

楼宇经济与城市可持续发展

杨全社

【提要】楼宇经济是近年来我国城市经济发展中涌现的一种新型经济形态。从最近几年的发展趋势看,楼宇经济在很多城市成为了继CBD之后的另一轮发展热潮。在我国当前的发展阶段,楼宇经济在我国的发展有一定的必然性。同时,楼宇经济的发展也为我国城市的可持续发展注入了动力。楼宇经济在发展中还面临着一些问题。只有解决了这些问题,楼宇经济才会成为促进城市可持续发展的积极力量。

【关键词】楼宇经济 特征 必然性 城市 可持续发展

〔中图分类号〕 F120.3 **〔文献标识码〕** A **〔文章编号〕** 1000—2952 (2010) 04—0057—06

楼宇经济是近年来我国城市经济发展中涌现的一种新型经济形态。这种提法始于上世纪90年代,是经济学界提出的一种复合概念。楼宇经济的概念和实践首先出现在深圳和上海,随后出现在沿海一些经济发达城市(宁波、福州、大连、天津等),并且日益被其他一些城市所接受。近年来,很多城市的中心城区把发展楼宇经济作为一种新的发展方向,积极推进,直接推动了城市的可持续发展。

一、从CBD热到楼宇经济热

新世纪以来,我国城市出现了中央商务区(以下简称CBD)热。建设部城乡规划司2002年委托深圳市城市规划设计研究院对国内城市CBD规划建设情况进行专题调研的结果显示,截止到2002年12月,全国359个20万人口以上城市中(不包括台、港、澳地区),明确提出和正在实施CBD发展计划的有北京、上海、广州、深圳、无锡等36个城市,约占调研城市总数的10%,其中已经实施开发建设的有北京、上海、广州、深圳等8个城市,占调研城市总数的2.2%。^①

由于CBD是一个城市发展到高级阶段的产物,我国很多地区的经济发展水平和发展阶段还达不到发展CBD的条件,因此,我国提出发展CBD的城市多,而现实实施的少。随着学者对CBD的发展规律的深入研究以及媒体的公开讨论,人们对于发展CBD有了更为

清醒的认识。很多地方政府认识到,发展CBD并不是一蹴而就的事情。在前期发展积累比较薄弱的城市,很难发展较为成熟的CBD。因此,在很多不具备发展CBD的城市,近年来兴起了一种新的提法——楼宇经济。我国一、二、三线城市的主要城区,很多都明确提出,要通过发展楼宇经济来促进城区产业和经济社会升级,提升城市形象。例如北京市的朝阳区,在原来CBD概念的基础上,明确提出楼宇经济的概念,并建立了楼宇经济网。天津市河东区委、区政府组织力量科学构建了楼宇经济立体组织网络,成立了由区政府主要领导挂帅的楼宇经济领导小组、楼宇经济办公室、楼宇经济服务中心三个层次的工作网络。河南省郑州市金水区成立了楼宇经济工作领导小组,并建立了官方的楼宇经济网。成都市在2003年召开了“21世纪楼宇经济论坛”;柳州城中区委、城中区政府于2008年9月举办了“2008楼宇经济论坛”。这些都掀起了城区楼宇经济发展的高潮。

二、楼宇经济的基本内涵及其基本特征

近年来,对楼宇经济的研究逐渐增多,很多研究者

^① 陈伟新:《国内大中城市中央商务区近今发展实证研究》,《城市规划》2003年第12期。

从不同的角度对楼宇下了定义。这些定义,角度不同,侧重点也不一样,但是大多涵盖了如下的几个要素:“新兴经济形态”、“区域经济”、“以商用楼宇为载体”、“现代服务业”、“税源”、“产业集群”、“招商引资”、“集聚效应”等。

楼宇经济具备的这些要素,说明了“楼宇经济”这一经济形态的复合特性。综合来讲,这种经济形态有如下的几个特征:

(一) 以商用楼宇为基本载体

随着城市化进程的不断加速,城市的土地消耗殆尽,土地成本日益增高,因此,依托楼宇向空间发展,向楼宇和空间要效益,是城市发展路径的必然选择。楼宇经济是城市经济发展的必然趋势。在“楼宇经济”的概念中,广义的楼宇主要是指“商用楼宇”,包括了商业楼宇和商务楼宇;狭义的楼宇主要是指商务楼宇,即写字楼。但是,在经济较为发达的城市,尤其是发展阶段较高的CBD区域,商业楼宇和商务楼宇往往是连接在一起,不可分开,形成了良好的商业生态,因此,可以用“商用楼宇”来指称这一载体。

(二) 以服务业和新型都市工业的发展为依托

城市的发展离不开产业的提升。随着城市经济的不断发展和升级,第三产业和新型都市工业在城市经济中的比重日益增加,因此,城市楼宇经济的发展大多以服务业和新型都市工业为依托,通过服务业和新型都市工业的发展提升经济的发展水平,促进就业,增加城市的辐射力和容纳能力。这些现代服务业和新型的都市工业范围广泛,包括金融企业、咨询公司、广告策划公司、影视制作公司、网络公司、律师事务所、会计师事务所、咨询中介公司、高科技企业、娱乐服务企业、房地产开发企业、旅游服务企业、交通通讯企业等国内外各类企业和公司。从某种意义上讲,楼宇经济就是财源经济、人才经济、信息经济、物流经济,是一个城市三次产业和城市新型工业的总开关。

(三) 楼宇经济具有较强的集聚效应

现代城市的商务楼宇不再是单纯的一个建筑物,而是人才、知识、信息、资本等集聚之地,具有占地面积少、知识含量高、单位产出高的特点,因此,楼宇经济具有很强的集聚效应。其具有极强的创新能力,并能提供高附加值的产品和服务,推动产业结构升级。一幢商务楼宇就像一个磁场,当大的企业、集团纷纷入驻后,大量的商品流、贸易流、信息流、资金流、人才流便开始在这里汇聚,从而形成一个内部互相交织的发达网络,产生巨大而显著的财富效应。

(四) 楼宇经济是一种税源经济

从CBD到楼宇经济,虽然其发展的载体不变,但

是,却体现了城市地方政府思路的转变,即将楼宇从单纯的形象工程转变为实实在在的税源。通过调研可以发现,很多地方发展楼宇经济,其初衷都是要通过发展楼宇,发展第三产业,进而发展地方经济,带动税收的增加。这是地方政府推动楼宇经济发展的原动力。

(五) 楼宇经济的基本推动力是政府

这一特点是和我国当下的发展阶段分不开的,同时也和楼宇经济作为地方的税源经济这一特征密不可分。由于城市地方政府有发展经济、获取税源的动机,因此,很多地方政府通过建立招商机构和楼宇经济办公室,通过财政补贴、税收优惠等措施,大力招商引资,引进商家入驻,推动当地经济的发展,促进就业。

三、发展楼宇经济是实现城市可持续发展的重要途径

通过对楼宇经济的概念和特征的分析,可以看出楼宇经济在我国的发展具有一定的必然性。发展楼宇经济也是实现城市可持续发展的重要途径。

(一) 发展楼宇经济是城市转换发展模式的必然要求

2007年底,我国城市化率已达到44.9%,城镇人口达到5.9亿,城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段。但是,由于长期以来我国城市化水平滞后于我国的工业化水平,^①因此,我国的城市发展路径一直是“两高一资”(高能耗、高污染、资源性)行业快速扩张支撑下的GDP高增长。目前,“两高一资”行业的重复建设与产能过剩相互交织,严重制约了中国的经济转型及产业升级。节能、降耗、减排、环保以及低碳经济已成为一种国际化的声音和国际社会的共识,城市经济面临着严重的转型压力。

表1显示了我国特大城市产业结构现状。从产业结构来看,除了北京,中国特大城市仍停留在“工业城”或“制造城”的地步,即使提出要在十年内建成“两个国际中心”的上海,至今却依然是一座“工业城”。2007年,上海GDP中第二产业仍占据高达46.6%的比重,而第三产业仅占50%略多一点。因此,现代大上海

