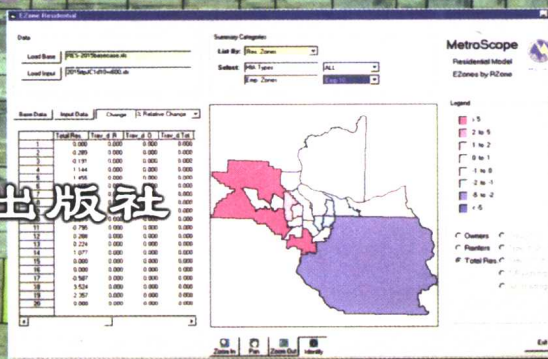
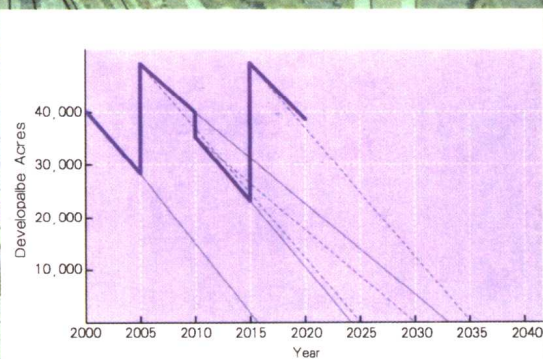


土地市场监控 与城市理性发展

林肯土地政策研究所
(美) Gerrit J. Knaap 编
国土资源部信息中心 译



中国大地出版社

土地市场监控 与城市理性发展

林肯土地政策研究所
(美) Gerrit J. Knaap 编
国土资源部信息中心 译

中国大地出版社

· 北 京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

土地市场监控与城市理性发展/美国林肯土地政策研究所编;国土资源部信息中心译. —北京:中国大地出版社, 2003.4

ISBN 7-80097-563-0

I. 土… II. ①美…②国… III. 城市建设-土地管理 IV. F293.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 028685 号

责任编辑: 卢晓熙

出版发行: 中国大地出版社

社址邮编: 北京市海淀区大柳树路 19 号 100081

电 话: 010—62172932 (发行部) 62173164 (编辑部)

传 真: 010—62183493

印 刷: 北京神剑印刷厂印刷

开 本: 787mm × 960mm 1/16

印 张: 24.75

字 数: 400 千字

版 次: 2003 年 4 月第 1 版

印 次: 2003 年 4 月第 1 次印刷

印 数: 1—1000 册

书 号: ISBN 7-80097-563-0/K·115

定 价: 48.00 元

(凡购买中国大地出版社的图书, 如发现印装质量问题, 本社发行部负责调换)

序

土地利用规划，是根据经济社会发展需要和土地资源状况，从长远和全局出发，对一定时期内城乡各类土地的利用所作的综合协调和统筹安排，以实现土地资源的永续利用。土地利用规划作为促进城乡建设协调发展的重要手段，作为发挥市场配置资源基础性作用的前提条件，其根本目的是促进经济社会可持续发展。1998年修订的《中华人民共和国土地管理法》出台后，对土地利用规划提出了新的要求，规划的地位也在不断提高。连续几年的中央人口资源环境工作座谈会，对土地利用规划的编制和实施均给予了充分的肯定，并提出了“依法制定的规划要严格实施”的要求。几年来，全国各地普遍开展了土地利用总体规划的编制、修订和实施工作，强化了按规划管地用地的意识，促进了耕地保护和地方经济社会协调发展，促进了土地资源开发、管理、保护和合理利用。与此同时，土地利用规划管理的队伍建设、人员素质都在不断提高，土地规划管理作为一门学科，其地位也逐步确立。

然而，我国长期受“规划规划，纸上画画，墙上挂挂”错误认识的影响，真正依法编制土地利用规划并严格按照规划实施的时间尚短。一方面，土地利用规划队伍还比较年轻，规划编制和实施管理的水平还不是很高，与世界先进水平相比还有较大差距。另一方面，党的十六大提出全面建设小康社会的奋斗目标，给土地利用规划工作提出了新的、更高的要求。如何使土地利用规划更科学、更理性、更有利于协调经济社会发展与生态建设和资源环境保护的关系，已成为在新一轮土地利用规划修编过程中需要着力考虑的问题。

