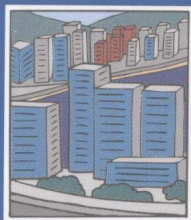


CHENGSHIJINGJI YU CHENGSHIZHENGCE

城市经济与城市政策

丁成日 著



商務印書館
THE COMMERCIAL PRESS

城市经济与城市政策

丁成日 著

商务印书馆

2008年·北京

图书在版编目(CIP)数据

城市经济与城市政策/丁成日著. —北京:商务印书馆, 2008

ISBN 978-7-100-05437-9

I. 城… II. 丁… III. 城市经济学 IV. F290

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 039448 号

所有权利保留。

未经许可,不得以任何方式使用。

城市经济与城市政策

丁成日 著

商务印书馆出版

(北京王府井大街36号 邮政编码 100710)

商务印书馆发行

北京瑞古冠中印刷厂印刷

ISBN 978-7-100-05437-9

2008年1月第1版

开本 787×960 1/16

2008年1月北京第1次印刷

印张 19 1/4

定价: 31.00 元

谨以此书献给我高龄的母亲和过世的父亲，没有言语能够表达我对他们的爱和感激。他们一生的勤劳、正直、坦诚和乐观是我继承的最大财富。

——一个农民的儿子

自序

城市一直是我关注的重点。主要有两个原因：城市中人类的集聚强度和城市的变化速度。美国作为世界头号经济大国，城市建成区面积占其国土面积2%~3%，但是城市集中了全国人口的78%、国民生产总值的80%以上。其他国家（日本、英国、德国等）基本上类同。城市的发展速度无论从规模还是从空间尺度都是惊人的，比如，深圳在短短的20多年里从3万多人、几平方公里的小渔村发展到150多平方公里、1000万人的现代化都市。可以说深圳是一个特例，但其他城市，如北京、上海、广州等发展速度也可以说是空前的。其他国家，如日本、韩国在快速城市化发展过程中（1950~1970年），一些城市也经历了高速的扩张。

城市的快速发展和城市中人类活动的高度集聚一方面带来许多问题和挑战，另一方面也为城市发展规律的探索提供了机会和舞台。城市的问题和挑战主要表现在就业、住房、城市交通、城市环境、健康和公共卫生、城市公共服务和基础设施等。为更好地解决和应对这些问题和挑战，要求学者和决策者更充分地发挥智慧。城市是一个非常复杂的系统，其快速的发展有助于我们在有限的时间内充分地观察和体验城市发展轨迹，有助于我们了解和把握城市要素之间的相互关联，有助于我们认识城市发展的动力机制和自身规律，有助于我们发展和充实理论、实现理论的升华。

我个人认为城市经济学理论是城市政策的基石。许多政策（土地、住房、交通、地方公共财政、城市基础设施等）都需要城市经济学作为依托，通过对城市有限资源（土地、劳动力、资本）的最优分配和组合，实现社会福利的最大化；通过更正市场失效、减少城市交易成本（与城市病相关），实现城市集聚效益的最大化；通过合理和科学地进行政府（管理和规划）与市场（经济杠杆和价格规

律)的分工,实现社会经济发展目标的协同发展。

本书是我十几年来从事城市经济研究和教学的粗浅体会。本书既有纯理论的论证,又包含对现行政策的分析和实证案例分析;既涉及国外研究又包含国内研究;既有定量的实证分析又有定性的案例分析。需要指出的是,本书涉及的城市经济学和城市政策的内容非常有限,希望有更多的学者共同来探索这个领域。

没有一个现成的理论和国际经验可以直接地用于指导中国如此空前绝后的城市化进程和发展速度,因而学者和决策者一方面需要积极地学习理论和国际经验,另一方面更要勇于探索和创新,分析中国城市发展的模式及其与政策之间的互动,加深理论认识,为中国城市发展决策提供科学依据。中国规模如此之大的城市化和速度如此之快的城市发展不仅为学者和决策者提出问题和挑战,同时也为他们智慧和学识的充分发挥提供了无穷的机会和巨大的舞台。希望中国的学者珍惜和把握这个千载难逢的机会!

