

# “城市失用地”的概念、 类型及其社会阻隔效应

何志宁

**摘要** 本文通过分析中国2010年发布的《城市用地分类与规划建设用地标准》，揭示了城市化中一个被长期忽视的问题：城市中没有经济社会价值的区域，提出了“零价值区”、“负价值区”概念及“城市失用地”假设。提出了不同于城市社会学范式性理论的城市空间区位价值理论的新视角，即：政府权力、个体利益、废墟经济、文化僻陋和生态歧视已成为城市化进程中出现“零-负价值区”和“城市失用地”的五个原因，及其后效——“城市社会阻隔效应”。提出了分析这一新用地问题的实证研究手段。

**关键词** 零-负价值区；城市失用地；城市社会阻隔效应

中图分类号 C912.81 文献标识码 A 文章编号 1001-8263(2013)04-0068-07

**作者简介** 何志宁，德国科隆大学社会学博士、东南大学社会学系副教授 南京 211189

## 一、土地的“失用化”与“城市失用地”概念假设

在城市功能分配和城市空间区位价值研究中，对于高度城市化下寸土寸金的市中心区，一个长期存在却被忽视或隐性的城市用地现象始终未被发现，这就是基于城市空间区位功能及土地价值的“零-负价值区”即“城市失用地”。这是当下高度城市化进程中新的土地使用和价值问题。

国外研究城市土地管理侧重两个问题：一是满足快速城市化所需的土地。围绕该目标，合理配置土地是关键。如由农业用地转为城市用地的过程中如何把握开发规则、进度和用地密度以保证其价值最大化？<sup>①</sup>如相比不加区别的混合使用，经过用途规划的土地的聚合价值是否有所增长？居民用地还是商业用地具备更大的价值增长率？<sup>②</sup>因而要提出合理的土地配置模型，考虑使用成本、开发效应、区域形状等因素。<sup>③</sup>二是为已高度城市化地区的再发展提供土地。如美国城市土

地主要由私人拥有，由私人决策主导市场，土地供给灵活、土地价格较低廉，但会导致城市基础设施不配套、形成蛙跳式城市空间发展模式等问题。<sup>④</sup>但美国城市土地管理具法律基础，注重将土地资源与资源节约、提升城市生活水平与控制城市规模相结合，<sup>⑤</sup>采取行政分区、市场机制与规划三大管理手段。<sup>⑥</sup>

国内对此问题的研究多从具体角度，即城市土地集约利用、城市规划和城市土地管理等层面进行。如认为城市土地具有城市功能性与整体性的特点，其使用是有偿的，通过作为级差地租性质的土地使用费来实现。<sup>⑦</sup>城市地价与城市规划是动态互动关系，城市规划及实施引导城市地价的动态发展，城市地价及动态变化制约城市开发及城市规划。<sup>⑧</sup>中国城市化进程中土地利用效率存在着区域差异和粗放特征，<sup>⑨</sup>需要对土地利用潜力做评估，<sup>⑩</sup>对城市土地集约利用进行系统分析<sup>⑪</sup>及其动力机制研究，<sup>⑫</sup>探讨提高土地使用效率的城市规划方法。<sup>⑬</sup>

上述研究宏观而体系化,但对城市中一些特殊却具普遍意义的无效益用地类型并未涉及,如政府部门用地、军事用地和废弃设施用地等,也未上升至理论范式水平,更未超越已有的相关理论。根据国家住建部2010年发布的《城市用地分类与规划建设用地标准》,诸如政府部门用地、军事用地、废弃设施、围墙圈地、硬化土地等多种具体的城市无效益用地仍未被发现和收入,本文将这类用地命名为“失用地”。

为此,本文从城市用地“失用化”出发,提出了“零-负价值区”概念和“城市失用地”假设<sup>①</sup>;认为政府权力、个体利益、无序经济、文化僻陋和生态歧视已成为高度城市化中出现大量“零-负价值区”即价值结构失衡性之“城市失用地”的五个原因;指出其“城市社会阻隔效应”。

