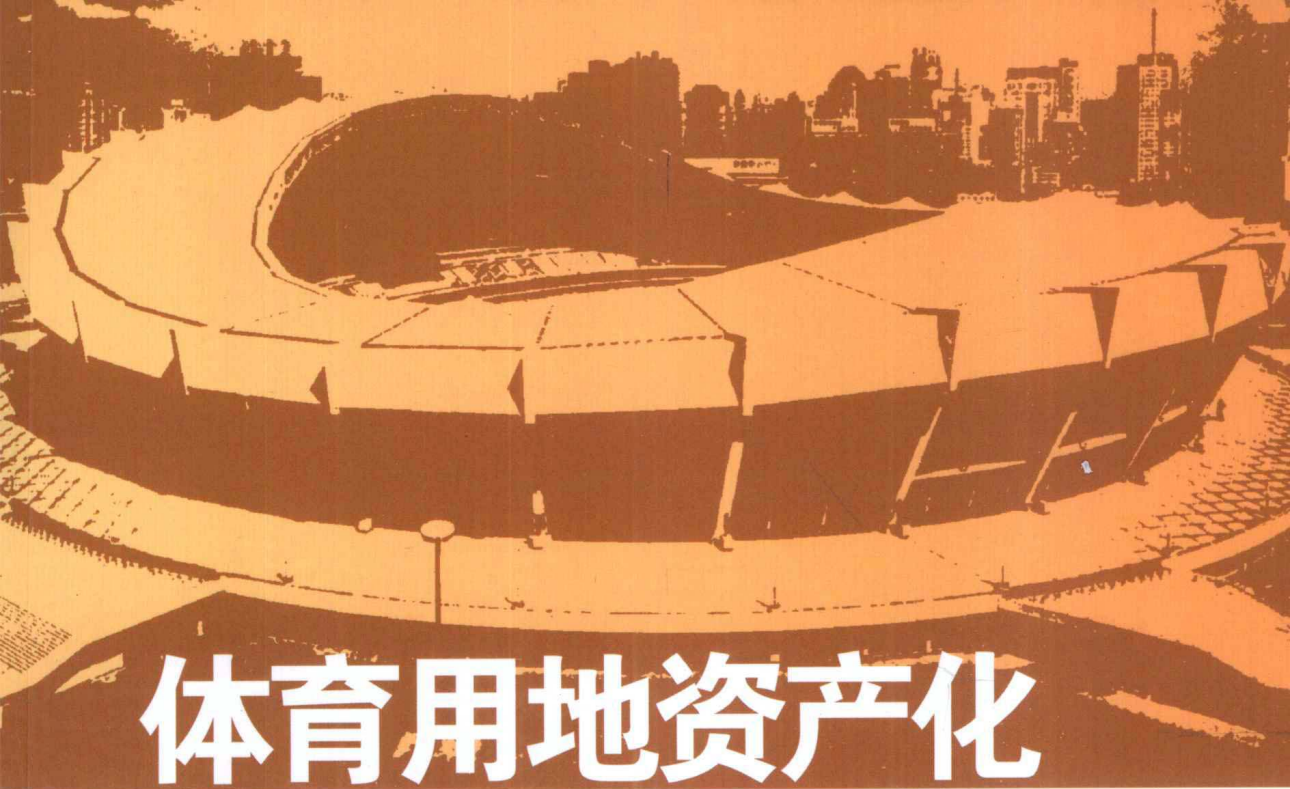




体育用地资产化 运营与管理研究

——以上海市为例

刘红梅 王克强 等著

国家体育总局体育哲学社会科学研究项目《体育用地资产化运营与管理研究》(编号 1247SS08065)

国家哲学社会科学基金项目《经济发达地区城乡土地市场一体化政策研究》(编号 08BJL041)

国家哲学社会科学基金重点项目《经济发达地区率先构建新型的工农城乡关系战略研究》(编号 08AJL009)

体育用地资产化运营与管理研究

——以上海市为例

刘红梅 王克强 等著



上海财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

体育用地资产化运营与管理研究:以上海市为例/刘红梅、王克强著.
—上海:上海财经大学出版社,2011.9
ISBN 978-7-5642-1181-3/F·1181

I. ①体… II. ①刘…②王… III. ①体育事业-土地利用-资产运营-研究-上海市 ②体育事业-土地利用-资产管理-研究-上海市
IV. ①F299.275.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 172284 号

