;局限于杜能、韦伯、克里斯塔勒等的区位原理与中心地理论,缺乏自身的理论体系与微观经济学基础^[7]。但笔者认为,区域科学空间相互作用原理和空间动力学理论为中、宏观的城市增长与土地增值提供了有力的分析方法与模型。

中国学者在城市体系方面的研究颇丰,从城镇规模、地域结构、职能结构等到演变过程的分析都有广泛的研究^[8]。特别是80年代以来有关城市群(agglomeration)、城市带(megalopolis)的讨论,90年代以来的国际化大都市、国际性城市、世界城市的争鸣,使得中国城市化、城市体系的研究达到高潮。可在国外普遍重视的城市增长的得与失分析,城市增长的政策、规划与控制,城市增长对土地价值的影响等方面几乎是空白,只有个别学者在城市规划、土地经济学方面研究过相关问题^[9,10,11],但远没有得到应有的重视。

2) 城市内部空间组织的研究

城市的空间增长与土地增值不但与区域发展、城镇的体系结构理论相联系,而且与城市扩展的形状和方向、空间增长的城市内部机理直接相关,这就是要从城市内部空间组织上研究城市,即城市地域结构(regional structure of city)的研究。在 50 年代以前主要提出有:

- 伯吉斯(Burgess, 1925)的同心圆理论;
- 霍依特(Hoyt, 1939)的扇形理论;
- 哈里斯(Harris) - 乌尔曼(Ullman, 1945)的多核心理论。

上述三大理论一般称为“城市地域结构经典三模式”,或称为“芝加哥学派”。由于上述研究中引用了生态学的某些概念,如竞争、优势、侵入、演替等刻划土地利用变化的过程,故又称为生态学派。

第二次世界大战后,世界范围的城市经济得到了迅速发展,城市的空间增长对其周围地区产生越来越紧密的相互依存关系,城市学家们开始了城区-边缘区-影响区三分法的探索。先后有迪肯森(Dikinson)在 1947 年提出的三地带理论,塔弗(Taaffe)等在 1963 年提出的理想城市模式,洛斯乌姆(Russwurm)在 1975 年提出的区域城市结构模式等。这些研究对城市增长与土地增值的分析是大有借鉴作用的。

随着 1964 年阿朗索(W. Alonso)发表了《Location and Land Use》一书之后,新古典经济学的基础原理及地租理论被广泛应用于城市土地利用和内部结构分析。随后,60 年代中期兴起行为学派、70 年代兴起制度学派,使得城市内部结构的研究同经济学紧密相联,这也是为什么提出把“城市增长”与“土地增值”放在一起综合研究的理论出发点之一。城市空间增长与城市经济增长、城市土地增值、产业多样化、城市规模、集聚经济等内容密不可分。

国内关于城市内部结构的研究开始较晚,最近对中心商务区

(CBD)、城市边缘区的研究较多。

3) 城市化的研究

城市经济学(包括城市土地经济学)的许多文献都把城市化与城市空间增长放在同一标题下研究,如:城市化与城市增长^[12]、城市化与城市发展^[1]等。强调经济发展、工业化与城市化导致城市数量与规模的增长。

对于城市化,不同的学科有不同的理解。一般来讲,城市化是指由于社会生产力的发展而引起的城镇数量增加及其规模扩大,人口向城镇集中,城市物质文明和文化不断扩散,区域产业结构不断转换的过程。这些过程在空间上表现出地域性质和形态的演变。我们可以把城市化分为三个方面:一是经济基础过程的城市化;二是社会文化过程的城市化;三是生态环境的城市化。城市经济学关心的中心问题是经济基础过程的城市化。

经济基础过程的城市化又可通过以下两方面体现:一是在已城市化地域的各种城市性质增强,人口密度增大、产业多样化、结构复杂化等;二是城市的空间增长,即城市的经济活动扩散到郊外,城市不断向外膨胀。本世纪中叶以来,城市化最主要的标志就是城市的人口规模和建设范围空前扩大,反映在城市形态上,就是大城市和特大城市持续迅速增长^[13]。

