

学校编码: 10384

分类号\_\_\_\_\_密级\_\_\_\_\_

学号: 200306037

UDC \_\_\_\_\_

厦 门 大 学  
硕 士 学 位 论 文

构建我国城市土地精明增长利用机制探析

Study on Smart Growth in Urban Land Use in China

作者姓名: 孙丽梅

指导教师姓名: 王玉琼教授

专业名称: 行政管理

论文提交日期: 2006年1月

论文答辩时间: 2006年6月

学位授予日期:

答辩委员会主席: \_\_\_\_\_

评 阅 人: \_\_\_\_\_

年 月

# 厦门大学学位论文原创性声明

兹提交的学位论文，是本人在导师指导下独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考的其他个人或集体的研究成果，均在文中以明确方式标明。本人依法享有和承担由此论文产生的权利和责任。

声明人（签名）：

年 月 日

# 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人完全了解厦门大学有关保留、使用学位论文的规定。厦门大学有权保留并向国家主管部门或其指定机构送交论文的纸质版和电子版，有权将学位论文用于非赢利目的的少量复制并允许论文进入学校图书馆被查阅，有权将学位论文的内容编入有关数据库进行检索，有权将学位论文的标题和摘要汇编出版。保密的学位论文在解密后适用本规定。

本学位论文属于

- 1、保密（ ），在 年解密后适用本授权书。
- 2、不保密（ ）。

（请在以上相应括号内打“√”）

作者签名：

日期： 年 月 日

导师签名：

日期： 年 月 日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## 内 容 摘 要

城市土地是人类生产生活最基本的自然资源，利用得合理与否直接影响城市经济的发展、生态环境质量及所承载的人口数量。本文采用文献资料法、对比分析法、实证研究法及案例分析法，试图对我国城市土地利用的精明增长角度进行全面、深入和系统的探讨，以期对中国城市土地的高效和集约利用作出有价值的思考。全文主体共分为三大部分：

第一部分：从 20 世纪 50 年代的席卷西方国家的城市蔓延出发，引出著名的城市规划理论——“精明增长”理论，并提出其概念、原则及其与城市土地利用模式转变之间的关系，接着阐述国外精明增长的实践经验，列举美国的精明增长的政策和法规、英国的环城+绿带、中北欧的轴向拓展模式，并从中得出几点有益的启示。

第二部分：结合中国的现实，将精明增长理念与中国的城市土地利用相结合。首先，对我国城市土地利用的发展进程进行回顾；其次，阐述中国城市土地利用的现状，引出我国目前城市土地利用方面存在的问题并找出原因。最后，指出精明增长是中国城市土地高效利用的核心，并对中国城市土地利用提出几点应对措施。

第三部分：将厦门市的生态城市建设作为一个实例进行研究。首先，分析厦门建设生态型城市的必要性和包涵的内容。其次，从厦门市的实际情况出发，提出厦门市精明增长土地利用的内容。

结语：强调城市土地的精明增长利用尤其是建设一个优美、健康、充满活力的城市，需要政府、公众和社会的共同努力。

**关键词：**土地利用；精明增长；生态型城市

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## Abstract

Urban land is the most basic natural resource in our life. Whether using reasonably or not will have an effect on the development of the urban economy, environment, and the population born. For expecting to do some valuable research and draw a conclusion on the efficiency and smart growth in land use in China, this paper applies various research methods, including method of document, method of comparing analysis, method of substantial evidence and method of case analysis and so on, trying to analyze and study the smart growth in land use in China comprehensively, systematically and thoroughly. The paper mainly consists of three bodies.

In the first part, starting from the urban sprawl beginning from 1950 ages in western countries, the author educes the most famous new planning theory, Smart Growth, and then introduces the conception, principles of smart growth. Then based on this, the author states the relationship between smart growth and the transit of the mode in land use. With the purpose of drawing useful lessons, the author gives some practical cases on smart growth in western countries, including some policies and rules of smart growth in USA, green belt in England, and the spread along the axis in the west and middle of Europe.

In the second part: from the start of the realities in China, the author combines the theory of smart growth with the practice in China. Firstly, the author reviews the history of urban land use in China, and then states the status of urban land use in China, introduces the existing problems in urban land use, and points out the causes. Finally, the author draws a conclusion that smart growth is the core of urban land use efficiently in China, and then gives some measures taken in urban land use in China.

In the third part: the emphasis of studying lies in the construction of ecotypic city in Xiamen. The author considers Xiamen as a practical case. Firstly, the author indicates that it is necessary to construct ecotypic city in Xiamen, and states the contents of construction. Secondly, starting from the facts in Xiamen, the author points out smart growth should be the way of land use in Xiamen, and states the contents of smart growth in land use of Xiamen.

