

# 基于土地集约利用的城市精明增长研究

徐 慧<sup>1</sup>, 曾 伟<sup>2</sup>

(1. 云南财经大学 会计学院, 云南 昆明 650221; 2. 昆明学院 经济学院, 云南 昆明 650214)

**摘要:**在当前我国面临土地资源稀缺的紧迫现实情况下,被扭曲的“城市经营”所导致的无序“城市蔓延”进一步加剧了我国耕地资源的流失。遏制无序“城市蔓延”最有效的理论政策工具就是旨在实现土地集约利用的“城市精明增长”。其实施的关键在于:通过引入城市增长边界控制城市增长总量;通过规范政府“制度行为”提高城市增长强度;通过完善城市土地相关制度增进城市增长效益。

**关键词:**城市管理;土地资源;城市土地;集约利用;城市精明增长

**中图分类号:**F293.22 **文献标识码:**A **文章编号:**1674-5639(2017)01-0069-07

**DOI:**10.14091/j.cnki.kmxyxb.2017.01.010

## On Urban Smart Growth Based on Urban-land Intensive Utilization

XU Hui<sup>1</sup>, ZENG Wei<sup>2</sup>

(1. Accounting School, Yunnan University of Finance and Economics, Kunming, Yunnan, China 650221;

2. Economics School, Kunming University, Kunming, Yunnan, China 650214)

**Abstract:** Under the present urgent circumstances of the scarce land resources in China, unordered urban sprawl from distorted urban management aggravates further the loss of farmland. The most effective theoretical policy to restrain unordered urban sprawl is urban smart growth for achieving intensive land utilization, for which the key implementation are controlling the amount of urban growth by UGB, increasing the intensity of urban growth by regulating systematical behavior from government and improving urban growth benefit by perfecting relevant urban land system.

**Key words:** urban management; land resources; urban land; intensive utilization; urban smart growth

伴随我国经济进入“新常态”,如何减少城市化发展对土地资源产生的破坏影响,这是我国当前以及未来城市发展进程中必须面对的一个难题。在美国等西方国家,旨在实现城市集约、可持续发展的城市精明增长思想蓬勃兴起,并在城市管理实践中取得了成功。有鉴于此,本文首先阐释我国土地资源稀缺的紧迫现实和“城市经营”被扭曲所加剧的“城市蔓延”现象,其次进而论述应构建旨在实现土地集约利用的城市精明增长,最后从城市增长总量、城市增长强度以及城市增长效益等三个方面对如何实现基于土地集约利用的

城市精明增长提出对策建议。

### 一、我国土地资源稀缺的紧迫现实

当前我国城市发展面临人口增长、城市扩张与土地资源限制、用地价格上涨的矛盾压力。如果这个矛盾得不到很好地解决,就会对我国未来城市发展形成重大瓶颈。

#### (一)耕地资源流失严重

“人多地少”是我国的基本国情。人口增长、耕地减少对于我国这样一个以不到世界10%的耕地

收稿日期:2016-10-13

**作者简介:**徐慧(1984—),女,云南昆明人,博士,讲师,主要从事管理经济研究;曾伟(1978—),男,湖南湘潭人,教授,经济学博士、博士后,主要从事城市经济学、土地经济研究。

要养活占世界 21% 人口的国家来说,其形势极其严峻。以牺牲宝贵的耕地资源换取城市发展的势头如果不被遏制,中国乃至世界粮食的安全未来都将有可能面临严重威胁。

随着城市化进程的加快以及社会经济的快速发展,我国区域土地利用结构正发生着显著变化,土地利用矛盾日益突出。根据统计资料显示,2000 年由于城市数量大量增加和现有城市规模急剧扩张造成的我国耕地流失占到我国全部耕地流失总量的 18.5%,是造成耕地流失的第二位致因,而到了 2013 年我国耕地面积减少了 35.47 万  $\text{hm}^2$ ,其中建设用地占用的耕地就达到 21.96 万  $\text{hm}^2$ ,所占比重竟达 61.91%,城市用地扩张已成为造成我国耕地资源流失的第一位因素。

