



普通高等教育土建学科专业“十一五”规划教材

高等学校工程管理专业规划教材

Gaodeng Xuexiao Gongcheng
Guanli Zhuanye Guihua Jiaocai

城市与房地产经济学

清华大学 刘洪玉 郑思齐 编著

中国建筑工业出版社

普通高等教育土建学科专业“十一五”规划教材
高等学校工程管理专业规划教材

城市与房地产经济学

清华大学 刘洪玉 郑思齐 编著

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

城市与房地产经济学/刘洪玉, 郑思齐编著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2007

普通高等教育土建学科专业“十一五”规划教材. 高等学校工程管理专业规划教材

ISBN 978-7-112-09510-0

I. 城… II. ①刘…②郑… III. 房地产经济学-高等学校-教材 IV. F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 121061 号

普通高等教育土建学科专业“十一五”规划教材

高等学校工程管理专业规划教材

城市与房地产经济学

清华大学 刘洪玉 郑思齐 编著

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京密云红光制版公司制版

北京建筑工业出版社印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 14 $\frac{3}{4}$ 字数: 357 千字

2007 年 9 月第一版 2007 年 9 月第一次印刷

印数: 1—3000 册 定价: 23.00 元

ISBN 978-7-112-09510-0

(16174)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本书以房地产经济学为主体，全面介绍了城市与房地产经济学的主要理论和研究方法，并对国内外城市经济和房地产市场发展中的重要实践问题进行了深入的理论和实证分析。全书由四篇组成，分别是：城市经济与房地产市场、城市空间结构与土地市场、房地产市场的运行规律、房地产市场中的政府干预。本书可供城市经济学、房地产经济学和住房经济学领域的教师、学者、研究生和高年级本科生使用，也可供工程管理、城市规划、城市管理、土地管理、房地产经济、房地产开发经营与管理、住房政策及相关领域的专业人员参考使用。

* * *

责任编辑：张 晶

责任设计：赵明霞

责任校对：关 健 王 爽

前 言

伴随着城市化进程和房地产市场的迅速发展，房地产业已经成为我国国民经济的支柱产业。不断完善房地产市场体系和行政管理体系，促进房地产业持续健康发展和社会经济可持续发展，是我国房地产领域长期面临的重要任务。

然而，不容忽视的现实是，我国城市经济学与房地产经济学等领域的基础理论研究严重滞后于市场实践，在城市增长、土地利用、城市空间结构、房地产市场运行、住房政策、政府干预等众多研究方向上，缺乏分析问题的共同原则和方法，导致在城市扩张、住房价格、房屋空置、房地产需求、租买选择等许多基本问题上，存在巨大的认知差异。这不仅影响了政策制定者和各类市场参与者的科学决策，也不利于城市理性增长和房地产市场的持续健康发展。此外，当前经济学研究正在快速国际化，各国学者都在国际舞台上竞争合作，积极活跃地发展经济理论，对世界各国经济发展中的实践问题展开实证研究。因此，我国城市与房地产经济学研究也应走出本土，与国际研究范式接轨，用“共同的语言”来就学术问题进行研究和对话。

本书的出版，正是为了满足城市与房地产领域的上述理论和实践需要。本书以房地产经济学为主体，全面涵盖了城市与房地产经济学的主要理论和研究方法。目的是为本领域的学术研究和实践问题分析，提供一个基本理论框架，以及认识和分析问题的基本思路和方法。本书之所以定位于“城市与房地产经济学”，而不是单纯的“房地产经济学”，是源于房地产市场与城市经济之间的紧密联系。从根本上讲，房地产的根本用途是为城市中的居民生活和企业生产活动提供空间服务，即为城市经济提供必要的空间基础和物质载体，它能够促进或者制约城市经济的增长；同时，城市中的各类社会经济活动是房地产需求的根本来源。本书将两者有机融合，这样既能吸收城市经济学中关于房地产市场的关键性理论，使我们能更深刻地理解驱动房地产市场的城市经济动力；又不局限于房地产的物质（空间）层面，同时考虑其作为一种重要的实物资产和金融资产的资产属性，这能够让我们更为全面地把握房地产市场中的经济规律。