^① 长期以来,我国的城市化率远低于工业化率。但是,近年来,我国城市化的速度明显加快,城市化与工业化差距不断缩小。数据显示,1995年城市化率达到36.2%,与工业化率的差距缩小到4.1个百分点;2003年,城市化率达到40.5%,超过工业化率0.1个百分点;2005年城市化率达到43.0%,比当年工业化率高1个百分点。城市化水平开始稳定超过工业化水平。(详见李强主编《中国社会变迁30年》,社会科学文献出版社2008年版)

基本上还是一座以制造业为主的工业城市，而作为现代国际化大都市标志——第三产业的发达程度，上海还有很大发展潜力和差距。

表 1 中国特大城市产业结构现状

城市	年底人口 (万人)	GDP (亿元)	GDP 产业结构 (%)		
			第一产业	第二产业	第三产业
上海	1379	12189	0.8	46.6	52.6
北京	1213	9353	1.1	26.8	72.1
天津	959	5050	2.2	57.3	40.5
武汉	828	3142	4.1	45.8	50.1
成都	1112	3324	7.1	45.2	47.7
石家庄	955	2361	11.7	49.3	39.0
哈尔滨	987	2437	14.3	37.0	48.7
重庆	3235	4123	11.7	45.9	42.4

注：表中数据取自《中国统计年鉴》(2008 年)。

楼宇经济的出现大大拓展了城市经济的发展空间，它突破了中心城区土地资源匮乏的空间限制，在更深层次上扩展了城市经济的空间，为城市经济发展从外延扩张向内涵深化的转变提供了重要途径，成为城市经济可持续发展的新的增长点。由于楼宇经济承载的主要是现代服务业和新型的都市工业，因此，楼宇经济是低污染、低能耗和以人力资本为主体的新型经济形态，代表了未来城市经济发展的方向。

通过发展楼宇经济，以商用楼宇为载体，大力发展第三产业，尤其是现代服务业和新型都市工业，是我国城市转变发展模式、实现可持续发展的可行路径。

(二) 发展楼宇经济可以为城市发展提供持续的税源支撑

近年来，我国的县乡地方政府财政陷入了困境，而同样作为地方政府的城市财政却越来越滋润。其中的原因，除了城市政府从土地出让获得的巨额收益之外，我国现行分税制为城市提供的税收机会不可忽视，实际上成为了城市地方政府乐于发展楼宇经济的主要动力。

2002 年，我国分税制体制在经过几轮调整之后，中央和地方的分成比例逐渐确定下来，具体划分见表 2。

虽然我国的城市也属于地方政府，和县乡等地方政府适用统一的税制，但是，仔细剖析我国税制细则，可以看出，在我国现行的分税制下，城乡之间以及城市和城市之间的税收收入差距很大。

在我国现行的分税制下，增值税作为中央和地方共享税，主要针对在我国境内销售货物或者提供加工、修理修配劳务以及进口货物的单位和个人征收；因此，增值税的收入主要来自于第二产业（除建筑业外）以及

第三产业中的批发零售业。而营业税作为地方固定收入，主要对九大行业（交通运输业、建筑业、金融保险业、邮电通讯业、文化体育业、娱乐业、服务业、转让无形资产、销售不动产）征收。在城市中，除了修理修配劳务要缴纳增值税之外，其他的劳务都包含在上述的九大行业中，都要缴纳营业税。由于这九大行业（除建筑业）基本上都属于第三产业，因此，营业税主要来自于第三产业。根据城市的发展规律，不难看出，在我国，发展阶段越高级的城市，其第三产业也越发达，营业税对当地财政收入贡献的份额也越大；而发展阶段越低的地方，第三产业发展相对滞后，营业税对当地财政收入贡献的份额也越少。如果再加上和营业税关系密切的税费，如城市维护建设税、教育费附加等，以及其他和服务业密切相关的税收，如印花税等，处于不同发展阶段的城市之间税收收入差距会更大。