阎小培、林初升(1994)^[14]将城市化理论分为人口统计学理论、经济联系论、社会变化理论及第三世界城市化理论等。

城市增长的得与失,规模经济、外部效果和城市规模,环境和城市规模,拥挤和城市规模等课题得到了研究^[15]。最佳城市规模的想法在城市地理、城市经济与城市规划各学科中由来已久,长期争议。连世界银行报告也指出:“从来还不清楚地证实城市大到什么程度会出现不经济现象”^[16]。而可持续发展理论似乎对超大规模城市的发展更感担忧。社会信息化提出了劳动分散化、家庭工业化,突出家庭与社区作为社会中心的作用。所以,城市化与城市

增长的研究还有待深入。

中国城市化具有独特性,自 70 年代以来一直成为学术界的研究热点之一。国内外各派学者在解释中国城市化的动力和特色,以及它为何大大慢于其工业化时,提出了许多不同的观点和学说。香港大学薛凤旋教授^[17]归纳指出 5 种最具代表性和影响力的学说,即反城市主义说、工业战略说、城市二元体系和工农业均衡发展说、工业化和城市偏爱说以及综合说。笔者赞赏后两种学说,但随着市场经济的建设,中国的城市化与西方发展方式的相同点逐渐增多。

4) 城市经济增长的研究

城市经济水平与增长速度自然影响城市的空间增长,人们很早就注意到城市增长与城市区范围内出口货物与服务的能力有关,产生了城市基本部门理论。随着凯恩斯(J. M. Keynes, 1930)建立了乘数原理,人们将城市空间增长同城市经济增长、经济水平、收入水平进一步联系起来,而城市经济增长的研究也完全借用了经济增长理论与发展经济学。

(1) 经济增长理论

现代化经济增长理论在经历 40~50 年代哈罗德(Harrod)-多马(Domar)模式和 60~70 年代索洛(Solow)模式与丹尼森(E. F. Denison)模式的大发展之后,整个 70 年代几乎没有什么新的理论创见。80 年代中期以来,在充分吸纳了数理经济等学科发展成果的基础上,理论上才有了重大突破,产生了以罗默(Paul Romer)、卢卡斯(Robert Lucas)为代表的“新增长理论”,出现了三大趋势:经济增长理论和经济发展理论融合的趋势;新古典主义占据统治地位的趋势;以及经济增长模式中越来越强调知识积累、人力资本和制度的作用。

(2) 发展经济学

发展经济学在 50 年代和 60 年代曾因提出各种壮观的发展战

略而颇受各发展中国家执政者的青睐。但由于缺乏微观经济学的基础,这些发展战略的执行实绩都颇令人失望^[18]。70年代是发展经济学停滞、沉寂和反思的阶段。但进入80年代后,沉寂多时的这一领域又渐趋活跃。

50年代和60年代的发展经济学在理论上可分类三个流派^[19]。

第一流派是“资本短缺论”,认为欠发达国家落后的原因,是同工业国家比较,它们的劳动主要用在生产率低的农业中,因之资本太少。如何解决资本短缺问题?一是刘易斯模式,主张利用农业部门隐蔽性失业劳动支持现代部门积累;二是恶性循环论,包括平衡增长、“大推进”和“最小临界努力”等理论,认为必须改变投资在国民收入中的比重,在资本形成阶段有一个大的跃进;三是哈罗德-多马理论,主张将后凯恩斯主义的动态分析扩大到发展中国家,即从提高资本-产出率来促进资本的形成。

第二个分支是赫尔希曼的“不平衡增长论”,认为投资决策和企业经济活动不当是发展的障碍,提出诱发投资决策最大化的政策。法国经济学家佩鲁的成长点理论也应归为此类。

瑞典经济学家缪尔达尔(G. Myrdal, 1957)的回浪效应(backwash effects)与扩散效应(spread effects)理论,虽然他主张由政府执行平均主义政策,加强扩散效应,减弱回浪效应,但这是发展中国家人力、物力和财力所不允许的。比较可行的方式是,首先集中力量建设好一些成长中心,向外辐射。因此,该理论实质上是成长点理论的补充^[20]。

