



THE URBANIZATION ROAD OF
THE WORLD AND CHINA

From Idea Consensus To Joint Action

世界与中国城市化之路

从理念共识到共同行动

陈 锐 等 / 著



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

世界与中国城市化之路

从理念共识到共同行动

陈 锐 等 / 著



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

图书在版编目(CIP)数据

世界与中国城市化之路：从理念共识到共同行动/陈锐等著. —北京：社会科学文献出版社，2012.5
ISBN 978-7-5097-3357-8

I. ①世… II. ①陈… III. ①城市化—研究—中国 IV. ①F299.21

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 084055 号

世界与中国城市化之路 ——从理念共识到共同行动

著 者 / 陈 锐 等

出 版 人 / 谢寿光

出 版 者 / 社会科学文献出版社

地 址 / 北京市西城区北三环中路甲 29 号院 3 号楼华龙大厦

邮政编码 / 100029

责任部门 / 皮书出版中心 (010) 59367127

电子信箱 / pishubu@ssap.cn

项目统筹 / 邓泳红 陈 颖

总 经 销 / 社会科学文献出版社发行部 (010) 59367081 59367089

读者服务 / 读者服务中心 (010) 59367028

责任编辑 / 陈 颖

责任校对 / 张兰春

责任印制 / 岳 阳

印 装 / 北京季峰印刷有限公司

开 本 / 787mm × 1092mm 1/16

版 次 / 2012 年 5 月第 1 版

印 次 / 2012 年 5 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978-7-5097-3357-8

定 价 / 79.00 元

印 张 / 25.5

字 数 / 565 千字

本书如有破损、缺页、装订错误，请与本社读者服务中心联系更换

 版权所有 翻印必究

《世界与中国城市化之路》编委会

编委会主任 陈 锐

编委会成员 (以拼音为序)

陈 锐	郭 欣	侯海燕	何 丹	黄衔鸣
李瑞龙	李书舒	李颖明	李志红	刘梓娇
沈 华	宋吉涛	索玮岚	王宁宁	徐浩然
于宁杰	赵 宇	张鹏岩	钟少颖	郑 超

主要执笔人 第一章 陈 锐 李书舒 沈 华 钟少颖 李瑞龙

第二章 索玮岚 陈 锐

第三章 赵 宇 陈 锐

第四章 陈 锐 李书舒 赵 宇 索玮岚 沈 华

第五章 陈 锐 沈 华 宋吉涛 刘梓娇 侯海燕

第六章 钟少颖 赵 宇 郭 欣 李书舒

第七章 张鹏岩 于宁杰 黄衔鸣 李颖明

第八章 李书舒 李瑞龙 郑 超

第九章 陈 锐 徐浩然 王宁宁 沈 华

第十章 陈 锐 赵 宇 于宁杰 李瑞龙

第十一章 陈 锐 宋吉涛 郭 欣 沈 华

第十二章 陈 锐 郭 欣 李书舒 沈 华

会委编 《主要编者简介》

陈 锐 中国科学院科技政策与管理科学研究所研究员、北京城市运行与发展研究中心主任、中国科学院自然与社会交叉科学研究中心常务副主任。中国科学院研究生院理学博士，北京大学中国经济研究中心理学、经济学双学士。担任北京城市管理科技协会副理事长，中国发展战略学会社会发展战略专委会副主任，首都城市环境建设委员会专家顾问团成员，国家减灾委汶川地震专家行动组成员，中国行政管理学会客座教授，北京师范大学社会建设研究院兼职教授，北京社科院城市管理研究基地客座研究员，北京循环经济促进会常务理事、常务副秘书长，北京城市管理学会理事等学术和社会兼职。

长期从事城市化战略、城市运行与发展管理、区域经济与公共治理等领域的研究。形成了全球与中国城市化模式构建和路径选择、城市运行与发展适应性决策方法论、基于情景推演的城市管理决策支持平台等核心理论成果。开展了城乡一体化发展的新型城市化道路、奥运城市和谐运行模式、世界城市的公共事务管理、信息化城市管理系统、基于智慧服务的现代现代服务业、以内涵式发展与和谐治理为导向的区域创新管理、战略性新兴产业应用创新园区（AIP）模式等应用实践，在国家、区域和城市的不同政策层面上产生了重要影响。如关于成都市综合配套改革试验区研究、江门市可持续发展示范区研究、南通市中长期发展战略规划研究、温州市2005~2020生态城市建设规划研究、唐山市资源型城市转型战略研究、中原城市群战略定位研究、长株潭“两型社会”综合配套改革研究、北京市后奥运城市运行与发展模式研究、首都构建世界城市的环境建设战略研究、京津冀区域环境综合治理研究等一系列立足中国典型区域及城市发展模式的战略性、前瞻性、示范性研究成果，为京津冀、珠三角、长三角、成渝、长株潭、中原等城市群（圈）的发展格局提出了具有建设性和创新性的理论基础和应用指导。

