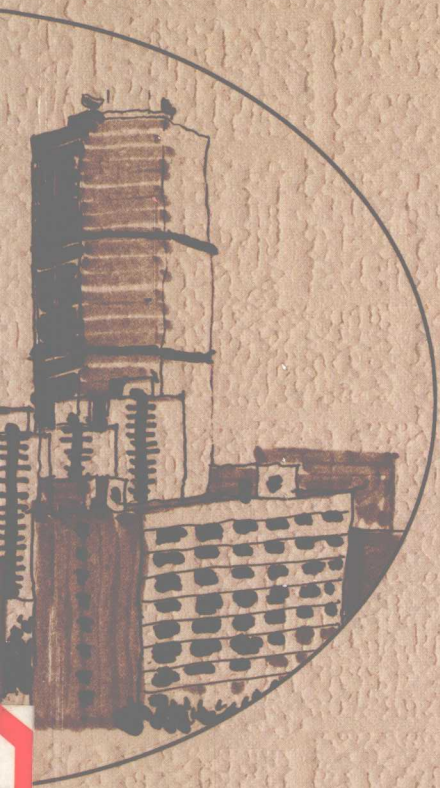


HOUSING ECONOMICS AND CITY RENEWAL

住宅经济与城市更新

宋扬 著

明天出版社
MINTIAN PUBLISHING HOUSE



HOUSING ECONOMICS AND CITY RENEWAL

住宅经济与城市更新

宋扬 著



明天出版社
TOMORROW PUBLISHING HOUSE

446052

广西工学院鹿山学院图书馆



d446052

图书在版编目(CIP)数据

住宅经济与城市更新 / 宋扬著. — 济南: 明天出版社, 2004.6

ISBN 7-5332-4017-0

I. 住... II. 宋... III. 住宅经济—应用—城市建设—研究—中国 IV. F299.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 108586 号

住宅经济与城市更新

*

明天出版社出版

(济南经九路胜利大街 39 号)

<http://www.sdpress.com.cn>

<http://www.tomorrowpub.com>

明天出版社发行 山东新华印刷厂印刷

*

880×1230 毫米 32 开本 14 印张 351 千字

2004 年 6 月第 1 版 2004 年 6 月第 1 次印刷

ISBN 7-5332-4017-0

F·1 定价:18.00 元

如有印装质量问题,请与印刷厂调换

前 言

在改革开放 20 年后的今天,我国社会主义市场经济制度已经基本建立了起来。在社会主义市场经济制度下,市场对资源配置起着基础性的作用,这一作用也体现在城市的发展中、住宅建设和房地产开发中以及旧城改造的进程中。

本书正是在这样一个背景下,借鉴国内外相关的研究理论与统计资料,运用微观经济学、计量经济学以及城市规划科学的研究方法,建立了一个在市场经济体制下,在传统城市范围内的有关住宅经济问题的理论研究框架。在这一理论研究框架下,针对城市住宅市场和旧城更新所涉及的市场经济理论问题进行了研究讨论;并结合北京市等地的相关统计数据与案例,进行了多处量化分析与严格的实证研究。

本书的第一章是本书内容的概论。

本书的第二章是关于消费理论的讨论。其中涉及到效用理论、需求函数、住宅消费的偏好与选择以及旧城居民在不确定条件下的选择问题。

本书的第三章是关于生产和成本理论的讨论。包

括城市住宅的生产问题,成本理论与城市住宅产品的供给函数;同时,也阐述了城市住宅生产成本的财务组成及其特点。

本书的第四章是关于市场均衡状态的讨论。包括住宅的需求、住宅的供给、供求平衡以及住宅市场中的供需弹性问题。

本书的第五章是关于资源分配问题的讨论。包括生产要素分配的相关理论、地租理论和资本与利息理论;同时,还分析了北京市土地资源的存量情况。

本书的第六章是对与城市住宅市场相关的市场类型的介绍。包括完全垄断的土地要素市场和不完全竞争的住宅产品市场。

本书的第七章是关于政府在市场失灵情况下,对城市住宅产品市场及其生产、消费等各个环节中的作用的讨论;并定量地分析了住宅市场与整个国民经济之间的关系以及对其他产业发展的影响。

本书的第八章是关于福利经济学,以及社会、自然资源与环境经济学的相关问题的讨论。并在可持续发展的理论研究框架下对旧城更新与城市住宅开发的行为进行了评价。

关键字:住宅,经济,旧城,改造,市场

Introduction

With the reform in China about 20 years, the Socialism Market Economic System has been built. Under the market economic system, the market functions as the fundamental impact on the configuration of the resource, in the field of city development, housing construction, real estate, urban renewal as well.