丁成日

2007年11月16日

前 言

城市化与城市发展战略是国家社会经济发展战略的重要组成部分之一。城市经济在国民经济中的比重远远大于城市人口占国家总人口的比重,特别在发展中国家更是如此。当城市化或城市发展与经济发展或工业化相协调时,城市发展就呈现可持续发展状态,诸多城市问题(如就业、环境、交通、住房、社会保障、公共安全和居民健康等)就不太突出,城市在可持续的发展轨道上运转。有效的城市管理措施和城市发展战略不仅可以提高城市的社会、环境、文化等多方面的协同发展,更重要的是可以促进城市经济资源的合理配置,从而提高利用效率,推动经济增长,带动城市的可持续发展。

中国正进入快速城市化时期,面临巨大的挑战。诸多问题逐步凸现出来,如:如何最优地或科学地制定政策以推动城市经济发展,从而产生足够大的劳动力需求来充分吸收从农村来到城市的大量移民?如何制定住房政策,从而为大量来自农村的低收入的新城市移民提供住宅保障?如何制定合理的社会保障和城市服务(如教育、医疗、安全、健康等),保证城市正常地运转?如何提供城市基础设施,进行城市融资,既保证城市经济发展,又使城市居民安居乐业?如何制定土地政策,既充分考虑耕地保护和粮食安全,又能以合理的土地价格为城市经济发展提供土地供给?类似的问题和挑战不胜枚举。

希望通过本书帮助读者了解和掌握城市经济学理论,并能够运用城市经济学理论分析城市政策,为科学和理性地制定城市政策提供依据。全书共分为三大部分。

第一部分,理论篇。第一章介绍城市经济学的概况,包括城市存在和发展的经济动力、城市经济学理论发展等。第二章从理论角度系统地描述城市空间结构。在回答什么是地租、地价的基础上,论述城市空间结构(静态)的表述

途径和度量方法,然后分析其理论基础,通过理论推理,讨论房价和地价的空间递减规律的表征和原因。第三章试图回答以下几个问题:为什么城市会在特定的地区形成?什么是城市形成的源动力?收益增长、贸易收益以及市场地点在这个过程中扮演了什么角色?企业地点的角色是什么?完全竞争的实际是否和空间模型所模拟的结果相一致?第四章和第五章将劳动力经济学与城市经济理论模型相结合,推导出以劳动力分布为轴线的空间均衡结构模型。第六章论证了城市增长导致土地价值的增值的观点,认为这为地主进行土地投机行为提供了经济刺激。第七章得出了地方政府在城市基础设施平均成本价格体系和基础设施不能连续投资的情况下,可以通过管理城市增长边界和控制城市增长来提高社会福利的结论,并且运用比较静态分析方法推导出城市增长边界的特性。

第二部分,政策和措施的理论分析篇。本部分侧重于对管理和控制城市增长的措施——基础设施投资和城市增长边界——进行理论分析。这是我的博士论文(英译中)的主要研究内容。第八章简单地介绍了以基础设施投资和城市增长边界为对象的城市增长管理和控制手段的理论和实践。第九章通过理论模型系统地分析和论证认为,地方政府可以通过基础设施的最优投资(控制投资时机和投资规模)有效地管理城市增长,实现基础设施利用的最佳效率。本章的模型是建立在地方政府对基础设施的投资非连续的基础上的,也就是说,基础设施的累计投资在时间轴上表现为间断性连续(离散点为投资的时间)。当没有投资时,基础设施的资本存量保持恒定。第十章主要构建城市增长边界规范模型(Formal Model),论证了当基础设施服务不能按照边际成本原则定价时,地方政府可以通过制定城市增长边界实现模型得出的基础设施有效供给的次优解。本章还阐述了最优城市增长边界的存在性、唯一性和持续性。最后分析了最优城市增长边界的解析行为。第十一章整合了基础设施投资模型和城市增长边界模型,根据基础设施投资对城市增长边界的影响,总结了城市增长的四个最优方式。这对制定城市可持续发展规划有着积极的现实意义。

