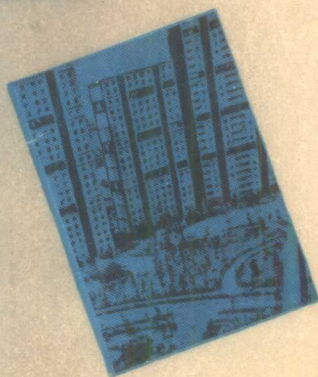


# 城市 土地经济学



M 歌德伯戈 P 钦洛依 合著  
国家土地管理局科技宣教司 译

# 城市土地经济学

〔加〕M·歌德伯戈 合著  
P·钦洛依

国家土地管理局  
科技宣教司译

中国人民大学出版社

Michael Goldberg, Peter Chinloy

URBAN LAND ECONOMICS

John Wiley & Sons, Inc.

New York, Toronto, etc.

1984

**城市土地经济学**

[加] M·哥德伯戈 合著  
P·钦洛依

国家土地管理局科技宣教司译

中国人民大学出版社出版

(北京西郊海淀路39号)

北京市丰台区丰华印刷厂排版印刷

新华书店经销

\*

开本: 850×1168 毫米 32 开 印张: 12.5

1990 年 5 月第 1 版 1990 年 5 月第 1 次印刷

字数: 320 000 册数: 1—2 500

\*

ISBN 7-300-00831-3

F·245 定价: 5.15 元

AT25/1-1

## 内 容 简 介

本书是现代西方城市土地经济学中最有代表性的著作之一。其内容除城市土地经济问题外，几乎涉及到了全部城市经济问题。实际上，可看作是以土地问题为中心的城市经济学。

本书共三编。第一编主要介绍城市化及其与城市土地的关系等；第二编主要介绍城市地产经济及其有关的基础知识；第三编着重介绍当代城市土地经济及其相关的经济问题。

本书对我们了解西方城市土地经济及其相关的经济、组织等问题，并进行有分析、有批判的借鉴，是会有帮助的。

本书可供大专院校经济、计划、城市经济、城市建设、土地管理、商业经济、工业经济、地理、房地产等专业师生参考；也可供土地管理、城市房地产、城市建设、城市规划、城市管理部门工作人员参考。

## 译 者 的 话

我国城市土地经济学正处于初创时期。为了有分析、有批判地借鉴国外城市土地经济学，建设我国的城市土地经济学；为了给有关干部和师生提供参考书，我们特组织力量翻译并出版此书。

美国经济学家、土地经济学的鼻祖R·T·伊利，于1924年出版了他同E·W·莫尔豪斯合著的《土地经济学原理》，开创了一个崭新的学术领域。伊利的弟子R·U·拉特克利夫于1945年出版了其代表作《城市土地经济学》，成为这一学术领域的先行者。加拿大学者、本书主要作者M·哥德伯戈则师承拉特克利夫。本书是在拉氏的直接指导和帮助下完成的。

本书版本较新，内容比较全面，理论与实际结合比较紧密，实证性较强。不妨认为是涉及加拿大和美国城市土地经济问题及其他城市经济问题的“北美城市土地与城市经济学”。

由于国情不同、社会制度不同，以及作者的世界观等方面的局限，本书的观点、政策等肯定不宜在我国简单地套用。我们相信读者会以马克思主义的基本原理为指导，从我国的实际情况出发，正确地借鉴和扬弃，做到“洋为中用”。

原书第三章（城市宏观经济学）已略去，其后各章的章序作了相应的改动。其他各章都作了不同程度的删节。

我们委托中国人民大学土地经济研究所周诚同志负责组织译校工作。参加译校的人员有：周诚、胡锡骥、刘运样、刘俊威、郭玮、杨静、柴强、李争、佟捷、田冠勇、李金平、孙陶

生、邱泽元、匡正洲、周文根、陈节、张小维、刘小和、杨宜新、孙梅玉。最后由周诚进行了统校和删节，增加了注释。

由于本书涉及的知识面甚广，译校工作的难度相当大，存在一些缺点和错误是难以避免的，尚望读者不吝指正。

国家土地管理局科技宣教司

1989年7月10日于北京

## 作者序言

这一教材是加拿大不列颠哥伦比亚大学商业和企业管理的教师为学习城市土地经济学课程的学生提供学习材料而编写的。由于加拿大城市制度与美国大不相同，所以使用美国教材是不合适的，而且现有教材在水平上也存在着问题。本教科书是为学习入门课程而准备的。但学习本课程的学生必须有两年的经济学基础，学过中级宏观和微观经济学，从而已了解相应的经济学术语。

