

光启学院房地产经济与管理丛书

城市土地经济学

编著 / 黄桐城 黄碧云

上海交通大学出版社

城市土地经济学

（第二版）



城市土地经济学
黄桐城 黄碧云 编著

上海交通大学出版社出版发行
上海市番禺路 877 号 邮政编码 200030
电话 64281208 传真 64683798

全国新华书店经销
常熟文化印刷厂·印刷

开本:787×1092 (mm) 1/16 印张:12 字数:292 千字

版次:1998 年 8 月 第 1 版

印次:1998 年 8 月 第 1 次 印数:1—1200

ISBN 7-313-02035-X/F · 125

定价: 20.00 元

本书任何部分之文字及图片,如未获得本社之书面同意,
不得用任何方式抄袭、节录或翻印。

(本书如有缺页、破损或装订错误,请寄回本社更换。)

内容提要

城市土地经济学是房地产经济理论的基础,是高等院校房地产经营管理专业的主干课程之一。本书系统地介绍了城市土地经济学的基本理论和方法,其中不少内容是国外城市土地经济理论研究的新成果。本书以市场经济体制为既定前提,分析了城市形成和发展的原因,并在此基础上对城市土地价格、城市土地市场、城市土地利用模式以及城市土地利用控制等问题进行了全面深入的分析。本书贯穿着区位决策理论这一条主线,对市场经济条件下单个经济个体在城市土地市场上的种种经济行为进行了剖析,同时还结合我国实际情况,对我国城市土地的使用与管理等问题进行了讨论。

本书可以作为高等院校房地产经济管理专业学生的主要教材,也可作为我国房地产经营管理部門管理人员学习和了解房地产经济理论的读物。

光启学院房地产经济管理丛书
编委会名单

顾 问： 李春涛 皋玉凤

主 编： 姜斯宪

副主编： 陈全福 屠梅曾

委 员： （以姓氏笔划为序）

马清源 田汉雄 朱宝隆

肖 林 沈正超 张泓铭

杨思远 赵财福 顾云云

钱天伦 秦晓福 桂骥敏

黄承海

编写说明

随着社会主义市场经济的深入发展,房地产业迅速崛起,日益成为国民经济的先导产业和支柱产业,房地产业是集房地产开发、经营管理和物业管理的综合性产业,房地产业的发展对国民经济和社会发展有极大的促进作用。

上海曾是我国房地产业最发达的城市,解放后国家实行房屋低租金分配制度,使房地产业日益萎缩。党的十一届三中全会以来,随着我国经济体制改革的不断深化,上海房地产业出现前所未有的发展势头,开发建设规模不断扩大,取得巨大成绩,产生了显著的经济效益和社会效益,对于启动市场,调整消费,回笼货币,推动国民经济发展有十分重要的意义。

房地产业的迅速发展,带来一个突出的矛盾就是房地产经营和物业管理人才的匮乏,为了适应上海市,特别是徐汇区地区经济发展的需要,在区政府的大力支持下,上海光启学院率先在上海设立了物业管理专业,并以上海交通大学为依托,组织编写了一套《光启学院房地产经济管理丛书》。

其书目为:

《房地产市场与估价》

编著者:屠梅曾 周学锋

《物业管理理论与实务》

编著者:周朝民

《房地产金融》

编著者:顾孟迪

《房地产法概论》

编者:陈 忠

《城市土地经济学》

编著者:黄桐城 黄碧云

《城市规划与小区建设管理》

编著者:赵 旭

《建设项目管理》

编著者:刘晔萍 陈志伟

《丛书》吸取了发达国家房地产专业的最新资料,以满足市场经济发展对房地产经营管理人才的知识需求,理论联系实际,深入浅出;内容具有先进性、理论性和实践性。《丛书》不仅可作为大专院校房地产经济管理(物业管理)专业和相关专业的教学用书,还可成为房地产从业人员进修的参考书及工作指南。

前 言

城市土地经济学是房地产经济理论的基础,是房地产经营与管理专业的主干课程之一。房屋和土地是房地产经济理论研究的客体,但是在房屋和土地的关系上,很多国家和地区以土地为主,,并把房地产简称为地产。房屋作为一种特殊的商品必须以土地作为载体,对土地有强烈的依附性。房屋的位置固定性、异质性等重要特征,与土地的不可移动性有着直接的联系,房屋的价格在很大程度上取决于土地的价格。因此对土地的研究是房地产经济理论的重要内容,在系统地学习房地产经济理论的同时,全面地了解和掌握城市土地经济学的内容是非常必要的。

由于受长期计划经济体制的影响,我国的房地产业及其经济理论的发展相对滞后,与发达国家相比存在较大的差距。为了尽快建立和健全社会主义市场经济体制,及时引进和吸收国外先进的房地产市场经济理论是明智的做法。市场经济理论并不是西方资本主义国家的专利,其中不少合乎经济规律的内容是人类文明的结晶,它们同样可以为我国社会主义市场经济所利用。

