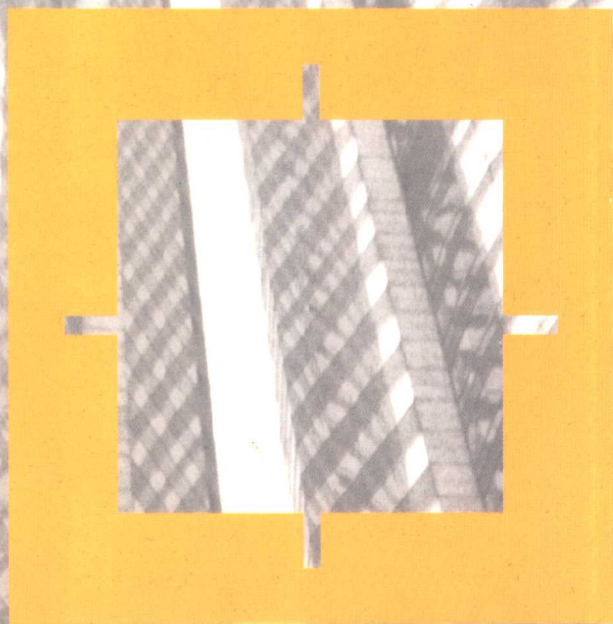


【英】保罗·贝尔琴 戴维·艾萨克 吉恩·陈／著
PAUL N. BALCHIN, DAVID ISAAC AND JEAN CHEN

全球视角中的 城市经济

**URBAN ECONOMICS
A GLOBAL PERSPECTIVE**



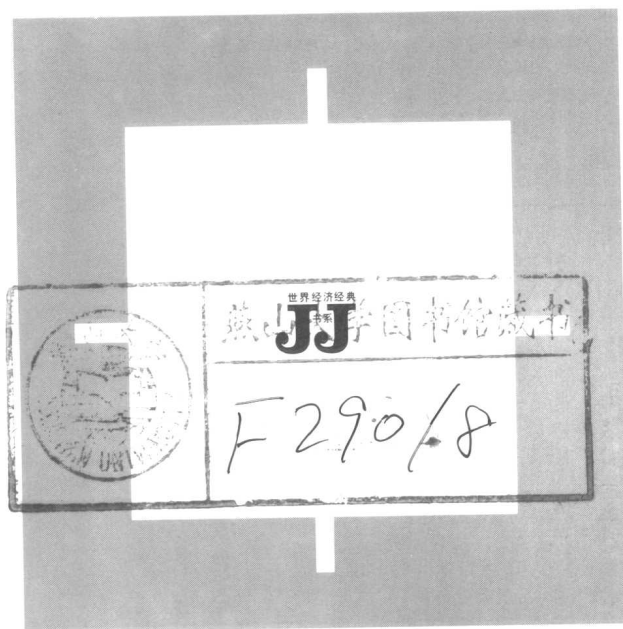
世界经济经典

书系
JJ

全球视角中的城市经济

URBAN ECONOMICS A GLOBAL PERSPECTIVE

【英】保罗·贝尔琴 戴维·艾萨克 吉恩·陈 / 著
PAUL N. BALCHIN, DAVID ISAAC AND JEAN CHEN
刘书瀚 孙钰 / 译



吉林人民出版社 JILIN PEOPLE'S PUBLISHING HOUSE



0742411

~12

图书在版编目(CIP)数据

全球视角中的城市经济/(英)贝尔琴,(英)艾萨克,(英)陈著;刘书瀚,孙钰译.——长春:吉林人民出版社,2003.1

(世界经济经典书系)

书名原文:Urban Economics: A Global Perspective

ISBN 7-206-04103-5

I. 全… II. ①贝…②艾…③陈…④刘…⑤孙… III. 城市经济学 IV. F290

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 104449 号

Urban Economics: A Global Perspective by

Paul. N. Balchin, David Isaac and Jean Chen

本书由 Palgrave Publishers Ltd 2001 年版翻译

吉林省版权局著作权合同登记

图字:07-2001-827

全球视角中的城市经济

著者	[英]保罗·贝尔琴	戴维·艾萨克	吉恩·陈
译者	刘书瀚	孙钰	封面设计 张亚力
责任编辑	潘丽丽	责任校对	卓岳

出版者	吉林人民出版社	0431—5649710
	(长春市人民大街 124 号)	邮编 130021
发行者	吉林人民出版社	
制版者	吉林人民出版社激光照排中心	0431—5637018
印刷者	长春市康华彩印厂	