☐ 责任编辑 王 昊
☐ 封面设计 钱宇辰
☐ 责任校对 胡 芸 卓 妍

TIYU YONGDI ZICHANHUA YUNYING YU GUANLI YANJIU
体育用地资产化运营与管理研究
——以上海市为例

刘红梅 王克强 等著

上海财经大学出版社出版发行
(上海市武东路 321 号乙 邮编 200434)
网 址: <http://www.sufep.com>
电子邮箱: webmaster@sufep.com

全国新华书店经销

上海竟成印务有限公司印刷装订
2011 年 9 月第 1 版 2011 年 9 月第 1 次印刷

710mm×960mm 1/16 11.5 印张 225 千字
定价:34.00 元

前 言

资产化运营与管理是土地市场发展的总体趋势,利用市场达到土地资源合理配置的前提条件是土地的资产化运营与管理,随着我国土地市场的不断改革与发展,资产化运营与管理已经逐渐成为土地市场改革的目标和方向。目前,我国的土地市场正在逐渐走上资产化运营与管理的道路。商业用地、住宅用地、工业用地都基本形成了资产化运营与管理的模式,体育用地作为现今提上议事日程的一种重要用地类型,用地的发展已经受到了土地非资产因素的制约,并由此产生了严重的矛盾,要解决日益凸显的体育用地的矛盾,必须将体育用地向资产化方向引导,尽快使体育用地走上资产化道路。

本书以上海市为例,研究如何改变目前体育用地的现状,逐步提高体育用地资产化运营与管理的水平,使体育用地走上资产化道路。解决体育用地资产化管理与运营存在的问题,必须先发现问题的症结所在。本书首先阐述了体育用地方面的基本理论,在对体育用地进行分类的基础上说明了体育用地的性质,在了解用地性质的前提下,深入分析了上海市各类体育用地资产化运营与管理的现状及存在的问题;在此基础上对症下药,寻求改善体育用地资产化现状的方法,并在借鉴国外先进经验的基础上对提高体育用地资产化运营与管理提出了建议,为改善体育用地资产化提供良好的理论保证。

本书在体育用地资产化运营与管理的基本理论分析过程中,首先,界定了体育用地的范围,并按照不同的维度对体育用地进行了分类;其次,分析了体育用地的特点,提出了资产化运营与管理的概念及其作用;再次,阐述了体育用地实现资产化运营与管理的可行性,总结了目前以及未来能够利用的体育用地资产化经营的具体形式;最后,构建了体育用地市场体系与运营机制。

本书在分析上海市体育用地资产化运营与管理的现状及存在的问题时,第一,对上海市体育用地资产化过程的各个阶段进行了划分,区分了体育用地从无偿划拨到资产化的不同时期;第二,针对居住类体育用地资产化运营与管理进行了详细的分析,将居住类体育用地分为了公共服务设施配套体育用地、中小学及幼儿园配套体育用地、住宅配套体育用地、商住混合配套体育用地四个部分,并在对每个部分体育用地的发展与分布、资产化运营与管理的发展历程、发展现状、存在的问题分析的基础上剖析了深层次的原因;第三,分析了公共设施类体育用地的资产化运



营与管理,通过将其细分为体育场馆用地、体育训练用地、教育科研体育用地三大类,就每一类的发展与分布、资产化运营与管理的发展历程、现状与问题进行了介绍,并就深层次的原因展开讨论;第四,选取了高尔夫球场用地、网球场用地两种典型体育用地,分析了其具体场馆用地的发展与分布、发展历程、现状与问题,并总结了产生问题的原因;第五,列举了体育违法用地的分类,列举了其他用地非法转化为体育用地和体育类违法用地两种形式的特点,并就其存在的问题和产生的原因进行了分析;第六,对上海体育用地资产化运营与管理的制约因素进行了阐释。

在体育用地价格评估中,首先,对体育用地价格理论进行了分析,归纳了体育用地价格的内涵、特点及其影响因素;其次,列举了几种常用的体育用地的估价方法,包括市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法和路线价法;再次,以高尔夫球场用地价格评估为例,介绍了收益还原法和成本逼近法在其评估中的具体操作,以游泳馆用地价格评估为例,介绍了市场比较法和收益还原法的具体步骤,以综合场馆用地为例,介绍了收益还原法在其价格评估中的具体应用;最后,就我国体育用地价格评估中存在的问题进行了分析。