本书以市场经济制度为既定前提,系统地介绍了城市土地经济学的基本理论和方法,其中不少内容是国外城市土地经济理论研究的新成果。本书共分十章,第一章介绍了区位理论,区位理论贯穿于全书的始终,成为分析在市场经济条件下单个经济个体(企业和家庭)在城市土地市场上种种经济行为的理论基础。第二章至第四章分析了城市形成和发展的原因,着重从市场经济的角度分析企业的选址和城市发展的市场动力。第五章介绍了城市土地和城市土地经济的基本概念,为深入讨论城市内部的经济活动及其所引起的城市土地经济问题作好铺垫。第六章至第九章系统地分析了城市土地价格、城市土地市场、城市土地利用模式以及城市土地利用控制等问题。对城市土地利用模式的讨论从单中心城市出发,逐步过渡到现代多中心城市,重点介绍利用市场机制实现对城市土地资源合理配置的原理和方法。第十章介绍了城市住宅的经济特点及其城市住宅市场,为读者进一步学习房地产经济理论起到承上启下的作用。

本书在编写过程中参阅了国内外城市土地经济方面的专著、论文。材料来源以奥沙利文(A. O' Sullivan)英文版的城市经济学为主,有的则取自于编者在加拿大哥伦比亚大学(UBC)商学院进修城市土地经济学时收集的资料。目的在于让读者了解西方学者研究城市土地经济理论的方法及其所取得的成果。希望本书的出版对于创立适合中国社会主义市场经济的城市土地经济学有一定的借鉴和推动作用。

编 者

1997年12月于上海

目 录

第一章 概述	1
第一节 城市土地经济学	1
第二节 区位理论	5
第三节 城市与城市化地区	9
第二章 城市形成的市场动力	14
第一节 比较成本利益	14
第二节 生产中的规模经济	17
第三节 城市形成与发展例证	18
第四节 生产中的集聚经济	20
第五节 销售中的集聚经济	25
第三章 企业的选址和城市的发展	27
第一节 运输成本定位企业	27
第二节 居中定位原则	33
第三节 地方投入定位企业	36
第四节 运输成本和地方投入成本	40
第五节 企业区位选择的实证分析	42
第六节 商业企业和贸易城市	46
第四章 区域性城市系统	50
第一节 市场区域均衡分析	50
第二节 市场区域的决定因素	54
第三节 中心地理论简介	61
第四节 中心地理论实证分析及其应用举例	67
第五章 城市土地和城市土地经济	72
第一节 土地和城市土地	72
第二节 城市土地利用	75
第三节 城市土地市场	81
第四节 城市土地制度	88

第六章 土地租金和土地利用	95
第一节 土地租金和土地价格	95
第二节 土地租金和土地肥力	100
第三节 土地租金和土地位置	104
第四节 土地税收	110
第七章 单中心城市的土地利用	116
第一节 商业和工业土地利用	116
第二节 住宅土地利用	122
第三节 单中心城市的土地利用	128
第四节 土地利用的全面均衡	136
第八章 市郊化和现代城市	144
第一节 市郊化趋向及其产生的原因	144
第二节 市郊次中心和现代城市	154
第九章 城市土地利用控制和分区制	158
第一节 控制城市人口增长	158
第二节 城市土地利用分区制	160
第十章 城市住宅和城市住宅市场	169
第一节 城市住宅的经济特点	169
第二节 城市住宅市场	173
参考文献	181

第一章 概述

第一节 城市土地经济学

一、城市的产生与发展

城市是人类文明的结晶,是社会经济不断发展的产物。中国作为世界四大文明古国之一,是世界上最早出现城市的国家,早在公元前 3000 至 2000 年的商周时代就产生了第一批城镇,当时的中国正处于原始公社向奴隶制社会过渡时期。

在原始公社制度中,人类已经定居下来,原始畜牧业和原始农业的产生,使许多萌芽状态的村落逐渐发展成为定型的乡村。但是由于受到落后的生产力的制约,各民族公社内部人们辛勤劳动的成果仅供自身消费,彼此之间缺乏进行产品交换的基础。随着社会生产力的发展,出现了社会第一次大分工,即农业与畜牧业的分离。劳动分工的出现使人们开始自己制造简单的工具,并逐步在制造工具和使用工具之间出现专门化。第一次社会大分工促进了农业和畜牧业的发展,使各游牧部落和农业部落在发展生产的基础上有了若干产品剩余,并为各部落之间进行产品交换提供了可能性,一旦这种交换从偶然性演变成经常性的活动,就必然需要有固定交换的场所,这样的场所后来就演变成集市。必须指出的是,古代的城市中除了上述专门从事商品生产和交换的集市以外,还有一部分是专门为统治阶级服务和防卫用的“城”堡。这是因为劳动分工和产品剩余的产生,必然导致社会阶层的分化和社会财富的集中,为了保护一部分富有者的财富,以及民族和部落联盟的安全,于是出现了恩格斯所说的“设防城市”,这是文明出现以前野蛮人掠夺战争的产物,也是原始人与大自然长期斗争的结果。

