

CHENGXIANG JIAOCUOQU
TUDIPEIZHI XIAOLU YU JIZHIGAIJIN
JIYU DUOZHUTIJUECE DE SHIJIAO

城乡交错区

土地配置效率与机制改进 ——基于多主体决策的视角

单玉红 著



科学出版社

城乡交错区土地配置效率与机制改进 ——基于多主体决策的视角

单玉红 著

科学出版社

北 京

内 容 简 介

本书从参与城乡土地资源配置活动的各主要主体的行为决策以及博弈活动的角度出发,对城乡土地资源配置效率损失的产生、传播和积累途径进行了分析,探索了当前改进土地配置机制的有效途径。并以居住用地为例对现行土地配置机制的改进进行了实证研究,借助于多主体建模技术,构建了基于土地利用主体决策的情景规划模型,对土地配置机制改进的方向、可行性和目前存在的障碍等问题进行了详尽的研究。

本书适合从事土地资源管理、土地规划和地理信息系统的研究人员,以及相关专业的本科生、研究生阅读。

图书在版编目(CIP)数据

城乡交错区土地配置效率与机制改进:基于多主体决策的视角/单玉红著.
—北京:科学出版社,2013.1
ISBN 978-7-03-036152-3

I. 城… II. 单… III. 郊区—土地利用—研究—武汉市 IV. F299.232

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 294559 号

责任编辑:高 嵘 徐文刚/责任校对:王望容
责任印制:彭 超/封面设计:苏 波

科 学 出 版 社 出 版

北京东黄城根北街16号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

武汉市首壹印务有限公司印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

开本:B5(720×1000)

2013年1月第 一 版 印张:12 1/2 插页:3

2013年1月第一次印刷 字数:252 000

定价:50.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换)

序 言

本书立足于目前中国内陆快速城市化和工业化的时代背景,以当前土地利用活动最为频繁的城乡交错地区为研究对象,以实现“粮食安全”和经济发展的双赢为研究目标,围绕目前该地区农地城市流转活动中普遍存在的诸如土地闲置、土地粗放利用等效率损失问题展开研究。

本书选择从参加城乡土地配置利用活动各相关主体的决策行为特征的角度出发,将这些主体按照其参与到土地配置利用活动的方式划分为行政配置机制主体和市场配置机制主体,从而将众多主体之间纷繁芜杂的博弈作用归纳到行政机制和配置机制这一城乡土地配置的双规机制之间的作用力上来。通过比较在中国内陆特有的社会经济环境下,市场配置机制和行政配置机制各自的优势和劣势,并结合各参与主体的行为决策倾向与土地配置效率损失的产生、传播和积累过程之间相互关系的分析,思考可以促进该地区土地资源优化配置的方法,探索可以促进土地资源在农业生产部门和非农业生产部门之间的“度”、时间和空间层面上的科学配置。

在土地配置优化的理论分析基础上,以住宅用地的配置为例,在 GIS 和多主体建模技术的支撑下构建了可执行的基于城市政府、城市居民和开发商这三类主体的城乡住宅用地配置的多主体情景模型,并以武汉市的洪山区和武昌区为实验区,进行了实证研究,对城市政府在采用适度型、宽松型和紧缩型三种城市增量住宅用地的供给政策下,模拟了实验区的住宅用地配置利用和空间演化情况,并进行了社会收益和社会成本的比对,从而既对土地配置的优化理论的研究价值进行了验证,也拓宽了 GIS 等空间技术的应用范围。

本书的研究内容基于国家自然科学基金青年项目“基于多主体和空间技术的城市居住用地生态经济微观规划模型”(项目编号 40801224)和华中农业大学自主创新基金项目“城乡交错区土地配置效率损失与机制改进——基于主体决策的视角”(项目编号 2012ZYTS015),是课题的研究成果之一。