内容简介

《世界与中国城市化之路：从理念共识到共同行动》是由北京城市运行与发展研究中心组织中国科学院的相关研究力量，通过对城市发展形态的研究，翔实剖析了城市化过程所存在的问题及趋势，制定了科学的监测和评估模型，梳理了全球视野下城市化的历史进程与时代演替，总结了全球城市化进程发展的战略模式和运行模式，提出了城市化进程中贸易壁垒、技术壁垒、环境壁垒和信息壁垒四大主要壁垒，对世界与中国城市化的发展远景进行了战略展望和政策前瞻。本书分为理念篇、态势篇、行动篇、展望篇四大篇，共十二章，依据区域科学、决策科学、城市社会学、计量经济学和数理统计学的基本原理、理论体系和方法论，针对全球与中国城市化的重点、热点、难点问题，进行了战略性、前瞻性、系统性、科学性的全面探讨。

目 录

第一篇 理念篇

1 世界与中国：城市化进程解析	3
1.1 城市化概念、内涵与本质	3
1.2 全球视野：城市化的历史进程与时代演替	6
1.3 中国历程：城市化阶段划分与特征剖析	13
1.4 城市化进程的发展模式	20
1.5 城市化进程的发展特征	27
1.6 城市化进程的主要壁垒	34

第二篇 态势篇

2 城市化进程的动态监测	43
2.1 路径选择	43
2.2 规模监测	54
2.3 结构监测	61
2.4 质量监测	86
3 城市化进程的测度体系	94
3.1 评价准则	94
3.2 数据处理与评估方法	101
3.3 “三度五力”模型应用案例	105
4 城市化进程的趋势研判	122
4.1 社会	122
4.2 经济	124
4.3 资源	129



4.4 环境	132
4.5 信息	135

第三篇 行动篇

5 城市化进程的社会发展	141
5.1 危机与转型：全球城市化的社会发展透视	141
5.2 治理与优化：中国城市化的社会发展透视	151
5.3 市民分化与农民变迁逐步加快	159
5.4 社区服务与村镇管理有待提升	164
5.5 社会建设与民生工程亟待关注	165
5.6 战略构想：公民社会的政策前瞻	171
6 城市化进程的经济基础	174
6.1 经济解析：城市化发展中的经济要素衡量	174
6.2 结构博弈：城市化发展经济基础的关键节点	183
6.3 分区治理：以精明增长促进和谐城市发展	203
6.4 战略构想：福利社会的政策前瞻	211
7 城市化进程的资源支撑	213
7.1 现状解析：资源禀赋的要素特征	213
7.2 资源支撑：城市化发展中的资源要素解析	236
7.3 热点剖析：资源利用的战略要点	242
7.4 案例剖析：资源支撑模式的典型城市	246
7.5 战略构想：资源节约型社会的政策前瞻	256
8 城市化进程的环境影响	261
8.1 环境状态：从环境承载到友好发展	261
8.2 环境治理：从多元主体到分区治理	270
8.3 创新举措：政绩考核与关键环节	281
8.4 战略构想：环境友好型社会的政策前瞻	288
9 城市化进程的信息推动	292
9.1 全球视角：透视全球信息化演进格局	292

9.2	中国现状：信息化与城市化互动发展·····	297
9.3	模式创新：感智社会的“4I”模型·····	317
9.4	战略构想：从两化融合到三化并举的政策前瞻·····	325
10	世界城市：透视北京 60 年城市化演变历程 ·····	332
10.1	首善之区·····	332
10.2	人文福地·····	335
10.3	创新之都·····	337
10.4	国际都会·····	341
10.5	创意之城·····	344
10.6	和谐城乡·····	346
10.7	宜居环境·····	348
10.8	城市生命线·····	350
10.9	善为天下先·····	353
 第四篇 展望篇 		
11	世界与中国：城市化发展远景展望 ·····	357
11.1	幸福社会·····	357
11.2	发展远景·····	359
11.3	阶段划分·····	360
12	城市化进程的战略创新 ·····	364
12.1	经验借鉴·····	364
12.2	模式创新：探索城乡一体化的新型城市化道路·····	367
12.3	体制创新：构建三位一体的行政、经济、生态区划·····	368
12.4	机制创新：培育政府、企业、公众新型合作伙伴关系·····	369
12.5	方式创新：推进城市化综合配套改革试点示范·····	374
12.6	措施创新：强化公共服务均等化为核心的社会建设·····	376
参考文献·····		383