The conclusion emphasizes the basic view of the whole paper again, and point out urban land use is the key in the process of city development. All people should make great efforts to finish it.

**Key words:** land use; smart growth; ecotypic city

厦门大学博硕士学位论文摘要库



# 目 录

前 言.....	1
一、精明增长理念与城市土地利用模式转变.....	3
(一) 精明增长理念的提出、含义与原则.....	3
(二) 精明增长理念与城市土地利用模式转变.....	6
(三) 国外精明增长实践.....	12
二、构建我国城市土地精明增长利用机制.....	18
(一) 我国城市土地利用的发展历程.....	18
(二) 我国城市土地利用现状及成因.....	19
(三) 构建我国城市土地精明增长利用机制.....	24
三、实证分析——以厦门生态型城市构建中的土地利用为个案.....	31
(一) 生态型城市与精明增长理念的应用.....	31
(二) 厦门生态型城市的构建与土地利用模式的转变.....	32
结 语.....	39
参考文献.....	40

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## Contents

<b>Foreword</b> .....	<b>1</b>
<b>Part 1, Smart Growth and transformation urban land using mode</b> ....	<b>3</b>
1.1 The introduction, meaning and principles of Smart Growth .....	3
1.2 Smart Growth and transformation urban land using mode.....	6
1.3 The practice of Smart Growth in western country .....	12
<b>Part 2, How to construct urban land using mechanism of smart growth in China</b> .....	<b>18</b>
2.1 The history of urban land use in China .....	18
2.2 Status and causes of urban land use in China .....	19
2.3 How to construct urban land using mechanism of smart growth in China .....	24
<b>Part 3, Demonstration analysis—land use in the construction of ecotypic city in Xiamen</b> .....	<b>31</b>
3.1 Ecotypic city and the use of smart growth.....	31
3.2 The construction of ecotypic city and transformation of land using mode in Xiamen.....	32
<b>Conclusion</b> .....	<b>39</b>
<b>References</b> .....	<b>40</b>

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## 前 言

工业化时期，由于城市人口及设施的迅速聚集，城市空间迅速突破中古时期建成区的界线，向外高密度蔓延式增长。19 世纪末到 20 世纪初，电气化及大规模生产的出现，尤其是小汽车的进一步普及、高速公路的修建，使美国率先出现城市郊区化的趋势。第二次世界大战后，这种郊区化趋势成为西方发达国家的一种普遍现象，由工业化时期市区边缘的高密度蔓延转变为 20 世纪城市郊区低密度扩展。这种以低密度平房和小汽车交通为主体的近郊发展给城市带来了交通拥塞、空气污染、内城破坏，及城市土地低效利用等问题。20 世纪 80 年代，西方社会开始关注由此带来的各种环境问题及其经济社会后果，认为“以小汽车为导向的交通方式、低密度的城市扩张，这种城市蔓延方式是一种不可持续增长方式”。因此，西方发达国家都纷纷倡导城市的集约型增长，并采取一定的政策措施来控制“城市蔓延”。城市蔓延最严重的美国，由此提出了精明增长的城市发展策略，主张城市土地由蔓延变成集约。其他西方国家也纷纷实践，针对城市的过度郊区化采取一系列措施，如英国的新城+绿带计划、中北欧的轴向扩展规划。

我国人多地少，人均耕地仅为美国的 1 / 15，全球平均的 1 / 4。1996 年底我国耕地第一次详查结果是 19.51 亿亩，到 2003 年底统计结果为 18.51 亿亩。7 年之内，全国耕地净减少 1 亿亩，占全国耕地总量的 5%以上。虽然耕地减少总量主要是因为生态退耕、农业调整等因素造成，建设用地不是我国耕地减少的主要原因，但今后三十年，是我国城市化保持高速化发展的关键时期，城镇建设和经济发展将不可避免地占用一部分耕地，如失控就将危及我国的粮食安全。目前，在中国的城市化进程中已出现大量土地闲置，城市边缘区、开发区土地低效使用等种种问题，如何避免走西方城市化进程中所走过的弯路，利用精明增长理念，构建中国城市土地高效利用机制，寻求可持续发展的土地利用模式，已成为一个重要的课题。换句话说，应该尽快调整策略，抛弃以外延扩张为主的粗放式发展，向以内涵增长为主的集约式发展转变，提升城市功能，促进能源、资源的高效利用。显然，我国人口相对土地资源的压力更大。因此，在市场经济的背景下，积

极探索符合国情的土地利用强度、适宜规模尺度和空间形态具有重要意义。本文从“精明增长”理念所暗含的可持续发展思想出发，在借鉴西方城市发展的有益经验和实践的基础上，力图对中国城市化进程中的城市土地利用模式及运行问题进行系统、深入的分析 and 探讨，并得出富有意义的结论。