随着社会生产力的进一步发展,原为农民和牧民的副业——家庭手工业,如织布业、陶器制造业、金属加工业等逐步完善起来,并成为许多人的谋生职业。这样手工业和农业分离开来,形成了社会第二次大分工,第二次大分工使社会劳动分工进一步细化,这种专业分工的结果提高了劳动生产率,促进了人与人之间的相互协作与依赖关系。正如恩格斯指出:“如此多样的活动,已经不能由一个人来进行了,于是发生了第二次大分工:手工业与农业分离了。”(马克思恩格斯全集·21 卷·180 页),第二次社会分工扩大了剩余产品交换的范围,农民、牧民和手工业者彼此都需要,也有可能进行越来越频繁的产品交换,交换的繁荣和扩大逐步形成了手工业和商业的集中地,集市逐步成为城市。

近代城市诞生于资本主义的产业革命之后。在谈到近代城市的产生时,恩格斯作过生动的描述:“大工业企业需要许多工人在一个建筑物里面共同劳动,这些工人必须住在近处,甚至在不大的工厂近旁,他们会形成一个完整的村镇。他们都有一定的需要,为了满足这些需要,还须有其他的人,于是手工业者、裁缝、鞋匠、面包师、泥瓦匠、木匠都搬到这里来了。……当第一个工厂很自然地已经不能保证一切希望工作的人都有工作的时候,工资就下降,结果就有新的厂主搬到这个地方来,于是村镇变成小城市,而小城市又变成大城市。”(《马克思恩格斯全

集》·2卷·300—301页),从恩格斯的论述我们可以看到,由于大工业生产以及商品经济的高度发展,人口和工商业越来越集中于城市,并形成了巨大的集聚效应,同时反过来又进一步促进了城市规模的扩大和城市数量的增多。欧洲产业革命时较大的城市开始出现,但从全世界来看城市还只是广大农业地区的孤岛。1800年世界上还没有一个城市人口达100万,即使伦敦也只有95万人口。但是到1850年,无论伦敦还是巴黎,人口都超过100万。1900年世界上共有11个城市拥有100万以上的居民,而到1956年则上升到69个城市。19世纪中叶到20世纪中叶是西方城市经济大发展阶段,由于发达国家的高度城市化,到1950年时居住在2万人以上地区的城市人口已占世界总人口的22.7%。第二次世界大战以后,由于出现了范围更广的工业化以及现代科学技术的发展,在亚、非、拉等发展中国家也兴起了一个城市化过程,到70年代城市人口已将近达到世界人口的40%。据估计到本世纪末,全世界人口中将有一半左右是城市居民。

二、城市科学的兴起

城市的出现已经有几千年的历史,但是城市成为社会科学研究专门领域的时间并不长,确切地说城市科学的研究始于本世纪20年代初。任何一门学科的产生和形成都离不开一定的社会背景,城市作为社会生产力不断发展的产物,给人类带来了精神文明和物质享受,并进一步促进了社会的发展和进步。但是到了本世纪初,伴随着城市化的洪流,农村人口开始大量拥入城市,城市人口的增长速度远远高于城市土地的增长速度,形成了对城市土地的巨大压力。城市变得日益拥挤,环境相应恶化,并由此产生了一系列城市病,诸如住房短缺、交通堵塞、环境污染、贫困与犯罪等。为了对付日益严重的城市病,社会学家从本世纪20年代起进行了不少城市问题的研究。虽然德国古典社会学的主要理论家,如杜尼士(F. Tönnies),韦伯(M. Weber)和辛莫尔(G. Simmer)等早在19世纪90年代就产生了对城市研究的兴趣,但是直到本世纪20年代初期美国芝加哥大学城市社会学派的产生,才使城市成为社会学主要的研究领域。芝加哥学派的代表人物派克(R. Park)和沃尔思(L. Wirth)对城市的住宅区、工业区以及中心商业区的形成和变迁作了大量调查研究工作,并和伯吉斯(E. Burgess)等同行一起创立了城市结构的同心环模式。随后他们的同事霍依特(H. Hoyt)在此基础上于1939年创立了扇形理论。该校的地理学家哈里斯(C. Harris)则全面论述了城市结构的多中心模式,这就是后来被广泛引用的城市土地利用结构的三模式,它对于认识城市问题,规划城市未来起到了巨大的作用。

