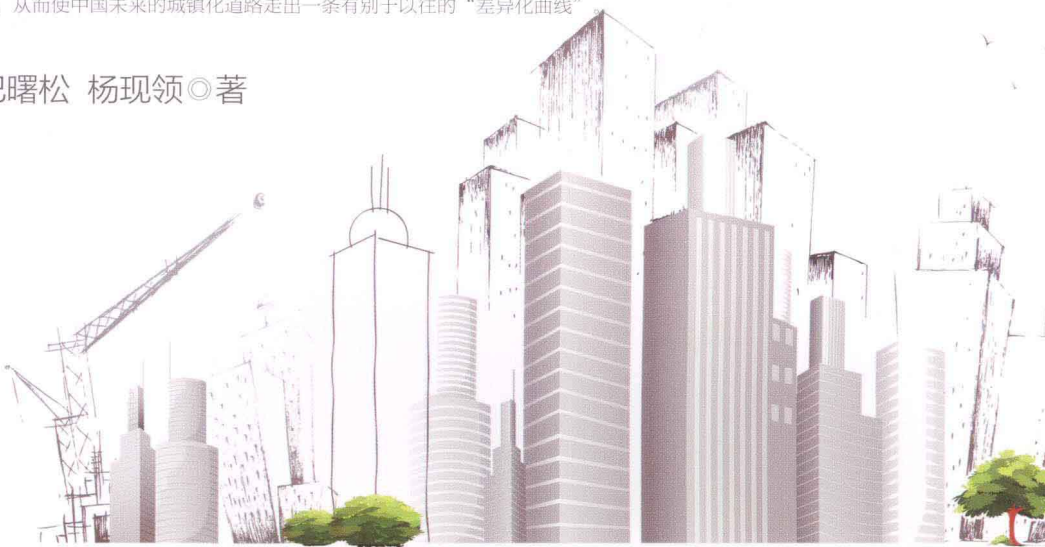


The Financial Perspective of the Urbanization Transformation in China

城镇化大转型的 金融视角

以更广阔的历史视角来看，中国的城镇化将在新的起点上开启一段新的征程，转型将成为一条主线索，它的关键环节在于为城市增长寻求新的动力之源，它的核心内容在于实现人的城镇化，它的落脚点在于改革。这种转型将重塑中国的城市地理，将改变人口、产业和资金的空间分布，从而使中国未来的城镇化道路走出一条有别于以往的“差异化曲线”

巴曙松 杨现领◎著



厦门大学出版社
XIAMEN UNIVERSITY PRESS

国家一级出版社
全国百佳图书出版单位

城镇化大转型的金融视角

巴曙松
杨现领◎著



厦门大学出版社 国家一级出版社
XIAMEN UNIVERSITY PRESS 全国百佳图书出版单位

图书在版编目(CIP)数据

城镇化大转型的金融视角/巴曙松,杨现领著. —厦门:厦门大学出版社,
2013.9(2013.10重印)

ISBN 978-7-5615-4773-1

I. ①城… II. ①巴…②杨… III. ①城市化-研究-中国②城乡金融-研究-中国
IV. ①F299.21 ②F832.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 217734 号

厦门大学出版社出版发行

(地址:厦门市软件园二期望海路 39 号 邮编:361008)

<http://www.xmupress.com>

xmup@xmupress.com

厦门集大印刷厂印刷

2013 年 9 月第 1 版 2013 年 10 月第 2 次印刷

开本:787×1092 1/16 印张:23 插页:3

字数:368 千字 印数:5 500~8 500 册

定价:49.00 元

本书如有印装质量问题请直接寄承印厂调换

本书在撰写过程中，得到卓智基金会和钟永钰、吴卫军先生的大力支持，在此谨致谢意。同时，本书是《房地产大周期的金融视角》一书研究的继续与深化。



序言：中国城镇化的大转型

从更为广泛的意义上说，中国的城镇化是全球城镇化浪潮中引人注目的一个重要组成部分。

目前世界超过 50% 的人口生活在城市，我们已经处于一个城镇化的世界。据预测，2050 年之前，仍将有 30 亿人加入城市居民的行列。城市的新增人口大部分将集中在亚洲、非洲和拉丁美洲，这些地区每个月将新增 500 万城市居民，而欧洲和北美，每个月新增城市人口将只有 50 万。

