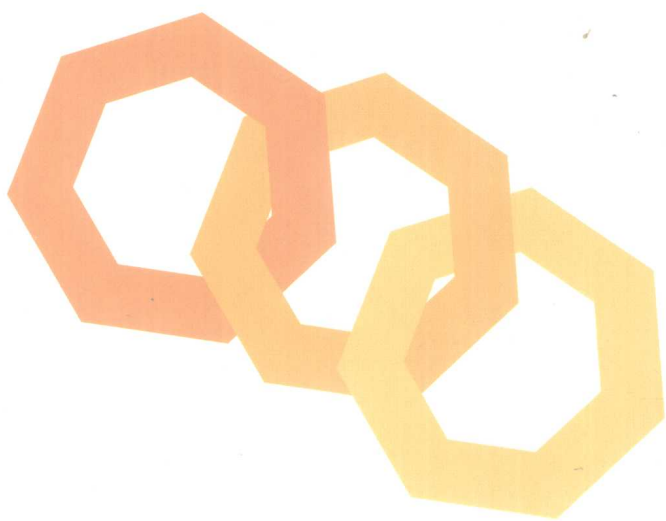


Research on Interaction Relationship
Between Urbanization and
Real Estate Industry

吴淑莲 著

城市化与房地产业 互动发展关系研究



企业管理出版社

ENTERPRISE MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

城市化与房地产业 互动发展关系研究

Research on Interaction Relationship Between
Urbanization and Real Estate Industry

吴淑莲 著

企业管理出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

城市化与房地产业互动发展关系研究/吴淑莲著. —北京: 企业管理出版社, 2009. 1

ISBN 978 - 7 - 80255 - 128 - 2

I. 城… II. 吴… III. ①城市化—研究—中国②房地产业—经济发展—研究—中国 IV. F299. 21 F299. 233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 213336 号

书 名: 城市化与房地产业互动发展关系研究

作 者: 吴淑莲

责任编辑: 震 东

书 号: ISBN 978 - 7 - 80255 - 128 - 2

出版发行: 企业管理出版社

地 址: 北京市海淀区紫竹院南路 17 号 邮编: 100044

网 址: <http://www.emph.cn>

电 话: 出版部: 68414643 发行部: 68414644 编辑部: 68428387

电子信箱: 80147@sina.com zbs@emph.cn

印 刷: 北京天正元印刷有限公司

经 销: 新华书店

规 格: 240 毫米×170 毫米 16 开 13.5 印张 257 千字

版 次: 2009 年 1 月第 1 版 2009 年 1 月第 1 次印刷

定 价: 55.00 元

版权所有 翻印必究·印装有误 负责调换

摘 要

城市化是 21 世纪中国现代化进程中十分重要的组成部分。城市化不仅是人口、生产要素向城市聚集的过程,而且也是城市在空间数量上的增多、区域规模上的扩大、职能和设施上的完善以及城市的经济、社会、科技、文化等在城市等级体系中的扩散。世界城市人口增长主要集中在发展中国家,中国已成为世界城市化的重要推进器。中国城市化水平已从 1978 年的 17.9% 提高到 2007 年的 44.9%,城镇人口达到 5.94 亿人,但快速城市化进程中存在诸如注重外延扩展而忽视城市内涵提升、土地利用粗放、缺乏明确的发展规划与具体的实施步骤等问题;另一方面,房地产业在改善产业结构、经济结构、拉动内需、扩大就业、提高人民生活水平、促进城市化等方面起到了积极的作用,然而由于房地产业在我国起步晚、发展历史短、经验不足,导致房地产业存在投资增长过快、投资结构不合理、房地产价格偏高、土地闲置与浪费等问题。

“稳步推进城市化进程”作为促进中国经济发展的基本战略之一,得到各级政府的一致认同;而当前房地产业的健康发展也是政府决策部门、学术理论界乃至普通百姓极为关注的焦点问题。对两者分别进行的各项研究不计其数,却缺乏将城市化进程与房地产业发展有机结合的研究成果,使得房地产业发展战略、政策措施与城市化战略、方针、政策不协调,无法从根本上解决存在的问题,既影响城市化进程的稳步推进,又影响房地产业持续、健康地发展。