## (二)城市用地扩张加剧

与耕地资源稀缺形成鲜明对比的是城市用地的急剧扩张。20 世纪 90 年代之后,我国进入到以工业化推动为主导的城市化加速发展阶段,加之诸如户籍政策放开、城乡二元经济差距扩大以及对城市更高经济收入和生活设施更加便利的追求等原因,导致我国每年约有 1000 万的新增城市人口。城市人口的快速增长带来城市用地需求增加,进而导致我国城市用地的急剧扩张。

然而,城市用地急剧扩张并非仅源于城市用地需求的增加,它还源自于低下的城市用地效率。经过计算,自 2000 年到 2013 年的 14 年间,我国城镇人口增长了 59.3%,而城市建成区面积则增长了 113.27%,两者之间的增长率之比达到了 1:1.91。这远远超过国际上 1:1.12 的合理水平,尤其是一些大城市的城市用地增长弹性系数竟达到了 2 以上。这足以表明我国城市用地效率的低下。从某种意义上讲,城市土地利用的低效率导致了城市用地急剧扩张为特征的城市外延式增长。除了城市发展对城市用地的客观需求之外,地方政府扮演积极角色的“人为需求”也是导致我国城市用地扩张的重要原因。近些年来,地方政府所主导的开发区建设、大学城建设、基础设施建设以及房地产开发等城市建设热潮,在改善城市人居环境、推动教育事业发展和促进城市现代化的同时,也导致我国城市用地规模的过度扩张。

## 二、在我国被扭曲的“城市经营”

### (一)什么是“城市经营”

进入 21 世纪,我国城市化的快速发展要求城市政府更多、更加有效地提供城市基础设施、创造更加优美的城市环境以及增加更加人性化的城市服务,城市政府日渐意识到应改变传统行政式的城市管理模式,采用新型城市管理模式以应对城市发展诉求,由此“城市经营”在我国悄然兴起。寻根溯源,“城市经营”译自英语中的“urban management”。它是对传统行政式城市管理的替代,是“管理主义”在城市管理中的体现。

20 世纪 70 年代之后,面对城市发展中日益凸显的政府财政入不敷出、政府所提供的公共产品供给质次价高和管理效率低下等问题,西方发达国家开展了“城市经营”的实践。<sup>[1]</sup>“城市经营”的实质是旨在通过“供给服务”和“生产服务”职能的相分离,以市场化手段提高城市管理效率。<sup>[2]</sup>它以转让出售、合同承包、特许经营、财政补助、取消或是放宽准入限制等“国退民进”的方式,将供水、供电、供气、通信以及废水废物处理等市政公用事业从城市政府职能中剥离出来,交由独立法人进行管理经营,而对于大型城市基础设施的建设,则通过股权、债权融资等方式来进行。“城市经营”实践既缓解了城市政府的财政压力,也提高了公共产品的供给有效性。

### (二)在我国被扭曲的“城市经营”

近年来,“城市经营”被我国很多城市的政府奉为神灵,广泛应用。然而,这种“城市经营”并非是 managing for city 而是 operation of city。它日益被扭曲为一种追求经济效益的企业化经营。要经营势必讲求经济效益,于是某些城市政府为追求自身效用最大化,就出现了无节制圈地、卖地,获取巨额利差,过度征地拆迁损害民众利益,盲目拔高城市定位,追求“国际城市”,过度投资致使财政入不敷出,以及恶性竞争且不惜代价招商引资等扭曲行为。这些扭曲的“城市经营”行为使得近年来我国的城市发展面临日渐增多的突出矛盾和问题。例如政府、企业和居民在城市增长过程中的利益协调问题,城市经济增长导致的城市空间无序扩张问题,历史景观与