在归纳体育用地资产化运营与管理的国内外经验时,首先,就国内的公益性体育用地和经营性体育用地的资产化运营与管理的经验进行了分析,归纳了国内体育用地资产化运营与管理过程中存在的问题;其次,选取美国、中国香港、欧洲各国、日本、其他发展中国家为参照,总结了其他国家和地区体育用地资产化运营与管理的基本情况和模式;最后,提炼了不同国家和地区的体育用地资产化运营与管理的经验,并就其存在的问题进行了说明。

在完善上海市体育用地资产化运营与管理的建议中,将体育用地规划阶段、取得阶段、运营阶段进行区分。在每个阶段中,首先,对该阶段涉及的对象进行分析;其次,对该阶段的资产化运营与管理的流程进行设计;最后,就如何完善本阶段资产化运营与管理提出了相关的对策建议。

该成果是国家体育总局哲学社会科学研究项目《体育用地资产化运营与管理研究》、国家社科基金项目《经济发达地区城乡土地市场一体化政策研究》、上海师范大学校级重点学科建设项目、上海师范大学青年学者项目的研究成果。参加本项目研究的人员还有王克让、姚东、辛世海、周庆礼、肖平华、陈瑜、高瑜、叶方、胡海生、李国军、张忠杰、王沛、俞虹等。

在研究过程中,参阅了很多文献,在此表示衷心的感谢。同时感谢上海财经大学出版社的李志浩、王昊、钱宇辰等老师在出版过程中提供的帮助。

作者

2011年9月

目 录

前言	(1)
1 绪论.....	(1)
1.1 研究的背景和意义.....	(1)
1.2 研究的思路.....	(2)
1.3 研究的方法.....	(3)
1.4 研究的创新点和不足.....	(4)
2 体育用地资产化运作的基本理论.....	(6)
2.1 体育用地的范围界定及一般性分类.....	(6)
2.2 体育用地的特点、资产化运营的概念及作用	(16)
2.3 体育用地资产化经营的可行性及具体形式.....	(20)
2.4 体育用地的市场体系及运营机制.....	(24)
3 上海市体育用地资产化运营与管理的现状及存在的问题.....	(33)
3.1 上海市体育用地资产化的阶段划分.....	(33)
3.2 上海市居住类体育用地资产化运营与管理.....	(34)
3.3 上海市公共设施类体育用地资产化运营与管理.....	(59)
3.4 上海市高尔夫球场用地的资产化运营与管理.....	(72)
3.5 上海市网球场用地的资产化运营与管理.....	(77)
3.6 上海市相关体育用地违法问题.....	(81)
3.7 上海市体育用地资产化运营与管理的制约因素.....	(85)
4 体育用地价格评估.....	(91)
4.1 体育用地价格理论.....	(91)
4.2 体育用地价格的内涵、特点及影响因素	(95)
4.3 体育用地价格评估的基本方法.....	(99)
4.4 高尔夫球场用地价格评估	(103)



4.5	游泳场馆用地价格评估	(110)
4.6	综合体育场馆用地价格评估	(115)
4.7	体育用地价格评估中存在的问题	(119)
5	体育用地资产化运营与管理的国内外经验	(122)
5.1	中国内地体育用地资产化运营与管理	(122)
5.2	国外及中国香港体育用地资产化运营与管理	(132)
5.3	国外体育用地资产化运营与管理的经验及存在的问题	(145)
6	完善上海市体育用地资产化运营与管理的建议	(150)
6.1	完善上海市体育用地规划阶段的资产化管理	(151)
6.2	完善上海市体育用地取得阶段的资产化管理	(156)
6.3	完善上海市体育用地运营阶段的资产化管理	(162)



绪 论

1.1 研究的背景和意义

2008年1月,《国务院关于促进节约集体用地的通知》(即国发[2008]3号文件),明确要求深入推进土地有偿使用制度改革,严格落实工业和经营性用地招标、拍卖、挂牌出让制度,充分发挥市场机制在配置土地资源中的基础性作用,健全节约集约用地的长效机制。同时明确提出,今后对国家机关办公和交通、能源、水利等基础设施、城市基础设施以及各类社会事业用地要积极探索实行有偿使用。这是我国第一次将土地有偿使用制度扩展到各种土地的运营与发展层面上来。在土地有偿使用制度实施重大改革的背景下体育用地的资产化运营与管理应运而生,体育用地作为我国用地类别中不可或缺的重要土地形式,对体育产业的发展起着至关重要的作用。体育产业化发展,要求体育用地制度做出相应的改革,改革要有成效,体育用地的资产化运营与管理必须走上资产化道路。