厦门大学博硕士论文摘要库

## 一、精明增长理念与城市土地利用模式转变

### （一）精明增长理念的提出、含义与原则

面对二战后“城市蔓延”所造成的一系列社会、经济后果，“精明增长”理念作为一种新的城市发展战略逐渐被人们所认可。

#### 1. 精明增长理念（smart growth）的产生

工业化时代的到来破坏了农业经济时代形成的较为稳定的城市结构形态，使人口及工业疯狂聚集，形成了高密度集中式单中心城市结构。随着工业经济的纵伸发展，以及小汽车的普及和公路规模建设，使 19 世纪的高密度的资本主义城市，变为 20 世纪的低密度的郊区化城市。二战后，这种郊区化趋势成为西方发达国家的一种普遍现象，尤其是在 70 年代之后，小汽车主导的交通方式极大程度上加剧了就业、居住低密度扩散，这种人口及设施的广域扩散，被称为“城市蔓延”（Urban Sprawl），以区别于正常意义的郊区化。较为典型的美国式的城市蔓延多以高速公路为依托，形成“点”与“线”构成的城市外部空间结构，即由许多区、邻里及建筑综合体形成的非连续的模式，它具有可延伸性，在“点”“线”组成的区域内，存在着建筑服务设施和相互分离的次级开发，就像拼马赛克一样，常常由片段拼成城市区。相邻的每一片段都是相对完整的，它们的连结和整体性都很弱。<sup>①</sup>这种因新开发用地在城市外围跳跃式、散点型的扩散，使传统的“城市建成区”越来越淡化，边缘界线日益模糊不清，无法明确划分，其城市平面形态已不能用线状、团状、放射状等传统形态划分办法来归纳了，有人称之为新的“星云”状城市形态。

城市蔓延以高速公路为依托，吞食农田、牧场、森林，影响生态环境。由于新区吸引了原中心城的居民外迁，并减少了中心城的就业机会，故影响了中心城的税收及公用服务水平。一方面，中心城里原有的市政服务设施空置而未能充分利用，另一方面，大量的社会资源又流向新区，重复建设公路，上下水道等市政设施，让全社会付出代价。

<sup>①</sup> 黄亚平：《城市空间理论与空间分析》，南京：东南大学出版社，2002 年版，第 151 页。

美国经济学家与城市学家安东尼·道斯(Anthony Downs)在其所著的《美国都市的新景象》(*New Visions for Metropolitan American*)一书中对美国这种无限制低密度增长模式的缺陷归纳为下述六个方面:产生了过量的出行;缺乏支付得起的住房;无法公正地为基础设施融资;无法解决整个大城市地区与其组成部分之间的利害冲突;不能强迫人们为其造成重大社会负担的行为付出代价;占用过多的空地。

近年来国外城市增长策略发生了深刻的转变,而且已经形成了这样的舆论:紧凑型城市形态最具可持续性。例如在以发达的小汽车交通而闻名的美国,城市增长正在向填充式开发(infill)、紧凑化发展(compact development)的方向转变。“精明增长”理念正是对这种思路系统的归纳总结。

## 2. 精明增长的含义

在90年代中期,精明增长的术语出现。它首先源于民众对蔓延问题的关注、开放空间的消失、农业用地减少及土地使用和运输政策之间的分离。“精明增长”的目标是通过规划紧凑型社区,充分发挥已有基础设施的效力,提供更多样化的交通和住房选择来努力控制城市蔓延。<sup>①</sup>“精明增长”强调必须在城市增长和保持生活质量之间建立联系,在新的发展和既有社区改善之间取得平衡,集中时间、精力和资源用于恢复城市中心和既有社区的活力,新增加的用地需求更加趋向于紧凑的已开发区域;“精明增长”是一项将交通和土地利用综合考虑的政策,促进更加多样化的交通出行选择,通过公共交通导向的土地开发模式将居住、商业及公共服务设施混合布置在一起,并将开敞空间和环境设施的保护置于同等重要的地位。<sup>②</sup>

“精明增长”理念的核心包括:(1)用足城市存量空间,减少盲目扩张。加强对现有社区的重建,重新开发废弃、污染工业用地,以节约基础设施和公共服务成本,保护空地;(2)土地混合使用。城市建设相对集中,密集组团,生活和就业单元尽量混合,拉近距离,少用汽车,步行上班,步行上学;(3)提供多样化的交通选择方式。优先发展公共交通,鼓励自行车、步行;(4)住房

<sup>①</sup> “海外信息速递”,载于《国外城市规划》,2003年第1期,第32页。

<sup>②</sup> Geoff Anderson: Why Smart Growth: A Primer, (<http://www.smartgrowth.org/about/overview.asp>), 1998年7月。



Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库