第三个分支强调计划的发展理论。在刘易斯、罗丹、钱纳里的学说中已有此种思想,其后简·丁伯根(1958)在《发展的计划》一书中作了进一步论述,认为要实现经济发展所需的结构改变,单靠市场的作用是不够的。

城市中的扩散效应是指城市某个或某些产业部门的发展,会影响和扩散到相关产业乃至邻近地区去,引起它们的经济增长。

城市的经济增长带动城市的空间增长,又会吸引资金、劳动力和生产资源继续涌入,这被称为回波效应。我国许多沿海开放城市从改善城市供给(基础设施)出发,提出了土地开发的“流动+滚动”模式,正是体现了缪尔达尔“循环累积因果原则”。

从上述发展经济学理论可知,投资对城市经济增长与城市空间增长起重要作用。在城市经济发展初期,一般采用粗放型增长模式,为加强城市基础设施建设,经济增长一般靠增加新的投资,在城市系统承受力范围内,投资的规模及速度决定了经济增长的规模及速度。当城市奠定一定基础之后,投资总量所起的作用会相对减弱。当经济发展到较高水平阶段,更多地采用集约型增长,这时,制度、技术创新起主导作用,投资的作用会相对减少。

需要强调的是:①经济增长与发展理论近年来在概念上、方法上、理论上乃至实践方面都出现了融合趋势,新增长理论已实现向发展经济学的渗透。②新制度经济学的发展使人们认识到:制度是至关重要的。东欧事件、我国向社会主义市场经济的转变都说明了“矫正产权”(getting property right)、“矫正制度”(getting the institutions right)的发展道路^[16]。③发展(development)已赋予了全新的含义,增长并不一定代表发展,没有发展的增长是不可取的;发展强调质量,体现社会的变革和进步。可持续发展已成为人类社会发展的必然选择。

2. 土地增值的研究

土地增值像城市增长一样,强调的是土地价值的动态变化。由于受到 19 世纪美国城市区域几乎所有的工作都集中在市中心或中心商务区(CBD)、并被郊区住宅区所包围的现实限制,并受 20 世纪 50 年代美国的典型城市芝加哥的单中心影响,阿朗索、墨思(R. F. Muth)等在土地价值空间特征方面的研究主要基于通达性和居住区位的选择,建立了竞租理论与空间均衡模型。

(1) 竞租理论与空间均衡

阿朗索于 1964 年建立了城市土地利用的数学模型,是今日城市经济学理论的关键。自 60 年代中,被 Muth(1969)、Mills(1967、1970)、Solow(1972)、Dixit(1973)、Yamada(1973)等进一步发展和精炼^[21]。

城市经济学的主要贡献在于理论上发展了城市土地利用和土地市场价格之间的简单一致性模型,实现了对主流的新古典经济学的一种空间内容的补充。这种简单圆形结构的单中心城市模型,尽管不完全符合现实,但提供了有力的数学分析。

竞租分析已经从城市土地利用的静态长期模型扩展到动态和准动态模型。一般都不放宽竞价-拍卖过程隐含的时间特性,并认为非静态的城市发展是一连串竞价-拍卖的过程,每个过程快速地收敛到短期(临时)均衡,探索出以临时均衡点串为城市增长途径,通过内含的竞价-拍卖过程的重复求解而获取结果。

竞标租金模型实施的主要问题是可靠地评估竞标租金函数和运用这种评估函数确认每段人口的共同偏好和行为的困难。现实世界通过废除单中心城市的合理近似,给建模型者提供了一个讨厌的欺骗。

(2) 近期有关城市土地价值的研究

自阿朗索建立竞租函数之后,土地价值及其空间类型就成为了永久讨论的话题。Evans(1983)探讨了土地供给收益税对土地使用价值的影响和无规划控制的土地蔓延的总体效果。Abelson(1985)报道悉尼土地价格的上升源于资产收益希望值的上涨、租金控制的放松和其他一些因素。Rodriguez-Bachiller(1985)深入讨论了在空间上跨越城市膨胀后继圈的一些城市土地利用的蛙跳原因。Follain 和 Jimenez(1985)通过对发展中国家的五个大中城市(在哥伦比亚、菲律宾等)的研究发现:随着收入的增加,人们购买居住空间的愿意程度也增大,但同收入相比偏小,对住房结构质量的要求也与收入敏感。

