

建设用地节约集约利用研究丛书

主 编 刘子利 蔡云鹏

副主编 路 红 张志升 张志强

# 建设用地节约集约利用机理研究

宋 娟 江曼琦 张 伟 著

南开大学出版社

宋娟

南开大学出版社

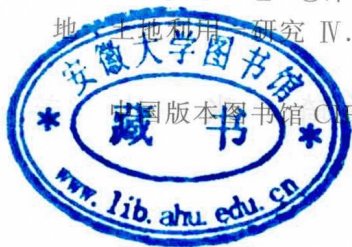
天津

图书在版编目(CIP)数据

建设用地节约集约利用机理研究 / 宋娟, 江曼琦,  
张伟著. —天津: 南开大学出版社, 2015.8  
(建设用地节约集约利用研究丛书)

ISBN 978-7-310-04867-0

I. ①建… II. ①宋… ②江… ③张… III. ①城市土  
地… ②土地利用… 研究 IV. ①F299.2



中国版本图书馆CIP数据核字(2015)第181026号

版权所有 侵权必究

南开大学出版社出版发行

出版人: 孙克强

地址: 天津市南开区卫津路94号 邮政编码: 300071

营销部电话: (022)23508339 23500755

营销部传真: (022)23508542 邮购部电话: (022)23502200

\*

天津午阳印刷有限公司印刷

全国各地新华书店经销

\*

2015年8月第1版 2015年8月第1次印刷

230×155毫米 16开本 16.75印张 238千字

定价: 45.00元

如遇图书印装质量问题, 请与本社营销部联系调换, 电话: (022)23507125

## 建设用地节约集约利用研究丛书编委会

主 编：刘子利 蔡云鹏

副主编：路 红 张志升 张志强

编委会成员：张晓洁 马廷富 赵元强 李红军

阮柏林 张振东

## 序

随着工业化和城镇化进程的不断加快，我国人多地少、资源相对稀缺的基本国情使得建设用地的供给与需求两者之间的矛盾日益尖锐。尤其在生态环境日益脆弱的今天，节约集约利用土地资源是化解这一矛盾的必然选择，也是摆在我们面前的重要课题。

国家高度重视土地资源的节约集约利用问题，2004年《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）提出“实行强化节约和集约用地政策”，2008年《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）指出“切实保护耕地，大力促进节约集约用地”，同年，《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》（党的十七届三中全会通过）中明确提出实行最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度。为了更好地落实国家的战略部署，国土资源部开展了大量工作，包括积极建立土地利用评价考核制度，定期开展开发区土地集约利用评价和城市建设用地节约集约利用评价等，这些工作成果已经作为科学用地管地、制定相关用地政策的重要依据。

近年来，天津市先后开展了3轮开发区土地集约利用评价和2次城市建设用地节约集约利用评价工作，为摸清开发区和中心城区建设用地集约利用情况奠定了坚实基础。更重要的是，在上述实践过程中，天津市围绕节约集约利用土地，不断进行理论思考、实践探索和总结提升。天津市国土资源和房屋管理研究中心组织骨干力量完成的“建设用地节约集约利用研究丛书”，就是其近年来理论思考和实践研究的结晶。

该套丛书以科学发展观为指导，以经济学分析为基础，揭示了建设用地节约集约利用的内在机理、实现路径，探究了建设用地节约集约利用评价和潜力测算的理论与方法，通过天津实践，系统总结和反

## 2 建设用地节约集约利用机理研究

思天津市建设用地节约集约利用评价实践经验,并进一步尝试研究构建了城市建设用地节约集约利用的制度建设体系。丛书由4本构成,分别是《建设用地节约集约利用机理研究》《建设用地节约集约利用评价和潜力测算的理论与方法研究》《天津市建设用地节约集约利用评价的实践与反思》以及《城市建设用地节约集约利用制度体系建设与实践》,既包括建设用地节约集约利用的基础理论研究,也涉及相应的评价实践工作,并系统研究了制度保障和体系建设问题,彼此间既相对独立又互为联系。整套丛书所呈现的理论研究和实践成果不但有效呼应和验证了国家系统部署开展的建设用地、开发区土地节约集约利用评价工作,也结合天津实际系统地、理性地进行探索实践,既承接国家要求,又体现地方特色。

