

# 当前国内城市土地集约利用研究现状及趋势展望

张 念, 肖荣阁

(中国地质大学(北京)地球科学与资源学院, 北京 100083)

**摘 要:** 作为缓解当前经济社会发展土地需求与耕地保护矛盾的根本途径,城市土地集约也是促进我国城市健康发展和可持续发展的必然要求。在介绍城市土地集约利用概念的基础上,本文简要回顾了目前国内外界对集约利用定性研究(包括其面临的问题及其必要性),以及城市土地集约利用的定量研究(包括评价方法和指标,体系的制定),最后指出当前国内城市土地集约利用研究存在的弊端和发展展望,并指出今后相关研究应该在三个方面亟待改善:①对城市土地集约利用概念的内涵界定有必要开展系统、综合的研究。②城市土地集约利用的应该更多开展微观及系统的研究、定量研究、综合性效益研究和系统性研究。③应该形成一套标准的评价指标体系和广泛适用的评价方法。

**关键词:** 城市土地集约利用; 趋势展望; 研究综述

**中图分类号:** F293.2 **文献标识码:** A **文章编号:** 1004-4051(2013)zk-0110-03

## Review of current studies and trend outlook of urban land intensive use

ZHANG Nian, XIAO Rong-ge

(School of Earth Science and Resources, China University of Geosciences (Beijing), Beijing 100083, China)

**Abstract:** As the cardinal route to relieve the conflict between land requirement of current economic and social development and arable land protection, the article gradually briefly introduces qualitative studies as well as quantitative studies of urban land intensive use of present research on the field. Finally, the article points that three aspects of the studies should be improved including: ① the studies of concepts and definition of urban land intensive uses should be deepened more thoroughly and extensively; ② there should be more systematic and quantitative studies and comprehensive and systematic studies of urban land intensive uses; ③ there should be a set of standard guideline system as well as a widely used method of criterion.

**Key words:** urban land intensive use; trend outlook; research review

目前,我国正处城市化的快速发展期,经济建设需要大量土地资源,同时我国的现实情况却是人多地少,存量土地极度不足。面对这两种尖锐矛盾,城市土地的集约利用问题就变得非常迫切。为解决这个棘手的问题,国土资源部和各级政府相继组织多次有关土地集约利用的调查和评价。本文计划对目前国内城市土地资源的集约利用研究状况综述回顾,并对未来研究趋势开展展望。

### 1 国内土地集约利用研究进展

国内有关城市土地集约利用的研究主要是从

定性研究和定量研究两方面展开的。其中定性研究主要包括:对城市土地集约利用的概念、内涵的讨论;城市土地集约利用方面的有关理论(如:土地报酬递减理论等)的研究;对目前我国城市土地利用中存在的问题分析及土地集约利用必要性的分析。定量研究主要包括:国内目前对这方面的定量研究主要集中在土地集约利用评价方法、土地集约利用评价指标体系以及途径研究。

#### 1.1 城市土地集约利用的定性研究

##### 1.1.1 城市土地集约利用的内涵和相关理论研究

土地集约利用的概念最早只针对于农村土地而言。最早对这个概念进行系统研究的是英国古典经济学家大卫·李嘉图,他认为在单位面积土地上投入较多的资金、先进技术等要素,以便获得更高的利润的一种经营方式<sup>[1]</sup>。随着人类社会的进

收稿日期: 2013-09-23

作者简介: 张念(1975—),男,山西太原人,讲师,中国地质大学(北京)地球科学与资源学院博士研究生,主要研究方向:土地资源合理利用与开发;

肖荣阁(1949—),男,吉林舒兰人,教授,中国地质大学(北京)地球科学与资源学院博导。

步,土地集约利用的概念逐渐被引入到城市研究中,产生了城市土地集约利用的概念。之后不断有学者对这个概念及内涵进行了深入而广泛的讨论,其中包括马克伟、肖梦、陶志红、邹玉川、刘卫东和朱林兴等。虽然其各自观点不尽相同,但基本上他们都认为,城市土地集约经营是指在科技进步的前提下,为取得更高的产品产量和负荷能力,把活劳动和物化劳动投放到一定面积土地上的经营方式<sup>[2-6]</sup>。