本书共分四篇。第一篇介绍了全书的基础理论和方法论，包括城市的本质、房地产空间市场和资产市场的界定与联系、城市经济学与房地产经济学的学科发展和研究方法。第二篇以城市经济学理论为主体，重点解释城市空间结构，即城市土地及其区位的配置过程和配置效率，以及各经济主体的行为规律。该篇从地租理论和竞租函数出发，讨论了传统单中心城市的土地利用和空间结构，以及这一结构在城市扩张和郊区化过程中向多中心城市的演变。同时，还探讨了土地利用管制中的经济规律。第三篇是本书中篇幅最长的一篇，该篇聚焦到房地产市场中，深入分析了住房市场、写字楼市场和零售商业物业市场中供给和需求的决定因素和市场运行规律。读者会发现，对于不同物业类型的市场，其需求的来源有很大差异，例如住房需求主要受城市人口和家庭结构的影响，写字楼物业需求依赖于那些需要在写字楼里办公的产业的就业情况，而零售商业物业需求则源于居民对零售

商品的购买力，正是这些最本质的区别导致了这些市场具有不同的运行规律。第四篇探讨了政府在房地产市场中，以及在房地产市场与城市社会经济相联系的整体体系中，所扮演的角色和发挥的作用。对政府干预方式和干预效果的分析是城市与房地产经济学中的重要部分，这是因为房地产市场中存在着广泛的公共品和外部效应，从而导致市场失灵问题，完全依靠市场本身无法实现资源配置的最优效率，政府干预是必要的。该篇系统论述了应对公共品与外部效应所导致的市场失灵的基础干预方式、住房政策和房地产市场调控。

本书的一个特色是对国内外相关学者众多的前沿理论研究和实证研究成果进行了介绍和评述，其目的是开阅读者的眼界，帮助读者加深对理论和方法的理解，并了解该领域的研究脉络和最新进展。在本书的最后，列出了各章所引用的参考文献。因此，本书搭建的是一个开放式的框架，读者不仅能够从中了解到城市与房地产经济学的基本理论体系和研究方法，而且能够把握学科发展前沿，这对于希望独立开展相关研究的读者寻找研究机会和方向，会有很好的引导和借鉴作用。对本书中的某些话题感兴趣的读者，可以进一步阅读本书所引用的经典文献，以便更为深入地理解理论发展脉络和实证研究方法。

本书可供城市经济学、房地产经济学和住房经济学领域的教师、学者、研究生和高年级本科生使用，也可供城市规划、城市管理、土地管理、房地产经济、房地产开发经营与管理、住房政策及相关领域的专业人员参考使用。

本书由刘洪玉教授和郑思齐博士负责筹划、初稿修改和统稿。初稿编写人员是：孙冰博士（第1章）、吴璟（第2章、第8章）、翁少群博士（第4章、第5章）、任荣荣（第7章）、张宇（第9章、第10章、第11章）、王松涛（第12章、第14章）、刘洪玉和郑思齐（第3章、第6章、第13章）。第二至六稿由刘洪玉、郑思齐、张宇、吴璟、王松涛进行修改和整理。张宇负责书稿的格式整理和图片公式编辑。谢岳来博士、范亮亮博士、孙峤博士和付蓓蓉参加了本书的编写工作。本书是清华大学房地产研究所集体智慧的结晶，研究所的许多老师和同学都贡献了他们的相关研究成果。

本书的编写工作历时四年，历经六稿。在这个过程中，作者得到了建设部工程管理专业教学指导委员会和中国建筑工业出版社的热情鼓励和大力支持，是他们的坚持和执着，促使了本书的尽早出版。本书编写过程中，参阅了国内外大量研究成果，在此对有关著作者表示衷心感谢。

