

徐文通 主编

城市建设经济学

中国物资出版社



《投资经济学》系列教材和学术专著

城市建设经济学

徐文通

主编

责任编辑: 晓舟

封面设计: 章宏

城市 建设 经济学

徐文通 主编

中国物资出版社出版

新华书店科技发行所发行

军事科学院印刷厂印刷

850×1168 毫米 大 32 开 13 印张 320 千字

1989 年 11 月北京第一版 1989 年 11 月北京第一次印刷

印 数 1-3, 000 册

ISBN7-5047-0047-9 / F.0023 定价: 8.50 元

前 言

不进则退，中国的经济体制改革有如一条湍急的江河中逆水行舟，投资体制改革所面临的种种问题和困难，正在成为这条激流中无法绕开的一个个险滩。

投资领域过去沉积的困难还没完全解决，新的问题又在困扰着我们。十年来，随着改革实践和改革理论的不断深化，经济理论取得了重大突破，投资经济学科也发生了深刻的变化，在突破产品经济的理论体系方面，一些学术著作和教科书已经进行了有益的探索。

但是，从总体上说，我国投资经济学科的教科书仍然存在着不系统、不配套、知识结构老化等问题，还没有按照社会主义有计划商品经济的理论体系建立自己新的理论框架；随着世界科学技术和经济的迅速发展，一些新兴学科纷纷建立，而我国投资经济学科中的边缘学科至今还存在着不少空白；投资经济学科的研究，还不能为经济改革和经济建设作出有力的理论指导，也未能为培养投资领域高级经济建设和管理的专门人才提供一套完整系统的教材。为此，我们组织力量，由中国金融学院同中国人民大学投资经济系、天津大学技术经济与系统工程系、中国科学院干部管理学院从事教学、科研、实际工作的同志共同协作，拟在2—3年内编写投资经济学科的系列教科书和学术专著，为投资经济专业的研究生、本科生、大专生、函授生提供高质量的成套教材，并为广大投资经济的理论工作者、实际工作者提供一套具有较大实用价值的学习资料。

这套教材和著作的出版，将成为投资经济学科的第一部巨型系列教科书和学术专著，具有重要的理论价值和实践意义。这是投资经济学科的基本建设，就其规模和广度而言，无论在国内还是国外都是首创。它将建立起完善的投资经济

H(50/10/

学科的科学理论体系，并将为经济体制改革和投资体制改革进行超前研究，做理论储备。

按照党的十三大报告在马克思主义理论方面的重大突破，这一计划的指导思想是：彻底舍弃产品经济的理论体系，根据商品经济的逻辑建立新的理论框架，力求在理论联系实际方面，在充分吸收国内外经验方面做出积极的探索。使这套系列教材具有科学性、系统性、完整性、创新性和实用性。因此，我们强调：第一，必须坚持以马克思主义为指导，在实践中要丰富与发展马克思主义的投资学说，但也要注意修正和摒弃马克思主义经典作家限于当时历史条件下作出的带有空想色彩的个别论断，清除对马克思主义教条式的理解和附加在马克思主义名下的错误观点。第二，必须坚持社会主义道路，但对那些不是资本主义特有的而是社会化大生产和商品经济共有的东西，尽管资本主义曾经或正在采用，也要有批判、有分析的吸收和充分运用。第三，不能让丰富的实践去迁就已有的传统观念和僵化的思想，客观的经济规律只能到现实的经济活动中去探索。符合我国国情的，正在进行的经济体制改革、投资体制改革，是一场非常深刻的社会主义建设的伟大实践，它既是我们的材料来源，又是我们的服务对象。

逆水行舟需要勇气，
改革的实践需要总结经验，
理论研究需要大胆的探索。

《投资经济学系列教材和学术专著》编委会

1989年1月

《投资经济学科》系列教科书和

学术专著的发起单位

在中国金融学院副院长徐文通教授的倡议下，由下列院校和研究所为本计划的共同发起单位：中国金融学院投资经济系、中国人民大学投资经济系、函授学院基本建设经济教研室、天津大学技术经济与系统工程系、中国科学院管理干部学院、中国人民建设银行投资研究所、中国人民银行建设银行教育部、国家计委基本建设经济研究所、江苏省基本建设委员会研究室、北京华远经济建设开发总公司、中国金融出版社、中国人民大学出版社、中国物资出版社、计划出版社、中国财政经济出版社、中信公司会计事务所。

《投资经济学科》系列教材和学术专著顾问

刘鸿儒 杜世镛 薛葆鼎 周汉荣

《投资经济学科》系列教材

和学术专著

主编 徐文通 林森木

景宗贺 利广安

副主编 (按姓氏笔划为序):

刘慧勇 孙健 郎荣 徐大图 吴国斌 张泽鲁

编委会 (按姓氏笔划为序):