在这个浪潮之中，亚洲国家的城镇化更加引人注目。亚洲发展银行的统计数据显示，1980—2010 年，亚洲城市人口增长数量超过 10 亿人，高于其他地区的总和。从最新的数据看，目前亚洲地区的城市居民数量占据全球城市居民数量的 50%，城市人口总量超过欧洲地区的 3 倍。预计到 2040 年将有另外 10 亿人加入城市之中。这种规模庞大、史无前例的城镇化进程在中国、印度这两个国家表现得尤其突出。

中国是亚洲乃至全球城镇化浪潮的一个重要组成部分，在全球化的驱动下，中国的城镇化不仅改变和重塑了中国的发展路径，也对全球经济产生了重大影响。1978—2012 年，中国的城镇化率从 18% 提高到 52.7%，城市人口从 1.7 亿人提高到 7.1 亿人，城市人口增加量平均每年超过 1 500 万人，其中绝大部分来自农村向城市的净迁移人口的增加。这些数以亿计的迁移人口从中国的内陆迁移到沿海省市，先是流向沿海的广州、深圳，然后是浙江、江苏、上海。这些省市的人均 GDP 在 2010 年已经和发达国家相差无几，上海和深圳已步入全球生产效率最高的城市之列。更为重要的是，规模庞大的流动人口经由中国沿海的制造业加入全球产业链和全球贸易的大潮之中，亦对全球经济格局产生了不可忽视的深远影响。

目前中国的城镇化浪潮方兴未艾。从1996年至2011年的16年里，中国的城镇化迅速完成了加速发展阶段的前半段（城镇化率从30%提升到50%），这种举世瞩目的城镇化速度使中国成功实现了从贫困陷阱向中等收入国家的转变。在未来20~25年里，中国的城镇化将进入加速发展阶段的后半段（城镇化率从50%提升到70%），在这段时间里，中国将面临着进入高收入国家还是陷入中等收入陷阱的历史性拐点。在此之前，中国用30多年的时间完成了发达国家花100多年走过的城镇化道路，这种规模庞大、速度极快、“高度浓缩”的中国式道路使中国城镇化的成功和中国城镇化的问题一样突出，辉煌成就的背后暗含着不少的问题。在此之后，中国未来的城镇化将面临更多的挑战，前半段积累的突出问题，将在后半段集中释放。如果不能改变城镇化的驱动方式，中国未来的经济增长、社会包容性及环境持续性都将受到不利影响。从国际经验来看，只有少数国家在越过50%的城镇化率拐点之后，成功走向了高收入社会，而大多数国家的城镇化水平尽管继续提高，却没有带来经济的持续增长和效率的持久改进，最终进入中等收入陷阱。

从这个角度讲，中国未来的城镇化更像是一个转型的概念，它将更为强调质量和效率的含义，更为突出发展模式的转变，它的战略目标和历史意义在于将中国成功推向高收入国家。为此，未来中国的城镇化道路注定将会是一条艰难的转型之路。从更大的范围来讲，中国的这场城镇化转型恰好契合大危机时代全球产业链的重新调整、新兴市场与发达国家之间再平衡的宏大主题，因此，中国的城镇化转型也可视为全球经济、产业和贸易转型的一个组成部分。

为此，本书的出发点和着眼点在于转型，我们将在转型的框架中重点思考如下命题：

第一个命题：中国未来城镇化的关键在于增长动力的转型

从历史的角度看，中国的城镇化和经济增长之间保持了高度的相关性。然而，这种相关性的出现在很大程度上是因为全球化浪潮、市场化改革和货币化进程三者的叠加驱动并加速了中国的城镇化进程，进而带来了快速的经济增长。具体而言，土地市场化改革加速了城镇化的发展，并由房地产市场化改革效应的放大，推动了城市基础设施的建设；户籍制度的松动促进了人口从农村向城市的流动、劳动力从农业向工商业的流动，

