

人文译丛 从全球视角看

全球视角中的城市经济



YZLI 0890093223



人文译丛 总主编◆何怀宏

URBAN ECONOMICS A GLOBAL PERSPECTIVE

全球视角中的城市经济

[英] 保罗·贝尔琴 戴维·艾萨克 吉恩·陈 ◆ 著
刘书瀚 孙 钰 等 ◆ 译



YZLI 0890093223

吉林人民出版社

JILIN PEOPLE'S PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

全球视角中的城市经济 / (英)贝尔琴, (英)艾萨克, (英)陈著; 刘书瀚, 孙钰等译.

长春: 吉林人民出版社, 2010.11

(人文译丛)

ISBN 978-7-206-07166-9

I. ①全…

II. ①贝… ②艾… ③陈… ④刘… ⑤孙…

III. ①城市经济—研究—世界

IV. ①F299.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 196270 号

全球视角中的城市经济

著 者: (英) 保罗·贝尔琴 (英) 戴维·艾萨克 (英) 吉恩·陈

译 者: 刘书瀚 孙 钰 等

责任编辑: 潘丽丽 刘 洋

封面设计: 张 迅 孙浩瀚

吉林人民出版社出版 (长春市人民大街 7548 号 邮政编码: 130022)

制 版: 吉林人民出版社图文设计印务中心

印 刷: 长春方圆印业有限公司

开 本: 720mm×1000mm 1/16

印 张: 24.25 字数: 340 千字

标准书号: ISBN 978-7-206-07166-9

版 次: 2011 年 1 月第 2 版 印 次: 2011 年 1 月第 1 次印刷

定 价: 44.00 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与印刷厂联系调换。

总 序

中国乃一文明古国，而人文精神又于其间特见其长。“周文”已灿然可观，而孔孟老庄荀韩等先秦诸子更大略厘定此后二千年中华文化发展基本格局，且时有奇葩竞放，异彩纷呈。然近代以来遇强劲欧风美雨，不免花果凋零。究其因，既有外来文明之横决，亦有自身后继之乏力。

今日世界一体，任何一种文化都不可能孤立发展乃至生存，古老的华夏文化更有从域外接引各种源头活水之亟须。百年来国人译事多多，今不揣浅陋，亦立此一“人文译丛”，名称不惮其大，俾使各种有价值译著多能收入其中，且有愿为中华人文复兴略尽绵薄之意焉。

译丛取材选目则不吝其小，且力求主题相对集中，现约略勒成数专辑：一曰西方古典思想与人物，尤以古希腊为要。二曰西方政治理论与实践，特重近代以来作为西方思想制度主流之自由民主的发展。三曰知识分子与自由市场，全球化使我们皆卷入市场经济，而人文知识分子对此的态度尤可玩味。四曰基督精神与人文，此种超越性大概正是较现实的中华人文所需特别留意处。五曰陀思妥耶夫斯基与俄罗斯思想，藉此希望国人眼光也能注意我们近邻心灵的深邃。六曰《学术思想评论》，由贺君照田主编，其中有译有评，最近几辑尤注意中西历史交叉延入“现代性”的曲折与展开。

数年来能有此初步实绩，端赖吉林出版界领导周君殿富、

胡君维革大力支持及责编与诸多译校者鼎力相助。“十年树木，百年树人”，人文复兴并非“指日可待”之事，我们愿使“人文译丛”成一长久事业，除继续充实现有专辑外，亦将开辟新专辑，并深祈此一事业继续得到各界同人的关注与支持。

何怀宏

2002年11月18日

谨识于北京西郊泓园

重版总序

凡是在出版业工作的人都知道一句行话，叫做“选题定位”，或曰“图书定位”，亦曰“市场定位”。我非常赞成这句话。一个出版社必须进行明确的选题定位，只有明确的选题定位，才能打造图书品牌乃至出版社品牌，只有有了品牌才能占领市场，出版社才能立于不败之地。