第三部分,应用篇。本部分侧重于城市政策分析。第十二章通过对土地价格和城市土地发展强度的计量经济学模型的论证,实证分析了正在形成和发展的土地市场对城市空间结构的影响。第十三章以美国俄亥俄州克利夫兰

市为例,分析住宅投资的房地产外部效应。并通过将空间滞后变量引入住房特征价格模型,揭示住宅投资显著地影响周围的房地产价格的事实。同时这个住宅投资外部影响效应表现出明显的规模经济效应和社区效应。也就是说,住宅投资影响随着投资的规模和社区的品质而变化。第十四章运用经济学原理分析我国土地政策对住房价格的影响。第十五章通过简单的理论模型分析了土地利用、房地产发展和城市政策之间的相互关系。第十六章在评估基准地价的基础上,认为土地基准地价系统不利于土地资源的最佳利用,并制约土地和资本资源的最佳配置。

本书可作为大专院校教材或参考资料,对在城市经济、区域经济、城市增长理论、城市规划、城市基础设施投资、城市政策、土地管理等方面感兴趣的教学研究人员也会有一定的帮助。

目 录

第一部分 城市经济理论

第一章 城市经济学概论	3
第一节 城市和城市的地位	3
第二节 城市化与城市发展	5
第三节 城市增长的经济学动力	6
第四节 城市经济理论发展的历史回顾	11
第二章 城市空间结构理论	16
第一节 地租	16
第二节 地价	19
第三节 杜能的农业区位理论与农业空间结构	20
第四节 城市空间结构	23
第五节 城市住房价格及其空间变化规律	26
第六节 城市土地价格及其空间变化规律	30
第七节 土地发展的最佳时机	34
第三章 集聚经济学	40
第一节 经济地理和中心—外围模型:城市间的集聚	41
第二节 城市集聚模型:城市内的集聚	50
第四章 城市失业与有效工资	58
第一节 标志(Benchmark)模型	58
第二节 内生的住房消费	67
第三节 城市结构	73
第四节 自由进入的长期均衡	81
附 录:贝尔曼(Bellman)等式的导出	86

第五章 城市失业和寻找工作	89
第一节 标志(Benchmark)模型	89
第二节 内部搜寻强度与住房消费	95
第三节 城市结构	97
第六章 土地价值与城市增长	102
第一节 城市经济动态理论模型:土地价值与城市增长	103
第二节 理论应用:土地价值与城市增长、城市政策	107
小 结	109
第七章 利用城市增长边界来管理城市增长:理论分析	111
第一节 研究概述	111
第二节 城市增长和拥挤公共产品	113
第三节 城市基础设施投资固定情况下的城市增长	117
第四节 城市基础设施离散性投资情况下的城市增长	122
小 结	124

第二部分 城市增长管理和控制的经济理论

第八章 城市管理与控制	129
第一节 概述	130
第二节 方法和模型特征	136
第九章 城市增长管理:城市基础设施的优化投资模型	139
第一节 土地发展	139
第二节 基础设施投资	141
第三节 扩展的动态城市增长模型	155
第十章 城市增长控制:城市增长边界(UGBs)模型	166
第一节 边际成本与平均成本定价	167
第二节 基础设施资本投入不变的城市增长控制模型	169
第三节 可变资本投入下的城市增长控制模型	177
小 结	185
第十一章 城市增长边界模型与优化城市基础设施投资整合模型及其 数值模拟	187

第一节	递归方法·····	188
第二节	同时(联立)方法·····	194
第三节	整合模型的数量模拟·····	197
第四节	城市增长控制动态理论总结及未来研究建议·····	203