第一篇 理念篇



1 世界与中国：城市化进程解析

1.1 城市化概念、内涵与本质

1.1.1 城市化概念

城市化是一个地区的人口在城镇和城市相对集中的过程。城市化也意味着城镇用地扩展，城市文化、城市生活方式和价值观在农村地域的扩散过程。城市化是一个人类生产和生活方式由乡村型向城市型转化的历史过程，主要表现为乡村人口向城市人口的转化以及城市不断发展和完善的过程。

不同学者对城市化的概念做过界定。如美国经济学家库兹涅茨将城市化定义为：“城市和乡村之间人口分布方式的变化，即城市化的进程。”苏联学者库采夫认为，城市化是随着工业革命的发展，大机器工业的出现，劳动分工的深化，交换范围的不断扩大，社会从一种形态向另一种形态的世界历史性过程。沃纳认为“城市化是指以人口稀疏并相当均匀遍布空间、劳动强度很大且个人分散为特征的农村经济转变成为只有基本对立特征的城市经济的变化过程”。中国大百科全书对城市化的定义是：城市化通常是指人口向城市地域集中和乡村地域转化为城市地域的过程。路易斯·沃斯指出，城市化意味着乡村生活方式向城市生活方式发展、质变的全过程。国内学者对于城市化定义主要有：城市化是伴随工业化产生而来的，在工业化的过程中，国家人口由农业人口向非农业人口的转变过程；居住地由农村地区向城镇区域转移；由农业社会向城市社会转变的经济社会发展过程，国家经济形态发生重大变化，对国家社会结构产生根本性的变革。

1.1.2 城市化内涵

“城市化”最早由西班牙巴塞罗那的城市规划师 Ildefonso. Cerda 于 1861 年出版的《城市化概论》一书中首次提出，历经 100 多年的历史，经过各国城市发展历程中经济、社会的发展，以及城市化研究涉及的多学科性和城市化过程本身所具有的复杂性，城市化内涵在不断地丰富当中。广义上，是指居住在城市、城镇地区的人口占总人口比例的增长过程，是由于社会生产力的不断提升而引起的城市与城镇数量增加及其规模扩



大,人口向城市与城镇集中,物质文明和精神文明成果不断向外扩散,区域产业结构不断升级转换的过程。

由于在城市和区域的扩张过程中出现一些由于人口增长压力所造成的变化、中心区功能的衰退、土地的低效利用、城市开发过程中的环境破坏等问题,国际城市管理协会(ICMA)对城市化的蔓延发展模式提出质疑:“横跨全国,所有的社区都认为蔓延式发展不能再代表我们的城市、现存的郊区、小城镇、农村社区甚至野地的长久利益了。”也就是说,城市化的水平不仅单纯偏向以规模的大小作为衡量的标准,还应该更为关注城市的结构和质量,用结构和质量水平来反映城市化水平的提升。在这种情况下,智慧增长与均衡发展的城市化创新模式应运而生。这种新模式具有以下主要特征:

以科学发展观为价值导向。随着经济的发展,生产力水平的提高,区域发展目标的重心逐渐表现为从片面注重经济增长转向以社会、环境和人本发展为中心,更多地关注区域内需要迫切解决的重大社会、生态环境等问题,从而促进以人口的控制、消费需求和经济行为的合理化为主导的社会、经济、资源环境的协调发展,智慧增长强调沟通、舆论的方法,以解决社会经济资源问题为目标。

以精明增长为其实现路径。在城市化道路的选择上,根据中国国情,必须走集约型城市化的模式,坚持以大城市为主导,大、中城市为主体,小城市和小城镇为基础,走集中布局、城镇密集、用地节约的城市化之路。因此,中国的城市化要加强大城市、特大城市的培养与发展,建成大、中、小城市和小城镇相结合的城市体系,特别是目前,一些大城市和特大城市,资源环境已经不堪重负,今后城市化的重点应放在中小城市和小城镇上。

