

城 市 发 展 研 究 丛 书



厉有为 主编

居住城市化： 人居科学的视角

卢 卫 著



高等教育出版社
Higher Education Press



城市发展研究丛书
厉有为 主编

居住城市化： 人居科学的视角

卢卫 著



高等教育出版社

图书在版编目(CIP)数据

居住城市化:人居科学的视角 / 卢卫著. —北京:
高等教育出版社, 2005. 12

(城市发展研究丛书 / 厉有为主编)

ISBN 7 - 04 - 018175 - 4

I. 居... II. 卢... III. 城市建设:住宅建设 -
研究 - 中国 IV. F299.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 132836 号

策划编辑	李海风	责任编辑	杨丹	封面设计	刘晓翔
责任绘图	郝林	版式设计	王莹	责任校对	杨雪莲
责任印制	朱学忠				

出版发行	高等教育出版社	购书热线	010 - 58581118
社 址	北京市西城区德外大街 4 号	免费咨询	800 - 810 - 0598
邮政编码	100011	网 址	http://www.hep.edu.cn
总 机	010-58581000		http://www.hep.com.cn
		网上订购	http://www.landaco.com
经 销	蓝色畅想图书发行有限公司		http://www.landaco.com.cn
印 刷	北京佳信达艺术印刷有限公司	畅想教育	http://www.widedu.com
开 本	787 × 960 1/16	版 次	2005 年 12 月第 1 版
印 张	18.25	印 次	2005 年 12 月第 1 次印刷
字 数	280 000	定 价	38.00 元

本书如有缺页、倒页、脱页等质量问题,请到所购图书销售部门联系调换。

版权所有 侵权必究

物料号 18175-00

内容简介

本书借鉴国际上最有代表性的“人类聚居学”和“人类居住环境科学”的研究方法，在介绍城市化一般内涵的基础上，系统探讨了城市化加速、向市场经济转变背景下的中国城市住宅发展的动力机制、运行机制、制度环境、市场变化和未来趋势问题，并针对影响中国城市化进程的城乡二元结构，当前城市住宅发展中出现的价格波动、资源短缺、空间分异等问题，以及国家对住房价格的宏观调控，提出了“居住的社会公平重于效率”、“消解新移民的居住贫困化问题”、“国有房地产企业不应退出市场”等观点和对策建议。最后，本书以建设“宜居城市”城市为主线，探讨了住宅供应体系的构建、住房社会保障的完善、城市化区域的居住布局、住宅建筑形态的演变和居住文化的传承与发展等内容。



课题负责人介绍

卢卫，男，1955年生，天津社会科学院经济社会预测研究所所长、研究员，天津理工大学兼职教授。兼任亚太住房研究网络中国地区召集人、中国城市经济学科建设委员会副秘书长、中国住宅与房地产研究会人居委员会委员、天津城市科学研究会副秘书长、天津市住房委员会专家委员。主要研究领域为城市经济、房地产经济、经济和社会发展预测等。

个人出版专著和译著主要有《城市房地产统计学》、《房地产市场学》、《城市房地产市场管理》、《解读人居——中国城市住宅发展的理论思考》、《城市化、住宅及其发展过程》；主编的著作《现代经济预测》、《十五天津阶级社会发展前瞻》、《城市土地制度改革与经营》；迄今已发表论文300余篇，主持省部级项目20多项，其中国家级项目3项，获得三等以上的奖励项目8项。