“他山之石，可以攻玉”，善于学习、借鉴国外土地利用规划的成功经验和做法，对于进一步建立和健全我国土地利用规划管理制度，提高土地利用规划管理水平和人员队伍素质具有十分重要的意义。关于土地规划管理，在理论上，当前国际上也发展了若干学派和观点。在实践中，各国也采取了诸多尝试性的办法和措施。例如，针对发达国家许多城市

出现的“空心城”或城市无限制蔓延的现实，各国政府，以及经济学、社会学、地理学和规划学界，都提出了一些新的城市管理对策，如英国通过设置“绿带”来限制大城市的扩展和小城镇的集中连片，德国创建了“开发轴系统”理论，美国继提出开发管理概念之后，又提出了“新都市主义”（new urbanism）、“理性发展”（smart growth）和“城市发展边界设定”（urban growth boundary）的理念等等。美国林肯土地政策研究所是国际上比较知名的土地利用规划研究机构之一。

美国林肯土地政策研究所成立于1974年，位于马塞诸萨州的剑桥，是主要由林肯基金会资助的非赢利性教育研究机构，其研究的主要领域涉及土地经济与税收、土地利用规划、土地权利等，通过组织专家学者、政策制定者及土地管理人员，对土地政策的关键问题进行研究和教学。该研究所与全球各地的学术机构、社团组织、政府部门及非政府组织、多边组织等保持着良好的合作关系。2001年11月，所长布朗先生（H. James Brown）参加了在北京举办的“2001年中国地价管理高级论坛”，并就合作交流问题与国土资源部进行商讨。

2002年9月，国土资源部代表团应林肯土地政策研究所的邀请，对该所进行了工作访问。双方交流了各自工作和研究领域的进展情况，就在更广泛领域的合作达成共识，其中包括将该所对我国国土资源管理有较高参考价值的研究成果介绍给国内读者。代表团从美国林肯土地政策研究所带回的《土地规划管理》和《土地市场监控与城市理性发展》涉及土地管理的新理念，对我国即将开展的土地利用总体规划修编有重要参考价值。部信息中心迅速组织翻译，并于2002年12月与林肯土地政策研究所就翻译和在中国出版这两本译著签署了具体协议，就今后双方进一步落实代表团访美成果，加强合作交流和共同研究达成了共识。

《土地规划管理》以美国俄勒冈州土地利用规划的经验教训为例，从经济、地理、规划、政治学、社会学、公共关系等不同角度，深入分析了土地规划在城市发展管理、城市设施规划管理、基本农田保护等方面的作用及经验教训，提出了城市规划控制带的概念，这个概念的核心是以农用地保护、城市发展边界设定和生态环境保护为重点的土地利用规划，并在实践中证明是有效的。如该州的波特兰市，大都市区的人口自1975年至今上升了50%，但城市面积仅增加了2%，是美国发展最为理性的城市，而具有同样人口增长率的亚特兰大市的城市面积在20世纪90

年代却翻了一番。

《土地市场监控与城市理性发展》是以林肯土地政策研究所和美国住房与城市发展部主办的“土地市场监控与城市理性发展”会议论文集为基础编辑而成，该书收录了13篇关于土地市场监控的理论与方法论文，论述了收集与利用土地市场数据改进城市开发管理的必要性和应用方法，是目前该研究领域内容较为全面的专著之一。这本书提出的理性发展理念符合可持续发展原则，是可持续发展的具体实践，许多原则和做法，如控制城市向外扩张，保护农田，合理、高效、持续利用土地与我国目前积极倡导的土地利用规划原则非常相似。尽管我国与美国在土地利用方面存在较大差异，但就强调经济、社会、资源、环境协调发展方面，却是一致的，因此我们可以借鉴参考美国理性发展的理念与做法，探索出一条适合我国国情的土地利用模式。

出版中文版的《土地规划管理》和《土地市场监控与城市理性发展》，是与林肯土地政策研究所合作计划中的第一批成果，今后还将有针对性地翻译出版一些林肯土地政策研究所的最新专著。

