



- 用户登录
- 作者投稿
- 稿件察看

--> 下半月刊 --> 正文

### [2006年9月]城市运营商参与下的城市开发问题研究

【字

作者: [洪开荣 刘元林] 来源: [本站] 浏览:

- 章
- 用多元线性
- 国外汇储备
- 何加强会计
- 国衍生金融
- 间借贷利率
- 章
- 章
- 品市场竞争
- 业银行走混
- 国存款保险
- 国创业板市
- 华夏并购案

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell

Meet face-to-face with top investment experts

Acquire a global market perspective

Discover profitable investment insights...

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell

Meet face-to-face with top investment experts

Acquire a global market perspective

Discover profitable investment insights...

#### 一、城市开发现状

经营城市是市场经济深入发展的产物，也是中国城市化快速发展的必然课题。在市场经济和程的背景下，政府职能也随之改变，从建设城市到管理城市，再到经营城市，如何把城市经何才能让土地最大限度地增值？让城市更好地发展，更富有竞争力？是城市化进程中政府不问题。

为了提高城市自身竞争力，许多政府对城市进行了大规模开发。然而，无论是新城开发还是建，都需要对城市的基础设施进行重建，都需要投入大量的资金，而地方政府不具备大量投施建设的资金实力，无法完成城市开发的初期准备工作。因此，要完成城市基础设施建设需金的注入。城市开发需要一个拥有相当经济实力的经济实体介入。

作为城市开发建设的主要参与者——房地产开发商往往以利润的大小来决定自身的行为，追大化是其行动的最终目标。在开发商中，产品主义一直占据上风。他们更注重单个楼盘的建注本身项目的利润。虽然有不少楼盘已经达到了很高水平，但是这些作品放到城市的大背景变成了一个“孤岛”，要么与整个城市风格格格不入，要么变成美丽的堆砌，在使用上出样的尴尬。不仅没有增加城市的财富，反而成为城市开发过程中的一个污点，造成了资源的“城”与“市”是一个相互协调的整体，“城”的建设必然统一化、风格化，并且以“市”挥为主导，二者有机协调，才会提升整个城市的核心竞争力。因此时代迫切需要一个能把眼整个城市，从总体规划的角度来进行建设的经济实体。

#### 二、城市开发的先行投资问题

城市开发需要投入大量资金，特别是基础设施建设更需要政府投入巨额资金，但是，往往地乏足够的资金支持，导致城市开发过程中基础设施建设落后。基础设施的不完善，严重制约开发商的投资热情。在没有城市运营商的时期，城市开发需要开发商的投资，而开发商作为实体，追求利润最大化是其主要目的，是否利润最大化是开发商选择是否投资的唯一标准。开发活动的外部性，先行投资者的利益会外溢给追随投资者，理性的开发商都会选择追随投对手先投资，从而出现了没有先行投资者的困境。根据洪开荣[2001]的研究，提出了先行投型。

##### 图1 先行投资困境模型

从这个博弈模型中，我们可以看出，两个开发商选择追随投资是这个博弈的竞争性均衡，从没有有开发商进行投资的困境。

地方政府为了解决先行投资困境，往往会对此进行干预。但是政府作为管理者，直接进入开济博弈，将会有违竞争公平，势必会扰乱市场机制的正常运行。洪开荣[2001]在其文章中对做了进一步的分析。

##### 图2 政府干预下的投资模型

由于存在政府对乙企业的不适宜支持（G），当这个支持足够大时（G>5），劣质企业投资资优策略，使不合格企业以一种不公平的方式战胜了合格企业，从而导致了社会利益的损失。府作为一个市场管理者直接参与市场竞争，并不能有效的解决先行投资困境。

洪开荣教授虽然对先行投资问题进行了详细的分析，并给出了先行投资困境博弈矩阵，但是如何解决这个困境。本人认为通过引入城市运营商，可以使城市先行投资问题得到很好的解

#### 三、城市运营商参与下的博弈均衡

作为以统筹规划经营城市大片土地为经营方式的城市运营商具备以下几个特点：

（一）城市运营商最终目的是使城市不断增值和可持续发展

城市运营商是自觉围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，以市场化的方式，在满足消费者需求的同时，使自己的开发项目能够成为城市发展建设的有机组成部分的经营开发商。