现有的教材有两类，即大学的城市经济学和不动产学。前者往往侧重经济分析而不考虑城市制度(*Urban institution*)，而后者又过分具体考虑制度问题。本书则创造了经济概念和经济分析综合在一起的新模式，并使之与国家、地区和地方的制度问题相结合。

此书比较象应用的制度学派城市经济学教科书，它利用经济概念并在制度的框架内加以应用。本书所采用的概念上的和制度上的思想，是具有相当普遍性的和可应用性的，从而，可适用于美国和加拿大。本书同样具有比较性，因为它叙述了不同国家、地区、城市在原理和效用上的相似之处。

编写这本书起源于为我们的课程提供适当的教材，但在实际生活中，我们认为它对于学习应用城市经济思想的类似课程来说，也是适宜的。在学院中或在城市地区规划部门中，要学习城市经济学时，采用这本书都是有益的。学习不动产课程、应用城市经济学课程也会用到这本书。最后，学习城市经济地理学时，参阅本书也极有好处。本书介绍城市经济学的概况、城市土地市

场的概况以及这些市场发挥作用的制度性环境等等。

为达到上述目的，本书划分为三部分。第一部分向读者介绍城市化过程、城市及具有广阔基础的城市土地经济学。第二部分包括必要的经济和制度构思以武装读者，使之用来分析当前城市问题。在第三部分，列出一系列的问题，包括住宅和土地、城市经济类型的变化，以及与城市公共财政和政府机关有关的问题。

I. 牛顿(Isaac Newton)指出，每一代学者能比他们的前人看得更远，是因为更多的现代学者站在前一代知识巨人们的肩上。我们完全赞成这一观点。如果我们的学生在视野、理解力和在城市土地市场的决策上能够取得进步，那正是因为他们站在早期的科学巨人的肩上的缘故。在上一代的学术带头人中，最重要的一位就是R·U·拉特克利夫(Richard U. Ratcliff)。他的开创性著作——《城市土地经济学》(美国麦克戈若-希尔图书公司Mcgraw-Hill Book Compang)1949年出版)尽管已问世40年，但仍是本领域中的最佳著作。拉氏在该书中提出的见解(他的近期著作对其加以补充)今天仍然象20年前一样新鲜和具有鼓舞性。拉特克利夫是不列颠哥伦比亚大学(University of British Columbia)城市土地经济学课题的规模和质量直接负责人。本书的出版归因于同拉氏的无数次谈话和无数次令人愉快的工作午餐。他的学识的影响体现在该课题中并贯穿在本书中。

在他去世前一个月，为本书写好了《绪论》。他的开场白是明晰和深思熟虑的典范，而且以特殊的方式表达出城市经济学的关键问题。由于他参加我们的课题，并允许我们站在他的肩上，我们从他那里得到的东西的确是无法计量的。我们以这本书来铭记他的贡献。

