

专著 西北工业大学
出版资助项目
ZIZHU XIANGMU

城市综合改造区土地集约利用研究

洪增林 著

西北工业大学出版社

西北工业大学出版基金资助项目

城市综合改造区 土地集约利用研究

洪增林 著

西北工业大学出版社

【内容简介】 本书以西安大兴新区城市综合改造区为研究对象,以区位理论、地租理论等相关理论为基础,通过分析研究区土地利用现状及其影响因素,建立了土地集约利用潜力评价指标体系,科学评价了研究区土地集约利用潜力,在此基础上,测算了研究区综合改造中土地集约利用的经济效益、社会效益和环境效益,最终提出适合研究区发展的对策建议。

本书适合于土地管理、城市管理工作者阅读,也可作为高等学校相关专业的教学参考书。

图书在版编目(CIP)数据

城市综合改造区土地集约利用研究/洪增林著. —西安:西北工业大学出版社, 2010. 11

ISBN 978-7-5612-2938-5

I. ①城… II. ①洪… III. ①城市—土地利用—研究—西安市 IV. ①F299.274.11

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第216171号

出版发行:西北工业大学出版社

通信地址:西安市友谊西路127号 邮编:710072

电话:(029)88493844 88491757

网址:www.nwpu.com

印刷者:陕西宝石兰印务有限责任公司

开本:787 mm×960 mm 1/16

印张:11.25

字数:188千字

版次:2010年11月第1版 2010年11月第1次印刷

定价:25.00元

前言

我国目前正处在城市化进程加速发展阶段,城市数量由新中国成立时的 132 个增加到 2009 年的 655 个,城市化水平由 1949 年的 7.3% 提高到 2009 年的 46.6%。伴随着城市化进程的加快,人口向城市大量集中,城市发展和建设用地需求不断增加,城市土地资源日益稀缺和紧张。我国城市人均建设用地面积已经达到 130 平方米,远远高于发达国家人均 82.4 平方米和发展中国家人均 83.3 平方米的水平,体现了城市化的粗放增长特征。相对于我国城市面积快速的扩大,土地的利用效率明显偏低。我国经济总量居前 10 位的内地城市中土地利用效率最高的是深圳市,其次是上海市,都明显低于香港和世界主要城市的土地利用水平。城市粗放的增长模式,导致了城市化过程中的资源、环境、交通等问题日益突出。走城市土地集约利用的道路,实现土地供应从“增量调节为主”向“存量调节为主”转变,提高土地利用效率,已经成为推动城市可持续发展的必由之路。

国家“一五”、“二五”期间,许多城市建立的老工业区和仓储区对于我国工业化发展起到了积极促进作用。但是,随着我国城市化进程的加快,城市空间不断扩大,原有的城市功能定位及产业布局已不能很好的适应城市发展,并在一定程度上制约了城市发展。加快旧城综合改造,重新定位城市功能,调整产业布局,已经成为推动城市发展的客观要求。自 20 世纪 50 年代以来,西安大兴新区(以下简称“大兴新区”)作为西安市的物流仓储区,区域内有 39 条铁路专运线,总长 22 公里,年均物资吞吐量在 800~1 000 万吨,为全市乃至全省的物资流通发挥了重要作用,做出了历史性贡献。随着社会的发展和技术的进步,大兴新区基础设施不完善,交通不便,工业企业生产经营艰难,职工生活困难的局面日益显现。同时,大兴新区街容、街貌和职工生产生活条件远远落后于西安市同类地区,如厂房、库房陈旧,市政设施滞后,文教卫生机构欠缺,周边环境和道路交通条件较差,土地资源利用效率低下等现象普遍存在,实施综合改造迫在眉睫。

从城市经济功能的角度看,中心城区发展总部经济、楼宇经济和街区经济,发展商贸服务业、高新技术产业、文化旅游业是大势所趋;从城市土地资源集约利用来看,老工业区和仓储区土地利用粗放,相对于寸土寸金的城市中心地区,形成极