本书针对当前城市化进程中外延过度扩张、缺乏合理规划、粗放利用土地以及房地产业无序发展等现实问题,从横向与纵向、微观与宏观综合的角度展开,以区域经济与产业经济的交叉点为研究的切入点,探讨城市化与房地产业的互动关系,提出城市化与房地产业互动和谐发展的对策建议,以避免在政策制定过程中的疏漏。本书在归纳和演绎、定性与定量、系统分析与对比分析的基础上,综合运用多学科知识,从横向与纵向两个层次选择通径分析和 Granger 因果关系检验等定量分析方法来考察城市化与房地产业发展的互动关系,并将促进城市化与房地产业互动发展的途径统一到优化城市土地利用层面。本书的主要内容包括:

第一章,界定城市化与房地产业的基本概念、内涵及其在我国的发展历史;

第二章,从城市发展的原因、城市化的动力机制分析入手,借鉴区域经济学中关于城市聚集经济及各项经济活动之间的相互关系及其增长和发展的规律,从城市化拉动

经济增长、促进房地产业发展升级、拉动房地产业需求等方面探讨城市化对房地产业的带动作用；

第三章,对房地产市场微观主体的经济行为进行分析,利用地租理论、区位理论分析房地产市场微观主体的区位选择对城市空间的决定作用,探讨房地产业对城市化的作用过程;利用四象限模型分析房地产市场供求与城市用地规模扩张(空间城市化)的关系;

第四章,从宏观角度分析房地产业发展周期与国民经济的关系及其对城市化进程的影响,政府对房地产市场的宏观调控对城市化进程产生的影响;

第五章,从横向的角度实证分析城市化与房地产业互动关系,利用 DPS3.01 灰色系统处理软件首先进行城市化水平与房地产业发展水平的综合评价,在此基础上借助通径分析求得城市化与房地产业相互影响的直接与间接作用系数,并建立两者的主成分回归模型,评价我国各地区的城市化与房地产业发展的速度规模与协调程度;

第六章,从纵向的角度,利用 Eviews 计量经济学软件,对时间序列数据进行 Granger 因果关系检验,表明从长期趋势分析城市化与房地产业两者之间互为因果,进一步对其作脉冲响应分析,考察两者之间的短期互动关系,并建立表明两者关系的误差修正自回归模型;

第七章,在对城市化与房地产业互动关系进行理论与实证分析的基础上,将城市化与房地产互动发展的途径统一到优化城市土地利用的层面,提出城市化与房地产业互动发展的对策建议:为确保城市化与房地产业互动健康发展,必须构建土地利用的长效机制,改革和完善相关的制度,并合理确定城市化与房地产业的发展速度和规模。

目 录

摘 要	(1)
导 论	(1)
第一节 研究的背景与研究意义	(1)
一、研究的背景	(1)
二、研究的意义	(4)
第二节 研究的理论现状	(6)
一、关于城市化相关问题的研究	(6)
二、关于房地产业相关问题的研究	(9)
三、关于城市化与房地产业相关性的研究	(11)
第三节 研究的方法与内容	(13)
一、研究的思路	(13)
二、研究的方法	(14)
三、研究的内容	(15)
第一章 解读城市化与房地产业	(20)
第一节 城市化的内涵与实质	(20)
一、城市化的内涵	(21)
二、城市“化”的实质	(24)
三、城市化水平的评价指标	(25)
四、我国城市化发展的历史	(28)
第二节 城市化的环境因素及动力机制分析	(30)
一、城市化的外部环境条件分析	(31)
二、城市化的内部驱动力分析	(37)
三、城市化的驱动机制分析	(42)
第三节 房地产业的含义及其特征	(44)
一、房地产业的界定	(45)
二、房地产业的特征	(49)

第四节 房地产业发展及其问题	(51)
一、我国房地产业的发展历程	(51)
二、房地产业发展中的问题	(54)
第五节 房地产业评价指标体系	(56)
一、建立房地产业指标体系的意义	(57)
二、房地产业指标体系的实质	(57)
三、房地产业评价指标体系的内容	(57)
小 结	(60)
第二章 城市化对房地产业的带动作用分析	(61)
第一节 城市化夯实房地产业发展的经济基础	(61)
一、城市化产生聚集经济效益	(62)
二、城市化驱动经济增长的理论模式	(65)
第二节 城市化优化房地产业发展的空间结构	(69)
一、城市化加速城市外延扩张	(69)
二、城市化推动城市体系演变	(72)
三、城市化优化房地产业开发结构	(73)
四、城市化提高房地产业集约度	(74)
第三节 城市化为房地产业发展创造需求	(75)
一、城市化进程中人口集聚创造房地产业需求	(75)
二、居住水平的提高创造房地产业改善型需求	(76)
三、流动人口增长对住宅的巨大需求	(76)
小 结	(77)
第三章 房地产业对城市化的促进作用分析:微观层面	(78)
第一节 地租理论和区位理论	(78)
一、地租理论介绍	(79)
二、区位理论概述	(81)
第二节 房地产业区位选择与城市空间布局	(84)
一、住宅区位选择和住宅用地需求	(84)
二、工业房地产业区位选择和用地需求	(87)
第三节 房地产市场与城市用地规模扩张的互动关系	(91)
一、房地产市场与城市用地规模扩张的互动关系	(91)
二、土地供给价格弹性的变化对互动关系的影响	(92)
三、容积率的变化对互动关系的影响	(96)

