

国内外大都市 服务业用地发展研究

石忆邵 刘玉钢 尹昌应 王贺封 韩 广 等编著



中国建筑工业出版社

国内外大都市 服务业用地发展研究

石忆邵 刘玉钢 尹昌应 王贺封 韩 广 等编著

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

国内外大都市服务业用地发展研究 / 石忆邵等编著. —北京:
中国建筑工业出版社, 2012. 1
ISBN 978-7-112-13826-5

I. ①国… II. ①石… III. ①城市—服务业—土地利用—
研究—世界 IV. ① F299.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 248384 号

本书从国际和国内大都市两个层面分析了服务业用地的动态演变特征和规律。

全书选取东京、伦敦、纽约、洛杉矶、上海、长沙、广州等国内外大都市, 对其服务业用地的规模、结构、产出绩效等进行详细分析, 探讨了服务业用地变化的影响因素或驱动机制, 以期上海大都市服务业用地的规模和结构优化及其效率提升提供借鉴和建议, 为进一步促进上海在“创新驱动, 转型发展”中实现产业结构与用地结构的协同优化提供参考依据。

本书可供国土资源管理、城市规划与建设、经济地理等专业领域的高校师生、科研人员及政府管理部门人员学习参考。

* * *

责任编辑: 吴宇江

责任设计: 董建平

责任校对: 陈晶晶 关 健

国内外大都市服务业用地发展研究

石忆邵 刘玉钢 尹昌应 王贺封 韩 广 等编著

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京京点设计公司制版

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 16 字数: 301 千字

2012 年 4 月第一版 2012 年 4 月第一次印刷

定价: 39.00 元

ISBN 978-7-112-13826-5

(21593)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

前言

在“经济服务化和服务知识化”的时代浪潮中，服务业日益成为驱动现代城市经济发展的主要产业部门，在城市经济发展中的地位与作用显著增强。服务经济已成为国际大都市的共同经济形态，尤其是现代服务业正成为城市经济增长的重要引擎，现代服务业的发达程度不仅是城市文明进步的重要标志，而且是城市的影响与控制力的具体体现。

服务业的迅速发展引起了政府部门和学术界的广泛关注。服务业发展与城市竞争力，服务业发展战略，现代服务业集聚区的规划和建设，各类服务业的发展与布局，生产性服务业，知识密集型服务业等成为近期瞩目的焦点。然而，遗憾的是，风起云涌的服务业研究却大多将服务业用地排除在外。城市化过程是产业结构与用地结构互动优化的过程。服务业用地作为城市建设用地的重要组成部分，随着经济服务化和服务知识化的深化，将愈显重要且会发生深刻变化。因此，研究服务业用地的动态演变特征和规律、驱动机制及其与产业结构的互动关系，对于推动城市产业结构转型和发展方式转变，建设资源节约型和环境友好型的紧凑型城市具有十分重要的现实意义。

全书由石忆邵拟定写作提纲并最终统稿。具体撰写分工如下：第1章——石忆邵，第2章——石忆邵、刘玉钢，第3章、第4章——石忆邵，第5章——尹昌应，第6章——韩广，第7章——王贺封，第8章——刘玉钢，第9章——赵雯玥、王思怡，第10章、第11章——石忆邵，第12章——蒲晟。

再次衷心感谢中国建筑工业出版社吴宇江等编辑们的大力支持和辛勤劳动。

岁月如窗间过马，转瞬又逾三载。当我们先后完成了《国际大都市建设用地规模和结构的比较研究》及《产业用地的国际国内比较分析》两本著作之后，再续写一本《国内外大都市服务业用地发展研究》著作的想法便时常萦怀脑际。于是不敢懈怠，只有风雨兼程，泥泞留痕朝前走。经过一年多的辛勤耕耘，又成此芜作。掩卷思之，不胜赧颜愧汗，虽有“爬罗剔抉苦劳神”之岁月，却乏“刮垢磨光始见真”之知悟。企盼同仁悉心省览，析疑匡谬。