建立科学有效的体育用地资产化管理体制是现代化体育产业链发展和形成的基础。为了构建科学、有效、前后关联度较强的体育产业链,提高各种体育场馆、设施的利用效率和增强大众健身意识,提高大众运动水平,体育用地的市场化经营与管理体制的建立势在必行。对于体育场馆、设施的资产化运营与管理,发达国家已经有了成功的经验,国内也在积极地探讨和研究。而体育场馆、设施的资产化运营与管理中最为重要的部分就是要将体育用地纳入资产化运营与管理的行列中来。

本书针对目前国内存在体育用地规划不足、体育用地“流失”——改作他用、用地价值难以体现、体育场馆经营过程中土地国有资产权益流失、体育用地管理落后等问题,展开深入的研究和讨论。本书将用地资产作为体育产业的重要组成部分,寻找体育用地所有者、经营者、使用者之间的合理的利益分配机制,明确三方的权益和责任。从理论上对体育用地的资产化管理、价值评估及有效管理措施进行研究,研究的过程和结论对建立适应市场经济体制的体育用地经营管理有重要的理论意义和指导价值。



1.2 研究的思路

本书采取的研究思路是:在查阅和学习国内外研究体育用地资产化运营与管理的相关经济理论和文献资料的基础上,借鉴以往学者对体育用地资产化运营与管理的研究成果,提出我国现阶段体育用地资产化运营与管理方面存在的问题。在问题提出的基础上深入探讨体育用地的特性、体育用地的公益性、资产化发展的潜力、用地的资产化特征。在对以上体育用地资产化运营与管理的基本理论深入探讨的基础上,对体育用地按照不同的维度进行分类,并在对体育用地细致分类的基础上深入探讨体育用地资产化运营与管理的现状、体育用地资产化运营与管理存在的问题和产生问题的原因等。在分析用地资产化所产生问题及原因的基础上,本书对体育用地如何改变目前资产化运营与管理的现状、提高资产化运营与管理的水平展开研究。由于体育用地资产化水平的提高是以体育用地价值评估和价值体现为基础的,因此必须在探讨体育用地资产化运营与管理水平如何提高之前对体育用地价值评估进行探讨,即对用地价值评估理论与方法进行深入的探讨,深入分析我国发达城市和其他国家发达城市已有的体育用地资产化运营与发展的差距,在吸收其他发达国家好的经验和摒弃不好的发展因素的基础上,结合对体育用地资产化运营与管理的现状及原因分析和用地估价理论的探讨,对体育用地的资产化运营与发展提出建议。本书具体的研究框架如图 1—1 所示。

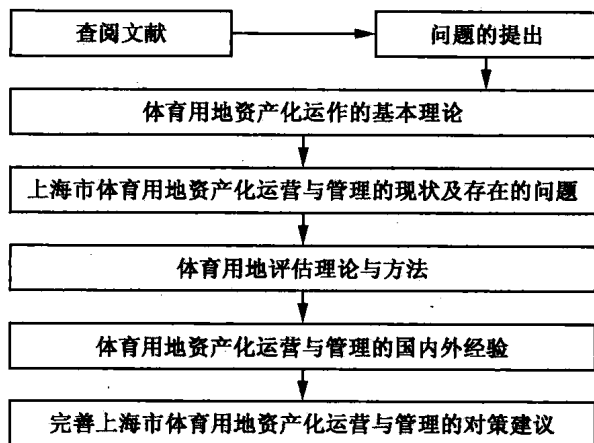


图 1—1 研究思路



1.3 研究的方法

本书采取的研究方法主要有以下几点。

1.3.1 文献检索

本书所采用的研究方法中最为重要的就是文献检索法,通过各大网站文献资料和期刊、报纸的查阅,为课题的研究提供了大量而翔实的文献资料。由于体育用地资产化运营与管理的研究成果和理论经验较少,本书在文献检索的过程中采取了扩展的方法,将与体育用地资产化运营与管理相关的体育场馆、设施、体育公司等相关文献资料收集完备,在此基础上提取文献中对课题有借鉴意义的部分,从而对文献进行分析。

1.3.2 现场调研

要研究上海市体育用地,必须对体育用地的现状、分布作出研究,在这个过程中,课题成员小组积极到主体研究对象——大型体育场馆、公益性社区体育场地、高端体育项目——的开发区域对体育用地所涉及的三方对象、用地资产运营与管理的情况进行了实际的现场调研。

1.3.3 数据收集与统计

要对体育用地的资产化运营与发展进行分析研究,数据和统计是必需的,本书在研究过程中仔细查阅了《上海市体育年鉴》、《中国体育年鉴》、《上海市统计年鉴》,对体育用地所涉及的内容进行分析和数据统计,以直观的数据和现实情况作为本书研究的依据。

