

中国社会科学院出版基金资助

中国城市土地高效利用研究

曹建海摇著

经济管理出版社

内容提要

城市是人类以空间集中形式开发自然以便于进行生产和消费的承载体。城市用地效率不只是一个资源配置问题，它关系到人类的生活质量和可持续发展问题。实现城市土地的高效利用，一方面要满足土地被分配给利润最大化的使用方向的市场化目标；另一方面要有利于增加基于城市土地的人类生活乐趣，有利于自然资源和环境的保护。

从经济学意义上分析，只有土地产权受到保护和足够的尊重，能够较好地得以实施，公平、有序的竞争才有可能存在，经济的可持续性发展才有可能出现；否则，产权严重残缺，市场竞争和价格机制无从发挥作用，城市土地的高效利用将不可能实现。本书对我国城市土地利用的实证分析以及对一个城市的个案研究结果支持了这个结论。

本书认为，市场经济条件下实现我国城市土地高效利用的途径和政策是：

■实现农地、城市用地的产权多元化，建立农地向城市用地转换、城市土地用途转换的市场调节机制，发挥地租在土地资源配置中的基础性作用。

■积极参与国际竞争，利用国际分工平衡我国土

地利用结构，实现产业用地的开放格局。

对政府公共政策包括城市规划、城市化和土地利用政策采取审慎的态度和科学的论证决策程序。

提高土地利用的技术。

目摇摇录

导摇摇言	(员)
第一章摇摇竞争、公共选择与我国城市土地高效 摇摇利用	(员)
摇摇第一节摇摇市场竞争与效率：理论的阐述	(员)
摇摇第二节摇摇市场缺陷与政府公共干预	(缘)
摇摇第三节摇摇多维竞争、产权与公共选择	(愿)
第二章摇摇城市土地市场理论	(苑)
摇摇第一节摇摇微观经济学对土地的经济分析	(苑)
一、土地的供求均衡及地租的决定	(苑)
二、地租与土地价格的关系	(苑)
摇摇第二节摇摇地租、区位与土地市场理论	(苑)
一、杜能模型和区位	(苑)
二、竞标地租函数方法	(苑)
三、区位的一般均衡及决定	(猿)
四、小结	(猿)
摇摇第三节摇摇进一步的分析及政策含义	(猿)
第三章摇摇现代产权理论与我国城市土地产权 摇摇制度研究	(源)
摇摇第一节摇摇土地产权的涵义	(源)
摇摇第二节摇摇我国城市土地产权制度：变化及评价	

.....	(源苑)
摇第三节摇中国农村土地产权分析	(缘缘)
摇第四节摇关于我国城市土地产权制度改革的 摇思路	(缘怨)
第四章摇我国城市土地资源配置机制与效率	
摇分析	(远猿)
摇第一节摇市场、计划配置与土地利用效率标准	(远源)
摇第二节摇我国城市土地行政配置体系	(远远)
一、国民经济计划体系和土地利用计划	(远远)
二、城市规划	(远怨)
三、土地行政管理体系	(苑园)
摇第三节摇我国城市土地资源的市场配置机制 ...	(苑缘)
一、计划体制下的“ 土地市场 ”	(苑缘)
二、改革后的土地市场	(苑远)
三、小结	(苑园)
摇第四节摇中央、地方(城市) 政府、企业博弈 摇分析与土地配置	(愿猿)
一、计划体制下各方博弈和土地配置	(愿猿)
二、双轨体制下的各方博弈与土地配置	(愿源)
摇第五节摇实现计划机制与市场机制有机结合： 摇结论与建议	(愿远)
第五章摇我国城市土地利用效率实证分析	(愿怨)
摇第一节摇城市用地规模状况	(愿怨)
摇第二节摇我国城市用地效率总体分析	(怨猿)

