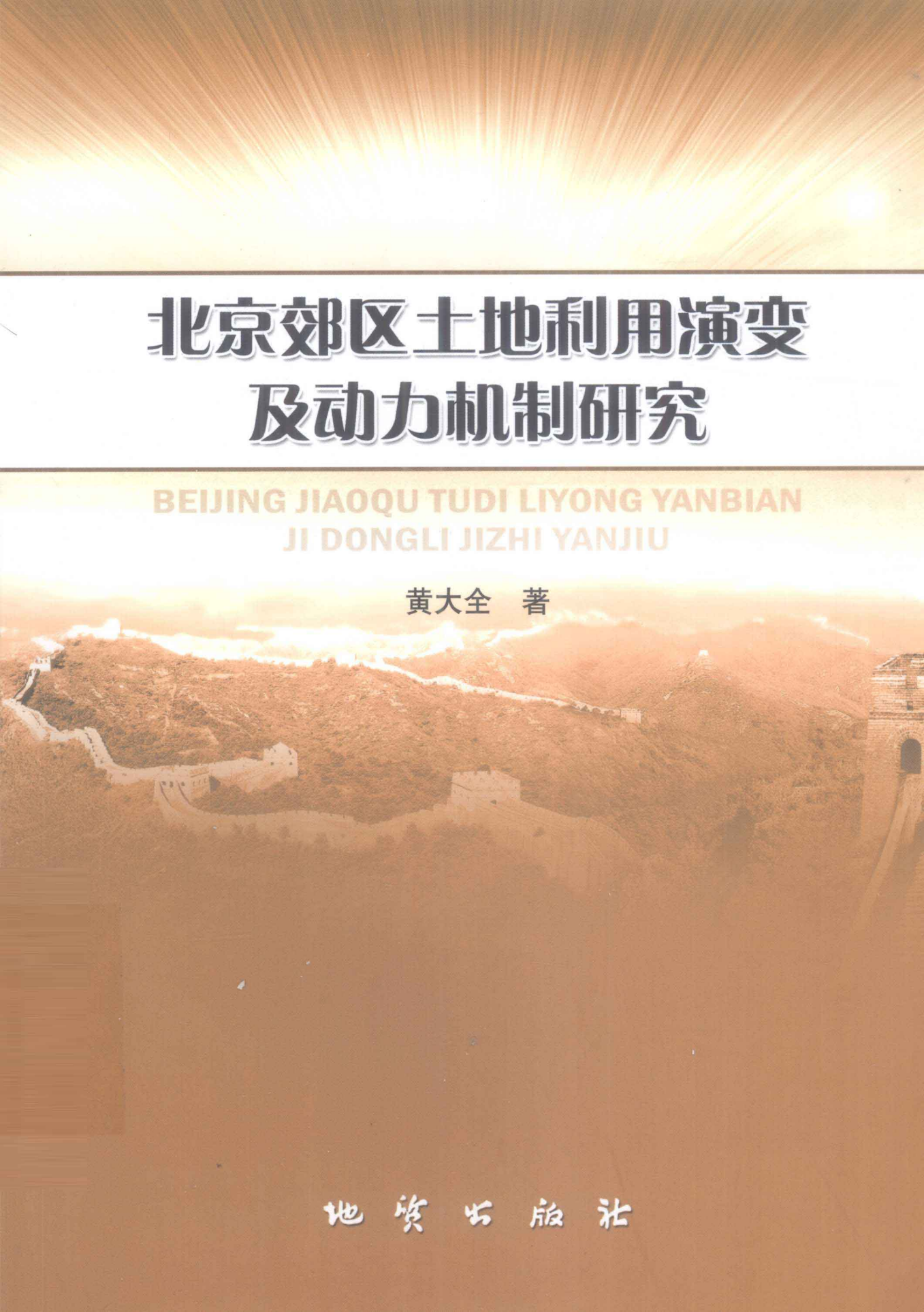




北京郊区土地利用演变 及动力机制研究

BEIJING JIAOQU TUDI LIYONG YANBIAN
JI DONGLI JIZHI YANJIU

黄大全 著

地质出版社

北京郊区土地利用演变及 动力机制研究

黄大全 著

地质出版社

· 北 京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

北京郊区土地利用演变及动力机制研究 / 黄大全著.
—北京: 地质出版社, 2010. 3
ISBN 978-7-116-06594-9

I. ①北… II. ①黄… III. ①郊区 - 土地利用 - 研究
- 北京市 IV. ①F299.232

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 027358 号

责任编辑: 何 蔓 蔡 莹

责任校对: 王素荣

出版发行: 地质出版社

社址邮编: 北京海淀区学院路 31 号, 100083

咨询电话: (010) 82324519 (办公室); (010) 82324502 (编辑室)