1.3.4 建立类别体系

要对体育用地资产化运营与管理做到有的放矢,必须对体育用地的现状情况进行分类,本书采取合理的分类方法对体育用地建立相应的类别体系,为体育用地的资产化运营与管理的分析奠定了基础。

1.3.5 设计阶段流程和框架体系

为了能够分析清楚体育用地资产化运营与管理的各个阶段、建立科学合理的体系、提出行之有效的建议,本书对体育用地按阶段进行了流程设计,分析并提出了管理体系的框架,为建议提供明确的路径。



1.3.6 规范分析法

根据对我国体育用地存在问题的分析和借鉴国内外的经验,本书提出完善我国体育用地资产化运营与管理的对策建议。

1.4 研究创新点和不足

1.4.1 本书可能的创新点

1.4.1.1 建立了翔实的体育用地分类体系

本书首次利用《城市用地分类与规划建设用地标准》和《中华人民共和国土地利用现状分类》,在充分考虑新旧标准对用地分类的影响和体育用地资产化特性的基础上对所有现行存在的用地类别中涉及的体育用地进行分类,为国家体育用地资产化分类标准的出台提供了理论建议。

1.4.1.2 建立了我国体育用地的两级市场体系

本书在土地的二级市场体系基础上建立了体育用地的二级市场体系。我国的土地所有权包括国家所有和集体所有。国家所有的土地可用作体育用地,集体所有的土地也可通过合理程序成为体育用地。我国的土地市场包括城市土地市场和集体土地市场。以国有土地作为交易对象的市场是国有土地市场,以集体土地作为交易对象的市场是集体土地市场。国有体育用地市场分为一级市场和二级市场。国家把土地以出让方式给用地单位作为建设用地的市场为国有一级体育用地市场,拿到国有体育用地使用权的单位在规定的时间内将土地使用权转让给其他单位为国有二级体育用地市场。集体体育用地市场分为一级市场和二级市场。集体把土地以出让方式给用地单位作为建设用地的市场为集体一级体育用地市场,拿到集体体育用地使用权的单位在规定的时间内将土地使用权转让给其他单位为集体二级体育用地市场。

1.4.1.3 建立了体育用地供求机制和竞争机制模型

本书站在体育用地资产化运营的角度上,充分考虑了体育用地资产化运营过程中存在的各种影响因素,建立了体育用地供求机制和竞争机制数学模型,通过数学模型科学地分析了体育用地供求和竞争的影响因素,建立了体育用地的供求平衡模型和政府利益最大化模型。在模型的基础上探讨体育用地市场的平衡状态和政府行为的利弊。

1.4.1.4 对上海市体育用地进行了翔实的统计、分析

本书分类对上海市体育用地进行了翔实的分布说明,虽然采取不完全统计的研究方法,但是,为各类体育用地的分布做了统计汇总,之前很少有资料专门针对



体育用地做出用地分布的直观翔实的汇总,这部分对体育用地进一步的研究提供了较为翔实的资料。

1.4.1.5 探索了体育用地价格评估方法

本书首次站在系统的高度,对体育用地的估价方法进行了探讨,对各类体育用地的估价方法进行了说明。这种有针对性的估价体系的分析讨论为体育用地估价体系和体育用地价格体系的建立奠定了基础。

1.4.1.6 对提高我国体育用地资产化运营与管理水平提出了对策建议

本书从体育用地规划阶段、体育用地取得阶段、体育用地运营阶段,对建立和完善体育用地的资产化运营与管理提出了对策建议。对策建议的提出都是以流程图和框架图的设计为前提的,本书建立了体育用地运营与管理各个阶段的流程图和框架图,相关建议在框架设计的基础上根据路径环节提出,更加具有针对性。

1.4.2 存在的不足

体育用地资产化运营与管理的研究文献很少,研究中可资借鉴的文献不多,本书所研究的成果的正确性有待进一步检验。由于数据和资料的缺少,定量分析有待进一步加强。由于体育用地各级体系标准的建立都处于探索阶段,本书所初次建立的流程和体系难免存在不足之处,有待在日后的理论研究中进一步深化。