开本	850 × 1168	1/32	印张	16.5
版次	2003 年 1 月	第 1 版		
印次	2003 年 1 月	第 1 次印刷		
字数	396 千字		印数	1—5 000 册
标准书号	ISBN 7-206-04103-5/F·812			
定价	30.00 元			

如图书有印装质量问题,请与承印工厂联系。

前言

由 20 世纪初的新古典经济学演化而来的城市经济学，发展至今已经成为一门独立的学科。在它的生成过程中吸取了凯恩斯和马克思的经济学的多方面的思想。为了清晰地揭示经济过程并系统阐述城市经济理论，它还运用了人口学、社会学、地理学、产权开发与投资、城市规划和环境学中的数据、资料 and 理论。

人们日益认识到，如同主流经济学的研究和运用一样，我们也可以在全球范围内有效地研究和运用城市经济学。国家的疆界不能抵御污染的蔓延，更不能防止世界经济发展潮流带来的负面影响，在一定时期内，经济增长和环境改善都控制不了一个国家的状态。

本书旨在提供一本世界范围内使用的城市经济学重要的课本，它也可以作为攻读发展经济学、环境学、地理学、房地产开发和投资、城市规划和城市社会学等大学课程的学生们的基础读物。

长期以来，至少在发达国家，人们的注意力集中在人口流动和经济活动从城市中心向郊区或者农村转移的趋势上，但是如今，城市在全球经济中的作用再次引起了人们的关注。本书正是在这样的社会经济背景下出版的。

不久前，在研究了城市从其发端到 20 世纪上半叶的发展历程之后，刘易斯·穆福特在他所著的《城市文化》一书中断言：“大城市注定要毁灭……特大城市、数百万的大城市是迈向墓地道路上的一个驿站”。20 世纪末，彼得·霍尔令人信服地争辩道：“我们已经看到大城市正在遭受破坏。相反，要重新为世界性城市正名，世界性城市极多地吸引了主导和控制新的全球经济中的

组织，也吸引了帮助这些组织的专业服务机构。”霍尔在其关于大城市发展的阐述中提醒我们：雅典（城市的发祥地）说明了公元前 500—400 年间的文明观，到后来，佛罗伦萨、伦敦、维也纳、巴黎和柏林证明了艺术和科学的繁盛；曼彻斯特（第一个工业城市）是 1760—1830 年间工业革命的熔炉，在随后的一个半世纪中，工业化进程中的许许多多革新发生在诸如哥拉斯哥、柏林、底特律、旧金山、伯克利和东京等城市；洛杉矶（以电影业闻名）和孟菲斯促进了 20 世纪艺术和技术的联姻；罗马（帝王之城）、伦敦、巴黎、纽约、洛杉矶和斯德哥尔摩等城市为了自身的生存和发展，采取了迥然不同的社会政治模式，但是城市秩序的建立和维护是可靠的。

回溯过去的历史，早在工业革命时期，人们就认识到了城市发展的管辖和控制作用不仅在发达国家，而且在发展中国家对大城市都有很大的影响，并且随着自由市场在全球经济中的发展和巩固，这种影响大大增强。在《共产党宣言》中，马克思和恩格斯前瞻性地预测了我们现在观察到的全球基本的经济特征。其中最贴切的一段话是：“不断扩大产品销路的需求，驱使资产阶级奔走全球各地。它必须到处落户、到处开发、到处建立联系……古老的民族工业被消灭了……旧的、靠本国产品来满足的需求被对新的、极其遥远的国家和地区产品的需求所替代了（马克思和恩格斯，1948；1985 年版：83—4）。”

毋庸置疑，当代城市愈发复杂了。城市化和城市的发展确实改变了经济活动的地位，只是方式不同，地点不同而已。近年来，不仅国家或地区内生活在城市和城镇的人口比例发生了极大变化，而且经济、社会和政治力量塑造或者重塑全球环境的方式也发生了变化。新千年伊始，环境问题已成为人们关注的中心，然而引发环境灾难的原因各不相同，要想实现可持续发展，而不仅仅是城市发展，必须在全球范围内实施解决办法。