限于作者的学识和水平，书中内容肯定有许多疏漏、不妥当，甚至谬误之处，深盼国内外同行给予批评指正，以便作者再版时进一步修改完善。

刘洪玉 郑思齐

2007年5月25日，于清华园

目 录

第一篇 城市经济与房地产市场

第 1 章 城市的本质	1
1.1 城市的经济含义与形成原因	1
1.1.1 城市的经济和行政含义	1
1.1.2 城市形成的原因	2
1.1.3 城市经济的特点	3
1.2 城市的数量和大小	4
1.2.1 中心地理论	4
1.2.2 城市数量和大小的实证研究	6
第 2 章 房地产与房地产市场	8
2.1 房地产和房地产市场的特殊性	8
2.1.1 房地产和房地产市场	8
2.1.2 房地产的特殊性	8
2.1.3 房地产市场的特殊性	10
2.2 房地产空间市场与资产市场	11
2.2.1 房地产空间市场	11
2.2.2 房地产资产市场	12
2.2.3 房地产空间市场与房地产资产市场的联系	12
2.2.4 房地产市场的短期与中长期运行特征	15
第 3 章 城市与房地产经济学的学科发展与研究方法	17
3.1 城市经济学的学科发展与流派	17
3.1.1 城市经济学的学科发展	17
3.1.2 城市经济学的主要流派	17
3.2 房地产经济学的发展历程	18
3.2.1 基本假设的演变	18
3.2.2 研究内容和研究方法的演变	19
3.3 城市经济学与房地产经济学的关系	19

第二篇 城市空间结构与土地市场

第 4 章 城市中的地租与土地利用	21
4.1 经济活动与土地利用	21
4.1.1 城市经济活动的聚集	21

4.1.2	不同类型的城市经济活动	22
4.1.3	不同类型经济活动与土地利用	23
4.2	地租与地租理论	23
4.2.1	地租的含义	23
4.2.2	李嘉图地租理论	24
4.3	竞租函数	25
4.3.1	城市土地市场与竞租函数	25
4.3.2	企业竞租函数	26
4.3.3	交通设施的作用	28
第 5 章	传统城市的土地利用和空间结构	30
5.1	单中心城市的土地利用	30
5.1.1	单中心城市中企业的竞租函数	30
5.1.2	单中心城市中家庭的竞租函数	31
5.1.3	单中心城市中的土地利用模式	33
5.2	单中心城市的一般均衡模型	35
5.2.1	土地市场和劳动力市场的相互影响	35
5.2.2	引入地铁对一般均衡情况的影响	36
5.3	单中心城市中不同收入群体的居住群分	37
第 6 章	城市空间结构的演变与发展	41
6.1	城市郊区化	41
6.1.1	概述	41
6.1.2	制造业的郊区化	42
6.1.3	人口的郊区化	44
6.1.4	第三产业的郊区化	47
6.2	多中心城市的形成和城市扩张	49
6.2.1	多中心城市的形成	49
6.2.2	城市扩张和城市蔓延	51
第 7 章	土地利用管制及其经济规律分析	53
7.1	土地利用管制简介	53
7.1.1	土地利用管制的内涵	53
7.1.2	土地利用管制的历史沿革和制度背景	53
7.1.3	土地利用管制的具体内容	54
7.1.4	规划限制对土地利用的影响	56
7.2	土地利用管制的经济学分析	58
7.2.1	用地性质限制的经济学分析	58
7.2.2	容积率限制的经济学分析	58

第三篇 房地产市场的运行规律

第 8 章	住房市场的需求、供给和价格	61
--------------	----------------------------	-----------

8.1 住房需求	61
8.1.1 住房需求量的度量	62
8.1.2 住房需求方程与住房需求弹性	62
8.1.3 住房特征与特征价格模型	64
8.1.4 住房租买选择	66
8.1.5 住房交易成本的阻滞效应	68
8.2 住房价格	69
8.2.1 住房价格的含义	69
8.2.2 住房价格的度量	70
8.2.3 住房拥有成本	74
8.3 住房供给	77
8.3.1 住房供给的构成	77
8.3.2 住房供给弹性	78
8.3.3 住房供给与城市增长	79
8.3.4 城市开发与再开发模式	81
8.4 住房抵押贷款市场	82
8.4.1 住房金融体系概述	82
8.4.2 住房抵押贷款	85
8.4.3 住房抵押贷款二级市场	88
8.5 住房市场细分、过滤模型和隔离现象	90
8.5.1 住房市场的细分	90
8.5.2 住房市场的过滤模型	91
8.5.3 住房市场的隔离现象	93
第9章 住房市场的运行规律与周期循环	95
9.1 住房市场中空置、销售时间与价格间的理论联系	95
9.1.1 空置及其相关概念	95
9.1.2 空置与住房配置	97
9.1.3 空置、销售时间与住房价格	98
9.1.4 住房匹配模型	100
9.2 住房市场的存量—流量模型	101
9.2.1 存量—流量模型的构建	101
9.2.2 模型算例	104
9.3 房地产市场周期循环	105
9.3.1 房地产市场周期循环的本质	105
9.3.2 房地产市场周期循环的表现	107
9.3.3 形成房地产市场周期循环的原因	108
9.3.4 房地产市场周期循环的量测与分析	111
第10章 写字楼市场的运行规律	114
10.1 写字楼与写字楼市场	114