城市发展研究丛书

编辑委员会

名誉主编：李铁映

顾问：于光远 刘国光 程安东 王茂林

周于峙 吴良镛

主编：厉有为

执行主编：朱铁臻

编委：按姓氏笔画排序

王振中 厉有为 边晓鸿 朱铁臻

刘迎秋 李 扬 杨重光 旷建伟

何海兵 张卓元 陈为邦 陈光庭

林金安 周天勇 饶会林 骆 珊

傅崇兰 翟立功

本课题由中国城市发展研究基金资助



丛书总序

城市是人类文明的结晶、社会进步的摇篮,是经济、社会、政治、文化、科技发展的主要载体。没有城市的发展,也就不可能有现代文明。发达国家 90% 以上的人口居住在城市,95% 以上的国民生产总值来自城市;中国 40% 以上的人口居住在城镇,85% 以上的国民生产总值为城市所创造。所以,城市发展的不同水平代表着一个国家经济发展的不同阶段,城市是一个国家实力的反映、竞争力的标志。城市作为人类生活的一种组织形态,作为科学技术、文化教育的中心,与世界的发展、人类的进步息息相关,因此,人们对城市的发展也就越来越关注。回顾城市发展历程,研究城市发展规律,探索城市发展方向,制定城市发展战略与规划,寻求现代城市科学管理的途径,已经成为每个城市管理者乃至每个城市市民所关注的问题。

18 世纪 60 年代英国产业革命之后,世界各国先后开始从

以农业为主的传统乡村社会转向以工业和服务业为主的现代城市社会。各国的经济学家、社会学家、历史学家、地理学家、城市学家、生态学家对城市问题进行了多领域、多层次、多角度的研究,出版了大量富有创见的学术著作,对城市发展起过重要的指导作用。随着人类进入21世纪这个城市化世纪,全球将迎接城市化和城市现代化普遍发展的新高潮,许许多多城市发展的新问题摆在人们面前,需要人们研究、回答。特别在中国,改革开放以来,城市经济蓬勃发展,城市的数量不断增加,规模不断扩大,中国城市的崛起,成就令人瞩目。但是,在高速发展的同时,又有许多迫切需要研究、解决的问题,例如,城市如何贯彻落实以人为本的科学发展观,如何构造城市与农村的和谐社会,在此基础上城市发展战略如何选择制定,中国城市化道路该如何走,如何建设城市文化与城市文明,城市功能如何完善,现代城市需要构造什么样的指标体系,如何建设数字化城市,城市就业问题、城市住宅问题、城市户籍问题、城市环境问题如何解决,等等。为了对上述问题从理论与实践上做出科学论证和回答,中国城市发展研究会和中国城市发展研究基金特主持资助了十个城市发展研究课题,并形成了这套城市发展研究丛书(第一辑)。这套丛书的主要特点是:

1. 实践性。从国情出发,研究中国城市面临的现实问题。人类社会发展的总趋势必然是现代的城市文明取代传统的乡村文明。城市化是人类社会由乡村社会转变为城市社会的历史过程。发达国家的城市化起步早,已完成了这个转变,而中国是一个农业人口比重较大的国家,长期存在二元经济结构的矛盾,城乡的差异较为明显,工业化、城市化与城市现代化有着浓郁的中国特色。因此,本丛书的研究,首先是强调从实际出发。各课题的作者是在比较、借鉴国外城市发展过程中的经验教训基础上,立足于中国的实际,以中国城市的发展,尤其是改革开放以来的城市发展为主轴,结合当前社会经济发展的状况,进行了深入探讨,对中国城市化和城市现代化的一系列问题,做出系统的理论探

讨与回答,有很强的现实指导意义。

2. 创新性。21 世纪,人类进入城市化世纪。城市问题的研究关键在于与时俱进,不断创新。这就要求我们对城市的新情况、新问题进行深入的分析和探索,勇于打破传统观念,大胆提出新理念、新视角。本丛书力求对城市发展中的热点问题、难点问题,提出有真知灼见的新见解。

3. 前瞻性。城市的发展是人类社会发展史上重要的里程碑。它的发展阶段体现着深刻的文化内涵和城市文明度。本丛书既有对城市历史的回顾,又有对未来城市发展的展望。以史为鉴,可以知兴衰,回顾是为了更好地指导未来。面对中国城市化和城市现代化发展中出现的新趋势和新问题,本丛书各课题的作者在反省中国城市发展进程的基础上,从理论与实践两个方面,构建城市研究的框架,并对城市未来发展提出许多可操作的意见,具有一定的指导价值。

本丛书的各位作者,为高质量地完成书稿,经过了一年多的调查研究和辛勤写作,并在听取评审专家意见的基础上做过多次修改。现在将他们的研究成果展现在读者面前,相信会对城市决策与管理者、城市实际工作者以及所有关注城市问题的人士有所启迪和帮助。当然,城市问题的研究是一项复杂的系统工程,从研究对象的某一部分到整体,从基本理论到实践,都需要不断完善和提高。丛书中的不足之处,恳请读者指正。

本丛书得到了有关专家的指导和高等教育出版社的大力支持,在此向他们表示诚挚的感谢!

