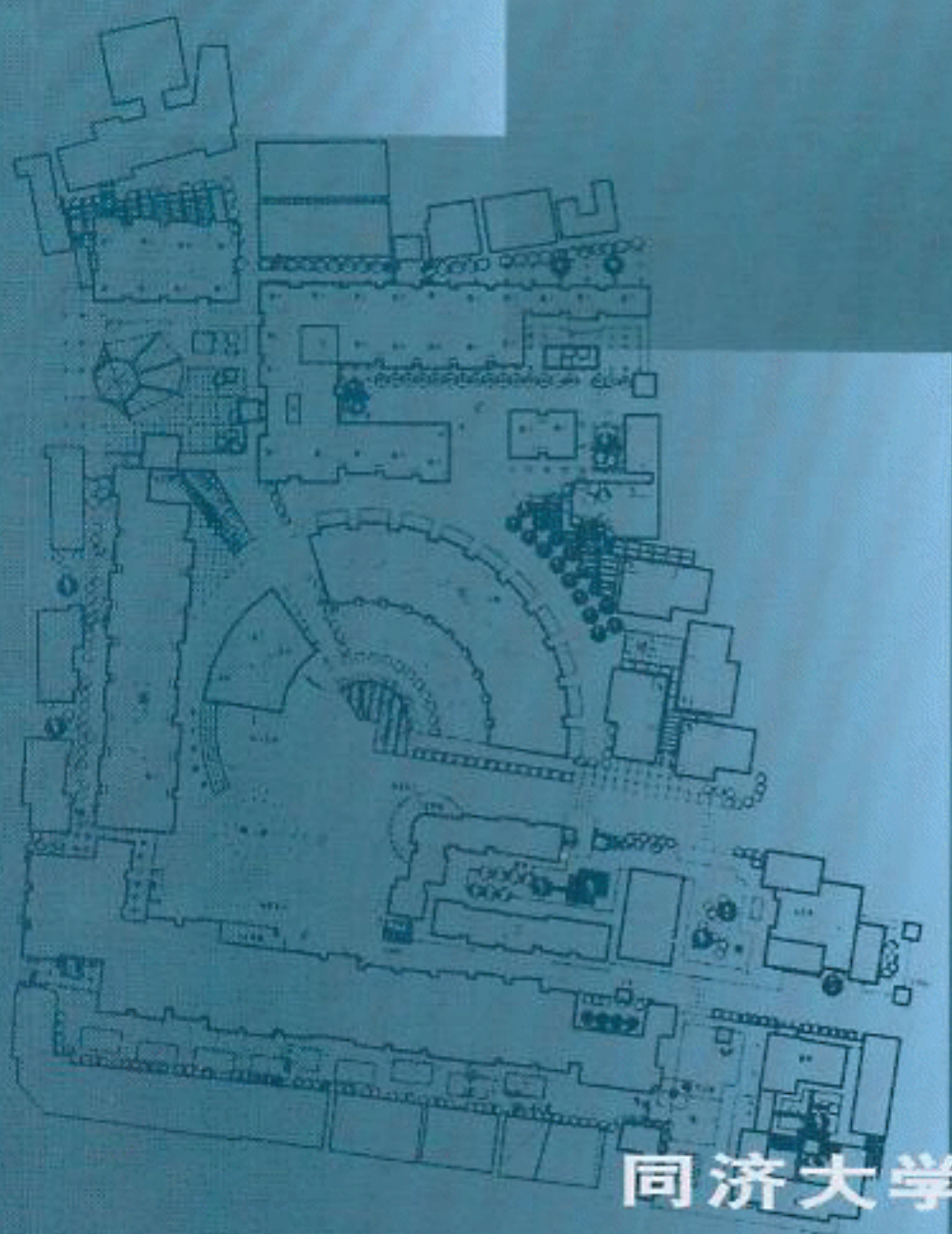


高等院校房地产核心课程系列教材

城市土地

经济与利用

何芳 编著



同济大学出版社

高等院校房地产核心课程系列教材

城市土地经济与利用

何 芳 编著

同济大学出版社

内容提要

本书在作者多年教学、科研和实践的基础上,以土地利用为主线特别是城市土地利用为重点,运用土地经济学、区域与城市经济学、城市规划学、空间经济学、房地产投资与开发等学科的相关研究成果,阐述和研究了土地利用相关的原理、规律和应用。本书体系完整、结构严谨,内容丰富和新颖,吸收了学科当前研究的诸多新观点和新问题,增加了很多同类教材所没有的内容,具有不同于以前同类书籍的一些特点。

本书可以作为土地资源管理、房地产、城市规划与管理、经济地理等学科领域的教材或参考资料。适合从事相关领域研究、咨询和实务操作的专业人士、大专院校相关专业教师、科研人员、研究生和本科生使用。

图书在版编目(CIP)数据

城市土地经济与利用/何芳编著. —上海:同济大学出版社,2004.9

ISBN 7-5608-2896-5

I. 城… II. 何… III. 城市—土地利用—研究
IV. F293.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 072451 号

高等院校房地产核心课程系列教材

城市土地经济与利用

何 芳 编著

责任编辑 荆 华 责任校对 杨江淮 封面设计 李志云

出 版
发 行

同济大学出版社

(上海四平路 1239 号 邮编 200092 电话 021-65985622)

经 销 全国各地新华书店

印 刷 崇明裕安印刷厂印刷

开 本 787mm×1092mm 1/16

印 张 18.25

字 数 468000

印 数 1—2200

版 次 2004 年 9 月第 1 版 2004 年 9 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 7-5608-2896-5/F·283

定 价 29.50 元

本书若有印装质量问题,请向本社发行部调换

高等院校房地产核心课程系列教材

编 委 会

主 编： 施建刚

