

城市与区域规划研究

城市化模式转型



清华大学建筑学院 主办

特约专稿

中国快速城镇化的资本逻辑及其走向

武廷海 张城国 张 能 等

中国城市化的福利转向：迈向生产与福利的平衡

李 郁

学术文章

人居环境思想与广州的实践探索

林树森

中国城市增长：2000~2010

于涛方

发展模式、供求机制与中国城市化的转轨

陈 浩 张京祥 周晓路

中国大陆城市蔓延状态监测研究

杨 洋 何春阳 刘志锋

英国新城的背景及论辩

张城国

《长江三角洲地区区域规划》的区域发展影响评估研究

陈 雯 陈 晓 张 蕾 等

国外城市服务边界研究进展及启示

沈 山 秦 萧

经典集萃

空间、空间的生产和空间政治经济学

亨利·列斐伏尔

人物

本刊名誉主编吴良镛院士荣获国家最高科技奖

毛其智

第5卷 第2期 (总第14期)

2012



商务印书馆

城市与区域规划研究

本期执行主编 武廷海 于涛方 李 郇

商务印书馆

2012年·北京

图书在版编目(CIP)数据

城市与区域规划研究 (第5卷第2期, 总第14期)/武廷海, 于涛方, 李郇 本期执行主编. —北京: 商务印书馆, 2012

ISBN 978-7-100-09198-5

I. ①城… II. ①顾… III. ①城市规划-研究-丛刊②区域规划-研究-丛刊 IV. ①TU984-55②TU982-55

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 102134 号

所有权利保留。

未经许可, 不得以任何方式使用。

城市与区域规划研究

本期执行主编 武廷海 于涛方 李 郇

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 978-7-100-09198-5

2012年7月第1版

开本 787×1092 1/16

2012年7月北京第1次印刷

印张 15 1/4

定价: 42.00 元

主编导读

Editorial

在工业化、信息化、市场化、国际化过程中，中国城市（镇）化取得了巨大成就，同时发展不平衡、不协调、不可持续问题依然突出，城市化模式转型迫在眉睫，本期从资本与空间生产、生产与福利以及宜居城市、区域规划实施评估等多个角度，对此问题进行深入探讨。

本期特约专稿武廷海等著“中国快速城镇化的资本逻辑及其走向”，从“空间生产”的资本逻辑角度，剖析了在“乡土中国”逐步嬗变为“城市中国”过程中，通过城市不动产“动产化”以及农村土地“城镇化”而呈现的城市过程，认为有必要利用国家调控力量，兼顾资本的效率与社会的公平，使空间生产的剩余价值回归到满足人民日益增长的物质文化需要，进而提出统筹城乡发展的政策建议。另一篇特约专稿李邬著“中国城市化的福利转向：迈向生产与福利的平衡”，从生产与福利的视角对中国城市化进程进行解析，认为城市化是经济增长的生产要素流动和福利分配的过程，在经历新中国成立后的高积累、低福利的城市化与改革开放后的高增长、福利两极分化后，中国城市化出现高成本、低福利的城市化福利转向，并且这种福利转向将对城市发展模式、规模与空间结构产生的影响。

和谐社会与美好人居环境日益得到社会各界的关注，也是城市化模式转型应有之意。中国人居环境科学创建者、本刊名誉主编吴良镛院士荣获国家最高科技奖，毛其智特撰文回顾和总结吴院士的人居环境思想及其发展过程；林树森著“人居环境思想与广州的实践探索”一文，则通过广州城市的规划建设，回应了人居环境科学思想的实践价值，文章认为人居环境的变化取决于经济社会发展的变化，对“宜居”环境标准判断失误容易酿成城市更新过程中不可持续的大拆大建的局面。

中国城市化是一个历史过程，于涛方采用 2000 年和 2010 年人口普查详细数据，从“新经济增长”集聚经济、规模报酬递增切入，系统研究 2000 年以来中国城市增长趋势，揭示社会、经济、技术、制度等因素的影响；陈浩、张京祥等从制度经济学和供求机制视角，构建城市化供求均衡理论框架，将之应用于 1949 年以来中国城市化发展模式的分析，

对其未来城市化长期发展的合理模式作出判断。杨洋、何春阳等则综合利用 DMSP/OLS 稳定夜间灯光数据和统计数据，监测和分析了中国大陆主要城市 2008 年蔓延状态与特征，为认识中国城市蔓延过程、机理和生态环境影响评估提供了参考。

制度、经济等关键要素对城市化转型有深刻影响。陈雯等评估了《长江三角洲地区区域规划》的区域发展影响，张城国和沈山等则从全球尺度和国际视野，综述和揭示新城发展的社会经济脉络以及城市的服务边界等问题。

“研究生论坛”刊登两篇优秀的学术论文。马明菲以北京海淀区上庄“迁村并点”为例，论述了大城市边缘区土地合作调整问题；孙诗萌以柳宗元永州实践为例，探索了中国古代文人的人居环境设计思想。