丁华	王肃	计永佑	江其务	刘慧勇
田椿生	孙健	许施智	任怀秀	李育仁
谷冠如	邵以智	孙志新	张泽鲁	吴国斌
沈志远	利广安	孟广镔	郎荣	林森木
武爱民	周云杰	郝旭光	姜广新	徐文通
徐大图	徐安琳	倪家铸	周启昌	张达
曹尔阶	景宗贺	黄洪	龚维丽	杨葆安
黎谷	戴小明			

序

城市建设经济学是基本建设经济学、城市经济学、城市规划学综合派生出来的一门新学科。

城市作为连结宏观和微观的中观经济区域在整个国民经济中占据着主导地位。城市不仅是经济中心、金融中心、信息中心，而且是文化教育、科研和政治中心。随着科学技术发展和现代化建设，城市功能日益加强，在社会经济发展中具有越来越重要的作用。城市基本建设投资要占整个国民经济投资的 60—70%。但过去有关城市技术经济学科，如城市经济学、城市规划学没有专门研究城市建设经济问题。由于城市建设缺乏科学的理论指导，我国城市建设中存在着很多问题，城市经济发展与城市基础设施建设脱节，盲目建设、重复建设严重，投资效益低下。为了总结城市建设的经验教训，用系统的理论指导建设实践，有必要建立城市建设经济学科。

城市建设经济学的研究对象是城市建设中的各种要素的相互关系和这些要素各自的规律性，研究的主要内容是城市改、扩建和新建的客观经济规律，包括城市建设的发展战略、城市建设的合理规模、城市建设的经济结构、建设布局、建设规划、房地产建设，卫星城、科学园区和对外开放城市的建设、城市基础设施建设等等。

参加撰写初稿的有（按章次为序）

刘慧勇 （第 1 章）

孙 健 （第 2 章、第 3 章）

高清霞 （第 4 章）

郝旭光 （第 5 章）

赵士绮、周启昌（第 6 章）

于惠利 （第 7 章）

周启昌 （第 8 章）

戴小明 (第9章、附录)
王 肃 (第10章)
吴国斌、兰世荣 (第11章、第18章)
徐文通 (第12章)
陈葵葵 (第13章)
徐大图、王志荣 (第14章)
徐大图、王志荣 (第15章)
倪家铸 (第16章、第17章)
徐大图、王志荣 (第19章)

本书由徐文通教授主编。他对全书每一章的初稿都作了仔细的审阅和认真的修正,并改写了一些章节。其中,第六章有两个初稿,由主编将两篇稿子进行了调整,各采用一部分。刘慧勇、孙健、吴国斌、徐大图担任副主编,在徐文通教授的指导下,邢旭光对某些章节作了修改,并对全书进行了初步总纂。徐文通教授承担了全书的组织工作,对全书作了最终总纂,对全书的质量负责。

由于编写人员水平有限,时间比较仓促,不妥之处在所难免,敬希读者不吝赐教。

作者
1989年1月

目 录

第 一 篇 绪 论

第一章 城市建设经济学的研究对象

- 第一节 城市建设的概念 (1)
- 第二节 城市建设经济学的研究对象 (4)
- 第三节 城市建设经济学的逻辑结构 (6)

第二章 城市建设的一般原理

- 第一节 城市建设与工业化和现代化的关系 (8)
- 第二节 城市改造投资的客观必然性——
耗损与补偿原理 (12)
- 第三节 城市建设投资管理与决策的理论和方法——
费用效益分析原理 (20)

第 二 篇 发展战略篇

第三章 城市建设的发展战略

- 第一节 城市建设发展战略的概念 (27)
- 第二节 城市建设发展战略的特点 (29)
- 第三节 城市建设发展战略及其客观依据 (31)

第四章 城市建设规模

- 第一节 城市建设规模的基本概念及研究意义 (45)
- 第二节 城市发展建设的一般规律 (47)
- 第三节 我国城市发展的基本方针 (55)
- 第四节 中心城市的建设 (62)

第五章 建设的经济结构

- 第一节 城市性质的确定 (68)
- 第二节 建立城市合理经济结构的意义与标志 (72)
- 第三节 实现城市经济结构合理化的途径 (80)

第 三 篇 城市规划与建设

第六章 城市建设规划与布局

第一节 城市规划的发展 (85)

第二节 中国城市规划工作 (93)

第三节 城市建设规划布局 (103)

第七章 城市建设的基础设施

第一节 城市基础设施及特点、地位和作用 (117)

第二节 城市基础设施与城市经济、社会发展 (126)

第三节 提高城市基础设施投资效果 (132)

第八章 城市建设与环境保护

第一节 环境保护在城市建设中的地位与作用 (138)

第二节 城市环境保护的工程设施建设 (146)

第三节 加强城市建设中环境保护管理 (153)