副主编： 何 芳 赵财福

编 委：（按姓氏笔划为序）

齐 坚 何 芳 赵小虹

赵财福 施建刚 钱瑛瑛

楼 江

前 言

土地的作用和意义不言而喻。国家、地方政府、企业、家庭无不在其经济活动中利用土地、关注土地,分别在宏观、中观和微观层面进行土地利用控制、规划、选址和使用。土地利用涉及各行各业,尤其涉及城市建设与规划管理、土地管理、房地产投资开发等与土地直接相关的行业。城市活动的多样性、复杂性更显现了研究城市土地利用的重要性。

本书编写的主导思想是:以土地利用为主线特别是以城市土地利用为重点,运用土地经济学、区域经济学、城市经济学、城市规划等相关学科的多种理论,阐述和研究与土地利用及土地利用规划相关的原理、规律和应用。因此,本书既有别于一般的土地经济学教程,也不同于通常的土地利用学教程,而是一种结合。

作者完成这种结合的原因:(1)当前大学里土地管理专业、房地产专业的学生去政府土地管理部门工作的极少,未来就业真正从事土地利用规划编制的学生更不多,绝大部分到房地产开发企业、房地产中介咨询机构等相关岗位工作。因此,土地利用课程教学过程中如何使教学内容更贴近城市,侧重城市土地利用的理论和实践,满足当前社会对本专业领域学生的知识结构需求,传授给学生更宽泛和更实用的专业知识和技能,则是笔者一直思考的问题。(2)土地利用是土地管理的核心工作,土地利用学及土地利用规划是土地管理专业的专业骨干课程。但是,完成土地利用规划不仅仅是规划方法、内容和程序问题,更重要的是深入而广泛地掌握土地利用或城市土地利用的相关原理、规律以及研究方法和思路。(3)但凡从事与土地相关的理论研究或实务操作的专业人士,如从事区域或城市建设、规划与管理,土地资源、资产管理,房地产投资、开发、经营与管理,国土资源开发、利用与规划等研究、咨询和实务的,都需掌握城市土地利用规律及其相关经济原理,了解和不同程度地掌握土地利用规划的内容。(4)进行城市建设和规划的工作者往往注重城市的形态规划,而忽视城市土地的经济问题以及该经济原理下形成的土地利用规律。造成城市用地规划不能适应市场经济对土地配置的需要。(5)房地产投资区域发展环境分析、具体项目类型确定及其选址、项目开发等等各环节中,土地是项目的根本,土地的规划设计和定位是项目成功的关键,这恰需要土地经济与利用的结合。