我希望这两本书的出版，能够对国内的研究、教学和土地管理政策创新提供一个新的思路，并对我国的土地规划、土地管理、城市土地利用和城市发展管理工作有所助益，起到抛砖引玉的作用。

鹿心社

2003年3月6日

译者说明

为落实国土资源部与美国林肯土地政策研究所于2002年9月16日签订的《关于土地管理与研究的合作谅解备忘录》，就双方共同关心的问题合作研究与交流，我们按照鹿心社副部长的指示，组织翻译了由林肯土地政策研究所编著的《土地市场监控与城市理性发展》，并进一步与其签订了由国土资源部信息中心组织翻译林肯土地政策研究所编著的最新研究成果的协议备忘录。根据该备忘录，林肯土地政策研究所对《土地市场监控与城市理性发展》（英文书名为 Land Market Monitoring for Smart Urban Growth）拥有独立的合法版权，并授予国土资源部信息中心“非专属特许权”，允许将本书译成中文，并在中华人民共和国出版和销售，但林肯土地政策研究所仍保留该书英文版在中华人民共和国及全世界发行和销售的权利。同时，为向中国读者推介林肯土地政策研究所，我们将该所的中文简介置于中文版正文之前，并注明了研究所的正式标识语和英文名称，又在中文版扉页前面印刷了完整的英文书名、编者、版权标记、日期以及版权所有者的。

本书的翻译由国土资源部信息中心承担，张新安研究员负责组织统筹，各章的译者分别为：华中农业大学张安录教授（英文版序、前言和第1~2章），信息中心刘丽（第3~4章），费振璧译审（第5章），张迪（第6章），刘林群译审（第7章和第10章），王正立副研究员（第8~9章），穆炳涛研究员（第11章），中国地质大学孙丽（第12章），信息中心付庆云副研究员（第13章），最后由丁晓红女士统校全书，并对部分章节进行了重点审校。本书的顺利出版还得到了国土资源部领导、规划司和信息中心领导及有关专家的大力支持，规划司殷卫平副司长、李全人、刘国洪同志以及信息中心查宗祥副主任、顾炳中总工审读了部分章节，信息中心资源战略室何金祥、张迎新、刘伟、姜贵善、宋国明等同志也参与了部分工作。

对于本书英文书名中的“smart growth”一词，国内有多种中文译法，如精明增长、理性增长、精明发展、集约发展、合理发展、有序增长、

均衡发展等。鉴于“理性发展 (smart growth)”是一个事关土地资源管理理念的重要问题,我们认为对该词的翻译应慎而又慎,所以除多方征集有关专家的意见外,又专门组织了一个由多方专家参加的针对该问题的小型研讨会,围绕“理性发展 (smart growth)”概念提出的背景、内涵、外延以及准确的中文译法,从土地合理利用、可持续发展、国内的接受和理解程度、以及树立正确的用地管地理念等多个角度进行了深入的探讨,根据“smart growth”的实际内涵,并考虑更适合于国土资源管理的角度来翻译这一基本原则,经过反复考虑,认为将“smart growth”译为“理性发展”符合该词原意,也与国内现行的用地制度相一致。其实,将“smart growth”翻译成什么样的中文词语并不重要,关键在于能够深刻领会“理性发展 (smart growth)”的内涵与外延,能够真正将这一理念应用到我们的实践当中,只有这样,才能真正达到“他山之石,可以攻玉”的目的。

理性发展的一个中心问题就是在满足市场各方用地需求的同时又不会造成城市蔓延,只有准确及时地获取土地供给与需求信息,才能在解决这一问题有所进展,所以如何通过土地市场监控实现城市的理性发展,就成为目前美国城市规划者和开发管理者普遍关心的问题 and 面临的挑战。为此,林肯土地政策研究所和美国住房与城市发展部于2000年3月30日至4月1日召开了“土地市场监控与城市理性发展”会议,并将该次会议的13篇论文整理成册,以《土地市场监控与城市理性发展》为书名由林肯土地政策研究所公开出版发行。当前,我国正处于加速工业化和城市化时期,如能在发展中尤其是在城市化进程中引入“理性发展”的理念,进行土地市场监控,将会有助于解决城市无序扩张、优质农地流失严重等一系列资源、环境问题。同时,我们希望本书能为我国的城市土地管理模式乃至国土资源管理制度创新提供借鉴和参考,推动资源管护方式向数量、质量和生态综合型管护转变。