传统文化在城市发展中的衰微问题,城市发展带来的城中村和城郊农民身份转换以及社会心理适应问题,城市规划对城市增长的指导失灵问题,等等。然而,除此之外,还有一个值得我们注意的重要问题——“城市经营”所引致的“城市蔓延”对我国土地尤其是耕地资源所产生的破坏性利用问题。所谓“城市蔓延”是指城市空间快速且低密度的过度扩张。在我国,城市蔓延主要表现为“摊大饼”式的城市空间快速扩展,而这恰恰是导致我国城市用地急剧扩张、耕地资源严重流失的重要根源。而遏制这种城市蔓延从理论上讲最为有效的政策工具就是实行“城市精明增长”。

### 三、基于土地集约利用的“城市精明增长”

#### (一)“城市精明增长”的内涵

Parris N. Glendening 于 1997 年首次明确提出“城市精明增长”的概念。它是一种旨在通过组合城市土地使用功能、限制城市增长边界、提高土地利用效率、保护耕地与生态环境用地、提供多样化的交通工具选择、加强对现有城区改造等方式,解决有限土地资源约束下城市增长产生的社会经济与资源环境问题,并最终让城市实现协调、可持续发展目标的城市管理思想。<sup>[3]</sup>

城市精明增长的内涵包含四个方面:

##### 1. 实现城市空间紧凑成长

城市精明增长思想源于城市规划者对城市蔓延所形成的诸多负面影响的反思。这些负面影响主要包括无约束、低密度跳跃式的城市无序蔓延导致大量农业用地、生态用地被侵占,城市生产、生活产生大量废弃物、污染物排放,废弃旧城区公共基础设施而在城市外围进行重建带来高额的经济成本和资源浪费,以及分割式的土地开发而非减少城市交通距离的混合式的土地利用,等等。有鉴于此,城市精明增长提出混合式多功能的利用城市土地、规划紧凑型的城市社区、建筑垂直紧凑式设计等实现原则。

##### 2. 促进资源与环境保护

城市建设用地不断增加尽管能够促进地方经济发展,但城市无止境的空间扩展势必会损害城市生态效益。这种损害是以后代人的补偿为代价的。因此,城市精明增长提出保护自然资源和提升环境质

量的实现原则,以此保护城市内部及其外围耕地、绿地、湿地等具有重要资源与环境价值的土地,避免它们被挤占、被破坏。

##### 3. 促进城市经济良好运行

城市精明增长将焦点放在城市基础设施上,强调在保持城市基础设施供求平衡的前提下实现可持续的基础设施建设。城市精明增长的一个重要初衷就是试图建立一种城市政府通过合理有效利用财税收入方式,引导城市实现长期稳定的发展,同时对城市建设中城市蔓延带来的基础设施建设过度投资加以遏制。因此,城市精明增长要求充分发挥已有基础设施的效力,强化对现有城市社区的开发和利用。

##### 4. 提高城市居民生活质量,使其更适宜居住

城市的快速增长会使其居民实际工资降低而房租上升,同时分散、低密度的城市开发模式会让城市交通距离增加,居民通勤成本提高。完善的公共设施和服务能促使人们产生到城市居住和工作的愿望,而简陋破旧的公共服务设施以及拥堵的城市交通则不能被居民所忍受。因此,城市精明增长提出了住宅尺寸和样式应满足城市不同阶层居民的需求,创造个性化和富有吸引力的居住场所并构建步行式社区,提供更加多样化的交通和居住选择,以及建立多样化的城市交通工具选择等要求。

#### (二)土地集约利用与城市精明增长

##### 1. 城市精明增长属于可持续发展的范畴

作为一种城市管理理论工具,城市精明增长旨在努力实现以下六个方面的目标:一是对城市土地的集约化利用;二是提高对已有城市土地的循环利用;三是让城市建筑的变化有助于城市协调性发展;四是促进城市和谐,增进社会情感;五是促进人与自然的和谐相处;六是以公众的力量维护和增强城市发展的可持续性。

由此可见,城市精明增长并非是将“土地保护”与“经济发展”相对立,而是既充分考虑城市建设发展对土地开发和利用的诉求,又同时承认人与自然的的不同需求。因此,城市精明增长是对资源和环境利用与保护并重的城市增长框架,它属于可持续发展的范畴。

