

京-津-冀都市圈产业发展类型划分与发展方向

The Categorization and Orientation of Industries in the Jing-Jin-Ji Megalopolis

张文忠/ZHANG Wen-zhong

中国科学院地理科学与资源研究所, 北京 100101

Institute of Geographic Sciences and Natural Resources Research, CAS, Beijing 100101, China

[摘要] 京-津-冀都市圈是我国重要的产业集聚区,在全国居于重要地位,但其内部产业水平差距较大。按照产业发展现状、潜力和所承担的功能等,把京-津-冀都市圈划分为4种产业类型区,其中,京津-廊坊地区重点发展现代服务业和高新技术产业;石-保-沧地区突出制造业的发展;唐山和秦皇岛地区突出重化工业的优化和升级;北部张-承地区强化生态产业的发展。

[关键词] 京-津-冀;都市圈;产业发展

[中图分类号] F207

[文献标识码] A

[文章编号] 1000-7857(2006)11-0045-05

Abstract: Beijing, Tianjin and eight cities of Hebei province compose the Jing-Jin-Ji Megalopolis, which is one of the most important areas where varieties of industries congregate. This megalopolis plays a significant role in China; however, industries in the ten cities differ a lot. In the paper this megalopolis is divided into four districts of different industrial types in terms of the state and potential of the industries and the functions the cities bear. Among the four districts, the Jing-Jin-Langfang region is where the modern service industry and hi-tech industries congregate and develop, the region of Shijiazhuang, Baoding and Cangzhou will focus on developing modern manufacturing industries, the region of Tangshan and Qinhuangdao will optimize and upgrade the heavy and chemical industries, and the region of Zhangjiakou and Chengde in the north will strengthen the development of eco-industry.

Key Words: Jing-Jin-Ji; megalopolis; industrial development

CLC Number: F207

Document Code: A

Article ID: 1000-7857(2006)11-0045-05

京-津-冀都市圈包括京、津2个直辖市和河北省石家庄、保定、沧州、廊坊、唐山、秦皇岛、承德和张家口8个地级市,是我国经济发达地区之一。但其内部存在的差异较大,是典型的二元经济结构地区。为了更好地引导整个都市圈及其内部的产业发展,需对都市圈内部进行不同产业功能类型区的划分,以明确不同区域的产业发展重点和限制内容^[1]。

1 产业发展类型区划分的基本原则

1.1 比较优势原则

因地制宜、发挥优势是产业发展类型区划分的基本原则。产业发展类型区划分主要依据京-津-冀都市圈内部产业发展的比较优势,对于京、津两市重点突出其科教、人才、知识和交通优势等,大力发展知识密集、技术密集、高附加值的产业;对于生态环境制约比较大的北部地区要限制高污染和高耗能产业发展,发展生态环保型产业。

1.2 区域一体化原则

产业布局和产业空间引导应遵循统筹

区域发展的原则,打破区域分割体制,鼓励各种生产要素自由流动。按照区域经济一体化的思路,规划和设计能够使各产业产出效益最大化、社会效益最佳化的空间布局模式,形成都市圈内部真正意义上的合理分工。根据产业区位选择原理和产业集聚规律,引导不同类型的产业在都市圈内部合理布局。对那些承担都市圈重要生态环境屏障的地区,由于特定产业布局限制或调整而遭受损失的,要通过财政转移支付等方式予以适当补偿。在市场机制下,鼓励都市圈内部产业发展所需要的自然资源、能源、人力资源、资金和技术等生产要素进行合理流动,为产业发展服务的大型基础设施要建立共享机制,避免各自配套和重复建设^[2-3]。

1.3 现状与远景相结合原则

产业发展类型区划分要立足于产业发展现状,面向区域产业发展的远景目标和发展趋势。在产业发展现状基础上,按照国家宏观产业政策指导为依据,更要着眼未来,把握产业中长期发展趋势,为都市圈未