Evans 和 Beed(1986)讨论在墨尔本交通费用增加对城市不动

产价值的影响,其结论是交通费用的增加导致通达方便的不动产相对于通达不方便的不动产升值。Kamara(1987)研究了温哥华的公共服务设施对郊区居住发展的影响,发现住房生产函数主要受公共服务决定,因为不存在与低密度居住区开发相关的土地限制性。Dubin 和 Sung(1987)报道了巴尔的摩这一非单一中心城市的住房价格的空间变化,通过享用回归方程,利用像房间数、卫生间数、车库等变量,他们发现:希望的中心商务区(CBD)的主导作用并不存在,希望的第二峰的影响也相当有限。Asabere 和 McGown(1987)经验地评估了世界上 49 个城市的市中心公寓租金的差异,得出的结论是:产生差异的主要贡献是人口数、公用和私人城内交通的费用、财产税等。

Dowall 研究了三个亚洲巨大城市卡拉奇(巴基斯坦南部港口城市)、曼谷和雅加达的土地价值空间类型,发表了土地价值空间类型、土地市场特性和公民购买能力的比较研究^[22]。

(3) 考虑城市增长的土地增值研究

考虑城市增长的土地增值研究实际上是土地价值时空类型(pattern of spatio-temporal land value)的研究。已经有研究者尝试探讨土地空间特性的时间效果。Dowall(1989)研究了曼谷的土地价值梯度的拉平效果,包括:①城市规模的增加及其对总体土地价值的影响;②随着城市规模的增加(中心区拥挤),土地价值梯度的拉平。在大城市,城市中心的拥挤会促使子中心的增长,削弱 CBD 对区域商业用地的需求,导致 CBD 土地价值的下降。而拥挤是城市规模其他参数的函数。

土地价值的变化速度是价值梯度的主要特征。CBD 内价值梯度的特性没有得到适当的研究,许多方面还是空白。

3. 城市增长与土地增值研究进展的简要评述

经典上存在许多城市增长导致土地增值的竞租模型,但无法解释多中心城市和郊区城市化现象。人们借鉴系统动力学建立城

市土地利用的动态模型和空间增长动力学模型,也有借鉴分形、分维理论建立城市结构模型、地价模型,但由于城市是一个社会-经济-生态的复合巨系统,这些模型都不能解决实际问题。因此,借助 GIS 的空间分析功能,实现定性、定量与定位相结合的研究则具有较大的实际意义。

笔者把土地增值分成投入增值与公共增值,其评估的难点在于公共增值,它是土地使用外部效果的表现。香港曾在 1991 年 7 月成立补偿与增值特别委员会,经过近 8 个月工作后提交的报告称:公共投资导致地价的提高,无论在理论上或根据实际个案的研究,都未能获得解决,不可能提供一个有意义的整体数字^[8]。因此,从城市地理学的角度,结合城市规划、新制度经济学、区域科学和地球信息科学(Geo-informatics),探讨土地使用的外部效果及其定量分析途径是进行土地增值分析的关键。

国内外已经广泛开展了遥感、全球定位系统和地理信息系统在城市增长、土地估价方面的应用研究,但由于受土地增值理论与定量估价方法的限制,还没有人深入分析地理信息系统技术引入后,主要从哪些方面改进城市增长与土地增值分析。这是本研究需要重点解决的理论与方法问题。

总之,城市增长与土地增值的综合研究,无论在理论上、方法上和分析技术上都存在许多空白。特别是我国正在向社会主义市场经济转变,房地产市场还很不完善与不规范,通过这方面的研究推动房地产市场的健康发展就更显重要。

三、本书主要内容

本书将分上、下篇。上篇有五章,下篇为四章,全书以理论综合研究为重点,主要回答以下 9 大问题:

(1)城市增长的主要动力是什么?(第 1 章)

创新地提出以交易费用理论、垄断竞争理论、区位与竞价地租