由于本书涉及经济、规划、管理等诸多学科,又受中美两国文化差异的影响,译文中不当之处在所难免,敬请读者不吝指正。

王广华

2003年3月6日

英文版序

如何把制定理性发展规划与深入理解城市土地市场联系起来，是城市规划和城市开发管理所面临的新挑战，《土地市场监控与城市理性发展》是该研究领域最全面的专著之一。该书包括 13 篇论文，论述了收集与利用土地市场数据从而改进城市开发管理的必要性和应用方法。土地市场信息不仅是土地规划者与开发商所关心的一个深奥话题，它也是公共政策决策者、房地产经纪入、土地开发商、银行与环境保护群体所需要的信息。

美国社区发展进程正处于一个重要的转折点。我之所以这么认为是基于我在美国住房与城市发展部（HUD）30 年来指导城市规划研究的经验。我很荣幸曾支持过许多具有创新性成果的出版工作，其中有《城市蔓延、扩张的成本——挑战与机遇并存》，有城市土地研究院的《开发管理与控制》，还有不久前美国规划协会的《理性发展：关于变革过程中规划与管理示范法规制定的指南》。基于这些努力和他人的工作，我认识到在发展过程中，尤其是在发展地区（就业与人口正在膨胀的地区），地方政府与私人部门之间的关系发生了重要变化。

美国社区发展过程已经出现了几个转变。首先，公众再一次希望政府制定更好的地方性和区域性规划。市民想看到一个更有效率、更全面的发展模式，这一模式既能带来繁荣的经济、美好的环境、社会的平等，又能使纳税人以最低的税负获得优质的服务。这些目标具有挑战性，且常常相互冲突。

随着公众对规划工作的重新支持，地方政府调节私人市场发展的传统也逐步转变为对市场作用力的公众指导。政府已经采纳了新的措施来指导、规范市场行为，例如，城市发展边界、已划定的开发保护区、大量的设施条例、农业和开敞空间保护政策等。制定发展管理政策和有效执行管理措施都需要及时获取政府政策与土地市场相互作用的信息。这种新型关系的确定有赖于政府和私人部门对基础数据的共享以及对土地市场的了解。了解城市土地市场状况是必要的，这与一国政府为了管理

国民经济而了解货币市场的必要性相仿。由于国家财政政策与国民个体经济有内在联系,所以美联储和美国财政部、商务部需要收集和监控关于资本需求供给,代表性商品价格方面的数百份数据资料。

本专著并非第一本阐述规划所面临的新挑战的书籍,前人已经有过两次探讨。第一本专著是1980年由城市土地研究院出版的《城市土地市场:价格指数、供给措施与公共政策的影响》。在该书中,著名的住房和城市经济学家论述了收集可开发土地供给、价格指数资料的方法,并且阐述了公共政策、土地供给和城市房地产之间的重要联系。第二本专著是1985年由林肯土地政策研究所和住房与城市发展部主办的《土地供给监控》,主要论述了6个区域性组织在收集和共享可开发土地供给数据方面所做的尝试。

虽然人们一致认为必须更深入地了解城市土地市场,但是自从认识到监控土地市场的必要性以来,成效甚微。这是因为一宗一宗地收集成千上万甚至上百万的土地单元数据既单调乏味,又成本不菲。随着价格低廉的高速计算机的出现,现在这些工作变得简单易行,公共与私人部门已经将宗地记录资料数字化。最值得一提的是,对于地方政府财产评估办公室和房地产多元性服务部门而言,维护动态的数据文件变成了日常工作的一部分。今天的高速计算机可以以较低成本实现数据存储、更新,并能方便地获得土地市场数据。

土地是政府和私人部门进行商业与住宅决策时权衡的交叉点。土地市场监控的关键是如何理解“土地成本”,它是城市发展的关键因子,尤其是住宅开发、商业发展、公共设施和开敞空间保护的关键性成本要素。土地是开发的4个成本要素之一,其他3个分别是原材料、劳动力和资本。像其他所有商品一样,理解土地市场也可从3个方面着手:需求、供给与价格。另一个附加的关键因素是区位,房地产是关于“地点、位置、区位”的产业,这一原则是估价的关键。

