

中国城市

Zhongguo ChengShi
JiaoQuHua DongLi JiZhi YanJiu

郊区化 动力机制研究

郑立波 著



经济科学出版社
Economic Science Press

中国城市

Zhongguo ChengShi
JiaoQuHua DongLi JiZhi YanJiu

郊区化 动力机制研究

郑立波 著



经济科学出版社
Economic Science Press

图书在版编目 (CIP) 数据

中国城市郊区化动力机制研究/郑立波著. —北京: 经济科学出版社, 2008. 3

ISBN 978 -7 -5058 -6885 -4

I. 中… II. 郑… III. 郊区—城市化—研究—中国
IV. F299.23

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 006598 号

序 言

伴随着中国城市化水平的不断提高，20 世纪 80 年代我国一些大城市中心区出现了人口密集、地价昂贵、交通拥挤、环境污染等“城市病”，中心区域的人口、企业向外迁移，形成一种相对于城市集中化的离心分散化现象。这实质上代表着我国大城市也开始了城市郊区化进程。

城市郊区化实质上是城市化进程中的一个阶段，它对城市空间结构、产业布局、人口分布、生态环境等方面将产生深远影响，直接关系着未来城市的发展，甚至对国家的兴衰都有很大的影响。从西方发达国家来看，城市郊区化在缓解城市内部人口、交通和住房压力、优化城市产业用地布局、改善城市生态环境质量等方面产生了明显的积极作用，使大城市建成区与郊区之间的地域差异与界限逐渐消除，城乡社会、经济、市场等趋于平衡和统一，最终有效地促进了区域经济的整体协调发展。但不可忽视的是，城市郊区化也带来了许多问题，如老城空心化、城市发展失衡、城市郊区环境污染等问题。

同时，从世界城市发展的历史进程看，虽然城市郊区化是城市发展过程中的必经阶段，是社会经济发展、交通的改善、生活日益富裕等因素综合作用的结果，具有普遍的规律性，但由于各国社会经济发展状况、社会制度、文化历史背景、城市化水平等的不同，城市郊区化发生的原因及造成的结果均有一定差异。特别是中国的城市郊区化是在计划经济向市场经济过渡、经济迅速发展、城市化进程空前加速的过程中出现的。中国独特的国情，决定了中国的城

市郊区化在宏观背景、表现特征与动力机制等方面与西方国家存在明显的不同。因此，对于我国特定社会制度、社会经济发展水平、城市化所处阶段下城市郊区化的研究，对如何制定出科学的规划决策，实现城市郊区化的经济、社会、生态效益的最优化，具有重要的理论和现实意义。

该书的作者郑立波，长期从事和负责山东省委机关报——《大众日报》的新闻评论理论工作，对经济社会发展中出现的問題，有很强的新闻敏感性和独到的见解与视角。城市郊区化问题，从他读博士生的那天起，就积极对此进行关注，并不断地与我探讨，丰富和完善他的观点，最终形成此书。此书的出版，可以说是他独立思考、不懈努力的结果。

该书从经济学的视角，揭示了中国城市郊区化的内在机制，从而为未来中国城市及郊区化的发展提供了理论参考。

首先，该书在界定中国城市郊区、提出城市郊区化概念的基础上，对城市郊区化动力机制进行了理论分析，提出了中国城市郊区化动力机制的理论框架。

其次，该书借助于竞标租金模型的机理，动态地说明城市郊区化的形成机理。在上述理论的支撑下，通过对中外城市郊区化起因、发展异同的比较，首次提出中国城市郊区化的动力主要集中在三个方面：制度力，市场力，自然力。

作者认为，制度力是中国城市郊区化的主导力。制度力对中国城市郊区化进程产生全方位的影响，主要体现在政府的直接干预、制度变革和国家宏观发展战略的转变三个方面。这是中国在改革开放和进行体制转轨过程中，每个城市发展所共同面对的一种力量。市场力是中国城市郊区化的内在驱动力。中国城市郊区化是在随着市场经济的初步建立，人民生活水平和工业化水平不断提高、城市交通日益改善等宏观背景下发生的，这是郊区化得以产生、发展的必然基础和内在动力。在市场经济体制下，企业和居民以自身的方式参与经济活动、资源配置和城市开发成为可能。作者通过对企业

迁移、居民收入和交通工具对居住郊区化的影响分析，认为市场使城市土地的使用、区位的选择建立在个体决策的基础之上，这是城市郊区化的内生力量。自然力是中国城市郊区化的拉动力。城市郊区化发展的动力出自于人类的需要，而发展的最终归宿也是能满足这种需要。对土地和适宜环境的需求，如同其他物品一样，渴望是随着相对价格和收入的变化而变化。但土地、环境等资源供给往往是缺乏弹性的。为了可持续发展的需要，利益主体对利益的追求应受制于自然要素禀赋，这是靠社会发展自身很难改变的一种力量。