近些年来，我社的选题定位是十分明确的，就是主打国内外学术类图书。就国内的学术著作而言，我社先后出版了《中华人民共和国 60 年实录》（10 卷）、《北大哲学门》（10 卷）、《高清海哲学文存》（6 卷）、《孙正聿哲学文集》（9 卷）、《楚辞源流选集》（5 卷）、《中日甲午战争全史》（6 卷）、《毛泽东评点的帝王大传》（16 本）、《吉林省社会科学院学术文库》（6 卷）等高档次、高品位的学术著作，在国内外学术界产生了较好的影响。就国外的学术著作而言，我社先后引进出版了《人文译丛》（60 本）、《绿色经典文库》（16 本）、《大美译丛》（8 本）、《支点丛书》（10 本）、《世界经济畅销书系》（10 本）、《人类文明史图鉴》（24 本）、《西方社会科学基础知识读本》（22 本）、《美国思想史》、《西方建筑史》、《剑桥战争史》、《剑桥医学史》等在世界上较有影响的学术著作，受到了国内学术界的好评。从总体上说，图书的价值主要在“传承”和“传播”4 个字上。“传承”是就历史纵向而言，图书要为后人传承人类创获的思想文化成果；“传播”是就历史横向而言，图书要向世人传播人类创获的思想文化知识。我社出版的学术类图书，虽然远远没有达到这个境界，但我们一直向着这个方向努力。

在我社引进出版的外国学术类图书中，最有影响的是何怀宏先生担



任总主编的《人文译丛》这套丛书。何先生是一位学术精深、工作认真、待人诚恳、诲人不倦的专家学者。为编好这套丛书，他亲自确定书目、遴选译者、审阅书稿，每一本书都饱含了他的心血。功夫不负苦心人，经过 10 年的努力，到现在这套丛书一共出版了 60 本。一个地方人民出版社能够出版一套 60 本的外国学术著作丛书，实属不易。每当看到这套丛书时，我们总是对这套丛书的总主编何先生产生由衷的敬意。

为了更好地保护《人文译丛》这套品牌性图书，最近，我社调集 30 多名资深编辑，对这套丛书进行了重新出版。在重版过程中，我们主要做了以下三项工作。第一，将已经出版的《人文译丛》中的图书悉数收入，同时又从我社出版的外国学术著作中选出 20 本，加在《人文译丛》中，使《人文译丛》总量达到 80 本。第二，将收入《人文译丛》的 80 本图书，统一开本，统一纸张，统一版式，统一封面风格。第三，对 80 本图书进行重新编辑校对，对个别图书的有些文字或段落进行了处理。通过以上工作，使这套丛书更加完善了。

有人说：翻译出版一本外国学术著作，比自己撰写出版一本学术著作还要难。这话很有道理。由于我们水平有限，重版的《人文译丛》尚存在着以下三点不足。第一，有个别图书，从学科属性上讲，放在《人文译丛》中不甚合适，敬请广大读者原谅。第二，有些图书中的个别译文还不够准确，编校也不够到位，敬请广大读者指正。第三，有些图书中的思想观点，囿于历史局限，我们不能接受，敬请广大读者进行批判性的阅读。

重版《人文译丛》，对我社来说，既是一个巨大的工程，也是一项艰巨的工作。在三个多月的工作中，全体编辑、校对、照排和印制人员都付出了艰辛的劳动，令我感动不已。在此书即将付梓之际，我真有许多感谢的话要说，纸短情长，不尽一一。

胡维革

2010 年 9 月 28 日

于长春百汇街寓所

前言

由 20 世纪初的新古典经济学演化而来的城市经济学，发展至今已经成为一门独立的学科。在它的生成过程中吸取了凯恩斯和马克思的经济学的多方面的思想。为了清晰地揭示经济过程并系统阐述城市经济理论，它还运用了人口学、社会学、地理学、产权开发与投资、城市规划和环境学中的数据、资料 and 理论。

人们日益认识到，如同主流经济学的研究和运用一样，我们也可以在�球范围内有效地研究和运用城市经济学。国家的疆界不能抵御污染的蔓延，更不能防止世界经济发展潮流带来的负面影响，在一定时期内，经济增长和环境改善都控制不了一个国家的状态。

本书旨在提供一本世界范围内使用的城市经济学重要的课本，它也可以作为攻读发展经济学、环境学、地理学、房地产开发和投资、城市规划和城市社会学等大学课程的学生们的基础读物。

长期以来，至少在发达国家，人们的注意力集中在人口流动和经济活动从城市中心向郊区或者农村转移的趋势上，但是如今，城市在 global 经济中的作用再次引起了人们的关注。本书正是在这样的社会经济背景下出版的。