作为最早开展建设用地节约集约利用评价的试点城市之一,天津市积累了大量的实践经验,通过本套丛书系统性地探索和反思土地节约集约利用的相关理论和方法,对我国指导建设用地节约集约利用实践和研究具有重要的意义。衷心希望该套丛书出版,能够吸引更多有识之士投身到土地节约集约利用的理论与实践研究中来,在全国范围内涌现出更多的优秀成果。

林 坚

于北京大学

2015年2月8日

南开大学出版社网址: <http://www.nkup.com.cn>

投稿电话及邮箱: 022-23504636    QQ: 1760493289  
QQ: 2046170045(对外合作)

邮购部: 022-23507092

发行部: 022-23508339    Fax: 022-23508542

南开教育云: <http://www.nkcloud.org>



App: 南开书店 app



南开教育云由南开大学出版社、国家数字出版基地、天津市多媒体教育技术研究会共同开发, 主要包括数字出版、数字书店、数字图书馆、数字课堂及数字虚拟校园等内容平台。数字书店提供图书、电子音像产品的在线销售; 虚拟校园提供 360 校园实景; 数字课堂提供网络多媒体课程及课件、远程双向互动教室和网络会议系统。在线购书可免费使用学习平台, 视频教室等扩展功能。

# 目 录

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| 序                                 | 1   |
| 第1章 导 论                           | 1   |
| 1.1 问题的提出与现实意义                    | 1   |
| 1.2 国内外研究状况                       | 6   |
| 1.3 研究内容与结构                       | 16  |
| 第2章 建设用地与建设用地节约集约利用概念和内涵          | 19  |
| 2.1 建设用地的内涵、特点和类型                 | 19  |
| 2.2 建设用地节约利用的含义                   | 26  |
| 2.3 建设用地集约利用的内涵                   | 30  |
| 2.4 建设用地集约利用与节约利用概念辨析             | 37  |
| 2.5 建设用地节约集约利用水平的测度指标             | 39  |
| 第3章 土地市场竞争中的建设用地节约集约利用机理          | 42  |
| 3.1 建设用地的供给                       | 42  |
| 3.2 建设用地的需求分析                     | 49  |
| 3.3 建设用地的地租与价格                    | 62  |
| 3.4 要素投入视角的建设用地节约集约利用路径           | 76  |
| 3.5 土地用途转换中的建设用地增量决定              | 81  |
| 第4章 城市建设用地节约集约利用的特征与运行机理          | 84  |
| 4.1 竞标地租理论与城市建设用地结构和集约度的形成        | 84  |
| 4.2 城市经济增长与城市土地集约利用               | 94  |
| 4.3 城市产业结构、用地结构与城市建设用地的<br>节约集约利用 | 99  |
| 4.4 城市人口、居民收入、土地供应与居住用地集约利用       | 109 |
| 4.5 城市建设用地再开发与城市建设用地节约集约利用        | 116 |

|                                           |     |
|-------------------------------------------|-----|
| 第 5 章 基于科学发展观的建设用地节约集约利用临界点 .....         | 121 |
| 5.1 建设用地过度节约集约利用的效益损失 .....               | 121 |
| 5.2 科学发展观下的建设用地节约集约利用的目标 .....            | 129 |
| 5.3 生态环境约束下的土地资源配置 .....                  | 135 |
| 5.4 城乡统筹发展视角下的建设用地配置 .....                | 145 |
| 5.5 可持续的代际土地资源配置 .....                    | 158 |
| 5.6 提升居民生活质量和整体结构效率最大化的土地资源<br>合理配置 ..... | 160 |
| 5.7 小结 .....                              | 163 |
| 第 6 章 建设用地资源配置中政府作用的边界 .....              | 164 |
| 6.1 资源配置方式及其选择 .....                      | 164 |
| 6.2 土地资源配置中的市场失灵 .....                    | 167 |
| 6.3 土地资源配置中的政府失灵 .....                    | 174 |
| 6.4 中国土地市场的市场失灵和政府失灵 .....                | 177 |
| 6.5 土地资源配置中政府的作用和职能 .....                 | 188 |
| 第 7 章 土地规划与管理对土地节约集约利用的作用与绩效 .....        | 194 |
| 7.1 规划在土地资源配置中的地位和作用 .....                | 194 |
| 7.2 建设用地的总量控制与土地节约集约利用 .....              | 203 |
| 7.3 容积率管制与土地集约利用 .....                    | 215 |
| 7.4 用途管制与土地集约利用 .....                     | 230 |
| 第 8 章 结 论 .....                           | 236 |
| 参考文献 .....                                | 244 |
| 后记 .....                                  | 256 |