在社会学家们对城市问题进行研究的同时,地理学家和经济学家也开始逐步涉足于城市科学的研究,从而使城市逐渐成为许多学科相互渗透的研究领域。早期的城市地理侧重于研究城市的自然区位问题,后来开始进行实地考察,研究城市内部的土地利用。同时地理学家们在城市地域结构方面做了大量调研和总结,对城市体系的研究作出了重要的贡献,其中特别值得提出的是克里斯泰勒(W. Christaller)的中心地理论(Central Place Theory)。中心地理论以市场分析为基础,对区域内城市的空间结构,包括城市的数量、规模和范围进行研究,提出了城市系统的概念。本世纪50到60年代,地理学经历了“数量化革命”,许多地理学家、经济学家和社会学家都投入了城市系统的研究,特别是数量地理学家贝里(B. Berry),他用数量统计方法对中心地学说进行了许多实证研究,发表了大量文章和专著。如果说克里斯泰勒是城市系统研究的理论家和奠基人,那么贝里就是城市系统研究的实践者和推动者。贝里本人在70年

代后期把研究重点转向城市化与经济发展、城市生态学等,开创了城市生态和环境质量研究的先河。

与城市社会学和城市地理学相比,城市经济学的兴起晚一些。虽然资产阶级古典经济学家威廉·配第(W. Petty)和亚当·斯密(A. Smith)早在 17 和 18 世纪就论述过土地问题,并分别提出了级差地租和绝对地租的概念,但是新古典派的经济学并没有对城市进行成功的研究。直到本世纪上半叶,独立的城市经济学仍未形成,仅作为土地经济学和区域经济学的组成部分。土地经济学主要研究地租和土地利用,1924 年美国经济学家,土地经济学的鼻祖伊利(R. Ely)和莫尔豪斯(E. Morehouse)合著了《土地经济学原理》一书,开创了一个崭新的学术领域。区域经济学是空间经济学的重要组成部分,它以古典的区位理论为基础,侧重于区域经济系统的空间布局 and 空间结构的研究,处于区位理论和经济学的结合点上。

城市经济学是在城市规划、建设和管理等社会任务的要求下,从土地经济学、区域经济学以及一般经济科学内衍生出来的一个新领域。1949 年美国经济学家拉特克利夫(R. Ratcliff)出版了他的《城市土地经济学》一书,使城市土地经济学从土地经济学和区域经济学中首先独立出来。但是城市经济学成为一门独立的学科还是本世纪 60 年代的事。美国经济学家汤普森(W. Thompson)1965 年编著出版了《城市经济学导论》一书,可称为城市经济学的开路之作,其贡献在于把经济学与城市规划沟通起来。其他较有影响的的城市经济学家有美国哈佛大学教授阿朗索(W. Alonso)和洛杉矶加利福尼亚大学教授赫希(W. Hirsch)等。他们长期从事城市经济的实践和理论研究,在总结城市经济理论已有成果的基础上,提出了一系列分析模型,对城市化过程中出现的种种问题,从经济学角度进行了探讨。

总之,城市科学是由众多交叉学科组成的一门新型现代综合科学,其主体包括城市社会学、城市地理学、城市经济学、城市规划学、城市土地经济学、区域经济学等,同时还包括同城市建设的理论和实践有密切联系的一些边缘学科,如城市发展史、城市管理学、城市生态学等。

三、城市土地经济学

城市土地经济学是介于城市经济学、土地经济学和城市地理学之间的交叉学科,是一个新兴研究领域。这门学科的研究范围、具体界限和理论基础留待继续研究和探讨,但是城市土地经济学在城市科学体系中的重要地位是明显的,城市区别于农村的本质特征是“集中”,具有较高的人口密度。马克思说:“城市本身表明了人口、生产工具、资本、享乐和需求的集中,而在乡村里所看到的却是完全相反的情况:孤立和分散”(《马克思恩格斯全集》·3 卷·第 57 页)。因此人口数量多,密度高是城市的主要特征。人口密度高是指在单位土地上居住较多人口,城市的这种特征总是与城市土地稀缺的概念相关联。集中能带来规模经济和集聚效益,但同时又带来了住房短缺、交通拥挤、环境污染等城市病,城市土地的稀缺和不可移动性是产生城市病的直接原因。因此研究城市经济,研究城市的规划、管理和建设,一个很重要的方面就是研究如何实现城市稀缺土地资源的合理有效配置,研究城市土地的合理利用,研究工业和其他经济活动在城市区域内的合理布局,以及城市土地市场、城市土地价格等问题。