##### 2. 城市精明增长属于一种管理思维

伴随城市精明增长在理论和实践中的不断发

展,它已逐步成为许多西方国家促进城市实现健康可持续发展的一种管理范式。在管理理念上,城市精明增长讲求在社会平等、生态公平的前提下,通过协调政府、企业、居民等各利益主体,采用市场机制和法律法规,使城市在适度人口规模下,让包括土地在内的资源环境得到合理利用,并最终促进城市向科学、可持续的方向发展。在管理对象上,城市精明增长的核心关键词之一是“协调”,即对那些超越了地方范畴的问题,需通过城市区域中不同层级管理主体从区域性协调的层面加以解决。例如,美国就在大都会区域层次上建立了规划机构,而我国由于缺乏在区域层面上的协调,尤其是缺乏有效的协调手段,造成地区内部以及地区之间的以邻为壑及恶性竞争,这在“以地引资”的工业建设、园区建设的城市用地供给上表现尤为突出。在管理方式上,城市精明增长采用行政法规与市场经济手段并重的管理方式,例如通过制定相关区划法规对耕地、森林、生态等实施保护,通过建立“土地信托基金”等方式,利用经济手段对无序城市蔓延加以控制。

3. 城市精明增长与土地集约利用的交叉并融

城市土地集约利用最初是指通过增加土地投资以获得更多经济产出的城市土地开发和经营模式。之后这一概念的内涵不断扩展。具体地,它试图努力提高城市土地利用效率,使城市土地利用与开发能带来最大化的经济效益;积极协调城市所在区域范围内由于土地开发与利用带来的各种矛盾和问题;将挖掘城市土地潜力与显化城市级差地租以及改革城市土地制度相结合,让城市土地配置与城市土地产出效益结合起来;等等。此外,在城市土地集约利用的目标范畴中还纳入了环境生态与社会效益。

由此可见,控制无序的城市蔓延、实现城市可持续发展是城市土地集约利用的要旨所在。这与城市精明增长的目标所指是相似的。事实上,城市精明增长和城市土地集约利用都将城市看作是一个复杂系统,只有当城市增长形态和对土地的利用方式能促进城市系统中社会、经济、环境等要素良性协调发展时,城市可持续发展才能实现。城市精明增长与土地集约利用两者之间的比较详见表 1。

表 1 城市精明增长与土地集约利用之比较<sup>[4]</sup>

	城市精明增长	土地集约利用
概念	促进城市尤其是城市中心区的重新发展,保护农地,限制对城郊土地的大规模开发,提升城市密度,采用功能混合的城市用地布局,全面完善城市公共服务设施,增强城市的宜居性	通过增加土地投资获得更多产出的城市土地开发与经营模式
目标	控制城市无序蔓延,实现城市的可持续发展	
内容	涉及社会经济、资源环境、基础设施、城市政策等诸多方面	寻求有效途径改变对城市土地粗放式的利用现状,通过提高城市土地利用效率和经济效益,缓解城市及其所在区域范围内土地开发与利用产生的矛盾和问题
观点	两者的提出都针对城市增长中所出现的不可持续性,都认为只有当城市增长形态和对土地的利用方式能促进城市系统中社会、经济、环境等要素良性协调发展时,城市可持续发展才能得以实现	
关系	注重过程指向性	注重结果指向性

四、基于土地集约利用的“城市精明增长”的实现

(一)基本框架构建

要实现土地集约利用的城市精明增长,关键在

于城市用地管理。根据循环经济理论,这涉及到最小化的城市用地投入、最大化的城市土地利用以及最大化的城市土地产出效益,即在尽可能减少城市用地总量的基础上,通过提高城市土地利用强度和增加存量土地的再循环利用,使得单位土地面积上

经济产出效益的最大化。如果仅从实施城市精明增长的效果来考量,我们可利用“城市扩展系数”“城市容积率”“城市土地生产率”等指标,或是根据Galster提出的精明增长评价八要素<sup>①</sup>来加以评

