

# 城市土地高效利用问题探讨

隆宗佐 著



中南大学出版社

# 城市土地高效利用问题探讨



中南大学出版社

[www.csupress.com.cn](http://www.csupress.com.cn)

## 图书在版编目( CIP) 数据

城市土地高效利用问题探讨/隆宗佐著.

—长沙: 中南大学出版社, 2016. 6

ISBN 978 - 7 - 5487 - 2340 - 0

I. 城... II. 隆... III. 城市土地 - 土地利用

- 研究 - 中国

IV. F299. 232

中国版本图书馆 CIP 数据核字( 2016) 第

143038 号

---

### 城市土地高效利用问题探讨

隆宗佐 著

---

☐责任编辑 杨 贝

☐责任印制 易红卫

☐出版发行 中南大学出版社

社址 长沙市麓山南路

邮编 410083

发行科电话 0731-88876770

传真 0731-88710482

☐印 装 湖南金太阳印刷有限公司

---

☐开 本 880 × 1230 1/32 ☐印张 9.5 ☐字数 103 千字

☐版 次 2016 年6 月第1 版 ☐印次 2016 年6 月第1 次印刷

☐书 号 ISBN 978 - 7 - 5487 - 2340 - 0

☐定 价 35.00 元

---

## 致 谢

感谢湖南省农业经济管理重点学科、湖南省农村经济发展研究所、湖南省“三农”问题研究基地提供的出版资助!

## 摘 要

城市土地是城市建成区范围内的建设用地，是城市社会经济的物质基础。城市土地高效利用是指城市土地在不同部门、行业、企业、项目和使用之间的高效配置和高效使用，它关系到人类的生活质量和可持续发展等诸多重大问题。“高效”具有两层含义：第一，指“高效能”，在经济上可以理解为“高效益”，体现为经济效益、社会效益和生态效益三个主要方

面。第二，指“高效率”，在本书中可以理解为城市土地使用的高频率。

研究城市土地高效利用问题，不但要研究城市土地利用效益、效率本身，更要研究影响城市土地利用效益、效率高低的各种因素及各因素间相互作用的机制。为此，本书以城市土地高效利用中存在的问题为切入点，借助西方经济学、产权经济学、新制度经济学、金融学的有关理论，采用理论研究和实证分析相结合的总体思路，运用定量与定性、归纳与演绎以及对比分析等多种研究方法，对市场经济条件下城市土地资源的高效利用进行了深入系统的研究。

本书共分为三个部分。第一部分是前言，主要包括城市土地高效利用研究的意义和目的，国外及国内研究述评，研究方法 框架及

主要研究创新。

第二部分是理论研究，由第一章至第七章组成，主要内容包括城市土地高效利用的内涵与城市土地产权、城市土地高效利用供给机制优化、城市土地高效利用结构优化、城市土地高效利用与城市用地扩张控制、城市土地高效利用的途径与评价、城市土地高效利用的政府调控、城市土地非高效利用的经济学反思。其中，第五章第二节提出了由房地产、银行、证券、保险等部门共同发起成立政府房地产抵押贷款公司，按标准购买商业银行的住房抵押贷款债权，以及发行住房抵押贷款债券等促进城市土地资源高效利用的新观点、新见解。第五章第五节借助计算机信息技术，利用统计产品和服务解决方案(Statistical Product and Service Solutions, SPSS) 12.0 中的聚类分析方法，通过

对城市土地资源高效利用状况进行聚类分析，揭示了城市土地资源高效利用的特征，从而为因地制宜地制订城市土地资源高效利用的政策，发挥城市土地资源高效利用的比较优势，以及为城市土地资源高效利用的评估和定量研究，提供了具有重要意义的新途径和新方法。

第三部分是结束语。

**关键词：**城市土地；高效利用；市场机制；政府调控



## Abstract

As the construction land within the scope of planned city proper, urban land is the material base of the urban society and economy. Highly efficient utilization of urban land means highly efficient allocation and highly efficient use of the urban between different departments, industries, enterprises, projects and users. It relates to such major issues as living quality of the mankind,

sustainable development and so on. “High efficiency” has two meanings: firstly, it means “high profit”, which mainly reflects economic benefit, social benefit and ecological benefit; secondly, it means “high frequency” utilization of urban land.