从城市空间区位价值理论和地租理论看,城市土地总应具有一定价值。但一些被忽视的土地浪费事实说明并非如此,在高度城市化中寸土寸金的城市土地会有“零价值区”和“负价值区”。(1)零价值区,是指在城市中不创造经济价值、社会价值和文化价值的区域。从经济学的角度,这类区域有潜在使用价值,但商品价值暂且为零。但这样的零价值是相对的,该类城区一旦被改造、开发利用或体制转变等,会即时产生显性的经济价值、社会价值和文化价值。(2)负价值区,是指在城市中不但未创造正价值,反而由于各种原因出现负价值的区域。即对城市的经济、社会、文化发展起到负面和破坏作用的地区。产生负价值区的一般基本原因有体制原因、经济原因、生态原因、功能原因、社会原因、文化原因、自然原因和规划原因等。

在市场经济主导的现代城市,仍存在大量的“零价值区”和“负价值区”,并是普遍存在的事实。基于此笔者认为,“城市失用地”是指城市中心的“新边缘区”,即城市的特殊功能区和未开发及需要复兴的城区亦即城市“零-负价值区”。特指下列五大类十二种呈零价值和负价值的城市用地——价值结构性失衡之城市用地。

## 二、当前“城市失用地”的类型分析

基于机制性和结构性原因,笔者认为“城市失用地”即价值结构性失衡之城市空间有五大类十二种。

类型一 基于政府权力。因政治权力被滥用造成土地价值贬值。三种:政府部门用地;受权力保护的军事用地去功能化;非经济功能的指令性特权用地。(1)政府部门用地。这是计划经济时代单位办社会和当下公权力滥用的后果。它违反了基本的土地使用价值规律,是公权力保护下的土地资源的滥用和浪费。这既违背了古典文化生态学派理论关于城市区位依经济功能和实力分配土地资源的解释及地租理论的基本规律,也违反了文化生态学派的文化价值至上论。该类土地属于有使用价值而无经济价值、社会价值和文化价值的“零价值区”。(2)军事部门用地。在市中心的军事用地已成城市经济体中的“功能孤岛”,其区位存在与古典城市生态学派和文化生态学派的理论解释相悖,不产生经济功能、社会功能和文化功能。“陷于”闹市区的军事用地不受区位经社发展和地租规律的影响,是封闭隔离、去功能化的国有土地资源。因此,政府部门用地如政府机关大院、建筑设施用地和军队用地如军事行政区、军事设施、军营、军事基地在城市用地中的封闭性、独立性、排他性和非商品化的固化现象,只能从权力生态的角度作解释。(3)非经济功能的指令性用地。在公民意识淡薄的非公民社会或威权社会,政府公权力或有政经权力的经济实体滥用权力,占有城市中有文化-经济价值或生态价值的区位及其上的珍稀资源,如特权阶层的休闲疗养地,使这类土地成为无经济功能的“零价值区”。在政治功能强大的城市,政府强势部门越多,占用的稀有土地资源越多,“零价值区”也越多。在城市化进程中,城市公共资源日趋缺乏、社会仍存在不平等、政府不清廉、民众公民意识却提高,政府若仍以特权占用稀缺土地资源,只会激化社会矛盾,使这些象征权力符号的土地成为政治上的“负价值区”。

类型二 基于个体利益。经济个体或行政个

体在城市整体管理缺失的情况下,为着本位利益,局部占有城市稀缺土地资源,却未形成应有的使用价值,未能实现经济价值、社会价值或文化价值。两种:对属于公共物品的旅游设施的“私有化”;单位圈占囤积无效益的土地。(1)收费的城市休闲设施。源于落后的管理落后、能力缺乏和人的惰性,城市中的许多公共文体旅游设施通过高价门票被“私有化”。但基于游客的消费意愿和消费能力,设施的利用率不高,其经济、社会、文化潜力难以发挥,成为城市中的“零价值区”。(2)个体对土地的囤积。个体化的单位和企业申报土地时会尽量多获取,但过后并未对土地充分有效利用,闲置荒废,无任何功能。而市政部门也难以再收回。这包括房地产商圈占土地后无力或延后开发(炒地皮)造成的浪费(土地价值泡沫化)。基于个体对土地拥有权的私利追求造成了“零价值区”的出现。