如果说城市经济学是运用经济学原理和经济分析方法去研究城市问题以及城市地区所特有的经济活动,那么城市土地经济学主要研究城市土地经济方面,研究城市土地利用过程和模式。但是我们很难在城市土地经济学和城市经济学之间划定明确的界线,因为很多城市问题都关系到城市土地的合理利用问题。从这两门学科的发展过程来看,几乎都在本世纪 50 年代

以后逐步形成的,称城市土地经济学是城市经济学的分支的说法是不妥当的。事实上城市土地经济学的形成还稍早于城市经济学。第二次世界大战以后,特别是1950年以后,当经济学家开始对城市进行较为系统的研究的时候,研究者中有不少土地经济学家,研究的内容大多局限于城市土地经济方面,如城市土地市场、城市土地利用和城市布局等。美国土地经济学家拉特克利夫1949年在他出版的《城市土地经济学》的序言中写道:“城市土地经济学研究人和劳动产品聚集的社区中的土地利用过程和模式,其主要内容包括在一般土地经济学的框架中。”从拉特克利夫的定义可知,他把城市土地经济学归类于土地经济学的一个重要内容。如果土地经济学研究的是整个地球表面的合理利用,那么城市土地经济学则研究城市地区土地的合理利用问题。正如加拿大经济学家哥德拜格(M. Goldberg)和钦洛依(P. Chinloy)1984年在他们合著的《城市土地经济学》一书中写道:“城市土地经济学只研究与城市地区相关的土地,土地经济学所研究的一些重要资源问题,如矿产权、表土层所有权以及森林农田等都不是城市土地经济学家所直接关心的问题。我们着重讨论我们所关心的经济实体——城市土地,城市土地的特殊性,要求建立以广泛的经济学原理为基础的特殊知识主体。”但是遗憾的是哥德拜格在书中也没有给出城市土地经济学的完整定义,在他的那本专著中,除了城市土地经济以外,几乎涉及到了全部城市经济问题,因此有人称之为以土地问题为中心的城市经济学。

由此看来,虽然城市土地经济学已有50年历史,但它的体系还远未达到定型,翻阅国内外这方面的著作,也是仁者见仁,智者见智,不同专业背景的人对城市土地经济学研究范围的理解可能也不尽相同。一个研究土地经济出身的学者同一个研究区域经济或是政治经济学的学者相比,他们所理解的城市土地经济学研究的内容,就可能会有一定的出入。但是从城市土地经济学的发展历史来看,比较客观的结论是:城市土地经济学是土地经济学的一个分支,而土地经济学则是一般经济学的一个分支,这样的提法比较合乎历史发展的轨迹,是比较可取的。

城市土地经济学首先是一门分支经济学,因此它必须具有一般经济学的基本特点,即以市场经济条件下,单个经济单位(企业或个人)的经济行为以及相应的单项数值变量为研究对象。比如考察单个家庭或消费者如何把有限收入分配在各种商品的消费上,以取得最大的效用;或者考察单个企业或资源所有者如何把有限资源(资本、劳动力和土地)分配在各种商品生产中,以取得最大的利润;同时研究单个商品的效用、供求量以及价格如何确定等。也就是说,城市土地经济学必须运用经济学原理和经济分析方法,来研究分析城市土地问题。

城市土地经济学作为土地经济学的一个分支,必须包括在土地经济学的基本框架中。土地经济学的前辈伊利(R. Ely)在他1940年版的《土地经济学》中对于土地经济学是这样下定义的:“土地经济学的起点是人口与土地的关系,土地经济学研究人们对土地的利用,特别是由人与自然的资源的关系所引起的人与人的关系。”因此伊利对于土地经济学所下的定义可以归纳为两个方面的问题:一是人和土地的关系问题,也就是人们应该如何利用土地;二是由此而产生的人与人之间的经济关系,或是土地利用中的生产关系问题。

人们对土地的利用问题,是研究人们对土地利用的过程和模式,研究土地作为生产力的基本要素,在市场经济条件下如何实现合理有效的配置。土地利用的生产关系问题,则是研究依据社会生产力的发展水平和社会经济制度的要求,如何建立一定的土地关系,以促进土地的合理利用和生产的发展。

中国土地经济学家张跃庆在1995年编写的《城市土地经济学》一书中对城市土地经济学下了较为明确的定义,他写道:“城市土地经济学是土地经济学的一个分支,它研究城市土地利

用的过程和方式,以及在城市区域内利用土地而引起的人与人之间的经济关系,并研究对于这种经济关系的调节手段和调节过程。”张跃庆的定义包括了城市土地经济学研究的主要内容,对于建设具有中国特色的城市土地经济学有一定的参考价值。