土地价格是极其重要的,因为它影响着人们尤其是中、低收入阶层的选择和生活质量。美国70%的住房占有率和住宅问题基本得以解决,这一巨大成功可以部分归因于住宅建设用地的价格历来比较低廉。在美国,平均而言,改良好的土地大约占住宅成本的20%~25%,而欧洲为30%~50%,日本则超过50%。可支付住宅和竞争性商业之间有一种重要的关系,住宅成本能拉动工资,高薪又增加了商业服务与生产的成本,

同时降低利润，反之亦然。在经济快速增长的地区，也可能会由于新的赢利性产品的开发而带来收入的显著增长，例如 20 世纪 90 年代硅谷技术的繁荣。收入的增加又提升土地和住宅的成本。无论土地增值是何原因，政府都应了解理性发展政策是如何改善或恶化社会福利的。

在那些变化微乎其微，经济与人口状况甚至在下降的地区，同样也需要土地市场信息，以指导公共政策。政府可以利用市场数据来判断现存的建设用地供给是否充足，判断批准新开发区或拓展基础设施用地的请求是否必要。配备了良好服务设施的已开发土地存量库对于公司选择、扩大或确定新的商业基地是很有帮助的。

政府政策会引起一系列土地市场变化，而这些变化会给一个地区的房产和经济带来重大影响，这比假设的相互作用的准确性要显得重要的多。除了政治上的程序，土地与房产信息的获取也将为衡量公众目标的成效，或出现土地开发负面结果的频率提供了客观基础。除了人为要求外（例如，俄勒冈州发展法规定，可开发土地的供给要满足 20 年的计划发展需求，政策应该每 5 年评估一次），土地政策可以基于土地与房产经济指标进行评价，城市政策可以纳入经济术语框架之内。更为敏感的政策可能强调，使住房的土地成本维持在一个稳定的水平上，或者不超过地方消费物价指数的 $x\%$ ，使所有的收入群体都拥有房屋的支付能力。

总而言之，由政策引起的土地需求与供给的变化可能会产生深刻的影响。土地与房产成本监控系统将会为公共政策官员、特殊利益群体、私人房产开发商和商业部门提供资料，例如与预期的公共目标相比，哪些正运行得良好，哪些未达到预期目标。信息的监控也将提供事物变化的数量大小和变化的区域。

本专著的内容是为 2000 年春季，林肯土地政策研究所和美国住房与城市发展部主办的“土地市场监控与城市理性发展”会议而准备的。作者们提出了监控土地需求、供给和成本的可行方法，而当前所需要的是——一种完全可操作的、区域性的宗地监控系统。开发这种新系统的工作应该由公共与私人部门共同进行，这一系统是成功实现理性发展的核心。

James E. Hoben, AICP

美国住房与城市发展部社区规划主管（已退休）

英文版前言

城市是应该不增长、慢增长，还是应该任其增长，这一根本性议题一直以来未得到解决。由于夹杂着政治与宗教因素，不同的人有不同的观点，大多数人的观点根植于人们的信仰，而不是简单推算。正是由于政治与宗教因素，在一个大群体中，人们对一般性原则会达成共识（例如，20 世纪的文明生活需要某种形式的政府，与宇宙天籁保持一种心灵交流是有益的），然而一旦深入到具体，就会产生分歧（例如，社会主义与资本主义，共和党与民主党，有神论与无神论，基督教徒与佛教徒）。

人们都认同这一观点：城市必然会发展，且它需要一些管理措施，而这些管理措施又需要有（至少是部分需要）公共政策的支持。分歧在于用多少，用哪些，用多大强度的政府政策来管理发展。无论如何，对发展的管理有一些可测因素，它们不是凭空而来。类型、区位、数量和城市增长率都是可测的，另外一些相关的、促进或限制城市增长的因子也能够被测算出来。编辑本专著正是由于认识到了可以收集、整理和分析这些测算值，从而更好地了解城市增长过程和城市发展管理政策。