10.1.1	写字楼及其特点	114
10.1.2	写字楼分级	115
10.1.3	写字楼开发投资的运营方式	117
10.1.4	写字楼市场及其运行	118
10.1.5	写字楼市场的周期循环	120
10.2	写字楼租金与租约结构	122
10.2.1	写字楼租金与使用成本	122
10.2.2	写字楼的租约结构	123
10.3	写字楼市场需求分析	125
10.3.1	写字楼市场需求预测的基本方法	125
10.3.2	根据租户特征深化写字楼市场分析	126
10.3.3	企业类型对写字楼市场需求分析的影响	126
10.3.4	写字楼需求空间分布特征的影响	127
10.3.5	影响写字楼市场需求分析的其他因素	128
10.4	写字楼市场供给分析	129
10.4.1	写字楼市场供给分析的数据需求	129
10.4.2	写字楼空间存量分析	131
10.4.3	建设中项目的分析	132
10.4.4	未来建设项目的估计	132
10.4.5	供给预测和结论	133
10.4.6	投资收益水平对供给的影响	133
10.5	写字楼市场运行的结构式模型	135
10.5.1	三个重要的恒等关系	135
10.5.2	写字楼需求模型	136
10.5.3	写字楼供给模型	137
10.5.4	写字楼市场运行机制	137
第 11 章	零售商业物业市场中的竞争行为与空间特征	139
11.1	零售商业物业及零售商业物业市场	139
11.1.1	零售商业物业	139
11.1.2	零售商业物业的特点	139
11.1.3	零售商业物业市场	141
11.2	古典和新古典零售商业物业基本理论	142
11.2.1	零售商业物业的市场区域	143
11.2.2	古典的零售商业竞争理论	145
11.2.3	新古典主义零售商业理论	147
11.3	零售商业物业商圈测定的引力模型	148
11.3.1	Reilly's 的零售引力定律	149
11.3.2	Converse 的新零售引力定律与 Ellwood 的修正	149
11.3.3	Huff 的概率模型	150

11.3.4 改进的 Huff 概率模型	151
11.4 大型购物中心中不同零售店的位置选择	154
11.4.1 零售店的位置选择理论	154
11.4.2 分析零售店位置选择的模型方法	156
第四篇 房地产市场中的政府干预	
第 12 章 地方公共品、外部效应和政府干预	159
12.1 地方公共品、外部效应与地方政府的角色	159
12.1.1 城市经济中的地方公共品	159
12.1.2 城市经济中的外部效应	160
12.1.3 地方公共品案例分析：公共开放空间	162
12.2 地方政府、公共服务提供与物业税	163
12.2.1 政府级别与公共服务提供	163
12.2.2 地方政府提供公共品的决策模式	165
12.2.3 物业税与地方公共财政	168
12.3 应对外部效应的政府干预方式	174
第 13 章 住房政策	176
13.1 住房政策的目标和内容	176
13.1.1 为什么需要住房政策	176
13.1.2 住房政策的目标	177
13.1.3 住房政策的内容	180
13.2 公共住房补贴政策	183
13.2.1 住房补贴政策目标的层次	183
13.2.2 供给导向型的住房补贴政策	183
13.2.3 需求导向型的住房补贴政策	186
13.2.4 供给导向型和需求导向型住房补贴政策的比较	187
13.3 住房金融、税收和市场管制政策	191
13.3.1 住房金融政策	191
13.3.2 住房税收政策	193
13.3.3 住房市场管制政策	194
第 14 章 房地产市场调控的原理与效果评价	196
14.1 房地产市场调控的原理和方法	196
14.1.1 政府对房地产市场进行调控的必要性	196
14.1.2 政府调控房地产市场的基本步骤	197
14.1.3 政府对房地产市场进行调控的政策目标	198
14.1.4 政府调控房地产市场的政策工具	203
14.2 房地产市场调控的分析与评价	205
14.2.1 政府调控总体效果的实证分析	205
14.2.2 政府规划管制政策工具的实证分析	206