我国对城市土地经济学研究的历史很短。新中国成立以后,由于受极左思潮的影响,城市土地的商品属性被剥夺,城市土地的取得靠行政调拨,使用者可以无偿无限期使用。这样的土地使用制度对于我国有限的城市土地资源造成了很大的浪费,同时使城市土地经济学的研究失去了存在的社会基础。党的十一届三中全会以后,随着城市经济体制改革的深入进行,城市土地的合理使用和有效配置等经济问题开始提上议事日程。人们开始重新认识城市土地的商品属性,开始探讨城市土地地租、城市土地有偿使用,以及建立城市土地市场等问题。1984年六届人大二次会议明确提出了要对国有土地开征土地使用费和税,随后又在沿海城市开展了房地产使用制度的改革,这些政策和措施为研究中国的城市土地经济学奠定了基础。但是在1988年以前,我国在法律上还没有区分土地所有权和土地使用权,不论城市地区还是农村地区,仅明确土地所有权性质,即城市土地归国家所有,农村土地归集体所有,并不言明土地使用权具有相对独立性。直到1988年12月七届人大五次会议对《中华人民共和国土地管理法》进行修改,才标志着我国土地所有权与土地使用权正式分离。《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的国务院第55号令,标志着我国城市土地制度改革进入实质性的启动阶段,城市土地被恢复了固有的经济特征,为我国城市土地市场的建立奠定了法律上的基础。

随着我国城市土地经济体制改革实践的不断深化,城市土地经济学的研究也日趋活跃。1981年成立了国土经济研究会,出版了《国土经济研究》,《国土经济学》等专著。1982年出版了伊利、莫尔豪斯合著的《土地经济学原理》中译本。1986年北京土地经济研究会编印了《土地经济学初编》。1989年哥德拜格和钦洛依的《城市土地经济学》译著也由中国人民大学出版社出版。近年来,我国的土地经济学、城市经济学和城市地理学等领域的专家,从不同角度对城市土地问题进行了研究,出版了有一定学术水平的专著,其中较有代表性的著作有:张熏华1987年主编的《土地经济学》,李鸿昌、周治平1988年主编的《城市土地经济学》,张跃庆、张连城1988年合著的《城市土地经济问题》。1995年出版并由张跃庆任主编的我国高等院校房地产经济专业主干课系列教材中也包含了“城市土地经济学”教程,这标志着我国城市土地经济学正在逐步走向完善。

第二节 区位理论

一、区位理论简介

区位理论(Location theory)是一套用来系统地阐明企业和家庭的有关经济活动的空间结构理论,这种理论可以直接应用于城市和农村的土地利用方面。与新古典经济理论相比,区位理论能对分散的市场经济活动提供更符合实际的描述,对于研究和分析城市的选址、城市的土地利用过程及其模式具有重要的作用。

最初对区位理论作出贡献的是19世纪德国的大地主,经济学家杜能(H. Thünen)。他于1826年发表了有名的区位理论巨著《孤立国》,书中推导出一个农村土地利用的理想模式。该

模式假设在一个大面积区域内有一个圆形的“国家”，这个国家的外围是荒凉不能耕种的土地，而内部则有一个大城市位于其中，其他都是农业能利用的土地。该模式还假定农村的产品只能通过陆上大道向城市销售，而且农村区域的农业栽培技术很发达，那么杜能认为围绕这个城市的农村土地的利用类型可以划分成6个同心环：第一个同心环距市场（城市）最近，可以种植蔬菜，饲养奶牛，因为蔬菜和牛奶易腐；第二个同心环可供发展林业，因为木材产量大，运费高；第三个同心环以集约方式种植谷物，实行二年轮作；第四个同心环种植谷物，但实行非集约方式的谷物交替制；第五个同心环以粗放方式种植谷物，实行三年轮作，其中一年休耕；第六个同心环用来放牧，因为畜牧产品价值高，但运费则相对较低。杜能的孤立国理论阐明的中心思想是：农业土地利用类型和农业土地经营的集约化程度，不仅取决于土地的天然特征，而且更重要的是依赖于其经济状况，其中特别依赖于它到农产品消费地（市场）的距离。杜能是最早运用经济分析的方法，对农业土地利用和农业生产进行区位选择的人，因此人们称他为西方区位理论的鼻祖。

但不幸的是杜能的模式并没有引起人们的注意。1909年德国经济学家韦伯（A. Weber）发表了他的代表作《论工业的区位》，标志着工业区位论的问世。韦伯对工业企业的区位选择采用部分平衡的方法，这种方法是在他对成本最小化假设的分析基础上得出的，其核心是通过运输、劳动力和集聚因素相互作用的分析和计算，找出使工业产品生产成本最低的地点，作为工业企业的理想区位，因此韦伯被认为是工业区位论中最低成本学派的代表。

