

城市产业结构与土地利用耦合关系研究

——以沈阳市为例

马安胜^{1,2},李诚固¹,刘双良³

(1.东北师范大学 城市与环境科学学院,吉林 长春 130021;

2.国家土地督察沈阳局,辽宁 沈阳 110136;3.天津商业大学 公共管理学院,天津 300134)

[摘要]研究目的:探讨城市产业结构与土地利用耦合关系。研究方法:数据统计法,文献资料法,综合分析法。研究结果:通过对沈阳市调研案例进行实证分析,城市共同发展的过程是城市中所包含的产业结构进行优化,合理利用城市土地的一个耦合过程。研究结论:土地利用和产业结构调整要具有战略性目标,城市土地置换与产业的结构性调整可以进行合理结合,从而减少城市土地资源的绝对使用量,提高土地使用效率。

[关键词]土地利用;产业结构;耦合关系

在对土地利用影响因素上,著名的美国学者雷利·巴洛维提出一个观点,也就是三重框架的观点。观点的主要内容就是,人们对土地的开发利用处于发生一个“三重框架”,内容有经济因素、自然生物因素和政策制度因素。这三种因素分别或者组合起来,对土地的开发利用与保护的人们行动造成重要的影响。除了这三种主要因素,经济制度、原先的产业结构、原有的建设布局和长远规划等因素对土地の利用也有着一定的影响。按照在土地利用成功的城市来看,成功的城市全部有机的将产业结构优化和对城市土地合理利用进行合理的结合。城市对土地合理的使用与进行产业结构优化都应该得到高度的重视。产业的选址,土地的定位,功能区域的划分,城市产业的可持续发展等因素都对城市土地利用效率产生一定的影响。同时,城市的土地使用分布对产业的设计规划和长远发展有着明显的影响,尤其是城市里企业的规模效益和利润水平。土地全利用有利于产业结构进行优化升级,反之,不合理的土地利用则会影响甚至于阻碍产业结构调整和优化升级。一个城市的土地利用水平与产业结构构成是衡量一个城市的宏观经济发展水平的重要指标。我国现在的经济发展主导方针就是现有产业结构进行优化升级。因此,对城市产业结构升级与城市土地合理利用之间影响关系,两者影响的具体机制,都有着现实的意义。

一、问题的提出:低效率城市土地利用和不合理配置

评价一个城市对土地的利用水平,评定的标准通常采用结构的使用效率和边际效率两个指标。前者表现出一个城市对其土地整体上利用并且配置能力,后者则表现在具体土地地块中的使用效率。现阶段,我国大部分城市的土地利用效率不高,具体地块上配置仍有欠缺,具体表现如下所述。

(一)产业结构效率水平还比较低

其实大多数城市现有土地利用密度相对较低。我国城市土地实际容量潜力还十分巨大。从我国大多数的城市上看,现有的已经利用土地容积率与国外先进城市相比还比较低。之所以出现这种情况,主要是我国在处理土地的使用当中,并没有从效益最大出发,与土地的市场规则有出入。

(二)土地的使用比例不均衡

在开始的计划经济为主导的时期,生产是当时的最重要的政策,而生活服务排在第二位,当时的国民经济发展重点放在工业建设上。工业产业是当时城市经济支柱产业,而服务性的商业、生活服务产业则急退居次要地位。经济构成也决定了当时土地的构成情况,工业用地是当时土地比例最高的,这种情况也影响了土地的使用效益和产出效益^[2]。有关单位的数据清楚表示,全部使用的土地61%被生产用地所占,其中工业企业占地为27.5%,与之相比。大多数国家中的

城市只有不到15%的土地用在生产用地,在欧美发达国家中,用于生产用地占全部用的比例甚至低于10%;用在服务行业相关的设施土地比例只占到利用土地的37%,而世界发达国家的城市规划中用地的比例超过了50%,这说明我国城市用于公路、广场、绿化、休闲的用地比例还偏小。

(三)现有的土地分配布局不够科学合理

现有的土地利用中,功能和区块的划分不够清晰,缺乏明显的区块,居住、服务和工业交叉分面。城市本来黄金地段被政府机关和生产企业大部分占用,生活小区相当一部分与生产企业相邻,而在居民小区周围分布着许多污染严重、噪音扰民的工业企业。

