

城市经济重点学科系列讲座三：城市经济学与房地产研究

作者：刘维新 发布时间：2004-1-17 9:54:01

一、中国城市经济学的兴起与发展

1. 中国城市经济学的兴起

80年代初期，赵紫阳总理提出：经济发展以城市为中心，要发挥城市的中心作用。马洪和刘明复要求财贸所立即建立城市经济室。1982年，第一任室主任蔡纪良翻译了日本学者山田浩之的《城市经济学》，并在大连、武汉等地开展了一系列全国会议。

同时，为了加强城市间的横向联系，我（刘维新）请示马洪成立了中国城市经济学会，报国家体改办批准，并报送民政部、教委注册备案，将城市经济学正式列入教育系统的二级学科。

2. 城市经济学发展定位

在我看来，城市经济学是应用科学，并且涉猎领域广阔，每个人都应给自己的研究方向定位，如城市化、土地利用、房地产、宏观调控政策、产业发展等。

我认为经济的基础是土地，城市发展的先导产业是房地产。于是选择了土地为自己的专攻方向。

当前土地资本运营中的重大问题主要有如下两个问题：

(1) 圈地运动，由于圈地，导致2000万农民的下岗及3000多万人无正常收入来源，过度的商业运作导致了利益分配的不合理。

(2) 旧城改造破坏商气、人气、文（文化）气，破坏了其原有特色。

二、温哥华城市土地利用

最近我刚从加拿大回来，想借此机会介绍一下国外城市土地利用问题，主要谈一谈温哥华城市土地利用情况。

1. 土地规划有序

加拿大土地多，人口少，但土地规划严整有序。大温哥华共3000平方公里，7个市，180万人口。温哥华至今211年的历史，从建市开始，规划了70条街，其中4条横街是6车道，其他的街道都是2车

道。土地规划合理，不浪费土地。不象中国的某些开发区道路都是80米以上。

对住宅亦有严格的规划。在市中心区，只能建高层小户型房屋，最大面积60平米，一般为一室一厅。多户型只能在市中心以外修建。

温哥华市有4大标志性建筑：港口、斜拉式大桥、体育场、科技馆，是主要的旅游景点。从某种意义上说，一个地区发展不是有没有资源，而是怎么开发利用资源。

2. 公共设施与完整的服务体系

完善的市政设施与规划密不可分。各社区都有活动中心，体育、休闲、娱乐设施完备。每个社区都有一个以上教堂，教堂的凝聚力——平等、博爱，对社会道德的影响较大。

社区的公共设施健全，由政府投资建设。而设施完备处地税亦较高。

3. 温哥华房地产开发特色与建筑风格

近些年来，温哥华房地产开发经历了三个阶段：（1）96年香港回归前，大量香港移民涌向温哥华，房地产价格抬高50%以上。（2）因温哥华是旅游港口城市，工业并不发达，加之香港回归后的政局稳定，所以香港移民逐渐回流，导致房价下滑。（3）2001年后，因移民政策改变，移民增加，促使房地产价格上升，至02年上升了20%，02年底至03年上升了30%。

房地产开发3大类型：

（1）独立屋——别墅，30—300多万加元，档次不一，风格各异。老房屋一般为欧式建筑，筑龄50年以上，为以前英国人所建。一般分布在环境优美，设备齐全，容积率低的西区。

东区的独立屋间距较小，树木少，环境较差，容积率较高。一般在40—50万加元。

97年左右出现了很多港式建筑，2层至3层。一部分居住，一部分出租（完全出租税较高）。

（2）城市屋——Townhouse。50年代欧洲人所建，在西区比较多。类似国内的小区。

（3）住宅公寓。4—6层的智能化公寓。多利用西区的原欧式建筑的land，重新翻盖。一般以一居室和二居室为主，最大110平米，价格在28万加元以上。

（4）多层公寓大厦。为高层建筑。只限制在市中心区。在住宅区不可建设高楼。最大60平米。总体上建设面积不大，周围没有学校。

4. 温哥华地税启示

温哥华人口56万，26平方公里左右，地产收入（地税）占总财政收入的58.4%。地税不按土地面积，而是按总价值征收。

房地产价格评估主要按照以下标准：

- (1) 土地类别
 - (2) 土地现在用途
 - (3) 公共设施完备程度（离学校、医院距离，是否有公共汽车等交通便捷程度）
- 等。

5. 启示

- (1) 改革中国土地的费税制度势在必行。
- (2) 利用税收杠杆，缩小贫富差距。
- (3) 运用税收杠杆，解决失去土地的农民的生存问题，以及旧城拆迁的居民利益问题。
- (4) 解决土地利用率的问题。

(整理：李健；阅校：刘治彦)

2003年10月13日

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载务经授权并请刊出本网站名

版权所有：中国社会科学院人口与劳动经济研究所

您是第位访客