不久前，在研究了城市从其发端到 20 世纪上半叶的发展历程之后，刘易斯·穆福特在他所著的《城市文化》一书中断言：“大城市注定要毁灭……特大城市、数百万的大城市是迈向墓地道路上的一个驿站。”20 世纪末，彼得·霍尔令人信服地争辩道：“我们已经看到大城市正在遭受破坏。相反，要重新为世界性城市正名，世界性城市极多地吸引了主导和控



制新的全球经济中的组织，也吸引了帮助这些组织的专业服务机构。”霍尔在其关于大城市发展的阐述中提醒我们：雅典（城市的发祥地）说明了公元前500—400年间的文明观，到后来，佛罗伦萨、伦敦、维也纳、巴黎和柏林证明了艺术和科学的繁盛；曼彻斯特（第一个工业城市）是1760—1830年间工业革命的熔炉，在随后的一个半世纪中，工业化进程中的许许多多革新发生在诸如哥拉斯哥、柏林、底特律、旧金山、伯克利和东京等城市；洛杉矶（以电影业闻名）和孟菲斯促进了20世纪艺术和技术的联姻；罗马（帝王之城）、伦敦、巴黎、纽约、洛杉矶和斯德哥尔摩等城市为了自身的生存和发展，采取了迥然不同的社会政治模式，但是城市秩序的建立和维护是可靠的。

回溯过去的历史，早在工业革命时期，人们就认识到了城市发展的管辖和控制作用不仅在发达国家，而且在发展中国家对大城市都有很大的影响，并且随着自由市场在全球经济中的发展和巩固，这种影响大大增强。在《共产党宣言》中，马克思和恩格斯前瞻性地预测了我们现在观察到的全球基本的经济特征。其中最贴切的一段话是：“不断扩大产品销路的需求，驱使资产阶级奔走全球各地。它必须到处落户、到处开发、到处建立联系……古老的民族工业被消灭了……旧的、靠本国产品来满足的需求被对新的、极其遥远的国家和地区产品的需求所替代了（马克思和恩格斯，1948；1985年版：83-4）。”

毋庸置疑，当代城市愈发复杂了。城市化和城市的发展确实改变了经济活动的地位，只是方式不同，地点不同而已。近年来，不仅国家或地区内生活在城市和城镇的人口比例发生了极大变化，而且经济、社会和政治力量塑造或者重塑全球环境的方式也发生了变化。新千年伊始，环境问题已成为人们关注的中心，然而引发环境灾难的原因各不相同，要想实现可持续发展，而不仅仅是城市发展，必须在全球范围内实施解决办法。

为了阐明这个问题，本书在各章节的内容中分别论及到了发达资本主义国家、政治经济转型国家、新兴工业化和发展中国家的城市经济问题。总之，本书力图分析人口和经济变化、城市土地利用、城市开发和规划、

城市环境的经济因素等之间的内在关系。第一章，对城市化作了一个介绍性的解释。第二章分析了城市的增长。第三章阐明不同城市结构之间的区别。第四章对房屋的供给、需求、占有以及房屋状况和位置作了分析。第五章探讨了城市非居住土地的布局问题。第六章考察了城市发展的进程。第七章探究房地产投资的特征。第八章分析了房地产投资的原则。第九章讨论了城市规划的经济因素、土地和房产税的作用问题。第十章集中阐述了环境、城市拥挤和交通问题。第十一章以对 21 世纪初城市化和城市发展的大致方向及其结果的分析作为结束。

在本书的写作过程中，我们不断意识到人口、经济、政治和社会的发展在超越我们。特别当与全球发展联系在一起时，因为公共政策的巨大差异，获得和说明可比较的数据的困难，使得城市经济学发展不断遇到障碍。但是，我们保证该书在出版时，法律和统计方面的表述是尽可能准确的。

我们非常感谢麦克米伦出版社的克里斯多福·哥利尼在本书创作过程中的友好鼓励和建议，感谢比尔·皮瑞编辑本书，感谢格里高利·布尔为第十章以及其他各章充实内容所做的贡献。我们也感谢现在和过去的同事们在本书创作中给予我们的建议和激励。我们特别感谢休·伯利麦克白和鲍林·尼威尔为我们打印手稿并为本书收集资料。感谢为本书完成制表的休·利、彼得·斯蒂文斯和安吉拉·奥尔怀特。最后，向我们各自的家人深表谢意，他们在本书成书的过程中表现出了持久的耐心。