为了阐明这个问题,本书在各章节的内容中分别论及到了发达资本主义国家、政治经济转型国家、新兴工业化和发展中国家的城市经济问题。总之,本书力图分析人口和经济变化、城市土地利用、城市开发和规划、城市环境的经济因素等之间的内在关系。第一章,对城市化做了一个介绍性的解释。第二章分析了城市的增长。第三章阐明不同城市结构之间的区别。第四章对房屋的供给、需求、占有以及房屋状况和位置作了分析。第五章探讨了城市非居住土地的布局问题。第六章考察了城市发展的进程。第七章探究房地产投资的特征。第八章分析了房地产投资的原则。第九章讨论了城市规划的经济因素、土地和房产税的作用问题。第十章集中阐述了环境、城市拥挤和交通问题。第十一章以对 21 世纪初城市化和城市发展的大致方向及其结果的分析作为结束。

在本书的写作过程中,我们不断意识到人口、经济、政治和社会的发展在超越我们。特别当与全球发展联系在一起时,因为公共政策的巨大差异,获得和说明可比较的数据的困难,使得城市经济学发展不断遇到障碍。但是,我们保证该书在出版时,法律和统计方面的表述是尽可能准确的。

我们非常感谢麦克米伦出版社的克里斯多福·哥利尼在本书创作过程中的友好鼓励和建议,感谢比尔·皮瑞编辑本书,感谢格里高利·布尔为第十章以及其他各章充实内容所做的贡献。我们也感谢现在和过去的同事们在本书创作中给予我们的建议和激励。我们特别感谢休·伯利麦克白和鲍林·尼威尔为我们打印手稿并为本书收集资料。感谢为本书完成制表的休·利、彼得·斯蒂文斯和安吉拉·奥尔怀特。最后,向我们各自的家人深表谢意,他们在本书成书的过程中表现出了持久的耐心。

保尔·贝尔琴

戴维·艾萨克

吉恩·陈

目 录

前言	1
第一章 导论	1
城市化	1
经济增长阶段和城市化水平	3
全球城市发展的相互依存理论	32
经济全球化和城市经济学	36
第二章 城市增长	38
简介	38
城市增长的原因	44
城市等级	59
城市规模、增长和优化	64
第三章 城市地区的空间结构	73
简介	73
城市土地使用模式	78
城市结构理论	81
第四章 住房	116
简介	116
发达国家的住房供应	123
发展中国家的住房供应	127

发达国家的住房需求	131
发达国家的住房保有权	135
新兴工业化国家和发展中国家的住房需求	147
中国城市住房	152
住房及周围环境质量	166
住房选址	168
第五章 城市经济行为的选址及其全球化	173
简介	173
城市区位理论	176
工业选址	183
零售业选址	198
英国的零售业选址理论及其发展	200
办公业选址	215
英国的办公业选址及其发展	215
选址的全球化	222
第六章 城市发展和更新	229
简介	229
城市发展阶段理论	229
发达资本主义国家的城市发展	233
中东欧的城市发展	238
新兴工业化和发展中国家的城市发展	239
最佳的发展	245
城市更新	251
城市内部结构变化	257
更新和改造的经济学内容	262
历史建筑	271

城市更新政策	275
第七章 房地产开发	290
英国房地产开发	290
英国房地产开发的经济学内容	298
英国的房地产开发活动	305
中东欧的房地产开发	312
中国城市土地政策的发展	314
第八章 房地产投资	321
投资理论的基础	321
英国房地产投资的特点	330
英国房地产的直接投资	333
英国房地产循环	339
英国房地产市场	344
中东欧的房地产投资市场	350
中国房地产投资市场：概况	352
第九章 城市规划、土地政策和市场	365
简介	365
房地产市场中政府的干预行为	366
通过私有化控制开发	367
对额外收入征税	372
通过私有土地公有化来控制开发	377
计划利润的实现	381
地方财产税	382
估计的基础——净年值和资本价值	385
场所价值率（SVR）	387

地方财政的可选择资源	389
第十章 福利经济学、环境和城市拥挤	393
简介	393
福利经济学的概念	394
福利、外部性和公共物品	397
住房、外部性和公共政策	406
成本收益分析	409
成本收益分析法在发展中国家应用	421
环境资源的评价	439
污染与公共政策	442
空气污染——全球性的问题	453
其他全球问题	461
城市的可持续发展	462
城市拥挤	466
公共交通	483
发展中国家的城市交通	489
第十一章 结论	497
后记	507