目 录

序言

上篇 理论研究

第1章 绪 论	3
1.1 对当前土地资源配置相关问题的思考	3
1.2 本书的研究体系	8
第2章 城市化与城乡交错区土地利用	12
2.1 城市 and 城市化	12
2.2 中国的城市化阶段及城乡结构变迁	13
2.3 中国内陆的工业化/城市化特征	15
第3章 土地配置的双轨机制及效率损失分析	20
3.1 土地资源配置利用的双轨机制	20
3.2 城乡土地配置利用活动特征	31
3.3 土地资源配置效率问题	39
第4章 土地资源配置利用活动中各参与主体行为分析	53
4.1 行政配置机制——政府主体的行为决策和博弈	55
4.2 市场主体——供给主体的行为决策	64
4.3 市场主体——需求主体的行为决策	78
第5章 土地资源配置机制的改进	94
5.1 双轨机制与土地配置效率损失	95
5.2 土地配置效率损失的产生、传播和积累	97
5.3 土地资源配置机制的改进措施	102

下篇 城乡土地配置利用优化的实证分析——以住宅用地为例

第6章 城市住宅用地配置的情景模型	113
6.1 城市居住空间演化的内在机制	113
6.2 模型的总体框架	123

第7章 模型的实现	130
7.1 城市居住空间演化多主体情景模型的运行机制	130
7.2 环境主体模块	132
7.3 模型运行背景设置——情景分析模块	138
7.4 基于规定情景的模型演化规则的解算	144
7.5 模型的实验环境	153
第8章 基于主体决策的城市住宅用地配置情景模型的实证研究	156
8.1 实验区自然及社会经济特征概述	156
8.2 环境主体数据处理	161
8.3 城市居民主体属性项设置	163
8.4 实验区情景构建	166
8.5 基于规定情境的模型运行结果分析及评价	170
参考文献	184
后记	194
彩图	195

■ 上 篇 |

理 论 研 究



上篇对土地资源配置活动中各参与主体的空间决策与土地配置效率之间的关系进行了分析,并探索了改进现行城乡土地配置机制的途径,并认为遵循城市土地需求的引致性特点,建立土地供给需求的双向调节机制是实现城乡土地配置利用优化的重要前提,对政府而言,应该适当控制对土地市场的介入从而营造市场机制可以有效发挥的市场环境,把重点转移至通过相应的行政、税收等手段努力消除市场机制内在的对于公共物品外部性的忽略引发的种种失灵。



改革开放以来,中国的工业化/城市化道路已经轰轰烈烈地行进了三十余年,在这一期间取得的成就有目共睹:国民经济获得突飞猛进的发展,中国的城市化率得到大幅度的提高,人民的生活水平得到很大提升。繁荣背后,“人地矛盾”问题一直围绕在整个中国的工业化/城市化进程中,“耕者有其田,居者有其屋”是社会大众最为正常和最为基本的要求,也是维护社会和谐稳定的基本保障,但是当前两者大有不可并存的趋势:居者若想有其屋,耕者则很可能无其田。

观察这一矛盾存在的种种背景因素:由于土地资源自然供给的刚性,持续推进的城市(镇)化和工业化进程必然要占用农地,所以这一现象的出现合情合理。但是值得关注的是农地的城市流转固然是工业化/城市化的必然要求,土地资源的稀缺性这一客观存在的硬伤是否真正引起了人们的认真关注?一个客观存在的事实是,基于我国特有的政治制度环境,中国人必须靠自己来养活自己,必须保证相当高的粮食自给率而不能完全依靠粮食的外部供给。鉴于农业生产对土地资源产出功能的高度依赖性,要达到这一目标,就必须保有一定数量的耕地和农业生产者,因此耕地保护的基本国策是绝对不可动摇的。