第九章 城市改造投资

第一节 城市改造投资的客观必然性 (164)

第二节 影响城市改造投资的基本因素 (166)

第三节 城市改造投资的一般原则和程序 (173)

第四节 城市改造投资项目 (180)

第十章 城市卫星城的建设

第一节 卫星城建设的意义 (185)

第二节 国外大城市周围卫星城的建设 (187)

第三节 提高我国建设卫星城投资效果的途径 (192)

第十一章 开放城市的城市建设

第一节 开放城市的特点、地位与作用 (200)

第二节 开放城市与城市建设的关系 (206)

第三节 提高开放城市建设投资效果的途径 (214)

第十二章 科学技术城(科学园区)的建设

第一节 “科学园区”的概念和作用 (223)

第二节 世界各国“科学园区”的建设 (227)

第三节 我国“科学园区”的建设 (237)

第十三章 城市建设资金来源

- 第一节 城市建设资金及其作用 (242)
- 第二节 现行城市资金来源与筹集 (247)
- 第三节 现行资金来源分析及改革 (253)

第十四章 城市建设方案的经济技术评价

- 第一节 城市建设方案经济技术评价概述 (260)
- 第二节 城市建设方案评价的指标体系 (263)
- 第三节 城市建设方案的经济评价方法 (267)

第 四 篇 城市建设的商品化经营

第十五章 城市建设商品经济运行机制的原理

- 第一节 城市建设商品经济运行机制的模式 (270)
- 第二节 城市土地的有偿使用及土地市场的建立 ... (274)
- 第三节 市政基础设施筹资途径 (281)
- 第四节 城市基础设施的商品化经营 (285)

第十六章 城市地产经济

- 第一节 城市地产的概念与作用 (297)
- 第二节 城市地产的内容、经营与管理 (305)
- 第三节 城市地产经营管理 (313)

第十七章 城市住宅商品化经营

- 第一节 房产经营的作用 (323)
- 第二节 住宅商品化 (330)
- 第三节 城市住宅商品化的基本内容 (336)
- 第四节 推动城市住宅商品化的措施 (342)
- 第五节 非住宅房产经营 (345)

第 五 篇 城市建设的管理体制

第十八章 城市建设经济体制改革

- 第一节 城市建设体制改革的模式和意义 (349)
- 第二节 城市建设体制改革的内容 (354)

第三节	城市建设经济体制改革的途径	(364)
第十九章	城市建设的经济法规	
第一节	用经济方法管理城市的重要性	(374)
第二节	城市建设中的几个主要法规	(376)
第三节	进一步完善城市建设经济法规的途径	(380)
附录	案例分析:	
	西单商业区改造投资实例	(383)

第一篇 绪 论

第一章 城市建设经济学的研究对象

第一节 城市建设概念

一、城市

古代城市称为“筑有防御设施的贸易场所”。它抓住了古代城市的两个重要的特征：一定地域内的行政与经济中心。

现代城市是在一定地域内具有一定规模的非农业人口聚居的地区，主要不是从事农业生产而是从事工业、商业、科研、文教及行政管理的政治、经济、文化中心。

我国通常所说的城市，是指国家行政区划分的直辖市、市、镇、未设镇的县城，以及独立的工矿区和城镇型的居民点。

城市是社会经济和文化发展的产物，近代世界各国城市化，始于西欧资本主义国家的工业革命。随着近代工业的发展，许多经济发达国家都先后经历了城市化的过程。一般来说，城市比农村具有更高的经济效益，更高的科学技术和管理水平，聚集和创造着比广大农业地区广得多的物质财富，成为带动周围农业地区经济、文化发展的中心。因此，自工业革命特别是 20 世纪中叶以来，世界范围的城市化浪潮方兴未艾。1880 年世界城市人口仅占总人口的 3%，1980 年则达 40%，有些经济发达国家高达 80——90%。

在我国，城市既是国家和地区的政治、经济、文化中心，也是建设社会主义物质文明和精神文明的主要基础。现代化建设，也包含了一个变农村人口为城市人口的过程。

城市是一个巨大的社会综合体，但是这个大系统的内容在不断地发展和变化。这种发展既表现为新城市不断涌现，又表现为已有城市的扩大和旧城市改造。这两个方面共同组

成了城市化进程。

二、 城市建设

在原先没有城市的地方出现新的城市，无疑需要建设。扩大已有城市和改造旧城市，更需要建设。

城市建设是城市地域范围内各种物质设施的建造活动。城市建设为城市发展提供物质条件，为城市发展服务，必须与城市发展的方向和进程相适应。

从建设对象的使用功能看，城市建设主要包括以下几方面内容。

(一) 城市住宅建设。由于城市的主要构成要素是人口，而人们的主要生活场所是住宅，因而住宅是城市建设的首要项目，是城市文明的重要物质象征之一。从投资额角度看，住宅建设是整个城市建设中耗用投资最多的类别。