上述的观点无疑是独特和有价值的。

当然，这本书也有遗憾之处，作为一个前沿问题的中国城市郊区化动力机制研究，在许多地方还缺乏相应的实践支持，特别是市场力对城市郊区化的作用功能还有待于进一步深入和完善。该书没有对中国和发展中国家的城市郊区化进行比较，也没有考虑县（市）级城市的发展。随着城市化进程的加快，这些城市与郊区化的关系值得进一步探索。但一本书不可能包罗万象，只要重点解决几个问题，并使读者得到启发，也就具备了它的价值。

刘秉镰

2007 年 11 月于南开园

目 录

第一章 引言	1
第一节 研究的背景和意义	1
一、研究背景	1
二、研究意义	5
第二节 有关城市郊区化动力机制理论和研究评述	11
一、企业区位理论	11
二、家庭区位理论	19
三、城市空间结构理论	21
四、城市郊区化动力机制的研究	24
第三节 研究框架设计	29
一、研究思路	29
二、研究框架	34
第二章 中国城市郊区化的分析框架	35
第一节 主要概念界定	35
一、城市化	35
二、郊区	39
三、郊区化	43
第二节 中国城市郊区化的特征及阶段	46
一、中国城市郊区化的特点	47

二、中国城市郊区化的阶段划分	53
三、中国城市郊区化和城市化的关系	62
第三节 城市郊区化的经济机理分析	68
一、城市地价的影响因素分析	68
二、冯·杜能竞标租金模型与土地利用结构	71
三、城市土地利用结构研究	74
四、城市郊区化的形成机理——土地利用结构的动态均衡	78
第四节 中国城市郊区化的动力分析	80
一、中国城市郊区化的影响因素	80
二、中国城市郊区化的动力归纳	87
三、中国城市郊区化动力机制架构	92
第三章 制度力对中国城市郊区化的主导作用分析	94
第一节 制度变化对城市郊区化的影响	94
一、土地制度变革的推动作用和约束分析	95
二、住房制度改革的效用分析	108
三、户籍制度演变的影响分析	113
四、社会保障制度不完善的阻碍分析	114
第二节 开发区建设与城市人口、社会、空间重构	115
一、开发区的区位类型	115
二、开发区不同的发展阶段与依托城市的相应关系	117
三、开发区建设催化带动下的城市空间重构效应	120
第三节 政府对城市郊区化的作用和偏差性	125
一、城市规划与郊区功能和土地利用变化	125
二、基础设施投资与企业 and 人口迁移	127
三、城市郊区化进程中公共物品的有效供给	128
四、中国城市郊区化进程中的政府角色定位	130

第四章 中国城市郊区化市场力的内在驱动作用	133
第一节 企业郊迁与城市空间变化	133
一、我国城市企业郊迁进程的演变.....	134
二、企业郊迁的影响要素.....	136
三、城市企业郊迁对城市空间布局的影响分析.....	138
四、企业郊迁对人口郊区化影响的实证分析.....	142
第二节 居民收入变化与居住郊区化	148
一、我国城乡居民收入水平情况与消费支出结构变化分析.....	148
二、收入变化与居住郊区化的内在关系.....	150
三、以上海为例的收入与人口郊区化的实证分析.....	153
第三节 交通工具发达与居住郊区化	157
一、交通方式的演进与城市空间格局.....	158
二、收入变化与轿车进入家庭的关系.....	161
三、以上海为例的汽车与人口郊区化实证分析.....	164
第五章 自然力对中国城市郊区化的拉动作用分析	167
第一节 郊区土地供给对产业和人口迁移的吸力效应	167
一、城市发展对郊区土地的依赖.....	168
二、城市郊区化中的土地供给和应用分析：以济南市为例.....	170
第二节 环境偏好与郊区居住区位选择	181
一、引起我国城市居民郊区居住区位选择的因素.....	181
二、居住环境价值对居住郊区化的推动.....	184
三、郊区生态环境的脆弱性对居住郊区化的约束.....	188
第六章 中国城市郊区化发展的政策建议	190
第一节 城市郊区化空间的协调发展	190
一、城市郊区化的空间扩展形式和规律.....	191
二、城市郊区化空间发展结构模式选择.....	193