来10~20年的发展服务^[4]。

1.4 产业发展与空间控制相结合原则

产业发展类型区划分要充分考虑生态环境、资源状况等对产业发展的限制条件和承载能力。对于生态环境相对脆弱的地区,在产业选择和发展重点上,要分析和评价生态环境对产业发展的承载能力,以及整个都市圈对区域发展的要求;对于生态环境相对好的地区,要分析产业布局可能带来的生态环境问题。

1.5 一致性与差异性相结合的原则

对于产业发展方向和重点、产业结构相似的地区,或者产业发展支撑条件、面临的问题类似的地区,在遵循上述4个原则基础上,划分为同一种产业发展类型区域;但对于同一种产业类型区域也要强调其内部产业发展特色。

2 产业发展类型区划分的指标

1) 按照各地区的GDP规模(总量、产出密度)、产业规模(总量、产出密度)、就业结构、三次产业结构以及城市化水平等指

收稿日期: 2006-09-16

作者简介: 张文忠,男,北京市朝阳区大屯路甲11号中国科学院地理科学与资源研究所,研究员,主要从事城市与产业发展方面的研究工作; E-mail: zhangwz@igsnrr.ac.cn

标, 对产业发展的经济基础条件进行分析和判断。

2) 根据区位条件、产业发展用地评价指标、交通干线的分布、产业发展的生态环境制约等因子对产业发展的作用及其影响程度, 对重点产业发展区域进行调整。

3) 对于沿海地区重点突出港口对产业发展的带动和支撑作用, 将港口条件的优劣作为重点产业发展区域选择的重要条件加以分析, 并充分考虑产业用地潜力对产业发展的限制和支撑作用。

4) 各种类型的开发区是都市圈产业发展的重要载体, 在产业发展类型区划分中, 要充分考虑开发区的级别、空间分布、产业发展导向等问题。

5) 城市是产业发展的重要依托, 根据都市圈的城镇分布状况、规模等级等因素, 对产业类型区进行分析和调整。

3 产业类型区的划分

产业发展类型区的划分应立足于产业发展基础和特色、产业分工的现状和趋势、产业发展的制约因素, 以及区域功能定位和区域产业政策导向等。

从图 1 显示的都市圈第二产业和第三产业的产值密度图中可以看出, 第二产业形成了三大相对集中的高值区域: ① 京津沿线区域(包括廊坊), ② 石家庄周边区域, ③ 保定周边区域。唐山、秦皇岛和沧州形成了次一级的区域; 张家口和承德则是更次一级的区域。第三产业以京津(廊坊), 包括唐山市区附近形成一个高值中心, 石家庄为另一高值中心; 秦皇岛、承德和张家口为次级区域; 保定和沧州则为更次级的区域。因此, 就二、三产业的空间密度来看, 以京津(廊坊)为中心地带, 石家庄为亚中心, 东部唐秦地区为二、三产业同时并重的较次级区域, 南部保沧地区更加偏重第二产业, 北部张承地区更加偏重第三产业, 空间分异显著。

从表 1 中的 2003 年河北 8 市就业人员的产业分异(区位商)来看, 石家庄已经呈现产业发展的高级阶段, 制造业和服务业具有优势, 唐山则处在工业化中级阶段的初期, 突出表现在较高的采掘业和制造业的优势; 秦皇岛、保定和廊坊具有相似的产业结构特征, 但考虑到三市的自然条件、经济发展状况和区位特征, 显然前者是以服务业为主要特征, 后者更能体现积极工业化的特征; 张家口和承德显然处在产业发展的初级阶段, 四大门类的比重相对平均; 沧州则以较有优势的农业为主要特征。