从而带动生产效率的提升；全球化浪潮和全球产业分工则为中国制造、中国出口开辟了广阔的市场空间，从而使中国的工业化、城镇化和经济增长出现了协同效应。然而，从全球性金融危机之后的新格局以及中国自身的约束条件来看，无论是外部的驱动力，还是内部的驱动力，都将出现不同程度的弱化，这些都意味着中国未来的城镇化需要寻找新的增长动力。从这个意义上讲，中国城镇化转型的第一要义是增长动力的转型。

理论上，增长动力转型的本质是要为城市的经济增长与繁荣寻找可持续发展的动力之源，最原始的动力通常来自生产率的提高。一般来说，城镇化过程中生产率的提高来自三个方面：

其一是结构效率，即人口从生产率低的农业部门向非农部门转移。在这个阶段，生产率的提升和城市人口增长的速度大体保持一致。50%的城镇化率是一个标志性的临界点，在此之前，农村农业人口以极快的速度转向城市工商业，结构效率极大释放，这通常也会伴随劳动生产率的快速提升。然而，越过这个临界点，一旦城市的主导产业由工业转向服务业，结构效率提升的速度便会自然下降。

其二是规模效率，即人口密度所产生的聚集效应。通常最先是农业技术创新推动农业人口向城市制造业集中，产生制造业的规模效应，接着是制造业技术创新推动人口向城市服务业集中，产生服务业的规模效应。更为重要的是，通常也只有在更多人口的城市中，才能产生企业家的创新及对技术的生产性使用，也才能进一步促进城市的扩张和经济增长。在这个阶段，生产率的提升和城市人口的存量规模相关性更大。例如，在美国，在大城市的大都市区工作的工人收入通常比小城市的工人收入要高出30%，生活在居民人口超过100万人的大都市区的美国人的生产效率比那些生活在规模较小的都市区里的美国人平均高出50%以上。

其三是分工效率，即不同城市之间的专业分工、劳动力的素质和交通运输网络的完善对于城市的分工往往具有重要作用。城市分工和专业化取决于城市劳动力的构成和人力资本的积累。Henderson对美国、巴西、韩国和印度的经验研究表明，由于教育水平的差异，不同城市的生产结构具有明显的专业分工。他研究的317个城市制造业样本数据中，分别有40%、17%、42%的城市根本不存在计算机、电子元器件和航天制造业。同时，一个跨城区的交易网络和城际交通网络也在城市分工和经济增长中

发挥着至关重要的作用。一般意义上，大城市在商业服务、小城市在制造业上的专业程度更高，但是需要便利的交易网络和交通网络将两者连接起来，实现不同城市之间的产品贸易。

总体上讲，结构效率、规模效率和分工效率是城市化驱动经济增长的三条渠道，如果不具其一，那么城市化就几乎不可能伴随经济增长。通常，在城市化的早期阶段，结构效率居于主导地位，恰当的政策应该是促进人口自由流动，使农业劳动力最大限度地转移至非农产业，从而促成生产率的提升。然而，随着城市化进入中后期阶段，即城市人口增长速度趋缓，甚至不再增长，规模效率和分工效率开始居于主导地位，此时，恰当的政策应该是在促进人口聚集效应所发挥的规模和协同作用的同时，最大限度地消除人口密度过高所产生的负作用。

1880—1940 年的 61 年间，美国的城市化率与人均 GDP 增长率保持了极为一致的相关性，然而 1940 年之后，美国的城市化率超过 60% 之后，城市化速度明显放缓，但人均收入的增长速度依然保持上升态势。一般性的解释是，在初始阶段，城市化与经济增长的强相关性反映的是劳动力等资源从农业向工商业转移带来生产率上升，这是一种资源的产业配置效应；而在城市化的中后期，收入的上升反映的则是工业和服务业内部生产率的大幅度改进，而这通常是由技术进步、知识溢出和规模经济效应所引起。一个相反的案例是巴西，20 世纪 60 年代后期，巴西的城市化率为 50%，在其后的 20 年里，伴随着城市化的继续推进，生产率与人均收入也有明显的上升，但 80 年代之后，虽然城市化率仍在上升，但人均 GDP 水平却一直止步不前，甚至在 1980 年之后的 5 年里连续出现大幅度下降。