网 址: <http://www.gph.com.cn>

电子邮箱: zbs@gph.com.cn

传 真: (010) 82310759

印 刷: 北京地大彩印厂

开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 10.5

字 数: 250 千字

版 次: 2010 年 3 月北京第 1 版 · 第 1 次印刷

定 价: 30.00 元

书 号: ISBN 978-7-116-06594-9

、 (如对本书有建议或意见, 敬请致电本社; 如本书有印装问题, 本社负责调换)

序

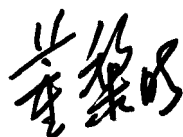
在快速城市化阶段，郊区土地利用最大的变化莫过于“城进乡退”，城市就像一个巨大的雪球，通过蔓延扩张的方式不断吞食郊区的农田，越滚越大。北京也不例外，20世纪50年代我到北京上学时，位于海淀中关村的北京大学仍处于郊区的位置，西校门外绿色的稻田，纵横交织的水渠，戏水的鸭群，一派江南田园风光，至今仍历历在目，难以忘怀。随着时光的流逝，如今这片土地已被宽阔的道路和高楼大厦所取代；海淀的“山前”已不再是近郊区，而是地地道道的建成区。其实，凡是长期在此生活的老北京人，都能感受到这种变化。大概在1950~1980三十年间，北京城区由二环向三环推进，1980~1990年建成区扩展到四环，2000年至五环，现在正由五环向六环延展，“摊大饼”已成为家喻户晓、十分形象地对北京城市空间发展模式的表述。

然而，“城进乡退”——北京郊区土地利用巨大变化的动因是什么？为什么人人都极力反对“摊大饼”，但这块“大饼”仍在无止境地摊下去？为什么国家出台最严格的耕地保护措施之后，北京郊区的耕地仍在日趋缩减？为什么上轮编制的土地利用总体规划（1997~2010年）形同虚设，有70%的新增建设用地与规划不符？上述问题表明，只看表面现象，不掌握北京郊区土地利用变化的规律，不去研究影响土地利用的主要因素和动力机制，就无法有针对性地制定引导北京土地合理利用的政策、规划及相应的措施。黄大全的这项研究，就是利用北京城市快速发展阶段的调查研究成果，从郊区土地利用的特征与功能入手，从土地利用的数量、结构、效益和空间分布四个方面系统地分析北京郊区土地利用的变化趋势，为读者从发展的角度全方位地解读北京郊区土地利用的特点、问题和变化规律。当然，该书不完全局限于对土地利用的分析描述，作者还从城镇化和郊区化的背景、土地经济规律、各项社会经济的改革及相关政策等不同的层面，探讨了导致北京郊区土地利用变化的动力机制，寻求制定引导北京土地合理利用的调控措施。其中许多建议：如统筹城乡管理，实现“两规”合一；发挥市场作用，引入激励土地节约、集约的新机制等，均对各级政府和职能部门制定相关的政策和编制土地利用总体规划有重要的参考价值。

该书的另一个看点是充分揭示了首都土地利用的特殊矛盾。北京作为13亿人口大国的首都和历史文化名城，郊区的土地利用既有与一般大城市的共性，同时还有本身的特殊性：首先，北京巨大的引力和多样的功能更加剧了土地供求的矛盾。众所周知，“城进乡退”现象的实质是城市人口规模迅速增加的结果。2004年北京新一轮城市总体规划虽然提出了2020年将常住人口控制在1800万人的目标，但只过了5年，北京的人口就达到了1755万人，平均每年增加50多万人。这种超常规的增长速度显然与首都特殊的地位有密

切关系。人口的增长意味着用地的需求量的扩大，如果按每人 100m^2 的需求计算，北京仅新增人口每年的土地需求量就达到 $50 \sim 60\text{km}^2$ 。其次，首都的特殊功能——大量的中央机构和各级地方驻京办事机构，来自全球的涉外部门，也构成土地消费的重要因素，给郊区有限的土地资源配制带来巨大的压力。从另一个角度看，北京郊区的作用不仅仅是农副产品的生产功能，要将首都建成宜居城市，必须拥有足够的绿色空间和生态屏障；此外，北京的郊区还分布有不少的历史文化古迹、森林公园、水源地及生态敏感地带等需要加以保护的地区，即土地利用和空间管制中的“禁建区”，如果北京有限的开阔空间和需要严加保护的土 地都被转化为城市用地，首都的可持续发展就此终结，必将造成灾难性的后果。由此可见，合理利用首都郊区的土地资源，统筹城乡建设，妥善解决发展与保护的矛盾，不是一般的土地利用问题，而是首都发展的一个重要战略问题。