## 第1章 导论

土地是民生之本、发展之基，是人类生存发展必不可少的要素。17 世纪的英国经济学家威廉·配第在《赋税论》中指出：“劳动是财富之父，土地是财富之母。”<sup>①</sup>马克思充分肯定了配第的论断，并进一步指出：“土地是一切生产和一切存在的源泉。”<sup>②</sup>土地的不可再生性，决定了保护土地、促进土地的节约集约利用对保障国家粮食安全，维护社会和谐稳定，促进经济社会全面、协调、可持续发展都具有十分重要的意义。

### 1.1 问题的提出与现实意义

1.1.1 愈加尖锐的人地矛盾对建设用地节约集约利用提出了严峻的挑战

我国国土面积约 960 万平方公里，仅次于俄罗斯和加拿大，是世界上第三大国，其中陆地面积仅次于俄罗斯居世界第二位，但山地多、平地少，约 60% 的陆地为山地和高原，是一个土地辽阔、适宜生产生活的陆地国土较少、可供大规模高强度开发的国土有限的国家。根据全国主体功能区规划，适合大规模、高强度工业化、城镇化开发的陆地国土面积只有约 180 万平方公里。<sup>③</sup>同时，我国又是一个人均耕地

① 威廉·配第. 赋税论[M]. 北京: 商务印书馆, 1972: 71.

② 马克思, 恩格斯著. 马克思恩格斯全集(第 12 卷)[M]. 中共中央马克思恩格斯列宁斯大林著作编译局, 译. 北京: 人民出版社, 1962: 757.

③ 国务院. 国务院关于印发全国主体功能区规划的通知. (国发〔2010〕46 号)[EB/OL]. [2011-06-08]. [http://www.gov.cn/jzwgk/2011-06/08/content\\_1879180.htm](http://www.gov.cn/jzwgk/2011-06/08/content_1879180.htm).

少、优质耕地少、耕地后备资源少的国家。截止到 2009 年 12 月 31 日,全国耕地 135.385 万平方公里,园地 14.812 万平方公里,林地 253.95 万平方公里,草地 287.314 万平方公里。<sup>①</sup>尽管第二次调查耕地数据比基于第一次调查数据逐年变更到 2009 年的耕地数据多出 13.587 万平方公里,但是我国人均耕地少、耕地质量总体不高、耕地后备资源不足的基本国情没有改变,中国人均耕地已降至 1.52 亩,不到世界人均水平的一半。有相当数量耕地需要根据国家退耕还林、还草、还湿和耕地休养生息等安排逐步调整;有相当数量耕地受到中、重度污染,大多不宜耕种;还有一定数量的耕地因开矿塌陷造成的地表土层破坏,或因地下水超采,正常耕种已受到影响。近几年我国粮食产销和供求的结构性矛盾依然尖锐,对国际市场的依赖性也越来越大,耕地保护的约束依然很紧。除农业用地外,第二次调查数据显示,全国因草原退化、耕地开垦、建设占用等因素导致草地减少 10.667 万平方公里;具有生态涵养功能的滩涂、沼泽减少 10.7%,冰川与积雪减少 7.5%;局部地区盐碱地、沙地增加较多,生态承载问题比较突出。<sup>②</sup>随着我国环境问题的愈加突出,完善生态修复制度,持续加大生态文明建设力度,扩大绿色国土空间,增强固碳能力,必须对具有生态功能的耕地、林地、草地等予以全面管护,生态用地对于建设用地的约束也愈加凸显。按照国家的规划测算,扣除必须保护的耕地和已有建设用地,今后可用于工业化、城镇化开发及其他方面建设的面积只有 28 万平方公里左右。<sup>③</sup>

此外,尽管自 20 世纪 70 年代来,我国实行了严格的计划生育政策,但因人口基数庞大,总人口仍然持续增长,2012 年末总人口达 13.54 亿。未来我国人口仍将保持一段长期的增长,总人口将在 2033 年达到峰值 15 亿左右,<sup>④</sup>人口增加必然带来对生活居住用地需求的增加。与

① 胡其峰. 第二次全国土地调查成果公布[N]. 光明日报, 2013-12-31 (04).

② 胡其峰. 第二次全国土地调查成果公布[N]. 光明日报, 2013-12-31 (04).