过去 10 多年，中国在将劳动力从农业转移到效率更高的制造业和服务业方面取得了显著的成效。第一产业就业人数占比由 2001 年的 50% 下降到 2011 年的 35%，这 11 年间，中国的城市就业增长率平均每年为 3.3%，11 年累计创造了近 1.5 亿个就业岗位，城市就业总量增长了 40%。由于农业劳动者的生产率仅是城市劳动者的 10% 左右，这种大规模的就业转换促进了中国生产率的大幅提高，这也是中国经济快速增长的动力之一。

然而，相对于结构效率的快速提升，中国规模效率和分工效率的提升并不显著。从过去 10 多年的经验来看，这两种效率发挥的作用十分有限，

例如即使是中国最大的城市，其人口规模和人均收入之间似乎也不存在显著的相关性。另外，由于过去很长一段时间，中国的生产中心集中在东部沿海，中国发挥的是制造业中心的作用，真正与中国制造业形成分工的是海外服务业，例如中国产品出口到海外，使用的是海外的供应链体系。因此，中国制造业与服务业之间的分工效率并不明显。

展望未来，中国的分工效率和规模效率的提升潜力巨大，也只有这两种效率逐步提高，才能对冲结构效率自然下降带来的效率损失。具体而言：其一，从区域之间的分工来看，沿海城市由于土地成本和劳动力成本的上升，对制造业的吸引力正在下降。但是内陆地区，特别是20世纪八九十年代出生率很高的河南、江西和广西，现在的人口红利依然存在，且较为显著，劳动力成本仍低于马来西亚、泰国、菲律宾等亚洲经济体，这吸引制造商从中国沿海迁至内陆地区。原则上，这可以说是一种跨区域的制造业重新配置，也是一种对冲沿海成本上升和实现区域间产业分工的必然选择。其二，从城市之间的分工来看，内陆中心城市在未来的制造业发展浪潮中通常是作为中高端科技型产业的中心，中低端制造业为了规避高地价和高房价，往往倾向于选择内陆中小城市，使之成为生产和制造中心，从而形成中心—外围城市、中心城区—郊区之间的制造业分工。其三，从规模效率来看，未来若能形成以城市群为载体的空间结构，沿海和内陆中心城市的人口聚集、知识溢出和劳动力匹配等方面的规模效应也将逐步显现。

然而，分工效率和规模效率的实现也需要中国未来的基础设施投资等方面的政策作出必要的改变：其一是加大对沿海与内陆之间交通一体化基础设施建设的投资和融资支持力度，将内陆城市与沿海城市连成一体，承接产业转移；其二是加大对城市之间的交通网络化设施的投资和融资支持力度，通过城际公交、城际铁路、城际客运、支线机场轨道交通，将城市与郊区、中心与外围连成一体，降低生产和贸易成本；其三是治理“城市病”，以最大限度地消除人口聚集所产生的负外部性，从而将经济集聚的正外部性保持在较高水平。

第二个命题：中国未来城镇化的核心内容在于人口城镇化的转型

爱德华·格莱泽在其著作《城市的胜利》中曾精辟地指出：“城市实际上是一个彼此相互关联的人类群体，城市不等于建筑，城市等于人。”

在我们看来，人是产业和城市互动融合的核心，有“产”才有“城”，产业是城市的基础，是城市财富增长的源泉，有竞争力的产业塑造可持续发展的城市；有“人”才有“产”，通常，人口的持续净流入是判断一个城市产业增长潜力的关键指标，更为重要的是，人口素质和人口结构对于城市经济增长的持续性也同样重要，一个拥有更多年轻人才的城市，必然更充满经济活力。

从这个角度看，人口的城镇化作为城镇化有机系统的一个组成部分，其重要性不言而喻。然而，对于中国而言，无论是同发达国家，还是同新兴市场国家相比，人口城镇化的含义都要远为复杂。具体而言：