从调查研究、分析问题、解决问题的过程看，本书的研究仍处于起步阶段，要真正探索出解决北京郊区土地合理利用的途径，还有很长的路要走。希望继这本著作之后，还能看到更多的优秀成果，不断为实现首都长远的发展目标而努力。



二〇一〇年一月

前 言

在城市化快速发展阶段，郊区既是一块极其珍贵的宝地，也是城市发展各种矛盾集中的焦点。郊区与中心城区是一个统一的有机整体，改善中心城区“摊大饼”集中式的空间布局模式，必须合理利用郊区土地，因此郊区土地利用涉及整个城市空间结构的优化。另外，在土地利用总体规划的编制与实施中，一系列问题需要在理论上给予诠释。因此，在城市化快速发展的阶段，大城市郊区是土地利用最受关注的研究区域。

本书以北京郊区作为实证，收集 20 世纪 90 年代以来北京不同时期的土地利用资料、图件，以及北京城市土地出让项目的资料，利用 GIS 分析工具，从城乡统筹、区域统筹、综合协调的角度，分析和归纳总结了北京郊区土地利用的特征、功能定位，重点研究了北京郊区土地利用数量、结构、效益和空间的演变，诠释了大城市郊区土地利用演变的规律，探讨了大城市郊区土地利用演变的动力机制，并从政策的角度提出引导和调控大城市郊区土地利用的对策和措施。全书共分为九章，其基本内容和主要结论归纳为以下几个方面：

(1) 北京郊区土地利用存在的问题，是在多种因素的影响下形成的，其中主要原因是快速城市化阶段调控机制失灵和对郊区土地功能定位的认识存在偏差和波动。因此，要解决郊区土地利用存在的问题，应从这两个方面入手，研究郊区土地利用特征和功能定位。大城市郊区具有丰富的内涵，本书认为郊区是受城区经济辐射、社会意识形态渗透和城市生态效应影响的，与城区经济发展、生活方式和生态系统紧密联系的，城市中心区以外一定范围内的特殊区域。它具有城市发展的备用地、生态保障、鲜活副食品的供应以及休闲旅游等多种综合的功能，它的土地利用具有多样性、过渡性、替代性、波动性和与城区关系密切性等特征。

(2) 通过对北京郊区土地利用变化的分析，本书得出以下结论：① 北京郊区土地利用类型转移的特点是耕地呈大面积、多方向的衰减和城市用地呈不可逆性的快速扩张。② 建设用地的扩展呈圈层结构向外扩张，并表现为面状向外蔓延、轴向线状扩展和点状跳跃式发展等多种形式并存的特点。在建设用地超常规增长的冲击下，北京原有单中心“分散集团”式的城市空间结构已经名存实亡。③ 20 世纪 90 年代以来，北京建设用地重心持续往东移动，说明新一版城市总体规划选择东部作为城市主要发展带是符合北京建设用地空间演变规律的。④ 规划设想的空间安排和建设用地的实际增长发生错位，规划管理失灵，政府对郊区土地利用引导失效，规划对房地产开发的引导和控制显得苍白无力，反被房地产业利用。⑤ 按照现在的发展趋势，未来若不采取强有力的调控措施，北京平原地区很

可能被“钢筋混凝土森林”所吞没，北京城市将进入可持续发展的恶性循环。⑥ 北京的土地利用效率还有很大的潜力，特别是远郊平原区土地利用的潜力更大。

（3）北京郊区土地利用演变的动力机制。在改革开放的背景下，户籍管理制度、土地使用制度和住房制度的改革，是郊区土地利用演变的宏观政策环境。由内向外的城市扩张和自下而上的城市化和工业化，是推动北京郊区农业用地快速向建设用地演变的基本动力。另外，规划、退耕还林、鼓励村镇工业大院发展等政策，从不同层面对北京郊区土地利用的演变起了促进和延缓作用。