大的不经济现象;从人民群众生活的角度看,由于老工业区和仓储区配套基础设施落后,生活建筑年代久远,建筑景观陈旧,辖区居民不能充分享受便捷、舒适的现代都市生活。以东北老工业基地为代表的诸多城市,利用国家政策支持,开始对旧城区进行综合改造。在综合改造过程中,许多城市在实践层面形成了许多好做法,但是从理论层面进行深入剖析较少,理论成果不多,出版书籍较少。同时,许多地方政府部门认为通过提高土地利用效率来加快旧城改造,就是不断提高容积率。鉴于此,笔者通过深入研究旧城改造中的土地集约利用问题,认为不断提高容积率不仅不能解决城市发展过程中的土地问题,还会引发一系列社会经济环境问题。旧城改造要通过完善基础设施、调整产业结构和优化土地配置,提高旧城区土地资源的集约利用水平,才能实现旧城区的科学、可持续发展。因此,合理评价和测算土地集约利用潜力,探索集约利用土地的有效途径,具有以下几个方面的重要作用。

(1)有助于在理论上引导旧城区土地利用由粗放利用模式向集约利用模式转变,准确把握旧城改造与土地集约利用的实质和意义。

(2)有助于综合考虑土地集约利用的影响因素,为土地管理部门科学制订城市土地利用规划提供理论依据。

(3)有助于理顺旧城改造与土地集约利用的作用关系,准确测算土地集约利用潜力,更好地实现旧城改造的目标。

(4)有助于旧城改造部门和土地管理部门充分了解当前的土地利用状态与理想状态的差距,及时调整或重新配置城市用地,加强土地管理和规划工作,为政府制定旧城改造政策和措施提供科学的依据。

全书共分七章。第一章~第二章:土地集约利用理论研究;第三章:土地集约利用相关政策分析;第四章:大兴新区土地利用现状;第五章:大兴新区土地集约利用潜力评价;第六章:大兴新区土地集约利用效益研究;第七章:大兴新区土地集约利用的对策与建议。

本书力求建立城市旧城综合改造区的土地集约利用理论框架,并在此基础上,进行土地集约利用潜力测算和效益分析。如果本书研究成果能对全国其他城市的旧城综合改造起到一点借鉴作用,将给笔者以极大鼓励。书中如有不当之处,欢迎广大读者批评指正!

洪增林

2010年10月

规模经济、集聚经济和城市经济是区域经济增长的重要动力源。城市或城镇是区域的政治、经济、文化中心,对区域具有辐射带动功能。促进大中小城市与城镇协调发展、通过统筹城乡逐步实现城乡一体化发展格局,是中国特色城镇化发展的必由之路,其中发挥大城市在城镇化过程中的龙头带动作用,是我们面临的重要课题。

近年来,我国城镇化进程不断加快,随着大城市人口数量和空间规模的迅速扩张,城市各项建设用地迅速增加,城市土地资源供给和需求之间的矛盾愈加突出。2008年,国务院下发了《关于促进节约集约用地的通知》,倡导节约集约利用土地,要求各地按照节约集约用地的标准,健全各类建设用地标准体系,加快制定和修订城市规划 and 建设用地相关技术标准。因此,旧城综合改造区经济发展和土地利用问题,已引起各级政府和科技工作者的普遍关注。土地资源管理学、城市经济学和城市规划等学科的诸多学者纷纷介入旧城综合改造研究领域,共同探求旧城综合改造思路及可持续发展的途径,促进城市经济社会健康有序发展。

城市旧城区一般位于城市主要区域,曾经为城市的发展发挥过举足轻重的作用,但随着社会经济的持续快速发展,旧城区基础设施不健全、产业结构不合理、土地利用效率低下、空间布局混乱等问题表现得越来越突出,严重制约了区域社会经济的发展。为了使城市旧城区紧跟时代发展步伐,促进经济社会协调发展,目前,我国很多城市都在进行旧城改造。在旧城改造中,如何集约利用每一寸城市土地,使有限的土地产生更大的经济效益、社会效益和环境效益,是我们研究中国城市经济建设和城市科学发展的重要问题。洪增林博士利用近年来的理论积淀,深入研究旧城改造相关理论,并在工作中大胆实践,对城市旧城改造中如何节约集约利用土地进行了有益的尝试,并形成本书。

