

南开大学中国城市与区域经济研究中心系列丛书

中国城市 土地集约利用

—— 理论分析与实证研究

王家庭 张换兆 季凯文 著

南开大学 出版社

南开大学中国城市与区域经济研究中心系列丛书

中国城市土地集约利用

——理论分析与实证研究

王家庭 张换兆 季凯文 著

南开大学出版社

天 津

图书在版编目(CIP)数据

中国城市土地集约利用：理论分析与实证研究 / 王家庭等著. —天津：南开大学出版社，2008.10

ISBN 978-7-310-03030-9

I. 中… II. 王… III. 城市—土地利用—研究—中国
IV. F299.232

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 158249 号

版权所有 侵权必究

南开大学出版社出版发行

出版人：肖占鹏

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

*

天津泰字印务有限公司印刷

全国各地新华书店经销

*

2008 年 10 月第 1 版 2008 年 10 月第 1 次印刷

880×1230 毫米 32 开本 10 印张 2 插页 284 千字

定价：20.00 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

前 言

土地是人类赖以生存和发展的基础，土地资源的稀缺性是人们集约利用土地的直接动力。土地集约问题是中国社会经济增长面临的一个重大现实问题。未来一个时期将是中国由经济大国迈向经济强国，工业化、城市化完成历史性跨越的关键时期。作为主要的生产要素，土地资源对工业化、城市化发展的支撑作用是其他生产要素所不能比拟的。长期以来，中国经济的快速增长在很大程度上是以消耗大量的土地资源尤其是耕地资源实现的，特别是随着工业化的不断升级和城市化的快速发展，仅仅依赖现有城市土地存量难以满足工业化、城市化对土地日益增大的需求量，这意味着需要大量的农村土地转为建设用地作为支撑。同时，中国面临耕地日益缩小引发的粮食安全问题也更加凸显。由此引发的既要保持工业化、城市化的快速发展又要保证粮食安全的“两难选择”问题已成为关系到中国经济持续增长的重大问题。

中国虽然拥有 960 万平方公里的国土，占世界土地面积的 7%，居世界第三位。但是，耕地面积较小，并呈现逐年下降趋势。到 2007 年年底，全国耕地面积只有 18.26 亿亩，占国土面积的 12.81%；人均耕地只有 1.39 亩，不足世界平均水平的 40%，约相当于美国的 1/8、印度的 1/2，而且现有耕地总体质量不高，高产田仅占 28%，低产田为 32%。更为严峻的是，人口以每年 1% 的速度增加，耕地以每年 5% 的速度减少，人地矛盾日益突出。

但是，中国目前的土地利用方式比较粗放，这与日益稀缺的土地资源很不适应。近年来，随着城市化进程的加速，城市用地不断向外扩展。全国各大城市普遍呈现出“摊大饼”式的发展态势。在新增城市和新增城市用地中，中小城市所占比例都较大，并且普遍出现了对

土地资源浪费较为严重的现象。同时,大量不具备条件的开发区“征而不开”、“开而不发”,造成大量耕地闲置撂荒。这样既造成了对城市宝贵土地资源的严重浪费,也不利于“耕地总量动态平衡”目标的实现。

目前,中国正处于新型工业化快速推进和城市化高速发展阶段,对城市土地的需求量必然大幅增加,城市土地利用的问题和矛盾也日益突出尖锐。在土地资源短缺,城市外向扩张严重受阻的条件下,中国工业化、城市化的健康持续发展在很大程度上取决于集约高效利用城市现有的土地资源,在土地供应上由“增量调节为主”向“存量调节为主”转变,提高城市土地的利用效率。因此,从现有城市空间出发,提高现有城市空间的土地集约利用水平,充分发挥现有城市空间的经济社会承载力,这是解决中国当前工业化和城市化过程中出现的一系列问题的有效路径。

同时,《国民经济和社会发展第十一个五年规划》报告指出:“坚持大中小城市和小城镇协调发展,提高城镇综合承载能力,按照循序渐进、节约土地、集约发展、合理布局的原则,积极稳妥地推进城市化。”并且,党的“十七大”报告指出:“走中国特色城市化道路,按照统筹城乡、布局合理、节约土地、功能完善、以大带小的原则,促进大中小城市和小城镇协调发展。”由此可见,国家已经把城市土地集约利用问题当作一个重要问题提到了很高的层面。从战略意义上看,提高城市土地集约利用水平和效率,已经成为树立和落实科学发展观,调整经济结构和转变经济增长方式的根本要求;是贯彻中央关于土地问题的重大决策部署,加强和改善宏观调控的重大举措;是破解中国土地供需矛盾,促进经济社会可持续发展的必然选择。