When making a study of the highly efficient utilization of urban land, we should not only research the efficiency itself in urban land utilization, but also research all the factors which conduce high and low efficiencies in urban land utilization and their interaction mechanism. Therefore, by taking the problems existing in highly efficient utilization of urban land as the penetration point, having the aid of the relevant theories of Western Economics, Property

Economics, New System Economics and Finance, adopting the general thinking line combining theoretical research with analysis of concrete evidences, applying various research methods including amount determination & nature determination, induction & apriorism and comparison & analysis, this book has made a systematic study of highly efficient utilization of the urban land resource on the condition of market economy.

This book consists of three parts. Part I is about the foreword, which mainly explicates the significance and purpose of highly efficient utilization of urban land, review of home and overseas research on this topic, research method, framework and main research innovations.

Consisting of Chapters 1 to 7, Part II is about the theoretical research. It explicates connotation of highly efficient utilization of urban land and property right of urban land, supply mechanism optimization for highly efficient utilization of urban land, structure optimization for highly efficient utilization of urban land, highly efficient utilization of urban land and control of expansion in using urban land, way to highly efficient utilization of urban land and relevant evaluation, government control in highly efficient utilization of urban land and etc. In Section 2 of Chapter 5, the author brings forward the new viewpoint, that is, the departments of real estate, banking, securities, insurance etc. should jointly establish a government real estate mortgage loan company to

buy creditor's rights of residential house mortgage loan of the commercial banks according to the standards and issue residential house mortgage loan bonds, for the purpose of promotion of highly efficient utilization of urban land. In Section 5 of Chapter 5, the author, by having the aid of computer information technology and adopting cluster analysis method in the Statistical Product and Service Solutions( SPSS) 12.0 to analyze the state of highly efficient utilization of land resource, has revealed the general character that specified cities are different from other cities in highly efficient utilization of land resource. Therefore, the author has provided a new and significant solution for formulating the policies for highly efficient utilization of urban land resource in the

light of local circumstances, giving play to the comparison advantage of highly efficient utilization of urban land resource and evaluating and amount determining research of highly efficient utilization of urban land resource.

Part III is about the conclusion.

Key words: urban land; highly efficient utilization; market mechanism; government control

# 目 录

前 言 .....	( 1 )
-----------	-------

一、城市土地高效利用研究的意义和目的 .....	( 1 )
-----------------------------	-------

二、城市土地高效利用的国外研究述评 .....	( 4 )
----------------------------	-------

( 一) 关于城市土地高效利用主要理论 的研究 .....	( 5 )
----------------------------------	-------

( 二) 关于城市土地高效利用基本模式 的研究 .....	( 9 )
----------------------------------	-------

( 三) 关于城市土地开发中土地补偿金 问题的研究 .....	( 12 )
------------------------------------	--------

(四) 关于控制城市地价的土地政策研究	
.....	( 13)

(五) 马克思的土地所有权理论和地租	
理论 .....	( 14)

(六) 国外其他有关城市土地高效利用	
的研究 .....	( 16)

三、城市土地高效利用的国内研究述评	
.....	( 17)

(一) 关于城市土地高效利用内涵的研究	
.....	( 18)

(二) 关于城市土地利用效益、效率的	
研究 .....	( 19)

(三) 关于城市土地高效利用途径的研究	
.....	( 20)

(四) 关于城市土地高效利用的定量研究	
.....	( 21)



(五) 关于城市土地高效利用评价的研究 .....	(22)
---------------------------	------

四、本书的研究方法、框架及主要研究创新 .....	(28)
---------------------------	------

(一) 研究方法 .....	(28)
----------------	------

(二) 本书框架 .....	(29)
----------------	------

(三) 主要研究创新 .....	(30)
------------------	------

第一章 城市土地高效利用的内涵与城市 土地产权 .....	(32)
----------------------------------	------

一、城市土地高效利用的内涵 .....	(32)
---------------------	------

(一) 城市土地的特征与分类 .....	(32)
----------------------	------

(二) 城市土地高效利用的内涵 .....	(39)
-----------------------	------

二、城市土地高效利用的产权理论 ...	(44)
---------------------	------

(一) 城市土地所有权 .....	(44)
-------------------	------

(二) 城市土地产权 .....	(47)
------------------	------