根据以上分析, 兼顾地域集中连片原则, 将京-津-冀都市圈划分为四大产业发展区域(图 2)。

1) 根据区域优势产业和未来产业分工, 北京、天津和廊坊地区重点出现现代服务业和高新技术产业。北京和天津是都市

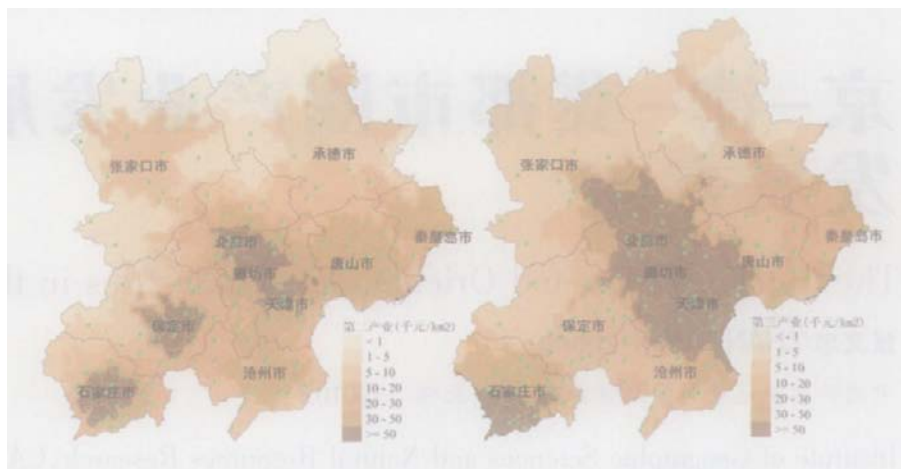


图 1 京津冀地区二、三次产业空间密度

Fig. 1 The spatial density of the second and tertiary industries in the Jing-Jin-Ji Megalopolis

表 1 河北 8 市 2003 年就业人员的部门分异(区位商)
Tbl. 1 The sector diversity of employees in 8 cities of Hebei province, 2003

地区	农林牧渔业	采掘业	制造业	服务业
石家庄	0.28	0.14	1.26	0.97
唐山	2.45	3.48	1.11	0.77
秦皇岛	0.41	0.25	1.00	1.06
保定	0.31	0.10	0.84	1.14
廊坊	0.42	0.01	0.72	1.18
张家口	0.89	1.31	1.08	0.95
承德	1.77	1.41	0.78	1.04
沧州	1.49	0.43	0.68	1.14

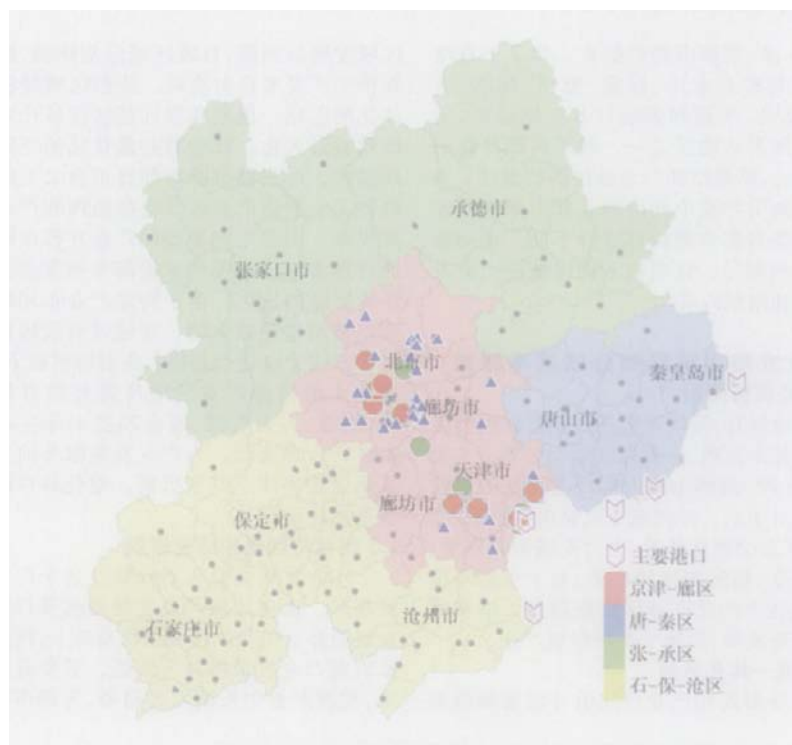


图 2 京津冀都市圈产业功能区划分

Fig. 2 The categorization of industrial function district in the Jing-Jin-Ji Megalopolis