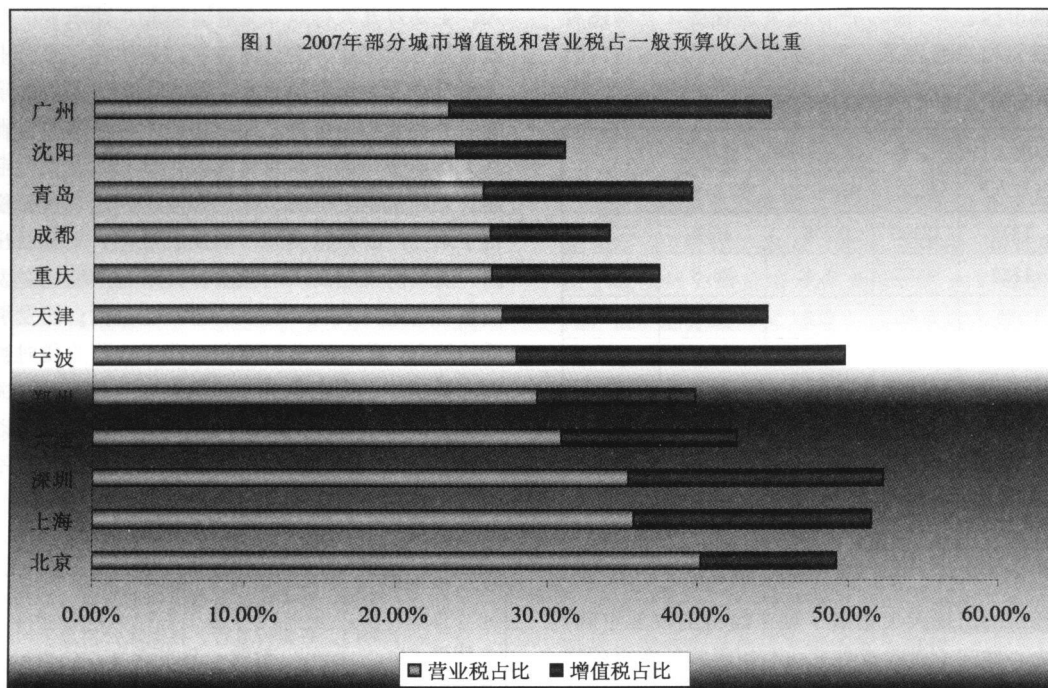
表 2 我国分税制税种划分

中央 固定收入	关税，海关代征消费税和增值税，消费税，铁道部门、各银行总行、各保险公司总公司等集中交纳的收入（包括营业税、利润和城市维护建设税），未纳入共享范围的中央企业所得税、中央企业上交的利润等。
中央与 地方共享 收入	增值税中央分享 75%，地方分享 25%；纳入共享范围的企业所得税和个人所得税中央分享 60%，地方分享 40%；资源税按不同的资源品种划分，海洋石油资源税为中央收入，其余资源税为地方收入；证券交易印花税中央分享 97%，地方（上海、深圳）分享 3%。
地方固定 收入	营业税（不含铁道部门、各银行总行、各保险公司总公司集中交纳的营业税），地方企业上交利润，城镇土地使用税，城市维护建设税（不含铁道部门、各银行总行、各保险公司总公司集中交纳的部分），房产税，车船使用税，印花税，耕地占用税，契税，遗产和赠予税，烟叶税，土地增值税，国有土地有偿使用收入等。

资料来源：财政部网站。

图 1 选取了 2007 年我国北京、上海、天津、深圳、广州、青岛、成都、大连、沈阳、重庆、郑州、宁波等城市作为样本，考察这些城市营业税占其同期一般预算收入的比重，从图中可以看出，经济越发达的地区，营业税占的比重越高，而且普遍超过了增值税所占的比重。其中北京、上海、深圳这三个城市的营业税比重都高达 35%以上，而北京的比重更是高达 40%以上。而与此同时，全国的营业税仅占一般预算收入的 12.83%。从这里可以看出，处于高级发展阶段的城市通过发展服