第三部分 城市政策研究

第十二章	土地政策改革时期的城市空间发展模式:北京的实证分析 ···	209
第一节	概述·····	209
第二节	城市空间发展·····	211
第三节	中国土地政策改革回顾·····	215
第四节	北京土地市场的发展和城市土地利用·····	217
小 结	·····	228
第十三章	住宅投资对房地产价值的空间影响分析:美国俄亥俄州 克里夫兰市的实证研究·····	230
第一节	概述·····	231
第二节	国内外研究进展简述·····	232
第三节	模型和研究问题·····	233
第四节	研究地区和数据·····	235
第五节	实证研究结果·····	238
第六节	政策启示和结论·····	248
第十四章	土地政策和城市住房发展·····	252
第一节	城市住房价格、住房需求、住房可购买力·····	253
第二节	城市住房价格及其构成·····	255
第三节	土地经济学与住房经济学·····	256
第四节	基准地价与房价·····	258
第五节	对策及建议·····	260
第十五章	中国城市土地利用、房地产发展、城市政策·····	264
第一节	土地价格和房屋价格·····	266
第二节	城市土地发展理论模型·····	266
第三节	城市土地利用、房地产发展、城市政策·····	269

84	第四节 结论和建议.....	272
第十六章	中国基准地价系统的理论分析.....	273
第一节	土地使用权的基准地价系统.....	274
第二节	基准地价系统在土地利用和城市发展中的运用.....	277
参考文献		281

附录 城市地价与地价政策

009	附录一 城市地价与地价政策.....	第二十章
099	附录二 城市地价与地价政策.....	第二十一章
119	附录三 城市地价与地价政策.....	第二十二章
219	附录四 城市地价与地价政策.....	第二十三章
319	附录五 城市地价与地价政策.....	第二十四章
419	附录六 城市地价与地价政策.....	第二十五章
519	附录七 城市地价与地价政策.....	第二十六章
619	附录八 城市地价与地价政策.....	第二十七章
719	附录九 城市地价与地价政策.....	第二十八章
819	附录十 城市地价与地价政策.....	第二十九章
919	附录十一 城市地价与地价政策.....	第三十章
029	附录十二 城市地价与地价政策.....	第三十一章
129	附录十三 城市地价与地价政策.....	第三十二章
229	附录十四 城市地价与地价政策.....	第三十三章
329	附录十五 城市地价与地价政策.....	第三十四章
429	附录十六 城市地价与地价政策.....	第三十五章
529	附录十七 城市地价与地价政策.....	第三十六章
629	附录十八 城市地价与地价政策.....	第三十七章
729	附录十九 城市地价与地价政策.....	第三十八章
829	附录二十 城市地价与地价政策.....	第三十九章
929	附录二十一 城市地价与地价政策.....	第四十章
039	附录二十二 城市地价与地价政策.....	第四十一章
139	附录二十三 城市地价与地价政策.....	第四十二章
239	附录二十四 城市地价与地价政策.....	第四十三章
339	附录二十五 城市地价与地价政策.....	第四十四章
439	附录二十六 城市地价与地价政策.....	第四十五章
539	附录二十七 城市地价与地价政策.....	第四十六章
639	附录二十八 城市地价与地价政策.....	第四十七章
739	附录二十九 城市地价与地价政策.....	第四十八章
839	附录三十 城市地价与地价政策.....	第四十九章
939	附录三十一 城市地价与地价政策.....	第五十章

第一部分

城市经济理论

第一章 城市经济学概论

第一节 城市和城市的地位

城市的类型多种多样,按功能划分可以将城市分成:政治城市、经济城市、文化城市、教育城市、军事城市、宗教城市、旅游城市、综合城市等类别。城市经济学的研究对象是经济城市。由于各国经济发展水平的不同,经济城市的定义也千差万别。美国的经济城市的定义有两个标准:其一是最低人口规模(不少于 2 500 人),其二是最低人口密度(不少于 1 000 人/km²)。我国将城市人口规模和非农业人口在城市总人口中的比例两个指标结合起来定义城市。在我国,城市的边界主要是由建成区的面积来划定。在北美国家中,城市的边界是以劳动力市场的范围来划定的,也就是说,如果一个地方的大多数人都到中心城市工作,该地方就隶属于中心城市,与该地区到中心城市的距离关系不大。如美国芝加哥都市区(Chicago Metropolitan Area)包含 130 多个独立的都市,其中最大的都市是芝加哥市。独立的都市意味着独立的人事任命(选举)、财政体系和都市立法机构等。周围 130 多个市都隶属于芝加哥大都市区是因为它们拥有统一的劳动力市场。美国其他大都市区情况大体与此相同。