最后，本书从政策的角度，提出引导和调控大城市郊区土地利用的对策和措施。

目 次

1 绪论	1
1.1 研究的背景和意义	1
1.1.1 在土地利用总体规划编制与实施中, 一系列问题需要在理论上给予诠释 ...	1
1.1.2 在快速城市化发展阶段, 郊区土地利用是城市发展各种矛盾集中的焦点 ...	1
1.1.3 郊区土地利用涉及到整个城市空间结构的优化	2
1.1.4 从综合的角度研究郊区土地利用演变的文献并不多见	2
1.2 研究的框架、主要内容和研究范围	3
1.2.1 研究的框架和主要内容	3
1.2.2 研究范围	5
1.2.3 资料的收集、处理和研究方法	5
2 理论依据和研究综述	9
2.1 理论依据	9
2.1.1 杜能的农业区位论	9
2.1.2 田园城市与卫星城理论	10
2.1.3 土地经济学理论	12
2.1.4 地租理论	13
2.2 研究综述	15
2.2.1 国外郊区研究综述	15
2.2.2 国内郊区研究综述	21
2.2.3 北京郊区研究综述	24
2.2.4 相关研究综述	25
3 北京郊区土地利用的自然和经济基础及主要问题	27
3.1 北京郊区土地利用的自然和经济基础	27
3.1.1 北京市自然地理背景和资源条件	27
3.1.2 北京市经济社会条件	28
3.2 北京土地利用现状	28
3.3 北京郊区土地利用存在的主要问题	30
3.3.1 土地供需矛盾紧张、耕地质量下降	30

3.3.2	城市建设用地效率不高, 增量粗放	30
3.3.3	格局不整, 功能零乱	31
3.3.4	机制不全, 调控缺位	32
3.4	小结	32
4	郊区土地利用特征与功能定位	33
4.1	郊区的内涵、范围及土地功能演变	33
4.1.1	郊区的内涵	33
4.1.2	北京郊区范围的演变	36
4.1.3	北京郊区土地功能的演变	39
4.2	郊区土地利用特征	49
4.2.1	郊区土地利用的多样性	49
4.2.2	郊区土地利用的过渡性	51
4.2.3	郊区土地利用的波动性	51
4.2.4	郊区土地利用和城区关系的密切性	52
4.2.5	郊区土地利用的替代性	52
4.3	北京郊区土地的功能定位	53
4.3.1	城市发展的备用地	53
4.3.2	生态服务功能	54
4.3.3	农副产品生产功能	55
4.3.4	休闲娱乐功能	57
4.3.5	社会保障和景观文化的功能	59
4.4	小结	60
5	北京郊区土地利用数量、结构和效益的演变	61
5.1	土地利用变化模型	61
5.1.1	土地利用变化的幅度	61
5.1.2	土地利用变化速度	61
5.1.3	土地利用变化的相对变化率	62
5.1.4	土地利用的空间变化	62
5.1.5	土地利用变化的区域方向	63
5.2	北京土地利用状况的变化趋势	63
5.2.1	1992 年北京市土地利用状况	63
5.2.2	1996 年北京市土地利用状况	64
5.2.3	2001 年北京市土地利用状况	66
5.2.4	2004 年土地利用现状	67

5.2.5 小结	67
5.3 北京郊区土地利用的数量、结构和效益变化	68
5.3.1 土地利用数量变化	68
5.3.2 土地利用结构变化	73
5.3.3 土地利用效益变化	74
5.4 北京城市土地开发的数量和结构变化	78
5.4.1 北京城市土地开发的数量	78
5.4.2 北京城市土地开发时序的变化	78
5.5 土地利用变化与规划实施状况的数量分析	80
5.5.1 城市总体规划实施状况的数量分析	80
5.5.2 土地利用总体规划实施状况的数量分析	81
5.6 北京土地利用变化与全国同期的比较	84
5.7 小结	85
6 北京郊区土地利用演变的空间分析	86
6.1 土地利用转移矩阵和土地利用景观特征的变化	86
6.1.1 土地利用转移矩阵	86
6.1.2 土地利用景观特征的变化	88
6.2 建设用地的空间变化	90
6.2.1 建设用地的空间变化	90
6.2.2 建设用地重心的空间变化	92
6.3 农用地的空间变化	94
6.3.1 耕地向远郊平原地区相对集中	94
6.3.2 菜地由近郊区向远郊平原地区转移	96
6.3.3 园地向远郊区相对集中	96
6.3.4 林地向近郊区相对集中	96
6.4 北京郊区土地开发的空間演变	98
6.4.1 北京郊区土地开发的空間分布特征	98
6.4.2 北京郊区出让地价的空間分布特征	104
6.4.3 北京郊区土地开发强度的空間分布特征	104
6.5 土地利用变化与规划实施状况的空間分析	105
6.5.1 城市总体规划实施状况的空間分析	105
6.5.2 土地利用总体规划实施状况的空間分析	107
6.6 小结	113
7 北京郊区土地利用演变的动力机制	114
7.1 改革开放背景下,一系列的制度变革促进郊区土地利用的快速演变	114