本书的主要内容分为六大部分:一是基础理论部分,重点论述了旧城综合改造中土地集约利用的原则、相关概念和研究方法;二是相关政策分析,通过分析 2003

年以来国家土地集约利用的相关政策,把握土地集约利用的方向;三是现状分析,通过分析研究区土地利用及其对区域经济总量、结构、增长方式和生态经济的影响,提出土地利用结构和产业结构变化是土地集约利用的研究基础;四是土地集约利用潜力评价,通过分析大兴新区土地集约利用的影响因素,建立了土地集约利用评价指标体系并进行潜力评价;五是土地集约利用效益研究,在分析研究区工业企业搬迁、棚户区和城中村改造现状和方式的基础上,深入分析其经济效益、社会效益和环境效益;六是对策与建议,针对大兴新区土地利用中存在的问题,提出旧城综合改造中应该采取的对策和建议。

综观全书,其研究具有以下三个特点:

一是研究立意新颖。作者深入分析城市旧城综合改造中土地利用现状和改造难度,提出将旧城改造和土地集约利用有机结合的研究思路,从而达到优化配置城市资源,统筹城市各种社会经济关系,促进区域协调发展的目的。其针对性强,为以后深入研究旧城综合改造中土地集约利用奠定了基础。

二是研究内容全面。作者从背景、理论、原因、手段及效果等五个方面系统组织研究内容,包括旧城综合改造等相关概念界定、理论、评价体系建立及评价实例应用等多方面。全书围绕旧城改造中的土地集约利用这一核心主题,内容翔实,逻辑清晰,始终保持理论和实证研究相统一。

三是研究方法科学。本书主要采用调查和实证分析相结合的方法,以旧城改造相关理论为基础,实际调查了大量的基础资料,并运用定性和定量相结合的手段,采用大量的图、表、计算等加以量化分析并论证研究区土地集约利用潜力和土地集约利用效益,客观地评价了研究区土地集约利用水平。

洪增林博士多年来一直从事城市经济和土地资源管理的研究和实践工作,承担过多项研究课题,曾撰写并出版过相关论著,发表了多篇具有独到见解的学术论文。他在本书中深入分析旧城综合改造中的土地集约利用问题,并从经济学和土地资源管理学角度出发,着重对城市旧城区土地资源集约利用进行评价,深入地论述了城市土地资源的管理、调控和决策,反映了国内外研究的新动态,是我国旧城区土地集约利用研究的又一新成果。本书的出版,相信对于城市土地节约集约利用具有重要的实践意义,对于丰富城市发展理论也具有一定的参考价值。土地资源集约利用研究是一项涉及多种学科的复杂的系统工程,许多问题还有待于日后深入研究,希望本书的出版能激励从事土地资源管理的研究者进一步深入研究此

领域,为城市土地集约利用提出更好的建议,进而为从事城市综合研究和管理的人们在城市经济、社会空间结构优化探索方面,提供更多的理论指导和实践参考,共同推动我国城市协调、可持续发展。

陈宗兴^①

^① 陈宗兴:全国政协副主席,原西北大学校长、西北农林科技大学校长。

序 二

随着城市化进程的加快,土地集约利用问题备受学术界关注,成为显学,已经上升到国家战略层面,成为地方政府发展当地经济必须重视的问题。

西方学术界早在 19 世纪和 20 世纪初就注意到了土地的集约利用问题,但最初只是将土地作为生产要素来研究,如土地参与经济活动的经济规律、土地利用数量和空间配置的效益最大化规律等。在西方国家土地利用类型和布局日趋复杂化的背景下,西方学者逐渐开始重视土地经济特征以外的资源和生态特征。20 世纪末,城市土地集约利用更是被视为城市可持续发展的重要途径而受到关注。