由此,人们必须去思考减轻中国的工业化/城市化进程对增量土地生产要素过度依赖的方法。显然,致力于土地资源配置效率优化和效用的最大化,以实现土地资源在农业生产部门和非农业生产部门在配置的“度”、时间和空间层面的优化是实现“粮食安全”和经济发展的理论原则和唯一途径,也是实现土地资源的可持续利用、缓解资源稀缺的唯一途径。按照经济学原则,如果人们在稀缺资源利用过程中,产品滞销和产品脱销的现象并存以及低效率生产者占有了更多的稀缺资源,那就意味着该种稀缺资源的配置没有达到最优。土地作为一种稀缺资源,在现阶段中国内陆快速工业化/城市化进程中,其配置利用活动中存在着为数不少的土地闲置浪费、土地产品积压(如商品房空置率较高)和开发区土地粗放利用的情况,表明土地资源配置没有达到最优,存在效率损失和继续优化的空间。

1.1 对当前土地资源配置相关问题的思考

城乡土地资源的合理配置是土地利用活动效用最大化的基础,因此,城乡土地

配置利用最优的理论原则是能够充分根据社会经济发展各部门的有效需求,对土地资源在农业部门和非农业部门之间作出合理的安排。这个原则实质上是基于社会理性决策的假设前提,国家层面的土地利用总体规划即为该决策原则的集中体现。但是两轮土地利用总体规划实施以来,现实生活中种种土地配置利用的低效率以及低效用问题仍然屡见不鲜,表明城乡土地配置利用远非国家个体的基于社会理性决策行为所能解决的。在区域自然资源禀赋的基础上以合理安排社会经济发展需求为目标的土地资源配置利用活动兼有自然和社会经济的双重特性,充分表明该活动的复杂性和动态性。土地资源作为一种稀缺资源,其配置应该遵循代际平衡原则和综合利用效益最优原则。基于这些基本原则,结合目前中国内陆工业化/城市化快速发展的社会经济背景,本书对当前阶段土地资源配置利用中的几个核心问题进行思考,研究了具体化代际平衡原则和综合利用效益最优原则在实际的土地资源配置活动中的应用途径。

1.1.1 土地资源配置的前提和原则

1. 耕地保护的首要前提

基于我国人多地少、耕地后备资源贫瘠的客观条件,国家对于耕地保护工作尤为重视,将“十分珍惜、合理利用土地,切实保护耕地”确立为国家的基本国策,并且通过各级土地利用总体规划、土地利用分区、土地利用管制、年度建设用地计划等手段对非农建设占用农地、耕地实行严格管控。有观点认为可以通过不断提高粮食单产来解决粮食安全而不必保有一定数量的耕地,但是由土地报酬递减理论和农业生产对土壤肥力的高度依赖性可知,无限制地提高粮食单产水平根本不可能实现,而且如果没有采用科学方法提高粮食单产,非但不会解决“粮食安全”问题,反而会引发新的“食品安全”问题。因此耕地保护原则是城乡土地配置利用的首要原则,其地位不可动摇。

2. 优先盘活城市存量土地的前提

建设用地供给包括存量土地供给和增量土地供给。理论上讲,城市政府基于城乡土地配置利用中耕地保护的压力,也应该会优先盘活城市存量土地。但是根据历年建设用地审批数据可知,年度建设用地供给中,存量土地供给和增量土地供给的比例约为3:7^①,表明土地资源配置利用中并未遵循优先使用城市存量土地的理论原则,而这自然源于规划制定者和土地开发商对于两种供地方式和开发利用方式的比较效益的考虑。

^① 见2003—2008年全国及各省市建设用地审批资料,国土资源年鉴。

通过笔者在武汉市的调查发现,区位条件较好的某些存量地块本应有着较高的开发价值,但是由于以下两点成为难以盘活的“城市死角”:一是改造的成本相当高昂,开发商基于比较利益的考虑,在新区开发和旧城改造两种土地利用方式中往往会选择新区开发;二是土地利用条件比较差,表现为面积较小而且形状不规则,周边已经被高楼大厦包围,难以满足工业、住宅等对于开敞空间的用地需求。因此,这些存量土地短期内已经失去了再利用的机会,成为城市中被遗忘的角落,对照合理利用每一寸土地的基本国策,实际上已形成了极大的土地浪费。