表1 中外城市用地结构比较

城市名称	居住用地	公共设施用地	工业用地	仓储用地	对外交通用地	道路广场用地	市政设施用地	绿化用地	其它用地
北京	26.3	15.2	17.8	5.4	4.5	7.6	4.2	9.5	9.5
上海	28.6	8.7	23	3.8	2.7	11.3	4.2	3.6	3.5
西安	44.3	18.6	24	4.2	6.4	0.7	0.7	0.6	0.5
杭州	22.8	20.1	22.2	5.2	9.1	7.2	5.2	4.9	3.3
汉城	62.5	9.7	1.5	n/a	n/a	22.6	0.6	3.1	n/a
伦敦	36.9	10.6	2.4	n/a	n/a	16.9	2.3	30.9	n/a

(四)土地的实际利用仍然比较粗放

从我国整体资源上看,可利用的土地资源并不十分充足,更为严重的是,既然在这种情况下仍然存在着大量浪费土地资源的情况。徐巨洲对我国的土地做出过预测,他认为现在的这种摊大饼的模式有可能2030年保持存在,如果不处理好,还有可能更长。

表2 我国不同规模城市人均用地情况

城市规模	全国城市平均	超大城市 200万 以上	特大城市 100~200 万	大城市 50~100 万	中等城市 20~50 万	小城市 20万 以下
人均用地	99.00	66.20	86.20	99.00	105.30	131.60

表3 沈阳市2009年各地类变化情况

一级类	二级类	减少	增加	净增减
		合计	合计	
农用地	耕地	37172.4	34787.3	-2385.1
	园地	660.4	0	-660.4
	林地	1726	0	-1726
	草地(扣除其他草地)	106	0	-106
	其他农用地(农村道路、沟渠、坑塘水面、设施农用地、田坎)	4801.1	2.8	-4798.3

(续表 3)

建设用地	城镇村工矿	338	44286.8	43948.8
	交通运输用地(扣除农村道路)	34.6	3634.3	3599.7
	水域及水利设施用地(水工建筑)	6.5	0	-6.5
未利用地	水域及水利设施用地(扣除水库水面、水工建筑、坑塘和沟渠)	8847.4	0	-8847.4
	其他草地	28814.4	0	-28814.4
	其他土地(扣除空闲地设施农用地和田坎)	221.1	0	-221.1

表 4 2009 年沈阳市耕地减少主要去向

单位:亩

行政辖区	耕地减少总计	农用地				建设用地			未利用地
		园地	林地	草地	其他农用地	城镇村工矿	交通运输用地	水利设施用地	其他土地
沈阳市	37172.4	0	0	0	2.8	34686.7	2482.9	0	0

表 5 沈阳市 09 年末各地类面积与 08 年末数据对照表

面积:亩

	耕地	园地	林地	草地	城镇村及工矿	交通运输用地	水利及水域设施	其他土地
2008 年	10237173.6	193375.5	2462751.8	498398.9	2560463.6	180323.9	336765.2	1282553.1
2009 年	11584132.2	139079.85	2320560.9	323594.1	2399035.5	696797.85	1519115.4	106227.75
净增减	1346958.6	-54295.65	-142190.9	-174804.8	-161428.1	516473.95	1182350.2	-1176325.35

从表 2 到表 5 中可以看出,我们可以从沈阳市国土规划局的数据发现土地对经济的贡献率是很高的。从数据上能够发现沈阳市现在的经济增长率对土地的依赖性是非常严重的,这种大量消耗资源占用的方式,会带来土地面积减少,农田减少,环境恶化,经济效益低等后果。