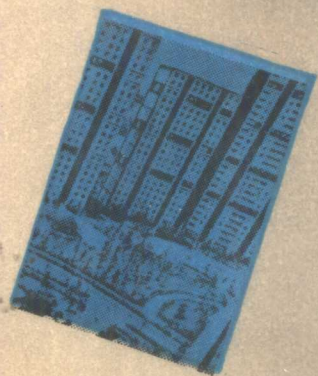
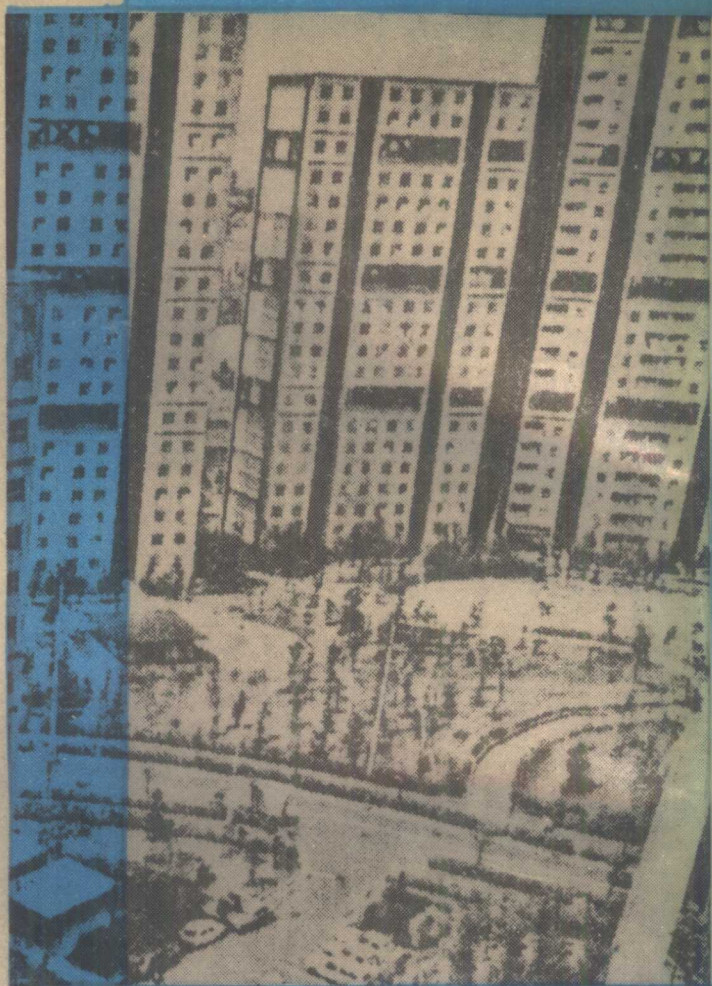
我们向所有对本书的编写、出版提供人力、资料、财力的个人和单位表示衷心感谢。



尽管作了种种努力，尽管我们从朋友们那里得到了咨询和指导，本书仍难免有错。我们对此承担责任并事先向读者表示歉意，而且希望将来能有机会加以改正。

M·哥德伯戈(Michael Goldberg)

P·钦洛依(Peter Chinloy)



ISBN 7-300-00831-3

F·245 定价: 5.15元

封面设计

责任编辑

晓旭

严厚珍

# 目 录

|                  |    |
|------------------|----|
| 译者的话 .....       | 1  |
| 作者序言 .....       | I  |
| 绪 论 .....        | 1  |
| 一、土地和自然 .....    | 6  |
| 二、城市环境 .....     | 8  |
| 三、土地经济学的性质 ..... | 17 |

## 第一编 引言和背景

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 第一章 城市化、城市地区和城市土地市场 ..... | 17 |
| 一、城市化过程 .....             | 17 |
| 二、城市化地区的产物 .....          | 27 |
| 三、城市问题,不可避免的副作用 .....     | 33 |

## 第二编 城市土地经济学基础

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 第二章 城市土地经济学导论 .....       | 40 |
| 一、什么是城市土地经济学 .....        | 40 |
| 二、本书的目的 .....             | 43 |
| 第三章 城市土地需求 .....          | 45 |
| 导言 .....                  | 45 |
| 一、土地招标租金 .....            | 46 |
| 二、城市商业用地 .....            | 53 |
| 三、城市住宅用地 .....            | 57 |
| 四、城市农业、商业和住宅用地需求的总结 ..... | 60 |
| 五、土地用于投机目的的需求 .....       | 62 |

