

- 商业用地仅占4%，但创造了半数人口的就业机会
- 闲置地块从1995年的约5.7万块减少到2006年的3.6万块
- 预计95%的新增住宅位于距地铁站点半英里以内区域，劳动和资源密集型工业降幅显著，减少经济发展对土地的消耗

看纽约如何解决土地供需矛盾

纽约市是美国最大的城市，位于东海岸，纽约州的东南部。狭义的纽约市由曼哈顿、昆士、布鲁克林、布朗克斯以及斯塔腾岛5个独立的“县”构成。根据美国人口普查局的估测数据，截至2011年7月，纽约市土地面积为785平方公里，总人口824.4万人。从人口规模和区域面积以及人口密度来看，布鲁克林区的人口最多，达253.26万人；昆士区的面积最大，为283平方公里；曼哈顿区的人口密度最高，高达2.72万人/平方公里。

有限土地难适应人口增长和产业发展

纽约市的辖区面积相对狭小，随着城市人口规模的不断扩大，土地紧缺的矛盾日益突出。据估计，在2010 - 2030年，纽约要解决额外70万人口的新增住房需求，在土地资源紧缺的条件下，要继续维持传统的生长模式和产业结构，显然已经不太可能。

纽约的地价在1977 - 1988年出现了大幅上升，1988年纽约地价相对全美城市地价的比率高达191%。之后虽有回落，但基本都稳定在150%以上。高涨的地价使得企业进入纽约的门槛较高，增加了生产成本，在一定程度上限制了纽约经济的发展。

纽约昂贵的地价在一定程度上成为纽约经济发展的制约因素，如何利用有限土地资源，来实现经济社会更好更快发展，成为一个迫切问题，这对城市的产业结构优化提出了更高的要求。

纽约的规划区域主要划分为三大类，分别是居住区、商业区和工业区。其中，居住区又可以进一步细分为低密度居住区、中密度居住区和高密度居住区。居住用地、商业用地、工业用地以及市政公用设施用地约占全市土地面积的65%左右，大约25%的用地属于开放空间，另外还有10%的土地空间被停车用地、闲置用地和其他混合用地所占据。其中，商业用地虽然所占比例仅仅只有4%，但是却创造了近400万个就业机会，土地利用高度集约。

1995 - 2006年，纽约市的闲置地块数量在快速减少，从1995年的约5.7万块减少到2006年的3.6万块。与此相应，土地的使用成本呈大幅度提高态势，从1995年的20美元/平方英尺提高到2006年的接近100美元/平方英尺。

总之，稀缺的土地资源和高昂的土地利用成本，已经成为纽约未来发展所面临的一个重要瓶颈。纽约如今的政区格局自1898年成立以来，已经保持了110多年的长期稳定，已经不太可能通过区划

调整来获得额外的土地空间。在现有发展空间越来越难以满足人口增长和产业发展需要的背景下，盘活存量、用好增量也就成为纽约市解决土地利用供需矛盾的必然出路。

解决土地供需矛盾的主要做法

在现有行政区空间难以突破的条件下，纽约市从多角度入手，充分利用规划手段和土地政策，在压缩传统产业、培育现代服务业的同时，确保了人气集聚和区域复兴，使有限的土地资源能够承载更多的人口和经济能量，走出了一条人口、资源、环境和经济协调发展的道路。

追求低碳，实施公交导向型战略。纽约在倡导公共交通出行，开展建筑节能、追求低碳经济方面不遗余力。目前，在距离地铁站点半英里以上的区域居住的居民仍然高达250万人，由于公共交通网络不够完善，部分居民只能转向小汽车出行，空气污染较为严重。

而通过优化当地的公共交通服务，寻求公交导向型开发模式，在公共交通枢纽附近确定一些重点开发区域，并尽可能为居民提供多种交通方式选择。这有助于改善居住区与商业区之间的可达性，提高居民生活质量和当地的吸引力。通过努力，纽约当前的温室气体排放量已经比2005年的水平降低了13%，可谓成效显著。

调整区划，提高土地利用强度。在纽约市，某些区域由于规划时间较早，土地利用低效，成为制约发展的一个障碍。为此，重新调整区划法规，提高土地利用强度，就显得较为迫切。纽约市牙买加地区就是一个典型的例子。该区域处于地铁J号线、Z号线、E号线以及机场地铁线的交会地带，共设有6个地铁站点。由于其区划密度指标早在1960年就已确定，至今没有改变，已经不能适应未来纽约发展的需要。为此，纽约考虑重新调整区划法规，并且对社区利益相关者、社区居民以及地方官员展开公众咨询活动，对这类低强度利用土地进行重新改造。

“棕地”再开发，合理利用历史遗留用地。纽约海岸线长达578英里，历史上船舶业和工业活动相当发达，而在二战后，工业地位却相对衰退。随着产业结构的不断优化和制造业撤离，遗留下大量废弃厂房和污染较为严重的地块。如何重新挖掘这类用地的潜力，成为一个现实问题。

当前，纽约市正在制定一系列庞大的再开发计划，在保留这类区域历史传统工业风貌的同时，结合用地格局的调整，进行居住、艺术空间、商业、开放空间等混合利用和开发改造。

选定机会区域，进行重点开发。纽约市根据可持续性、公交导向型开发以及步行可达性等原则，结合各区域的未来发展潜力与人口容纳能力，选取了若干机会区域予以重点开发。重点开发区域将成为未来纽约人口的重点导入区域，大约能够容纳35万套新增住宅单元。

2010 - 2030年，纽约预计将有95%的新增住宅位于距离地铁站点半英里以内的区域，通过住宅开发与交通设施建设之间的良性互动，可以在一定程度上改善纽约地铁的覆盖水平，减少居民对小汽车的依赖。

调整产业结构，减少经济发展对土地的消耗。自20世纪50年代以来，纽约市第二产业产值占GDP的比重以及第二产业就业人口所占比重开始呈下降趋势，第三产业所占比重显著加大。纽约曾是美国第一个制造业中心，但2000年纽约的制造业就业人数仅为上个世纪50年代的1/3，第二产业中传统工业的增长速度明显下降，劳动密集型和资源密集型工业部门下降幅度尤为明显，服务业所占比重大幅度上升，纽约作为国际商务中心、金融中心和公司总部中心的地位日益凸显。

1990 - 2000年，纽约各行业就业人数的变动来看，传统制造业不断衰退，10年时间里就业人口下降总量接近14万人。而诸如信息、科技、管理、废物处理、教育、医疗、社会服务、艺术、娱乐、休闲、住宿、餐饮等一些生产性服务业和生活性服务业的就业人数呈现大幅度上升势头，大约增长了25万人。

另据有关资料显示，从20世纪70年代起，纽约生产性服务业地位不断上升。1969 - 2000年，生产性服务业就业人数从95万增至203万，占就业人口比重从25%升至62%，生产性服务业的增加值也已占到全部服务业增加值总量的50%以上，而餐饮业、家庭服务业、零售业等传统部门发展较慢，新兴服务业正在逐步取代传统服务业而成为第三产业的主体。通过调整产业结构，既提升了生产性服务业在经济中的地位，也减少了经济发展对土地资源的消耗，可谓一举两得。(中国国土资源网) 