基于此,研究中国城市土地集约利用问题具有重要的理论价值和现实意义。

本研究在系统梳理和全面回顾国内外已有相关文献的基础上,运用数理经济分析方法、计量经济分析方法、层次分析评价方法、数据包络分析方法(DEA)以及系统学、协同学理论,对中国城市土地集约利用问题进行了较为深入的理论分析与实证研究。具体而言,本研

究分为十二章，每章的主要内容和观点如下：

第一章，导论。本章首先阐述了本研究的研究背景、理论意义和现实意义，然后提出了本研究的研究思路和研究方法，建立了本研究的结构框架。在此基础上，阐明了本研究的主要创新点和不足之处。

第二章，国内外文献回顾与评价。本章首先对国外相关研究，主要是关于城市土地集约利用的定位、理论基础和理论方法方面的研究进行了系统梳理，然后全面回顾了关于城市土地集约利用的概念和内涵、城市土地集约利用水平的测度方法和指标体系、城市土地集约利用水平测度技术及应用等方面的研究文献。在此基础上，对国内外城市土地集约利用相关研究进行了较为客观的简要评价。研究发现，由于大多数西方发达国家人少地多，它们所面临的人口、资源与环境的压力比较小，因此针对城市土地集约利用相关的研究也就比较少，特别是对土地资源的节约和提高土地的产出效率等方面关注更少；国内学者对城市土地集约化利用问题进行了大量的理论研究和实践探讨，但对中国城市土地集约利用的动力机制和内在机理分析较少，对中国城市土地集约利用的水平测度和效率评价以及影响因素的定量实证研究也较为缺乏。

第三章，城市土地集约利用的内涵、类型及影响因素分析。本章首先从城市土地集约利用的起源——农业土地集约利用出发，界定了城市土地集约利用的内涵，然后从不同角度划分和研究了城市土地集约利用的类型，并简要分析了城市土地集约利用的相关概念。在此基础上，从自然、环境、经济、社会、技术、政策等多个方面综合分析了影响城市土地集约利用的因素。研究发现，由于受自然、环境、经济、社会、技术、政策、制度等因素的影响，因此城市土地集约利用水平具有明显的区域差异性，不同城市土地集约利用的水平是不同的。这为城市土地集约利用影响因素的实证研究奠定了理论基础。

第四章，城市土地集约利用的基础理论。与城市土地利用相关的理论很多，但能够作为城市土地集约利用的基础理论需要深入考察。本章在借鉴已有研究的基础上，认为城市土地集约利用的基础理论主要包括区位理论、地租地价理论、土地报酬递减理论、要素替代理论、

城市土地利用的互动理论、景观生态学理论、可持续发展理论以及系统学和协同学理论。其中,区位理论、地租地价理论、土地报酬递减理论和要素替代理论属于经济学的相关理论,城市土地利用的互动理论属于社会学的相关理论,景观生态学理论、可持续发展理论属于生态学的相关理论。这为后面章节关于城市土地集约利用的理论分析与实证研究做了很好的理论铺垫。

第五章,中国城市土地集约利用的动力机制研究。本章首先分析了中国城市土地集约利用动力机制研究的现实背景,然后详细研究了中国城市土地集约利用的内生动力机制和外在动力机制。在此基础上,运用系统学和协同学理论较深入分析了中国城市土地集约利用动力机制系统的内涵、特征以及运行问题。研究发现,聚集效应机制和要素替代机制为中国城市土地集约利用的内生动力机制,而市场驱动机制、政策导向与激励机制、公众参与机制以及技术创新机制为中国城市土地集约利用的外在动力机制;中国城市土地集约利用也受到城市化的快速发展、粮食安全问题以及经济社会的可持续发展等方面现实因素的制约;由于城市土地集约利用动力机制的种类很多,如果孤立地分析个别的动力机制,难以解释它们与城市土地集约利用之间的复杂关系,因而还需要将它们看作一个完整的系统,应用系统论的观点和方法综合考察其整体与部分及结构与功能的关系。