图 目 录

1.1 世界范围内经济发展与城市化的关系	10
1.2 拉丁美洲和加尔比海地区的经济发展与城市化之间 的关系	20
1.3 亚洲太平洋地区的经济发展与城市化的关系	26
2.1 西欧的主要城市, 1990	42
2.2 美国和加拿大的主要城市, 1990	43
2.3 克里斯塔勒的中心理论	47
2.4 城市等级规模原则: 假设城市人口规模与城市等级 相关	48
2.5 现金流循环, 从城市注入和流出	52
2.6 拉丁美洲的主要城市, 1990	56
2.7 非洲撒哈拉地区的主要城市, 1990	58
2.8 印度尼西亚的主要城市, 1990	59
2.9 中国的主要城市, 1990	63
2.10 印度的主要城市, 1990	65
2.11 城市规模的成本和收益	70
3.1 Von Thunen 的土地利用模型	77
3.2 同心圆区理论	82
3.3 轴状的发展模型	84
3.4 扇形理论	85
3.5 多中心理论	86
3.6 英国城市的混合模型	88
3.7 英国城市原始模型——数量分析	89

3.8	城市的物质空间模式	91
3.9	建筑的最大经济寿命	92
3.10	竞争的土地价值	94
3.11	东欧社会主义国家模型	101
3.12	前工业化城市	104
3.13	人口密度、土地价值和距莫斯科、巴黎、克拉科夫 的距离	105
3.14	墨西哥城：主要土地利用	108
3.15	拉丁美洲的城市结构	109
3.16	非洲的城市结构	111
3.17	东南亚的城市结构	112
3.18	中国的城市发展模型	113
3.19	南亚殖民城市	115
4.1	住房供应流程	124
4.2	发展中国家的低收入和受援自助住房	128
4.3	住房供给方补贴与需求方补贴的效果	133
4.4	控租在出租私房供给与需求上的效果	145
4.5	以市场为基础的住房体系	160
4.6	中国现行住房体系	160
4.7	住址交换理论	170
5.1	阿朗索的竞价地租与离市中心的距离关系	179
5.2	城市、投机与农业的价值	179
5.3	地租线与城市土地利用的集中模式	180
5.4	地租的增加对城市土地利用集中模式的影响	181
5.5	不同的工业成本—收益情况下的最优位置	185
5.6	韦伯的选址三角形	186
5.7	最小运输成本与成本“断点”位置	187
5.8	韦伯最低成本法	187

5.9	洛什需求曲线	188
5.10	洛什锥体	188
5.11	大规模中心购物区内的各类型商店的营业额或租金线	203
6.1	城市发展阶段的人口规模	230
6.2	1901—1991 年伦敦人口数	231
6.3	1998 年中国特区和沿海开放区	243
6.4	将连续的资本单位运用到确定地点的总开发价值的变化	246
6.5	理想的地点开发和投标	248
6.6	资本单位的多级开发	250
6.7	资本投资的最大区位价值	250
6.8	扩展的大城市地区带状波动的时间示意分析图	258
6.9	城市开发活动的代表性观点	259
6.10	年净收益和当前建筑的资本价值的变化	265
6.11	一块完整土地新开发用途的资本价值	266
6.12	影响再开发时间选择的因素	267
6.13	修复和年净收益	268
6.14	修复和建筑的寿命周期	269
6.15	建筑物最大经济寿命的变化	269
6.16	历史建筑——不断增加的修理和维护成本抵消高的年收益	272
6.17	历史著名建筑的政策选择	273
7.1	开发过程的参与者	297
7.2	建筑的理想规模	302
7.3	新增非住房订单（不包括基建）1983—1987	310
7.4	1987—1988 年新增加工程价值比较	310
7.5	1997 年工程产出价值	311