这些土地利用条件比较差的存量土地很多是在20世纪城市扩张的初期,城市政府对于集体土地问题的处理不够彻底而遗留下来的历史欠账。而这也提醒着后来者,对土地资源进行合理配置的重要性,防止在城乡交错地区形成用地结构凌乱破碎的局面,否则必然会不断形成新的“土地利用条件洼地”和难以利用的存量地块。

3. 有效需求的原则

土地资源配置利用的字面理解是指按照农业和非农部门的用地需求在城乡之间进行土地资源(包括已利用和未利用土地资源)的配置。但是一个不容忽视的现实是经过几千年来的农业生产,土地利用条件较好的区域基本上已经被垦殖完毕,剩余的基本都是难以利用的土地。同时在工业化/城市化的浪潮下,在国家“重工轻农”、“重城市轻乡村”的指导思想下,当前土地利用活动显著表现为农地向建设用地的单向转用,农村成为城市建设用地需求的后备仓库,持续的农地城市流转的结果必然是耕地保有的难以为继。

在这种背景条件下,必须按照“十分珍惜、合理利用土地,切实保护耕地”的基本国策的要求,以阶段内工业化/城市化用地主体的有效需求引导农地有“度”有“序”地流转,从而为后续的土地利用打下坚实的基础。

1.1.2 土地资源配置主导机制

1. 行政配置机制为主

首先,土地行政配置机制不同于以往的土地行政无偿划拨,以往的土地无偿配置完全排斥了市场机制以及地租、地价等经济杠杆,导致土地使用效率低下,已是有目共睹的(张谷,1993)。本书讨论的行政配置机制是政府行政力主导的土地资源配置利用机制,具体表现为政府通过土地利用的各级规划、年度土地利用计划、土地用途管制以及建设用地审批等法律、行政手段对区域内的土地利用尤其是公益性质的农地转用进行严格的控制,具有强制性、严肃性等特点,集中体现了中央政府以供给引导需求的土地供需策略。政府的土地利用计划和行政配置机制一度被批评为违反了土地资源作为生产要素所内含的市场配置机制,因此是低效率的,应该将土地资源完全交由市场来配置。

2. 市场配置机制为主

目前中国内陆以快速增长为显著特征的工业化/城市化的初、中期阶段的定位,对于基础性土地生产要素的投入有着高度的依赖性,因此从土地作为生产要素的层面来看,选择市场机制配置无疑是最高效的,它隐含了市场机制内在的需求引导供给的土地供需方式。这是因为经营性土地的需求者和土地供给者(即农户)均是微观经济学意义上的理性经济人,在土地资源配置利用活动中,无论是需求者还是供给者,其行为决策均会遵循经济效益最大化或者个人效用最大的原则,因此理论上讲,将土地资源交由市场来配置,在实现了土地配置利用高效的基础上达成土地利用效益的最大化。

但是土地具有生产要素(资产)和资源的双重特性:一方面土地作为国民经济各行业重要的基础生产要素,具有私人物品的竞争性和排他性,另一方面作为区域公众所共享的资源,又具有公共物品的非竞争性和非排他性。因此,在城乡土地资源的配置利用活动中,始终交织着私人决策和社会理性决策的博弈。市场配置是当前公认的资源配置的有效方式。它建立在诸多市场主体追求自身利益的积极性和主动性的基础上,它充满生机与活力,能够对现有资源的配置状况进行灵活有效的调节,能够实现整个社会资源配置的经济效率最大化(初玉岗,1994)。但是以经济效益最大化为决策原则的微观市场经济主体对于社会公众利益和生态环境安全的漠视和忽视,必然不符合经济发展和环境保护的土地可持续利用原则,古典市场经济理论所推崇的“市场理性”(market rationality)已被证明并不能完全实现资源的合理配置,因此需采用公共干预来调节和控制市场机制的运行(陈荣,1995);在公共选择理论中,政府则被视为可以有效解决微观经济主体的私人决策为主导特征的市场经济内含的市场失灵的有效工具。因此,资源的配置从来都不是仅仅靠一种治理途径就可以完成的,同样,无论是行政配置机制还是市场配置机制仅靠自身都是不能很好地完成土地资源的有效配置利用。