随着研究的深入,学者们对城市土地集约利用研究大致可以分为三大类:首先是对土地的开发利用应当尽力追求收效最大化,即通过加大存量土地的科技、劳动力和资金投入,增加土地的产出效率;其次是使城市土地布局 and 结构变得更加合理,各种利用途径和策略应当协调合作,土地利用应当走可持续的发展道路;最后,很多学者认为土地效益应当不仅局限在经济效益的实现,同时也应兼顾到土地利用中的社会效益和环境效益的多重目标的达成。

关于城市土地集约利用的理论基础,学界普遍认为韦伯等人的区位论、威廉·配第的土地报酬递减理论、地租地价理论和可持续发展理论可被认为是其主要理论基础,这些理论对于城市土地集约利用的研究起到了不可替代的重要作用。区位论关注的是社会经济活动的场所分布及其空间中彼此的关系,目的是探索出人类社会经济活动的空间规则,它主要包括农业区位理论<sup>[7]</sup>、韦伯的工业区位理论、克里斯塔勒的城市区位理论以及廖什的市场区位论<sup>[8]</sup>。作为土地集约利用的经典理论,土地报酬递减理论主要探讨投入与产出关系的规律。其基本内容是指在一定科技水平条件下,对同一块土地连续追加投资所得的回报会不断增加,但当投资超过某一界限后,报酬就会减少。实践中土地报酬递减理论具有十分重要的意义,它为各级政府和土地规划部门提供了要确定土地利用的最优模式和集约程度,以便我们能更充分地集约利用土地。地租理论首先由威廉·配第提出,他认为地租作为土地农作物所得的收入,其价值高低取决于土地肥沃程度、耕作技术先进程度和产地距离市场的距离。地租被分为绝地地租和级差地租两部分,马克思认为级差地租又可分为两种:级差地租Ⅰ和级差地租Ⅱ。前者是由土地肥沃程度和位置好坏所决定;后者是由连续增加投资引起的超额利润而引起的。地价作为土地所有权的价格,是土地所有权在经济上的体现方式。地价等于地租和还原利率的比值,

即地价是地租的还原。随着人们对生态环境意识的加强,可持续思想随即诞生。根据1992年“世界环境与发展”大会通过的《环境与发展宣言》和《21世纪议程》,可持续发展是以转变传统生产和消费方式、提高经济活动的效益以及资源节约和减少污染作为前提<sup>[9]</sup>。普遍认为,可持续发展思想作为城市土地集约利用的重要理论基础,两者密切相关。

### 1.1.2 城市土地集约利用问题及其必要性研究

学界普遍认为目前我国城市土地集约利用方面存在粗放低效等问题,比较突出的表现在以下几个方面:①城市发展规划不当,造成城市无限外延扩张,无论占地面积还是占地规模都过大,耕地占用问题也较明显,土地利用中的浪费问题特别突出;②总体来讲,城市土地利用配置缺乏合理性,杂乱无章的现象突出,宏观布局极少体现前瞻性,用地秩序混乱,造成城市各个职能发挥不当,影响城市土地的集约利用;③城市土地利用结构缺乏合理性,各类用地关系不平衡,建设用地比例偏高,生活用地比例过低,导致城市生活环境严重恶化;④城市人均占地数量偏高,存量地建设集约度偏低,容积率较低,致使相应的土地经济效益不高,城市土地利用潜力并未得到充分挖掘;⑤城市土地管理存在漏洞、土地市场缺少监管,存在投资过热、土地供应量过大等不合理现象,影响土地的集约利用<sup>[10]</sup>。

基于我国土地粗放利用的现状,许多学者提出了城市土地集约利用研究的必要性,归纳为:①城市土地集约利用是化解我国土地资源贫乏、人地关系紧张等突出矛盾的最优选择;②城市土地集约利用是加速我国城市化稳定良性推进和城市价值全面提高的重要渠道;③城市土地集约利用是改善我国土地利用中存在的粗放浪费的现象,增强土地管制的重大举措;④城市土地集约利用可以提升产业结构和加快粗放向集约增长方式的转变,是我国经济长期稳定、可持续发展的客观要求<sup>[11]</sup>。

### 1.2 城市土地集约利用的定量研究

国内目前对这方面的定量研究主要集中在土地集约利用评价方法、土地集约利用评价指标体系以及途径研究。

#### 1.2.1 城市土地集约利用定量研究评价方法研究

土地利用评价方法是城市土地集约利用定量评价的基础,这方面的研究也较多。在对常用的土地评价理论与方法介绍的基础上,学者们也尝试着运用这些方法分析我国的土地利用的实际特点。钱铭杰等认为按照所评价尺度大致可以分为三大类:①宏观尺度,主要针对某个城市土地集约利用