类型三,基于无序经济。缺乏监管的“经济精英”政经权力膨胀、违反经济规律和法规所导致的地价贬值。三种:城市中属于强势经济集团利益的废弃老工业区;有使用价值但无商品价值(或高价无市)的房地产;产业业态呈低价值或负价值的生产用地。(1)废弃的老工业区。20世纪80年代初至90年代末,中国经济激增,以制造业为主的企业以其强大政经权力占用大量城市土地建设厂区、仓储物流设施和宿舍等。但由于企业无序发展、经营不善,加之竞争规律和市场萎缩后的企业衰落、业态转型和体制改革等原因,企业衰败,大片建筑废墟弃置。这类不再创造经济社会价值甚至污染环境、污染视觉的废置城区也属于“零-负价值区”。(2)低社会效益的房地产项目。在占用了城市和城郊的市中心、滨水区、森林绿地等大量珍惜土地后建起空置的或低入住率的只有产品价值(还不是商品价值)而没有使用价值的房地产,是没有社会价值的“零价值区”;而一旦房地产泡沫破裂或无房者暴动,则是“负价值区”。这类低经济社会效益的房地产地块凭借其垄断权和对权力的寄生与共谋,占有了最宝贵的土地资源,其单一居住功能不但不能实现,且挤压了城市其他功能的空间,从宏观和全局上已成

为经济领域的“负价值区”,引发新的住房分配不均以及“住房阶级”问题。(3)产业业态呈低价值和负价值的生产用地。污染严重和高能耗低产出的企业以及“灰黑色”产业链(如假冒伪劣品、地沟油和毒品的黑作坊等)所占有的生产用地。这在发展中国家城市中较为普遍。沃勒斯坦(Immanuel Wallerstein)世界体系理论(World System Theory)中的“灰色经济”会占据市中心大片地块,与低端业态和经济-刑事犯罪耦合,其生产用地就是“负价值区”。法律和道德难以控制和触及的这类城区也是犯罪的“城市黑洞”。

类型四,基于文化僻陋。封闭排他的壁龛意识或权力文化意识造成低地价。两种:城市不同社会群体或阶层基于集团利益、社会区隔和社区安全等建立的围墙围栏用地及附属地带;独立墙占地。(1)围墙围栏用地及附属地带。中国的机关单位、每个厂区、每个居民区、甚或每个家庭,在拥有自己的建筑群后,都会用混凝土、铁栅栏或护河圈围大片的土地,出现大量难以再集约利用的毫无价值的被权力固化的碎片化的土地。画地为牢的后果是:第一、围墙与护河本身面积和划归的“空余”土地使土地无效化,是大量不显性的“零价值区”;第二、罔顾城市规划整体性的隔断阻隔了城市空间的通达性和便利性,违反了勒·柯布西埃(Le Corbusier)城市道路通达性原则;第三、地理空间上的阻隔显性地转化为城市在政治、社会、经济和文化上的阻隔,甚至撕裂社会群体,强化社会分层和阶级冲突,影响社会稳定。(2)独立墙壁文化。独立墙壁文化是指国人在建房时,希望独家独院,一个惯习化却不合理的例子是:不管两家房子离得多近,都必须有独立墙壁,中间形成大量狭窄通道或空隙这不但重复建设、耗费资源、增加成本,并在积少成多中吞噬着土地资源,成为无经济社会价值的“零价值区”甚至为犯罪提供人造环境——“负价值区”(尤其在城中村)。这是个体炫耀财富和社会地位的土地消费模式,是个人经济权力在建筑形式上的表现,后果是形成大片零-负价值的“城市失用地”。