体育用地资产化运作的基本理论

2.1 体育用地的范围界定及一般性分类

随着人民生活水平的提高,民众对体育锻炼的要求越来越高。加强体育场馆的建设与管理以满足民众健身需要的呼声越来越高。体育用地是体育场馆建设的基础。我国体育用地长期以来无偿划拨低效使用,严重地制约了我国体育事业的发展。国内对体育场馆的研究比较多,但主要集中在场馆建筑物及设施的经营与管理等方面,对体育用地的研究很少。本章主要研究体育用地的内涵、分类、特性,提出在市场经济条件下,体育用地要分类经营,在可能的条件下提高体育用地资产的价值,提升体育用地的效率。

2.1.1 体育用地的范围界定

体育用地是开展体育运动的基础之一。开展体育活动需要一定的空间,要取得好的练习效果,就需要一定的场地条件和设备器材。同时,体育用地也是体育产业经营必不可少的物质载体。它作为一种载体,以有形的方式为广大群众参与体育活动、为竞技体育的发展提供必要的支持和保证。

体育用地包括广义和狭义两种。狭义的体育用地是指有固定设施、器材,可用于开展体育健身、教学、训练和比赛的特殊用地;广义上的体育用地不仅包括狭义的范围,还包括了该体育场馆、设施周边范围内的土地,广义的体育用地可概括地理解为进行体育活动的场地。将周边土地也划归于体育用地,是因为与体育运动相关的产业(如体育器械、服装等零售商业)所产生的效益,也是离不开体育场所的,这种辐射效应决定了不能够单一地理解体育用地的范围。

体育用地不仅包括由国家、社会、集体或个人投资兴建的各种正式体育场馆用地,也包括在体育活动开展中发挥重要作用的各类非正式体育活动场地,如被用于代替正式足球场的经常开展群众性体育活动的空地等。



2.1.2 体育用地的一般性分类

2.1.2.1 体育用地的分类原则

对体育用地的科学分类,就是要根据体育用地存在的同质性和差异性,按一定的目的和需要对体育用地进行分类。

对体育用地的分类遵循整合性、独立性及实效性的原则。所谓整合性原则,就是从不同角度对体育用地的基本架构分解为几大部类,而这几大部类整合在一起仍能保持体育用地的整体性和完整性。所谓独立性原则,就是指所划分的几大部类之间应该是独立的。所谓实效性原则,就是指对体育用地的分类原则是建立在一定意义的基础之上的,它可以使人们从选定的角度对体育用地的特性有更加清楚的认识,从而能更有效地对体育用地进行维护、管理和经营。

2.1.2.2 体育用地不同维度的分类

对体育用地的分类,可采用多种分类标准和角度,不同的分类方式可为我们从不同角度认识和管理体育用地提供依据。

(1)按照体育用地实现功能分类。

①竞技体育用地。

竞技体育用地是指以竞技体育运动为核心,实现竞技体育功能、满足竞技体育需求的用地。竞技体育用地的主要特点是其以竞技运动为核心,以竞技体育的发展、规划、需求满足为基本依据。根据竞技体育活动范围的不同,还可以将竞技体育用地分为各单项竞技体育用地、区域(综合)竞技体育用地等,如图2-1所示。

②大众体育用地。

大众体育用地是指各种大众体育参与者参与体育活动或大众体育活动组织开展工作时,作用于其过程的用地。它对于实现大众体育活动中有效的锻炼活动发挥着重要的作用,如图2-1所示。

③学校体育用地。

学校体育用地是学校开展体育教育和各种体育活动所利用和可供利用的场地。体育作为学校教育的一个重要组成部分,它的实施需要土地作为载体。无论是大学、中学、小学甚至幼儿园都需要大量的体育用地,如图2-1所示。

(2)按照体育用地使用项目分类。

体育项目用地包括了以各项单项为中心的篮球用地、排球用地、足球用地、游泳馆用地、羽毛球馆用地、网球馆用地、高尔夫球场用地、田径项目用地等。各场地服务于不同的体育项目。