基于上述理由,本书主要从经济角度研究与土地利用紧密关联的各种规律,充分吸收了土地经济学、城市土地经济学、空间经济学、地理学、房地产投资

与开发、区域和城市经济学、城市规划等学科的相关研究成果。最后从应用角度阐述了土地利用原则和规划编制方法、程序与内容。并将书名最终确定为城市土地经济与利用。实际上,城市土地经济学侧重研究土地利用过程中的各种经济关系,本书则在阐述各种土地经济关系的同时,还进一步阐述了土地利用配置规律、模式和规划程序、方法、内容。

本书分为三大板块。第一板块,以完成土地利用“五定”即定性、定点、定量、定强度、定序为目标,运用相关经济理论,从土地利用方式、结构、布局、强度、规模经济、动态变化等方面全面论述了城市土地利用的结构、空间和时序演变规律;第二板块,从市场角度论述了土地资源合理配置内容、过程、方法和结果;第三板块,从政府宏观控制角度论述了土地资源配置内容、过程和方法。第一章绪论则是对土地经济与利用及其相关学科的基本介绍。

本书撰写积累了作者在本课程十几年教学过程中的教学体会和经验,以及在本领域及其相关领域的研究体会和成果。具体内容组织上,充分体现体系完整性、结构组织新颖性、学科的交叉性、资料的现时性和学科研究成果的前沿性。收入了很多最新行业政策、发展状况和研究成果,增加了很多同类教材所没有的内容,像土地增值规律、立体地价、各类土地规模利用、城市土地集约利用、土地立体空间利用及地下产权、土地招拍挂制度、土地储备制度、用地管制制度等,都是最新研究内容。而在地租理论和土地价格理论的内容里也增加了更深入的理论和应用分析。另外,诸如城市土地结构和空间演替、城市各类用地区位选择、城市土地空间拓展模式等等都是同类教材较少或没有涉及的内容。然而,这些内容对土地、房地产、城市等专业研究和应用是非常有意义的。

本书每一章后面都附有本章思考题,以帮助读者把握重点和深入思考。

本书是阐述城市土地经济与利用的专业书籍,是土地资源管理、房地产、城市规划与管理、经济地理等学科领域的教材或参考资料。适合从事区域或城市建设、规划与管理,土地资源与资产管理,房地产投资、开发、经营与管理,国土资源开发、利用与规划等领域研究、咨询和实务操作的专业人士参考使用,也可作为大专院校的相关专业教师、科研人员和学生的教材和参考书。

由于本书的撰写时间紧促,尚缺乏更进一步的斟酌和完善;同时,由于作者自身的知识和水平的不足,书中肯定有错误和疏漏之处,敬请广大读者批评指正,以促进作者今后进一步修正、补充和完善。

最后向为本书的完成和出版给予支持和帮助的家人、同事和朋友表示衷心感谢。

作者

2003年9月于同济

板块	原理	目的	章节
土地经济与利用理论	地租理论	土地利用方式——定性	第二章
	产业结构演替理论	土地利用结构——定量	第七章
	区位及空间理论	土地利用布局——定位	第三、四章
	土地集约利用理论	土地利用强度——定强度	第五章
	规模经济理论	土地利用规划——定量	第六章
	城市发展理论	土地利用时序——定时序	第七、八章
	可持续发展理论	土地可持续利用—— 社会生态	第十一章
土地利用市场配置	城市土地利用方式选择	用地选择	第四章
	城市土地利用市场配置	市场均衡	第九章
	城市地价分布及增值规律	价格机制	第十章
土地利用政府调控	土地产权制度	地权法规控制	第十一章
	土地用地制度	利用法规控制	第十二章
	土地利用总体规划	利用宏观控制	第十三章
	土地利用计划、 专项规划	利用微观控制	第十四章