再次抛砖，总为引玉。

石忆邵

2011年8月25日于同济大学浅碧斋

目 录

前 言

第 1 章 绪 论	1
1.1 选题背景	1
1.2 研究目的与意义	1
1.3 服务业用地的内涵界定及其分类体系	2
1.3.1 关于服务业的分类研究	2
1.3.2 关于服务业用地的分类研究	4
1.3.3 服务业用地的分类体系框架	6
本章参考文献	9
第 2 章 国内外研究综述	10
2.1 国外研究综述	10
2.1.1 居住用地的相关研究	10
2.1.2 商业用地的相关研究	11
2.1.3 服务业用地变化的影响因素研究	12
2.2 国内研究综述	13
2.2.1 居住用地研究	13
2.2.2 商业用地研究	14
2.2.3 服务业用地及其驱动机制研究	14
2.3 研究述评	15
本章参考文献	15
第 3 章 国际大都市服务业用地变化特征及对上海的启示	18
3.1 国际大都市服务业用地规模的变化特征	18
3.2 国际大都市服务业用地结构的变化特征	22
3.3 国际大都市服务业布局与用地产出效益的变化特征	23

3.4 主要结论及对策建议	25
3.4.1 主要结论	25
3.4.2 启示与对策建议	25
本章参考文献	26
第4章 东京服务业用地变化分析	28
4.1 东京服务业用地规模和结构的变化特征	29
4.2 东京都商业用地变化分析	31
4.2.1 东京都商业用地规模、结构和效益的变化分析	32
4.2.2 东京都商业用地规模和结构变化的主要影响因素	38
4.3 启示与建议	42
4.3.1 合理控制商业用地规模	42
4.3.2 注重优化商业与商务用地结构	42
4.3.3 着力提升商业用地效率	42
本章参考文献	43
第5章 伦敦服务业用地规模与结构变化分析	44
5.1 伦敦的空间范围及服务业用地内涵的界定	44
5.1.1 伦敦的空间范围	44
5.1.2 伦敦服务业用地的内涵	46
5.2 伦敦市主要服务业用地规模变化的特征及驱动因素分析	47
5.2.1 伦敦市主要服务业用地规模的变化特征	47
5.2.2 伦敦市主要服务业用地规模变化的影响因素分析	49
5.3 伦敦市主要服务业用地结构的变化特征及驱动因素分析	52
5.3.1 伦敦市主要服务业用地结构变化特征	52
5.3.2 伦敦市主要服务业用地结构变化的驱动因素	56
5.4 伦敦市其他服务业用地的变化特征及驱动因素分析	59
5.4.1 环境服务用地	59
5.4.2 交通用地	61
5.5 伦敦服务业用地的绩效分析	61
5.6 伦敦的特色服务业	63
5.6.1 金融业	63

5.6.2	创意产业	65
5.7	伦敦服务业用地变化对上海的启示	66
5.7.1	注重空间发展战略对服务业用地变化的推动作用	66
5.7.2	注重构建具有上海特色的现代服务业集群发展模式	67
5.7.3	结合自身产业结构和发展水平,稳步推进创意产业发展	67
5.7.4	优先发展公共交通,提高交通用地效率	68
5.7.5	建设生态城市,优化城市宜居环境	68
	本章参考文献	69
第 6 章	纽约市服务业用地变化分析	71
6.1	纽约市服务业用地规模变化特点及其原因分析	72
6.2	纽约市服务业用地结构变化特点及其原因分析	75
6.3	纽约市的特色服务业	79
6.3.1	金融业	79
6.3.2	创意产业	82
6.4	启示与建议	84
6.4.1	注重服务业经济在城市内部的集聚与优化	84
6.4.2	注重城市人居环境质量的提升	84
6.4.3	注重城市服务业用地的深层次综合开发利用	85
	本章参考文献	85
第 7 章	洛杉矶服务业用地规模与结构变化分析	86
7.1	洛杉矶市服务业用地规模和结构变化分析	89
7.1.1	洛杉矶市服务业发展概况	89
7.1.2	洛杉矶市服务业用地规模及其变化特征	89
7.1.3	洛杉矶市服务业用地结构及其变化特征	92
7.2	洛杉矶市服务业发展与用地价值差异	94
7.2.1	洛杉矶市服务业总量变化情况	94
7.2.2	洛杉矶市服务业结构变化状况	95
7.2.3	服务业用地与制造业用地的价值差异	95
7.3	洛杉矶市服务业用地变化的影响因素分析	96
7.3.1	产业转型和升级促使商务和办公用地规模持续增长	96