7.1.1	逐步放宽的户籍管理制度, 导致人口向大城市集中	114
7.1.2	土地使用制度改革	116
7.1.3	住房制度改革	118
7.2	由内向外的城市扩张动力, 推动城市向郊区蔓延	120
7.2.1	人口的郊区化, 导致城市向外扩张动力强劲, 建设用地向郊区蔓延	120
7.2.2	中心城区与郊区房地产价格的差异, 吸引居民郊迁	122
7.2.3	危旧房的改造带动郊区土地开发	123
7.2.4	各类开发区和园区建设, 带动郊区土地开发	123
7.2.5	交通基础设施对郊区土地利用变化的影响	125
7.3	自下而上的发展动力, 推动郊区农业用地向建设用地转移	131
7.3.1	城乡二元结构明显, 缩小城乡收入差距的愿望强烈	131
7.3.2	郊区产业结构的变化, 促进郊区土地功能的演变	132
7.3.3	土地级差收益的比较, 推动郊区土地利用的演变	134
7.4	其他政策对郊区土地利用演变的影响	139
7.4.1	规划对郊区土地利用演变的影响	139
7.4.2	退耕还林政策对郊区土地利用演变的影响	141
7.4.3	鼓励小城镇和村级工业大院发展政策对郊区土地利用演变的影响	142
7.5	北京郊区土地利用演变机制的提出	144
8	北京郊区土地利用引导和调控措施	146
8.1	统筹城乡用地管理、实现“两规”合一	146
8.2	发挥市场调节作用, 引入促进集约用地的新机制	147
8.2.1	推行工业用地出让金年租制, 分区域和行业设立工业用地标准, 控制 各类工业开发区的建设和独立工矿用地的蔓延	147
8.2.2	推进集体土地使用制度改革	147
8.2.3	加大农村居民点用地的整理	148
8.3	设立基本农田和生态用地保护基金, 发展都市农业, 强调基本农田集中 连片保护	148
8.4	改革征地制度, 规范土地市场, 促进集约用地	150
9	结论	151
	参考文献	153
	后记	156

绪论 1

1.1 研究的背景和意义

1.1.1 在土地利用总体规划编制与实施中，一系列问题需要在理论上给予诠释

土地利用总体规划是我国一个重要的法定规划，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十一个五年规划的建议》中强调要“统筹做好区域规划，城市规划和土地利用总体规划，改善人居环境，保持地方特色，提高城市管理水平^[1]”，因此，土地利用总体规划是统筹城乡土地管理的纲领性文件。

作者在参与《北京市土地利用总体规划（2005～2020年）》编制过程中，发现有许多问题需要进一步的探索和思考，例如：①为什么通过城市化后，北京市农村人口不断减少，而农村居民点用地却没有减少反而增加？②国家要求各省（市、自治区）实现建设占用耕地占补平衡，为什么北京市做不到？③为什么在国家实行严格的土地用途管制，严格控制建设用地的增长时期，北京市建设用地的增长速度却如此之快？④为什么法定规划确定的基本农田和城市绿化隔离带保不住？

解决这些问题不能简单地停留在表面现象上，需要从理论上对北京市郊区土地利用特征、功能定位、土地利用演变的规律和动力机制有深刻的认识和诠释。

1.1.2 在快速城市化发展阶段，郊区土地利用是城市发展各种矛盾集中的焦点

北京城市经过几百年的发展，一方面，城区已经填满，没有多大发展空间；另一方面，城区大量的文物需要保护，城区的改造和土地的再开发利用有许多严格的限制，使得北京城区土地的再开发潜力也非常有限。而城市郊区，地价低于城市中心区，离城市中心区又不远，区位条件优越。随着城市基础设施的改善，郊区的通达性也明显增强。在利益的驱动下，各方都纷纷在郊区圈地：①区县政府和乡镇为了加快工业化的步伐，

将郊区大量的农地开发为“工业小区”、“工业大院”，造成独立工矿用地遍地开花的现象，农村居民点用地不减反增；② 房地产开发企业要在郊区修建别墅、高尔夫球场、大学城等，进行各种房地产开发；③ 农业和农村主管部门要在郊区发展都市农业，乡镇企业和村级工业大院，发展郊区经济；④ 旅游主管部门要在郊区修建“农家乐”、民俗文化村、旅游度假村，发展郊区休闲旅游；⑤ 基于人多地少的国情考虑，国土资源部门强调郊区的耕地和基本农田保护，要求实现建设占用耕地的占补平衡，确保粮食供应的安全；⑥ 林业主管部门强调郊区土地的生态服务功能，发展城市绿化系统，等等。因此，郊区既是一块宝地，更是各方利益交织的热土，成为城市发展各种矛盾集中的焦点。