本书内容框架图

目 录

前言

第一章 绪论	(1)
第一节 城市土地概念与特性	(1)
一、土地资源与资产	(1)
二、城市及其特性	(2)
三、城市土地及其特性	(3)
第二节 城市土地经济学	(5)
一、土地科学与土地经济学	(5)
二、城市科学与城市经济学	(6)
三、城市土地经济学	(7)
第三节 土地利用与规划	(8)
一、土地利用	(8)
二、土地利用规划	(9)
第四节 城市土地利用与规划	(11)
一、城市土地利用理论	(11)
二、城市土地使用规划	(12)
思考题	(13)
第二章 地租理论与土地利用配置	(14)
第一节 地租理论及发展历程	(14)
一、地租概念及其分类	(14)
二、地租理论代表人物及其贡献	(14)
三、主要地租理论	(15)
四、农地地租理论	(18)
五、城市地租理论	(20)
第二节 地租理论的实践运用	(22)
一、土地有偿使用制度理论基础	(22)
二、土地使用费、税、租之争	(22)
三、企业改制与土地资产显化	(22)
四、盘活存量土地	(23)
五、土地所有权代表及利益分成	(24)
六、成本逼近法本质	(25)
第三节 农地竞标地租与土地配置	(25)
一、线性土地租金函数——无要素替代	(25)
二、凸土地租金函数——要素替代	(26)
三、土地租金与运输成本变化	(26)

四、农业用地空间配置	(27)
第四节 城市竞标地租与土地配置	(28)
一、制造业的竞标地租函数	(28)
二、商务办事机构竞标地租函数	(29)
三、住宅用地的竞标函数	(30)
四、家庭收入与居住定位	(32)
五、城市用地空间配置	(33)
思考题	(34)
第三章 区位理论与用地空间布局	(35)
第一节 区位内涵及区位理论	(35)
一、区位内涵	(35)
二、区位理论	(35)
三、区位理论分类	(35)
第二节 农业区位论与农业用地布局	(37)
一、屠能圈	(38)
二、屠能圈修正	(39)
三、屠能理论缺陷	(39)
第三节 工业区位论与工业用地布局	(41)
一、韦伯最低成本学派	(41)
二、运输费用学派	(43)
三、市场和社会行为学派	(45)
四、工业用地空间布局	(45)
第四节 中心地理论与城镇空间布局	(46)
一、中心地理论	(46)
二、城镇体系布局	(49)
思考题	(52)
第四章 城市土地空间形态与区位选择	(53)
第一节 城市土地空间布局形态	(53)
一、同心圆布局形态	(53)
二、扇形布局形态	(54)
三、多核心布局形态	(54)
四、棋盘形形态	(54)
五、现代城市土地利用形态	(54)
六、我国城市形态发展特点	(55)
第二节 中心城用地的动态扩展	(55)
一、城市用地区域分化	(55)
二、城市要素空间运动模式	(56)
三、同心圈扩展模式	(56)