四、利率的变化对互动关系的影响	(97)
小 结	(101)
第四章 房地产业对城市化促进作用分析:宏观层面	(102)
第一节 房地产发展周期及其对城市化的影响	(102)
一、房地产发展周期概述	(102)
二、房地产周期对城市化进程的影响	(107)
第二节 房地产市场失灵及调控	(108)
一、市场失灵的普遍性	(108)
二、房地产市场失灵的原因	(111)
三、房地产市场调控政策对城市化进程的影响	(114)
第三节 房地产业对城市化进程的促进作用	(115)
一、房地产业为城市化营造经济增长的宏观环境	(115)
二、房地产业为城市化进程提供物质空间	(118)
三、房地产业的发展提高城市化的质量	(119)
小 结	(120)
第五章 城市化与房地产业互动关系的截面分析	(121)
第一节 房地产业发展水平的综合评价	(121)
一、主成分分析原理	(121)
二、房地产业综合评价指标的选择	(122)
三、房地产业发展水平的综合评价	(124)
第二节 城市化水平的综合评价	(128)
一、城市化评价指标的选择	(128)
二、主成分分析	(130)
第三节 城市化与房地产业互动关系的通径分析	(133)
一、通径分析的原理	(134)
二、房地产发展各指标与城市化综合指标的通径分析	(134)
三、城市化各指标与房地产业发展综合指标的通径分析	(138)
第四节 城市化与房地产业的主成分回归模型	(142)
一、以房地产业发展水平为因变量的主成分回归模型	(142)
二、以城市化水平为因变量的主成分回归模型	(146)
小 结	(148)
第六章 城市化与房地产业互动关系的时间序列分析	(150)
第一节 城市化与房地产业时间序列分析	(150)

一、对时间序列的平稳性检验	(150)
二、对时间序列的协整性检验	(153)
第二节 城市化与房地产业发展的 Granger 因果关系分析	(155)
一、H-P 滤波	(155)
二、Granger 因果关系分析	(159)
三、脉冲响应分析	(160)
四、向量误差修正模型(VEC)的建立	(165)
小 结	(168)
第七章 城市化与房地产业互动发展的对策建议	(170)
第一节 构建优化城市土地利用的长效机制	(170)
一、土地市场化配置是优化城市土地利用的前提条件	(170)
二、政府宏观调控是优化土地利用的有效保障	(173)
三、土地供应垄断是过渡时期的必然选择	(175)
四、加强土地供后管理	(176)
第二节 相关制度的改革和完善	(177)
一、完善现行的农村土地使用制度	(177)
二、改革和完善现行的户籍管理制度	(183)
三、建立和完善社会保障体系	(184)
四、改革城市建设投融资体制	(185)
第三节 制定科学的城市化与房地产业发展战略	(188)
一、制定城市化与房地产业互动发展战略应遵循的原则	(188)
二、保持合理的城市化与房地产业发展速度	(191)
小 结	(196)
参考文献	(197)
后 记	(205)

导 论

第一节 研究的背景与研究意义

一、研究的背景

城市化是 21 世纪中国现代化进程中十分重要的组成部分。经济史学家金德尔伯格(Kindleberger, 1958)曾说过:“城市化是个世界性现象,它同样影响着富裕国家和贫穷国家…一个与世界城市化完全背道而驰的趋势是不可能的。”城市化从量的方面主要表现为农村人口不断向城市转移,城市规模和数量迅速增加;从质的方面主要表现为人们的生产、生活方式逐渐向城市转化,社会经济进一步集约化,高级化。相比而言,城市化水平越高的国家,其国民素质和现代化程度也越高,在世界政治经济活动中主导地位也越强。