此外，本期还特别节选现代法国思想大师、马克思主义哲学家亨利·列斐伏尔的“空间、空间的生产和空间政治经济学”一文，可为读者深入认识中国城市化和空间生产相互交织问题提供启发。

下期主题为“城市规划与建设史”，我们将以史为鉴，探讨中国城市化的未来和城乡规划变革。

《城市与区域规划研究》征稿简则

本刊栏目设置

本刊设有7个固定栏目：

1. **主编导读。**介绍本期主题、编辑思路、文章要点、下期主题安排。
2. **特约专稿。**发表由知名学者撰写的城市与区域规划理论论文，每期1~2篇，字数不限。
3. **学术文章。**城市与区域规划理论、方法、案例分析等研究成果。每期6篇左右，字数不限。
4. **国际快线（前沿）。**国外城市与区域规划最新成果、研究前沿综述。每期1~2篇，字数约20 000字。
5. **书评专栏。**国内外城市与区域规划著作书评。每期3~6篇左右，字数不限。
6. **经典集萃。**介绍有长期影响和实用价值的古今中外经典城市与区域规划论著。每期1~2篇，字数不限。中英文混排，可连载。
7. **研究生论坛。**国内重点院校研究生研究成果、前沿综述。每期3篇左右，每篇字数6 000~8 000字。设有2个不固定栏目：
8. **人物专访。**结合当前事件进行国内外著名城市与区域专家介绍。每期1篇，字数不限，全面介绍，列主要论著目录。
9. **学术随笔。**城市与区域规划领域知名学者、大家的随笔。

投稿要求及体例

本刊投稿以中文为主（海外学者可用英文投稿），但必须是未发表的稿件。英文稿件如果录用，本刊可以负责翻译，由作者审查定稿。

1. 除海外学者外，稿件一般使用中文。作者投稿用电子文件，电子文件E-mail至：urp@tsinghua.edu.cn；或打印稿一式三份邮寄至：北京市海淀区中关村东路8号东升大厦615B室《城市与区域规划研究》编辑部，邮编：100083。
2. 稿件的第一页应提供以下信息：① 文章标题；② 作者姓名、单位及通信地址和电子邮箱；③ 英文标题、作者姓名和单位的英文名称。
3. 稿件的第二页应提供以下信息：① 文章标题；② 200字以内的中文摘要；③ 3~5个中文关键词；④ 英文标题；⑤ 100个单词以内的英文摘要；⑥ 3~5个英文关键词。
4. 文章应符合科学论文格式。主体包括：① 科学问题；② 国内外研究综述；③ 研究理论框架；④ 数据与资料采集；⑤ 分析与研究；⑥ 科学发现或发明；⑦ 结论与讨论。
5. 文章正文中的标题、插图、表格、符号、脚注等，必须分别连续编号。一级标题用“1, 2, 3……”编号；二级标题用“1.1, 1.2, 1.3……”编号；三级标题用“1.1.1, 1.1.2, 1.1.3……”编号。前三级标题左对齐，四级及以下标题与正文连接。
6. 插图要求：300 dpi, 16 cm×23 cm, 黑白位图或EPS矢量图，最好是黑白线条图。在正文中标明每张图的大体位置。
7. 所有参考文献必须在文章末尾，按作者姓名的汉语拼音音序或英文姓的字母顺序排列。体例如下：
[1] Amin, A. and N. J. Thrift 1994. *Holding down the Globe*. Oxford University Press.
[2] Brown, L. A. et al. 1994. Urban System Evolution in Frontier Setting. *Geographical Review*, Vol. 84, No. 3.
[3] (德)汉斯·于尔根·尤尔斯、(英)约翰·B. 戈达德、(德)霍斯特·麦特查瑞斯著，张秋舫等译：《大城市的未来》，对外贸易教育出版社，1991年。
[4] 陈光庭：“城市国际化问题研究的若干问题之我见”，《北京规划建设》，1993年第5期。
正文中参考文献的引用格式采用如“彼得（2001）认为……”、“正如彼得所言：‘……’（Peter, 2001）”、“彼得（Peter, 2001）认为……”、“彼得（2001a）认为……、彼得（2001b）提出……”。
8. 所有英文人名、地名应有规范译名，并在第一次出现时用括号标注原名。

用稿制度

本刊在收到稿件后的3个月内给予作者答复是否录用。稿件发表后本刊向作者赠样书2册。

《城市与区域规划研究》征订

《城市与区域规划研究》为小 16 开，每期 300 页左右，每年 4 期，分别在 1 月、4 月、7 月、10 月底出版。欢迎订阅。

订阅方式

1. 请填写“征订单”，并电邮或传真或邮寄至以下地址：

联系人：刘炳育
电 话：(010) 6279 0586 转 6011
传 真：(010) 6279 0586 转 6071
电 邮：urptsinghua@163.com
地 址：北京市海淀区中关村东路 8 号东升大厦 615B 室
邮 编：100083