对中国而言,人均土地占有量少、土地后备资源不足的问题更为突出。随着社会经济的发展,人地矛盾愈发凸显,土地资源特别是耕地资源奇缺的现实逼迫我们必须要走内涵挖潜、集约利用的道路。

与西方相比,国内学术界对城市土地集约利用的研究起步较晚,直到 20 世纪 90 年代才开始。针对国内的现实情况,相关研究主要从城市土地集约利用的内涵、定量评价、管理方式与手段三个方面展开。对于城市土地集约利用内涵的认识,以系统观点、可持续的综合性观点为主流;对于城市土地集约利用的定量研究,则更多采用指标体系的综合评价方法,在整体把握城市土地集约利用内涵的基础上,用综合性方法定量研究城市土地集约利用的程度及其潜力;也有部分学者关注如何改善城市土地利用的政策和管理手段。

土地的集约利用问题受到党中央、国务院高度重视。早在 1999 年 4 月,在全面清理闲置土地的基础上,国土资源部出台了《闲置土地处置办法》,其出发点和根本点在于如何促使土地使用者在最短的时间内、以最佳的方式利用闲置土地,走出一条适合我国国情的资源节约型经济发展的新路子。2004 年,为了加强土地管理,国土资源部又出台了《关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28 号),其中第十六条规定,要实行强化节约和集约用地政策,把节约用地放在首位,重点在盘活存量上下功夫;同时还规定各地区、各有关部门要按照集约用地的原则,合理使用国有土地。2008 年元月,国务院出台了《关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3 号),要求按照节约集约用地原则,审查调整各类相关规划和用

地标准;要充分利用现有建设用地,大力提高建设用地利用效率;要充分发挥市场配置土地资源基础性作用,健全节约集约用地长效机制;要强化农村土地管理,稳步推进农村集体建设用地节约集约利用;要加强监督检查,全面落实节约集约用地责任。这些规定足以说明国家对节约集约利用土地的重视程度。

土地节约集约利用问题是关系到国家战略和经济社会发展的一项系统工程。实现土地集约利用要实施三个战略,即土地总量调控和规模导向战略、土地空间引导和布局优化战略、土地整治和再利用战略。具体的操作实施须依赖各级地方政府,在着眼长远、创新理念的基础上,加快构建保障和促进科学发展的新机制,使土地管理工作更加有效地服务于经济社会发展大局。

增林同志在西安市国土资源局工作期间,就开始研究土地的集约利用问题,并与我多次探讨土地集约利用的相关问题,并发表了一批有见地的文章。到地方政府工作后,在繁忙的政务工作之余,积极在实践中学习研究土地集约利用和科学管理问题。这次他将西安市大兴新区综合改造中的土地集约利用问题进行系统研究,著成《城市综合改造区土地集约利用研究》一书,希冀能为地方发展的决策者、实施者以及关注此问题的科研工作者提供借鉴。

我阅读了书稿,感到颇有新意。该书对国家、陕西省和西安市土地集约利用的相关政策进行了系统的梳理,对城市旧城改造中如何节约集约利用土地进行了深入探索;在系统分析土地利用现状对区域经济总量、经济结构、经济增长方式以及生态经济影响的基础上,提出了要从经济效益、社会效益和环境效益三方面综合考量土地集约利用潜力。作者将土地利用问题,纳入到城市综合改造系统中进行研究;在土地集约利用的经济效益分析方面,提出了新的测算方法。特别值得一提的是,其将理论与实践有机结合,可用于指导具体的旧城改造及区域综合开发。希望能使读者开卷有益!