圈与我国的服务业和高新产业最为发达的地区,今后也将是我国现代服务业和高新产业的核心集聚区。廊坊作为河北省与京津两市联系最为密切的城市,不仅产业发展与京津两市密切相连,而且也在京津两市,特别是北京市产业转移方面具有区位优势,因此,将廊坊也纳入京津产业发展类型区。

2) 石家庄、保定和沧州地区属于都市圈的南部地区,以石家庄这个京-津-冀都市圈的次级中心为重点,结合保定的第二产业,特别是制造业的良好发展势头,以具有农业优势的沧州为背景,具备现代制造业的发展基础。因此,今后的产业发展重点是出现代制造业,如机械、化工、制药、纺织和农产品加工等行业。

3) 唐山是都市圈的重化工业集中区,钢铁、建材、机械、电力在产业结构中都位居重要的地位。同时,唐山和秦皇岛2市同时又兼具港口和临海优势,因此,两市具有发展重化工业和临港工业的优势,从长远来看,今后应更多地注重重化工业的优化和升级。

4) 北部张承产业类型区的确定,更多是从区域功能出发,突出生态环保产业作为未来该地区产业发展的重点。张家口和承德2个地区具有很高的相似性,都是都市圈的重要水源地和生态屏障区,产业发展方向受到生态和环境的限制,因此,两大类型区具有相似的产业发展政策。

4 不同产业类型区的发展方向和限制内容

4.1 北部张-承生态产业发展区

张承地区是京-津-冀都市圈的重要生态屏障和水源保护地,是保证都市圈可持续发展的关键区域,是都市圈居民休闲游憩的最佳区域。目前,张承地区已经形成了以钢铁、机械、建材、能源、化工和食品加工等为核心的重型产业结构体系,与其在京-津-冀都市圈的功能定位存在一定的差距。张承地区作为京-津-冀都市圈的重要生态涵养区,今后在突出张承地区生态功能的基础上,要发展生态和环境友善型的农业、新型工业和旅游业,按照循环经济的理念,改造现有的传统重型产业结构,构建以生态产业为导向的新型产业结构体系。如表2所示。

4.1.1 积极发展有机农业,建设生态农业生产基地

以京津地区为目标市场,发展有机农业,把张承地区打造成京-津-冀都市圈重要的生态农业生产基地和全国性的生态农业示范区。从长远发展而言,积极发展对劳动力需求量大、附加值高、对环境造成污染较低,但市场需求不断扩大的有机农业,有利于提升张承地区农业档次;应扶植一批具有品牌和技术力量的有机农业生产的龙头企业,重点发展葡萄等水果产业、奶牛产业、蔬菜产业、花卉产业,推进有机农业生产认证体系建设,形成具有不同特色的生态农业生产基地。

表2 北部张-承生态产业发展区
Tbl. 2 The Zhang-Cheng eco-industry development district in the north

产业定位	形成京津冀都市圈重要的生态农业生产基地和全国性的生态农业示范区;京津冀重要的清洁能源基地
产业发展方向	发展生态和环境友善型的农业、新型工业和旅游业,构建以生态产业为导向的新型产业结构体系 发展有机农业,建设生态农业生产基地
推动措施	逐步建立循环经济的生产方式 发展绿色食品和机械制造业,培育新的主导产业 进一步发展和壮大旅游产业
限制性产业	严格控制重化工业发展

4.1.2 控制高污染的重化工产业,建立循环经济的生产方式

张承地区钢铁、化学工业有一定基础,能源工业发展迅速,总的来看,重化工业具有进一步膨胀的趋势。从都市圈的整体利益而言,建设能源基地,发展钢铁、建材、化工等重化工业的思路与张承地区的定位有较大的冲突,但从地方利益而言,适度发展一定

规模的重化工产业,也是地区经济发展的需要,因此要按照循环经济的生产方式构建产业链,建设环保、节能的生产模式,同时依据一定补偿机制,逐步关闭或引导高污染型企业向区外转移。