价。<sup>[5]</sup>如果进一步考察实施城市精明增长的过程及其背后的决定因素,我们认为可从目标、准则、要素以及制度和管理等多个层面加以考虑。具体如图1所示。

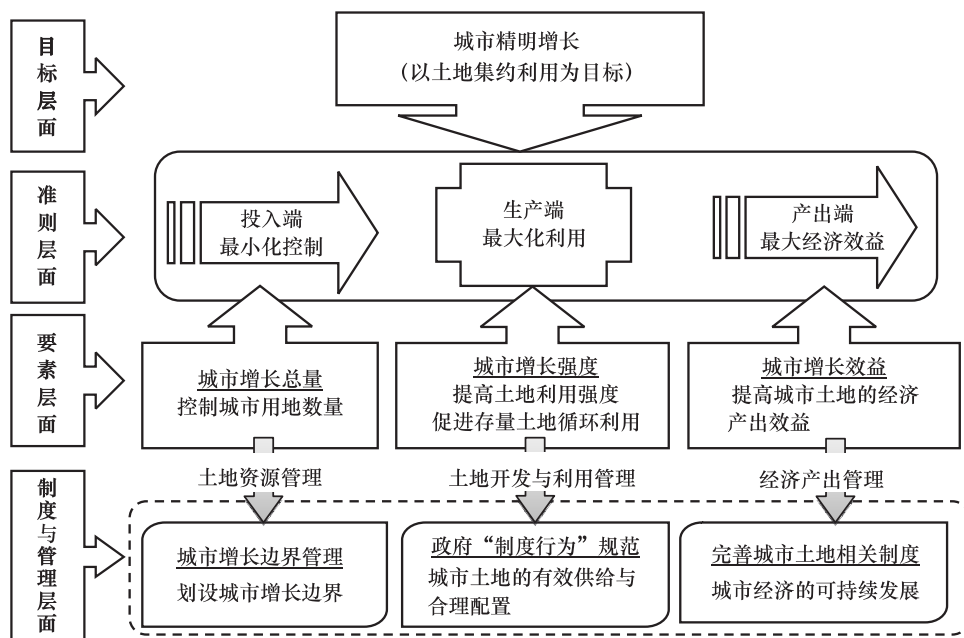


图1 基于土地集约利用的城市精明增长基本框架

在图1这一内容框架中:目标层面为旨在实现土地集约利用的城市精明增长;准则层面为投入端的最小化控制、生产端的最大化利用以及产出端的最大化的经济效益;要素层面为旨在减少城市用地数量的城市增长总量控制,提高城市土地利用强度、促进存量土地再循环以增强城市增长强度和增长循环控制,以及提高城市土地经济产出以实现城市增长效益;制度与管理层面为旨在达到最优城市增长边界的城市增长边界管理,旨在实现城市土地有效供给与合理配置的政府“制度行为”规范和旨在促进城市经济可持续发展的制度绩效评价。

## (二) 实现路径探寻

### 1. 控制城市增长总量

#### (1) 什么是城市增长总量?

对城市增长总量变化的衡量主要涉及城市土地开发和利用的数量,因此要控制城市增长总量就意味着需通过集约化利用实现城市用地的最小化。国

际上通常采用“城市扩张系数”即城市土地与人口的增长率之比来衡量城市增长总量。按照国际标准,当这一增长率之比大于1.12时,表明城市扩展速度过快,城市土地属于粗放型利用;若这一增长率之比小于1.12,则意味着城市属于精明增长,城市土地属于集约型利用。

#### (2) 如何控制城市用地数量?

城市化发展的一个主要动力源自于不断涌入城市的农村居民。他们在为城市经济发展提供丰富劳动力供给、为城市社会发展新添城市增长活力的同时,也带来城市居住用地需求的不断增长。同时,伴随着各类城市经济体的不断发展壮大,城市商业与办公用地需求也日渐增加。此外,逐年新增的工业园区,在不断增强城市经济实力的同时也导致不断增长的城市工业用地需求。由此可见,城市人口增加以及社会经济发展会带来不断增长的城市用地需求,而这无疑将导致城市蔓延的产生。因此,基于土地集约利用的城市精明增长需要通过引入“城市增