谈到许多公共政策问题，发展管理的焦点呈周期性变化。每个周期中的关键词都在变化（从发展控制到发展管理再到理性发展），以诱发对老议题的新争论，但问题和原则不变。城市理性发展的关键性原则有：防止城市无限制扩张、交通用地与土地利用规划的统一、可支付住宅的供给、开敞空间的保护和城市基础设施及时有效的供给。这些原则遵循得好，理性发展政策就能提高城市生活质量；遵循得不好，就会提高土地与房产的价格，阻碍城市发展。因此，理性发展的一个中心问题就是如何既能满足市场各方的用地需求又不造成城市蔓延，只有准确及时地得到土地供给与需求信息，才能在解决这一问题上有所进展。

拥有城市土地市场良好信息的必要性多年前就已得到公认，但最近 3 个方面的发展表明，如何评估和管理土地市场是值得重新探讨的。

1. 土地利用规划对城市发展进程的影响程度。在过去，许多规划是建立在土地市场趋势的基础上，制定规划是为了满足市场各方的需要。

而今天的许多规划,明确是要影响市场作用力,规划本身也在管理制度的支持下得到加强。因此,规划对于土地供给与需求的潜在影响也增强了。

2. 规划技术的进步。过去土地利用登记和资产评估是劳动密集型、高成本的工作,10~20年才做一次。今天,由于地理信息系统,租税评估记录的电算化,完整的土地信息系统的先进性,使得维护一个连续的关于土地利用、土地价值、基础设施条件的存量库成为可能。因此,现在对土地供给和土地市场活动进行几乎不间断的监控是切实可行的。

3. 是州政府,尤其是那些制定了现代发展管理计划的州政府的要求。目前,有几个州的计划要求地方政府监控可开发土地的供给,在某些情况下,必须监控些什么和如何进行监控还有特殊的要求。

“土地市场监控与城市理性发展”会议是由林肯土地政策研究所和美国住房与城市发展部主办的,会议时间为2000年3月30日至4月1日,地点在马萨诸塞的剑桥。本书就是以会议论文集为基础编辑的,收录了13篇关于土地市场监控的理论与方法方面的论文。全书分为以下5个部分:

1. 土地开发容量测算;
2. 城市服务容量评估;
3. 发展需求的估计与模拟;
4. 土地市场行为和市场信号监控;
5. 英国土地市场监控。

前三部分体现了土地利用规划的传统方法,也就是要规划未来时段的土地利用,就必须先测算土地和城市服务容量,估计开发需求,调整数量以满足需求。虽然方法是传统的,但是近年来技术却发生了显著变化。如今,土地容量的评估涉及评估材料与GIS图件中征税宗地图层的结合;涉及各种环境限制数据的叠加,行政界限的叠加;涉及城市发展边界和其他规章限制。城市服务容量的评估同样也涉及GIS图件的结合,在GIS图件上标有交通与水网分布,公共园区、学校、医疗卫生单位的位置,以及表示出城市交通高峰与非高峰时刻表的交通模型。最后,预测和模拟土地开发需求,现在也是先对人口、就业进行区域性的计量经济预测,从人口统计和产业种类上进行划分,对具体且不断增加的小块地理区域进行空间布局。总而言之,这些计算机技术的运用使得淡化政

府政策与市场作用力区别的规划发展起来。

第四部分将焦点从评估、预测、规划的周期性运转转向监控与管理这一持续动态过程。由于各种信息的电算化和信息的相互结合，现在持续不间断地进行规划，监控市场信号，并做出调整已经成为可能。当然，土地市场监控也要求对土地开发容量和需求进行初步评估，所以，监控的方法以老式方法的各步骤为基础，但不能取代这些步骤。例如，在对空地供给进行评估后，现在我们就可以监控这类土地的供给增加率，并相应调整供给。同样，我们先估计用于工业、商业、办公的用地数量，并监控对这类土地的需求和供给的增长状况，就有可能保持需求与供给的相对平衡。另外，通过监控收入、土地和房产价格，可能找到都市内与都市间存在的薄弱环节和房产支付能力的潜在问题。