4.1.3 发挥旅游资源优势,壮大旅游产业

张承地区旅游资源丰富,目前已经形成了都市圈内集生态、避暑、冰雪、温泉四大特色为一体的重要旅游中心地区。应当加强区内高等级交通建设的力度,尤其是重点景区到京津沿线的交通建设;提高旅游服务层次,建设会展、会议中心,积极推动会议和会展经济与旅游相互融合发展,同时要重视国际旅游市场的开发,促进张承地区旅游产业的国际化。

4.2 建设中部京津廊坊现代服务业、高新技术产业发展区

京津-廊坊地区包括北京、天津和河北的廊坊市,是我国产业发展水平最高的地区之一,在未来10~20年间,产业发展的核心将会由加工制造业向高新技术产业和现代服务业转移。届时,这个地区将会成为全国最大的电子信息、通讯设备、生物技术、新材料、机电一体化等高新技术产业集聚区,同时也是金融、保险、企业总部、市场交易、咨询和信息等现代服务业的集聚区。如表3所示。

表3 中部京津-廊坊现代服务业和高新技术产业发展区
Tbl. 3 The modern service and hi-tech industrial development district of the Jing-Jin-Langfang region in the middle

产业定位	全国最大的高新技术产业和现代服务业的集聚区
未来发展方向	总部基地和高技术创新中心 物流产业和现代制造业
推动措施	重点发展科技创新和现代服务业 依托港口和滨海新区,建设外向型的现代产业体系
控制性产业	高耗水、高耗能、高污染的产业

4.2.1 强化北京科技创新和现代服务业的地位,建设总部基地和高技术创新中心

引导金融保险、中介咨询、文化产业及其他高级生产者服务业的集聚,打造总部基地;引导研发、高新技术产业的集聚发展,形成全国性的科技创新中心。① 实现以知识生产、传播和应用为驱动的区域发展模式,构筑强大的知识经济体系,创建国际一流园区,加强知识产权保护,实施技术标准战略,抢占知识经济战略新高地,构建全球知识中枢,形成具有全球支配能力的以知识生产、传播应用为驱动基础的知识生产中心地区。② 完善产学研相结合的区域创新体系,充分调动和发展驻区高校、科研院所的智力技术优势,广泛吸引国内外企业来区设立研发中心,支持科研院所改制、发展和壮大,支持留学人员和各类人才到本区创业,形成研发转化基地。③ 加强潜力领域的技术储备,不断推动产品升级换代。④ 发展现代服务业,形成世界范围内的总部基地。

4.2.2 天津依托港口和滨海新区,建设外向型的现代产业结构体系

在经济全球化的大背景下考虑天津的发展方略,充分发挥港口和滨海新区的优势,有效集聚全球性的资源,构建外向型的产业结构体系。① 发挥天津港口的优势,把天津滨海新区建设成连接欧亚大陆和太平洋的中国北方国际物流中心。依托港口、铁路、航空交通枢纽,建立大型物流中心、集装箱储运中心,支持第三方专业物流企业的发展。② 发挥现有交通、工业基础、制度等方面的诸多优势,吸引国内外投资,重点发展汽车、食品加工、电子、海洋石油、海洋化工等项目。③ 加大对外开放,支持和鼓励跨国公司在天津建立高科技研发中心、采购中心和国际化生产基地。同时,要积极实施自主品牌出口战略,优化出口产品结构,进一步提升产品出口对经济增长的拉动作用^[5]。

4.2.3 发挥廊坊接近京津的区位优势,积极承接京津技术辐射

吸引京津高新技术产业向廊坊扩散,使廊坊成为京津高科技产业体系中的有机组成部分。利用京津的技术、人才、资金、信息

优势,重点发展以高新技术产业、教育科研产业、会展旅游为主的现代化产业体系,将廊坊建设成高新技术产业、科技中介服务和风险投资活跃的区域,成为京津产业技术辐射的核心区域。大力推进产、学、研联合与互动,推动大型科研单位向科研与生产一体化的高科技企业转化,形成科研、开发、产品生产、市场应用相互带动的良性循环。