（二）从单个的产品建设转化到城市化的整体运作为城市运营商的明显标志

在城市运营上出现之前，发展商还只是一个房产商，围绕房子做文章，为了建房子而作开发，但出现了很多问题，例如引发一轮轮圈地运动和大盘泛滥化趋势。但城市运营商是严格意义上的地产商，围绕土地做文章，不仅实现土地禀赋和价值的最大化，也最大化地保护和协调好土地的功能布局，从城市的整体运作上考虑土地的开发。

城市运营商与一般传统发展上最大的区别在于不仅仅是追逐企业利润的商人，是与城市经营者步调一致的有社会责任感的企业，使城市的组织者和城市文明的有力推动者。城市运营商的特点使它成为政府进行城市开发的助手，为城市开发带来了新的思路 and 模式。

通过引入城市运营商，政府把一个规划片区的土地出让给城市运营商，不再直接参与城市的开发，政府只负责前期的城市规划和后期的城市开发管理工作，政府将不再负责城市开发先期的基础设施建设，节省了政府资金，同时，由于不再参与城市的直接开发，将有助于市场竞争公平秩序的建立。城市运营商购买土地后，（假定城市开发商不具备单独开发整片土地的实力）根据政府规划进行先行投资，完善城市基础设施建设，通过完善土地的基础设施来提高土地价格，然后以较高价格把具备基础设施的土地出售给房地产开发商，从而获取利润。房地产开发商获得具备开发条件的土地后，将不再存在先行投资问题，或者先行投资的溢出效应已经不明显，从而将会选择对土地进行开发，最终完成城市土地的开发。其博弈策略模型如下：

##### 图3 城市运营商与开发商的博弈模型

从图3的策略模型中可以看出，投资—开发和 不投资—不开发是本策略模型的两个均衡。两种均衡都有

insights... investment boutique discover

insights... investment boutique discover

可能出现。对于城市运营商和开发商来说，投资—开发均衡优于不投资—不开发均衡。由于城市运营商的决策行为早于开发商，开发商完全可以根据城市运营商的策略进行决策。在城市运营商进行投资的情况下，开发商必然选择开发。从而有效地解决了城市开发先行投资困境。  
本策略式模型的拓展式模型如图4。

图4中：1代表政府，2代表城市运营商，3代表房地产开发商  
从该博弈模型中可以看出，政府选择出让土地，城市运营商选择先行投资，房地产开发商选择开发是这个动态博弈的均衡点。该模型有效的解决了城市开发过程中的先行投资问题，城市运营商通过投资基础设施来运营土地获得利润。政府与城市运营商利益的一致性是本模型成立的基础。统一规划，进行基础设施投资，提高土地价值是政府和城市运营商的共同目标。同时，我们应该注意到本模型成立的另一个条件是土地的规模效应。如果城市运营商从政府那里得到的土地不是大宗土地，城市运营商的意义也就不大了。

#### 四、结论

随着城市化进程的发展，作为顺应城市开发需求而诞生的城市运营商很好的解决了城市开发先行投资问题；同时，也很好的解决了城市规划执行不力的难题，让城市整体规划有序进行，有计划有步骤展开。此外，城市运营商作为一个大型的地产开发商，通过提供高质量服务管理，将有望彻底解决地产商诚信问题。随着城市化的不断发展，城市运营商将得到更大的发展空间。

注：该论文得到国家自然科学基金（编号：70471048）资助

#### 参考文献：

- 【1】洪开荣 城市开发问题的博弈分析 生产力研究 2001年6期
- 【2】夏南凯 王耀武 城市开发中的博弈类型 经济师 2002年11期
- 【3】张维迎 博弈论与信息经济学 上海三联书店 1996年8月
- 【4】Mathew Rabin Incorporating Fairness into Game Theory and Economics The American Economic Review December 1993
- 【5】城市运营商：房地产业的发展方向 www.soufun.com 2003年6月  
(作者单位：中南大学商学院)

【 评论 】 【 推荐 】

#### 评一评

正在读取...



笔名：



评论：

发表评论

重写评论

[评论将在5分钟内被审核，请耐心等待]

【注】 发表评论必需遵守以下条例：

- 尊重网上道德，遵守中华人民共和国的各项有关法律法规
- 承担一切因您的行为而直接或间接导致的民事或刑事责任
- 本站管理人员有权保留或删除其管辖留言中的任意内容
- 本站有权在网站内转载或引用您的评论
- 参与本评论即表明您已经阅读并接受上述条款

Copyright ©2007-2008 时代金融



EliteArticle System Version 3.00 Beta2

当前风格：经典风格

云南省昆明市正义路69号金融大厦