第五部分展示了英国的观点。尽管在价值观与制度上同美国非常相似，但英国在土地利用规划方法上却与美国大相径庭。对英国土地监控工作的考察为研究美国的政策与实践提供了一个全新的视角，也许能给我们一些新的启发。

第一部分 土地开发容量测算

在第一章中，John Landis 阐述了如何使用地理数据和技术估计加利福尼亚州的土地开发容量。依据土地利用规划的传统方法，他标出空地，划分出那些由于环境原因不能或不应该开发的土地，评估城市土地填充潜力，并考虑了城市服务的获得路径。他将估计的开发容量和开发需求相比较，得出这一结论：加利福尼亚州有足够的开发空间，可以满足至少 20 年发展的需求。

第二章，Carol Hall 提出一个详细的检验方法来估计空地与建设用地的供给。她具体描述了波特兰大都市区的规划者如何利用航片、建设许可证和一套完善的评估规则识别空地。接着，通过叠加一些 GIS 图层，他们估计了波特兰大都市区现有城市发展边界内的建设用地数量以及满足未来城市发展所需要的容量。最后，波特兰大都市区细划地类，提供空地与建设用地的多元指标，并且逐年更新这些指标。

第三章，Frederick Steiner 以 Landis 和 Hall 提供的材料（这些材料又依赖于其他人提出的环境敏感性及基本农田指标）为基础进行论述，并提出了一个更加详尽的检测方法以划分出城市开发中应加以保护的陆地。

例如，为了确定最适合农用的土地，他推荐了由美国自然资源保护局创立的《土地评价与立地评估系统》(LESA)。为了划出必须保留的生态用地，他推荐了适宜性分析方法（此方法源于 Ian McHarg 的观点）。Steiner 指出几乎没有什么快速有效的规则能够使土地实现最优利用，但全面深入的环境分析有助于规划者做出更合理的土地利用决策。

第四章，Anne Vernez Moudon 再一次讨论了由 Landis 提出的一个问题：城市填充与再开发。虽然评估再开发容量的定义与方法各不相同，但全国各地的理性发展计划中都考虑要进行城市填充与再开发或再填充。为了举例说明可选择的其他方法，Moudon 回顾了在波特兰、西雅图和其他一些地方所使用的方法，并考虑了各自的适用范围。接着她又描述了区划制度和过去土地开发不充分是如何限制城市再填充容量的。在论文的结尾，Moudon 讨论了在形成城市填充容量测算方法和制定确保容量实现政策时，监控是如何起作用的。

第二部分 城市服务容量评估

在第五章中，Lweis Hopkins 讨论了城市服务容量的评估和监控。与传统的观点相反，他认为服务容量不应该被分配到特定的社区，而应该被当作场址（学校、污水处理厂）、公共用地（公园、空地）及网线（道路、下水道）的归属物加以评估和监控。他更进一步提出，监控的价值不仅在于确定服务容量何时将基本耗尽，还在于确定何时应该为新的服务投资，以及把新的地区纳入法规管制范围，制定计划和财政规定。如同公共基础设施容量一样，应该在城市开发开始以前就制定好土地利用法规，并对其实施情况进行监控。

在第六章中，David Levinson 专门讨论了运输服务能力——一个与城市发展密切相关的关键问题。他首先描述了进行运输效率监控的传统方法（监控交通速度、流量、密度；交通管理参数；交通中转站；通行费和税收）。随后，根据马里兰州蒙哥马利县的实践，他指出了用于描述交通网外部性和不可分离性的传统指标的局限性，它们限制了这些指标在制定土地利用决策中的作用。然后他指出了能更有效表明运输效率的指标的一些特征，并描述在设定税费，分析交通投资与开发项目计划书时，这些指标是如何发挥基础作用的。

第三部分 发展需求的估计与模拟

在第七章中, Paul Waddell 和 Terry Moore 研究了开发需求的评估和城市土地市场建模。作者首先提出了一个用于理解城市需求预测机制的构想框架。他们深入浅出地描述了如何将城市土地需求分解为不同的分市场、区域和用途。他们以 ECONorthwest 研究中的一个给出了关于犹他州北部 Wasatch 地区详细的房屋需求估计的实例作为结尾, 这个实例显示了住宅需求评估是如何促使更好的城市土地政策产生的。