上世纪 70 年代末于中国大地上推开的改革开放,逐步放开了对人口流动的控制,促使大量农民工流向城市,加快了城市化进程,然而由于我国城市化发展水平明显滞后,给我国经济社会的持续、快速、健康发展带来了一系列的矛盾。因此,加快城市化进程成为解决中国经济和社会发展中诸多问题的关键。

(一) 关注城市化发展问题

虽然工业革命之前世界各地已存在着程度不同的城市化,但只有到了工业革命之后,城市化才成为一个世界性现象,并引起了全世界的关注。著名经济史学家道格拉斯·诺思(North, 1981)曾说过:“世界的城市化是在过去 100 多年来发展起来的。”1800 年时,全世界城市人口的比重只有 5.1%,1850 年时仅为 6.3%,用了 50 年时间才增加了 1.3%,全世界的城市人口总数也只有 50 万。二战以后,随着工业化浪潮的到来,世界城市化进程加快,不仅发达国家相继进入了成熟的城市化时代,城市化率相继超过 70%。美国、西欧、日本等发达国家和地区城市化水平已经达到 75% 以上,个别国家甚至达到 90%(汤茂林, 2001)。虽然中国城市化水平已从 1978 年的 17.9% 提高到 2007 年的 44.9%,城镇人口达到 5.94 亿人(国家统计局, 2008),但城市化水平仍处于

低收入国家的平均状态。目前的城市化水平与经济发展要求仍然有较大的差距。

1. 同世界平均水平相比,我国的城市化水平落后。2001年世界城市化的平均水平为47.7%,其中发达国家为75.5%,发展中国家为40.9%(世界统计年鉴,2002)。而中国城市化水平仅为36.7%,低于世界平均水平11个百分点,大大低于发达国家,比发展中国家的平均水平低4个百分点。城市化水平落后于工业化水平和人均GNP增长的幅度。2005年,全年国内生产总值182321亿元,比上年增长9.9%。第一、第二和第三产业增加值占国内生产总值的比重分别为12.4%、47.3%和40.3%(国家统计局,2005)。这表明,我国已经从农业为主的社会转变为以二、三产业为主的社会,已经达到了工业化中期阶段,但城市化率处在较低的水平,城市化滞后于工业化,城乡关系严重失衡,许多社会问题由此产生。

2. 城市化注重外延扩展,土地利用粗放。由于盲目追求城市化进程的速度,缺乏合理的城市化发展规划,强调城镇等级升格,县改市、大城市向国际化大都市发展,有的地方竞相建仿古城、大学城、高尔夫球场、豪华别墅等,导致城市用地面积的过度扩张。从1990年到2004年,全国城镇建设用地面积由1.3万 km^2 扩大到了3.4万 km^2 ,同期全国41个特大城市主城区用地规模平均增长超过50%(建设部,2004),远远高于城市用地合理的增长规模,使城镇空间扩展过快,与社会经济发展和就业的增加不相适应。由于开发失控和无序发展,导致土地资源的大量浪费和国有资产的大量流失。国土资源部2004年度全国土地利用变更调查结果显示,全国耕地面积由1996年10月底的1.30亿 hm^2 ,减少为2004年10月底的1.22亿 hm^2 ,耕地净减少0.076亿 hm^2 ,人均耕地由0.106 hm^2 降为0.094 hm^2 ,不到世界平均水平的一半。另外,由于乡镇企业布局过于分散,村镇建设难以集中紧凑,使城市化过早走向分散化的道路,造成土地资源的低效使用和投资的浪费。

3. 城市化无序扩张,伴生问题出现。随着大量的农村人口进入城市,城市原有的基础设施、公共设施无法及时升级扩容,基础设施超负荷运行,超过城市环境承载力,造成城市环境质量下降、交通拥挤。一方面是无序的城市化急剧推进,加剧了农村人口进城的速度,这些进城务工人员急需有一栖身之所;另一方面是城市的住房建设缺乏符合国情的合理规划,贪大求洋,追求豪华档次,远远超过了他们的购买力,只能暂住在城市边缘区的出租房内,居住条件差、治安问题频现,影响城市的社会安定;随着大量廉价的农村劳动力不断涌入城市,使得城市就业难度加大,失业人数增多。

城市化进程中其它问题也有所表现,如:城市化发展缺乏明确的思路和政策引导,表现在政策上的左右摇摆和城市管理上的进退失控;城市化没有明确的规划,更没有具体的实施战略和实施步骤;过分强调农村剩余劳动力的就地转移,乡村地区还存在兼业、非兼业的隐性城市人口;各城市各自为政,自成体系,产业结构趋同,基础设施重复建设,既浪费土地,又不利于城市和区域经济、社会的发展。