4.3 唐-秦重化工业优化升级区

发挥曹妃甸、秦皇岛和京唐港的港口条件,重点发展现代化的重化工业,但钢铁、建材、化工等传统产业应适当控制规模扩张,重视产业的升级和调整,重点向环保型、节能型和高端产品发展,并且积极向沿海推进。如表4所示。

4.3.1 依托曹妃甸和京唐港,推进重化工业的高端化和空间再布局

唐山作为全国重要的能源、原材料工业基地,随着资源和产品对外依赖程度的加强,重化工产业面临着升级和优化以及空间的再布局等挑战。以曹妃甸工业区和京唐港开发区为核心,调整产业空间布局和提升产业结构,引导新增、扩建、搬迁企业向曹妃甸工业区和京唐港开发区布局,形成新的经济增长极,优化市域和中心城区功能,促进唐山市快速发展。

表4 唐-秦重化工业优化升级区
Tbl. 4 The Tang-Qin heavy and chemical industrial optimization and upgrading district

产业定位	重要的重化工基地
未来发展方向	优化和调整现有重化工业,发展先进的制造业和特色产业 依托曹妃甸,推进重化工业的高端化和向沿海布局
推动措施	整合区域内基础原材料产业,加强增量部分的引导和规划 支持企业实施重组整合战略 依托秦皇岛港口,构建临港型和生态环保型产业体系
控制性产业	适当控制钢铁、建材、化工等传统产业新增规模

4.3.2 整合区域内基础原材料产业,提高产业的整体竞争力

京津冀都市圈的原材料工业产业布局比较分散,没有形成规模化的产业集群;钢铁、能源、化工、建材等基础原材料企业规模偏小,布局分散,从生产规模和装备上看,大部分原材料工业企业的生产能力仍没有达到经济规模。应支持优势骨干企业采取兼并、收购、互相参股、合资合作等多种形式,实施重组整合,提高基础原材料产业的集中度,降低成本,提高企业竞争力。

4.3.3 发挥秦皇岛港口的优势,构建临港型产业体系

秦皇岛市已经形成了以粮油加工、葡萄酒为主的食品饮料工业,以玻璃、水泥、新型建材为主的建材工业,以桥梁、汽车配件、修船、电子产品为主的机械工业,以钢材、铝材为主的金属延压工业。秦皇岛未来的产业发展,在依托原有产业的基础上,要发挥秦皇岛港作为全国最大的自动化煤炭装船码头,先进的原油、杂货和集装箱码头等优势,发展临港型产业,推动基础性的重型产业向高端产业链发展。

4.3.4 走可持续发展道路,建立生态环保型产业结构体系

在唐-秦地区形成生态环保型的产业结构,积极发展耗能低、占地少、污染小、效益高的生态型、环保型项目应该是唐-秦地区产业发展的重要导向。在唐-秦地区建立起可持续发展的生态产业体系,把唐-秦地区建设成为京-津-冀都市圈乃至全国的特点鲜明、经济发展水平较高、资源持续利用的首都圈生态产业区。

4.4 南部石-保-沧现代制造业发展区

石-保-沧地区是京津冀都市圈重要的医药、机械、化学和食品工业基地,要充分发挥三大城市的产业基础和城市综合优势,积极承接京津地区产业转移和科技成果转化,重点发展医药、化学、机械、食品和能源工业,建设都市圈南部现代化制造业基地^[6]。如表5所示。

表5 南部石-保-沧现代制造业发展区
Tbl. 5 The modern manufacturing industrial development district of the Shi-Bao-Cang region in the south

产业定位	以医药、机械、化学和食品工业为核心的现代化制造业基地,京津地区产业转移和科技成果转化基地 全国重要的医药制造业基地
未来发展方向	轻型汽车生产基地和京津汽车产业零部件配套基地 化学工业基地
推动措施	依托京津,形成高新技术产业转化基地 对接京津产业,促进区域内制造业的发展 承接滨海新区的产业转移,壮大化学、能源、机械和食品工业 依托中小城市,培育地区特色的产业集群
控制性产业	高污染企业、冶金工业