在韦伯之后，同样对工业区位理论作出了卓越贡献的是另一位德国经济学家廖施（A. Lösch）。廖施研究了杜能、韦伯等人的区位理论，针对他们理论存在的问题，成功地发展了自己的理论。他认为任何一个经济单位要想求得生存，必须以获得最大利润为原则，选择最佳的区位。同时，他还把单个企业放入大量企业存在的体系中去考察，即从总体均衡的角度去揭示整个系统的配置问题。他认为，在工业区域体系中，各企业的生产是相互联系，相互制约的，在垄断竞争时代，平衡常常被打破，每个企业都要使利润最大化，但同时其他同类企业数量的增多又使竞争者之间存在不停的斗争，这种斗争力量的平衡点就是工业配置的最佳点。另外，廖施还从市场区域的概念入手，把生产区位与市场结合起来。他提出生产者的目标是谋求最大利润，但是最小吨公里（最低运输成本）的区位不一定能保证最大利润。因此正确的区位选择要谋求最大市场或市场区域，生产和消费都应在市场区进行。廖施于1940年出版了他的代表作《区位经济学》，他的卓有成效的工作为西方工业区位理论提出了新的途径，极大地推动了西方工业区位理论的发展。

与廖施差不多同时代的还有德国地理学家克里斯特勒（W. Christaller），他与廖施在完全没有学术联系的情况下，提出了相似的理论和基本一致的模型。他于本世纪30年代提出了“中心地理论”，即“城市区位论”，该理论指示了城市、中心居民点发展的区域基础，以及等级和规模的空间关系，为城市规划和区域规划提供了重要的方法论依据。

区位理论之所以重要，是因为它与贸易不受空间限制的价格原理相比，能对分散的市场经济活动提供更为实际的描述，这种理论发展了经济学家的理论认识，提供了有助于实际应用的分析概念。而新古典经济理论则几乎完全忽视了经济活动的空间方面，例如微观经济理论中的自由竞争原理，毫无根据地假设无限多的生产者在空间的一个特定点内，以同一价格占有同等的产品市场，这样的事在现实中从未有过。区位理论为我们提供了一种科学的方法论，这种方法可以应用于经济学、地理学、社会学等领域的研究。区位理论对城市土地经济学的产生

和发展有很大的影响,城市土地的合理利用,城市的空间结构等问题仍是城市土地经济学研究的主要内容。

二、区位选择的评价标准

各种区位理论,不论是农业区位论,工业区位论,市场区位论或是中心地理论,其研究的起点都是单个经济单位的区位选择。农场主选择在不同的土地上种植不同的作物;企业主选择在最有利的地点建造厂房;零售商选择在最理想的地段开设商店;家庭则选择最合适的地方购买住宅。虽然这种区位选择通常受到多种因素的影响,有时还带有某种偶然性,但是从总体上说,人类的这种“寻址”活动遵循着某种客观规律,区位理论的基本目标就是要寻求人类在区位选择中所表现出来的空间法则。廖施认为人文现象包括经济现象的空间法则和规律是客观存在的,他在《经济的空间分布》一书中说:“凡是有生命的事物都需要选择正确的区位,一个经营好的企业、一座城市、以及能够得到发展的集聚区,都需要选择正确的区位。”他还说:“如果把我们的知识按对我们的重要性这一着眼点进行排列,不管怎么看,总是会出现相同的情况,即在一个正确的等级排列中,在一个理想的体系中,它们的位置是确定的。”

影响人们区位选择的因素称为“区位因素”,区位因素可以是经济因素、社会政治因素或自然因素等。经济因素包括运输条件、劳动力成本、原材料费用、价格、市场区域、贸易关系、集聚经济效益等。社会政治因素如城市规划、区域均衡发展规划、产业政策、环境政策、国家倾斜保护政策、城市基础设施、就业岗位供给等。自然因素则是指土地自然特征、矿产质量、环境和气候条件等。人们的区位选择通常是两个或两个以上区位因素相互作用的结果,在这种相互作用中,一般总有一个或几个最主要因素,其余因素则是次要的,因此我们在研究中通常从一些次要因素不起作用的假定出发,专门探讨主要区位因素对人们区位选择的影响。

同一个区位因素在不同的区位条件下,或对不同的产业部门的企业,其作用常常有明显的差异。比如在西方经济发达国家,劳动力因素可能是区位选择的重要因素,因为在他们国家劳动力成本通常比较高,因此他们常常把那些劳动密集型企业迁往发展中国家。而在我国,由于有丰富的劳动力资源,劳动力成本比较低,因此我国企业在选址过程中,劳动力因素就不具有那么重要的作用。又如牛奶公司在区位选择时常常把市场因素放在首位,因为每天生产的牛奶必须于当天送到消费者手中,否则会腐化变质。而对伐木公司来说,市场因素的重要程度可能要低于木材资源因素,因为木材很沉重,运输费用很高。因此牛奶公司常常选址在靠近城市住宅区,而伐木公司则定位在偏远的林区。前者我们称之为市场定位企业,后者则称之为资源定位企业。居民在购买住宅时也表现出不同的区位选择心态,对高收入家庭来讲,价格因素可能不是重要因素,他们更强调住宅的环境,所在社区的教育质量,舒适安全等因素,而低收入家庭则把价格因素放在首位,因此世界上很多国家的城市社区中形成了贫富分离的现象。