类型五,基于生态歧视。理念错误下城市规划师和政府权力的合谋滥用所导致的负价值区。

主要有两种: 规划造成城市生态环境恶化; 大面积去功能化的硬质地面使土地价值下降。城市建设中的“生态歧视”是对“人类中心主义”和对土地资源肆意掠夺的诠释。“生态歧视”在这里指城市管理者和规划者在城市建设过程中的错误理念对城市造成资源浪费和生态破坏, 出现“负价值区”。(1) 环境生态恶化使土地价值下降。因规划失当, 城市周边形成经济社会低度发展的工业区, 区内产业停滞萎缩、水体、空气、土壤持续重度污染, 绿地稀少, 公共服务设施缺乏。如不进行生态改造, 错失城市经济结构转型和产业升级机遇, 会成为大范围的“零 - 负价值区”。在产业调整、低碳环保、绿色宜居等新城市发展指标衡量下, 这类城区成为持续的城市“负价值区”——产值低、污染重、失业风险大, 难以改造为宜居社区。子系统或个体的权力滥用造就了对整体利益的破坏性后果, 是经济权对生态权、居住权和健康权的侵犯。(2) 大面积去功能化的城市硬质地面。大面积硬化的广场、路面、十字路口, 占用地表面积的高架路和过宽的人行道及其他人造路面。这些带有贪腐背景、以显示都市威权和官员政绩的硬质地面的使用价值却很低。城市大面积去功能化的硬质地面, 同样成为城市中的“零 - 负价值区”, 其恶果会随着城市化而加剧。这折射着城市管理局和规划者的权力欲、表现欲或错误的城市发展观。

综上所述, 五大类十二种的“零 - 负价值区”一般在城市中最好的区位, 但却是低效益用地, 不创造或少创造使用价值和商品价值, 其静态地价和动态地价都为零或负。

### 三、“城市失用地”的社会阻隔效应及实证研究手段

笔者认为, 现有的五大类十二种“城市失用地”会形成以下八种影响城市发展的城市社会阻隔效应, 这也是“城市失用地”的社会后效。即: 通达阻隔、社会阻隔、文化阻隔、经济阻隔、政治阻隔、生态阻隔、价值观阻隔和城市规划阻隔。这里的城市社会阻隔效应是指在一定的城市空间内, 形态、功能、性质完全不同的城市社会功能区在相

互间毫无相容关系与整合潜力的情况下, 将城市功能布局碎片化、私有化和对立化, 造成城市各子空间、子系统、子功能的区隔性、排他性和利己性。其结果是城市土地价值贬值, 社会问题增加。

通达阻隔	指因子系统、子功能的利益区隔和权力保护造成城区的碎片化、封闭性和排他性, 使得城市的整体性受损, 交通体系和区间通达性被非合理地阻断分割, 城市各子功能系统间的空间、功能、体系和社会心理也被分割。
社会阻隔	指连续的和单独破碎的单一性功能区——往往就是零 - 负价值区——会形成或强化城市社区中的社会分层与社会隔离, 甚而出现与城市整体功能体系相悖的特权社区和特殊社区, 使社会政治矛盾在城市特定背景下更显性化。
文化阻隔	指连续的和单独破碎的单一性功能区使城市社区中文化形态、文化传统和文化模式断裂和破碎。如被城市特权群体的利己功能割裂占用的历史文化景区, 使城市的历史、文化和传统的整体性、连续性和权威性受到破坏, 阻绝了公众进入传统历史文化的“入口”。
经济阻隔	指零 - 负价值区使作为人类生活形态中最具商业活力和经济价值的城市社区出现局地性和间歇性的经济停滞或经济衰退, 并使这些局地与周边和整体经济发展水平和进程脱节甚至阻滞了城市和区域的长远发展。
政治阻隔	指功能性质高度差异或扭曲的局地破碎社区的政治功能与周边乃至整个城市的政治文化氛围间有不可调和的政治异质性。甚而造成城市中不同政治思想和意识形态的区隔冲突。是城市空间区隔在精神意识层面上的区隔表现。
生态阻隔	指原本属于人类生存环境一部分的自然生态环境系统被非合理的和生态不友好的人工环境入侵、分割、排斥、异化、占据和驱离。使本属自然的人类生存于与自然生态隔绝的被污染的人工环境中; 自然环境的生态链被阻断, 导致植物链、动物链和微生物链在城市的瓦解崩溃, 被人工环境彻底取代。
价值观阻隔	指以上的社会、文化、经济、政治和生态的在城市社区空间中的破碎性阻隔, 会最终对城市居民的价值观和意识形态产生负面刺激, 尤其是对敏感度和受教育程度较高的社会群体, 激起他们的反抗。出现相对的负价值社区精神和亚政治文化群体。
城市规划阻隔	指以上七种阻隔的固化的结构性存在, 会对城市管理者和城市规划师在城市管理 - 规划过程中的自律和他律起作用的观念性阻隔。自律的观念性阻隔是指管理者和规划者对已有错误规划理念的固化和认同; 他律的观念性阻隔是指强势的城市局地功能区或权力 - 利益群体对城市管理者和规划者的超越法律公正的影响制衡作用。这样变异的自律和他律都使管理者和规划者不能按社会规律、生态规律、文化规律和经济规律依法进行科学的城市规划, 只能屈从或规避, 从而形成城市规划阻隔现象。这是在意识理念上的负价值效应, 是人们规划城市时产生的“思想黑洞”。