③ 国务院. 国务院关于印发全国主体功能区规划的通知(国发〔2010〕46号)[EB/OL]. [2011-06-08]. [http://www.gov.cn/jzwgk/2011-06/08/content\\_1879180.htm](http://www.gov.cn/jzwgk/2011-06/08/content_1879180.htm).

④ 国家人口发展战略研究课题组. 国家人口发展战略研究报告 2012[R/OL]. [2007-01-11]. [http://www.gov.cn/gzdt/2007-01/11/content\\_493677.htm](http://www.gov.cn/gzdt/2007-01/11/content_493677.htm).

此同时,我国目前整体上处于城镇化、工业化快速推进阶段,经济发展对于产业用地的需求依然强劲,对能源安全保障、便捷物流服务和各类生活、生产设施保障要求越来越高,对城镇用地需求将持续上升。随着人口的增长和经济总量的扩大,人多地少、人地矛盾、资源环境压力将日益突出。特别是近几年,人口、工业化和城镇化3个高峰期的同时到来,更加剧了土地需求的矛盾。

我国适宜建设用地空间的稀缺,各类用地与建设用地相争的矛盾加剧,对于建设用地的节约集约利用提出了严峻的挑战。在这种情况下,珍惜和合理利用土地,一方面要依法保护耕地、保障基本农田、保护农民合法权益;另一方面还要千方百计保障我国经济社会发展对建设用地的合理需求。针对这些问题和人多地少的国情,如何高效集约利用有限的土地资源,协调好土地利用与人口增长、经济发展、城市化、粮食安全和生态环境这些因素之间的关系成为焦点和核心问题。我国土地资源的国情决定了我国必须走空间节约集约的发展道路,只有充分地了解土地利用的规律,提高土地利用效率,走节约集约用地之路,才能应对国土开发空间不足的严峻挑战。

### 1.1.2 全面深化改革对土地管理制度和政策体系创新提出了新的要求

人地矛盾是中国社会经济发展中一直存在的问题,为此,新中国成立之初,党和国家就高度关注建设用地节约集约利用问题。1953年《中央人民政府政务院关于国家建设征用土地办法》第四条规定:“凡征用土地,均应由用地单位本着节约用地的原则,提出征用土地的计划量。”<sup>①</sup>随后在20世纪50年代后期的社会主义建设时期,建设用地节约利用一直被作为中央政府施政的重点。如在1956年《国务院关于纠正与防止国家建设征用土地中浪费现象的通知》中,就要求节约用地,并纠正和防止土地资源浪费;在1958年国务院颁布的《国家建设征用土地办法》中,再次强调了“国家建设征用土地,必须贯彻节约

<sup>①</sup> 新华社. 中央人民政府政务院关于国家建设征用土地办法[J]. 新黄河, 1953(12): 12~14.

用地的原则”。在随后的“大跃进”和“文革”时期，受“左”的思想影响，我国社会经济秩序受到严重破坏，建设用地节约利用问题亦被长期搁置。

1978 年改革开放之后，我国社会经济发展步入正轨，土地节约集约问题再次成为国家发展中重点关注的问题。1986 年颁布的第一部《中华人民共和国土地管理法》中明确规定，“国家建设和乡（镇）村建设必须节约使用土地”。其后，1995 年党的十四届五中全会提出“转变经济增长方式”，实现经济增长由粗放型向集约型转变，其中对土地资源利用方式的转变是经济增长方式转变中的重要内容。1998 年修订的《中华人民共和国土地管理法》明确了整体管控的规划机制，采取以耕地保护为目标、用途管制为核心的土地管理模式，这一约束机制根据我国人多地少的基本国情，把粮食安全和耕地保护摆在首要地位。

进入 21 世纪后，随着我国经济的高速增长、人口不断增加以及城市化进程加快，土地资源约束和需求日增的矛盾更为凸显。为此，党中央和国务院更为重视节约集约用地的问题，陆续发布了一系列的通知、条例和法规。2004 年《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）中，第十六条规定提出要“实行强化节约和集约用地的政策”，并把节约用地放在首要位置，严格控制建设用地增量，盘活存量。文件强调要“切实保护耕地，大力促进节约集约用地，力争走出一条建设占地少、利用效率高的符合我国国情的新型土地利用道路”。2008 年《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号）指出“切实保护耕地，大力促进节约集约用地”。同年，《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》（党的十七届三中全会通过）中明确提出实行最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度，并且要求建立土地利用评价考核制度，定期开展开发区土地集约利用评价和城市建设用地节约集约利用潜力评价，作为科学用地管地、制定相关用地政策的重要依据。2009 年，国土资源部等部委发布和实施《单位 GDP 和固定资产投资规模增长的新增建设用地消耗考核办法》，同时积极开展国土资源节约集约模范县（市）创建活动，有力促进了建设用地节约集约利用激励机制的形成。2013 年 10 月，