现行土地配置活动中行政配置机制和市场配置机制并存,这种双轨机制主要体现在两个方面:一是从土地配置利用的环节来看,规划和征收阶段以行政机制为主,在这一阶段由政府制定年度用地计划并统一征收农地,实现土地供给环节的垄断,而在出让阶段则采用“招、拍、挂”的市场方式出让经营性用地;二是从土地配置的方向上来看,对公益性用地主要还是沿用以往的行政划拨方式,而经营性用地则以市场配置为主。此种双轨模式的土地配置机制在公众间引发的最大争议在于对非公益性用地的征用行为,因为《土地管理法》针对征地补偿的规定中并没有区分公共利益的征地补偿和非公共利益的征地补偿(黄祖辉等,2002)。在我国,非公共利益性质的征地行为剥夺了集体土地所有者的土地发展权,给集体所有者带来了损失,用地单位和政府则分享了这部分土地增值收益。我国房地产行业的高回报

率部分是由此引起的。非公共利益性质的征地行为除了不符合社会正义原则以外,从社会的角度来看,也降低了土地配置效率,延迟了土地开发时机。另外较低的征地成本也带来了较高的交易费用和延迟成本(黄祖辉等,2002)。此外,现实生活中普遍存在公益性用地的配置利用上公权力滥用的现象,许多政府主导的公益性用地建设内涵不清而且公益受众区域界定不明,公众利益转为特权阶层利益,盲目扩大征地范围且压低征地收入,也应该归属于土地配置利用低效的范畴。

另一方面,对现阶段是否有效发挥了土地的市场配置机制的质疑声也不绝于耳。以住宅用地为例,城市住宅用地的需求是由于城市人口激增引致,因此是否满足城市新增的基本居住需求理应成为衡量住宅用地配置效率的最佳标准。但实际情况却是大批空置住房和大部分城市中低收入人群买不起房的现象并存。土地成本被指是造成房价高企的主要原因之一,而根据土地价格与土地供需之间的关系可知这与掌控着土地供给环节的城市政府的决策不无关系,人为因素的干扰使得市场配置的本性并未完全体现在城市土地一级市场上,土地供求双方的竞争也并未完全体现,这个城市政府与需求者之间的市场可以称为“纵向土地转让”(初玉岗,1994),仍然具有行政控制力的层级控制力。地方政府干预经营性用地出让市场,出于快速拉动地方经济发展水平和就业率等的考虑,倾向于实行宽松的工业用地供给政策,在年度建设用地指标的限制下,一定程度上挤压了住宅用地的供给空间,人为地造成住宅用地市场的供需不均衡,同时鉴于住宅用地的区域需求刚性,在经营性用地的出让方式中实行差别化待遇,工业用地多采用协议方式出让,而住宅用地则采用“招、拍、挂”的出让方式,住宅用地取得成本偏高,而政府疏于对住宅市场的监管更是推动房价的进一步上涨。

根据以上分析,目前中国内陆的土地配置中虽然行政和市场配置机制并存,但是政府行政力主导,同时也带来了一系列的土地配置低效问题。因此,双轨机制绝不是行政机制和市场机制的简单混合,如何界定二者的范围和作用边界是一个值得思考的问题。