<sup>①</sup>Galster提出的精明增长评价八要素包括密度、连续性、集中性、紧簇度、向心性、聚核性、混合性和邻近性。

长边界”以协调城市用地需求,遏制城市增长中可能形成的无序城市蔓延。

所谓“城市增长边界”,简言之就是城市土地与农村土地的分界线。它最早由美国的塞勒姆市提出。它为都市地区的发展圈设定了一条界线,界线之内的土地可用作城市用地开发,而界线之外的土地则不能开发为城市用地。<sup>[6]</sup>“城市增长边界”作为一种城市发展模式,它与密度分区、控制人口、暂停发展等城市管理不同,其并非是限制城市发展,而是对城市发展的空间分布及其过程进行多目标化的管理,主要包括:1. 城市人口增长的需要;2. 满足居住、就业机会和生活质量的需要;3. 以经济手段提供公共设施和服务;4. 最为高效地利用现有城区和边缘地区的土地;5. 关注土地开发对环境、资源、经济及社会的影响;6. 依据分类标准保护农业耕地;7. 让城市对土地开发利用与附近的农业活动和谐一致。

划设“城市增长边界”的核心功能在于对一些超越城市范畴的发展问题做出区域性协调并加以解决。它强调“地尽其值”。它通过设定若干个“拟发展区”,以绿色生态廊道将各发展区相隔离,并以公共交通将各发展区相连接,之后对不同区域根据发展需要选择适宜的开发密度,同时对发展区边界赋予一定的灵活性,当需要做出调整时,需根据法定程序对边界做出适时修正,从而引导城市精明增长得以实现。需要指出的是,引入“城市增长边界”既要符合我国土地相关制度以及城市规划编制的相关要求,也要与我国不同地区、不同城市的资源环境条件以及社会经济发展状况相适宜。

## 2. 提高城市增长强度

### (1) 什么是城市增长强度?

所谓城市增长强度,它是指通过测度城市土地垂直空间方向的开发和利用程度来评价城市精明增长的实现程度。提高城市增长强度,一是通过提高城市容积率<sup>①</sup>来增强城市土地的利用强度,二是实现对城市存量土地的循环利用。

显然,城市容积率越高,城市土地利用强度就越大。增大城市土地利用强度一方面会提高城市土地的边际产出效益,继而带来有限土地资源条件下经济利益最大化,但另一方面增大城市土地利用强度

势必导致城市建筑密度或城市建筑物高度的增加,这会使得城市人口密度过大、城市交通拥堵、绿地和采光减少以及供电、供水困难等一系列社会环境问题的产生。因此,提高城市增长强度,还应推动对城市土地的循环利用。根据循环经济的思想,城市土地循环利用大致包括两种情况:一是原级循环,它要求土地在完成一次使用功能后仍能保持其持续利用能力,可依次进入之后的反复利用;二是次级循环,它主要根据再利用的原则,通过对已破坏的土地进行综合整治,使其尽可能地恢复经济产出能力,继而进入到新的循环利用过程。

### (2) 如何提高城市增长强度?

从城市精明增长的角度考虑提高城市增长强度,除了通常我们所提出的充分发挥城市土地价值,恰当体现城市用地性质差异,兼顾经济利益与环境效益,充分体现现代城市设计中“以人为本”的思想,充分考虑对通视性、历史文物古迹保护等的特殊要求,以及注重对不同地块的形状、大小、地基承载力、现有容积率及其与相邻地块之间关系等六个主要方面之外,为了实现对城市土地的集约利用,我们还应尤其注重对城市政府的制度行为规范,实现对城市土地的有效供给与合理配置。