究其一般原因: 第一, 各单位的本位主义, 以权力圈地, 是权力占有的符号象征; 第二, 对社会和他人的不信任, 也是对地权、物权、财权缺乏安全感的表现; 第三, 是近乎动物自卫的习惯性反射本能; 第四, 是权力至上文化传统在现代城市中的僻陋体现; 第五, 因长期物质贫乏, 国人有囤积霸占的心理, 对城市中的稀缺资源——土地更是如此; 第六, 是蔑视自然环境的“人类中心主义”的

权力欲表现。

因此,与古典人类生态学派的帕克、伯吉斯和文化生态学派的费雷等较体系的城市功能观不同的是,笔者认为,城市的功能区虽然在宏观总体规划看是整体性的,但因为权力、文化、利益、理念等制度化和固化的作用,在实际城市发展中却是碎片化、封闭阻隔和社会对立的,其根源是城市中各种权力场和权力欲的作用使然。其社会阻隔表象的背后是权力间的阻隔,是权力文化生态和权力文化意识的表现。

但如宇宙中的黑洞一样,“城市失用地”也意味着潜在的经济-社会-文化能量,这对于高速城市化进程中对稀缺资源、尤其是稀缺土地资源的再生性利用,具有重大意义。大量存在的“零-负价值区”也意味着已开发城市中还存在经济、社会、文化领域的新机遇、新增长点和新发展空间。建议住建部编制新的《城市用地分类与规划建设用地标准》时,调研“城市失用地”这一类别,并编入标准体系。

在其研究思路:第一步,对“城市失用地”的定性分析和分类;对城市失用地的定量测算;对城市失用地潜在经济社会效益的估算与城市社会阻隔效应的估算。第二步,对“零-负价值区”概念、“城市失用地”和“城市社会阻隔效应”假设作理论分析。第三步,以城市社会学分析“城市失用地”的社会、经济、制度、文化、历史、心理根源,提出理论解释。

在研究方法上:鉴于部分“城市失用地”的特殊属性、归属单位的利益倾向,仅靠传统的调研手段很难获取这些地区的实际功效和面积;而“城市失用地”分布较广,进行大规模的人工实地测量不可行。具体的技术路线为:失用地性质区分→位置判定→遥感影像获取→失用地目视判别→失用地影像特征获取→遥感影像分类→人工或半自动的用地面积测算。在此实证分析的基础上,依据城市社会学、城市规划学和管理学的有关理论,进行深层分析。

随着人口增长和资源集聚基础上的高度城市化发展,“城市失用地”问题将日显突出,应将非合理占有的土地由“零-负价值区”转变为正价

值区,通过经济-文化-政策机制是可以做到的。只要摆脱权力文化意识,在理想的情况下,城市中的土地都可以由“零-负价值区”转变为正价值区甚至理性的叠加价值区,使高度城市化下的土地利用最大化和最合理化,消除一切形式的“城市失用地”,让城市充满可持续的活力和动力。

注:

- ①Richard J. Arnott and Frank D. Lewis, The Transition of Land to Urban Use, Journal of Political Economy: Vol. 87, No. 1 (Feb., 1979), pp. 161-169.
- ②Daniel P. McMillen and John F. McDonald, Land Values in a Newly Zoned City, The Review of Economics and Statistics: Vol. 84, No. 1 (Feb., 2002), pp. 62-72.
- ③Kenneth C. Gilbert, David D. Holmes and Richard E. Rosenthal, A Multiobjective Discrete Optimization Model for Land Allocation, Management Science: Vol. 31, No. 12 (Dec., 1985), pp. 1509-1522.
- ④丁成日《城市土地管理的国际经验和教训》,《国外城市规划》2005年第1期。
- ⑤魏莉华《美国土地用途管制制度及其借鉴》,《中国土地科学》1998年第3期。
- ⑥戚本超、周达《美国城市土地管理及对北京的借鉴》,《城市管理》2009年第12期。
- ⑦高映珍《论城市土地的有偿使用》,《中国社会科学》1987年第5期。
- ⑧陈立定、欧阳安蛟《试论城市地价动态变化与城市动态规划的互动关系》,《城市发展研究》2005年第1期。
- ⑨张良悦、师博、刘东《中国城市土地利用效率的区域差异——对地级以上城市的DEA分析》,《经济评论》2009年第4期。
- ⑩陈莹、刘康等《城市土地集约利用潜力评价的应用研究》,《中国土地科学》2002年第4期。
- ⑪渠丽萍、姚书振《城市土地集约利用的系统分析》,《城市发展》2004年第16期。
- ⑫王家庭、季凯文《城市土地集约利用动力机制研究》,《城市问题》2008年第8期。
- ⑬王晓川《运用规划手段不断提高城市土地使用效率》,《中国土地科学》2003年第4期。
- ⑭“城市失用地”为东南大学人文学院社会学系宋朋洋(硕士生)在与笔者讨论时提出,现为本文采用。特此说明并致谢宋朋洋女士。

参考文献:

- (1)詹姆斯·C. 斯科特《国家的视角》,社会科学文献出版社2012年版。

- (2) 刘易斯·芒福德《城市发展史一起源、演变和前景》,中国建筑工业出版社2005年版。
- (3) 乔尔·科特金《新地理—数字经济如何重塑美国地貌》,社会科学文献出版社2010年版。
- (4) 简·雅各布斯《美国大城市的生与死》南京:凤凰出版传媒集团,译林出版社2006年版。
- (5) 理查德·P. 格林、詹姆斯·B. 皮克《城市地理学》,商务印书局2011年版。
- (6) 彼得·纽曼、安迪·索恩利《规划世界城市—全球化与城市政治》,上海人民出版社2012年版。
- (7) 杰布·布鲁格曼《城变—城市如何改变世界》,中国人民大学出版社2011年版。
- (8) 保罗·诺克斯、史蒂文·平奇《城市社会地理学导论》,商务印书局2005年版。
- (9) 大卫·哈维《希望的空间》,南京大学出版社2006年版。
- (10) 凯文·林奇《城市形态》,华夏出版社2001年版。
- (11) 阿尔弗雷德·韦伯《工业区位论》,李刚剑、陈志人、张英保译,商务印书馆1997年版。
- (12) 哈贝马斯《公共领域的结构转型》,学林出版社1999年版。
- (13) 何肇发、黎熙元《社区概论》,中山大学出版社1991年版。
- (14) 蔡禾、张应详《城市社会学:理论与视野》,中山大学出版社2003年版。
- (15) 顾朝林《城市社会学》,东南大学出版社2002年版。
- (16) 帕克、伯吉斯、麦肯齐《城市社会学》,华夏出版社1987年版。
- (17) 高映珍《论城市土地的有偿使用》,《中国社会科学》1987年第5期。
- (18) 陈立定、欧阳安蛟《试论城市地价动态变化与城市动态规划的互动关系》,《城市发展研究》2005年第1期。
- (19) 高宜程、申玉铭、王茂军、刘希胜《城市功能定位的理论和思考》,《规划研究》2008年第10期。
- (20) 张良悦、师博、刘东《中国城市土地利用效率的区域差异——对地级以上城市的DEA分析》,《经济评论》2009年第4期。
- (21) 陈莹、刘康等《城市土地集约利用潜力评价的应用研究》,《中国土地科学》2002年第4期。
- (22) 渠丽萍、姚书振《城市土地集约利用的系统分析》,《城市开发》2004年第16期。
- (23) 王家庭、季凯文《城市土地集约利用动力机制研究》,《城市问题》2008年第8期。
- (24) 王晓川《运用规划手段不断提高城市土地使用效率》,《中国土地科学》2003年第4期。
- (25) 孟星《城市土地的政府管制研究》,《复旦学报》(社会科学版)2006年第3期。
- (26) 陈多长《中国现行土地管理体制:制度缺陷与改革思路》,《特区经济》2004年第8期。
- (27) 原玉廷、周娟《城市土地管理体制:变迁、缺陷及完善》,《理论探索》2010年第5期。
- (28) Richard J. Arnott and Frank D. Lewis, The Transition of Land to Urban Use, *Journal of Political Economy*, Vol. 87, No. 1 (Feb., 1979), pp. 161-169.
- (29) Daniel P. McMillen and John F. McDonald, Land Values in a Newly Zoned City, *The Review of Economics and Statistics*, Vol. 84, No. 1 (Feb., 2002), pp. 62-72.
- (30) Kenneth C. Gilbert, David D. Holmes and Richard E. Rosenthal, A Multiobjective Discrete Optimization Model for Land Allocation, *Management Science*, Vol. 31, No. 12 (Dec., 1985), pp. 1509-1522.
- (31) 丁成日《城市土地管理的国际经验和教训》,《国外城市规划》2005年第1期。
- (32) 魏莉华《美国土地用途管制制度及其借鉴》,《中国土地科学》1998年第3期。
- (33) 戚本超、周达《美国城市土地管理及对北京的借鉴》,《城市管理》2009年第12期。
- (34) 侯景新《城市区位价值评估研究》,《城市发展研究》2009年第10期。
- (35) 陈志刚、曲福田、黄贤金《中国工业化、城镇化进程中的土地配置特征》,《城市问题》2008年第9期。
- (36) 任绍斌《单位的分解蜕变及单位大院与城市用地空间的整合》,《规划师》2002年第11期。
- (37) 刘天宝、柴彦威《地理学视角下单位制研究进展》,《地理科学进展》2012年第4期。
- (38) 韩林飞、王晓川、吴浩军《国外首都城市发展及其中央政府用地布局形式》,《北京规划建设》2004年第4期。

(责任编辑:秦川)

## Empirical Study on “Urban Unused Land”

*He Zhining*

**Abstract:** By analyzing the Standard of Urban Land Classification and Planning for Construction issued in 2010, this paper reveals a long time ignored problem, the area without economic and social value in the city and proposes the concept of Zero-value area, negative-value area and the hypothesis of “Urban Unused Land”. The paper proposes a new perspective different from the urban space location value theory of urban sociology paradigm theory, that is, the government power, individual interest, stagnant economic, cultural blemish and ecological discrimination have become the five reasons for the occurrence of zero-value area and negative-value area, meanwhile, the urban social barrier effect is mentioned. In the end, the paper provides the empirical study method on the new problem of land use.

**Key words:** Zero-negative value area; urban unused land; urban social barrier effect

---

(上接第67页)

## Characteristic Cultural City Construction and City Characteristic Cultural Positioning in the Globalization Context

*Shao Yingping & Zhang Hongyan*

**Abstract:** Characteristic cultural city construction and city characteristic cultural positioning turns to be a possible path on the background of homogeneity competition in positioning in international regional community. According to the subject character of city sociology and case study in Changchun, this paper tries to research the city characteristic cultural positioning based on the city cultural consciousness both inside and outside, which is important to the construction and innovation of city characteristic competitiveness.

**Key words:** characteristic cultural city; city cultural consciousness; city positioning; city characteristic competitiveness