7.3.2	就业人口规模及择业倾向也是服务业用地的驱动因素	96
7.3.3	多中心发展模式影响服务业用地	98
7.3.4	交通网络引导服务业用地扩展	98
7.4	洛杉矶市的特色服务业——电影业	99
7.4.1	电影业发展概况	99
7.4.2	电影产业发展分析	100
7.5	启示与建议	102
7.5.1	增加服务业用地, 优化用地内部结构	102
7.5.2	提升服务业在经济发展中的地位	103
7.5.3	加强土地利用转换, 提高土地利用绩效	103
7.5.4	培育特色服务业, 打造服务业品牌	104
7.5.5	“多中心”模式下服务业发展的新思路	104
	本章参考文献	104

第 8 章	上海市服务业用地变化研究	106
8.1	上海市基本概况	106
8.1.1	自然环境概况	106
8.1.2	社会经济发展状况	107
8.1.3	行政区划演变	108
8.2	上海市服务业用地现状分析	110
8.2.1	服务业用地规模结构现状分析	110
8.2.2	服务业用地空间结构现状分析	112
8.3	上海市服务业用地时间变化特征分析	113
8.3.1	服务业用地规模变化分析	113
8.3.2	服务业用地结构变化分析	113
8.4	上海市服务业用地空间变化特征分析	116
8.4.1	服务业用地动态变化空间差异分析	116
8.4.2	服务业用地结构信息熵变化的区域分异特征	116
8.4.3	服务业用地多样化的空间差异分析	118
8.4.4	服务业用地空间相对集聚程度差异分析	119
8.5	上海浦东新区商业服务业用地动态变化分析	120
8.5.1	浦东新区商业服务业用地规模结构变化	121

8.5.2	浦东新区商业服务业用地效率变化	122
8.6	上海市服务业用地变化的驱动力分析	123
8.6.1	服务业用地变化驱动因子分析	123
8.6.2	服务业用地变化驱动力定量分析	129
8.7	上海市服务业用地结构优化的对策建议	131
8.7.1	优化生态用地结构	131
8.7.2	挖掘存量土地潜力	131
8.7.3	推进产业结构调整	132
8.7.4	强化用地规划调控	132
8.7.5	完善用地制度机制	133
	本章参考文献	133
第 9 章	上海商业用地发展及变化分析	135
9.1	上海商业用地发展现状	136
9.1.1	上海商业用地布局的历史演变	136
9.1.2	上海商业用地布局现状	136
9.2	上海商业用地的时空演变特征分析	138
9.2.1	上海商业用地规模与结构的时间演变特征分析	138
9.2.2	上海市商业用地的空间演变特征分析	144
9.3	上海商业用地规模与结构演变的原因及影响机制分析	156
9.3.1	商业用地规模与结构演变的原因分析	156
9.3.2	商业用地规模与结构演变的驱动机制分析	160
9.4	进一步调整与优化上海商业用地规模与结构的对策建议	162
9.4.1	借鉴日本模式, 促进商业用地集约和紧凑发展	162
9.4.2	加强统一规划与有效的法律约束, 控制过度竞争	163
9.4.3	城市规划与商业规划同步	163
9.4.4	依据不同的功能区与目标市场, 优化商业用地布局	163
	本章参考文献	164
第 10 章	上海科技服务业用地特点及其绩效分析	166
10.1	国内外科技服务业的现状与发展动态	166
10.1.1	科技服务业的基本内涵与作用	166

10.1.2	国外科技服务业现状与发展动态	169
10.1.3	国内科技服务业现状与发展动态	171
10.2	上海市科技服务业用地的主要特点	172
10.2.1	科技企业孵化面积及单位面积孵化能力均在波动中趋于稳定	173
10.2.2	国家级与非国家级科技企业孵化器的用地（用房）结构 存在一定差异	174
10.2.3	国家大学科技园孵化场地的用地（用房）结构总体欠合理	176
10.2.4	技术扩散地域不断扩展，但与北京相比仍有差距	177
10.2.5	科技服务业集中分布于中心城区	180
10.3	上海市部分科技服务业用地绩效分析	181
10.4	上海市科技服务业发展中存在的其他问题	183
10.5	促进上海市科技服务业及其用地发展的对策建议	185
10.6	案例分析	189
10.6.1	上海市大学科技园的发展现状	190
10.6.2	上海市大学科技园绩效分析	191
10.6.3	上海市大学科技园发展面临的问题和挑战	193
10.6.4	深入推进上海市大学科技园发展的若干建议	194
10.6.5	同济大学科技园案例分析	196
	本章参考文献	199