自改革开放之后,我国逐步建立起由政府主导的城市土地市场。因此,要实现对城市土地的合理配置,政府的“制度行为”尤为关键。在我国现行的经济分权背景下,地方政府已演化为地方经济发展的理性主体,而地方政府与用地企业存在高度的利益相关,许多地方政府尤其是中小城市,近一半的财政收入来自于与土地相关的包括土地出让金在内的税费收入。基于地方财政的考虑,地方政府在一定程度上与用地企业形成了利益共同体,同时又由于缺乏有效“激励相容”和“制度约束”,中央和地方目标效用函数并不一致<sup>[7]</sup>,地方政府往往根据其自身利益进行城市用地供给,其制度行为也相应表现为与集约利用城市土地相悖的短期机会主义和“逆市场化”选择<sup>[8]</sup>。这一方面带来中央对地方用地监管成本的极大增加,另一方面也使城市增长对城市用地集约利用的过程控制陷入困境。因此,在城市发展中规范城市政府在城市用地供给中的“制度行

①所谓城市容积率是指城市建筑物总建筑面积与城市建设用地的比值。

为”,对实现基于土地集约利用的城市精明增长具有十分重要的意义。

### 3. 增进城市增长效益

#### (1) 什么是城市增长效益?

与其他资源不同,土地在利用之后并不会产生废弃物的输出,因而对城市土地利用产出端的控制应放在获得最大经济产出。由此,城市增长效益应主要涉及城市土地利用数量和城市土地上的经济产出。进一步地,我们可以将城市增长效益界定为单位城市土地面积上所得到的经济产出。单位城市土地所得到的经济产出越大,意味着城市土地的集约利用程度越高,城市增长效益也就越好。

#### (2) 如何提高城市增长效益?

提高城市增长效益意味着需增加单位城市土地面积的经济产出,而要增加单位城市土地面积上的经济产出,就需要提高单位城市土地面积上的资本投入数量及其效率。而在影响资本投入数量及其效率的诸多因素中,城市土地相关制度安排的影响尤为重要。好的制度安排有利于促进城市微观主体增加城市土地投资,提高城市土地的土地-产出比,使城市经济在有限土地资源约束下实现可持续增长。“好的制度安排”应具备两个方面的基本特征:一是应具有良好的“制度预期”,二是应尽可能地减少对市场的自由交易限制。具有稳定预期的城市土地制度将吸引城市居民增加其在城市土地上的资本投资量,在提高城市土地集约化利用效率的同时,提升城

市土地对城市经济发展的贡献水平。而减少土地制度对城市土地市场的“自由交易限制”将有利于缓解用地企业在非稳定制度预期下存在的“后悔效应”<sup>[9]</sup>对城市经济发展产生的不利影响。

### [参考文献]

- [1] 诸大建,刘冬华.从城市经营到城市服务——基于公共管理理论变革的视角[J].城市规划学刊,2005(6):37-40.
- [2] 王洪宇.关于建立公众满意的城市管理模式的研讨[J].现代商业,2007(11):214-216.
- [3] 刘东华.基于土地低消耗的城市精明增长研究——以上海为例[D].上海:同济大学,2007.
- [4] 李琳.“紧凑”与“集约”的并置比较——再探中国城市土地可持续利用研究的新思路[J].城市规划,2006(30):19-24.
- [5] GALSTER. Wrestling Sprawl to the Ground: Defining and Measuring an Elusive Concept[J]. Housing Policy Debate, 2000(4):681-717.
- [6] DAVID B, JENNIFER F, KRISTEN N. Public Policies for Managing Urban Growth and Protecting Open Space: Policy Instruments and Lessons Learned in the United States[J]. Landscape and Urban Planning, 2004(69):271-286.
- [7] 曾伟.城市政府“制度行为”对我国城市土地配置的影响及改进[J].广东财经大学学报,2015(4):53-61.
- [8] 蒋南平,徐慧.地方政府对城市土地供给的影响研究:理论与实证[J].经济理论与经济管理,2015(1):55-66.
- [9] 曾伟.城镇国有土地制度、土地投资与城镇经济发展[J].中国土地科学,2014(6):37-43.