2. 汇款

① 邮局汇款：地址同上。

收款人姓名：北京清大卓筑文化传播有限公司

② 银行转账：户 名：北京清大卓筑文化传播有限公司

开户行：北京银行北京清华园支行

账 号：01090334600120105468638

《城市与区域规划研究》征订单

每期定价	人民币 42 元（不含邮费）		
订户名称		联 系 人	
详细地址		邮 编	
电子信箱		电 话	
订 阅	年 期至 年 期	传 真	
份 数			
是否需要发票	☐ 是 发票抬头		☐ 否
汇款方式	☐ 银行 ☐ 邮局		汇款日期
合计金额	人民币（大写）		
注：订刊款汇出后请详细填写以上内容并传真至（010）6279 0586 转 6071，以便邮寄。此单可复印。			

城市与区域规划研究

目次 [第5卷 第2期 (总第14期) 2012]

主编导读

特约专稿

- 1 中国快速城镇化的资本逻辑及其走向 武廷海 张城国 张 能 等
24 中国城市化的福利转向: 迈向生产与福利的平衡 李 郇

学术文章

- 50 人居环境思想与广州的实践探索 林树森
62 中国城市增长: 2000~2010 于涛方
80 发展模式、供求机制与中国城市化的转轨 陈 浩 张京祥 周晓路
98 中国大陆城市蔓延状态监测研究 杨 洋 何春阳 刘志锋
112 英国新城的背景及论辩 张城国
125 《长江三角洲地区区域规划》的区域发展影响评估研究 陈 雯 陈 晓 张 蕾 等
148 国外城市服务边界研究进展及启示 沈 山 秦 箫

经典集萃

- 159 空间、空间的生产和空间政治经济学 亨利·列斐伏尔

研究生论坛

- 178 北京城市边缘区土地合作调整模型及其应用 马明菲
204 中国古代文人的人居环境设计思想初探——以柳宗元永州实践为例 孙诗萌

人 物

- 224 本刊名誉主编吴良镛院士荣获国家最高科技奖 毛其智

书 评

- 228 评《城市的胜利》 马 婷 安 玢
233 评《城市设计与英国城市复兴》 程海帆

Journal of Urban and Regional Planning

CONTENTS [Vol. 5, No. 2, Series No. 14, 2012]

Editorial

Feature Articles

- 1 China's Rapid Urbanization: Capitalist Logic and the Way Forward
WU Tinghai, ZHANG Chengguo, ZHANG Neng et al.
- 24 The Welfare Turn of China's Urbanization: Towards a Balance between Production and Welfare
LI Xun

Papers

- 50 Thoughts of Human Settlements and Exploration of Guangzhou's Practice
LIN Shusen
- 62 Urban Growth of China in 2000-2010
YU Taofang
- 80 A Relativity Study on Development Model, Supply-Demand Mechanism, and Transformation of China's Urbanization
CHEN Hao, ZHANG Jingxiang, ZHOU Xiaolu
- 98 Monitoring Urban Sprawl in Mainland China
YANG Yang, HE Chunyang, LIU Zhifeng
- 112 Britain's New Towns: Contexts and Debates
ZHANG Chengguo
- 125 An Impact Assessment Study of "Yangtze River Delta Regional Planning" on the Local Development
CHEN Wen, CHEN Xiao, ZHANG Lei et al.
- 148 Advances on the Urban Service Boundary Research Overseas and Its Enlightenment to China
SHEN Shan, QIN Xiao

Classics

- 159 Space, Production of Space and the Political Economy of Space
Henri LEFEBVRE

Students' Forum

- 178 Land Readjustment Model for the Urban Fringe Area in Beijing and Its Application
MA Mingfei
- 204 A Preliminary Exploration on LIU Zongyuan's Ideology of Human Settlements Design: A Case Study on His Practice in Yongzhou
SUN Shimeng

Profile

- 224 Professor WU Liangyong: Winner of 2011 State Science and Technology Top Awards
MAO Qizhi

Book Reviews

- 228 Review of *Triumph of the City: How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier, and Happier*
MA Ting, AN Le
- 233 Review of *Urban Design and the British Urban Renaissance*
CHENG Haifan

中国快速城镇化的资本逻辑及其走向

武廷海 张城国 张 能 徐 斌

China's Rapid Urbanization: Capitalist Logic and the Way Forward

WU Tinghai¹, ZHANG Chengguo², ZHANG Neng³, XU Bin⁴

(1. 2. 3. Institute of Architectural and Urban Studies, Tsinghua University, Beijing 100084, China;

4. School of Architecture, Tsinghua University, Beijing 100084, China)

Abstract Since China's reform and opening-up, the urbanization of China has gradually gathered pace. This rapid urban process has been driven by the global capital flows, the "de-fixitization" of urban fixed assets, and the urbanization of rural land. While tremendous socio-economic achievements have been made, under a capitalist logic, problems have also arisen for future development in the process of urban space production. To overcome the paradoxical capitalist logic, it is necessary for the state to use its regulatory power to strike a balance between the efficiency of capital accumulation and social justice, so that the surplus value reaped from the production of urban space could be re-directed towards people's material and spiritual needs. To regulate domestic and global capital flows, balance the intertwining urbanizing processes of land and population, and integrate urban and rural development, it is suggested that on the basis of public land ownership, a new urban-rural pattern should be instituted through the demarcation of