The book discusses the market economics theory under the condition above, applied for the methodology of Microeconomic, Econometrics and City Planning, builds a whole theory frame of the housing economic problems under the market economic system, especial of the traditional urban area, based on the domestic and foreign theories concerned, as well as the statistics materials. Focuses on the urban housing market and the urban renewal progress, use the research frame of Microeconomic into the city problem, based on the statistics figures and cases in Beijing and other cities, the paper also includes lots of quantitative analysis and positive research.

The 1st chapter of the book is an introduction of the whole paper.

The 2nd chapter of the book is the Theory of Consumer, including Utility Theory, Demand Function, Consumer Behavior and the Choice Under Uncertainty.

The 3rd chapter of the book is the Theory of Production and Cost, including the Production of Urban Housing, Theory of Cost and Supply Function, as well as the Financial Analysis of Cost Contents of the Urban Housing Production.

The 4th chapter is about the Equilibrium of the Market, including the Housing Demand, Housing Supply, Equilibrium and Elasticity Problem of the Urban Housing Market.

The 5th chapter is discussed about the configuration of the resource, including the Theory about the Factors of Production, the Theory of the Land Rent and Capital Rate as well. The paper also discusses about the Land Resource Remained in Beijing.

The 6th chapter introduces the market types of the urban housing market, including the Perfect Monopoly Market of the Land Market, as well as the Un-perfect Competition Market of the Housing Market.

The 7th chapter talks about the Market Failure Problem and the Impact of the Government in the Urban Housing Market, as well as the Relationship of the Urban Housing Market and the National Economics, and the Impact to the Other Industries.

The 8th chapter involves the Theory of Welfare Economics, the Economics of Environment and Natural &

Society Resources. Appraisal the Urban Renewal and Housing Development Actions Based on the Sustainable Development Theory.

Key words: Housing, Economic, Urban, Renewal, Market

目 录

前言	1
目录	1
第一章 概论	1
1. 住宅经济与城市更新	1
1-1. 住宅经济	1
1-1-1. 住宅经济研究的内容	1
1-1-2. 住宅经济研究现状	5
1-2. 城市更新与旧城改造	9
1-2-1. 一个长期的热点与难点	9
1-2-2. 旧城改造问题的研究现状	12
2. 研究内容与框架	15
2-1. 相关概念与研究面细分	15
2-1-1. 城市区域与房地产开发类型	15
2-1-2. 旧城改造理论和经济学理论细分	18
2-2. 研究内容、特点与框架	19
2-2-1. 研究特点和希望达到的目的	19
2-2-2. 研究框架与内容	21

第二章 消费理论	27
1. 效用理论与需求函数	28
1-1. 效用理论	28
1-1-1. 总效用、边际效用	28
1-1-2. 效用函数	29
1-1-3. 边际效用均等法则	30
1-2. 住宅需求函数	32
1-2-1. 从效用函数到需求函数	32
1-2-2. 北京居民效用函数与住宅需求量	35
1-3. 北京市住宅需求函数的计量经济学 模型	37
1-3-1. 模型变量的选择	37
1-3-2. 模型数学形式的选择	41
1-3-3. 参数估计结果及统计检验	43
1-4. 全国住宅需求函数的计量经济学 模型	48
1-4-1. 模型变量与数学形式的选择	48
1-4-2. 参数估计结果及统计检验	54
2. 住宅消费的偏好与选择	57
2-1. 关于住宅选择的理论概述	57
2-1-1. 住宅的选择	57
2-1-2. 阿隆索的地租理论	58
2-1-3. “过滤”与“互换”理论	61
2-1-4. 旧城更新与居民选择的变化	62
2-1-5. 分析与评价	64
2-2. 住宅消费的三因素选择理论	65
2-2-1. 住宅消费考虑的因素	65
2-2-2. 不同收入家庭的决策	67
2-2-3. 北京居民的住宅消费决策	71