第六章,中国城市土地集约利用的理论模型构建。我国已经进入城市化快速发展时期,城市空间的急剧扩张使得大量的农地转换为城市建设用地。从我国的国情来看,通过城市空间的扩张来推动城市化和城市经济的发展显然不是一条有效的路径。本章从现有城市空间出发,分析城市化对不同行为主体选择的影响,构建城市土地集约利用的静态模型和城市化条件下城市土地集约利用的动态模型,以探索中国城市土地集约利用的内在机理。研究发现,提高现有城市空间的土地集约利用程度,充分发挥现有城市空间的经济社会承载力是解决我国当前城市化过程中出现的一系列土地问题的有效路径。

第七章,城市土地集约利用的评价方法研究。城市土地集约利用评价是对城市土地生态经济系统在某一时间断面(如现状)上或某一

时间序列内发展水平和利用程度的综合评价,一般多采用层次分析法、静态模糊综合评价法以及数据包络分析法(DEA)等。本章对现有城市土地集约利用的评价方法,主要包括层次分析法、静态模糊综合评价法、数据包络法、主成分分析法、因子分析法等,进行较为系统的梳理和评价,为后面章节中国城市土地集约利用水平测度和效率评价实证研究的方法选取作铺垫。

第八章,中国城市土地集约利用水平测度的实证研究。本章从城市土地集约利用的内涵及影响因素出发,依据指标选取的科学性、系统性、可比性、动态性以及可获取性等原则,设计了城市土地集约利用水平测度的指标体系的基本框架,构建了城市土地集约利用水平的测度模型,并对中国城市土地集约利用水平进行了实际测度。研究发现,城市土地集约利用水平的区域差异性十分显著,并且这种区域差异性是由经济、社会和生态环境等指标的综合作用所致,其中由聚类分析结果可以看出经济因素对中国城市土地集约利用水平的影响十分显著。

第九章,中国城市土地集约利用效率评价的实证研究。综合考虑数据包络分析法(DEA)的特点以及城市土地集约利用的特性,并且参照国内外运用DEA模型进行效率研究的基本思路和验证,我们认为应用DEA方法对中国城市土地集约利用效率进行评价具有相当的客观性、可行性和合理性。基于此,本章应用第七章介绍的数据包络分析法(DEA)中的CCR和BCC模型对2005年中国283个城市DMU数据进行处理,分别求出样本城市土地集约利用的综合技术效率、纯技术效率和规模效率值,得出各个样本城市土地利用的规模报酬变动情况,并对这一实证结果进行进一步分析。研究发现:(1)中国典型城市土地集约利用的总体效率值还有待于进一步提高,并且我国典型城市土地集约利用目前仍处于数量型的集约利用,虽然当前的阶段通过单纯增加单位土地上的资本和劳动力仍可以再增加单位土地的产出,但是增加的空间是有限的;(2)中国典型城市土地集约利用状况绝大多数处于规模报酬递减阶段,即单位面积土地上产出增加的比例小于单位面积土地上劳动和资本投入增加的比例;(3)除部分城市存

在较为严重的投入拥挤状况外,在当前阶段通过增加单位面积城市土地上的资本、劳动等投入,所带来城市土地集约利用效率水平的提升是有限的;(4)中国典型城市土地集约利用存在明显产出不足的现象,因此需要不断增加单位土地的技术投入,实现城市土地集约利用从数量型向质量型的转换;(5)不同区域城市的土地集约利用效率水平也是不平衡的,总体上来说,东部地区要高于中部和西部地区,长三角地区和珠三角地区要高于环渤海地区。

第十章,中国城市土地集约利用水平影响因素的实证研究。本章利用第八章得到的测算结果,结合第九章中国城市土地集约利用效率评价的实证研究,建立了城市土地集约利用影响因素的计量模型,并对模型进行了回归检验。通过对影响城市土地集约利用的因素进行计量分析,以探讨促进城市土地集约利用的途径与措施。研究发现,城市区位条件、经济发展水平、人口密度、地均投资强度、GDP 建设用地增长弹性以及地均科研投入、环境因素是影响城市土地集约利用水平的主要因素。其中:(1)城市区位条件对城市土地集约利用水平的影响较为显著,沿海城市、直辖市、经济特区城市以及首都城市的城市土地集约利用水平相对较高,而处于其他区位的城市土地集约利用水平相对较低;(2)经济发展水平、地均固定资产投资总额、人口密度、地均科研投入、GDP 建设用地增长弹性与城市土地集约利用水平呈现出很强的正相关性;(3)建成区绿化覆盖率与城市土地集约利用水平之间存在着较弱的正相关关系。