另外，在城市化快速发展阶段，由于大城市特有的规模效应、集聚效应和辐射效应，使得大城市具有明显的竞争优势。随着城市化水平的提高，城市人口集中程度不断提高，人口不断向大城市集中，越来越多的人居住在大城市和特大城市。根据第四次、第五次人口普查的资料显示，北京、上海等大城市成为人口增长和城市化发展最快的地区。而大城市人口的增长主要是迁移人口和外来人口的增长。统计显示，2002 年北京市外来人口达到 386 万，其中居住半年以上的外来人口达到 286 万。2003 年北京市的外来人口突破 400 万，达到 409 万人，相当于全市常住人口的 37%。城市外来人口中的 80% 分布在城市的郊区，其中近郊区占一半以上。外来人口在大城市的聚集，既为城市发展做出巨大的贡献，同时也占用了城市有限的土地和水等各种资源，使大城市本来就紧张的人地关系进一步激化，矛盾更加突出。

1.1.3 郊区土地利用涉及到整个城市空间结构的优化

郊区与中心城区是一个有机的统一整体，改善北京市中心城区“摊大饼”集中式的空间布局模式，必须合理利用郊区土地。一方面，郊区是中心城区人口、就业等各种功能扩散的接纳地，例如亦庄的北京经济技术开发区、顺义的空港物流区、中关村的高新技术产业园区以及奥林匹克公园等成为城市的重要功能区；另一方面，郊区是中心城区的综合绿色生态屏障，为城区提供生态、能源以及水资源等服务和保障，例如密云水库是城市重要的水源供给地，供水量超过城市用水量的 20%。新版北京市城市总体规划提出“两轴—两带—多中心”的城市空间结构中的“两带”和“多中心”，即东部发展带和西部发展带，以及通州等新城，都涉及郊区土地的合理利用。因此，郊区土地利用涉及到整个城市空间结构的优化，要把北京建设成为经济繁荣、文化发达、社会和谐、生态良好的现代国际城市，成为我国宜居城市的典范，需要郊区土地的合理利用与空间优化。

1.1.4 从综合的角度研究郊区土地利用演变的文献并不多见

虽然郊区土地利用的问题如此突出，但涉足这一领域的研究仍未跟进，研究的重点主

要集中于郊区化等问题。国内学者多利用第三次、第四次与第五次人口普查资料及户籍人口统计资料,对我国一些大城市郊区化的现状特点,郊区化的动力机制、郊区化对城市发展的利弊,以及中西方城市郊区化的异同点等方面进行了比较深入的研究,但很少涉及郊区土地利用变化的研究。

另外,近年来土地利用对环境和生态的作用在全球环境变化研究领域受到高度重视,有关土地利用/覆被变化的研究项目越来越多。1995年IGBP和HDP联合提出了“土地利用与土地覆被变化”研究计划,确定了两个主要研究方向:①通过实例研究揭示不同状态下土地覆被动态的特征与原因;②建立全球或区域土地利用/覆被变化模型,通过模型揭示土地利用/覆被变化与驱动力相关关系,预测全球或区域土地利用/覆被变化的未来趋势。目前,国内对土地利用/覆被变化的研究主要从两个方面进行:一方面,从宏观尺度进行研究,包括全球、全国、省区和特定区域尺度的研究;另一方面,是对不同城市、典型县、农村进行微观层次上的研究。上述的研究从不同侧面反映了社会、经济、技术及政策对土地利用/覆被变化的影响。传统的土地利用研究的思路,是把土地利用/覆被变化研究看作是一种“调查”或监测,而专门分析土地利用变化与驱动力之间关系的文献尚少^[2],大部分研究成果尚停留于土地利用变化数据采集和现象分析^[3]。因而,从综合角度,从郊区土地利用特征和功能定位的视角,研究郊区土地利用演变的文献也不多见。

从学科的研究领域看,土地利用变化的研究也是人文地理研究的核心领域^[4],在城市化快速发展阶段,大城市郊区是土地利用最受关注的研究区域。基于以上考虑,选择北京郊区作为研究对象,对推进人文地理学科的发展也有一定的意义。

1.2 研究的框架、主要内容和研究范围

1.2.1 研究的框架和主要内容

图1.2.1给出了本书的研究框架结构。全书共分为9章,其中前3章侧重于研究的背景。第1章为绪论,指出了研究的背景和意义,研究的主要内容和框架结构,研究范围,研究方法以及论文的特点和主要创新之处;第2章是理论依据和国内外研究综述;第3章是对北京郊区土地利用的自然和经济基础及存在问题的概括。