(二) 关注房地产业发展问题

房地产业在改善产业结构、经济结构、拉动内需、扩大就业、提高人民生活水平、促进城市化等方面起到了积极的作用。自 1998 年起,为促进国民经济的快速稳定发展,中央政府提出要培育“住房建设成为新的经济增长点”,房地产业在一些地区成为国民经济的支柱产业。因此,主流的观点充分肯定房地产业在国民经济中的基础性、先导性地位。房地产业作为国民经济的支柱产业和经济增长点也得到普遍的认同,有学者实证分析房地产发展对其它相关产业及对宏观经济的影响,如“房地产业对相关产业的带动效应研究”(王国军,刘水杏,2004),然而由于房地产业在我国起步晚,发展历史短暂,经验不足,在房地产业快速发展进程中,产生了诸如投资过热、供应结构失衡、房价增长过快、粗放经营等一系列矛盾,这些矛盾已经影响到了国民经济的总体平衡及持续健康发展。

“稳步推进城市化进程”作为促进中国经济发展的基本战略之一,得到各级政府的一致认同,而当前房地产业的健康发展也是政府决策部门、学术理论界乃至普通百姓极为关注的焦点问题。对两者分别进行的各项研究不计其数,却缺乏将城市化进程与房地产业发展有机结合的研究成果,使得房地产业发展战略、政策措施与城市化战略、方针、政策不协调,无法从根本上解决存在的问题,既影响城市化进程的稳步推进,又影响房地产业持续、健康地发展。因此,本书探讨两者之间的相互关系,提出共同促进两者发展的相关对策。

(三) 城市化与房地产业互动发展关系的提出

首先,城市化过程从其物质内容上说,会引起城市人口的增加、城市规模的扩展、城市空间结构的变化,最终将体现城市用地结构和方式的变化;而房地产业通过资金、劳力和建筑资源向一定空间的集聚完成土地利用集约化的过程,最终体现城市土地利用方式、结构的变化。因此,城市化进程与房地产业发展的关系通过城市土地利用密切地结合在一起。

其次,由于市场自身的不完善及土地的外部性问题,房地产业必然成为政府宏观调控的重要领域;另一方面,城市化对我国经济社会发展、“三农”问题的解决、工业化进程的推进等方面有着十分重要的意义,因此,从政府宏观管理者的角度,将城市化与房地产业共同作为政策研究对象,探讨两者的互动关系,进而提出促进两者共同发展的对策,能起到事半功倍的效果。

总之,城市化进程和房地产业发展之间的关系极为密切:城市化进程的推进,带动城市人口的增加,生成潜在的房地产需求,同时由于城市化进程必然促进经济的发展,使得房地产有效需求增加,并指明了房地产业发展的方向,成为房地产业蓬勃发展的

最为重要的契机;房地产业的发展为城市化进程提供了必要的生产、生活、居住、商业娱乐等活动空间,为城市化奠定了重要的物质基础。从空间上,房地产业的发展必然改变城市土地利用结构、用地布局,进而改变城市的空间形态,促成城市内在功能和结构的完善。

城市化与房地产业的发展离不开宏观环境。导致农村人口、产业向城市集聚的动力源自城市的聚集经济、规模效益,而只有在市场机制的作用下这些效益才能最优发挥。同样,房地产业发展更离不开市场机制这一宏观环境。我国二十多年的房地产业发展经验表明,没有城市土地市场的发育,没有城镇住房商品化的推行,我国房地产业就无法得到如此迅速的发展,因此,市场机制是两者发展的宏观环境。但市场机制发挥有效的调节作用,是以不偏离自我调节的最高限度为前提的,在偏离常态的趋势出现时,必须有政府的宏观政策,因此,城市化与房地产业发展,必然还需要政府这一“看得见的手”的调节。此外,还需要以国民经济的持续稳定发展、资源环境的集约利用和可持续利用、社会公平的构建为支撑(逻辑关系见图0-1)。因此,本书从微观和宏观层次,利用理论与实证相结合的方法,探讨城市化与房地产业发展的互动关系,提出促进两者持续、健康、和谐发展的政策建议。