第一,土地的利用还没有充分挖掘。目前,土地闲置现象大量存在于我国的许多城市,一向被公认为土地利用极高的首都北京,在 1999 年北京市土地局调查中,2000 多万平方米土地闲置中没有投入使用,数字是非常震撼的。国内许多城市在征地后,缺乏前期规划和后期管理,导致土地超过实际需求,摆荒现象层出不穷。城市用地增长弹性系数上对城市的用地增长率与城市人口增长率之比,按照世界对土地合理利用的标准,当弹性系数在 1.12 左右时,城市对土地利用是合理的。国家土地局对包括沈阳等 31 个国内大城市用地进行了详细调查,调查的结果表明,31 个城市的平均多增长弹性系数竟然达到了 2.29,大大超过了通行的标准。数据表明,这些城市的土地利用是低效的,用地的增长大大超过了城市人口增长的速度,城市土地规划和利用低效不科学。近十年,我国的房地产业非常发达,与此同时,大量的空置商品房出现,这种土地资源的浪费,因为隐性而不为人所注意。

第二,土地的用途不合理。现在我国已经利用的城市土地模式是水平方向的平面延伸模式,没有进行立体空间扩张,充分利用的规划和实践都不够。黄金地段被大量效益低的政府机关和生产企业占用,大量低效、高耗能、高污染的工业用地和事业单位用地占据了城市中心区和高价地区大部分,这也造成优质地得不到充分利用或者土地闲置的不正常状况出现。同时,一些开发者在开发的过程中,对土地开发利用过度,却反而导致服务成本的大幅度增加,同时降低了土地的利用效率。可见,在我国现在的大多数的城市在对土地使用中,普遍存在区块划分不清,产业布局不明确,产业结构失衡、综合效益不高的问题。产业结构的调整同时,也提前规划好土地的用途的调整,并两者科学结合起来,才能取得更好的经济与社会效益。

二、产业结构演化和城市土地利用区位的关系

(一)地租与竞租函数的关系

实际地租受到土地利用区位位置的影响,表现主要为以下几个方面:(1)城市产业的分布原则,是地租的同心圈原则。市中心位置的地租体系最高,价格向郊区逐渐降低,一些价格内高外低的经济同心圈层就出现在城市中。按照支付地租的能力进行区分,由内向外类型为:零售产业、服装类企业、普通类型住宅、别墅产业。(2)生产企业按照地租的区位进行分布。区位不同,地理地形、各种自然条件而形成的差异性地租,从理论上讲,这种地租是级差地租,定义里,因为人为的建设而导致不同的地租,通常被归为级差地租。竞租地租和竞租函数这两种形式也同时存在土地的具体利用布局当中。竞租地租是指在获得一个区块的竞争当中,该块有可能获得的最高地租。而竞租函数是获得土地的企业或个人由于对所得土地位置认识,对于该块土地所愿意支付的土地租金在绝对数上差异的具体表现。

(二)产业演化与城市区位布局

有关产业布局与土地区位的理论最早可以追溯到屠能的《农业区位论》,屠能最大的贡献是把区位因素引入到土地

利用的研究中,清晰的说明了土地利用结构的形成过程。按照土地利用的形态和土地使用转型理论。在一定时期内,城市所包括的社会经济结构与城市的土地利用结构存在一定相应关系。产业经济学认为,产业结构的变化是社会发展最为直接的反映。城市产业结构的变化是土地利用结构改变的重要原因,同时也是促进城市整体发展的源动力,而土地使用结构是产业结构进行调整的必要物质基础。按照钱纳里、库兹涅茨、西姆斯的理论研究,工业化发展的不同阶段,也有着不同的产业和企业构成。在社会开始工业化时,产业的结构比较简单,土地的用途相对单一,城市占地小,集聚效应不够明显,而当工业化发展到中期阶段,城市的数量开始明显增加,市区的形状表现为带状或面状,城市包含的产业呈现多样化,土地的使用类型表现复杂化,城市职能加强,土地使用规模也逐渐增大,当工业化发展到后期,城市形状为网状,产业结构得到了充分优化,城市占地规模保持稳定,城市职能已经非常完善。

三、城市产业结构和土地利用耦合关系的思考

(一)土地利用和产业结构调整要具有战略性目标

土地资源是一种不可再生的资源,一旦确定要进行开发很难再次改变土地的使用属性。因此,调整城市的产业结构,安排土地利用上,制订者必须有战略性目标,合理的确定城市发展的目标和调整的方向,针对本身的优势和特点,科学的规划用地的分配,调整土地利用所占比例,以达到最大的经济效益。