第4章论述了郊区土地利用特征与功能定位。首先,在分析北京郊区土地利用存在问题的基础上,对不同领域关于郊区的内涵进行了辨析,并提出郊区的概念。认为郊区是一个区域,作为一个区域,它有特定的结构和功能,即承载城市和一般农业地区的经济、社会、生态的双重功能。因此,大城市郊区不是一般的区域,它区别于一般农村地区,也区别于城市建成区,在景观、人口密度、土地利用、产业结构、功能作用上具有城与乡的共性。从空间结构上看,也可将郊区视为由城市到乡村的过渡地带,具有明显的圈层结构。

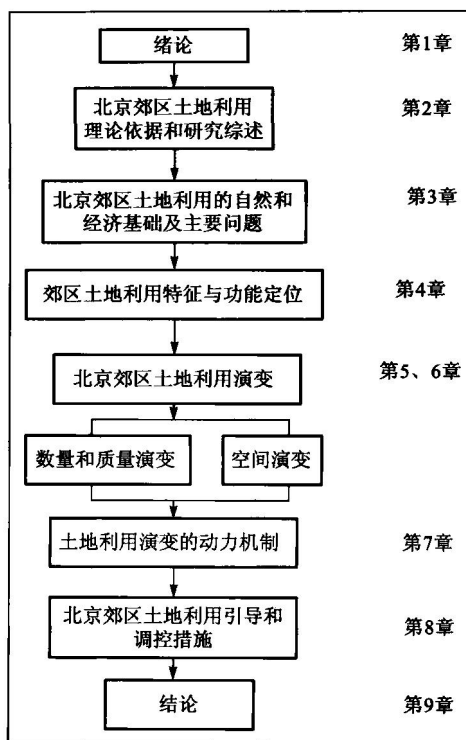


图 1.2.1 研究框架图

其次，对北京郊区土地功能的演变进行了研究，认为郊区土地利用合理与否，关键在于是否符合城市发展对郊区功能定位的要求。最后，对郊区土地利用特征进行了理论总结，并提出新世纪北京郊区的功能定位。

第5章分析了北京郊区土地利用的数量、结构和效益演变。首先是根据北京市1992年、1996年、2001年和2004年四个时期的土地利用现状调查资料和土地利用现状图，对1990年以来北京市土地利用状况特点进行分析；其次对北京市郊区土地利用的数量、结构、效益变化进行分析；接着利用1992~2004年北京城市土地出让项目的数据，对北京城市土地开发变化进行分析，并在此基础上，将北京市土地利用变化和北京城市总体规划以及土地利用总体规划目标进行对比分析；最后，将北京市的土地利用变化与同期全国其他省市的土地利用变化进行对比分析。

第6章重点研究了北京郊区土地利用演变的空间特征。对于北京郊区土地利用的空间变化，主要进行了5个方面的研究分析，即：①利用GIS分析工具，对北京市土地利用转移情况和土地利用景观的变化进行研究和分析；②对建设用地的空间变化进行分析研究；③对农用地的空间变化进行分析研究；④利用GIS对北京市出让项目的情况进行空间分析，分析城市土地开发的空间分布特征、出让地价以及土地开发强度的空间特征；⑤对北京市土地利用变化与规划的空间安排和规划目标进行对比分析。

第7章探讨了北京郊区土地利用演变的动力机制。对于北京郊区土地利用演变的动力机制,主要从4个方面进行论述:①在改革开放的背景下,国家重大制度性的变革对土地利用变化的影响,包括户籍管理制度、土地使用制度和住房制度变革对郊区土地利用变化的影响;②由内向外的城市扩张动力对郊区土地利用演变的影响;③自下而上的发展动力对郊区土地利用演变的影响;④从制度的角度,分析规划以及其他政策对土地利用变化的促进和延缓作用。

第8章从政策的角度,提出引导和调控北京郊区土地利用的措施和建议。

第9章是结论,对主要研究成果进行总结。

本书研究结构的安排是沿着实证研究的主线展开,在理论回顾的基础上,使用大量的第一手数据,对北京郊区土地利用演变的规律进行实证分析,最后对土地利用演变的动力机制进行理论的总结,并提出引导和调控北京郊区土地利用的建议和措施。

1.2.2 研究范围

北京市行政辖区面积16410.5km²,截至2004年,北京市共辖16个区,2个县;42个乡,142个镇,127个街道办事处;3974个村民委员会、2514个社区居委会。北京市域总人口1492.7万人,其中户籍人口1162.9万人,居住半年以上的外来人口329.8万人。一般认为城区包括东城、西城、崇文、宣武4个区,近郊区包括海淀、朝阳、丰台和石景山4个区,远郊区包括顺义、通州、大兴、房山、昌平、门头沟、怀柔和平谷8个区,以及密云和延庆2个县。