第 11 章	长沙市服务业用地扩展与休闲服务业发展研究	201
11.1	长沙市服务业用地扩展的主要特点	202
11.2	长沙市休闲服务业发展的环境与条件分析	206
11.3	长沙市休闲服务业发展现状分析	212
11.3.1	休闲服务业门类较齐全，多样化发展态势明显	212
11.3.2	休闲产业集群初步成型	212
11.3.3	投资主体以民营资本为主，政府的引导和管理有待加强	214
11.3.4	服务功能雷同，产品周期缩短	216
11.4	长沙市休闲服务业发展的对策建议	216
11.4.1	建议成立休闲服务业综合管理委员会	216
11.4.2	积极推进投资主体多元化	217
11.4.3	加强政府对休闲服务业的规划和引导	217

11.4.4 加快推进休闲服务业集群化和连锁化发展	217
本章参考文献	218

第 12 章 广州市服务业用地变化分析	220
12.1 广州市简介	220
12.2 广州市服务业用地规模变化分析	221
12.2.1 广州全市服务业用地规模变化分析	221
12.2.2 广州市区和两县市服务业用地规模变化分析	223
12.3 广州市服务业用地结构变化分析	226
12.3.1 广州全市服务业用地结构变化分析	226
12.3.2 广州市区和两县市服务业用地结构变化分析	227
12.4 广州市服务业用地绩效分析	228
12.5 广州市服务业用地变化的驱动机制分析	229
12.5.1 产业政策和规划的引导	229
12.5.2 产业结构优化升级	230
12.5.3 人口的增加和居民生活水平的提高	232
12.5.4 服务业用地规模变化影响因素的定量分析	233
12.6 广州市的特色服务业	233
12.6.1 会展服务业	233
12.6.2 物流业	236
12.7 对上海的启示与建议	238
本章参考文献	239
 附 录 主成分回归分析过程	 241

第 1 章

绪 论

1.1 选题背景

土地资源是人类一切活动的载体,产业结构的调整会直接或间接地反映在土地利用结构中,而不同产业用途的土地供应政策也直接影响区域经济发展方向。土地资源的高强度投入为我国经济增长提供了有力支撑,在过去的几十年里,尤其是 20 世纪 90 年代以来,我国经济一直保持着快速稳定增长。2009 年,我国国内生产总值达 340506.9 亿元,按不变价格计算增长速度为 9.1%,其中第一产业增加值 35226.0 亿元,占比 10.3%,增长速度为 4.2%;第二产业增加值 157638.8 亿元,占比 46.3%,增长速度为 9.9%;第三产业增加值 147642.1 亿元,占比 43.4%,增长速度为 9.3%^[1]。然而,随着人地矛盾的日益尖锐,现阶段的经济高速增长模式下资源的高消耗成为一个挥之不去的噩梦。人口和产业不断向城市聚集,办公、商业等各项活动在城市集中。在城市用地规模极度扩张的同时,城市内部土地利用效率低下,用地结构不合理的现象仍然存在,从而导致城市土地资源的极大浪费,制约了我国社会经济的可持续发展。

城市发展和城市用地是互动演进的,具体体现为:一方面,城市经济的发展,带动了城市用地不断向外扩展;另一方面,城市用地为城市规模的扩张提供了基础。由于土地利用水平、土地政策和规划水平等多种因素导致城市用地的过度扩张,城市内部出现了大量闲置和利用率低下的土地,影响了城市的发展。服务业用地作为城市土地利用的重要组成部分,在城市发展中的地位与作用日益凸显。因此,研究服务业用地动态变化特征和驱动机制,对于调整产业结构、提高城市土地利用效益和节约用地具有十分重要的意义。

1.2 研究目的与意义

近年来,随着我国大城市经济结构由“工业型经济”向“服务业经济”转型,服务业在城市经济发展中的地位与作用日益增强,服务经济已成为国际大都市的共同经济形态,尤其是现代服务业正成为城市经济增长的重