实现多元化的产出形式。产业结构的优化发展是城市化健康发展的经济基础,城市化要有大规模、多元化产业的支撑。在发达国家和地区,对于刺激城市化的发展,服务业的作用尤为重要。就我国目前的发展状况而言,城市化过程中的产业体系中不仅有实体经济,还需要在虚拟经济上有突破性发展,工业化发展对产前和产后的种种服务必然提出全方位和高效率的要求,完善城市基础设施,使城市的产业更加齐全、生产生活更加便利、功能更强,增强吸引力,使城市发展形成“产业依赖”,为城市的持续发展提供保障。

1.1.3 城市化本质

第一,城市化是城市人口比重不断提高的过程。城市化首先表现为大批乡村人口进入城市,城市人口在总人口中的比重逐步提高。城市化的本质,很多学者从不同角度对其进行了研究,有人指出,人口的集聚就是城市化的本质(H. Eldridge, 1870)。

第二,城市化是产业结构转变的过程。城市化将劳动力从低效的第一产业解放出来,补充转移到第二、三产业中去,逐步完成产业升级,提高国家创造集聚财富的能力。

第三，城市化是居民收入水平不断提高的过程。城市是高消费群体聚集所在。城市化使得大批低收入居民群体转变为高收入居民群体，因此城市化过程又是一个市场不断扩张、对投资者吸引力不断增强的过程，也是越来越多的国民在发展中享受到实惠的过程，是一国中产阶级形成并占主体的过程（关则兴，2010）。

第四，城市化是城市文明向农村地区不断渗透和传播的过程。城市化的过程也体现在农村地区农民生存方式文明程度的提高、生产生活现代化的过程，逐步发展形成城乡一体化的城市化发展。

第五，城市化过程是人的整体素质不断提高的过程（蔡竞，2002）。由于大部分国民从事着先进的产业活动，有着较高的生活质量，因此，人们的生活方式、价值观将发生重大变化，社会将建立起根本区别于农业社会的城市社会新秩序。人们按照既定的游戏规则进行更丰富多彩的社会活动。自律、自尊、自强成为社会风尚。这是现代文明的灵魂，是城市的真正魅力之所在。

本书对于城市化的本质理解是从城市化的规模、结构和质量展开的。

城市的规模是指城市地域空间内聚集的物质与要素在数量上的差异及层次性（周天勇，2006）。规模是用城市化的大小、数量等客观指标对城市化的客观要素进行度量；城市的结构是指组成城市的各要素之间的相互关系及其相互作用（王富臣，2002）。结构是对城市的产业、配比等软件要素进行甄别；城市的质量是指在一定规模和结构约束下，城市内在功能的综合表现。质量考察的是城市组成成分的优劣。

在城市规模、结构和质量的判别之下，从支撑城市运转的社会、经济、资源、环境和信息五个方面进行度量。

社会力体现的是城市化进程的社会发展水平。社会力的规模考察经济社会对于保障社会发展所提供的投资力度，结构考察的是能够提供哪些服务，如何分配用于社会发展服务的投资，质量表征人的行为对于城市发展的推动。

经济力体现的是城市化进程的经济基础条件。经济规模是从量上来度量城市的经济水平，经济结构考察的是经济要素的配比和组合方式，经济质量是考察经济发展的稳定程度。

资源力体现的是城市化进程的资源支撑能力，资源的规模度量的是资源数量的多少，结构度量的是区域内资源要素的配比，质量表征的是单位资源量能够支撑社会经济活动的大小。

环境力体现的是城市化进程的环境影响强度。环境规模考察的是区域内对于环境进行了多少投入，环境结构度量的是对环境要素所提供投入的配比，环境质量是表征区域内环境对于友好行为和保护投入的响应。

信息力体现的是城市化进程的信息推动作用。信息力的规模体现的是区域内对于信息资源的投入程度，结构体现的是对于信息资源的投入是如何配比的，质量表征的是可以提供的活跃程度。