全国政协常委、港澳台侨委员会副主任

中国城市发展研究会理事长

2005 年 3 月 14 日

郑 重 声 明

高等教育出版社依法对本书享有专有出版权。任何未经许可的复制、销售行为均违反《中华人民共和国著作权法》，其行为人将承担相应的民事责任和行政责任，构成犯罪的，将被依法追究刑事责任。为了维护市场秩序，保护读者的合法权益，避免读者误用盗版书造成不良后果，我社将配合行政执法部门和司法机关对违法犯罪的单位和个人给予严厉打击。社会各界人士如发现上述侵权行为，希望及时举报，本社将奖励举报有功人员。

反盗版举报电话：(010) 58581897/58581896/58581879

传 真：(010) 82086060

E - mail: dd@hep.com.cn

通信地址：北京市西城区德外大街 4 号

高等教育出版社打击盗版办公室

邮 编：100011

购书请拨打电话：(010)58581118



目 录

引言 / 1

- 一、写作背景和目的 / 1
- 二、主要观点和认识 / 2
- 三、研究视角和特色 / 4
- 四、全书主体架构 / 6

第一章 城市化:人类社会发展的必然选择 / 9

第一节 城市化、工业化和现代化的关系 / 10

- 一、城市化与工业化的关系 / 10
- 二、城市化与现代化的关系 / 12
- 三、城市化、工业化和现代化的关系 / 14
- 四、城市现代化的基本特征 / 15