摘 要 改革开放以来,中国城镇化逐步进入快速发展的轨道。快速城镇化进程受到全球资本流动与积累的驱动,城市不动产“动产化”,农村土地“城镇化”,形成了资本逻辑下的空间生产,取得了巨大社会经济成就,同时也带来了发展中的问题。为了克服资本逻辑的悖论,有必要利用国家调控力量,兼顾资本的效率与社会的公平,使空间生产的剩余价值回归到满足人民日益增长的物质文化需要。建议统筹国内外资本、统筹土地与人口城镇化,在坚持土地公有制的基础上,建立城乡用地界限分明、建设用地市场统一的新型城乡格局,一方面规避城市征地矛盾,保障城市空间的有序增长;另一方面赋予农村建设用地权限,为新农村建设提供强大的内生动力。

关键词 城镇化;资本逻辑;空间生产;城乡统筹;建设用地制度

1 引言

传统中国立基于农耕文明之上,乡村大地孕育着生命和希望,农民植根于土地,农业哺育着城市。通常在交通便利或形势险要之处兴都设邑,都邑担负着军事、政治和文化的功能。在相当长一段时期内,城市处于乡村的统治之下,在社会生活中处于从属地位,发展十分缓慢。鸦片战争以后,中国被迫开放一系列沿海、沿江或沿主要交通干线城市,作为对外通商口岸,列强则设立租界,城市现代化建设畸形展开,总体看来,这些城市规模小、数量少,只是乡土中国汪洋大海中的一些孤岛。至1949年年末,中国城镇化率还不到10%。

作者简介

武廷海、张城国、张能,清华大学建筑与城市研究所;

徐斌,清华大学建筑学院。

urban-rural land-use boundary and the integration of development land supply. On one hand, such measures will help avoid controversies in land requisition and rationalize the growth of urban space; on the other hand, by granting users' right to rural development land, they may also generate a strong endogenous momentum for building a new countryside.

Keywords urbanization; capitalist logic; production of space; balanced urban and rural development; development land system

新中国成立以来,工业化与现代化成为国家发展的目标。城市发展虽经历了“变消费型城市为生产型城市”的过程,留下了深刻的计划经济烙印,但国家城镇体系及区域经济格局已轮廓初具。这一时期,中国城镇化总体水平的变化并不显著,至1978年年末,新中国成立30年后,城镇化率尚不足18%。

1970年代末,党的工作重心全面转向经济建设,中国市场化改革和渐进式开放的大幕随之开启。30多年来,中国成功实现了从高度集中的计划经济体制到社会主义市场经济体制、从封闭半封闭到全方位开放的伟大历史转折。史无前例的改革开放实践带来了中国经济的腾飞和社会结构的巨大变化,也改变了中国的城镇化进程。住房和城乡建设部课题组《“十二五”中国城镇化发展战略研究报告》将新中国成立以来的城镇化过程分为3个阶段:第一,1949~1978年,计划经济是经济发展的基本手段,城镇化水平较低且发展非常缓慢而曲折。第二,改革开放以后,1978~2008年,城镇化快速发展。中国城镇化机制产生了根本性转变,最大的变化在于全球化和市场化的资源配置机制发挥了作用。中国尤其是沿海地区的经济成为全球产业分工链中的重要一环,人口向东部沿海地区集中,形成了若干人口密集的城市群。第三,2008年以来,全球金融危机爆发,中国经济增长不再能依赖主要以出口为导向的策略,而要努力做到内需和出口增长并重,把城镇化与结构调整、转型与扩大内需紧密结合起来。国家统计局《2011年国民经济和社会发展统计公报》显示,城镇人口占总人口比重已经达到51.3%,也就是说,改革开放以来,中国城镇化率按照每年近1个百分点的速度大幅提升^①(图1)。2010年3月联合国经济与社会事务部人口司(UNDESA, 2010)发布《世界城市化展望(2009年修正版)》指出,“中国在过去30年中城市化速度极快,超过了其他国家,目前全球超过50万人口的城市中,有1/4都在中国。”显然,改革开放以来,中国已经步入了快速城镇化的轨道,各级城市逐渐成为地区性的政治、经济、文化中