1.1.3 土地资源配置重点

1. 土地配置的结构效率和边际效率

土地利用效率由两个相互联系的层次构成:宏观层次土地配置的结构效率(structure efficiency)和微观层次土地使用边际效率(margin efficiency)。土地配置的结构效率用以衡量某一特定区域,如某城市土地配置的综合优化水平,土地利用规划和城市规划是左右土地利用结构效率的关键因素。土地利用的边际效率用以衡量某一特定的具体区位土地价值的实现程度,对该区位的城市土地来说,其边际效率的高低取决于土地的使用用途和使用容量。在城市的控制限度内,土地的使用方式与使用者的用地偏好和开发决策有关,如果说土地的结构效率主要受到

城市公共决策系统的影响,那么其边际效率则更多地决定于土地使用者本身。

2. 土地的数量配置和时空配置

土地配置需要完成空间和时间层面上的数量配置,但是目前来看,土地资源配置的主导机制——土地利用规划的显著特征仅是一个土地的数量规划而不是完整意义上的空间规划(spatial planning)。土地利用规划的“国家、省、市、县、乡”五级体系中,前三级为宏观性规划,后两级为实施性规划,尽管在土地管理法中明确要求乡镇一级的土地利用规划对于土地用途的定位要落实到具体的地块,但是从实际操作的情况来看,很多县、区级级别的土地利用规划由于相关基础数据建设不到位以及技术上的准备不足等原因并未达到这一要求(陈银蓉,2006)。单纯的数量配置方式难以表达土地利用活动对于时间和空间的要求,存在土地资源配置上的时间和空间效率损失也就在所难免。

理想的土地资源配罝是可以同时实现时间和空间层面上的土地利用数量的配置,即完整的空间规划的概念。但是时空配置绝不等同于简单的土地利用用途的时空定位,从土地资源市场配置的角度看,土地资源的时空配置能否体现每一区位上的边际效率是考量时空配置是否有效的标准之一,这显然不是单独从技术层面就可以解决的问题,理论上存在的阶段内区域土地配置最优结构在实际操作中却总是因为纷繁芜杂的土地利用关系而难以实现。从土地利用主客体的角度看,阶段内区域的土地配置利用活动若能够使各参与的土地权利主体的效用达到最大满意程度,而且区域社会总体福利增长就可以视为有效率的。

1.2 本书的研究体系

1.2.1 研究对象和研究方法

农地转用是当前区域土地配置活动的主要内容,由于工业用地、住宅用地和商服(商业服务或商业服务设施)用地三类城市经营性用地中,商服用地的比例较小而且多居于城市中心地带,而工业用地和住宅用地出于对开敞空间等土地利用条件的要求,倾向于增量土地开发,因此工业用地和住宅用地是农地转用的主要方向。此外,在以往土地配置效率类的研究中,一般是将城市建设用地看做一个总体,笔者认为,由于不同类型的城市建设用地在主要功能、供给目的、供给方式等方面存在不小的差距,因此与将城市建设用地笼统地作为一个整体考量其配置效率相比较,深入微观地对每一类建设用地采用独立而不孤立的研究方法分析其配置效率问题,可以更有效地增强研究的应用价值。本书选择工业用地和住宅用地为研究对象,分别对农地流转为城市住宅用地和工业用地的效率问题进行研究。

本书1.1节对土地资源配罝框架中几方面核心问题的分析均提示了各土地权

利主体行为决策的重要性,即工业化/城市化的进程虽然外在表现为自然人工风貌和土地利用结构的变换,但根据土地利用的主客体关系可知这种外在的转换实际上是参与这一过程的各土地权利主体的合力作用在空间层面上的投影,各主体行为决策的差别化必然会影响到土地资源配置利用的效率问题。因此本书选择从多主体决策的角度,对目前土地资源配置利用活动(本书重点讨论农地转用这一土地配置活动)中存在的效率损失产生的原因、传播的途径以及累积进行分析,基于此,对现行土地配置中行政配置机制和市场配置机制这一双轨机制的作用范围和合理边界进行探寻,以期能为改进和完善土地资源配置机制提供相关建议。