14.2.3	政府调控政策对价格泡沫和预期的实证分析	207
14.2.4	案例分析 1: 是否应该取消期房预售制度	209
14.2.5	案例分析 2: 政府调控政策是否有效平抑了商品住房价格	214
参考文献		220

第一篇 城市经济与房地产市场

房地产的根本用途是为居民生活和企业生产活动提供空间服务，这就使得房地产与城市经济紧密结合在一起：房地产为城市经济提供了必要的空间基础和物质载体，它能够促进或者制约城市经济的增长；反过来，城市中的各类社会经济活动是房地产需求的根本来源。可以说，离开了城市经济这个背景，房地产经济研究就会缺乏坚实的基础，这也是将本书定位为“城市与房地产经济学”的主要原因。本篇第1章将从一个较广泛的视角，介绍城市和城市经济的相关理论；第2章则将镜头拉近，探讨房地产与房地产市场的基本特征和分析方法；第3章将两者相融合，以城市经济学和房地产经济学的学科发展历程为主线，介绍该领域的知识体系、学科流派及两者之间的关联关系。

第1章 城市的本质

在夜晚，如果我们从高空俯视大地，城市往往是灯火通明、生机勃勃的地方，而城市周边的大片地区则是一片黑暗，偶尔有点点灯光来自于散布的村落。这给了我们一个直观的感觉，城市的形成来源于人们对聚集的需求。那么，为什么人们愿意聚集在一起？城市会在哪里形成？城市与乡村的本质区别是什么？这里，首先让我们从认识城市的本质开始，探寻房地产和城市经济之间紧密联系的内在机理。

1.1 城市的经济含义与形成原因

1.1.1 城市的经济和行政含义

从城市经济学的角度出发，如果某一地理区域在相对较小的范围内容纳了相对较多的人口，或者说某一地理区域具有相对较高的人口密度，则该区域就可以被称之为城市。城市经济学旨在考察城市内部存在频繁互动关系的各种经济活动，只有当家庭和企业的聚集达到一定程度时，这些经济活动才能够发生。因此，从经济意义上而言，通常将人口密度作为判别城市的标准。

在实际操作中，还需要为城市赋予定量化的标准。例如，美国国家统计局（U.S.Census Bureau）在定义城市化区域（Urbanized Area）时，要求该区域必须拥有至少一个中心城市及其辐射区，人口密度要超过1000人/英亩，并且该区域的总人口要至少达到5万人。如果想成为一个都市区（Metropolitan Area），除了要满足城市化区域的人口密度要求外，中心城市的人口需要高于5万人，或者整个区域的总人口要超过10万人。

除了从经济角度定义城市外，人们日常生活中更为熟悉的是从行政区划的角度对城市进行定义。在中国，人们通常所指的“城市”是对应于行政建制中“市”的概念，即经中华人民共和国民政部批准的建制城市。其下又通常包括两层概念：其一是市辖区，即该城市下辖的行政区（属县级行政单位，包括城区和郊区），通常只是城市整体中的一部分；其二是市域，除市辖区外，还包括市辖县、县级市等，包含了城市的全部范围。在美国，行政上的“城市”被定义为“某一市政当局行使职权并提供公共服务的区域”，这个区域往往要小于城市化区域。

可以看到，从经济角度和行政角度对城市的界定存在一定的区别。在中国，采用行政的定义时，“市”中会包含大量非城市化的区域，还会包含若干市辖县、县级市等。但实际上，从经济角度看，市辖县和县级市中的人口密集区域应当被看作独立的城市。即使采用市辖区的概念，其中仍然包含了相当部分的远郊区，这些远郊区并不是经济意义上的城市。由此可见，在中国，基于行政范畴的城市定义通常超出了基于城市经济范畴的城市定义。但在其他国家，这两者的大小关系有可能是相反的。因此，在进行与城市相关的研究和使用各种统计数字时，特别是在进行国内外比较时，应当特别注意上述区别。