心，传统意义的“乡土中国”正逐步嬗变为“城市中国”。

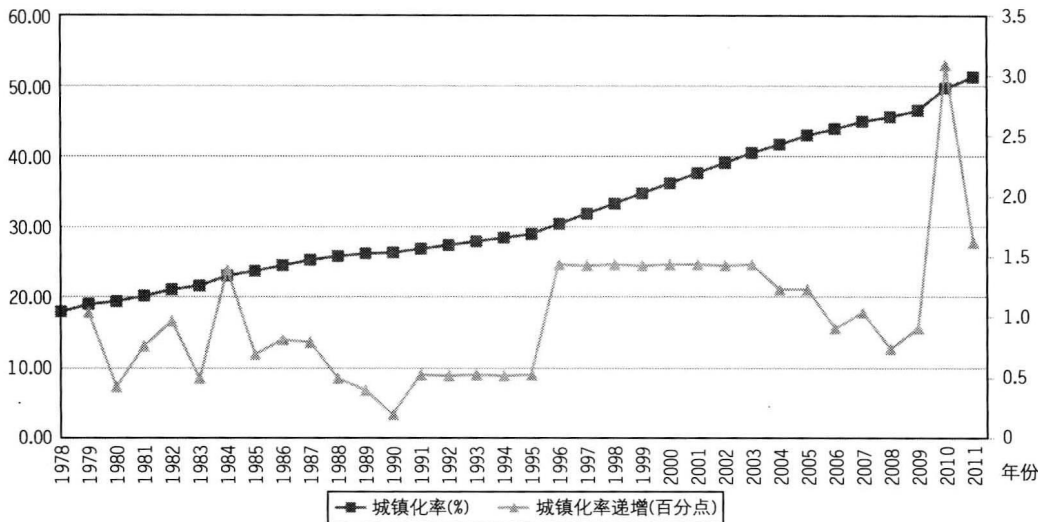


图1 1978~2011年中国城镇化进程和城镇化率递增曲线

改革开放以来，城镇化作为推动国民经济发展的主力，取得了巨大的成绩。中国城镇化水平持续快速提高，城镇体系不断完善，目前已初步形成以大城市为中心、中小城市为骨干、小城镇为基础的综合性协调发展的城镇体系。北京、上海、广州等中心城市的国际影响力逐步提高，小城镇在吸纳广大农村富余劳动力就地转移过程中发挥了重要作用。城乡公用设施投资规模逐步扩大，服务能力日渐增强。城乡居民在城镇化过程中普遍受益，生活水平显著提升。同时，中国城镇化历程也面临着巨大困境。城乡差距不断扩大，生态环境每况愈下，资源耗竭难以为继，诸多社会问题无法回避，这些都成为城镇化进一步发展的“瓶颈”。如果不能妥善破解这些难题，选择更合适的城镇化发展模式和路径，将会严重制约中国的现代化建设和社会的和谐发展。

历史地看，尽管城市早在改革开放前数千年已经出现，但是快速城镇化却是改革开放的产物。改革开放是中国城镇化实践的转折点。本文注意到改革开放与中国快速城镇化的内在关联，以改革开放为窗口，探寻中国快速城镇化的内在逻辑及其走向。文章分为3大部分：首先，从全球资本流动与积累、城市不动产“动产化”、农村土地“城镇化”等角度揭示中国快速城镇化的资本逻辑；进而，从马克思主义理论层面指出资本逻辑的悖论及其出路，即利用国家调控力量，统筹国内外资本、统筹土地与人口城镇化、统筹城市与乡村发展，使空间生产的剩余价值回归到满足人民日益增长的物质文化需要；最后，对中国快速城镇化进程的展望。预计在未来30~40年内，中国城镇化率有可能达到峰值75%，为了积极稳妥地推进城镇化，建议建立城乡用地界限分明、建设用地市场统一的新城乡格局，在空间上划分“城市地区”和“农村地区”两个不同的宏观政策区，探索城乡统筹视野下土地流

转的新模式,努力为城市空间的合理扩张提供基本保障,为农村建设发展提供持续的内生动力。

2 中国快速城镇化的资本逻辑

改革开放以来,到底是什么因素导致了我国城镇化的快速推进?一个最直接的感受,就是中国房地产业的兴起与快速爆发性增长,从而导致城市空间的大规模扩张。根据《中国统计年鉴 2011》,1995 年以来房地产投资持续攀升;2000 年以来房地产投资占城镇固定资产投资的比例一直维持在 20% 左右,房地产已经成为中国城镇化的一种重要空间形式(图 2)。有人认为,中国城镇化进程全面加速的原因乃是房地产业的成长与扩张。这有一定的道理,但却并非中国大规模快速城镇化的主导因素,房地产业的成长与扩张不是因,而是果。中国城市在改革开放过程中通过“招商引资”,将资本与土地结盟,实现“空间的生产”;从全球范围看,“空间城镇化”呼应着全球资本循环与积累的节奏,实际上是“资本城镇化”的表现,中国快速城镇化遵循着资本的逻辑。