情况的分析。多用的方法大致包括德尔菲法主成分分析法、层次分析法、模糊理论评价法和多因素综合评价法。②中观尺度,主要针对城市中工业区、商业区、居民区和开发区用地的集约利用。模糊综合评价法、多用层次分析法、BP网络模型和人工神经网络模型。③微观尺度,主要针对宗地集约利用的评价研究,主要方法包括理想值修正模型、多指标综合评价法等<sup>[12]</sup>。

### 1.2.2 城市土地集约利用评价指标体系研究

作为城市土地集约利用评价的关键,土地集约利用评价指标体系,一直受到学界的重视。国土资源部曾颁布了《城市土地集约利用潜力评价技术方案》。一些学者认为分析评价指标体系建立的原则应该包括其科学性、动态性、整体性、层次性、地域性、前瞻性和可操作性等。有些学者则认为土地集约利用评价的指标应当以协调化、高效化和集约化作为主要目标,评价指标应涵盖四个方面内容:首先是环境污染指标和城市绿化状况等;其次是土地投入和土地利用强度等;第三是土地报酬产出指标等;最后是应该包括城市土地集约利用的可持续程度。

## 2 城市土地集约利用研究趋势

结合以上分析,不难看出我国目前的城市土地集约利用研究取得了可喜的成绩,但仍然存在一些问题有待改进。例如研究主要涉及城市土地资源集约利用中存在的问题、必要性、集约利用方式和手段等定性研究。实证性的评价指标体系确立等定性研究、以及城市土地集约利用方式稍显不足。具体来讲应该在三个方面亟待改善:①对城市土地集约利用概念进行内涵界定,有必要开展系统、综合的研究。②城市土地集约利用的定性研究、单项指标研究较多,侧重于从宏观角度阐述土地集约利用的必要性和土地粗放利用在宏观形态上的表现,微观及系统的研究成果较少,定量研究、综合性效

益研究和系统性研究缺乏;应加强对土地粗放利用造成的社会、环境及生态的综合影响研究。③农业土地评价理论和实践较强,而城市土地集约利用理论研究成果尚不系统、不完整,没有形成一套标准的评价指标体系和广泛适用的评价方法,相关研究多侧重于劳动、资本、技术密集型的土地利用研究,但城市土地集约利用是一个动态、连续的概念,随着社会、经济和环境的发展,其涵义和表现将不断变化,应积极开展结构型、生态型土地集约利用研究<sup>[13]</sup>。

## 参考文献

- [1] [英]李嘉图,政治经济学及赋税原理[M].北京:商务印书馆,1962.
- [2] 马克伟.土地大辞典[M].长春:长春出版社,1991.
- [3] 肖梦.城市微观宏观经济学[M].北京:人民出版社,1993.
- [4] 陶志红.城市土地集约利用几个基本问题的探讨[J].中国土地科学,2000,14(5):1-5.
- [5] 邹玉川.靠中国的地养中国人:关于耕地总量动态平衡的新思考[N].中国土地,1996-6-25(1).
- [6] 刘卫东.土地资源学[M].北京:百家出版社,1994.
- [7] 朱林兴.简论城市集约用地[J].华东经济管理,1998,13(2):26-27.
- [8] 许学强,周一星,宁越敏.城市地理学[M].北京:高等教育出版社,1995:120-124.
- [9] 国家环保局译.21世纪议程[M].北京:中国环境科学出版社,1993.
- [10] 韩学山,郝光前,徐峰,等.城镇化进程中的土地集约利用问题与对策[J].山东省农业管理干部学院学报,2011,28(6):23-25.
- [11] 刘成刚,孙翠兰.当前我国城市土地集约利用存在的问题和对策[J].资源论坛,2005(4):10-11.
- [12] 钱铭杰,王绪龙,孙玉晶,等.土地集约利用评价方法研究综述[J].资源开发与市场,2012,28(6):529-530.
- [13] 章牧,骆培聪,颜志森,等.城市土地集约利用评价——以福建省福州市为例[J].福建师范大学:自然科学版,2001,17(4):105-109.