(二) 城市交通建设。城市中聚集着大量人口，交通是个大问题。城市交通建设包括城市内道路、桥梁、隧道、公共交通设施及城市对外联系的铁路、公路、港口、机场的建设。象人体的血管一样，交通是整个城市的命脉。

(三) 城市供排水及能源邮电通讯建设。人每天都离不开水，但废水、污水却必须排除。随着人口增多，对清水的需求量和对污水的排除量均与日俱增，城市内供排水系统的建设变得愈来愈重要。与此类似，供电、供热及城市煤气等能源建设也是不可缺少的。离开电、热、煤气或煤，城市居民无法生活，城市工农业生产无法进行，大商店也难以营业。在现代生活中，信息愈来愈重要。由于城市是其所在区域内的政治、经济、文化中心，更需要高效率地传递信息。邮电通讯是现代信息传递系统，因而成为现代城市建设不可缺少的内容。

(四) 城市文化教育卫生体育设施建设。一个民族的精神文明发展高度，除了受到经济发展水平制约以外，主要取决于文化教育事业的完善。反过来，以文化教育事业为主要

推动力的精神文明建设，又是提高人的素质，加快经济发展的根本动力之一。人是社会的灵魂，是生产力中最活跃的因素，同时又是城市的主要构成要素。医疗卫生设施是保持人体健康、医治病痛的重要物质条件，体育设施是发展体育运动、增强人民体质的重要物质基础，二者都是城市人民生活所不可缺少的。象住宅、交通与供排水及能源邮电通讯建设一样，文化教育卫生体育设施建设，也是现代城市的必要建设内容。

(五) 城市商业设施建设。城市商业设施是指在城镇地域范围内进行商品和劳务交换的物质设施。城市是商业的集中地。现代商业不仅与原始人之间偶然的以物易物不可同日而语，与封建社会的集市交易也不能相提并论。现代城市当中，设施简易的集市贸易仅仅是一种辅助性商业活动，造型美观、具有艺术特点的商业建筑网，才是买卖商品、提供服务的主要场所。

(六) 城市金融业建设。随着社会主义商品经济的发展，经济体制改革的深化，金融业在加强宏观经济控制，搞活微观经济方面起着越来越重要的作用。为了发展金融业务，城市信用社、储蓄网点、金融投资保险公司、资金市场(证券交易所)等建筑将有较大增长。

(七) 城市工农业建设。自从机器大工业生产以来，工业就极其深刻地影响着城市的发展，城市工业的规模、水平和结构在很大程度上决定着城市经济以至整个国民经济的面貌。随着城市扩大和城市人口急剧增长，城市农业的地位日益重要。大城市，尤其是特大城市，居民食用的鲜菜、鱼、蛋、禽、肉，愈来愈需要采用现代化手段进行生产，并就近生产，就近供应。这就需要建设现代化的城市副食品生产体系。以副食品生产为主的农业，由于最大限度地靠近消费市场和技术市场，并有城市工业及能源交通等基础设施为依托，具有得天独厚的发展条件和广阔的发展余地。

(八) 城市园林绿地建设。人口和工业高度集中的城市，比高山和海滨，更需要树木和绿地。成片的树林和草地，可以为居民提供新鲜空气，净化大气污染。嫩绿的颜色，可以使人心旷神怡，消除疲劳。为了给人们创造一个清洁、美观和适宜的劳动、生活环境，保护人民健康，促进经济发展，必须把园林绿地建设作为城市建设的重要内容之一。

以上各类建设不仅对城市发展是非常必要的，对整个社会进步和经济增长，也具有极大的推动作用。但城市建设的速度，必须与国民经济发展水平相适应，超过国力所能允许的程度进行城市建设，就可能减缓经济增长，反过来又会使城市建设因缺少财力、物力而萎缩。

第二节 城市建设经济学的研究对象

社会主义城市建设经济学是马克思主义经济理论的组成部分。它是在社会主义建设的伟大实践过程中，在现代科学技术进步的条件下形成和发展起来的一门新型的经济学科。

城市建设经济学是政治经济学研究的普遍经济规律在城市建设中的具体表现和应用，它是揭示支配城市建设的各种经济规律，探寻合理组织城市建设的原则与方法的一门经济科学。因此，城市建设经济学的研究对象就是城市建设中的各种要素的相互关系，既包括纵向的垂直关系，又包括横向的相互关系和这些要素各自的规律性，以及与此相适应的城市建设方针。城市建设经济学还要研究工程技术科学对城市建设经济活动的作用和影响。

城市建设的各项内容，是互相联系、彼此制约的，它们之间应当保持适当的比例关系。这种比例关系，在不同类型的城市中，是有差别的；对同一个城市来说，也会随着城市的发展而演变。其中差异与变化最大的是城市工农业建设比