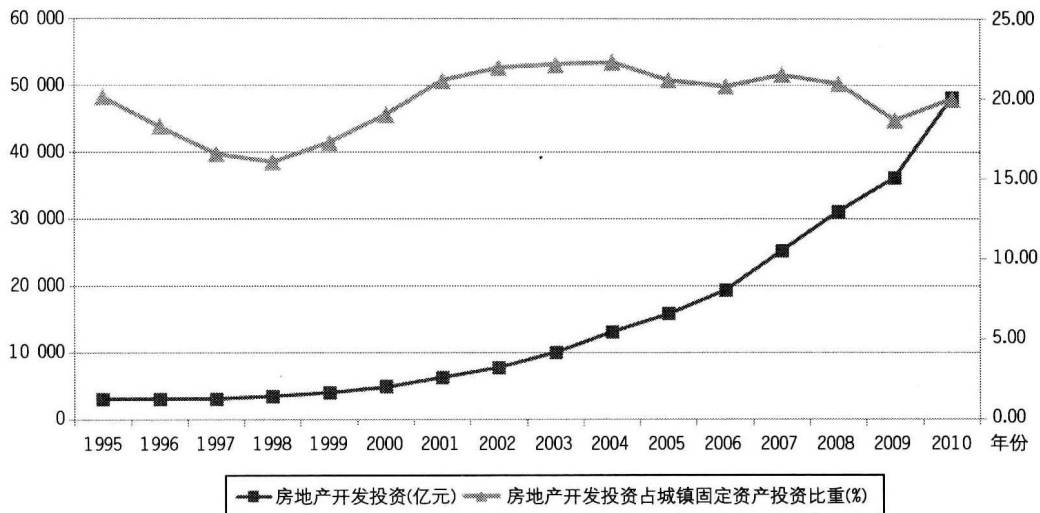


图 2 中国房地产开发投资变化及其占城镇固定资产投资的比重

2.1 资本逻辑

资本是现代经济与社会分析中的一个基本概念,马克思在《资本论》及其手稿中有透彻的阐释。马克思认为,资本是生产力和商品经济发展的产物,随着商品经济的发展,劳动力成为商品,货币转化为资本。从生产过程来看,资本作为一种生产要素,与土地、劳动力相平行,相比之下资本最具弹性和流动性,容易积聚和控制。所谓资本逻辑,概言之,就是资本不遗余力和无休止地进行自我生

产、实现自我增值的运行逻辑。

在不同社会关系中，资本逻辑的运行方式和特点并不相同。马克思明确指出，资本不是物，而是人与人之间的一种生产关系。资本并不是资本主义所特有的范畴，也不仅仅是资本主义社会的生产关系，尤其不特指资本家剥削工人的那种经济关系，资本逻辑和资本主义社会是两个不完全相同的概念。资本作为一种发展经济的有力手段，虽然表现出相应社会制度的本质，但是不决定其本质，资本逻辑的发挥和利用取决于其掌控者的发展意图。

社会主义国家也需要利用资本来发展经济。前苏联在高度集中的社会主义计划经济体制时期，企图用国家行政力量代替资本力量来配置资源，在公有制的基础上完全按国家计划理性来组织社会生产。在中国计划经济时期也曾出现“铲除资本”、“割资本主义尾巴”、“宁要社会主义草，不要资本主义苗”等做法。历史实践证明，这些希望通过消灭资本来克服资本主义矛盾的路径违背了经济发展的基本规律，最终走向了社会组织 and 经济生产的无效率，实际上是行不通的。改革开放后，人们重新审视资本逻辑的作用，逐步确立了社会主义市场经济体制；以“摸石头过河”的方式逐步了解并适应资本逻辑，并取得了巨大成功，启动了中国高速的经济增长，实现了国民财富的快速积累。与此相伴的中国城镇化进程，明显表现出了逐步吸纳和顺应资本逻辑的特征。

资本逻辑主导下的城市化，意味着资本的增值成为城市化的内在追求，资本成为城市化的轴心，规定着城市化的脉动，决定着城市化的色彩，所谓城市化实际上成了资本的城市化或者城市的资本化。中国快速城镇化，在相当程度上，就是资本逻辑的集中表现，既有城市和乡村的快速发展、人居环境的迅速改善，也有人与人、人与社会、人与自然之间紧张的对峙和冲突。

2.2 城建资金的良性循环与招商引资

根据世界城市发展建设的一般经验，许多国家都将房地产开发作为城市建设的基本形式，城市政府每年也都要从房地产开发中获得大量收益。值得注意的是，城市政府从房地产中获取的收益，相当一部分要用于城市基础设施的建设（林志群，1992）。资本是一种基本的生产要素，政府通过对城市基础设施的投资，使生地变为熟地，具有良好的投资环境和生活环境，人们便喜欢这个城市。随之，城市地价升高，存量房地产（城市建成区）增值，这是房地产开发能够大量获利的深层原因。对于城市建设来说，城市土地不断增值，可以吸引更多的资本涌向这个城市，从而保障了城建资金的良性循环，这是促进城市现代化建设的基本措施（图3）。在城市基础设施的高强度投入下，中国城镇化实现了大规模快速扩张。林树森（2011）指出：“按照马克思的理论，‘因为土地不是劳动产品，从而没有任何价值’，只有投入资本和劳动力才会产生价值。土地有不同用途，一定数量的土地，可以用来种庄稼，也可以用来盖房子、修公路、建公园。在有条件的情况下，盖房子经营的土地收益高于种庄稼土地的收益，是因为这块土地一经变为城市用地，它就和城市的固定资本联系在一起……土地的升值是因为城市原有各种投资（基础设施、硬软环境等）在起作用……”