务业可以获得更高的财政自给能力,因此,也处在良性循环的发展轨道。



资料来源:《中国税务年鉴 2008》、《中国城市年鉴 2008》。

最为典型的例子就是上海浦东陆家嘴中央商务区,在商务区内,18幢楼宇共入驻公司企业1160户,每幢楼平均营业收入49亿多元,税收均超过2亿元;这个数字相当于很多县级政府一年全部的财政收入。位于浦东的金茂大厦3层到50层的写字楼被誉为“垂直的金融街”,汇集了90多家中外金融、中介服务机构及跨国集团地区总部。仅金茂大厦88层的观光厅,4年来就接待游客300多万人次,收入超过1.5亿元。另外,已竣工8层以上的商务楼宇共105幢,2001年营业总收入达1700亿元,占全区总收入28%;共上缴税金60亿元左右,其中上缴区税金17亿元,占区级财政收入1/3。^①

在南京市鼓楼区,2007年辖区内总部企业实现税收19.8亿元,占全区财政收入的43.6%;其中苏宁银河大厦2007年的纳税额超过了5亿元。1月~10月鼓楼区区级税收达到56亿元,其中楼宇税收超过50%;1月~10月湖南路街道财政税收超过21亿元,其中60%的税收来自楼宇,楼宇经济已然成为拉动地方税收增长的中坚力量。

这些数据充分说明,我国很多城市之所以热衷于发展楼宇经济,其基本出发点就在于我国的分税制财政体制为城市财政增收提供了更多的有利条件。因此,通过发展楼宇经济,获得更多的税收份额,进而为城市的发展提供更好的财力支持,是城市发展走向良性循环的必然路径。