保尔·贝尔琴

戴维·艾萨克

吉恩·陈

目 录

前言	1
第一章 导论	001
城市化	001
经济增长阶段和城市化水平	002
全球城市发展的相互依存理论	022
经济全球化和城市经济学	025
第二章 城市增长	027
简介	027
城市增长的原因	031
城市等级	040
城市规模、增长和优化	043
第三章 城市地区的空间结构	048
简介	048
城市土地使用模式	051
城市结构理论	053
第四章 住房	075
简介	075

发达国家的住房供应	080
发展中国家的住房供应	084
发达国家的住房需求	086
发达国家的住房保有权	089
新兴工业化国家和发展中国家的住房需求	099
中国城市住房的结论	113
住房及周围环境质量	114
住房选址	115
 第五章 城市经济行为的选址及其全球化	119
简介	119
城市区位理论	121
工业选址	126
零售业选址	136
英国的零售业选址理论及其发展	138
办公业选址	149
英国的办公业选址及其发展	150
选址的全球化	155
 第六章 城市发展和更新	161
简介	161
城市发展阶段理论	161
发达资本主义国家的城市发展	164
中东欧的城市发展	168
新兴工业化和发展中国家的城市发展	168
最佳的发展	173
城市内部结构变化	180
更新和改造的经济学内容	183



历史建筑	190
城市更新政策	193
第七章 房地产开发	205
英国房地产开发	205
英国房地产开发的经济学内容	211
英国的房地产开发活动	217
中东欧的房地产开发	221
中国城市土地政策的发展	222
第八章 房地产投资	228
投资理论的基础	228
英国房地产投资的特点	234
英国房地产的直接投资	237
英国房地产循环	242
英国房地产市场	246
中东欧的房地产投资市场	251
中国房地产投资市场：概况	252
第九章 城市规划、土地政策和市场	262
简介	262
房地产市场中政府的干预行为	263
通过私有化控制开发	264
对额外收入征税	267
通过私有土地公有化来控制开发	271
计划利润的实现	274
地方财产税	275
估计的基础——净年值和资本价值	277



场所价值率 (SVR)	279
地方财政的可选择资源	281
 第十章 福利经济学、环境和城市拥挤	284
简介	284
福利经济学的概念	284
福利、外部性和公共物品	287
住房、外部性和公共政策	294
成本收益分析	295
成本收益分析法在发展中国家中的应用	304
环境资源的评价	319
污染与公共政策	321
空气污染——全球性的问题	330
其他全球问题	336
城市的可持续发展	336
城市拥挤	339
公共交通	352
发展中国家的城市交通	357
 第十一章 结论	364
 后记	373

第一章 导 论

城市化

在城市中，迅速增长的大规模人口与经济社会发展需要之间存在密切联系。大规模人口向城市聚集，导致城市人口数量迅速递增，产生人口爆炸，从而对城市基础设施产生迫切的需求。人口膨胀所产生的污染经常影响城市社会经济活动，在一定程度上降低城市生活水平。

世界城市化的速度取决于五种主要因素，它们是：经济增长和发展；技术进步；总人口的增长；大规模人口从农村向城市的迁移；人口从大城市向农村和小城镇移动。近年来，虽然世界某些商品和服务的生产偶尔有所下降，但其总的趋势仍在继续增长。电讯、运输和能源的生产正在不断增长，并能够获得最大的比较利益，大都市中心区域或那些世界城市容易产生这样的效果。随着内在和外在规模经济的增长，市场的优势和作用越发显示出来，这样，大规模经济增长与大规模人口和较高购买力之间形成相互依赖关系。

自从18—19世纪的工业革命以来，经济增长产生了直接的效果。食品供应条件、生活条件和医疗条件的改善已经导致死亡率的下降。例如，在英国，1750年，每1 000人中死亡30人，到1995年只死亡11人。工业化国家的人口出生率也已经下降。同样在英国，1750年，每1 000人中出生35人，到1995年只有12人。而在很多发展中国家，这一出生比率却保持较高水平，很多育龄妇女都生有4个以上的小孩。最近，世界人口的增