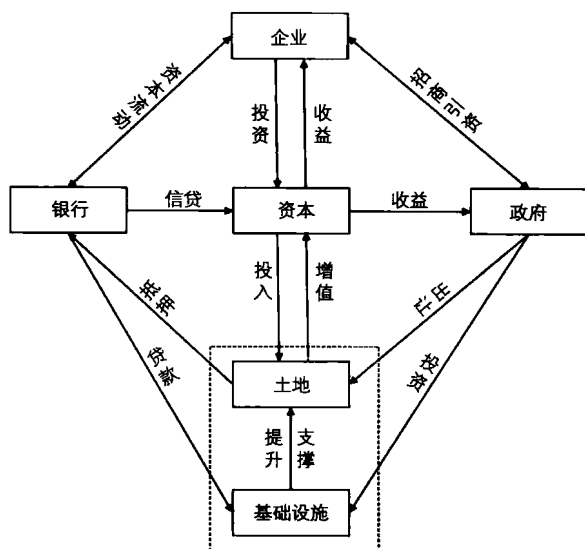


图3 城市建设的资本循环

大规模高强度的城市基础设施投入，与改革开放后出现的“招商引资”这个关键环节有很大关系，即地方政府利用土地资源、优惠政策、廉价劳动力等可支配的资源，对地区的投资环境进行政策引导，舆论宣传，吸引投资者（主要是非本地投资者）到当地进行投资。这种做法源于因开放政策而成立的沿海开发区，早期主要集中在吸收制造业的境外直接投资（FDI），随即因其种种示范效应，如地方经济总量增长、地方财政收入增长、地方就业增加、地方政府基础设施投入的增加、城市形象改善、地方官员升迁等而被广为效仿，一度成为各级地方政府的主要工作和政策目标，并且在各级政府报告和工作计划中频频出现。如今，尽管招商引资已从吸收外资为主转向同时吸收内外资，从吸收第二产业投资为主转向同时吸收第三和第一产业投资，但是，其中主要的或者说积极鼓励的方面，仍然是来源于国内外加速流动的剩余资本。

2.3 城市不动产的“动产化”

对一个具体城市来说，可以通过招商引资，带动城市建设，形成开发区、新区或新城等，发展城市经济，改善城市形象。从全球范围看，这实际上是全球资本流动与积累的一部分，中国改革开放和经济快速发展正好赶上了经济全球化和城市国际化的世界潮流。

工业革命以来，资本主义发展一直面临着过度积累的危机，按照马克思的预言，资本主义将在生产力超出自己的时空界限时灭亡，但事实上资本主义却每每化解危机。1960年代以来，西方资本主义社会因城市制造业利润率不断下降以及工会力量的相对强大而进行结构性调整。一方面，发达

国家制造业向资本密集型产业持续转化；另一方面，大量的工业资本从老工业城市流向郊区、低度工业化城市和低度工业化国家。列斐伏尔（Lefebvre, 1972）“‘后技术’社会机制”一文阐述了其中的奥秘，即资本主义是通过对空间的征服和整合来维持的，那些曾经的“不动产”（即土地和空间）通过建筑和金融投机等方式被“动产化”，被卷入交换的洪流中，变成了流动财富；从事“空间的生产”有着较高的利润，能够抵御平均利润率下降的趋势，因此“不动产”和“建筑业”不再是工业资本主义和金融资本主义的一个从属经济部门或次要分支，而是变成了首要的部门，逐渐处于中心地位。

受列斐伏尔启发，哈维（Harvey, 1978）在“资本主义条件下的城市进程”一文中，区分了相互关联的3次资本循环：初级循环（primary circuit），即资本投资于工业生产过程；次级循环（secondary circuit），即资本投资于建成环境（built environment）的生产；第三级循环（tertiary circuit），即资本投资于科学技术研究以及与劳动力再生产过程有关的教育与卫生福利等社会公共事业。在资本运动的初级循环内，由于资本主义基本矛盾的作用，会出现“过度积累”的危机，其主要表现为商品过剩、资本闲置以及工人失业等，于是资本家将资本投向次级循环。哈维认为，城市空间本质上是一种由各种各样的要素混合而成的建成环境，它包括工厂、铁路等生产性建成环境以及住房、商店等消费性建成环境。在资本主义条件下，城市建成环境的形成和发展是由初级循环内的资本转向次级循环的结果，也就是说，城市空间的生产是资本控制和作用的结果，是利润驱动的结果，资本主义的城市化过程，究其实质乃是资本的城市化。