三、城市郊区化空间结构优化	196
第二节 城市郊区化的土地路径选择	199
一、郊区化土地利用的生态规划	199
二、高密度集约开发模式选择	201
三、建立市场取向下的城市郊区化土地制度	203
第三节 城市郊区化进程中的环境保护	206
一、应对环境问题的措施	207
二、建立经济机制的生态化模式	210
第四节 城市郊区化与统筹城乡发展	211
一、城市郊区化发展与统筹城乡发展目标和内涵的衔接	211
二、发挥城市郊区化对农村的渗透带动效应	215
三、防止城市郊区化的负面效应	217
第七章 结论	220
第一节 研究总结	220
第二节 创新总结	221
第三节 本研究的局限和不足之处	222
参考文献	224
后记	232

第一章 引言

第一节 研究的背景和意义

一、研究背景

(一) 城市及城市郊区化发展

一个城市的发展受到向心力和离心力的推动，这两种力量互相消长，导致城市发展呈现阶段性。西方发达国家经历了城市化—郊区化—逆城市化—再城市化的发展历程，按照霍尔的城市变动模型，郊区化是城市在经历了中心区绝对集中、相对集中以后的一个离心分散阶段。它表现为人口和经济要素从城市中心区向郊区扩散，从而带动郊区发展。

新中国建立以来的城市化发展速度较快，尤其 20 世纪 80 年代以来，因为人口的过度增长，工业的迅速发展，经济的繁荣以及农村剩余劳力大量涌进城市，我国城市化速度明显快于同期的西方发达国家。到 80 年代末，我国城市人口总人口的比例已超过 30%，城市总数增加到 570 多个，百万人口以上的特大城市超过 30 个。城市化的高速发展使城市人口结构和土地利用结构发生了巨大的变化。伴随着中国城市化水平的不断提高，20 世纪 80 年代我国一些

大城市中心区出现了人口密集、地价昂贵、交通拥挤、环境污染等“城市病”，中心区域的人口、企业向外迁移，形成一种相对于城市集中化的离心分散化现象。这实质上代表着我国大城市也开始了城市郊区化进程。

20 世纪 80 年代末和 90 年代初，在改革开放的背景下，我国的城市郊区化已初露端倪。一方面是旧城改造，大量的城市工业和城市居民从城区迁往郊区。企业在外迁中可以利用城郊级差地租，获得可观的企业再发展的资金，并利用搬迁的机会进行技术改造和产业结构的调整；居民郊迁可以改善原先破旧狭小的住房。另一方面大量引进外资，发展非公有制经济，外资企业在具体选址上因为市中心的地价过高，一般多选择在靠近市区、交通便利、配套基础设施比较齐全的郊区“经济开发区”。这种情况在沿海地区表现得特别明显。另外，20 世纪 90 年代以来我国高速公路建设以每年 800 ~ 900 公里的速度惊人增长，新兴出口加工企业多半以高速公路为动脉呈串珠状分布，在高速公路出入口呈星状分布，大大促进了郊区工业化的进程。

2000 年之后，城市郊区化更是出人意料地快速发展。经济比较发达的京津唐地区、长江三角洲地区、珠江三角洲地区，呈现出城区与郊区共同发展、城乡各界共同发展郊区现代经济的繁荣景象。大批在改革开放中先富起来的高收入群体到近郊购买单户住宅“别墅”，促进了城市近郊“房地产热”，大批设施齐全的高档生活社区出现在郊区；同时，也因为市中心房价过高，促使了一批中等收入包括公职人员、商人把购房的眼光投向了近郊所建的“住宅小区”。

（二）中国城市郊区化的影响

中国的城市郊区化是在计划经济向市场经济过渡、经济迅速发展、城市化进程空前加速的过程中出现的。

21 世纪初期，我国城市化水平已达到 33% ~ 35%，进入城市

化中期加速发展阶段。与此同时，随着城市经济的发展，大城市的数量和规模均以势不可挡的速度发展。北京、上海、广州、沈阳等大城市自 20 世纪 80 年代中后期以来出现了在城市集聚发展背景下的郊区化现象。这种独特的中国郊区化现象与中国社会、经济、文化、政策等密切相关，引起了人口和产业的重新布局。

郊区化是城市变迁的一个过程，它对城市的经济空间、社会空间和地域空间都产生了很大的影响，主要包括以下几个方面：

第一，郊区化的经济效益。郊区化的经济效益主要表现在促进了城郊经济的发展和城市中心区经济的发展。在城郊经济方面主要是因为产业和人口在城郊的聚集形成聚集经济和规模经济。在城市工业和人口郊区化过程中，原来的一些乡镇企业可以得到重生的机会，加强和郊迁企业的横向联系，促进郊区经济发展。将郊迁的企业在郊区聚集，创办工业园区，形成聚集经济和规模经济，可促进郊区经济的发展。郊区化也给城市中心的再次发展带来了机会。工业的郊区化给城市的发展置换出更多的发展空间，有利于利润高的第三产业发展。