第十一章,城市土地集约利用的国际经验考察与借鉴。发达国家和地区已经在城市土地集约利用之路上探索了较长一段时间,积累了各具特色的成功经验。本章对一些发达国家和地区在城市土地集约利用方面的成功经验进行较系统的考察,发现这些成功经验的具体做法可谓是形式多样,但其发挥的作用几乎是异曲同工的:优化土地资源配置、提高土地利用率、有效保护耕地和自然资源环境以及控制城市盲目扩张。这些有益的国际经验,对于提高中国城市土地集约利用水平和效率具有很好的借鉴意义。

第十二章,政策建议。本章针对目前中国城市土地利用的粗放状

态和出现的诸多问题,结合前面章节对中国城市土地集约利用水平、利用效率和影响因素的实证研究,提出了一些具有较强的针对性、可行性的政策建议,以进一步提高中国城市土地集约利用水平和利用效率。

同已有的关于中国城市土地集约利用问题的研究成果相比,本研究可能存在的创新之处主要有以下几点:

第一,从经济学、社会学和生态学的角度对城市土地集约利用的内涵进行了全面界定,运用城市土地集约利用的基础理论,结合我国城市土地集约利用的现状,较深入研究了我国城市土地集约利用的动力机制,并尝试应用系统学和协同学方法对我国城市土地集约利用动力机制系统运行进行了分析。

第二,运用数理经济学分析方法,构建了中国城市土地集约利用的静态和动态理论模型,在很大程度上丰富了城市经济学和土地经济学理论。

第三,摒弃了单纯从经济角度来度量城市土地集约利用水平的传统做法,综合考虑了土地的经济效益、社会效益和生态效益,初步构建了中国城市土地集约利用水平的测度模型,并进行了相应的实证研究,得出了较为客观的结论。

第四,在客观考察城市土地集约利用评价方法的基础上,运用数据包络分析法(DEA)和计量分析方法对中国城市土地集约利用效率以及影响城市土地集约利用水平和效率的主要因素进行了实证研究,并得出了具有较强解释力的结论。

第五,结合对中国城市土地集约利用的实证研究,借鉴国外城市土地集约利用的成功经验,为国家有关部门的实际决策提出了具有较强针对性和可行性的政策建议。

由于中国城市土地集约利用问题具有较大的复杂性,同时涉及多学科的融合,因此对中国土地集约利用问题的研究具有较大的困难。虽然本研究构架了城市土地集约利用的基本分析框架,在理论和实证方面进行了一些探索,但是还需进一步的研究。

一是需进一步完善中国城市土地集约利用水平测度指标体系研

究,并结合实践不断完善中国城市土地集约利用评价的指标体系、评价方法、评价程序。其中指标权重值确定由于主观性较强,还需进行敏感性分析。

二是不断更新中国城市土地集约利用效率评价的研究。由于城市土地集约利用是动态变化的,那么一个城市的土地集约利用效率评价成果就需要不断地进行更新,及时更新城市土地利用数据,为以后工作的开展奠定基础。

三是城市土地集约利用评价有宏观、中观和微观三个层次,而本研究中仅对宏观层次的中国城市土地集约利用进行了实证研究,中观和微观层次的详细评价还有待于进一步地深入研究。

城市土地集约利用涉及自然、社会、经济、文化、人口、空间、资源、环境、生态等诸多方面的因素,并且这些因素相互交织作用,在当前中国工业化、城市化快速发展时期更是呈现出异常的复杂性。本研究仅是从理论和实证方面对中国城市土地集约利用问题进行了初步的探索,由于作者水平有限,本研究一定还存在一些不足和值得商榷之处,敬请同行专家、学者不吝指正,多提宝贵意见,以便在今后的研究中不断改进和完善。本研究是在借鉴和吸纳大量前人的研究成果的基础上完成的,在此对有关作者一并致以最诚挚的感谢。另外,南开大学出版社的总编辑纪益员女士对本研究的顺利出版付出了大量辛勤的劳动,在此表示衷心感谢。