(3)按照体育用地区域分类。

①城市体育用地。

城市体育用地是分布于城市中的体育用地。其以服务于城市居民为主要对

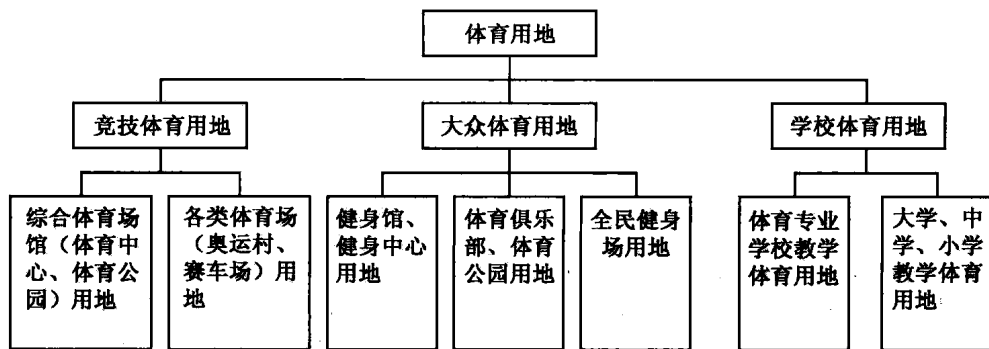


图 2-1 按使用对象对体育用地的分类图

象。依据城市社会经济特点及居民生活习惯的不同,城市体育用地会随着城市体育项目与设施的参与者、消费者习惯的不同,表现出自己的特点。

②农村体育用地。

农村体育用地是相对于城市体育用地而言的另一类区域性体育用地。它是分布于农村的、服务于农村居民为对象的体育用地。

(4)按照体育用地开发状态分类。

①已开发或正在开发的体育用地。

已开发体育用地就是现在已经在利用的体育用地,即是指某一时期确实提供了或正在提供使用的体育用地。相对于潜在的体育用地,这类体育用地可为该时期体育发展创造价值提供支持。

②潜在的体育用地。

潜在的体育用地是指可以满足未来体育需求的体育用地,它是相对于已开发或正在开发的体育用地而言的用地形式。这类用地在当前尚未被利用,但随着社会的发展,将陆续有更多的体育用地被开发利用。

(5)按照体育用地属性分类。

①公益性体育用地。

公益性体育用地是指承载集体福利或者社会公共利益的体育用地。公益性体育用地在经营过程中,不以营利为目的,不收费或按成本甚至低于成本收费。它是保证体育存在和发展不可或缺的物质载体,承载着开展各种体育活动、为社会利益服务、促进社会平等、增进公众福利和引导可持续发展的多重目标。此类体育用地数量众多,较为典型的有国有体育馆用地、社区体育场、体育公园等体育用地。

②经营性体育用地。

经营性体育用地是指经营性体育项目的用地。马戏城、高尔夫球场、运动俱乐部等都属于经营性体育用地。它们对参与者的参与行为都进行收费。经营性用地



一般是指经营性项目的用地,按照现行的政策,经营性项目用地采用招标、拍卖、挂牌方式供地。经营性项目一般指商业、旅游、娱乐、金融、服务业、商品房等项目。

③准公益性体育用地(或准经营性体育用地)。

这类用地包括三种类型的用地:第一类是部分项目具有公益性,部分项目具营利性的用地;第二类是某些时段具有公益性,而在另一些时段具有营利性的用地;第三类是该项目本身虽然有一定的盈利能力,但经营者尽力经营也不足以获得社会平均利润的用地。

(6)按照土地的分类利用对体育用地的分类。

要分析体育用地的资产化分类,首先必须深入细致地了解用地分类。参照最新的《中华人民共和国城市用地分类与规划建设用地标准》的新老版本以及中华人民共和国质量监督检验检疫总局和中国国家标准化委员会联合发布的《土地利用现状分类》可对农村和城市的体育用地进行分类,由于最新的2008年版《城市用地分类与规划建设用地标准》只出台了讨论稿,因此,这里的分类以1990年建设部建标字第322号文件的《城市用地分类与规划建设用地标准》(GBJ137-90)为基础,在对城市体育用地资产性分类时充分结合了最新发布的《中华人民共和国土地利用现状分类》,在分类完成后,根据新的城市用地分类标准讨论稿,分析涉及体育用地范畴的新的用地类别,从体育用地资产管理和体育用地性质的角度来分析新的分类标准中合理的部分对体育用地的影响。

按照《城市用地分类与规划建设用地标准》,采用大类、中类、小类三个层次的分类体系,将城市用地分为10大类、52中类、77小类。其中,10大类用地的名称和代号为居住用地(R)、公共设施用地(C)、工业用地(M)、仓储用地(W)、对外交通用地(T)、道路广场用地(S)、市政公共设施用地(U)、绿地(G)、特殊用地(D)以及水域和其他用途用地(E)。《土地利用现状分类》国家标准采用一级、二级两个层次的分类体系,共分12个一级类、56个二级类。其中一级类包括:耕地、园地、林地、草地、商服用地、工矿仓储用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地、特殊用地、交通运输用地、水域及水利设施用地、其他土地。按国家标准确定的土地利用现状分类,严格按照管理需要和分类学的要求,对土地利用现状类型进行归纳和划分。一是区分“类型”和“区域”,按照类型的唯一性进行划分,不依“区域”确定“类型”;二是按照土地用途、经营特点、利用方式和覆盖特征四个主要指标进行分类,一级类主要按土地用途,二级类按经营特点、利用方式和覆盖特征进行续分,所采用的指标具有唯一性;三是体现城乡一体化原则,按照统一的指标,城乡土地同时划分,实现了土地分类的“全覆盖”。