城市在进行产业结构调整时,要以可持续发展为目标,建立城市自己的个性,重视土地的综合效益,规划要具有发展性和实效性,适应市场和社会的变化。

(二)城市土地置换与产业结构的调整要进行合理结合

对城市现有的产业结构进行调整中,将现在竞争力不强的原有产业进行转移,产业结构进行调整与城市土地置换密切相关。土地结构化调整是根据所在城市的优势和特点,根据土地的价值规律来处理,调整不合理的土地机制,以保持经济可持续发展为发展方向,调整城市土地现有的结构和配置,提高城市占有的土地综合利用效率,实现经济与社会效益共利的效果。从各国的发展经验上看,国内和国外一些城市在土地调整用途中都实现了双赢。以伦敦为例,在其工业化初期形成了沿着泰晤士河畔两侧的有非常特色的工业产业用地布局,这一格局极大地影响了伦敦黄金区位的土地使用效益。随着社会发展的需要,政府将原有的大企业迁走,原来的厂房改成宾馆等服务行业用途,这一地段也成为金融行业等服务行业竞相竞争的地段。我国的青岛市在土地调整中,把政府机关从黄金地段迁出来,迁出的地段用来服务性金融产业,获得了十分明显的经济效益,成功的实现产业的可持续性调整。国内外城市在土地用途的改变和产业结构进行结构性改变过程中,所获得的共同经验是:利用城市中心区所特有的地段优势,将服务性金融性产业向黄金地段聚集,第二产业配置在地市的外围。在土地结构性调整中,做到政府与民众双赢的最大效益。

(三)优化产业结构可以减少城市土地资源的绝对使用量

有关统计数据说明,2000~2010 年我国的第一、二、三产业年平均增长率分别为 3.5%、7.5%和 9%。到了 2010 年,第一产业占我国的国民经济中的比重已经下降至 10.3%,与之相比,第二产业的经济产出值在我国的国民经济的比例却飙升到 57.4%,这是非常惊人的。

(下转第 33 页)

2.关爱服务文化。乘务人员要像珍爱自己的眼睛一样,关爱“两舱”贵宾。要让贵宾有一种“两舱如家胜过家”的感觉,处处有人管,事事有人问。关爱服务是超过常人期盼所求的,关爱服务是贴心、舒心、顺心的服务。关爱服务要带着快乐的心去做,只有深切爱的倾注才能将工作做到尽善尽美。

(三)把握差异性服务

“两舱”差异性服务,是指对同处“两舱”同一空间的旅客因其个性、年龄、性别、需求等不同而对应提供的不相同、有差别的人性化服务。这是“两舱”服务中通过分析对象品位、联系因果关系、实现旅客与民航客运双方共赢的人文服务方法之一。其内在的本质要求就是在“两舱”规范服务的前提下,以存在和出现对象的不同实施“应变”的对应服务,而对应服务应是以看不见的文化意识为基础的主动性创新服务。相对“两舱”旅客比较少的特点,差异性服务是“两舱”服务中最佳的高品位、高效率服务方式之一。由于“两舱”旅客的特点,决定“两舱”服务的手段和方式应该注重强调差异性的个性化、人性化服务。

1.强调个性化文化。个性化服务是规范化、程序化服务的延伸,以存在和出现对象的不同灵活应对,会使服务更加细化,更加贴近旅客的要求,更能体现服务质量。由于旅客的需求千差万别,乘务人员通过对应“千差万别”的经验积累,就能适时抓住个性特点,发挥自我潜能,主动创造性地开展个性化服务工作,而恰到好处的个性化服务往往会取得事半功倍的效果。

2.体现人性化文化。人性化文化是以文化为基础、以人为本的服务。“两舱”人性化服务是在规范化服务、个性化服务基础上的升华,是最高层次、最高境界的服务,是周到细致、处处为乘客着想、以乘客为中心的服务。学历高、素质好、形象佳的爱航敬业的乘务员的精神风貌都会渗透出浓郁人文色彩的人性化服务。