8.1	获得的顺序	334
8.2	绩效比较	336
8.3	房地产周期	341
8.4	建筑周期图	342
8.5	房地产周期活动轨迹	343
8.6	产权市场简单模型	350
9.1	稳定的土地价格——供给和需求上升	368
9.2	下降的土地价格——供给上升	368
9.3	上升的土地价格——供给下降	369
9.4	需求上升对价格的影响	372
9.5	税收和土地供给	374
9.6	地方财产税对租金的影响	384
10.1	帕雷托改进或损失	395
10.2	帕雷托改进	396
10.3	福利最大化：简单模型	397
10.4	生产的外部性	399
10.5	生产边界和外部成本内部化	400
10.6	隧道通过的需求曲线	404
10.7	住房补贴和住房服务消费	408
10.8	储蓄和投资的时间决策	415
10.9	深圳经济特区的净收益，1979—1988	428
10.10	敏感性试验：NPV—折现率的变化	430
10.11	敏感性分析：NPV—地区生命变量	431
10.12	敏感性分析：IRR—寿命变量	431
10.13	敏感性试验：NPV—工资变化	431
10.14	敏感性试验：IRR—工资变化	431
10.15	敏感性试验：NPV—建筑成本变化	432
10.16	敏感性试验：IRR—建筑成本变化	432

10.17	对消费商品和服务的会计比率	436
10.18	环境质量和产品边界	441
10.19	生产过程中私人利益和社会成本：最优的污染 控制水平	446
10.20	污染控制技术和减少技术	449
10.21	污染减少的净收益	451
10.22	不同气体对温室效应的影响	454
10.23	计划的二氧化碳排放量（10 亿吨）	455
10.24	1960 年和 1990 年的英国各部门最终用户的能源 消耗	456
10.25	不同气体对臭氧层的破坏	462
10.26	道路税收和成本	474
10.27	增加交通便利性对重新开发和装修的影响	480
10.28	公共交通需求、成本和补贴	486
10.29	公共交通的边际成本价格—补贴	486

表 目 录

1.1	1996 年 某些国家的人口、经济指标和城市化	6
1.2	欧盟：总人口、城市人口、城市变化和人均国民 生产总值	12
1.3	美国和加拿大：总人口、城市人口、城市变化和 人均国民生产总值	14
1.4	中东欧：总人口、城市人口、城市变化和人均国 民生产总值	16
1.5	前苏联：总人口、城市人口、城市变化和人均国 民生产总值	18
1.6	拉丁美洲和加勒比海地区：总人口、城市人口、 城市变化和人均国民生产总值	19
1.7	非洲撒哈拉地区：总人口、城市人口、城市变化 和人均国民生产总值	21
1.8	阿拉伯世界：总人口、城市人口、城市变化和 人均国民生产总值	24
1.9	亚洲太平洋国家：总人口、城市人口、城市变化 和人均国民生产总值	25
1.10	人口增长、城市化增长和人均国民生产总值：不 同经济地区比较	32
2.1	1970—2000 年，800 万以上（含 800 万）人口的 城市数目的增长	40
2.2	德国南部的城市等级（摘自 Christaller）	46
2.3	基本—非基本的平衡	50

2.4	所选国家的首要城市, 1991	60
2.5	90 年代澳大利亚的主要城市	62
2.6	人均国内生产总值 (GDP) 和家庭可支配收入	70
4.1	1945—1950, 1970 和 1990 年自有住房增长和 1990 年人均 GNP 增长	136
4.2	社会住房减少量, 1960—1990	142
4.3	1990 年的租用住房	146
4.4	1995 年香港住房保有权	151
4.5	住房质量与人均收入的相关性, 1991	166
5.1	英国 1951—1994 年人口数量	175
5.2	1992 年英国最大的市购物中心与市外购物中心 设计方案	205
5.3	消费的繁荣与萧条	213
5.4	英国 90 年代初的经济萧条对购物中心发展的影响	214
5.5	办公业的繁荣与萧条	220
5.6	世界城市等级	224
5.7	最大的跨国公司的总部数 (银行除外), 1984	225
5.8	1980 年全球的金融中心	226
5.9	城市股票市场 (1992 年 12 月 31 日)	227
6.1	1950—1975 年欧洲国家城市化分类情况	234
6.2	成本、收益和办公楼开发价值	251
6.3	1960—1990 年美国主要大城市的人口变化、都市 类型	253
6.4	德国大城市的变化指标 (FRG)	257
6.5	1994—1999 年间欧洲开发基金在 1 号区的分配	284
7.1	土地使用费试验方案	317
7.2	深圳土地初始使用权情况	317
8.1	投资的一般特征和经济特征	324