4.4.1 石家庄要发展成为京津高新技术产业转化基地

1) 进一步加强医药、纺织、食品业作为石家庄的主导产业的地位。围绕原料药规模化、新药产业化、中药现代化,强化石家庄市生物技术和新医药产业的优势地位,加速推动产业集聚、产品延伸和技术升级,形成较为完整的生物技术和新医药产业链条和产业配套能力,建成具有国际影响力的国家生物技术及新医药产业基地。

2) 促进石家庄纺织产业的升级和产品换代,高起点、大规模地实施行业技术改造,加大高端产品研发力度,积极开拓国际市场,形成以高、中档产品为主,高端产品品种齐全的产业产品结构,把石家庄市建设成为辐射全国的纺织高端化、高技术化示范基地和国际重要的纺织品生产、创新基地。

3) 依靠资源和产业基础,整合资源,扩大食品加工企业的生产规模。

4) 结合石家庄市高新技术产业的优势与潜力,以产业化为核心,优先发展医药产业、电子信息产业,努力培育新材料、现代农业和环保设备制造等新兴产业,使其成为石家庄市经济增长的支柱和产业发展的先导,成为京津高新技术产业的转化基地。

4.4.2 积极对接京津产业,促进保定的汽车、轻纺、食品和电子工业的发展

保定市围绕汽车、机电、轻纺和食品工业已形成了一定规模的产业基础,是河北省内重要的科研和高教基地,是仅次于石家庄的科技教育中心和省级旅游城市。^① 继续加强汽车支柱产业,建设京-津-冀零配件基地。在立足于自主研发的基础上,加强与北京、天津大企业横向、纵向的合作、联合,形成华北地区轻型汽车的生产基地和京津汽车产业零部件配套基地。^② 积极发展纺织业,与石家庄共同构建京津冀都市圈的纺织业基地。^③ 充分利用农副产品丰富的优势,积极发展农产品加工业,提高农产品和加工食品在京津大市场的占有率。^④ 发挥接近京津的优势,积极发展成套设备、配套设备的研发能力,延长电子制造业产业链,着眼于推动形成专业产业集群,培育特色优势产品,建成华北重要的电子制造产业生产和研发基地^[6]。

4.4.3 积极承接滨海新区的产业转移,壮大沧州的化学、能源、机械和食品工业

发挥现有的产业基础和港口优势,打造以化工和能源为核心的现代化重化工产业体系。加强与天津港、曹妃甸港的分工与合作,加快化工、杂货、集装箱码头和地方港码头群建设,不断完善黄骅港的港口功能,壮大与港口配套的物流产业。以县域特色经济、园区建设为突破口,推进城市化和现代化进程,带动沧州产业向沿海地区推进。

产业发展方向为: ^① 重点发展以盐化工、石油和天然气化工、煤化工为重点的三大化工产业链,提升产业的规模和附加值,构建京-津-冀都市圈的化学工业基地; ^② 承接滨海新区的产业转移,逐步培育形成以石油化工、盐化工、海产品加工、海洋运输、电力工业、现代物流为特色的临港产业体系; ^③ 加快产业集群的

商品住宅主因素定价模型研究

Study of Main Factor Model of Residential Property Pricing

魏海燕/WEI Hai-yan¹, 张文贤/ZHANG Wen-xian²

1. 吉林大学应用技术学院, 长春 130022

2. 复旦大学管理学院, 上海 200433

1. School of Applied Technology, Jilin University, Changchun 130022, China

2. School of Management, Fudan University, Shanghai 200433, China

[摘要] 在总结国内外关于商品住宅价格相关研究的基础上,同时考虑消费者需求、开发商供给以及市场影响因素,构建了包括住宅环境因素、住宅配套设施、住宅质量因素、住宅成本因素和住宅市场因素的商品住宅主因素定价模型,为房地产开发企业、中介机构和消费者更好地理解确定商品住宅的价格提供一种新的思路。