二、研究的意义

(一) 理论价值

城市经济学虽然声称用经济学的原理和方法揭示城市产生、存在、发展的规律性,但一般“研究厂商和家庭区位的选择,探讨城市问题和公共政策的空间因素”(阿瑟·奥沙利文,2004),主要关注城市布局与城市运转过程中的一些问题,对城市化进程的规律性进行的探究则大多将其轨迹描述为一条稍被拉平的“S”形曲线(Northam, RM, 1982);区域经济学则主要研究生产力布局问题;目前注重分析房地产业经济运行规律的房地产经济学,绝大部分是对房地产开发运营的操作过程进行全面介绍,缺乏真正经济学意义上的微观市场供需分析,即使从宏观角度对房地产业的发展进行的分析也大多是考察房地产业与经济周期的关系。从现行的经济理论体系来说,城市经济学、区域经济学、房地产经济学是相对独立的三个经济学分支。本书试图切入三者的理论交错领域,研究城市化与房地产业的互动发展关系。

一般认为,房地产业发展的内生动力主要是市场机制的购买力,而城市化进程则综合体现为产业的拉动和政府的推动,市场机制的作用是极其有限的(王德起,2004)。本书从经济学的角度分析城市化的市场作用机制以及城市化进程的推进为房地产业带来的发展机遇,从宏观与微观的角度分析房地产经济活动对城市化进程的深刻影

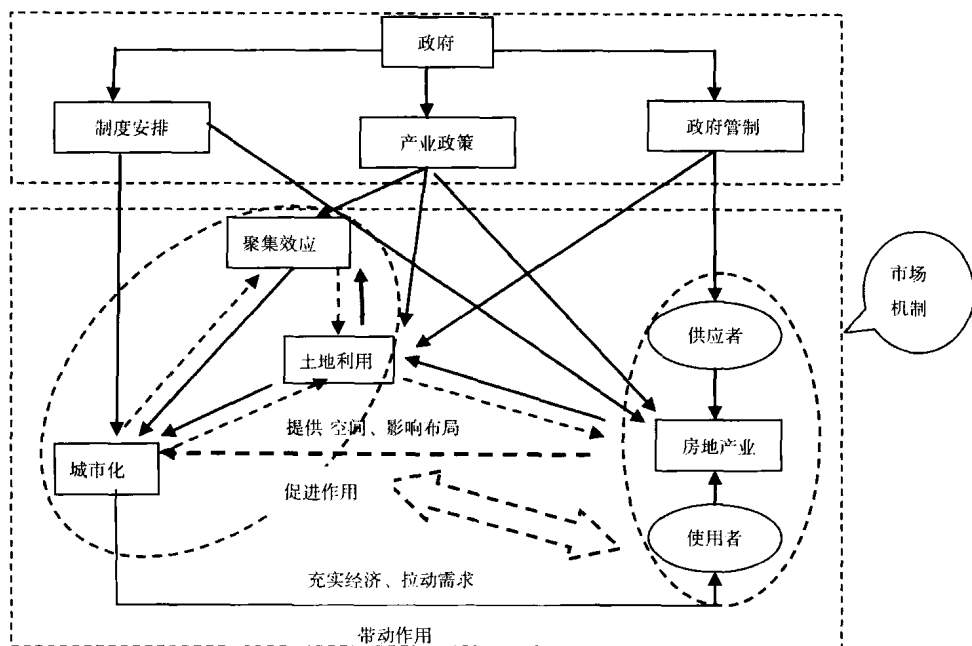


图 0-1 城市化与房地产业互动关系分析

Fig 0-1 Urbanization and real estate industry interaction relationship analysis

响,将城市发展理论与房地产经济理论有机联系,探索区域经济与产业经济交错的理论领域,这对于丰富经济理论和范畴,具有十分重要的意义。

(二) 应用价值

城市化已经成为 21 世纪对人类社会产生最大影响的社会过程。世界城市人口爆炸式增长主要集中在发展中国家,目前发展中国家城市发展势头迅猛。中国成为世界城市化的重要推进器,在 21 世纪世界发展中,中国实施城市化战略的行动,越来越受到国际社会的关注。正如斯蒂格列茨于 2000 年 7 月在世界银行中国代表处所讲:“中国的城市化与美国的高科技发展将是深刻影响 21 世纪人类发展的两大课题。”因此,可以认为,城市化不仅对中国,而且对世界都具有特别重要的意义。

城市化问题已经引起了各级政府部门的高度关注,很多地区把它作为社会经济发展的基本战略。政府在“十五”计划《城镇化发展重点专项规划》中,提出了积极稳妥、因势利导、循序渐进地推进城市化。党的十六大报告提出:“农村富余劳动力向非农产业和城镇转移,是工业化和现代化的必然趋势。要逐步提高城镇化水平,坚持大中小