第一，从正常逻辑来看，城镇化进程中按人口流动主导方向可分为四个阶段：从农村进入城市、从小城镇进入大城镇、从城区进入郊区、郊区城镇化从而形成大都市圈。因此，不同阶段的人口流向并不相同，人口城镇化的含义也自然不同。以美国经验来看，1920年之后，美国城市化率突破50%，人口城市化率上升的速度趋缓。1970年，美国大都市区内，郊区人口数量超过了中心城市人口数量，郊区成为中产阶级的天下，经济重心也随之转移到那里，汽车文化大行其道，郊区的购物城取代了市中心商业区，成为零售业的主导形式。1979年，美国城市人口占全国总人口的比重超过70%，之后，基本保持稳定，但人口集中的趋势没有变，只是城市的空间结构发生了明显的变化，周边的郊区也被囊括其中，构成以多中心为主要特征的大都市区。1990年，又是一个划时代的年份，美国有一半以上的人口居住在居民人口超过100万的大型都市区里，美国的都市区化又向大型化迈进了一步。从此，城市之间的界限变得模糊，城乡概念已不能准确描述美国的人口分布，取而代之的是大都市区和非大都市区。

从中国的情况看，2011年，城镇化率突破50%，作为一个标志性转折点，未来人口流向很可能会发生多层次的变化。在这个临界点之前，人口的主导流向是从农村进入城市，尤其是进入大城市。第六次人口普查数据显示，全国外来人口1.4亿人，其中80%集中于上海、深圳、北京、东莞、广州等50个城市，外来人口数量排名前十的城市的人口流入占比就高达43.2%。在此之后，人口的流向将从单一逐步走向多元：其一，鉴于中国的农业劳动生产率仍处于较低水平，农村仍然存在一定规模的劳

动力，未来若能顺利推动农业规模种植和农业工业化，农村仍有可能节约出不少劳动力，他们仍将继续沿着从农村到城市的传统道路迁移。其二，鉴于沿海及个别发达城市生活成本日益提升，且伴随着流动人口的老龄化和工业岗位的内迁，未来将有部分流动人口返回内陆，甚至返回家乡。其三，随着交通一体化，中心城市和郊区之间的产业分工将发生变化，人口的重新分布也将是自然趋势。

第二，从城镇存量人口的分布结构看，尽管2011年中国的城镇化率已突破50%，在6.9亿城镇常住人口中，却只有60%左右居住在650多个城市（含直辖市、地级市和县级市），仍有40%左右即2.8亿左右的常住人口居住在近2万个镇区。

然而，从多个经济指标衡量，镇区和市区都存在较大的差距。从人口规模看，市区平均人口超过50万人，而镇区平均人口则在1万人左右，这样的人口密度不足以产生现代城市经济所必需的规模效应和聚集效应；从产业和劳动力就业情况看，镇区平均工业企业数量仅仅为市区的25%，平均就业人数不足市区的10%；从投资密度即建成区每平方公里获得的投资规模看，镇区是市区的10%。在显著的差距之下，镇区由于人口密度低、企业规模小、基础设施条件差，不仅无法充分吸纳农村转移人口，更无法实现城市经济所必需的生产、消费、贸易和交通运输的规模效应。因此，中国人口城镇化的空间布局事实上是一个极为分化的状态，最大的差距不是体现在大中小城市之间，也不是沿海与内陆城市之间，而是体现在市区和镇区之间。考虑到这种现状以及下一阶段中国人口城镇化转型的主线索，中小城镇向中小城市的转型也将是一个关键环节。

第三，中国的人口城镇化在很大程度上仍然是极不平衡的过程。首先，中国的人口城镇化过程多是以劳动力为单位的流动，举家外出的人口流动较少，这里的一个直接结果是劳动力的流动促进了中国非农业部门的生产力的极大提升，但是由于缺少以家庭为单位的消费活动，流动的劳动力无法形成正常的城市消费，多余的生产能力则不得不依赖出口。其次，中国常住人口城镇化和户籍人口城镇化也存在不一致。2011年中国常住人口城镇化率为51%（常住城镇人口规模为6.9亿人），但是户籍人口城镇化率仅为35%（户籍城镇人口为4.6亿人），两者差值达16个百分点。考虑到中国的养老、医疗、教育和公共服务在一定程度上均与户籍

