

城市发展与土地资源利用09城市规划师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/645/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9F\\_8E\\_E5\\_B8\\_82\\_E5\\_8F\\_91\\_E5\\_c61\\_645987.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022__E5_9F_8E_E5_B8_82_E5_8F_91_E5_c61_645987.htm)

[提要] 本文针对我国城市发展和土地资源利用状况，着重论述了城市持续发展和土地资源合理利用两者之间值得人们注意和应该深思的几个问题。[关键词] 城市用地；土地资源；持续发展 经济发展是人类永恒的主题，而土地资源又是人类生存不可脱离的物质基础，发展与土地利用之间相互制约，又相互依存，这个问题在我国长期以来没有得到解决。改革开放以来，各种资源按照市场经济规律重新组合，短缺的土地资源如何得到合理高效利用，如何与城市持续发展相协调，便成为当前经济生活中的主题。然而，随着我国经济持续快速发展和城市规模的不断扩大，土地资源利用问题也日益突出，很值得人们思考。

1.城市发展规模与土地利用 城市对土地的需求，本质上是为实现城市经济和社会发展目标的需求。城市规划就是为了实现这一需求，作为政府行为，加强对土地的利用和管理。随着我国城市化水平的不断提高，城市人口增长需要相应的土地供应，从而占用部分耕地，这是符合经济发展规律的。同时，按照城市用地增长弹性系数(城市用地增长率/城市人口增长率)，适当留有发展预留地也是符合城市发展规律的。但是，在符合客观规律的前提下，盲目扩大占地规模，把城市的合理发展不适当地变成乱占耕地，应予以纠正。具体表现有：

1.1城市占地规模过大。 城市规模的扩大是城市发展的重要标志，由于在规划理论和实践上都未能给出城市规模极限，片面强调城市的集聚效益，结果误导城市发展靠规模

扩大来实现。如，广东省某地区1993年已有和新征城乡建设用地为6000km<sup>2</sup>，加上开发区用地共7000km<sup>2</sup>，相当于1990年(1724km<sup>2</sup>)的4倍。这说明一些城市(尤其城镇)不合理的扩大规模。

1.2人均占地面积偏大。我国31个特大城市人均占地面积1986年为73.66 m<sup>2</sup>，1996年为97.49 m<sup>2</sup>，其中包头、兰州和唐山三市人均面积分别高达174.27、152.96和144.99 m<sup>2</sup>。尽管有专家认为，与国外一些人口规模相同城市比较，我国人均城市建设用地现状水平很低(101 m<sup>2</sup>)，但也建议，在2010年城市总规修编中，仍应按照国家《城市用地分类与规划建设用地标准(1990)》为指导，维持人均100 m<sup>2</sup>用地标准，是符合国情和适应城市持续发展与土地合理利用的。

1.3城市用地增长速度大大超过人口增长。1985-1992年，全国城市建成区面积增加了64%，年均递增6.39%；同期非农人口增加了41%，年均递增4.39%，用地增长弹性系数为1.46，据有关方面研究，用地增长弹性系数在1.12时比较合理)。而上述31个特大城市1991-1996年弹性系数平均值高达5.30，其中哈尔滨和兰州分别为19.39和11.56。

## 2.城市发展与土地利用效率

综观人类利用土地的历史进程，城市发展从乡村变化为城市，实质就是土地利用效率从外延式向内涵式进化的社会过程。城市土地利用效率可分为两个层次：反映整体配置水平的结构效率和体现个体使用水平的边际效率。从近几年城市的快速发展和基础设施的大规模建设来看，两个层次上普遍存在着利用效率不高的现象。

### 2.1城市土地低效利用。来源

：www.100test.com 城市空闲土地利用潜力巨大。如上海市市区人均占地42.9 m<sup>2</sup>，仅工业和仓储用地还有20 km<sup>2</sup>可再开发利用。据对12个城市(含上海)调查，建成区内空闲地平均占

建成区面积的17%以上，全国668个城市(1998年底)建成区21347.2km<sup>2</sup>，空闲土地按10-15%计，用地潜力有2135-3202km<sup>2</sup>，设人均用地100 m<sup>2</sup>，可安排人口2135-3202万。旧城改造潜力也很大。如株洲市旧城需改造面积有7km<sup>2</sup>，占建成区的12.3%；淄博市为11.24km<sup>2</sup>，占建成区的10.7%；锦州市经过十几年的旧城改造，仍有近10km<sup>2</sup>需改造，约占建成区的20%。又如青岛30家企业空闲土地达114.2 hm<sup>2</sup>，占企业用地总量的50%还多。

2.2城市土地闲置浪费。广义的城市土地闲置指：取得土地使用权后，未及时对土地加以利用，或土地利用率未达到规定要求，致使土地处于未被利用或利用不充分状态；各种非法批地所造成的闲置状态，如越权批地造成的；未经批准，已圈占了土地，但未征或未用或利用不充分所造成的等。大规模的集中占用土地和违法滥用土地，不仅远远超出了经济建设的正常需求和实际可能的开发能力，而且是外延发展、粗放经营，以牺牲大量土地资源为代价的。

2.3城市住宅问题带来的困惑。来源：考试大经过20年的迅猛发展，城镇居民人均居住面积从1978年的3.6m<sup>2</sup>跃进到8.8m<sup>2</sup>。有关资料表明，1998-2000年平均每年住宅潜在需求近6.2m<sup>2</sup>，而我国现在每年的竣工量远远不能满足潜在需求！但在城镇大量缺房的同时，商品房则严重滞销，1997年空置房面积达7083万m<sup>2</sup>。如此无效供给过剩与有效供给不足的共存，造成的原因尽管很多，但住宅空置等人为因素加剧住宅开发用地的浪费。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)