除行政区划外，中国的统计体系中也存在一些接近于城市经济学角度的城市概念，例如“建成区”（build-up area），它是指城市行政区内实际已成片开发建设、市政公用设施和公共设施基本完备的地区。包括市区集中成片的部分以及分散在近郊区域、已集中开发并具有基本完善的市政公用设施的部分。但除建成区面积外，中国目前还缺少针对建成区的其他统计数字。

1.1.2 城市形成的原因

概括而言，造成工作机会集中、产品和服务丰富，进而吸引大量人群聚集成为城市的原因主要有三个：地区间的比较优势（comparative advantage）、生产的规模经济（economy of scale）以及生产与市场销售的聚集经济（agglomeration economies）。地区比较优势使得地区间的贸易变得有利可图，地区间贸易促进了市场型城市的发展；生产的内部规模经济使得工厂生产商品比个人生产具有更高的效率，工厂生产商品促进了工业型城市的发展；聚集经济促使同类的公司和不同类的公司都聚集在城市里，促进了大城市的发展。

各种经典的城市经济学著作在开篇之首，都会介绍这三个解释城市形成原因的经典理论。这里我们主要参考O’ Sullivan(2000)的《城市经济学》，简要介绍这三个理论的基本原理。

(1) 比较优势

比较优势的概念可以用发生在两城市之间的贸易模型来解释。在此，用小麦和棉花的生产为例。假设城市 A 比城市 B 具有更高的生产力。在表 1-1 显示的数据中，城市 A 在生产小麦和棉花上均具有绝对优势：城市 A 每小时生产的小麦是城市 B 的 2 倍，生产的棉花是城市 B 的 6 倍。

两城市生产小麦和棉花的比较优势 表 1-1

	每小时劳动的产出		生产的机会成本	
	城市 A	城市 B	城市 A	城市 B
小麦	2 单位	1 单位	3 单位棉花	1 单位棉花
棉花	6 单位	1 单位	1/3 单位小麦	1 单位小麦

比较优势的概念基于机会成本的原则。在 1 小时内，城市 A 可以生产 6 单位棉花或 2 单位小麦，因此棉花的机会成本是 $\frac{1}{3}$ 单位小麦，小麦的机会成本是 3 单位棉花；而城市 B 可以生产 1 单位棉花或 1 单位小麦，所以小麦的机会成本是 1 单位棉花，反之亦然。由于，城市 A 生产棉花的机会成本是 $\frac{1}{3}$ 单位小麦，而城市 B 则是 1 单位小麦，因此城市 A 在生产棉花上具有比较优势。同样的原理，城市 B 在生产小麦上具有比较优势。这就导致了地区间分工，以及城市间贸易的出现。

但是，在现实条件中，只有当两个城市之间的生产力差别足以弥补小麦和棉花在两地区间的运输成本时，地区间的贸易才有利可图。这里就引出了贸易的交通成本的概念。贸易只有在交通成本小于生产力差别时才会发生。进一步来说，如果在交通上具有规模经济，贸易会导致贸易城市的形成和发展。

(2) 规模经济

单纯的比较优势并不足以促使城市的形成，因为如果两个城市中的生产效率始终保持不变，劳动者完全可以采用家庭作坊式的生产形式，而不会出现聚集。但在工业化生产中的情况并非如此，当劳动者聚集在一起时将形成更高的生产效率，即所谓的规模经济，从而导致了工厂的产生。这一方面是因为劳动者可以形成分工，从而在大量重复劳动中提高熟练程度，且避免了在各工序间的转换；另一方面，劳动者聚集后有可能购买价格更高、效率更高的大型机器设备。正是由于规模经济的存在，工厂式的集中化大生产取代了分散的家庭式生产，从而带来了生产者和消费者的聚集，这就为城市（尤其是工业城市）的形成奠定了基础。

(3) 聚集经济

不仅生产者个体的聚集能够形成规模经济，企业的聚集也具有类似的效果。当企业聚集在一起时，每个企业都会因为其他企业的存在而提高生产效率或降低生产成本，即存在正的外部性（positive externality）。这一现象被称为聚集经济。