四、轴向放射性填充扩展模式	(57)
五、线性条带形模式	(57)
六、组团发展模式	(58)
第三节 城市商业用地区位选择	(59)
一、商业用地地域类型与商圈	(59)
二、城市商业中心用地	(60)
三、批发业用地	(61)
四、零售商业用地	(62)
第四节 城市办公用地区位选择	(62)
一、办公业概念	(62)
二、办公业用地	(63)
三、中央商务区用地	(64)
第五节 城市居住用地区位选择	(65)
一、住宅需求	(65)
二、住宅需求演变	(66)
三、住房阶段发展规律	(67)
四、住宅空间再造	(68)
第六节 城市工业用地区位选择	(70)
一、工业用地布局指向	(70)
二、工业用地选址	(72)
三、开发区土地利用	(73)
思考题	(75)
第五章 土地报酬递减理论与土地集约利用	(77)
第一节 土地报酬递减理论及三阶段分析	(77)
一、土地报酬递减理论	(77)
二、土地报酬变化的三阶段分析	(78)
三、农业用地集约经营	(79)
第二节 城市土地集约利用内涵	(80)
一、城市土地集约利用内涵界定	(80)
二、城市土地集约利用形式和类型	(83)
第三节 城市土地集约利用规律	(84)
一、地域空间分布规律	(84)
二、距离空间分布规律	(84)
三、时间空间分布规律	(85)
第四节 城市土地集约利用影响要素和模式	(86)
一、城市土地集约利用影响要素	(86)
二、城市土地集约利用模式	(88)
第五节 城市土地立体空间开发利用	(90)

一、土地立体利用形式	90
二、地下空间开发	91
三、地下空间产权	92
四、高层建筑开发	93
五、立体开发利用对策	95
思考题	96
第六章 规模经济与土地规模利用	97
第一节 规模经济基本原理	97
一、规模经济和规模不经济	97
二、聚集经济和聚集不经济	98
三、内部规模效益、地区化聚集效益和城市化聚集效益	99
第二节 城市土地规模利用	103
一、城市规模与土地利用	103
二、住宅开发项目规模利用	106
三、工业区规模利用	108
第三节 农业土地规模利用	109
一、国外农业土地规模利用	109
二、国内农业土地规模利用	110
三、农业土地适度经营规模	110
思考题	111
第七章 产业结构演替与土地利用结构	112
第一节 产业结构及其变动规律	112
一、产业结构划分	112
二、产业结构演替规律	113
三、经济总量与产业结构关系	115
第二节 土地利用类型与结构	115
一、城市用地分类及代号	116
二、城镇土地分类名称	118
三、原土地利用现状分类	118
四、全国土地分类(试行)	119
第三节 土地利用结构变动规律	123
一、产业增长下土地利用数量结构变动	123
二、产业增长下土地利用空间结构变化	126
思考题	127
第八章 城市化与城市用地发展	128
第一节 城市化内涵	128
一、城市化概念	128
二、城市化水平	128

三、城市化根本动因	(129)
第二节 城市化演变规律	(130)
一、城市化总进程演变规律	(130)
二、城市化形式与类型变动规律	(132)
第三节 我国城市化特征及措施	(133)
一、城镇化特征及存在问题	(133)
二、城市化发展模式	(134)
三、城市化措施	(135)
第四节 城市用地发展	(136)
一、城市用地郊区化	(136)
二、城市新城(卫星城)发展	(138)
三、大都市带发展	(138)
思考题	(140)
第九章 土地供求均衡与市场配置	(141)
第一节 土地供给与需求	(141)
一、土地供给	(141)
二、土地需求	(143)
三、人地关系	(144)
第二节 土地市场	(145)
一、土地市场内涵及特征	(145)
二、土地市场运行机制	(147)
三、我国土地市场发展历程	(149)
四、我国城市土地市场	(150)
五、我国农村土地市场	(152)
六、我国土地市场特色及目标	(154)
第三节 城市土地一级市场运作	(156)
一、协议出让	(156)
二、招标方式出让	(157)
三、拍卖出让方式	(159)
四、挂牌方式出让	(159)
第四节 城市土地经营	(160)
一、城市经营概念	(160)
二、土地经营概念	(160)
三、土地经营原则	(161)
四、土地经营制度	(162)
思考题	(162)
第十章 城市地价分布及其增值规律	(163)
第一节 土地价格形成与特点	(163)