|                                            |            |
|--------------------------------------------|------------|
| 小结 .....                                   | 63         |
| <b>第四章 土地及其设施的供给 .....</b>                 | <b>66</b>  |
| 导言 .....                                   | 66         |
| 一、城市土地开发过程 .....                           | 66         |
| 二、城市土地和房产市场的模型 .....                       | 76         |
| 三、设施的供给,生产函数 .....                         | 80         |
| 小结 .....                                   | 83         |
| <b>第五章 城市开发的资金供应:金融市场、分析手段及私人部门 .....</b>  | <b>84</b>  |
| 一、资金供应与城市开发过程 .....                        | 84         |
| 二、不动产信贷 .....                              | 88         |
| 三、抵押与抵押市场 .....                            | 90         |
| 小结 .....                                   | 109        |
| <b>第六章 地方公营部门 .....</b>                    | <b>110</b> |
| 导言 .....                                   | 110        |
| 一、地方公有资财的理论 .....                          | 111        |
| 二、地方支出 .....                               | 131        |
| 小结 .....                                   | 132        |
| <b>第七章 理解城市土地市场的政治、法律以及其他制度性先决条件 .....</b> | <b>133</b> |
| 一、城市发展过程的政治因素 .....                        | 133        |
| 二、城市发展的法律基础 .....                          | 134        |
| 小结 .....                                   | 154        |
| <b>第八章 土地市场 .....</b>                      | <b>155</b> |
| 导言 .....                                   | 155        |
| 一、土地市场的均衡 .....                            | 156        |
| 二、蛛网(或滞后调节)模式 .....                        | 166        |
| 三、闲置和过度需求模式 .....                          | 168        |
| 四、不完全竞争 .....                              | 171        |
| 小结 .....                                   | 177        |

## 第九章 不动产市场：市场参与者、经纪人和其他信息

|                    |     |
|--------------------|-----|
| 商 .....            | 179 |
| 导言 .....           | 179 |
| 一、交易费用与不动产市场 ..... | 181 |
| 二、中间商问题 .....      | 187 |
| 三、不动产中间商行为模型 ..... | 190 |
| 四、不动产中间商规章制度 ..... | 197 |
| 五、经纪业中的经济问题 .....  | 204 |
| 六、其他交易费用 .....     | 208 |
| 小结 .....           | 208 |

## 第三编 当代城市土地经济学的若干问题

## 第十章 城市土地资源管理：土地利用控制及土地政策 ..... 213

|                        |     |
|------------------------|-----|
| 一、问题和方法的简要说明 .....     | 213 |
| 二、外部因素及相应的城市土地对策 ..... | 214 |
| 三、市场的不完善和政府的现行对策 ..... | 226 |
| 四、经验论据：土地市场干预 .....    | 236 |
| 小结 .....               | 245 |

## 第十一章 住 房 ..... 246

|                      |     |
|----------------------|-----|
| 一、住房市场中的问题 .....     | 246 |
| 二、同质住房 .....         | 254 |
| 三、异质住房 .....         | 257 |
| 四、住房占有方式 .....       | 259 |
| 五、税收政策的作用 .....      | 261 |
| 六、价格和住房需求的收入弹性 ..... | 264 |
| 七、住房供应、生产 .....      | 266 |
| 八、住房供应、规章制度 .....    | 268 |
| 九、住房政策 .....         | 273 |
| 小结 .....             | 278 |