城市化与城市发展战略是国家社会经济发展战略的重要组成部分之一。一方面城市经济是国民经济发展的龙头,城市经济在国民经济中的比重远远大于城市人口占国家总人口的比重。如,海地 1976 年的城市化水平(城市人口的比重)仅为 24%,但城市经济占国民收入的 58%;印度 1970 年的城市化水平为 20%,但城市经济占国民经济产出的 39%;1976 年肯尼亚城市人口仅占 12%,但城市经济占国民经济总量的 30%;土耳其 1981 年城市人口占总人

口的 47%，但城市经济占国民经济总产值的 70%。从单个城市的角度来分析，泰国曼谷市 1972 年占全国人口的 11%，但城市经济总量就占全国国民经济总产值的 25%。1985 年曼谷的城市人口占全国的比重上升到 13%，其金融业总产值占全国金融行业的 86%，其制造业总产值占全国的 74%。1970 年巴西圣保罗市的城市人口占全国的 9%，但该城市的经济总量占国民经济总产出的 36%。另一方面，当城市化或城市发展与经济发展或工业化相协调时，城市发展就呈现可持续发展状态，诸多城市问题（如就业、环境、交通、住房、社会保障、公共安全和居民健康等）就不太突出，城市在可持续的发展轨道上运转。城市发展并不仅仅是工业发展的结果，实际上，有效的城市管理、城市规划和城市发展战略不仅提高城市社会、环境、文化等多方面的协同发展，更重要的是可以促进城市经济资源的合理配置并提高其利用效率，推动经济发展，促进城市的可持续发展。

城市与乡村的差别主要体现在一些密度的差别：人口（就业）密度、资本密度（如建筑密度、建筑高度等）、知识密度、基础设施密度（如道路网络等）和社会问题的高度集中等。因而，人在城市中的高度集聚意味着城市首先是一个高度集中的劳动力市场。纽约的中城商业中心区（ 3.11km^2 ）集聚了 73.9 万多的就业机会，就业密度高达近 23.4 万人/ km^2 ，下城商业中心区（ 2.07km^2 ）集聚了 34 万多就业人数。纽约 59 街道以南 23.4km^2 的地区提供了 196.7 万人的就业机会，平均密度为 8.55 万人/ km^2 。香港在 1.67km^2 的中心区集聚了 19.3 万的就业机会，就业密度高达 17.1 万多人/ km^2 。香港的九龙区不到 23km^2 集聚了 110.7 万人的就业机会，平均密度为 7.7 万人/ km^2 。汉城中央商务区 21km^2 多的范围内集聚了 122.7 万人的就业机会，密度为 5.7 万人/ km^2 。洛杉矶以低城市密度著称，可是最高的就业密度也达 4.5 万人/ km^2 。根据人口统计资料可以很容易地计算城市平均人口密度。香港的平均人口密度为 3.67 万人/ km^2 ，孟买的人口密度为 3.89 万人/ km^2 ，汉城为 3.22 万人/ km^2 。与亚洲城市相比，欧洲城市的人口密度小得多。巴塞罗那为 1.71 万人/ km^2 ，圣彼得堡为 1.21 万人/ km^2 ，巴黎为 0.88 万人/ km^2 ，伦敦为 0.62 万人/ km^2 。北美城市的人口密度就更低了。纽约大都市区为 4 000 人/ km^2 ，亚特兰大大都市区的人口密度仅为 600 人/ km^2 。城市人口或就业密度比乡村要高出几十倍或上百倍，甚至更多。