分类系统既能与各部门使用的分类相衔接,又满足当前和今后需要,为土地管理和调控提供基本信息,还可根据管理和应用需要进行续分。该分类系统能够与以往的土地分类进行有效衔接,不至于造成土地基本信息“断档”。^[1]



本书综合城市用地分类与规划建设用地和土地利用现状的分类标准,找出了二者在一级用地分类的基础上涉及现存形式的体育用地,并站在资产化的角度上分别对这些用地的情况进行了详细的分析。

①居住用地类体育用地的分类及定义。

居住用地类体育用地分类是结合土地利用现状相关分类的标准完成的,如图 2-2 所示。

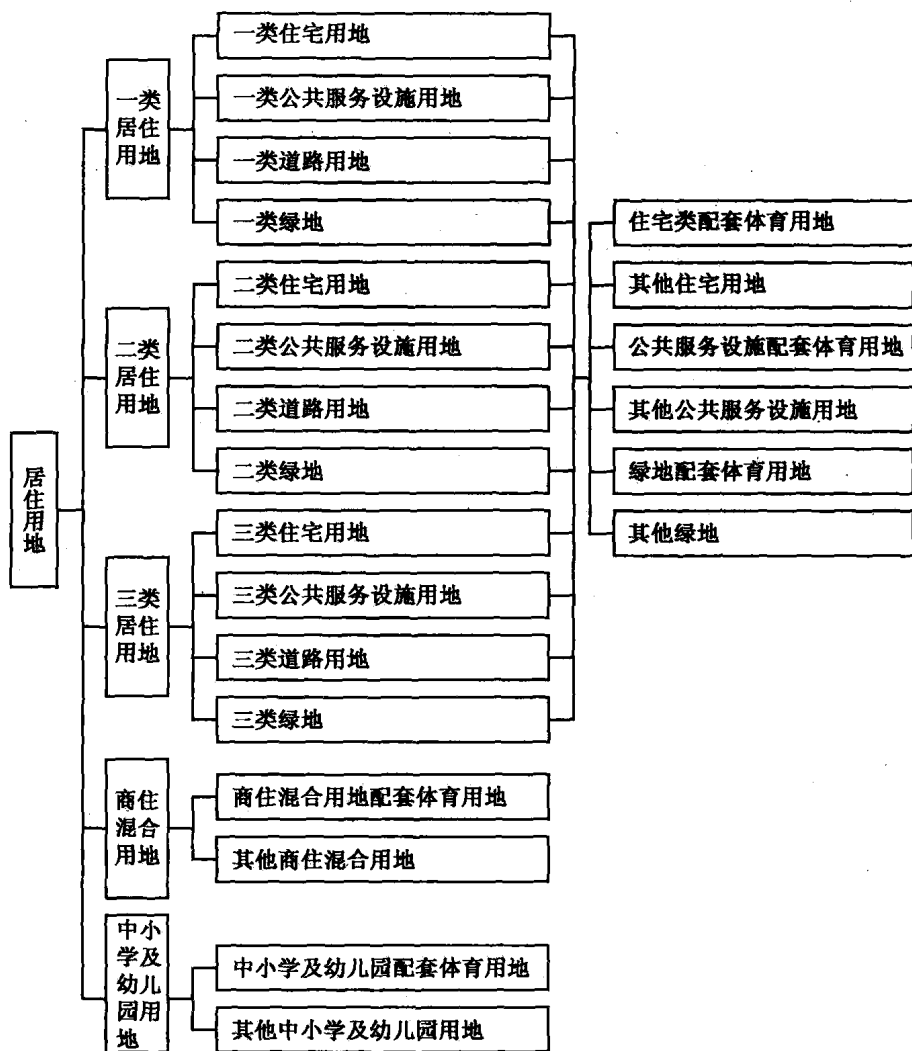


图 2-2 居住用地类体育用地分类图

图 2-2 的前三层是已有的居住用地分类标准,第四层是在居住用地分类基础