胡存智^①

① 胡存智:国土资源部党组成员、总规划师,中国土地学会土地经济分会会长,中国土地估价师协会常务副会长,全国土地估价师资格考试委员会副主任,北京师范大学兼职教授。

目 录

第一章 绪论	1
1.1 研究背景	1
1.2 国内外研究概况	2
1.2.1 国外研究概况	2
1.2.2 国内研究概况	5
1.2.3 国内外旧城改造中土地利用的经验及教训	8
1.3 研究内容和方法	10
1.3.1 研究内容	10
1.3.2 研究方法	10
参考文献	12
第二章 土地集约利用基本理论	14
2.1 旧城综合改造相关概念	14
2.1.1 旧城综合改造	14
2.1.2 土地集约利用	15
2.1.3 城市土地集约利用潜力	16
2.1.4 城市土地集约利用潜力评价	16
2.2 土地集约利用研究的相关理论	17
2.2.1 区位理论	17
2.2.2 地租理论	18
2.2.3 人地关系论	19
2.2.4 协同理论	20
2.2.5 土地报酬递减规律	21
2.2.6 和谐理论	22

2.2.7	城市有机更新理论	23
2.2.8	新经济地理学理论	25
2.2.9	精明增长理论	27
2.3	旧城改造中土地集约利用的原则	28
2.3.1	政府主导、市场运作	28
2.3.2	科学规划、综合开发	29
2.3.3	拆、改、留并举	29
2.3.4	区域运营	29
2.4	土地集约利用实现模式	30
2.4.1	已有用地约束管理模式	30
2.4.2	旧城改造和土地置换模式	30
2.4.3	新增用地门槛约束模式	31
	参考文献	31
第三章	土地集约利用相关政策分析	34
3.1	我国土地集约利用相关政策	34
3.1.1	2003 年及以前土地集约利用相关政策	34
3.1.2	2004 年土地集约利用相关政策	35
3.1.3	2005 年土地集约利用相关政策	36
3.1.4	2006 年土地集约利用相关政策	37
3.1.5	2007 年土地集约利用相关政策	38
3.1.6	2008 年土地集约利用相关政策	39
3.1.7	2009 年以来土地集约利用相关政策	40
3.2	陕西省、西安市土地集约利用相关政策	42
3.2.1	陕西省土地集约利用主要政策	42
3.2.2	西安市土地集约利用主要政策	46
3.3	土地集约利用相关政策分析	49
3.3.1	完善供地政策和标准,提高土地集约利用水平	50
3.3.2	盘活存量土地,推进土地集约利用	50
3.3.3	做好土地利用规划,引导土地集约利用	52
3.3.4	完善土地市场,推动土地集约利用	52
3.3.5	调整产业结构,推动土地集约利用	53

参考文献	55
第四章 大兴新区土地利用现状	56
4.1 大兴新区现状.....	56
4.1.1 地理位置.....	56
4.1.2 历史沿革.....	57
4.1.3 产业发展状况.....	57
4.1.4 土地利用现状.....	58
4.2 大兴新区土地利用现状对区域经济发展的影响.....	63
4.2.1 区域土地利用现状对区域经济总量的影响.....	64
4.2.2 区域土地利用现状对区域经济结构的影响.....	67
4.2.3 区域土地利用现状对区域经济增长方式的影响.....	67
4.2.4 区域土地利用现状对区域生态经济的影响.....	68
4.3 宏观性区域规划对大兴新区综合改造的影响.....	69
4.3.1 关中—天水经济区发展规划.....	69
4.3.2 西安市第四轮城市总体规划.....	69
4.3.3 莲湖区经济率先发展战略实施纲要.....	70
4.4 大兴新区城市综合改造思路.....	72
4.5 大兴新区的未来规划.....	73
4.5.1 土地利用规划.....	74
4.5.2 土地开发规模及用地指标.....	75
4.6 大兴新区土地集约利用研究的背景.....	76
4.6.1 土地利用结构的变化.....	76
4.6.2 产业结构的调整.....	76
参考文献	76
第五章 大兴新区土地集约利用潜力评价	78
5.1 大兴新区土地集约利用影响因素分析.....	78
5.1.1 制度创新因素.....	78
5.1.2 经济因素.....	81
5.1.3 社会因素.....	82
5.1.4 环境因素.....	82