总之在人们的区位选择中,各种区位因素都企图把客体拉向一定的区位,但是其作用力有大有小,最后的区位决策则取决于这些因素综合作用的结果。那么如何对这种综合的结果进行评价呢?按西方区位理论,有如下不同的评价标准:

1. 最低运输费用和最低生产成本

这是以韦伯(A. Weber)为代表的工业区位论学者提出的区位目标或区位标准,他们用这个标准来衡量区位的优劣。韦伯的工业区位论主要探求工业企业区位选择的规律,分析影响工业企业区位选择的各种因素及其作用。但是他所考虑的因素都是经济方面的因素,他把这

些因素分为两类,一类是对一般工业布局有影响的“一般区位因素”,另一类是对特定工业布局有影响的“特殊区位因素”。他认为影响工业区位的一般区位因素有三个:运输费用;劳动力费用;集聚经济效益。其中运输费用是最主要的因素。工业企业的合理区位,应该是在生产和运销中累计运量(吨公里)最小的地点,称为是“最小运费区位”。而运量的大小取决于货物重量及其运输距离,因此工业企业的区位选择是要在原料、燃料产地以及市场之间寻找一个最佳的地点,使总运输费用达到最小。韦伯还特别重视对原料的分析,他把原料分为到处都可取得的“遍在性原料”,以及只在少数特定地区生产的“地方性原料”,后者对制约工业区位起主要作用。

当然,最低运费的区位并不能保证使生产成本最低,要使生产成本最低,还需要考虑劳动力费用和集聚经济效益。劳动力成本越低,对企业的吸引力越大,当劳动力费用的节约额大于运输费用的增加额时,工厂区位就从运费最小点向劳动力供给地移动。同样,如果集聚经济所产生的内部和外部的节省额大于运输费用增加额时,工厂区位就向产生集聚效益的企业群靠拢。特别是随着运输技术的进步以及产品结构的变化,在某些高附加值产业中,运输费用在产品总成本中所占比例越来越低,因此以最低运费作为衡量区位优劣标准的作用显著降低,但是现代区位论对最低生产成本仍然很重视。

2. 最大市场区域和最大利润

这是以廖施(A. Lösch)为代表的市场区位论学者的区位目标和区位标准。廖施认为企业生产的目的是谋求最大利润,但是最低运输费用和最低生产成本却不能保证企业获得最大利润。企业的利润是靠销售收入支撑的,如果企业离销售市场过远,那么在市场竞争的情况下,销售量将会受到很大的限制,如果企业产品销售范围过小,销售收入也不可能提高。廖施认为市场需求的大小,部分是随价格变化的,但是也和生产地点的选择以及市场区域规模的大小有关。他主张企业应该正确地选择区位,谋求最大的市场区域和最大利润,只有利润达到最大的区位才是最佳区位,因此必须全面考虑运输费用、生产成本、总成本以及销售收入等定位原则。

3. 最低购买价格

在现代区位理论中,最低购买价格是居民点或居住区的区位选择标准。定位在超级市场或采购中心附近,居民可以以最低价格买到满意的商品。这里所说的最低价格有两层含义:商业中心的物品价格比偏远地区便宜;居住在商业网点附近的居民往返购物距离短,所花费的旅途成本比较少。本世纪70年代以来,在西方发达国家城市住宅区的空间结构发生了很大的变化、中心商务区(Central Business District)作为金融、贸易、管理等职能有所加强,但作为商业职能相对减弱。同时在郊区新建了大量购物中心和商业零售网点,加快了西方城市人口市郊化的进程。而在一些发展中国家,城市中心商务区包括商业服务在内的各种职能都在不断加强,中心城区许多商品和服务的价格低于城市边缘地区,因此城市居民一般不愿外迁,造成中心城区人口的膨胀。

4. 最好的生产生活条件和最理想的环境

现代企业或家庭区位选择的标准是多方面的,过去比较注重经济因素,现在开始强调过去不太注重的社会和自然因素了。比如人们希望有理想的工作场所,舒适的生活环境,高雅的文化氛围等,对第三产业、服务业的需求也比以前更多更广泛。这些因素一般比较复杂,不受经济准则的支配,难以数量化,但对国家区域的经济、政治和文化的综合发展确实产生了重要的作用,它也是社会发展和进步的标志。