第二节 城市化的速度与质量 / 19

- 一、城市化的速度 / 19
- 二、城市化的质量 / 20

第三节 中国城市化道路的理论分野 / 23

- 一、发展经济学与二元结构理论 / 23
- 二、我国城市化发展的两种主流认识 / 25
- 三、我国城市化发展的“非主流”观点 / 30

第二章 居住城市化与人居科学的发展 / 34

第一节 居住城市化的要义 / 35

一、人与发展要素的空间聚集 / 35

二、居住城市化的定义 / 38

第二节 西方人居科学理论回顾 / 42

一、城市规划学的产生和发展 / 42

二、城市社会学的产生和发展 / 44

三、城市地理学的产生和发展 / 45

四、人类聚居学的产生和发展 / 47

第三节 中国人居科学理论回顾 / 52

一、“天人合一”的嬗变与回归 / 52

二、中国人居理论研究的主要进展 / 54

三、人居理论研究的中外比较 / 56

第四节 居住城市化在中国面临的挑战 / 58

一、对居住城市化的理性认识 / 58

二、推进居住城市化的总体目标 / 61

第三章 居住城市化的社会公平 / 64

第一节 城市居住的公平与效率 / 65

一、效率与公平的悖论 / 65

二、“居住公平缺失”的原因 / 68

三、对“居住公平缺失”的总体把握 / 70

第二节 居住的社会阶层划分 / 74

一、城市贫民阶层 / 74

二、城市中产阶层 / 76

三、居住的社会流动走向 / 81

第三节 “居者有其屋”与政府行动 / 85

一、“居者有其屋”的全球共识 / 85

二、中国的“居者有其屋”行动 / 87

三、中外“居者有其屋”行动评价 / 89

第四节 住房社会保障的实施构想 / 93

一、住房社会保障的政策设计要点 / 93

二、建立与需求相对应的住房供应体系 / 96

三、继续推进住房改革构想与原则 / 99

第四章 城市新移民的居住贫困化	103
第一节 城市新移民的概念和特点	103
一、城市新移民的内涵	103
二、城市新移民的外延	105
三、城市新移民的生存特点	107
第二节 贫民窟的概念与成因	112
一、贫民窟的概念与存在之辨	112
二、中国当代城中村产生的原因	114
三、贫民窟的基本分类	116
第三节 贫民窟现象的全球表现	119
一、发达国家和地区的城市贫民窟	119
二、发展中国家的城市贫民窟	122
三、中国城中村现象与特点	126
第四节 消解新移民居住贫困化的出路	132
一、改善新移民居住条件的意义	132
二、农民工城市定居的根本障碍	138
三、促进新移民城市定居的原则	142
第五章 房地产市场泡沫与房价控制	146
第一节 房地产泡沫及其理论成因	148
一、房地产泡沫的定义	148
二、泡沫与过热的关系	149
第二节 房地产泡沫产生的原因	153
一、政府和业界的观点	153
二、学术界的观点	156
三、房地产泡沫的衡量指标	161
第三节 商品住房空置率分析	169
一、商品住房空置率的定义和运用	169
二、“商品住房空置率”的理论界定	171
三、商品住房空置的预警线确定	179
四、开发周期与空置预警	184
第四节 商品住房的价格控制	187
一、控制房价的缘由	187
二、控制房价的现实意义	189

三、控制房价的方法和途径 / 191

第六章 国有房企的进退与责任 / 195

第一节 企业对城市化的推动作用 / 195

一、企业是城市化推进的主体 / 195

二、“国退民进”的缘由 / 200

三、“国退民进”政策与实绩 / 201

第二节 国有企业进退的理性辨析 / 203

一、政府的看法 / 203

二、学术界的看法 / 205

三、企业家的看法 / 209

四、笔者的看法 / 210

第三节 国有房企“以进抑退”的战略选择 / 212

一、国有房企的演进历程 / 212

二、对国有房企的认识 / 213

三、国有房企发展的深层次问题 / 215

四、国有房企“不退”之理由 / 217

第四节 国有房企“以进抑退”的竞争战略 / 223

一、国有房企竞争的 SWOT 分析 / 223

二、加强品牌建设 / 225

三、发挥国企的基本优势 / 226

四、加强资本运作 / 228

第七章 宜居城市的发展目标和未来趋势 / 231

第一节 城市居住的市场体系趋于完善 / 232

一、商品住宅价格循序上涨 / 232

二、市场梯次供求将有序对接 / 236

第二节 居住的社会公平得以伸张 / 239

一、住房社会保障制度不断健全 / 239

二、新移民的住房保障将步入快车道 / 241

三、各类新型合作建房形式将得到充分鼓励 / 244

第三节 城市居住空间向紧凑型布局演进 / 246

一、中心城区的居住功能不应大幅压缩 / 246

二、居住郊区化不能借鉴美国模式 / 248

三、人类住区的融合应坚持“大混合、小聚居”方向 / 252



第四节 城市住宅的建筑形态演变趋势 /	254
一、城市住宅形态演变的决定因素 /	254
二、21 世纪的住宅形态发展的主流趋势 /	256
第五节 居住文化的传承与超越 /	261
一、对居住文化“回归”的困惑 /	261
二、居住文化需要传承,更需要逾越 /	264
三、发展宜居城市需开拓文化大视野 /	267
后记 /	269
参考文献 /	271



引 言

一、写作背景和目的

21 世纪是城市世纪。在中国的城市化进程中,住宅和房地产业,一直是城市发展的一个热门话题。在当今中国的城市发展中,每年新增住宅约占城市房屋增量的七成以上,住宅投资约占城市建设投资的三成以上。就人的全面发展而言,住宅与人难以分离。因此,研究城市住宅的发展问题,不能脱离三个根本,即“人”、“居”和“人居”发展的城市环境。有鉴于此,笔者在 2000 年曾撰写《解读人居——中国城市住宅发展的理论思考》一书,力图从一些基本概念和理论解释入手,去探求和思考城市住宅发展的某些基本规律。在最近五年,也有较多的机会,大量接触和研究城市住宅和房地产业的发展问题。然而,从当年懵懂地解读“人居”,到今天尽人皆知地宣扬“宜居城市”,我们都可直观地感受到中国房地产实践的进步,而相关的理论分析尽管也在不断丰富,但总是滞后于实践。譬如,大到中国城市化道路如何选择,小到房地产市场是否存在泡沫,都一直存在截然不同的理论认识。

由中国城市发展研究基金资助的“城市发展研究丛书”,提供给笔者一个系统研究城市住宅发展问题的学术机缘。由