要引擎。服务业的迅速发展引起了政府部门和学术界的广泛关注。服务业发展与城市竞争力,服务业发展战略,现代服务业集聚区的规划和建设,各类服务业的发展与布局,生产性服务业,知识密集型服务业等成为近期瞩目的焦点^[2-7]。上海作为一个高度工业化、城市化的国际大都市,理所应当也完全有条件成为推进现代服务业发展的先行示范城市。

城市化过程是产业结构与用地结构互动优化的过程。服务业用地作为城市用地的重要组成部分,随着经济服务化和服务知识化的发展,研究服务业用地动态演变规律、驱动机制及其与产业结构的互动关系,对于推动城市产业结构转型和发展方式转变,建设资源节约型和环境友好型的紧凑型城市具有十分重要的现实意义。

另外,国内外学术界对服务业用地规模、结构、效益及其影响机理却关注甚少,现有相关研究既不全面系统,又乏深研细究,尤其是建构在整合性框架基础上的学理性研究较为欠缺。譬如,国际大都市服务业用地有何一般性的演变特征或规律?各类服务业用地规模和结构变化有何内在差异性特征?服务业用地变化的主要驱动因素有哪些?服务业行业结构变化与用地结构变化的互动关系如何?通过对上述问题的研究探索,有助于揭示不同发展阶段和不同空间发展模式下国际大都市服务业用地演变特征与机制,为上海等国际大都市服务业用地规模和结构的优化及效益的提升提供参考和借鉴。

1.3 服务业用地的内涵界定及其分类体系

1.3.1 关于服务业的分类研究

国际上关于服务业分类的研究成果较多,分类的标准主要有:一是根据服务活动的功能与性质划分,二是根据服务业在不同经济发展阶段的特点划分,三是根据服务的供给(生产)导向划分,四是根据服务的需求(市场)导向划分。其中,比较流行的标准分类方法主要有:辛普曼分类法、联合国标准产业分类法(1990年)、北美产业分类体系(1997年)等^[8]。

(1) 辛普曼的服务产业四分法。在经济学家布朗宁和辛普曼根据服务的性质和功能特征进行初步分类的基础上,西方学者综合提出了生产性服务业(主要包括金融业、保险业、不动产业、商务服务业)、分配性服务业(主要包括交通运输与仓储业、邮电通信业、商业、公用事业)、消费性服务业(主要包括餐饮业、旅馆业、娱乐与休闲业、私人服务业)和社会性服务业(主要包括行政服务业、健康、福利、国际、司法、军队和警察)的服务产业四分法^[9]。

(2) 联合国标准产业分类法。经过 3 次修正，联合国于 1990 年提出服务业的分类方案如下：将服务业大类划分为 11 类，包括商业及零售业，酒店旅游业，交通仓储、通信业，金融中介，房地产、租赁和经济活动，公共行政与国防，教育，医疗及相关社会服务，其他社会社区服务，家庭雇佣服务，国际及跨国组织；小类有 19 类。

(3) 北美产业分类体系。这种分类方法主要从服务的生产或供给角度，依据生产技术进行分类，将服务业划分为 11 个一级部门，其中，“信息业”作为一个独立行业部门而分离出来。

为了加强与国际分类标准的衔接，我国于 2002 年出台了新的服务业分类标准体系，将服务业划分为 15 个二级分类和 48 个三级分类。15 个二级分类为：交通运输、仓储和邮政业，信息传输、计算机服务和软件业，批发和零售业，住宿和餐饮业，金融业，房地产业，租赁和商务服务业，科学研究、技术服务和地质勘察业，水利、环境和公共设施管理业，居民服务和其他服务业，教育，卫生、社会保障和社会福利业，文化、体育和娱乐业，公共管理和社会组织，国际组织。