1.2.2 本书的研究体系

围绕土地资源配置效率损失这一核心问题,本书分为上、下两篇。上篇为理论研究,在土地资源配置效率损失产生的社会经济背景分析和效率损失的理论分析的基础上,归纳了土地配置活动中各参与主体的行为决策与农地征收配置效率损失的产生、传播、扩散和累积途径之间的相互关系,并探讨了控制效率损失的策略。

下篇以市场化程度较高的城市住宅用地的配置为例,基于上篇的理论分析,以多主体模型和空间技术为支撑,构建了一个住宅用地配置效率的情景分析模型,并以武汉市的洪山区和武昌区为实验区进行了实证研究。下面分五个部分解析各章节之间的关系。

1. 土地资源配置效率损失产生的社会经济背景分析

本部分包括本书的第1章和第2章,其中第1章是全书的理论基础和分析的统领,给出了全书写作的逻辑结构,第2章则分析了目前土地配置活动的社会经济背景因素,认为目前内陆大多数地区尚处于工业化/城市化的初、中期阶段,而这一阶段的鲜明特征为对增量土地基础要素投入的高度依赖,因此目前土地配置活动的主体为农地的大量转用。

2. 基于主体决策的城乡土地配置机制效率损失分析

本部分包括第3章和第4章,为本书的主体部分。第3章结合第2章对于当前土地配置活动的社会经济背景分析,深入分析了土地配置的双轨机制中行政配置机制和市场配置机制各自的优势和劣势。目前供给总量行政控制下的城市土地市场化配置理论上也是双轨机制并存,但是由于真正的土地的供给者——农户和土地的需求者之间政府的介入,存在着两类隐患:一是中上游供给机制和下游需求机制的沟通不畅导致的土地数量及区位配置效率损失,二是政府过度介入城市土地市场带来的土地市场配置效率低下。但是也应该看到我国内陆的土地资源行政配置机制同样具有延缓耕地减少速度、防止国有土地资产流失和大力压缩增量土

地要素投入成本(包括货币成本和时间成本)的作用,赢得了工业化/城市化时间的优势(吴次芳等,2010)。因此,行政机制和市场机制都是必需的,但是二者在土地配置利用过程中不能简单混合,本部分对市场配置和行政配置机制的优势作更深入的分析,以期在第5章能够对现行土地配置机制提出合理化建议。

第4章通过大量调研归纳分析了土地配置利用活动中各参与主体的行为决策,在此基础上对主体决策与土地配置效率损失的产生、传播和积累之间的关系进行了探索,从而找出现行城乡土地配置利用机制中需要改进的环节。完整的城乡土地配置利用过程包含规划(计划)—农地征收—土地出让—开发利用(包含功能产出)共四个环节,涉及中央政府、地方政府、农村集体(村委会以及村民小组)、农户、私人用地企业和城市居民六类宏观及微观土地权利主体,六类主体分别以行政方式或市场方式参与到土地资源配置利用活动中。这几类参与主体的土地利用决策行为相互作用,最终会形成土地配置利用的实际作用机制,而这很有可能脱离了土地利用规划以及城市规划的指导,因此,有必要对主体的行为决策与城乡土地的配置效率损失之间的关系进行研究,也需要促进规划机制与市场机制的沟通协调。

在第4章中,特别对城市政府进行了重点分析,因为分别代表着土地利用空间管制的土地利用规划和土地利用空间自组织的土地市场可以看做是左右区域土地配置利用行为和效率的两大力量,而现实生活中的城市政府既是土地利用规划的执行者,又真正地参与了城乡土地市场,因此,本书从城市政府的类型出发,重点研究了城市政府定位与城乡土地利用之间的关系。