挂钩，这种差距本身即意味着非户籍人口，主要是迁移人口，并非真正意义上的城镇居民。

第三个命题：中国未来城镇化的落脚点在改革

从某种程度上说，围绕城镇化来推动改革将成为未来中国实体经济领域最为重要的一条主线索。历史上，中国城镇化的过程也可视为一种改革的过程，正是基于土地用途转换、人口流动、对外开放等一系列改革政策才使得中国的城镇化能够以史无前例的速度推进，并释放巨大的改革红利。站在当前的时点观察，无论是进一步释放城市增长的潜力，还是促进人口的城镇化，改革都将是重要的环节和落脚点，土地改革、户籍改革和融资体制改革则将成为最为关键的三个领域。

从土地改革来看，历史上不同阶段的土地改革为土地用途的转换和投融资结构的转变提供了基础性条件，从而在不同阶段为中国的城镇化注入显著的“制度红利”。展望未来，如果能够在现有土地制度的基础上进一步启动新的土地改革，那么也将为中国未来的城镇化注入新的红利。具体而言：其一是耕地流转改革，目标是变分散种植为规模种植，提高农业劳动生产率，促使潜在的农村人口进入城市。其二是集体建设用地流转改革，目标是克服城市建设用地指标约束。在中国当前的土地供给机制下，有的城市土地扩张速度过快，往往会透支规划期内的用地指标额度，从而形成城市扩张的硬性约束。同时，由于不同城市的发展速度不同，用地指标的耗费速度也自然不同，一个明显的结果是发达城市的指标约束更为紧张，欠发达城市的指标约束则相对宽裕。因此，为了解决土地指标的总量不足和区域错配问题，目前不少地方正在试点的集体建设用地流转有望成为下一阶段土地制度改革的突破口之一，最有可能的两种流转方式分别是增减挂钩和直接入市。其三是土地增值收益改革，这是实现转移人口市民化的关键突破口，潜在的改革方向有两个：在一次收益环节，提高农民在土地增值收益分配中的占比；在二次收益环节，改革土地出让金的用途，以更大的比例用于城市转移人口的公共支出。

从户籍改革来看，改革的目标是实现城市居民和城市移民之间的机会均等和公共服务均等以及城乡一体化。从目前各方凝聚的共识来看，户籍改革的重点在于同步降低城镇户籍门槛和建立以可以携带的“最低公共服务包”为依托的居住证制度，以加强流动人口服务的公平性，促进流动。

从融资体制改革来看，中国推进新型城镇化的瓶颈之一即是城市基础设施融资，未来基础设施投资正逐步从高铁、高速公路和机场建设转向地铁、城际交通网，以及城市供水、燃气管道和污水处理等公共设施。然而，在当前融资和财税体制下，城市基础设施融资依然存在诸多挑战，突出表现在地方政府缺少可持续的支柱税种和主体税源、公共服务责任和财力不匹配、地方债务负担压力较大、城市基础设施建设过度依赖土地出让收入等。要解决上述突出矛盾，需要政府进行必要的城市融资工具创新、财税体制改革以及土地制度改革等，从而打造可持续的城市融资方式。在这个前提下，市政债、房产税、公私合营以及诸多金融创新工具都有可能探索、规范和扩大的基础上，成为可行的潜在融资方式。

总体上观察，中国的城镇化正处于一个大转折的时间段。路漫漫其修远兮，成就已写入历史，未来仍须探索，让我们以积极乐观的态度期待中国的城镇化谱写出新的历史华章。

巴曙松
2013年7月

目

录

问题 我们需要什么样的城市

- 城市的世界 / 3
- 大机会、大问题? / 5
- 城市有何吸引力 / 5
- 城市有何问题 / 7
- 中国的城市、中国的问题? / 9
- 我们需要什么样的城市 / 13