摇摇第三节摇摇我国城市内部用地结构效率分析	(摇摇猿)
摇摇第四节摇摇建立我国城市土地高效利用的机制 摇摇	(摇摇猿)
第六章摇摇北京市城市土地利用变化与政策建议 摇摇	(摇摇苑)
摇摇第一节摇摇历史回顾：土地使用制度改革前的 摇摇北京市城市土地利用	(摇摇苑)
摇摇第二节摇摇土地使用制度改革推动下的土地利用 摇摇变化	(摇摇园)
一、建成区建设用地规模及分类结构变化	(摇摇园)
二、北京市城市土地空间结构变化	(摇摇苑)
摇摇第三节摇摇关于促进北京市城市土地高效利用的 摇摇建议	(摇摇愿)
第七章摇摇城市化与我国土地的可持续利用	(摇摇缘)
摇摇第一节摇摇我国的城市化：理论、现实与发展 摇摇趋势	(摇摇缘)
一、城市化过程的理论描述	(摇摇缘)
二、我国城市化进程分析	(摇摇苑)
摇摇第二节摇摇对土地利用可持续性的认识	(摇摇圆)
一、影响可持续性发展的经济因素	(摇摇圆)
二、城市化、耕地保护和土地的可持续性利用 ...	(摇摇缘)
三、对我国城市化与耕地保护的理论分析	(摇摇愿)
摇摇第三节摇摇实现我国土地可持续利用的对策和 摇摇建议	(摇摇员)

作者在博士生期间发表的主要论文和参加或主持的

摇研究课题.....	(员缘)
作者在博士后期间发表的主要论文、专著和参加 摇或主持的研究课题	(员苑)
作者在近期发表的主要论文和参加或主持的 摇研究课题.....	(员员)
后摇记	(员猿)
参考文献	(员缘)

插图和附表

图 圆员 摇土地市场的均衡和地租的决定	(圆)
图 圆圆 摇杜能的单一作物农业区位模型	(圆)
图 圆 摇两种作物的生产地带边界	(圆)
图 圆源 摇预算约束下消费者在复合商品和土地之间的 摇均衡配置	(圆)
图 圆缘 摇土地消费与距离之间的关系	(猿)
图 圆 摇工人的竞标地租函数	(猿)
图 圆 摇运类消费者的地租梯度	(猿)
图 圆愿 摇单中心的城市土地利用模式	(猿)
图 缘员 摇员愿~ 员愿年我国城市人均城区面积变化	(怨)
图 缘圆 摇我国城市内部土地利用结构现状	(员缘)
图 缘 摇员愿~ 员愿年我国城市用地结构变化	(员)
图 远员 摇不同时期北京城市建设分布图 (员缘~ 员愿年) 摇	(员)

图 1-1 1995年北京建成区土地利用结构	(1-10)
图 1-2 1995~1998年北京市建成区土地利用结构变化	(1-11)
图 1-3 北京市 1995~1998年建设用地分类结构变化	(1-12)
图 1-4 北京市建设用地比例现状 (1998年)	(1-13)
图 1-5 北京市地均 GDP产出分布和排序	(1-14)
图 1-6 北京市人口密度分布排序	(1-15)
图 1-7 北京市地均从业人员分布和排序	(1-16)
表 1-1 我国城市土地产权制度演变一览表	(1-17)
表 1-2 我国农地产权制度演变与经济效率	(1-18)
表 1-3 土地利用分类及编号	(1-19)
表 1-4 城市用地分类表	(1-20)
表 1-5 我国城市土地市场结构	(1-21)
表 1-6 1995年全国国有土地使用权有偿出让方式分省 摇情况	(1-22)
表 1-7 改革开放以来我国城市规模与土地面积变化 ...	(1-23)
表 1-8 我国主要城市人均土地占用情况 (1998年)	(1-24)
表 1-9 国外部分城市人均土地情况 (1998年)	(1-25)
表 1-10 我国分地区城市人口密度状况和建筑容纳能力 摇排序	(1-26)
表 1-11 我国主要城市地均产出表	(1-27)
表 1-12 国外部分城市工业用地产出效率	(1-28)
表 1-13 1998年我国主要城市用地结构现状	(1-29)
表 1-14 国外城市工业用地比例	(1-30)

表 缘园 摇 员愿~ 员愿年我国城市建设土地利用结构演变	(员员)
表 远员 摇 员愿~ 员愿年北京城市面积和建成区面积变化	(员员)
表 远圆 摇 员愿~ 员愿年北京市城市建设土地利用结构 摇演变	(员圆)
表 远猿 摇 按行政区划分类的北京市土地利用现状 摇 (员愿年)	(员圆)
表 远源 摇 北京市用地分类表	(员圆)
表 远缘 摇 北京市出让国有土地使用权基准地价表	(员圆)
表 苑员 摇 改革开放以来我国城市化发展进程	(员愿)
表 苑圆 摇 发达国家城市化初期和中期阶段发展速度的 摇比较	(员愿)
表 苑猿 摇 我国城市化与工业化程度对比	(员员)