5.2 常用评价模型及模型选取	83
5.3 评价指标体系的建立	84
5.3.1 指标及指标体系的特征	84
5.3.2 指标选择的原则	84
5.3.3 指标选择的方法	85
5.3.4 指标体系的建立及其分析	85
5.4 评价指标说明及其标准值的确定方法	87
5.4.1 评价指标说明	87
5.4.2 评价指标标准值的确定方法	88
5.5 评价指标权重的确定	89
5.5.1 层次分析法(AHP法)	89
5.5.2 指标权重的计算	91
5.6 大兴新区土地集约利用潜力评价	94
参考文献	98
第六章 大兴新区土地集约利用效益研究	99
6.1 大兴新区工业企业搬迁、棚户区 and 城中村现状	99
6.1.1 大兴新区工业企业搬迁、棚户区 and 城中村现状	99
6.1.2 成因分析	100
6.2 大兴新区工业企业搬迁、棚户区 and 城中村改造分析	100
6.2.1 全国工业企业搬迁、棚户区 and 城中村改造方式及经验	100
6.2.2 西安市工业企业搬迁、棚户区 and 城中村改造方式及经验	105
6.2.3 大兴新区工业企业搬迁、棚户区 and 城中村改造方式	110
6.3 大兴新区改造效益分析	112
6.3.1 经济效益分析	112
6.3.2 社会环境效益分析	129
参考文献	133
第七章 大兴新区土地集约利用的对策与建议	135
7.1 充分利用法律、法规和政策机遇,引导土地集约利用	135
7.1.1 抓住新一轮西部大开发的政策机遇	135
7.1.2 抓住实施《关中一天水经济区发展规划》的机遇	137

7.1.3	抓住西咸一体化的发展机遇	140
7.1.4	抓住国家在西安设立综合保税区的发展机遇	140
7.1.5	抓住西安市统筹城乡发展和建设莲湖高陵工业园的机遇 ...	140
7.1.6	抓住省市府支持大兴新区加快发展的机遇	142
7.2	盘活存量土地,调整产业结构,提高土地集约利用水平	143
7.2.1	变废为宝,改造利用闲置铁路专用线	143
7.2.2	实施土地利用结构和产业结构调整	143
7.3	做好规划修编和土地储备工作,促进土地集约利用	144
7.3.1	抓好规划修编工作	144
7.3.2	做好区级土地储备工作	145
7.4	加强新区建设,加快土地集约利用	145
7.4.1	加强公共服务设施建设,改善区域居住环境	145
7.4.2	建设国际商贸基地,提升区域经济水平	146
7.4.3	打造特色街区建设,发展新区经济	146
7.5	完善土地市场,引导土地集约利用	147
7.5.1	充分利用和推广楼面地价	147
7.5.2	适度提高容积率,开发地上地下空间,引入立体地价	148
7.5.3	加大土地执法监察力度,严格城市土地利用管理	149
7.5.4	建立土地集约利用潜力评价信息系统	150
7.6	探索新的融资方式,推动新区经济发展	151
7.7	发展低碳经济,建设低碳新区	155
7.7.1	低碳城市的类型	155
7.7.2	大兴新区建设低碳城区的指导思想	156
7.7.3	推动产业优化升级,打造低碳生产体系	157
7.7.4	弘扬低碳发展理念,创建绿色生活体系	158
参考文献		159
后记		161

第一章 绪 论

1.1 研究背景

土地资源是人类社会赖以生存的基础资源之一,是经济、社会发展的载体,在人口、资源、环境以及区域经济发展关系中居于其他资源无法替代的核心地位。当前,我国正处于城市化加速发展阶段,各项建设用地迅速扩张,虽然国土幅员辽阔,但是可用土地资源有限。同时,经济增长方式面临由粗放型向集约型的根本性转变。因此,无论从保护土地资源、城市发展和城市土地合理配置的角度,还是从经济增长方式最优化的角度,节约集约利用土地都具有非常重要的意义。