3. 不确定条件下的选择	76
3-1. 不确定选择与风险的存在	76
3-1-1. 住宅消费中的不确定选择	76
3-1-2. 旧城更新中选择的多样性	79
3-2. 旧城小规模改造的不确定选择	81
3-2-1. 旧城小规模自改、自建	81
3-2-2. 自改、自建项目的评价方法	83
3-2-3. 自改、自建的不确定选择过程	85
第三章 生产与成本理论	93
1. 旧城住宅的生产理论	94
1-1. 旧城住宅的生产要素	94
1-1-1. 生产要素分类与选择	94
1-1-2. 旧城住宅生产的土地要素	96
1-1-3. 旧城住宅生产的资本要素	100
1-1-4. 要素结合过程中应该注意的问题	103
1-2. 旧城住宅的生产函数	105
1-2-1. 相关概念与要素替代	105
1-2-2. 旧城住宅产品的生产函数	108
1-2-3. 运用生产函数的多方案生产决策	111
1-2-4. 规模报酬与适度规模的生产	114
2. 成本理论与供给函数	116
2-1. 旧城住宅生产的成本与利润	116
2-1-1. 旧城住宅生产的成本函数	116
2-1-2. 追求利润最大化与企业盈亏	118
2-2. 北京市住宅供给函数的计量经济学 模型	120
2-2-1. 从成本函数到供给函数	120
2-2-2. 计量经济学模型的形式与变量选择	122
2-2-3. 参数估计结果及统计检验	126

3.	旧城住宅成本的财务组成	134
3-1.	土地成本	134
3-1-1.	相关概念与制度	134
3-1-2.	土地出让相关税费	137
3-1-3.	旧城住宅建设中的危旧房改造用地	138
3-2.	拆迁成本	141
3-2-1.	拆迁补偿与拆迁费用	141
3-2-2.	拆迁成本及变化趋势	144
3-2-3.	货币化拆迁补偿办法	146
3-2-4.	拆迁过程中私房的问题及争议	149
3-3.	其他成本费用	151
3-3-1.	各种税费	151
3-3-2.	建安工程费用及其他	153
第四章	供求理论	156
1.	住宅产品的需求	157
1-1.	住宅产品需求的总体情况	157
1-1-1.	我国住宅需求的总体情况	157
1-1-2.	北京市住宅需求的总体情况	160
1-2.	住宅产品的需求类型与结构	163
1-2-1.	住宅需求的不同类型	163
1-2-2.	有效需求和潜在需求	165
1-2-3.	旧城住宅需求的结构变化	168
2.	住宅产品的供给	170
2-1.	北京市各类房地产商品的供给情况	170
2-1-1.	北京市房地产开发的总体情况	170
2-1-2.	各类开发项目的具体情况	176
2-2.	北京市住宅产品的供给	179
2-2-1.	北京市住宅产品供给的总体情况	179
2-2-2.	二手房与廉租屋	182

3. 市场均衡与供需弹性	188
3-1. 市场均衡的形成与变化	188
3-1-1. 住宅产品市场均衡的一般概念	188
3-1-2. 住宅产品供需现状	190
3-1-3. 改革措施与住宅供需的变化	191
3-1-4. 旧城住宅供需的变化趋势	194
3-2. 供需弹性	196
3-2-1. 住宅产品的需求价格弹性	196
3-2-2. 住宅产品的需求收入弹性	199
3-2-3. 住宅产品的需求交叉弹性	202
3-2-4. 住宅产品的供给价格弹性	204
第五章 分配理论	207
1. 土地要素价格与地租理论	208
1-1. 土地要素的市场价格	208
1-1-1. 生产者的要素分配选择	208
1-1-2. 我国的土地要素价格评估	209
1-1-3. 影响土地要素价格的因素	211
1-2. 地租理论	213
1-2-1. 地租的产生与基本概念	213
1-2-2. 马克思主义地租理论	215
1-2-3. 级差地租与绝对地租	218
1-2-4. 社会主义市场经济条件下的地租	220
1-2-5. 运用马克思主义地租理论应该注意的问题	222
1-2-6. 用地租理论分析城市地价的构成	223
2. 旧城土地供求及其存量	226
2-1. 旧城土地的供求数量与价格	226
2-1-1. 旧城土地的供给量	226
2-1-2. 旧城土地的价格	229