一、土地价格的形成	(163)
二、土地价格的分类	(164)
三、土地价格的特点	(164)
四、土地价格的影响因素	(165)
第二节 土地价格水平确定	(166)
一、土地成本价格	(166)
二、土地收益价格	(167)
三、土地比准价格	(168)
四、土地剩余价格	(168)
五、三种价格一致性分析	(169)
第三节 土地价格分布与增值规律	(171)
一、城市不同用地类型价格规律	(171)
二、城市地价平面空间分布规律	(172)
三、城市地价垂直空间分布规律	(172)
四、城市地价增值规律	(173)
第四节 轨道交通对地价的影响规律	(174)
一、对城市发展的作用	(174)
二、影响值随空间变化	(174)
三、影响随时间变化	(176)
四、影响随房地产类型变化	(176)
五、影响随区位成熟度变化	(177)
第五节 容积率与地价关系	(177)
一、最佳容积率确定	(177)
二、地价决定容积率	(180)
三、博弈下的容积率地价决定	(180)
第六节 房价与地价的关系	(181)
一、房价与地价关系	(181)
二、高地价存在的问题	(182)
思考题	(183)
第十一章 城市土地可持续利用	(185)
第一节 可持续发展基本理论	(185)
一、可持续发展思想的产生	(185)
二、可持续发展的定义	(186)
三、可持续发展理论内涵	(187)
四、可持续发展的基本原则	(188)
第二节 土地可持续利用	(189)
一、土地可持续利用的含义	(189)
二、土地可持续利用的基本政策目标	(189)

第三节	城市土地可持续利用	(190)
一、	城市土地可持续利用概念	(190)
二、	城市土地可持续利用研究内容	(191)
三、	城市土地可持续利用支撑体系	(192)
	思考题	(193)
第十二章	土地产权制度与用地制度	(194)
第一节	土地产权制度与管理制	(194)
一、	土地产权及产权制度	(194)
二、	土地所有制	(195)
三、	城镇土地使用制	(196)
四、	农村集体土地使用制	(198)
五、	土地管理制	(202)
第二节	土地收购储备制度	(204)
一、	土地储备制度及发展	(204)
二、	土地收购与储备方式	(205)
三、	土地供地计划与方式	(206)
四、	土地储备资金来源	(207)
五、	土地储备制度的体制	(208)
第三节	外部不经济与土地利用分区制	(209)
一、	土地利用外部经济	(209)
二、	损害分区制	(210)
三、	财政分区制	(211)
四、	设计分区制	(212)
第四节	土地用途管制制度	(215)
一、	土地用途管制概念	(215)
二、	土地用途管制原因与基础	(215)
三、	土地用途管制内容	(216)
四、	土地用途管制模式	(216)
	思考题	(216)
第十三章	土地利用总体规划	(218)
第一节	土地利用总体规划概述	(218)
一、	总体规划任务	(218)
二、	总体规划内容	(219)
三、	总体规划五级体系	(219)
四、	总体规划年限	(220)
五、	规划原则	(220)
第二节	土地利用总体规划编制程序	(221)
一、	霍尔三维结构图	(221)

二、土地利用总体规划程序框图	(221)
第三节 规划准备工作	(223)
一、组织准备	(223)
二、资料准备	(224)
第四节 土地利用现状分析	(225)
一、概念与意义	(225)
二、土地利用现状分析的方法	(226)
三、土地利用现状分析的内容	(226)
四、土地利用现状分析报告	(228)
第五节 土地资源评价	(229)
一、土地资源评价及分类	(229)
二、土地适宜性评价	(229)
三、土地人口承载力评价	(231)
第六节 土地供求预测	(232)
一、预测	(232)
二、土地利用预测内容	(233)
三、土地利用预测程序	(233)
四、土地利用预测方法	(234)
五、人口预测	(235)
六、农业用地需求预测	(236)
七、非农建设用地预测	(238)
八、土地供给潜力预测	(241)
九、耕地动态平衡预测	(242)
第七节 土地利用规划目标确定和方案编制	(243)
一、规划目标和指导思想确定	(243)
二、土地利用结构和布局调整	(244)
第八节 土地利用分区	(247)
一、概念及意义	(247)
二、土地利用分区类型	(247)
三、土地利用分区原则	(249)
四、土地利用分区步骤	(250)
五、土地利用分区方法	(250)
六、土地利用分区论述	(251)
第九节 方案评价与成果整理	(252)
一、方案评价	(252)
二、成果整理	(252)
三、规划成果图编制	(253)
四、规划报告编制	(254)
第十节 规划实施阶段	(255)