在第八章中, Sonny Conder 展示了一个使用 MetroScope 的范例。MetroScope 是波特兰大都市地区开发的用于测试该地区选择性土地利用政策的模型, 它利用 GIS 的计量及可视化工具, 结合了一个地区计量经济模型, 一个住宅房地产模型, 一个非住宅房地产模型和一个运输模型。这些年来 MetroScope 不断发展, 起初开发它是为了评估波特兰市著名的城市发展边界拓展项目建议书。在这个实例中, Conder 用 MetroScope 评估了在都市就业机会较大的区域内增加土地供给对整个都市工作职位与住房之间平衡的影响。这个范例说明, 在全都市范围内调整住宅和公司用地, 增加某个特定区域的住宅用地量, 对整个工作职位与住房的平衡几乎没有影响。

第四部分 土地市场行为和市场信号监控

在第九章中, Gerrit J. Knaap 和 Traci Severe 论述了土地市场监控是一种改善土地利用描述、分析、预报和决策的方法。依据存量控制原则, 他们确定了关键数据层, 并描述了这些数据层是怎样维护数据的。作者通过伊利诺依州 Urbana 的数据演示了如何利用兼并、分割和区划数据来记录住宅用地市场的活动, 监控不同用途的土地供给, 确定每种区划类别的存量土地留存多少年。

在第十章中, Kirk McClure 探究了商业、办公及工业用地市场活动的监控。他阐明了监控可以帮助处理涉及商业办公用地市场的建筑周期和工业用地供给过多的问题。他更进一步认为, 尽管经济学家已经建立了正式的计量经济学模型, 但是仅仅监控行政与工业市场的就业情况、总的商业零售额和建筑面积就能给规划者带来方便。为了证明他的观点,

McClure 提供了一个堪萨斯州 Lawrence 的零售市场研究案例，该案例显示在消费者的消费以其过去增长率增长，且每平方英尺的消费支出维持 6 年平均水平不变的条件下，市场能够吸收多少数量的商业用地。

第十一章，Christian Redfearn 和 Larry Rosenthal 考察了利用土地和房产价格监控来指导土地利用决策的潜力。文章开始于对可选价格指数的讨论，阐述了对土地与房产质量的差异和变化进行调整的必要性。接着又考察了可选的资料来源，包括来源于评估员、多元列表和现有房产记录的数据，在该考察中，他们反复指出了维持质量不变的观点和观察数据方面的问题。最后，作者又探讨了利用都市内和都市间价格数据引导决策的潜力。就像前面一些作者描述的指数的使用一样，价格指数也很少能够指出明确的政策内涵。然而，它们确实在城市群间土地与房产相对稀缺的问题上提出了深刻的见解。

第十二章，Amy Bogdon 探讨了管理城市发展的一个关键而又复杂的问题——住房支付能力的测算与监控。她将一些概念区分开来以分析其复杂性，这些概念包括：住房支出与住房价格、住房偏好与住房需求、家庭财富与家庭收入。基于这些差异，她详述了租赁和房屋所有权市场上的需求、供给和住户支付能力的综合评估。最后，利用来自俄亥俄州克利夫兰的资料，Bogdon 展示了如何测得一段时间内支付能力的各种指标以测定住房支付能力。

第五部分 英国土地市场监控

第十三章，Glen Bramley 在土地管理与土地市场监控问题上提供了一个国际性的视角。英国有近一个世纪的城市抑制政策经历，有容忍政府干预的文化，土地总量也比美国小得多。然而一个更明显的问题是英国还没有建立起一个优秀的土地市场监控系统。尽管要求地方政府监控土地供给并保存开发控制记录，但是没有全国性的宗地登记政策，而且地方政府采用 GIS 技术的速度较慢。也许正是由于这些原因，Bramley 暗示美英在政策讨论方面的共同之处在于：在思想领域的狂热评论缺乏完善的数据和分析方法基础。

不论从单篇还是从整体来看，这些章节都对土地市场监控（城市发展管理中的一个新兴的、重要的分支）提出了深刻的见解。如果我们的评价是正确的，那么关于这个话题的讨论还将继续。联邦政府对理性发