作 者

2008 年 7 月于南开大学

摘 要

伴随着我国城市化的快速发展,城市土地供给和需求之间的矛盾日益激化,城市土地资源在经济社会可持续发展中的作用也日益凸现,城市土地集约利用对于提高城市土地利用效率、实现耕地总量动态平衡和经济社会的可持续发展具有重大而深远的意义。因此,研究中国城市土地集约利用问题具有重要的理论和现实意义。

本书共分为十二章,每章的主要内容和观点如下:

第一章,导论。本章首先阐述了本书的研究背景、理论意义和现实意义,然后提出了研究思路和研究方法,建立了研究的结构框架。在此基础上,阐明了本书的主要创新点和不足之处。

第二章,国内外文献回顾与评价。本章首先对国外相关研究进行了系统梳理,然后全面回顾了关于城市土地集约利用的概念和内涵、测度方法和指标体系、测度技术及应用等方面的研究文献。在此基础上,对国内外城市土地集约利用相关研究进行了较为客观的简要评价。

第三章,城市土地集约利用的内涵、类型及影响因素分析。本章首先界定了城市土地集约利用的内涵,然后划分和研究了城市土地集约利用的类型,并简要分析了城市土地集约利用的相关概念。在此基础上,综合分析了影响城市土地集约利用的因素。

第四章,城市土地集约利用的基础理论。本章在借鉴已有研究的基础上,认为城市土地集约利用的基础理论主要包括区位理论、地租地价理论、土地报酬递减理论、要素替代理论、城市土地利用的互动理论、景观生态学理论、可持续发展理论以及系统学和协同学理论。

第五章,中国城市土地集约利用的动力机制研究。本章首先分析了中国城市土地集约利用动力机制研究的现实背景,然后详细研究了中国城市土地集约利用的内生动力机制和外在动力机制。在此基础上,

运用系统学和协同学理论对中国城市土地集约利用动力机制系统进行了较深入分析。

第六章，中国城市土地集约利用的理论模型构建。本章从现有城市空间出发，分析城市化对不同行为主体选择的影响，构建城市土地集约利用的理论模型，以探索中国城市土地集约利用的内在机理。

第七章，城市土地集约利用的评价方法研究。本章对现有城市土地集约利用的评价方法（主要包括层次分析法、静态模糊综合评价法、数据包络法、主成分分析法、因子分析法等）进行了较为系统的梳理和评价。

第八章，中国城市土地集约利用水平测度的实证研究。本章从城市土地集约利用的内涵及影响因素出发，设计了城市土地集约利用水平测度的指标体系，构建了城市土地集约利用水平的测度模型，并进行了实证分析。

第九章，中国城市土地集约利用效率评价的实证研究。本章应用数据包络分析法（DEA）对 2005 年中国 283 个城市土地集约利用的综合技术效率、纯技术效率和规模效率进行了实证研究。

第十章，中国城市土地集约利用水平影响因素的实证研究。本章利用第八章得到的测算结果，结合第九章的实证研究，建立了城市土地集约利用影响因素的计量模型，并对模型进行了回归检验和实证分析。

第十一章，城市土地集约利用的国际经验考察与借鉴。本章对一些发达国家和地区在城市土地集约利用方面的成功经验进行较系统的考察，对提高中国城市土地集约利用水平和效率具有很好的借鉴意义。

第十二章，提高中国城市土地集约利用水平的政策建议。本章针对目前中国城市土地利用的粗放状态和出现的诸多问题，结合前面章节的实证研究，提出了一些具有较强的针对性、可行性的政策建议。

本书最主要的创新之处在于，初步构建了一个研究中国城市土地集约利用问题的理论与实证分析框架。具体表现为：从经济学、社会学和生态学的角度对城市土地集约利用的内涵进行了全面界定，较深入研究了我国城市土地集约利用的动力机制和动力机制系统的运行；