[关键词] 商品住宅; Hedonic 特征定价法; 市场定价法; 主因素定价模型

[中图分类号] F293.3

[文献标识码] A

[文章编号] 1000-7857(2006)11-0049-06

Abstract: The article first reviews studies of house price around the world, taking the needs of consumers in consideration, as well as house developer and market influence factors. The article provides a main-factors model of house pricing which includes house environmental factors, living establishment quality, house quality, cost and market factors. It will provide a new way for consumers, house developer, and house agencies to understand and judge the house price.

Key Words: house; Hedonic price model; marketing price method; main-factors model of house pricing

CLC Number: F293.3

Document Code: A

Article ID: 1000-7857(2006)11-0049-06

住宅是家庭消费中最重要、最特殊、最复杂、最敏感的商品。可以说,世界上没有两片相同的树叶,也没有两间完全相同的住宅。商品住宅基本上是一房一价。有许多因素影响其定价。住宅是家庭财产的主体,也是家庭消费的主体。因此,商品住宅的价格是家庭、地产商、政府等都十分关注的一个焦点问题。事实上,商品住宅的价格是由许多因素决定的。而对这些因素的深入分析,是确定房地产价格政策的科学依据和理论基础。因此,本文将从另一个侧面——商品住宅的定价模型来探讨商品住宅的定价问题,其目的有3个方面:①为房地产开发企业制定商品住宅价格提供需要参考的因素;②为房地产中介机构制定商品住宅价格

提供依据;③在相关信息透明的情况下,引导消费者根据自己的需求偏好和实际消费能力理性判断住宅商品的合理价格。

1 商品住宅定价国内外文献综述

1.1 国内文献综述

国内关于住宅商品房价格的研究起步较晚,目前主要涉及以下3个方面。

1.1.1 商品住宅的价格结构

王吓忠^[1](2002)认为:商品住宅的价格可分为成本价格、有效需求价格和市场价格。其中成本价格是从房地产开发商的角度来

收稿日期: 2006-09-20

作者简介: 魏海燕,女,上海国顺路670号复旦大学管理学院,博士生,主要从事人力资源管理、人力资本方面的研究;

E-mail: haiyanwhy@163.com

张文贤(通讯作者),男,复旦大学管理学院,教授,主要从事人力资本、人力资源管理、会计理论和市场营销管理方面的研究;

E-mail: search.me@263.net

发展,促进全市产业的发展水平。

5 结论

根据京-津-冀都市圈内不同地区产业发展现状、特征和发展趋势,以及不同地区在全国或都市圈中所承担的职能,同时考虑到生态、环境对产业发展的制约等因素,可把京-津-冀都市圈划分为4种产业类型区,且不同产业类型区在重点产业选择和发展方向上应各有侧重,形成一个相互联系和补充的产业分工体系。其中,京

津-廊坊地区要重点发展现代服务业和高新技术产业,石-保-沧地区主要发展现代制造业,而唐山和秦皇岛地区应突出重化工业的优化和升级,北部张-承地区则要强化生态产业的发展。

参考文献(References)

- [1] 郭鸿懋. 略论21世纪中国城市化发展的战略基点[J]. 城市研究, 2004(6): 3-6.
- [2] 王建. 美日区域经济模式的启示与中国“都市圈”发展战略的构想[J]. 战略与管理, 1997

(2): 1-15.

- [3] 王何,等. 我国三大都市圈发展比较研究[J]. 特区经济, 2003(6): 45-47.
- [4] 谭成文,等. 中国首都圈发展的三大战略[J]. 地理科学, 2001, 21(1): 12-18.
- [5] 胡建新. 立足东北亚发展京津都市圈外向型经济的若干设想[J]. 理论与现代化, 1995(2): 29-32.
- [6] 李国平,等. 首都圈结构分工与硬件战略[M]. 北京: 中国城市出版社, 2004.

(责任编辑 赵佳)