第一篇:理论解释——城镇化的逻辑

第1章 何谓城市 / 17

- 经济增长 / 18
- 社会包容 / 20
- 生态绿色 / 21
- 城市是增长、包容和绿色三个变量的“组合体” / 22

第2章 何谓城镇化 / 24

- 城镇化是一种动态转变过程 / 24
- 城镇化是地理空间的重塑 / 27
- 城镇化也伴随着矛盾冲突 / 29

第3章 城镇化的动力 / 34

生产力条件的变化 / 34

交通和通信条件的变化 / 38

金融条件的变化 / 40

第4章 城镇化的机制 / 41

人口流动的动态调节机制 / 41

企业的工厂和办公地点选择的动态调节机制 / 44

第5章 以城市看待增长 / 47

生产率的提升是关键 / 47

交通和地理条件同样重要 / 51

衰落和转型也是一种常态 / 57

第二篇:美国观察——美国城市的发展和转型

第6章 美国的人口流动 / 63

美国人口的跨区流动 / 63

美国人口的跨城流动 / 69

美国人口的城内流动 / 71

第7章 美国的产业重构 / 75

大机器工业启动美国城镇化的引擎 / 77

工业化和城镇化并不同步 / 78

第8章 美国三大都市圈 / 80

纽约经济圈:欧洲产业转移的“桥头堡” / 80

芝加哥经济圈:二次工业革命的资源重地 / 85

洛杉矶经济圈:战火中孕育出科技革命的新浪潮 / 88

第三篇:中国观察——历史经验的两面性

第9章 耀眼的成功 / 95

数以亿计的人口流动 / 95

开创中国式“土地神话” / 98

增长成为一个必然结果 / 106

第10章 突出的问题 / 111

消费率下降正常吗 / 112

投资效率趋于恶化吗 / 118

土地城镇化的问题何在 / 122

资源是个严重的问题 / 123

规模效应和分工效率不足 / 124

第四篇：中国新常态——以城镇化看待转型

第11章 站在新的起点上 / 129

初始条件的转变 / 129

动力条件的转变 / 138

第12章 城市的分化与转型 / 146

农村和中小城镇的城镇化 / 147

内陆中心城市和沿海二、三线城市 / 153

“无界之城” / 157

第13章 城市发展的再平衡 / 162

增长从高速转向中速 / 162

产业由东向西重构 / 164

投资的再平衡 / 170

第五篇：金融含义——为城镇化的转型而融资

第14章 我们需要什么样的基础设施 / 179

基础设施资本存量：一个估算与比较 / 180

基础设施是否过剩 / 182

未来基础设施投资的空间在哪里 / 186

第15章 寻找可持续的融资方式 / 207

历史回顾：基础设施融资之道 / 207

未来靠什么融资 / 214

第16章 为产业的转型而融资 / 229

产融结构：历史回顾 / 229

产融不协调的表现 / 231

寻求适合的金融结构 / 235

第六篇:政策含义——改革是最大的红利

第 17 章 土地改革:关键切入点 / 247

历史回顾:土地改革是潜在的红利之源 / 247

未来展望:土地改革的可能路径 / 252

土地改革的潜在红利效应:有质量的城镇化 / 258

第 18 章 营改增:牵引产业转型的步伐 / 274

现状评估:第三产业税负已经大幅高于第二产业 / 274

改革效果预估:释放服务业发展空间 / 281

第七篇:行业含义——城市不等于建筑,城市等于人

第 19 章 房地产:走向“百花齐放” / 293

逻辑线索 / 293

历史回顾 / 294

黄金十年走向终结? / 300

百花齐放的开始? / 305

第 20 章 消费品:农民工的崛起? / 312

农民工的数量和结构特征 / 313

农民工收入增长是一连串事件的叠加 / 317

农民工消费市场有多大 / 320

谁将受益于农民工的消费 / 325

第 21 章 商业保险:受益于人的城镇化 / 333

商业保险是现代城市生活方式 / 334

城镇化下半程,城乡一体的社会保障制度是核心要素 / 337

基本与非基本之辨:明确社会保障和商业保障的界限 / 342

保险资金参与城镇化建设 / 345

参考文献 / 349