具体而言，聚集经济又可以分为两个层次。第一个层次是企业外部、产业内部的聚集经济，也被称为“产业内聚集经济”，或“本地化聚集经济”（localization economies）；第二个层次是多个行业（产业）向城市区域集中形成的聚集经济，也被称为“产业间聚集经济”，或“城市化聚集经济”（urbanization economies），主要体现了从事不同产业的企业间的外部性。聚集经济的产生存在多种原因。首先，相同类型企业的聚集能够吸引原材料和中间产品供应商，从而降低原材料的购买和运输成本，产业链上下游企业的相互接近也有助于交易成本（包括运输成本、搜寻成本等）的降低；其次，企业聚集将带动劳动力市场的聚集（labor market pooling），从而降低其通勤成本，并方便其在各企业间流动，也方便雇主在更大的范围内挑选合适的雇员，从而提高劳动力市场效率；最后，企业聚集促进了相互之间的沟通和交流，使得知识、技术、经验等能够更为便捷地在劳动力之间和企业之间传播，形成显著的“知识外溢”（knowledge spillover）效应。

聚集经济现象的存在，使得更多的企业集中在一起，从而促进了城市规模的扩大。

1.1.3 城市经济的特点

与国家经济相比，城市经济存在两个很重要的特点。首先，城市没有自己的货币，相应地也不能制定自己的货币政策。这就意味着城市不能通过增加或减少货币供应量来刺激或延缓自身经济的增长速度，也不能通过汇率来调整城市间的输入或输出。因此，城市经

济在很大程度上依赖于所在国家的经济。第二，与国家经济不同，城市经济是完全开放的。在城市间，商品、劳动力和投资的流动不存在任何法律上的障碍（例如关税和配额）。加之语言和文化相同，造成了城市间商品和服务的高度流通。不同城市通过相互之间的外部贸易，获得各自所需的要素，形成产品和各种要素的输入和输出：某一城市中的企业可能为遍布全国各城市中的客户提供商品或服务形式的产品输出；经济增长缓慢的城市的储蓄通常超过投资，这些多余资金就会转移到增长迅猛的城市，同时中央政府的税收和转移支付也成为资本流动的一种途径；劳动力往往是从经济增长速度较低的城市流向经济增长速度较高的城市。

城市经济的完全开放性和城市间经济的高度流通性，使得城市经济中的各组成部分可以依照其产品流向划分为两大部门。将产品或服务销往城市以外的企业被称为输出型产业；相反，产品或服务主要面向城市内部消费者的企业被称为非输出型企业。当任何 1 元钱通过输出型企业出售产品或服务的途径作为销售收入进入到某城市后，首先以工资或房租的形式支付当地的生产要素，并转化为要素所有者的收入；之后，这些收入被花掉，一部分用于消费其他城市输出的商品或服务，并流出城市，另一部分则用于消费由本城市非输出型企业提供的商品和服务，而这部分资金同样转化为生产要素所有者的收入，从而形成循环。由此可见，城市经济中输出型企业获得的 1 元钱通过非输出型企业的反馈效应，最终可以为整个城市经济带来远远超过 1 元钱的总收入，这种关系被称为城市经济乘数。因此，输出型产业通常被视为带动城市经济增长的主导力量。同时，也正是因为这一机制，各个城市的经济尽管貌似相对独立，但事实上仍紧密地联系在一起，并表现出相似的周期波动特征。

1.2 城市的数量和大小

1.2.1 中心地理论

前面讨论了“为什么会有城市”这一问题，在此基础上，还需要进一步解决两个问题：首先，在特定区域里会形成多少城市，即城市发展的数量问题；其次，为什么有些城市的规模比较大，而另一些比较小，即城市发展的大小问题。由德国地理学家克里斯塔勒（Christaller）最早提出并逐步完善的中心地理论（central place theory）提供了一套预测特定区域内城市数量、规模和范围的方法，从而为解释这两个问题提供了思路。

许多城市经济学教科书都采用下面这个简单的抽象模型来介绍中心地理论（例如 O' Sullivan, 2000）。假设存在一个对外封闭的圆形区域，区域总人口为 12 万人，初始状态下为均匀分布。该区域中只存在三种消费品：日用便利品、书籍和家具电器。对不同商品，其人均需求和规模经济有所差异，但对于同种商品而言在一段时间内将保持一致：每 12 万人需要一家家具电器商城，每 2 万人需要一家书店，每 5000 人需要一家便利超市。进一步的，假设该区域内商店的区位选择与投入成本无关，即处于任何一点上都可以以相同的价格获得所有所需的原料。