陈秋玲等人将西方服务业四分法与我国服务业分类体系（2002 年）进行整合后，提出了如下新的服务业分类体系（表 1-1）。

服务业分类体系 表 1-1

一级分类	二级分类	三级分类
生产性服务业	金融保险业	银行业、证券业和保险业
	房地产业	房地产开发经营、物业管理业和房地产中介代理业
	信息、咨询代理服务业	市场调查业、广告代理、会计业、律师业
	计算机应用服务业	信息传输与数据处理、网络与系统服务、软件开发服务
	科学研究与综合技术服务	科学研究、专业技术服务
	商务服务业	会议展览服务业、办公服务与企业管理等
分配性服务业	交通运输服务业	铁路运输、公路运输、航空运输、水运和市内交通服务
	物流服务业	物流业、仓储业
	邮政电信业	邮政业、移动通信业
	批发业	各类批发业
	零售业	各类零售业
消费性服务业	旅馆住宿业	宾馆酒店业
	餐饮业	正餐业与快餐业、饮料酒吧业
	娱乐健身业	歌舞类、体育健身类、棋牌类、网吧
	居民和个人服务业	居民服务业、个人服务业
	旅游服务业	旅游中介代理服务、旅行社等
社会性服务业	医疗卫生服务业	医疗服务业（身体）、卫生保障服务业（心理）
	社会保障与福利业	社会保障业、社会福利事业
	教育服务业	教育培训机构、教育代理与咨询机构

续表

一级分类	二级分类	三级分类
社会性服务业	体育服务业	体育管理机构、体育培训机构
	文化艺术服务业	文化艺术经纪代理、文化传播与艺术培训服务
	广播电影电视服务业	广播、电影、电视、音像制作等
	新闻出版服务业	新闻业、报纸、图书社、音像制品出版
	公共设施服务业	体育馆、影剧院、博物馆、陈列馆、纪念馆和图书馆
	公共管理与社会组织	政府管理部门、社会团体与中介组织
	国际组织	各国政府派驻机构、国际组织

资料来源：陈秋玲、李怀勇、黄建锋等：《中国服务产业研究》，14 页，北京，经济管理出版社，2010。

1.3.2 关于服务业用地的分类研究

1.3.2.1 服务业用地的内涵界定

服务业是国民经济的重要组成部分，土地作为经济发展的重要资源和空间载体，服务业的发展同样离不开服务业用地的支撑。国家与地方政府部门也对服务业用地给予很大关注，“明确服务业发展用地保障，确保服务业用地指标，合理确定服务业用地比例”等政策频频出现在相关文件中，然而对服务业用地的概念尚未给出明确的阐释。根据建设部的城市用地分类标准（GBJ 137-90），服务业用地包括居住用地、公共设施用地、对外交通用地、道路广场用地、市政公用设施用地、绿地和特殊用地共 7 大类。

我们认为，服务业用地是指用于服务业（第三产业）的土地利用情况，主要包括商业用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地、旅游用地、交通运输用地和特殊用地等有关服务产业的土地利用。

1.3.2.2 服务业用地的特点

（1）市场性与公益性并存。城市服务业用地既包括完全公益性的服务机构用地，如政府机构、福利机构等用地，又包括完全市场性的服务设施用地，如商业、娱乐业设施用地；也包括兼具市场性与公益性的服务业用地，如私立学校、私立医院等用地。

（2）专业化与混合化并存。服务业用地混合化，一方面是指同一宗地上不同用途的用途的混合，包括服务业内各行业间用途的混合，以及服务业用地与住宅用地、工业用地等的混合；另一方面，是指同一栋建筑内不同用途的混合，如综合大楼、底层商业的住宅楼等^[10]。也有专业化的服务业用地，如“会计楼”、“律师楼”、“设计楼”等。

（3）集聚性与分散化并存。一些服务业行业往往在城镇中心区域集聚而形成服务业集聚区，而另一些服务行业则在城市范围内广泛分布，如便利店、居民服务业等。

1.3.2.3 服务业用地的分类原则

1) 考虑服务业性质的差异

如对于公益性服务业的用地类型应该进行细分,以便加强规划的刚性,优先保障其用地的供应。而对于市场性服务业用地类型则不宜细分,以保障其发展的弹性。

2) 关注服务业的外部性

服务业用地具有较强的外部性,对负的外部性强的服务业用地,应单独设置用地类别,如餐饮业、娱乐业、传染病医院、精神病医院等用地,以便于规划控制和管理。

3) 兼顾用地分类的弹性

由于服务行业的多样性及技术进步推动新兴服务行业不断涌现,必然要求对服务业分类及服务业用地分类进行修正与调整。可考虑增加商住、商办及综合用地等混合用地类型,以便于规划的编制,保证规划的弹性。