2-1-3. 动态配置与有机更新	232
2-2. 北京旧城土地的供求与存量	234
2-2-1. 北京市土地出让价格	234
2-2-2. 北京市土地资源结构	242
2-2-3. 北京旧城土地结构及现状	249
2-2-4. 北京旧城土地存量——危旧房 改造存量	253
2-2-5. 北京旧城土地存量——旧城 保护存量	256
2-2-6. 北京旧城土地存量——要素 存量	258
3. 资本要素及其在住宅生产中的使用	261
3-1. 资本与利息理论	261
3-1-1. 资本要素相关概念	261
3-1-2. 利息、利率及相关概念	263
3-2. 住宅经济流程中的融资问题	266
3-2-1. 住宅生产过程中的财务杠杆作用	266
3-2-2. 商业银行的作用	268
第六章 市场理论	274
1. 完全垄断的土地要素市场	275
1-1. 完全垄断的土地市场特点	275
1-1-1. 土地要素市场化与完全垄断	275
1-1-2. 完全垄断条件下的市场均衡	276
1-1-3. 完全垄断的社会成本	280
1-2. 垄断的土地一级市场	283
1-2-1. 土地一级市场的国家管理	283
1-2-2. 土地收入的分配	288
1-2-3. 土地要素隐性市场	291
1-2-4. 土地出让方式与差别价格	294

2.	不完全竞争的住宅市场	298
2-1.	住宅市场的现状分析	298
2-1-1.	垄断竞争与寡头垄断	298
2-1-2.	产品非同质与生产者的不平等	302
2-1-3.	消费者之间的不平等关系	306
2-2.	完全竞争的理想状态	308
2-2-1.	完全竞争的长期均衡	308
2-2-2.	完全竞争市场的实现途径	311
2-2-3.	政企分开与公司改制	315
2-2-4.	制约非同质产品的生产与消费	320

第七章 政府的作用与对宏观

经济的影响

1.	政府在住宅经济和城市更新中的 作用	323
1-1.	政府作用的原因	323
1-1-1.	市场失灵的产生	323
1-1-2.	公共产品	324
1-2.	政府干预及干预手段	326
1-2-1.	住宅建设和城市更新中的政府干预	326
1-2-2.	土地要素出让方式和总量的控制	328
1-2-3.	财政和税收政策	331
1-2-4.	政府补贴政策	337
1-2-5.	最高限价及其他	341
1-3.	政府直接投资与投资引导	344
1-3-1.	政府直接投资的时机、方向与效果	344
1-3-2.	政府直接投资的潜在问题	349
1-3-3.	投资资金来源的多元化	353
2.	住宅经济与城市更新对宏观经济的 影响	358

2-1. 相关性影响的量化分析	358
2-1-1. 城镇住宅建设的生长曲线模型	358
2-1-2. 旧城改造与宏观经济增速相关性 模型	363
2-2. 住宅产业对国民经济的影响	368
2-2-1. 住宅产业对金融业的影响	368
2-2-2. 住宅产业对国民经济发展的影响	376

第八章 社会、环境因素与福利

经济理论	379
1. 福利经济问题概述	380
1-1. 福利经济理论	380
1-1-1. 福利经济的内容	380
1-1-2. 社会福利函数	382
1-2. 公平与效率的兼顾	383
1-2-1. 福利经济学的争论	383
1-2-2. 住宅经济问题中的公平与效率	385
2. 社会、环境与自然资源经济问题	387
2-1. 旧城中的社会、环境与自然资源	387
2-1-1. 非再生的城市土地资源	387
2-1-2. 城市土地资源的可再生理论	393
2-1-3. 旧城中的社会与环境资源	394
2-2. 考虑了环境因素的社会经济评价	400
2-2-1. 新的评价体系与标准	400
2-2-2. 考虑了环境因素的社会经济评价 方法	404
2-3. 庇古税及其应用	411
2-3-1. 庇古税	411
2-3-2. 不完全竞争条件下的庇古税	413
2-3-3. 科斯条件下的庇古税	416

后记	420
参考文献	423
致谢	426