3. 城乡土地配置利用机制改进

本部分即第5章,是上篇的理论总结,是从构建增量建设用地供需双向调节机制出发,对土地配置尤其是城乡交错地区的土地配置机制的改进和完善进行的一点探索。目前从增量建设用地的供需关系来看,不仅行政配置机制和市场配置机制之间存在着“以供给引导需求”和“以需求引导供给”理念上的差别,中央政府和地方政府之间也存在着“以供定需”和“以需定供”的博弈。“以供定需”不符合土地需求内在的引致性规律,而“以需定供”则易造成土地的闲置以及粗放利用,看似无法调和,但是如果二者均以土地供给以满足有效需求为共同原则来构建供需双向调节机制,似乎是这一问题的一個可行解。这其中涉及的问题有适度划分行政配置机制与市场配置的作用边界,辨析需地主体的有效需求、潜在需求、无效需求,以及将各主体的决策行为纳入到区域土地配置利用框架中等。

4. 城市住宅用地配置的情景模型的设计和实现

本部分包含第6章和第7章,是在上篇理论分析的基础上,以城市住宅用地为研究对象,构建和实现了一个可执行的城乡住宅用地配置情景分析模型。主要研

究内容有:一是对城市居住空间演化过程中的城市政府、开发商和城市居民主体各智能主体之间的相互影响和作用顺序进行分析;二是归纳以上各微观智能主体的属性和行为决策并将其纳入到模型中,包括城市居民主体对于理想居住区位的行为决策、开发商主体的开发区位的行为决策以及城市政府主体的土地供给政策的行为决策;三是从土地主客体的关系出发,分析了各微观智能主体与住宅用地资源生态位势场的相互作用;四是模型的实现及实验环境,主要内容包括环境主体数据的表示、城市居住空间扩张过程中各微观智能主体行为特征模块的实现和情景分析模块的实现。

5. 模型的实证研究

本部分为第8章,选择武汉市的洪山区和武昌区为实验区进行实证研究,对比各规定情景下模型的运算结果,进一步验证了主体决策差异与城市居住空间的演化形态以及住宅用地开发的损益之间的关系,主要包括以下方面的工作:实验数据的预处理、研究时段的划分、情景参数的调试和模型的运行、各情景下模型运行结果的分析评价和对比真实演化情景对模型的有效性进行验证。

1.2.3 本书的研究框架

本书各章节的研究内容和组织安排见图 1.1。

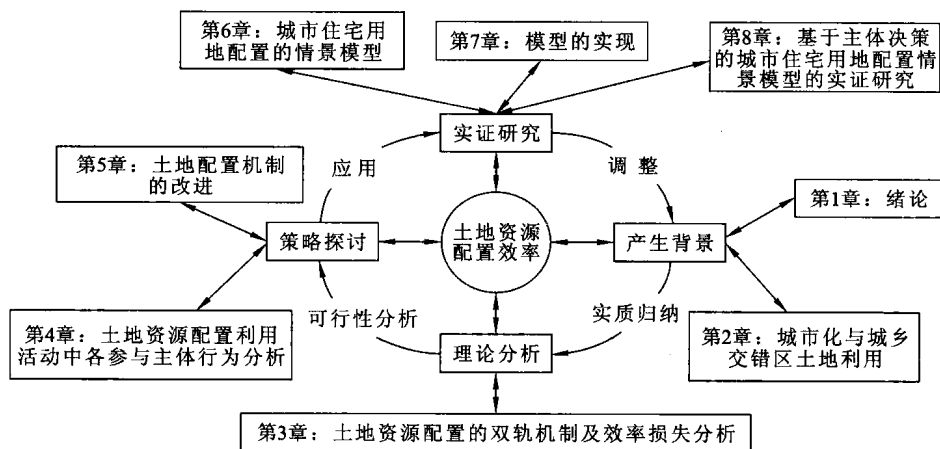


图 1.1 本书的研究框架及各章节联系