国土资源部在《节约集约利用土地规定(草案)》中规定:“国家对新增建设用地实行总量控制。下级土地利用总体规划确定的新增建设用地总量不得突破上级土地利用总体规划确定的控制指标。”

总的来看,在改革开放至今30余年的探索与实践中,我国通过不断减少土地行政划拨,增加有偿出让体系,逐步建立起了以市场机制为基础的土地资源配置方式,大大提高了建设用地的利用效率。然而,过去的30年中,伴随着社会经济发展与工业化进程的加快,我国建设用地增长趋向于快速扩张的趋势,土地开发呈外延平面式扩张趋势,忽视了内涵立体的综合开发与利用,带来土地的低效率利用。1996~2012年,全国建设用地年均增加724万亩,其中城镇建设用地年均增加357万亩;2010~2012年,全国建设用地年均增加953万亩,其中城镇建设用地年均增加515万亩。2000~2011年,城镇建成区面积增长76.4%,远高于城镇人口50.5%的增长速度;农村人口减少1.33亿人,农村居民点用地却增加了3045万亩。<sup>①</sup>土地利用粗放的状况并没有得到根本的遏制。面对日益严峻的人地矛盾和环境问题,需要进一步完善土地管理制度,建立起良好的促进土地节约集约利用的机制。

土地具有民生之本、发展之基的重要性,使得国家将节约集约用地作为加强生态文明建设、全面深化改革的重要抓手。2013年5月24日,习近平总书记在中央政治局第六次集体学习时,明确提出“坚持节约资源和保护环境基本国策,努力走向社会主义生态文明新时代”,再次要求大力节约集约利用资源,推动资源利用方式根本转变,加强全过程节约管理。与此同时,我国正进入一个全面深化改革的新时期。按照中国共产党第十八届中央委员会第三次全体会议通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》,在新一轮改革中,“经济体制改革是全面深化改革的重点,核心问题是处理好政府和市场的关系,使市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用”。<sup>②</sup>按照

---

① 新华社. 国家新型城镇化规划(2014~2020年)[EB/OL]. [2014-03-16]. [http://www.gov.cn/xinwen/2014-03/16/content\\_2639841.htm](http://www.gov.cn/xinwen/2014-03/16/content_2639841.htm).

② 中国共产党第十八届中央委员会第三次全体会议公报. 中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定. 北京:人民出版社,2013.

国务院发展研究中心制定的“383”方案<sup>①</sup>，未来改革中，土地改革是8个重点改革的领域之一。一方面，这种改革会对未来建设用地的利用产生较大的影响；另一方面，如何抓住这次改革的机遇，建立一个良好的促进建设用地节约集约利用的机制是土地管理工作者和研究者面对的新任务。为此，迫切需要我们深入分析建设用地节约集约利用的机理，为土地改革提供理论支撑。

### 1.2 国内外研究状况

#### 1.2.1 国外研究

由于建设用地是中国所具有的独特概念，建设用地中的城市建设用地也称之为城市土地，因此，客观地讲，国外没有专门针对建设用地的研究，而是针对农业土地和城市土地进行研究。国外对土地利用的研究最早始于农业土地，西方古典经济学中的边际报酬递减理论、地租理论、资源稀缺理论以及马克思的级差地租理论均涉及对农业土地集约利用的研究。此外，经典的农业区位论、工业区位论以土地的空间布局为研究对象，也涉及土地节约集约利用问题。

西方与建设用地联系密切的研究主要是针对城市土地的研究，而对城市土地的系统研究源于20世纪20年代兴起的生态学派。随后，空间经济学、行为分析和政治经济学等方法的引入，又出现了城市土地利用研究的经济区位学派、社会行为学派和政治经济学派。西方对城市土地利用的专门性研究主要表现为上述四个学派的理论研究：

第一，基于历史形态学方法的生态学派。该学派运用描述性的历史形态学方法对城市土地利用的历史增长趋势进行概述，并归纳出以轴向增长理论、同心圆理论、扇形理论和多核理论为代表的城市土地