## 第十二章 城市工商业的发展与变化 ..... 280

|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| 导言 .....                                              | 280 <sup>9</sup> |
| 一、城市内和城市之间经济活动选址的最新变化 .....                           | 291              |
| 二、政策干预,失败与成功 .....                                    | 300              |
| 小结 .....                                              | 306              |
| <b>第十三章 地方财政问题 .....</b>                              | <b>308</b>       |
| 导言 .....                                              | 308              |
| 一、不动产税问题 .....                                        | 310              |
| 二、不动产税的影响 .....                                       | 317              |
| 三、不动产税对公用设施的影响 .....                                  | 319              |
| 小结 .....                                              | 325              |
| <b>第十四章 城市管理:某些经济、组织和政治方面的<br/>          问题 .....</b> | <b>327</b>       |
| 导言 .....                                              | 327              |
| 一、地方政府的种种作用 .....                                     | 328              |
| 二、克服困难的办法,组织机构和财政金融改革 .....                           | 335              |
| 小结 .....                                              | 344              |
| <b>第十五章 城市交通 .....</b>                                | <b>346</b>       |
| 导言,交通与土地使用的相互作用 .....                                 | 346              |
| 一、加拿大和美国城市交通概况 .....                                  | 350              |
| 二、城市交通规划 .....                                        | 352              |
| 三、城市交通政策及其选择 .....                                    | 356              |
| 四、交通对城市土地市场的影响 .....                                  | 364              |
| 小结 .....                                              | 367              |
| <b>第十六章 未来城市可能出现的问题 .....</b>                         | <b>370</b>       |
| 一、城市区域未来发展中的困难 .....                                  | 370              |
| 二、与未来发展有关的问题及结论 .....                                 | 379              |
| 结束语 .....                                             | 383              |

## 绪 论

撰写本书的目的是为了使读者广泛了解城市土地经济学、城市经济问题以及如何解决这些问题。但本书首先是要提供一个基本结构，作为以后学习各种教材的参考大纲；提供一个透视问题的框架，这一框架是平衡地和现实地思考这一领域的广阔内容所需要的。

本绪论中提供参考的基本框架，分下列三类问题：（1）土地作为自然资源和普通的经济物资所具有的基本特征；（2）作为基本利用项目之一的人类定居地所具有的演化性和功能性，以及从中派生出的特殊性质的生产率；（3）作为有组织的学科的城市土地经济学所独具的若干特征。作为关于城市土地一般性质的一篇文章，本绪论将对在本书中予以充分展开的若干问题先发表点看法（由于作者不同，本绪论的观点会在不少方面与正文不一致。但这种情况正好说明城市土地经济学是不成熟的，并要求年青一代的学者们去求得正确的答案）。

### 一 土地和自然

某一著名不动产贸易联盟宣布的信条是“土地乃万物之本”（“Under all, the land”）。这一宣言的影响是巨大而深刻的。土地为一切生物提供空间和立足点，土壤的产物是一切生命存在的基础。与土地不可分割并对生命具有同样关键作用的是大气和阳光。此外，地表是创造地球各地多种气候的气象和天文力量和因



子的会合处。

土地作为平面，包括整个地球表面。但平面只是物理、几何概念，并无经济意义。作为生产资源或经济物资的土地，是三维的基本空间，或湿或干，或为海洋、湖泊、河流或为固体土地。对于保障动植物和人类的繁衍、活动及物品制造来说，三维空间是至关重要的。土地的立体性这一概念意味着承认：与一块土地的水平面积相联系着的是地表以下的空间，它包括可为植物提供扎根之处、可容纳肥料、矿物和能源的土壤；地表以上的空间，是大气和气候的领域，它为建筑物和各科生物提供空间，也为从昆虫到飞机等一切飞行物提供空间。

土地一贯被描绘为“自然的恩赐”。具有生产能力和有用性是土地的自然属性。不同地块的区别是由多种不可分割的自然因素的不同组合而形成的。诚然，土地的确是自然的产物，是自然赐予物本身的自然属性的混合物。由于土地是进行一切自然过程的不可或缺的场所，所以把土地和自然加以区别是困难的。一般说来，土地即自然，自然即土地。

人们会观察到，土地的本质及其供养人类之产品，说明为什么土地在人类历史中始终被看作是最有价值的财产。有一个有趣的假说：人类及许多其他生物，都具有占有和保护与其福利相关的土地的固有本能。确实，现代人类对土地所作所为的某些方面，可被看作是强行占有土地的本能的残余，是原始要求的继承。

### 作为联合产品的土地

我们已把土地定义为自然属性的混合物，但是，如果不投入人类劳动的话，无论根据什么定义，土地无论如何也不会成为经济物质。即使是消费自然产品，如采集野果，也得花费劳动。现代农业需要在排水、围篱、农机、建筑等方面耗费大量投资，并