在这一背景下,城市之间的发展差距,也会因为当

前的税制设计而不断加大。当然,这对于我国的城市化道路起着正向的推进作用,有助于中心城市和城市群的形成。

四、化解楼宇经济发展中存在的问题,推动城市可持续发展

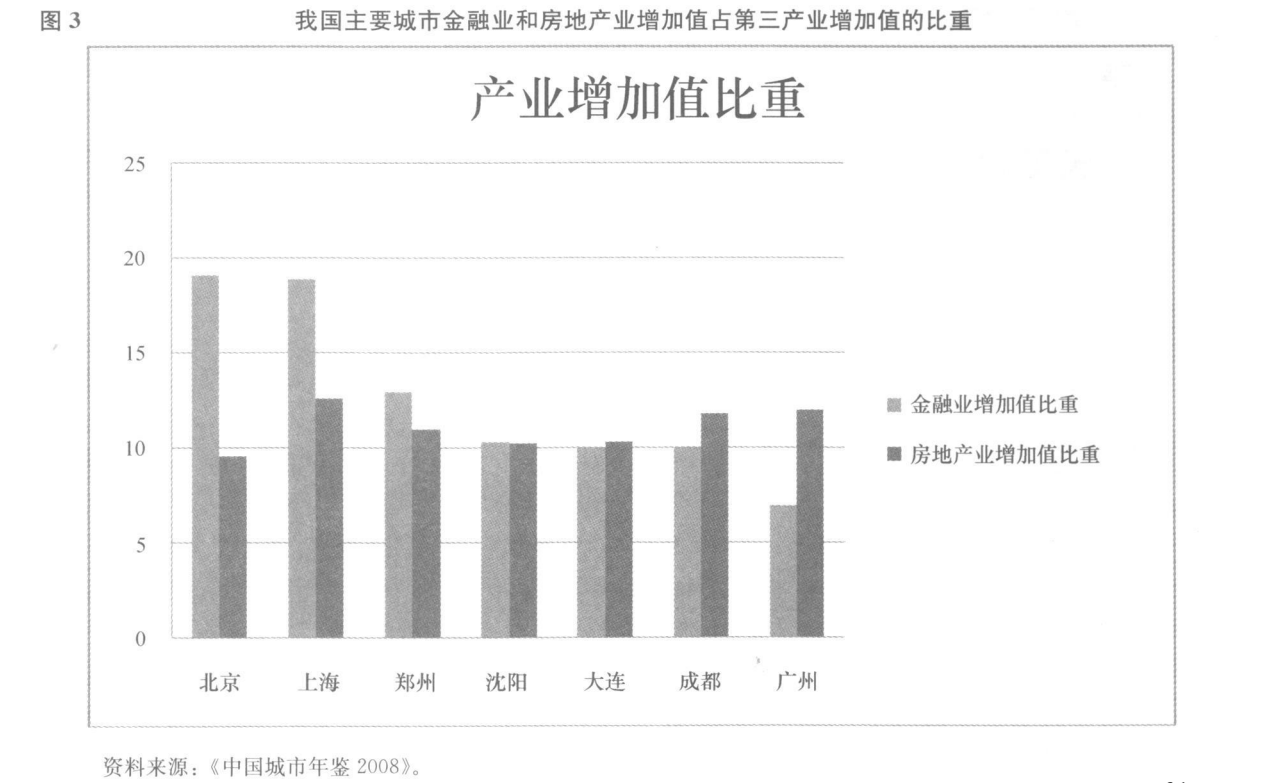
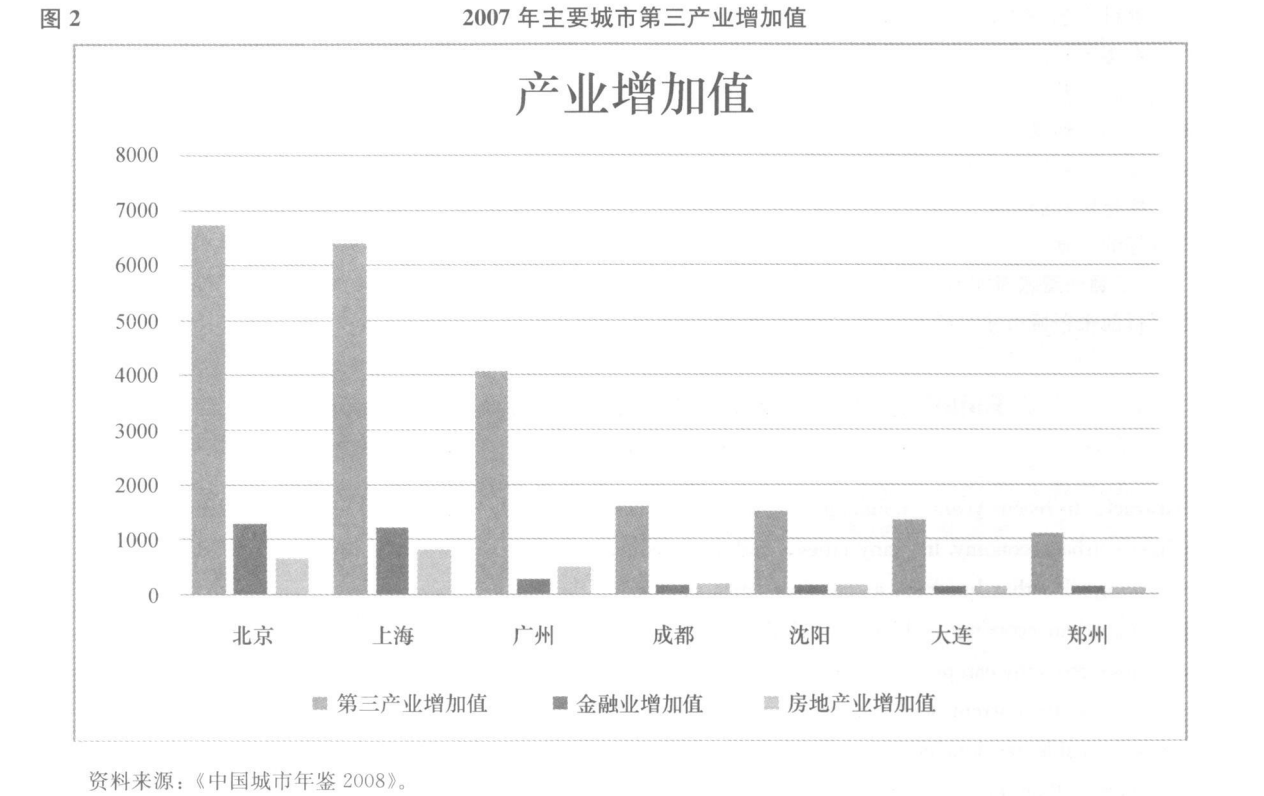
虽然我国的楼宇经济在城市政府的支持之下发展迅猛,但是,总体来看,还存在一些问题,严重制约着楼宇经济的健康发展。只有解决了这些问题,才能推动城市的可持续发展。具体来说,要处理好如下几个方面的关系。