1.2 全球视野：城市化的历史进程与时代演替

1.2.1 城邦时代：人口聚集与王权统治催生城市雏形

城市在根本上讲是生产力发展、社会进步的产物。在原始社会的旧石器时代，人们居无定所，随遇而栖，三五成群，渔猎而食。使用的是最原始的用石头磨制而成的矛、锤、斧、刀等工具。由于分散和不定的行动难以应对外界的侵扰和动物的攻击，于是，在早期，人们逐步选择在水草丰美、生物繁盛的处所定居下来，形成了最原始的村落。新石器时代最重要特点在于工具的革新。这个时代出现了各种石制和陶制的瓶、罐、瓮、桶、钵、箱、水池、谷囤、谷仓、住房，还有集团性的大型容器，如灌溉沟渠等（刘易斯·芒福德，2008）。刘易斯·芒福德认为，这种器皿式工具的出现，极大地扩张了人们生产生活的领域和范围，并最终极大地提高了生产能力。人们开始开垦土地，种植作物，驯化动物，从游牧为主的原始社会逐步转变为以农业生产为主的农业社会。

到新石器时代末期，村庄经过几千年的发展逐步成熟，出现了依据年龄和体力状况的初步分工。村落与村落之间逐步联合成为不同的部族，产生了部族的首领，形成了初步的社会结构。

新石器时代后期开始出现一些具有小型城市特征的村庄，如美索不达米亚地区的拉格什（公元前 2479 年建立奴隶神权统治），中国黄河流域的夏邑（夏代的第一个都城，今河南登封附近）。

但是，自我满足再加上空间距离和物质环境的阻隔，使得每个村庄实际上都自成一个世界。如果没有什么惊扰，这种自给自足、墨守成规的村庄生活会几千年不变地延续下去。

新的动力仍然来自于生产力的发展。随着生产力进一步的发展，产生了剩余产品，在对剩余价值的争夺中形成了阶级，阶级不断分化，并最终造就了王权，出于统治者维护自己统治和降低保护财产成本安全的需要，“城”被建立起来。因此，城市的诞生不是人们欣喜的创造，而是充满着激烈的冲突和残酷的斗争的结果。

在城市的形成过程中，虽然有了最原始的物物交换，但由于“市”并没有固定的场所，同时由于还没有商品经济，因此，“市”在最早的城市形成过程中还处于从属地位。真正由于商品贸易而形成的城市在这个时代还没有出现。

在新石器时代末期，随着生产力的发展和原始社会的瓦解，世界先后进入奴隶社会时期。公元前 2500 年左右，古希腊人来到爱琴海诸岛，形成的爱琴文明后来成为西方文明的源头。公元前 2100 年左右，中国进入夏代，成为奴隶社会的发端。

从工具进化的角度来看，在奴隶社会时期，以希腊为代表的西方文明和以中国为代表的东方文明非常接近。希腊在公元前 1600 年左右的迈锡尼文明时期进入古希腊的青

铜文明时代。中国在夏代的末期开始出现青铜器。到商周时期，青铜器发展进入鼎盛期。因此，从生产力的角度来看，在奴隶社会，西方世界和东方世界的差距是有限的，但是，也正是从这一时代开始，东西方文明开始分野，并沿着不同的道路向前推进。城市的形态和功能定位也逐步出现分异。

古代希腊地处地中海东部，多山环海，地势崎岖不平，平原被山地分割为不易联系的小块。地理条件不利于发展农业生产，而航海条件优越。特殊的地理条件使得希腊形成了独特的城邦制度。城邦源于希腊文 Polis，有城市国家之意。通常以一个城市为中心，涵盖附近的乡村地区，形成一个统一的经济政治共同体。大约在公元前 8 世纪开始，希腊陆陆续续形成了很多城邦。在城邦的形成过程中，日益增长的人口不断向外迁移，形成了大殖民运动。新建立的“子邦”与“母邦”之间虽然有密切的经济联系，但是在政治上是完全独立的（基佐，1998）。城邦在古希腊的政治中扮演重要的角色，是西方民主政治的起源。虽然古希腊的城邦制度在随后的古罗马时期被大一统的政治制度所取代，尤其是黑暗的中世纪，城市式微，但是，它仍然为中世纪后期的“城市自治”和“城市独立”埋下了思想的种子。

古希腊以及后来的古罗马时期，商业交换已经日趋发达。在地中海沿岸，已经出现了最早的港口城市，贸易成为城市形成的原因之一。

而在以中国为代表的东方世界，拥有广阔的平原，土地肥沃，水源充足，十分适宜发展农业生产。农业生产的发达使得中国比较容易满足人们基本的生活需要，没有动力去开拓新的疆域和寻找新的市场。贸易的交往也只限于有限的地域以内。而中国古代城市，就性质而言，始终不曾脱离政治堡垒的特征，更多的是政治的中心。纯粹商业性的城市从未占到主流地位。政治地位是城市的根本命脉，城市经济淹没在小农经济的汪洋大海中，无关乎整个国计民生，城市发展长期维持在较低的水平（见表 1-1）。