本书对北京市区域的划分,在传统划分的基础上,结合地形地貌和土地利用的特点,以及北京市委和市政府对区县功能定位和发展目标考核的要求,将全市划分为4个区域(图1.2.2):①城区包括东城、西城、崇文和宣武4个区;②近郊区包括海淀、朝阳、丰台和石景山4个区;③远郊平原区包括顺义、通州、大兴、房山和昌平5个区;④远郊山区包括门头沟、怀柔、平谷、密云和延庆5个区县。本书研究的范围主要是北京14个郊区县,特别是近郊区和远郊平原区,同时也涉及城区。

1.2.3 资料的收集、处理和研究方法

1.2.3.1 资料的收集和处理

(1)土地利用现状图件、数据的收集和处理。研究中收集了1992~2004年北京市4个时段矢量格式的土地利用现状图,比例尺为1:10万,其中1992年和2001年北京市土地利用现状图分别为北京市一次详查和二次详查的土地利用现状图,1996年北京市土地利用现状图为一一次详查的土地利用变更调查图,2004年北京市土地利用现状图二次详查的土地利用变更调查图。另外,研究中还收集了不同时期北京城市总体规划和土地利用总体规划的图件和相关资料(表1.2.1),以及1992~2004年北京市历年土地利用统计数据。

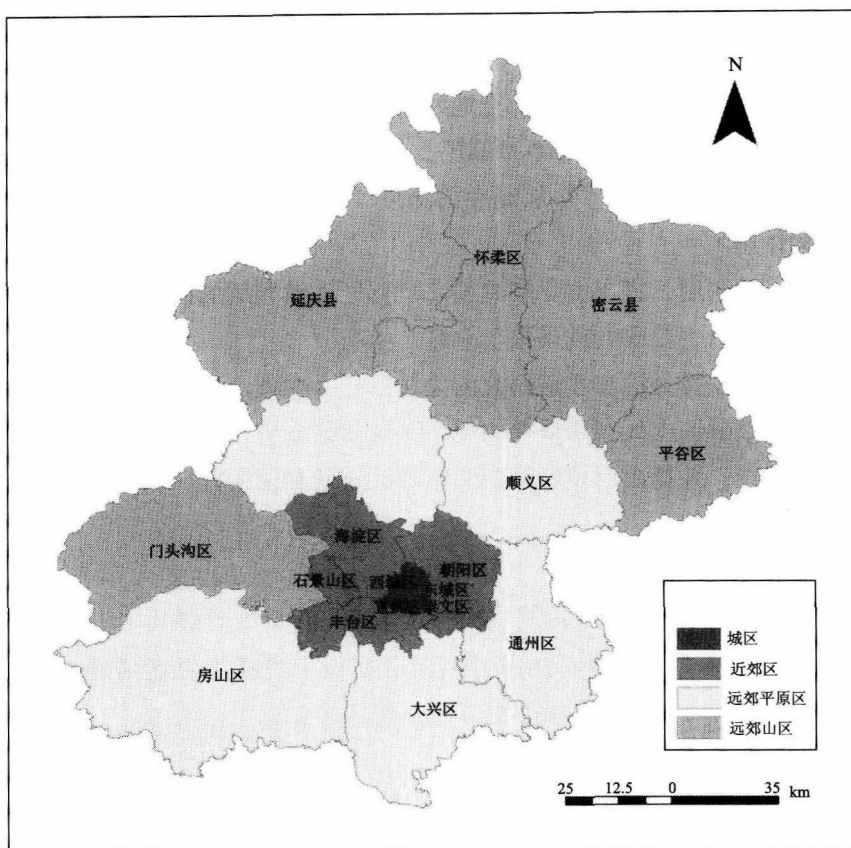


图 1.2.2 研究区域划分图

表 1.2.1 基础图件和基础数据表

数据类型	时间	比例尺	数据格式	特征
土地利用现状图	1992 年	1:10 万	Arc/info	一次详查
土地利用现状图	1996 年	1:10 万	JPG	现状图
土地利用现状图	2001 年	1:10 万	MapGIS	二次详查
土地利用现状图	2004 年	1:10 万	MapGIS	变更调查
北京市土地利用总体规划图 (1997~2010)	1998 年	1:10 万	JPG	规划图
北京城市总体规划图 (1992~2010)	1993 年	1:2.5 万	JPG	规划图
北京城市总体规划图 (2004~2020)	2004 年	1:10 万	JPG	规划图
土地统计表	1981 年	北京市	报表	土地资源概查
土地统计表	1992 年	北京市	报表	一次详查
土地统计表	1996~2004 年	北京市	报表	变更调查