(四)讲究精语言服务

服务语言是旅客对服务质量评价的重要标志之一,它包括乘务行业用语的基本规范,语言上的准确、鲜明、生动以及和气、文雅、谦逊、礼貌,交谈上的内容、范畴、方式、方法,以及延伸反映在形象上的文化底蕴、思想感情、服务意识和独具乘务行业特点的创造性、审美性、感染性等。在“两舱”服务过程中,语言应用切不可用绘画中的“写意”方法,一定要在斟酌三思基础上精雕“工笔”。在语言服务上多下功夫,掌握和应用艺术性语言。

1.委婉语言艺术。要善于活用委婉语言,忌讳语言简单生硬,杜绝使用否定句,切记不要直接向客人说“不”,道歉时更不要说“这不是我的问题……”。要学会用委婉的语气、婉转

的语句表达否定意思,可将富有亲情、礼貌的用语贯穿全部话语中,会让旅客感觉更加亲切。

2.仪态语言艺术。“两舱”乘务人员在与乘客交谈时必须保持精神饱满向上、充满活力,表情自然大方、温文尔雅,眼睛温情含笑、平视对方,动作准确到位、轻如流水,谈笑语意完整、语调轻柔、语调亲切、语速适中。还要做一名耐心的好听众,对谈话的内容做出积极的反应。

(五)精细餐饮品服务

餐饮品文化也是“两舱”服务文化的重要组成部分。国内“两舱”应借鉴国外餐饮品服务经验,在配餐质量、品味上下功夫,做精细、强特色,全方位打造餐饮品形象,提升我国航空公司参与国际民航客运竞争的实力。

1.创新视觉文化。在“两舱”旅客比较少的情况下,乘务员服务一般不推出酒类、饮料车,只是口头向旅客介绍机上的酒类饮料品种,“两舱”旅客因此没有了经济舱旅客随意选择饮料的方便。“两舱”餐饮服务应注重视觉冲击,为旅客配备印有餐饮品种图片的目录菜单,菜单上除了现在必要的文字介绍之外,还要印有提供的酒类、饮料、餐食品种等精美图片,并对一些中、西餐做一些出处、典故等趣味文化的介绍,让旅客对餐饮供应有直观的了解、形象的认识和文化的熏陶。

2.改进烹调文化。我国大部分民航机上的餐食不是炒出来的,而是用“所谓”西餐方式煮出来或炖出来的,与传统中国人的口味相去很远,国外旅客对此也有较多的微词。因此,建议民航客运在中餐制作上多下功夫,让来自海内外的旅客,在飞机上能够品尝到口味地道的烹炒中餐,展现中华美食文化。

综上所述,面对服务文化决胜未来的顾客经济时代,民航客运业的竞争优势就是各公司特有的服务文化优势,通过有效的服务文化建设,使服务理念外化于形、内化于心^[3],持续不断地激发员工的积极性和创造性,主动服务、用心服务、创新服务,以文化增色“两舱”服务,以服务创建高附加值的“两舱”品牌,这是民航客运实现利润最大化,在激烈的市场竞争中中盛不衰的强大动力。

[参 考 文 献]

[1] 付立红,邢小兰.创新服务文化,成就服务品牌[J].中外企业文化,2009(9).

[2] 陈继斌.浅谈提升“两舱”服务的有效途径[J].空运商务,2009(7).

[3] 沈巧云.建设服务文化,提升企业竞争力[J].东方企业文化,2011(7).

[责任编辑:李莉]

(上接第30页) 主要为服务性的第三产业占我国的国民生产总值的比例同时也增加到了32.3%。日本的一、二、三产业的土地的单位产出经济效率比重为1:100:1000。这说明产业结构的调整,一、二、三产业比例的变化,既提高了土地的单位收益,又降低了土地的绝对使用量,还提高了经济和社会效益。

基金项目:国土资源部“土地资源战略研究”课题。

[参 考 文 献]

[1][美]雷利·巴洛维.土地资源经济学—不动产经济学

[M].北京:北京农业大学出版社,1989:3—4.

[2] 邵华,徐国彬,张晋丽.浅议中国城市土地的集约化利用[J].资源科学,1999,21(3):59.

[3] 周诚.土地经济学原理[M].北京:商务印书馆,2003:379.

[4] 吕玉印.城市发展的经济学分析[M].上海:上海三联书店,2000:148—153.

[责任编辑:冯霞]