---

<sup>①</sup> 所谓“383”改革方案是指包含“三位一体改革思路、8个重点改革领域、3个关联性改革组合”的新一轮改革的基本思路和行动方案。详见：国务院发展研究中心，新一轮改革的战略和路径[M]，北京：中信出版社，2013：89~91。

利用空间分异规律理论。<sup>①</sup>生态学派对揭示城市土地利用的空间分异规律与演变模式作出了重要贡献,但是其简单的圈层模式并不符合现实情形,而且描述性的归纳方法限制了其理论解释力。

第二,基于空间经济学方法的经济区位学派。经济区位理论以理性经济人假设和市场平衡理论为基础,运用空间经济学理论和数理分析方法来推演和构建城市土地利用的理论模型,分析和解释了城市土地利用的区位决策和空间模式。经济区位理论的经典模型有:研究城市土地利用区位空间差异的古典单中心模型,研究城市外在性对城市土地利用影响的外在性模型,以及研究城市土地利用动态发展的动态模型。<sup>②</sup>经济区位理论对揭示城市土地利用空间结构内在经济规律有重要作用,为企业投资区位选择提供了理论指导,但同时也存在忽视社会因素、经济人行为不完全理性等因素的缺陷。

第三,基于行为分析方法的社会行为学派。出于生态学派和经济区位学派对人理想化假设的反思,行为学派提出行为人非完全理性假说,将人的价值观、意识和能动性社会因素纳入城市土地利用的研究。行为学派主要理论是决策分析模型和城市土地利用的互动理论。<sup>③</sup>与经济区位模型相比,行为分析方法对城市土地利用社会因素的考察更为切合实际,但是建立在选择不确定性和随机性基础上的推测则削弱了其理论解释能力。

第四,基于政治经济学方法的政治经济学派。20世纪70~80年代出现了运用政治经济学理论和方法来研究城市土地利用空间模式和内在动力机制的政治经济学派,结构主义、冲突学派和管理学派是其主要代表。<sup>④</sup>客观上说,政治经济学派从政治权力结构、社会生产结

① Brain J. L. Berry. Internal Structure of the City [J]. Law and Contemporary Problems, 1965:111-119.

② William C. Wheaton. Urban Residential Growth under Perfect Foresight [J]. Journal of Urban Economics, 1982 (1): 1-12.

③ Suttles, Gerald D. The Social Construction of Communities [M]. Chicago: University of Chicago Press, 1972.

④ Harvey D. The Urban Process under Capitalism [J]. International Journal of Urban and Regional Research, 1978 (1): 101-131.

构等更广、更深的角度拓宽和加深了对城市土地开发和空间结构内在动力机制的研究,但它存在模型和分析范式的简单化倾向,有待于同城市经济学理论融合,以增强其解释力。

此外,20世纪80年代,西方城市规划界提出的城市精明增长理念,把城市增长边界理念融入城市土地的利用之中,它对解决西方城市蔓延问题发挥了一定作用,同时也提供了一条实现城市土地节约集约利用的重要途径。

### 1.2.2 国内研究综述

客观来讲,国内学术界针对建设用地节约集约利用的研究较少,仅有的文献也是以建设用地节约集约利用形势、政策介绍居多,缺少针对建设用地节约集约利用系统而深入的研究。国内与建设用地节约集约利用密切相关的学术研究主要围绕城市土地节约集约利用而展开。

在计划经济时代,我国城市土地的配置完全由政府按计划无偿划拨,相应地,学术界对城市土地利用的研究也仅限于马克思主义级差地租理论的应用,因而并未展开对城市土地节约集约利用的系统研究。改革开放以后,随着社会经济的发展、城市化的推进,我国城市土地利用面临经济结构转换、资源限制、生态环境等诸多问题,相应地,学术界也对城市土地节约集约利用展开了系统研究。

改革开放以来,国内对城市土地节约集约利用的研究集中在以下几个方面:

#### 1.2.2.1 城市土地节约集约利用含义的界定

城市土地节约集约利用概念的界定是土地节约集约相关问题研究的基础。早期具有代表性的认识有马克伟(1991)对“城市土地集约经营”的定义,他认为,“城市土地集约经营是通过对单位面积土地多投放活劳动和物化劳动,来提高土地资源利用率,增加建筑物层数,以期提高土地的经济功能和负荷能力”;<sup>①</sup>毕宝德(1991)认为,“城

<sup>①</sup> 马克伟.土地大辞典[M].长春:长春出版社,1991:838~839.