不动产的“动产化”是资本逻辑下资本主义城市空间生产的具体表现和必然结果，资本从初级循环向次级循环的转移同时伴随着空间的转移，这些观点对我们理解改革开放后中国的快速城镇化提供了有益启示。如果说对外开放为中国接纳外部世界的剩余资本提供了机会，那么，中国有关土地市场化与住房商品化的一系列改革则为这些剩余资本的着床提供了良好的制度环境，造就了中国式的不动产“动产化”。

1979年国务院颁布《中华人民共和国中外合资经营企业法》，其中关于合营企业“场地使用权”的相关规定实际上提出了城市土地有偿使用问题。此后，我国逐步探索、建立了一套具有中国特色的土地有偿使用制度，1982年、1984年先后在深圳、抚顺开展征收土地使用费试验；1987年深圳、上海等城市尝试实行土地出让、转让制度，建立土地市场；1988年，全国人大修改《宪法》及《土地管理法》，明确了土地使用权可以转让，从根本上扫除了土地市场化的制度性障碍；1990年国家出台《城镇国有土地出让和转让暂行条例》明确了城市土地流动的基本原则和方式。1993年分税制改革之后，土地出让收入全部纳入地方预算，近年来各地土地出让收入占地方一般预算收入的比重逐年提升，部分地方甚至超过60%。基于土地出让带来的巨大收益，多数地方都热衷于利用土地创造财政收入，或进行融资以推动城市发展，再通过城市发展不断扩大土地经营，形成“土地—财政—金融”的发展模式。2010年，中国84个重点城市土地抵押贷款总额达3.52亿元，同比增长35.3%，超过了同期固定资产投资规模的增速（田彦军、郑伟元，2011）。各地通过土地出让筹集资金，极大地加快了

城镇化进程。在 1990~2010 年这 20 年间,全国城市建成区面积由 1990 年的 1.23 万 km^2 ,增加到 2000 年的 2.18 万 km^2 ,再到 2010 年的 4.05 万 km^2 ,土地利用转化有加速的趋势^②。

改变原来的福利住房体制,以解决短缺为名义推进住房商品化,也为空间的资本化不断注入新的动力。1991 年 6 月国务院开始推进住房体制改革,以《关于全面推进城镇住房制度改革的意见》作为指导性文件,要求城市“将现行公房的实物福利分配制度逐步转变为货币工资分配制度……使住房这种特殊商品进入消费品市场”;1994 年 7 月国务院下发《关于深化城镇住房制度改革的决定》,为建立房地产市场提供了政策支撑。1998 年房地产改革,商品化和货币化瓦解了福利分房的历史窠臼。房地产市场逐渐确立了其在国民经济中的支柱地位,按揭贷款进一步刺激了居民拥有商品房梦想,也为房地产投资过热埋下了隐患。

在地方的“空间生产”过程中,由政府、金融机构、属地国有企业和开发商交互作用形成的中国式“增长机器”(growth machine),起到了带动作用。“城市经营”推进了中国城市空间的快速扩张,“不动产”部门逐渐成为中国国民经济的支柱产业,“消费性建成环境”也已成为中国资本的主要流通领域之一。根据国家统计局发布的数据,2011 年中国固定资产投资(不含农户)30.19 万亿元,其中全国房地产开发投资 6.17 万亿元,占固定资产投资(不含农户)的 20.4%。

2.4 农村土地的“城镇化”

在快速城镇化的进程中,广大农村地区,特别是邻近大城市的农村地区,也受到资本逻辑的影响,导致农村空间的解构与重构。

尽管城市与农村都立基于大地之上,但是在城市与农村中,土地具有根本不同的性质,体现出不同的社会关系。农村的土地在相当程度上是“自然物”,土地作为耕地,种植农作物,是一种自然资源。城市土地作为建设用地,经过填平整理,追加投资,很大程度上已经不再是自然物,而成为了“不动产”或资本,利用土地与房屋的投资收取租息,就是体现了它的资本性质。农村土地的城镇化过程,是土地从“自然物”向资产转化的过程。

前文已经指出,传统中国立基于农耕文明之上,农民植根于土地,农业哺育着城市,每个区域都是相对自给自足的整体,城乡空间组织表现为对自然的顺应,是一种自然经济,土地的资本属性不明显。土地利用的主要矛盾是地主占有土地并利用土地对农民施行剥削,这种土地所有权制度是封建性质的,是我们民族被侵略、被压迫、穷困及落后的根源,是中国民主化、工业化、独立、统一及富强的基本障碍。新民主主义革命的基本任务之一就是废除封建剥削的土地制度,实行耕者有其田的制度,解决自然经济状态下土地分配的矛盾。

改革开放以来,城乡土地利用及其价值发生了根本变化,产生了新的矛盾。资本力量借由“征地运动”将农村用地变成城市用地,在这一过程中,虽然收获了土地的资本价值,但是,也导致了土地自然功能的流逝,为耕地安全埋下隐患。如前文所述,2010 年全国城市建成区面积比 1990 年增加了 2.82 万 km^2 ,在所增加的土地中大约有 1.78 万 km^2 来自耕地,也就是说,在城市扩张的用