表 1-1 世界主要地区城市化发展历程

	新石器时代	公元 1 世纪 ~ 10 世纪	公元 1000 年	公元 1500 年	公元 1820 年	公元 1890 年	公元 1950 年	公元 2010 年
中国	城市起源	低于 1	3.0	3.8	3.8	4.4	12.7	44.0
西欧	城市起源	低于 1	NA	6.1	12.3	31.0	62.3	82.7
美国	0	低于 1	NA	NA	7.2	35.1	59.6	81.4

资料来源：《世界经济千年史》，《国际统计年鉴》，《中国统计年鉴》。

马克斯·韦伯在谈到中西城市的差异时，认为关键点是中国城市缺乏西方城市那样独立的政治自治地位，是作为附属依赖于皇室，故而中国城市的发展，主要并不是靠城市居民在经济与政治上的有所作为，而是有赖于皇室统辖的功效，因而中国城市在形式上明显显示出理性管辖的特征（马克斯·韦伯，1989）。



1.2.2 欧洲时代：文明冲突与商业兴起加速城市嬗变

罗马最初只是希腊的一个小城邦。公元前406年，罗马开始征服亚达拉里亚人的维爱城，迈开了罗马征服世界的第一步。到公元前146年，罗马人征服了希腊最后一个城邦，控制了整个地中海周边地区，建立了一个版图横跨欧亚非三大洲的帝国。公元1世纪和2世纪，罗马帝国正处于鼎盛时期，其政治疆域从苏格兰边界一直延伸到埃及，包括居住在欧洲的2000万人口，居住在西亚的另外2000万人口，还有居住在北非的800万人口，其中有5%的人口居住在城镇并有很好的教养。罗马成为拥有百万人口的巨大城市。主要城市都有水道、公共澡堂、圆形剧场、图书馆、寺院和其他公共纪念物（安格斯·麦迪森，2003），城市发展到相当水平。罗马帝国时代是欧洲第一次也是唯一一次的大一统时代，而同期在公元前221年，中国的秦朝统一六国，建立中国第一个封建的大一统国家，开始了长达近两千年的封建统治。

罗马帝国在公元395年分裂为东罗马帝国和西罗马帝国。公元476年西罗马帝国被日耳曼人灭亡，东罗马帝国后来成为拜占庭帝国。

欧洲在西罗马帝国后进入蛮族统治时期。在帝国的废墟上普遍建立了封建制度，即封建封臣制度，形成了封建庄园为主的自给自足的自然经济。城市逐步衰落了。恩格斯把5~9世纪看做是白白度过的四百年。

开始于公元376年的民族大迁徙和开始于公元1096年的十字军东征，客观上是一种扩张和侵略。但是最终结果是突破两个世界之间的闭塞和扩大文明范围。

西罗马帝国灭亡后，古希腊和古罗马的一些思想、著作、典籍在拜占庭帝国保存了下来。而民族大迁徙，使得这些思想重新传入到仍然处于中世纪时期的原属于西罗马帝国的广大地区。这些思想的传播为中世纪后期城市的重新崛起和自治奠定了思想基础，并最终催生了后来的文艺复兴。

12世纪往后，中世纪世界再一次成为城市的世界，其中城市生活与市民精神几乎与希腊罗马的古典时期同样重要（田银生，2003）。这次城市复兴改变了西欧的经济与社会生活。

刘易斯·芒福德认为城镇的复兴促进了商业的发展。在当时动荡不安和充满战争的世界中，城市是一片安全而和平的绿洲。商人因为获得庇护而在此永久居住下来，并发展成一个新生的阶级，成为中世纪城市生活的独特成分。

商人阶级的兴起，并“成为城市自治机构的永久性成员之后，一个新的时代便开始了，这个时代推动了陆上和水上各条重要通路的重新开通”（刘易斯·芒福德，2008）。各地区的城市成为商品大军前进的踏脚石，在广泛的区域内形成了商品的大流通。中世纪的城市实现了商业的自由。商业的复兴和城市的重新兴起培育了一个强大的商人阶层，并最终促使了封建统治的瓦解和资本主义制度的建立。

与此同时，城市的兴起，使得封建主对商品和货币的追求日益增加，仅靠固定的地租收入已经不能满足需求，出现入不敷出甚至负债的情况。而商人也企图在地中海东部