4) 重视与服务业行业分类体系的衔接

服务业用地的分类体系应当注意与服务行业的分类体系有机衔接,以便体现产业结构与用地结构的互动调整与优化进程。

1.3.2.4 服务业用地分类研究现状及评述

服务业用地分类体系的研究是近年来学术界关注的另一个热点。王珍子、王淑琴分别对旅游业用地分类^[11]、物流业用地分类^[12]进行了详细讨论;孙晖、邹兵等人分别就公共设施用地分类问题展开过商榷^[13、14];吕冬敏等人提出了县级城市服务业用地的分类原则及分类体系,具体包括市场性服务业用地、公共管理和公共服务用地2个大类、12个中类和36个小类^[10]。刘平辉等人根据第三产业包括流通部门和服务部门把第三产业用地分为流通部门用地和服务部门用地两个土地利用亚类,其中流通部门用地包括交通运输用地和其他流通用地2个土地利用级,服务部门用地包括生产生活服务部门用地、休闲娱乐用地、科教文卫福利用地、公共需要服务用地和城镇住宅用地5个土地利用级。土地利用级下面共包括34个土地利用组^[15]。

我国现有服务业用地的分类体系主要体现在《土地利用现状分类》与《城市用地分类与规划建设用地标准》两个国家标准中。

1) 中国《土地利用现状分类》中的服务业用地分类评析

(1) 商服用地分为批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地和其他商服用地4个二级类。这种分类没有把服务产业和服务事业的服务业区分开来,前者属于经营性(市场性)服务业,后者属于公共性(非营利性)服务业,将两者混合在一起是欠妥的^[16]。

(2) 物流业等新兴服务业尚未纳入到现有分类体系中来。而用于物资储备、中转的场所用地(仓储用地)通常被归入工业仓储用地一级类之中。

(3) 城乡住宅用地尚未整合。在中国《土地利用现状分类》中,城镇住宅和农村宅基地是分开单列的,缺乏统一的城乡分类标准。

(4) 在公共管理与公共服务用地中,尚未将经营性的服务业用地(如文体娱乐用地、新闻出版用地、风景名胜用地)等营利性的服务业用地从公共服务用地中分离出来。

(5) 特殊用地包括军事设施用地、监教场所用地、使领馆用地、宗教用地和殡葬用地 5 个二级类。但这种二级用地分类与服务行业中的二级分类是脱节的,两者缺乏良好的衔接和呼应。

2)《城市用地分类与规划建设用地标准》中的服务业用地分类评析

(1) 部分地类划分的精细程度不够。如商业金融业用地只分为 6 个小类,不能适应城市经济、社会发展的需要及规划管理的需要。20 世纪 90 年代以来出现的大型超市、大型专业店、大型折扣店、购物中心等新型服务业设施用地未能在原分类体系中得到反映。在“铁路用地”中,有必要区分铁道用地和轨道交通过地,因前者隶属于铁道部管理,而后者隶属于地方交通部门管理。

(2) 混合性用地尚未单独列出,致使其归类存在随意性。在现实中,商住、商办甚至“三合一”(门面房、仓库、住宅)的楼宇不断增多,但现有分类体系中不设“混合用地”类,致使其归类时出现随意性。实践表明:对地块内土地性质进行单一的控制,已难以满足城市规划的实际需要^[17]。

(3) 服务业用地的整合程度不足。如现有独立地段的仓储用地,是否应整合为物流业用地?城市建设用地与村镇建设用地中的同类用地分列而未予整合,导致地类名称不一致,不适应城乡一体化发展和“两规合一”管理的需要。

1.3.3 服务业用地的分类体系框架

综合国内学术界和政府部门对服务业用地分类的相关研究成果,我们提出如下服务业用地分类体系框架(表 1-2)。

服务业用地分类体系

表 1-2

大类	中类	小类	范围
生产性服务业用地	金融保险业用地	银行用地	银行办公场所用地
		证券用地	股票、债券、期货及其他有价证券的投资交易场所及办公用地
		保险用地	保险公司办公场所用地
		其他金融用地	指银行、证券、保险以外的其他金融机构办公场所用地
	房地产业用地		房地产开发、中介、物业管理等企业办公用地