国务院《关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号)要求,各地要认真组织开展建设用地普查评价,评估现有建设用地的开发利用和投入产出情况,并按照法律、法规和政策规定,处理好建设用地开发利用中存在的问题;城市规划要按照循序渐进、节约土地、集约发展、合理布局的原则,科学定位城市功能、目标,确定发展规模,增强城市综合承载能力;要按照节约集约用地的要求,健全各类建设用地标准体系,加快制定和修订城市规划和建设用地相关技术标准。

从建设节约型社会来看,城市的发展必须走旧城改造内涵挖潜之路。旧城区一般位于城市的主要区域,在科学技术高度发达、人类生产和生活方式急剧变化的今天,旧城区的基础设施不健全、产业结构不合理、土地利用率低下、空间布局混乱、环境恶化等问题表现突出,难以满足经济社会快速发展的需求。旧城改造是通过完善基础设施、调整产业结构、优化土地配置来提高土地资源集约利用水平的有效途径之一。

目前,一些政府部门不能科学确定旧城区土地质量、集约利用程度以及利用潜力,有时为了提高土地利用率,片面追求高容积率,不但不能解决城市发展过程中的土地问题,反而会引发一系列的社会及环境问题。这种情况既不利于贯彻国家的基本国策,又不利于城市存量土地的挖潜和高效利用,故合理评价和测算城市旧

城区土地质量、集约利用程度和潜力是很有必要的。

大兴新区位于西安市的西北隅,是西安市未来发展的经济中心和“唐皇城复兴计划”人口外迁的吸纳地。大兴新区城市综合改造项目是西安市目前最大的旧城改造项目之一,涉及1400公顷土地的再利用,70000余人和265家企事业单位的搬迁安置,也是西安市“十一五”重点项目之一。该区域受历史因素的影响,区域内企业自建、联建等无序开发行为日益凸显;城中村乱搭乱建现象十分严重;集体土地违法使用,管理混乱。长期以来,因集体土地与国有土地在权属性质和管理方法上的不同,导致乱占乱用、任意开发、违法租赁、破坏撂荒的现象时有发生。例如,西安市莲湖区的丰禾村、白家口村、任家口村、红庙坡村和未央区的大白杨村将20余公顷的集体土地擅自出租给城市个体工商户建房办厂,给土地管理工作带来了较大的难度。在集体土地范围内,村落住宅区建筑密度较高;简易工棚居多,约占集体土地面积的63.26%。可见,研究大兴新区土地集约利用,充分挖掘区域内土地集约利用潜力势在必行。

1.2 国内外研究概况

1.2.1 国外研究概况

土地集约利用思想最早由大卫·李嘉图等古典经济学家从地租理论中提出,主要针对的是农用地集约利用,是指在一定面积的土地上,集中投入较多的生产资料和劳动力,使用先进的技术和管理方法,以求在较小面积的土地上获得高额产量和收入的一种农业经营方式^[1]。

随后,学者们进行了深入的研究,德国经济学家杜能在《农业区位论》中通过研究城市周围农业土地利用类型的空间分布规律,提出土地集约利用规律,即同心圆布局原理,认为农业土地利用的合理集约度是按距离市场远近(即土地区位)进行配置,第一次将土地利用合理集约度与区位结合在一起进行研究。

雷利·巴洛维在《土地资源经济学》中指出,土地利用集约度是指生产过程中与单位面积结合的资本和劳动的相对量;土地集约利用是指单位土地上使用高比率的资本和劳动投入的土地利用类型,相对于使用的资本和劳动量来说,那些使用大面积土地的企业经营叫做粗放利用;集约边际定义为“某块土地在耕种所达到的临界点,也适用于城市、矿区、交通和其他土地利用;在边际成本超过边际收益之