城市和小城镇协调发展,走中国特色的城镇化道路。”针对当前城市化进程中过度扩张、行政强制、粗放经营以及房地产业的无序发展等现实问题,本书运用城市化与房地产业互动关系的理论和实证分析结果,提出城市化与房地产业互动和谐发展的对策建议,避免在政策制定过程中的疏漏,稳步推进城市化进程、促进房地产业有序发展,这对于目前中国经济社会发展的重要性是毋庸置疑的。因此,研究城市化与房地产业的互动发展对于促进我国城市化进程及房地产业健康有序发展,具有很强的现实意义。

第二节 研究的理论现状

从世界范围看,美国、西欧、日本等发达国家和地区城市化水平已经达到 75% 以上,个别国家甚至已经达到 90%,我国也已经进入快速城市化时期,但快速发展中的问题也不断显露,因此有关快速城市化进程中的相关问题及对策措施研究也成为我国学者研究的主要内容。

一、关于城市化相关问题的研究

(一) 国内学术界关于城市化相关问题的研究

2001 年诺贝尔经济学奖获得者之一的斯蒂格列茨认为:新世纪对于中国有三大挑战,居于首位的就是中国的城市化,他进一步指出:“中国的城市化将是区域经济增长的火车头,并产生最重要的经济利益”(徐维祥,2005)。因此城市化问题成为学术界和政策研究界关注的焦点。国内对于城市化问题的相关研究主要集中在以下几方面:

一是用实证方法开展中外城市化比较研究及对我国城市化水平的评价,以期找出国外城市化进程对我国城市化的启示。如高佩义通过中外城市化比较研究,认为城市人口占总人口的比重低于 10% 时为城镇化的史前阶段,超过 10% 后为城镇化起步阶段,超过 20% 以后为加速城镇化阶段,超过 50% 以后为基本城镇化阶段,超过 60% 以后为高速发展城镇化阶段,达到 80% 以后为城镇化的自我完善阶段(高佩义,1991)。另一方面,学者们对中国城市化水平的评价并不一致。90 年代以来,对中国城市化发展水平的判断较多的观点承认滞后发展,由于“非农产业就业比重的提高速度滞后于工业化水平的提高速度;同时城市化水平的提高速度又滞后于非农产业就业比重的提高速度。这双重滞后最终导致了我国城市化进程滞后于工业化进程。1997 年我国城市化率 29.92%,工业化率(指工业增加值在 GDP 中的比重)43.50%,二者之比仅为 0.69,远低于该比值 1.4~2.5 的合理范围”(李健英,2002)。而“工业化与城市化协调

发展研究”课题组(2002)在实证分析和国际比较的基础上得出结论:“不论与一般模式相比、与相同收入水平国家相比,还是与亚洲国家相比,只要以就业结构的转变作为衡量工业化进程的主要依据,我国的城市化与工业化关系就不存在太大的偏差,即城市化并没有严重滞后于工业化。”对中国城市化发展的速度,理论界有几种不同的估计。国家发改委宏观经济研究院课题组认为,预计2015年城市化率达45%,而国务院发展研究中心“十五”计划研究课题组认为,中国的城市化率2010年将达到45%左右,在未来的30~40年内可能达到70%左右。在未来的20年内,将城市化水平提高到60%~66%左右,城市化率平均每年提高1.5个百分点(李善同,2001)。也有学者认为城镇化速度究竟多少为宜不能人为框定指标,要综合考虑多种因素,在充分论证的基础上,才能求得未来城镇化的发展速度水平(叶裕民,2001)。