第二，郊区化的社会效益。郊区化的社会效益主要是郊区化对郊区社区组织和城乡关系的正面影响。郊区化以前，郊区主要以自然村为基本单元，社区规模小，结构简单，社区的功能极其有限。随着郊区化，产业和人口的集中，形成社区功能的规模效应。首先，商业和一些盈利的服务行业的进入，可满足郊区居民的需要；其次，一些医疗服务、文化服务等行业的进入，提高了郊区居民的生活需求层次；再次，郊区的管理更加规范化。由于大量的企业和人口进驻郊区，必须加强郊区的社区管理，从而使得原来因为分散而难以管理的郊区成为规范的社区。

郊区化加速了城乡一体化的进程。一个是农村城镇化，另一个是城市郊区化。城市郊区化在地域上与乡村距离更近，城市规划不再是就城论城，而是将城乡纳入一个系统，进行整体的规划建设，这加速了城乡一体化的进程。

第三,郊区化的环境效益。郊区化的环境效益主要是指郊区化过程促进了对环境的治理。环境污染包括生活污染和工业污染。郊区化过程中,大量的工业企业和人口从城市中心迁出,会减少城市中生活和生产的废物排放,从而减少了城市中心的环境污染,缓解了城市中心区的环境压力,提高了城市中心区的环境质量。城郊的乡镇企业由于过于分散,对环境造成的污染难以治理。当工业和人口在郊区聚集,形成一定的规模,虽然污染排放会明显增加,但由于外部规模经济的存在,为城郊的环境治理节约了成本,提供了方便。当一些污染处理工程在郊区建成后,郊区的污染排放会大幅减少,从而也会提高郊区的环境质量。

同时,郊区化过程也带来了不少负面影响。由于我国城市郊区化比西方国家晚了半个世纪多,我国经济的总体水平不够强,郊区化过程出现了不少预见不到的问题。一是郊区化建设过度扩张,土地资源占用和浪费现象严重。郊区化使各城市像“摊大饼”似地向外蔓延、扩张(北京近年的大发展模式可谓典型),不断挤占近郊城市绿化隔离地带的农业用地尤其是耕地,易于造成郊区土地资源的闲置和浪费。另有一些房地产开发项目热衷于建造低密度、独立式的花园别墅和高级度假村,这类高档住宅与我国城市居民的一般收入消费水平差距太大,住宅空置率居高不下,不仅占用了大量的建设资金,而且使城市土地供应日趋紧张和不足。二是郊区规划滞后,土地利用功能分区与布局相对混乱。我国的土地利用总体规划 and 城市规划、村镇规划等相对独立、自成一体。城市郊区化从空间分布看往往发生在城乡结合部,易于成为城乡规划管制的真空。近年来,一些大城市周围,许多农户已不止一次经历了征地、拆迁,搬了建、建了又搬,政府在城郊投资兴建的“菜篮子”基地、水利设施等,在城市郊区化扩张的影响下被迫缩小、迁移。郊区土地利用规划滞后导致的用地功能分区混乱,土地利用稳定性差等问题日益明显。三是郊区用地开发过程中短期行为突出,郊区生态环境堪忧。一些开发商只顾自身利益和短期利益,在房地产项目的配

套基础设施和市政公用设施建设上投资不足，只注重小区内开发却无视小区外部环境的改造，区域道路交通、对外通信、垃圾处理等市政设施建设管理无序。我们经常看到，一些城市街道经常被“开膛破肚”，进行一次又一次的反复拆建施工，在老百姓出行不便的同时，也给国家和企业造成了巨大的损失。一些企业因为规模小、投资风险高，为了追求其自身的经济利益，随意毁林毁草，破坏人文景观，减少公共绿地，采用耗能高、质量低劣的建设施工材料，忽视生产开发过程中的污水和垃圾处理等。这严重影响了郊区居民的生活和工农业生产，阻碍了郊区土地的可持续利用。四是道路交通、公共服务等基础设施建设相对不足和滞后。交通以北京为例，近些年来，许多住在北京的人都深受堵车之苦。几条通向郊区比较成熟的社区如回龙观、天通苑等的道路上，每天上下班都堵车如长龙。五是许多城市的郊区在商业、教育、医疗、社区服务等方面与城市市区相比差距较大，同时郊区又缺乏方便的城乡快捷运输系统，不能满足长距离快速出行的要求，因而使大多数城市的郊区化只能局限在近郊区 10 公里以内发展，而西方国家在离市中心 20 公里以外的远郊居住也非常普遍。由此发展下去，拥挤、堵塞、污染等“城市病”也将可能会出现我国未来的城市郊区。