中心地理论认为，企业会以尽可能接近消费者为目标进行区位选择，并相应的形成若干市场区（market area）^①，而这些市场区正是形成城市的基础。仍以上述抽象模型为例。

① 市场区（market area）也称为“市场区域”或“市场域”，在商业地产领域也被称为“商圈”。

在这个区域内仅需要唯一的一家家具电器商城（以下简称“家电城”），为了使消费者的总交通成本最小，加之初始状态下人口均匀分布，该家电城应选择坐落于该区域的中心位置上。此时，为了降低通勤成本，家电城员工将选择居住在接近商店（亦即接近区域中心）的位置上，从而使得区域中心周边人口密度提高，并进而形成城市，即图 1-1 中的城市 A。

书店同样会将区域划分为若干市场区。如果区域内人口仍然保持均匀分布，则它们应当将该区域划分为四等分，并分别处于其中心位置。但由于家电城的存在，区域中心已经存在一个人口聚集的城市。假设该城市的人口可以支撑对 2 家书店的需求，而剩余的 4 家书店则将区域内的剩余部分四等分，各处于其中心位置。类似的，在这 4 家书店周边也会出现人口聚集，也形成 4 个新的城市，即图 1-1 中的城市 B。

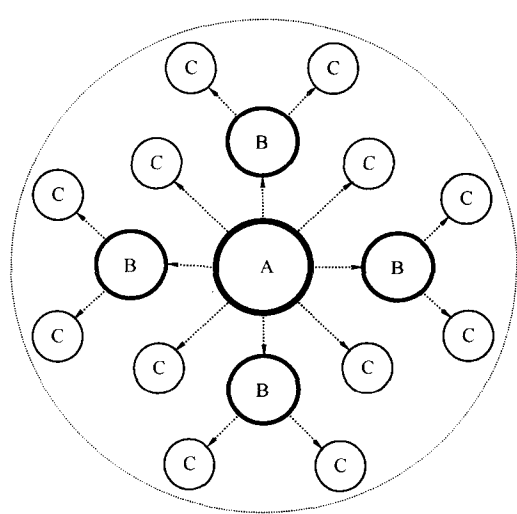
便利超市的分布同样会受到现有城市的影响。假设 A 的人口足以支撑 4 家便利超市，B 的人口则足以各支撑 2 家便利超市，其余 12 家将剩余区域十二等分，并各处于其中心位置，且同样在其周边形成城市，即图 1-1 中的城市 C。

在这种情况下，该区域内一共形成了 17 个城市。其中，区域中心的城市 A 拥有最大的规模，不仅具有最多的人口（根据假设其人口规模应为 2 万人，以支撑 4 家便利超市），而且具有最完整的产业，销售所有的三种商品：家具电器销往区域内的所有城市，书籍除满足城市自身需要外，同时销往周边的 4 个 C 城市，便利超市则仅满足城市自身需要。城市 B 规模居中，人口为 1 万人（支撑 2 家便利超市），城市中仅存在书店和便利超市两种产业，前者除满足自身需要外，同时销往周边的两个 C 城市，后者仅供城市内部人口使用。城市 C 规模最小，人口 5000 人（支撑 1 家便利超市），并仅具有一种产业。简单而言，根据中心地理论，区域内形成了三种等级的城市：城市 A 具有最高等级，城市 B 居中，城市 C 等级最低。每个城市都向比其等级低的城市输出商品，同时从比其等级高的城市输入商品，但同一等级的城市间不进行交易。

现实情况无疑远远复杂于上述简化模型，中心地理论也相应地进行了各种发展和完善，但从这一简化模型得出的以下三个基本结论仍具有重要意义。

首先，城市会在规模和范围上出现分化，而这种分化源于不同商品在人均需求和规模经济上的差异性。相反，如果不同商品在人均需求和规模经济上不存在差异，则区域内的城市将保持均一。

其次，特定区域内城市的主体将是大批中小城市，而大城市数量则是有限的。从简化模型中可以看出，大城市的出现源于存在一些人均需求量较低或规模经济要求高的产



A 城（2 万人）：家具电器商城、书店、便利超市
B 城（1 万人）：书店、便利超市
C 城（5000 人）：便利超市
图中箭头表示有商品沿箭头所示方向流动。

图 1-1 中心地理论的抽象模型