思考题	(257)
第十四章 土地利用专项规划和计划	(258)
第一节 土地利用专项规划概述	(258)
第二节 基本农田保护区规划	(259)
一、基本农田保护区规划	(259)
二、基本农田保护区及划分标准	(259)
三、基本农田保护区规划程序	(260)
四、基本农田保护措施	(260)
第三节 土地整理规划	(260)
一、土地整理	(260)
二、土地整理内容	(261)
三、土地整理运作要点和程序	(261)
四、前联邦德国土地整理	(263)
第四节 土地利用计划	(267)
一、土地利用计划概念	(267)
二、土地利用计划编制任务和内容	(267)
三、土地利用计划编制程序和方法	(268)
四、土地利用计划的执行与监督	(269)
思考题	(269)
参考文献	(271)

第一章 绪论

第一节 城市土地概念与特性

一、土地资源与资产

1. 土地的定义

土地是人类社会赖以生存的基本资源。我国古代学者管仲定义土地为：“地者，万物之本源，诸生之根苑也。”人类面临着人口、粮食、资源、环境、能源等危机的困扰，而人口膨胀压力及由此产生的土地资源短缺是最严重和最关键的问题之一。

有关土地的概念自古至今国内外有过各种定义。同时，基于不同目的、不同学科角度如地学、经济学、生态学等，土地的概念在内涵和外延上均有一定的区别。

一般所谓土地是指地球表面陆地部分。水域，如海洋、江河、湖泊等不属于土地的范畴。而地球上部的空气层及附着于地上或地下的各种物质与能力更不能算作土地的组成部分。这是对土地的狭义理解。

英国经济学家马歇尔认为：“土地是大自然无偿赠与人类的、以陆地、水、空气、光、热等形式存在的物质和力量”。

澳大利亚学者克里斯汀(C. S. Chrestin)等人在其所著的《综合考察方法论》中，曾指出：“土地一词是指地表及所有它对人类生存和成就的重要特征”；“必须考虑土地是地表上的一个立体垂直剖面，从空中环境直到地下的地质层，并包括动植物群体以及过去和现在与土地相联系的人类活动”。

美国伊利和莫尔豪斯在其《土地经济学原理》一书中认为：“经济学家使用土地这个词，指的是自然的各种力量，或自然资源。它的意义不仅是土地的表面，还包括地面上下的东西。水的本身就被看成土地，因为它是一种自然资源。经济学上的土地是侧重于大自然所赋予的东西。”

1972年在荷兰的瓦格宁根(Wageningen)召开的为农村进行土地评价的专家会议上所拟定的《土地与景观的概念及定义》一文中，提出“土地包含地球特定地域表面及其以上和以下的大气、土壤及基础地质、水文和植物。它还包含这一地域范围内过去和目前的人类活动的种种结果，以及动物就它们对目前和未来人类利用土地所施加的重要影响。”这一定义以后又写进了联合国粮农组织1976年编写的《土地评价纲要》，影响最为广泛。

我们认为，土地是地球表层的特定地域，是由地貌、岩石、气候、水文、水文地质、土壤、植被、动物和人类活动的种种结果等全部要素组成的自然、经济和历史的综合体。土地本身是一个生态经济系统。土地的水平范围包括陆地、内陆水域和滩涂，垂直范围取决于土地利用的空间尺度，包括地面空间、地上一定范围空间和地下一定范围空间。若从农业考虑，是土壤母质层到植被冠层，若从非农土地利用出发，则是地下的可开发利用的岩石层到地上建筑物的顶部。它是一个动态的和法律的范畴，涉及土地的地权权和地权权。