城市郊区化是一个城市地域空间发生变化的复杂的系统过程，对城市经济的发展，甚至国家的兴衰都有很大的影响。因此，在城市郊区化的过程中必须加强研究，制定出科学的规划决策，才能实现城市郊区化的经济、社会、生态效益的最优化。

二、研究意义

虽然城市郊区化是城市发展过程中的必经阶段，是社会经济发展、交通的改善、生活日益富裕等因素综合作用的结果，具有普遍的规律性，但由于各国社会经济发展状况、社会制度、文化历史背景、城市化水平等的不同，城市郊区化发生的原因及造成的结果均

有一定差异。因此,对于我国特定社会制度、社会经济发展水平、城市化所处阶段下城市郊区化的研究,具有一定的理论和现实意义。

(一) 现实意义

从西方发达国家来看,城市郊区化在缓解城市内部人口、交通和住房压力,优化城市产业用地布局,改善城市生态环境质量等方面产生了明显的积极作用,使大城市建成区与郊区之间的地域差异与界限逐渐消除,城乡社会、经济、市场等趋于平衡和统一,最终有效地促进了区域经济的整体协调发展。但不可忽视的是城市郊区化也带来了许多问题,如老城空心化、城市发展失衡、城市郊区环境污染等问题。

一种城市发展现象往往都是有利有弊的,郊区化也不例外。我们研究郊区化的目的,就是要利用其积极的方面,避免和控制其消极的方面,为规划和建设可持续发展的城市服务。郊区化的动力作用机制是郊区化发生、发展的根源所在,只有及时了解郊区化内外部因果链的特征,以郊区化发展的各种机制为切入点对其因势利导,才能实现对郊区化切实有效的调控,从而最大限度地减少郊区化发展所带来的弊端,保证郊区化在正确的轨道上健康、快速发展。

中外城市郊区化都是随着生产力水平的提高,人民生活逐步富裕,出现改善居住条件、离心迁移的要求,而城市交通改善、政府政策导向又拉动了这一过程。相对于发达国家的郊区化,中国城市郊区化具有自己的特色。从郊区化开始的时间来看,中国比西方要晚得多,但用经济发展水平和城镇化水平来衡量又比西方超前。从这一点来看,我国大城市的郊区化与西方国家郊区化有不同的发展规律,这种规律造就了“有中国特色的郊区化”,并给我国城市发展规划、尤其是政府政策制定带来了巨大的影响。传统的城市规划基本上是城市集聚发展模式下的产物,应该对城市离心扩散或向

心集聚向离心扩散过渡阶段的城市规划模式作新的探索。

对政府而言,宏观调控下的市场经济造成因改造城市中心区而导致的产业、人口疏散是不可避免的,这显然不同于西方纯市场经济模式下的迁移,因而政府在城市的郊区化进程中的角色定位就显得非常重要。

城市郊区化是不以人的意志为转移的历史必然选择,顺应了社会发展和城市演变的客观规律,在现代各国城市化过程中表现得越来越明显、突出,因而也成为当今世界社会和各国政府日益重视的一个重大问题。但中国独特的国情,决定了中国的城市郊区化不可能走西方国家的路子,因此,借鉴西方国家在城市郊区化过程中的经验和教训,寻找中国特色的城市郊区化道路就成为城市可持续发展的当务之急。

(二) 理论意义

我国城市郊区化发展中的经济发展水平、社会体制、城市发展阶段和内部结构与西方国家有巨大差异,这使得我国城市郊区化动力机制的研究具有特殊意义。

1. 现有研究上存在局限。

综观已有的文献,对于中国城市郊区化动力机制还没有系统的研究,大多研究是零碎的,还停留在郊区化动力机制的描述上,研究缺乏理论归纳;只停留在定性分析与解释上,缺乏定量分析;描述性研究居多,定量分析方面显得不足。

另外,现有的研究大多从人文地理学的角度来研究,而从经济学的视角来研究郊区化是非常少的。

2. 对中国城市郊区化在理论上有争议。

有些学者认为,中国的某些城市已经进入了郊区化的阶段,但是不少学者持不同意见。分歧存在的重要原因之一在于对郊区化这一概念的理解不一致,对中国城市郊区化的动力机制存在模糊认识,对城市郊区化的门槛存在争议。有人认为,按照西方的观点,