应用数理经济学分析方法，构建了中国城市土地集约利用的静态和动态理论模型，在很大程度上丰富了城市经济学和土地经济学理论；运用层次分析法、数据包络分析法（DEA）和计量分析方法对中国城市土地集约利用水平、效率以及影响因素进行了实证研究，并得出了具有较强解释力的结论；结合实证研究，借鉴国际经验，提出了具有较强针对性和可行性的政策建议。

关键词：城市土地 集约利用 理论 实证

Abstract

With the rapid development of China urbanization, the contradictions between city land supply and land demand are becoming increasingly acute, the role that city land resources play in the sustainable social and economic development also becomes marked. City land intensive utility is of far-reaching significance to the improvement of city land utility efficiency, the dynamic total size balance of cultivated land and the sustainable social and economic development. So the research work of Chinese city land intensive utility is of profound theoretical and practical significance.

The book consists of 12 chapters, and the main contents and viewpoint are as follows:

The 1st chapter is the introduction. We discuss the background, theoretical significance and practical significance first, and then introduce the framework and the methods. On the basis, we expound the main innovations and deficiencies of the research.

The 2nd chapter is the literature reviews and evaluations at home and abroad. Firstly, we fully review related research, mainly about the definition and connotation of city land intensive utility, its measure methods and technology, index system and applications. Based on this, we give our simple and more antiseptic evaluations of the related literature reviews.

The 3rd chapter is of the connotation, classifications and impact factors of city land intensive utility. We define the connotation and divide city land intensive utility into different categories. And then, we discuss

the related definitions of city land intensive utility. At last, we make a comprehensive analysis of the impact factors of city land intensive utility.

The 4th chapter is the basic theory of city land intensive utility. According to the literature review, the basic theories include the location theory, the land rent theory, the theory of diminishing returns of land, element substitution theory, the city land interactive utility theory, landscape ecology theory, the sustainable development theory and the system and coordination theory.

The 5th chapter is the mechanism of Chinese city land intensive utility. In the chapter, we analyze the realistic background, the internal and external mechanism by the system and coordination theory of Chinese city land intensive utility.

The 6th chapter is the theoretical model of Chinese city land intensive utility. From the present city space, we analyze the impact of urbanization on behavior choices of different agents and build up the theoretical model to find out the internal mechanism of Chinese city land intensive utility.

The 7th chapter is the evaluation methods of city land intensive utility. We have a systematical review and evaluation of the exiting evaluation methods, including hierarchical analysis method, static fuzzy comprehensive evaluation method, DEA, the main composition method and the factor analysis method, etc.

The 8th chapter is the empirical analysis of the level evaluation of Chinese city land intensive utility. We design the index system of the level evaluation of city land intensive utility from the connotation and impact factors, build up the level evaluation model of city land intensive utility and make an empirical analysis.

The 9th chapter is the efficiency evaluation empirical analysis of Chinese city land intensive utility. By DEA, we analyze the comprehensive technical efficiency, pure technical efficiency and scale efficiency of 283 Chinese cities' land intensive utility in 2005.

The 10th chapter is the impact factor empirical analysis of Chinese city land intensive utility level. Based on the result of chapter 8 and the empirical analysis in chapter 9, we set up an econometrics model of the impact factor of city land intensive utility and do regression testing and empirical analysis.

The 11th chapter is the international experience and lessons of city land intensive utility. In the chapter, we make an on-the-spot investigation of successful experience on some developed countries and areas on city land intensive utility systematically, which is useful to improve Chinese city land intensive utility level and efficiency.

The 12th chapter is the policies to improve Chinese land intensive utility level. Based on empirical analysis before, we put forward some aimed and feasible policies to the present Chinese city land extensive utility and some other problems in the chapter.

The main innovation of this book is that we preliminarily construct a theoretical and empirical analysis research framework of Chinese city land intensive utility, as following: define the connotation of city land intensive utility from economics, sociology and ecology, more deeply analyze the mechanism and how the mechanism system of Chinese city land intensive utility works; construct the static and dynamic theoretical model of Chinese city land intensive utility in mathematical economics, which enriches the urban economics and land economics theory in a large content; make an empirical research on level, efficiency and impact factors of Chinese city land intensive utility by hierarchical analysis, DEA and econometrics, and draw some powerful conclusions; put forward some aimed and feasible policies based on the empirical research and international experience.

Key words: city land; intensive utility; theory; empirical research