二是用规范方法探讨中国城市化的动力机制。城市化的动力机制是随着生产力的发展水平而不断变化的,不同时代及不同发展阶段的地区具有不同的动力结构。从现有检索到的文献综述资料反映,许多学者曾致力于中国城镇化发展机制方面的研究。部分学者认为城市人口增长的动力来自城市的劳动生产力,即人均GDP水平和外国的直接投资所创造的高收入机会能大大促进城市人口的增长(陈爱民,爱德华·冠森,2002)。大多数学者认为,城镇化起源于工业化,从城镇化的发展历史分析,城镇化是在工业化的推动下才发生的,没有工业化就没有城镇化(辜胜阻,1991;谢文蕙,1996;蔡孝箴,1998);结合我国城市化发展实际,研究自下而上的城市化动力机制,(崔功豪、马润朝,1999)认为地方政府和居民群体力量是推动城市化发展的主动力因素;也有学者在总结我国城镇化发展过程的基础上,从不同的角度探讨我国现阶段城市化动力机制问题,他们得出共同结论是我国过去的一元或二元动力已被当今多元动力所代替(顾朝林,1995;宁越敏,1998;周一星,1998);宁登(2000)进一步指出“新时期城市化机制应是内生/外生城市化复合的互动过程”;在城市化的多元动力机制的基础上,又提出农村工业化推进、比较利益驱动、农业剩余贡献和制度变迁促进构成了城镇化发展的动力机制(孙中和,2002);在《人口流动与农村城镇化战略管理》一书中指出城市化的动力机制主要是产业结构转换引起的(辜胜阻,刘传江,2000);而将集聚效益引入城市化的动力机制的,则是在《集群结构与我国城镇化的协调发展》一文中(仇保兴,2003),采用逆向思维—从分析影响中小城市竞争力的产业组织和城市间的竞争合作关系入手,利用复杂系统的自组织原理阐述城市内部的企业集群和城市外部的城市集群的发展演进规律,从而证明不同规模的城市(镇)往往组成一个有机的、整体的集群结构,具有明显的等级、共生、互补、高效和严格“生态位”的“耗散系统”,阐明了集聚是城市化发展的主要动力。总体而言,我国转型时期的城市化动力机制是复杂的,它既包括产业结构的转换、国家政策的调控、城乡间推拉,还包括科技进步和外向经济发展等。

三是从城市空间结构优化的角度探讨“城市化过程中的产业引导”(胡必亮,2000)。

在城市化与产业活动的结合上,则通过量化分析城市空间结构的优化布局问题,如《城市空间结构优化的经济分析》(江曼琦,2001)、《城市发展的经济学分析》(吕玉印,2002),引入聚集效应的因素,从分析聚集利益、地租、区位等变量的相互作用关系出发,研究居民、厂商的行为,建立了关于在聚集效应影响下的城市聚集与土地利用均衡的静态分析理论,并对城市空间结构的演变机理进行长期、动态的分析,揭示城市聚集与土地利用均衡变动的动态过程,形成了城市聚集与土地利用均衡的动态分析理论。

四是选择城市化道路。城市化道路问题,多年来一直是争论的焦点。主要有就地转移论、小城镇重点论、中等城市重点论、大城市重点论、大中小并举论、因地制宜论、两头重点论等多种观点。

2002年12月出版的《2001~2002中国城市发展报告》被称为中国城市发展战略“白皮书”,是一本城市发展的综合性专著,系统研究、探讨城市发展、城市建设、城市管理、城市化战略、城市发展能力等问题。提出了未来五十年中国城市化的战略设计原则,拟定了战略目标、战略任务、计算出未来城市化的支付成本及城市化战略实施的政策建议。

针对近两年城市化发展进程中的外延过分扩张、资源浪费等问题,城市可持续发展成为关注的重心,有针对土地无序扩张,从有效利用土地的角度进行的研究,如“小城镇土地可持续利用探讨”(胡银根,韩桐魁,2004),也有概括性地对城市的可持续发展涉及的方方面面进行的探讨,“大到整个国家的城市发展方针、每一个城市的经济社会发展战略和产业结构,小到居民的住宅模式、每一个城市居民的行为规则和生活习惯。所以,城市的可持续发展体现在城市发展的整个过程。需要各个部门、每一环节、每个居民等各个方面共同努力来实现”(杨重光,2001)。而黄贤金,范从来(2004)则从城市内部功能与外部功能优化、政府、居民开发商利益协调、城乡共同推进等方面提出“城市理性发展”的科学目标,并对达成此目标的主要手段——创新城市经营机制进行实证分析,对“经营城市”进行全面的分析比较。

(二) 国外学者对城市化相关问题的研究

国外学者的研究比较注重实证分析,从实证研究中归纳出较为通俗的理论。对城市化相关问题的研究,较具代表性的是从以下几方面进行的研究:

一是研究世界城市化的规律性,如80年代Northam, RM揭示的“S”型曲线, H·钱纳里研究的城市化水平与人均GNP的关系。著名经济学家H·钱纳里等在1975年提出了城镇化与工业化的“发展模型”,概括了城镇化与工业化的关系:即随着人均收入水平的上升,工业化的演进导致产业结构的转变,带动了城镇化程度的提高。根据钱—塞发展模型,工业化与城市化发展历程是一个由紧密到松弛的发展过程。发展之初的城市化是由工业化推动的。在工业化率与城镇化率共同达到13%左右的水平以