(一) 楼宇经济的均衡发展和模式选择

在当前全国城市发展不平衡的总格局下,我国城市楼宇经济发展的产业基础差距较大,参差不齐。图2和图3显示了2007年我国主要城市第三产业和金融业以及房地产业增加值的主要指标。从图中可以看出,在选择的城市中,第三产业增加值以及第三产业中处于高端的金融业增加值在几个城市中差距甚大。由于金融业在楼宇经济发展中的核心地位,由此可以看出,我国楼宇经济发展的产业基础差距很大,这和我城市之间发展不均衡有着直接的关系。和CBD的高端性相比,楼宇

^① 王志海、徐建华、董山:《楼宇经济空间集聚效应——上海陆家嘴功能区域的实证》,《经济师》2008年第4期。

经济的概念更具一般性，因此，也可以有不同的发展阶段。我国的楼宇经济发展也不必有统一的模式和相同的发展路径。因此，各地可以根据自己的实际情况来选择自己的发展模式，促进城市的健康发展。



（二）楼宇经济规划和城市总体规划要相互协调

在当前，很多城市政府楼宇发展规划中存在着急功近利、不够科学的现象，值得决策者引起足够的重视。很多地方在楼宇经济的规划中违规修改城市规划，单纯注重向高层要效益，向单位面积要效益，导致建设的楼宇容积率过高，给楼宇经济的发展埋下了隐患。因此，各地在规划中，要注意和城市总体规划相衔接，注重科学规划，构建良好的楼宇生态，从而为城市的可持续发展打下良好的基础。

（三）正确处理政府和市场的关系

我国目前很多城市楼宇经济发展过程中，政府推动

的痕迹太重，而市场的力量没有得到充分挖掘。政府要在政府和市场之间构建联系的桥梁和纽带，例如通过提前介入规划，并积极引进经营性物业，通过经营性物业来进行招商引资，政府为客商提供良好的法制环境和基础设施，从而推动楼宇经济的发展迈上良性循环的轨道。

本文作者：首都经济贸易大学财政税务学院财政系

主任、博士、副教授

责任编辑：赵俊

Buildings Economy and Urban Sustainable Development

Yang Quanshe

Abstract: In recent years, buildings economy has developed quickly and evolved as a new economic form of China's urban economy. In many cities, buildings economy has become another round of development boom following CBD that has been a signal of cities prosperity. Buildings economy is in accord with the trend of China's urban economy and may develop quickly in the future. At the same time, the development of the buildings economy can push the sustainable development of city. However, buildings economy also faces some problems at the current development stage. Only solving these problems, buildings economy can promote urban sustainable development.

Key words: buildings economy; characteristics; inevitability; urban; sustainable development

观点选萃

“天职思想”、新教伦理与资本主义精神的内在亲和性

——论马克斯·韦伯新教伦理的核心

袁 璞

河南科技大学外国语学院袁璞认为：马克斯·韦伯（1864～1920）一生致力于考查“世界诸宗教的经济伦理观”，即从比较的角度探讨世界各主要民族的精神文化气质与该民族的社会经济发展之间的联系。在《新教伦理与资本主义精神》和《世界宗教的伦理》等书中，他通过对世界上各大宗教（印度教、佛教、儒教、道教、伊斯兰教、犹太教）的分析，出色地运用比较方法，从反面说明其它文明国（主要是东方）为什么不能在发生学意义上独立进入普遍理性化的轨迹，产生现代形态的资本主义。笔者通过对马克斯·韦伯“天职思想”缘起的研究，从发生学的角度，阐述了资本主义在西方社会发展的可能性，并通过论述新教禁欲主义工作伦理与资本主义精神的内在亲和性，进一步明确了“天职思想”对西方资本主义发展的作用。

（马光 摘编）