长率达到每年 1.9%，这一比率在历史上是少见的。从旧石器时代到 1850 年，世界人口达到 10 亿，到 1925 年，这一数字已经加倍，到 1962 年，这一数字增加到三倍。到 20 世纪 80 年代，世界人口已经超过 50 亿，到 1999 年增长到 60 亿。

小城镇没有能力通过自身的人口自然增长而成长为大城市，从农村转移到城市的移民是城市人口增长的重要力量。城市人口增长的原因，除了经济上的拉力外，还有农业方面的推力，例如，土地的改良和资本的集约化经营等。从全球范围来看，农村人口占总人口数量的比重正在下降，城市人口数量正在相应地增长。在 2000 年，全球 60 多亿人口中，超过 60% 的人口生活在城市区域，相比之下，1900 年和 1700 年分别只有 15% 和 2% 的人口生活在城市之中。然而，不同国家的城市化水平区别很大，例如，1996 年，新加坡和比利时的城市化水平是 100% 和 97%，而卢旺达却只有 6%。随着经济全球化进程加快，城市化已经成为 20 世纪后半期社会经济发展的主要特征。目前，每年有 3.12 亿人口进入城市区域（Clark, 1996）。在当今经济繁荣发展的阶段，世界人口中城市人口所占的比例增长到较高的水平，特别是在 20 世纪末期，贫困国家的城市人口增长比例达到 3%，因为正规经济部门（特别是制造业）的就业机会比较多（Dickenson et al., 1996: 194）。

从历史和地理的角度看，较低的经济发展水平和缺乏足够的剩余产品等因素，显然对促进城市地区的人口数量增长形成巨大约束。但是，当工业化将经济产出提高到较高的水平并提供城市化的物质支撑条件时，这种约束就不可避免地被打破了（Clark, 1996: 59）。

在考察经济发展和城市化水平之间关系时，重要的一点就是要将注意力集中到经济增长的各个阶段，并区分城市化中的本土增长效果与国内或国际上的相互依赖理论中的扩散效果之间的关系。

经济增长阶段和城市化水平

从时间顺序来看，城市化过程是伴随着经济增长过程而出现的。罗斯

托的《经济增长阶段》(1960)解释和分析了经济增长的五个阶段。在“传统的社会”，比较落后的经济、社会体制和习俗与很低的单位产出和供给不足相联系，使人们的付出所产生的产品和物质资料只能满足社会的部分需求(Potter和Lloyd-Evans, 1998: 34)。这一阶段逐渐过渡到经济起飞阶段，即利用现代科学和技术开发各种产品并产生经济剩余。发展到下一个阶段后，经济起飞阶段产生的剩余形成利润，以此来增加投资和更新技术，从而确保产生更多的经济剩余并使得经济更为规范。接下来是经济成熟阶段，在这一阶段，稳定的经济增长促进进口替代和出口产业的发展，社会经济能够更多地吸收和运用现代技术成果。当一个国家的消费水平很高并且多数人口享有丰富的耐用消费品时，这个国家就进入第五个阶段。

在研究城市化时，我们发现具有基本显著区别的情况是：发达的资本主义国家进入较高水平的城市化阶段；处于政治经济转型期的国家，处于中等水平的城市化阶段；新兴的工业化和发展中国家，处于低水平的城市化阶段。从全球范围看，推力和拉力导致农村人口向城市的大规模移动，推动城市化水平的提高，反映出经济发展（以单位国内生产总值表示）与城市化之间存在的必然联系。

发达的资本主义国家 (ACCS)

当发达的资本主义国家正在经历经济起飞时，随着农业生产力水平的提高，农村向城市人口移动的推动因素逐渐减弱，对农村人口的需求在减少，同时，现存或新建立的城市区域的拉动因素体现在工业化的发展方面。最初，城市化进程缓慢，但随着经济的加速增长，城市化进程加快了。当城市化水平达到50%时，国家经济进入高消费阶段，增长曲线开始变平，这一时期，城市人口占总人口的75% (Potter和Lloyd-Evans, 1998)。在19世纪和20世纪早期，工业化和城市化同时发生了。

20世纪90年代，在资本主义国家，从事农业的劳动人口在总人口中只占很小的比例，农业部门产值在国内生产总值中所占比重很小。从事服