

# 城镇开发边界与土地利用效率的关系研究

柳文斌

山西地山规划设计咨询有限公司 山西 太原 030006

**摘要:** 在快速城市化的背景下,城镇开发边界的划定不仅关乎城市空间的有序扩展,更与土地资源的合理配置及高效利用紧密相连。本文旨在深入探讨城镇开发边界与土地利用效率之间的内在联系,分析边界划定对土地利用效率的多维度影响,并在此基础上提出优化策略。通过系统性的理论分析和文献回顾,本文旨在为未来的城市规划与土地利用提供科学、全面的指导。

**关键词:** 城镇开发边界;土地利用效率;城市规划;生态环境;可持续发展

## 引言

随着全球城市化进程的加速推进,城市空间扩展与土地资源有限性之间的矛盾日益凸显。城镇开发边界作为调控城市空间扩展的重要手段,其划定的合理性直接关系到城市的可持续发展和土地资源的高效利用。因此,本文将从理论和实践两个层面出发,深入剖析城镇开发边界与土地利用效率之间的内在联系及其作用机制。

### 1 城镇开发边界的划定及其意义

#### 1.1 城镇开发边界的概念及划定原则

城镇开发边界是指为了引导和控制城市空间有序扩展,保护生态环境和农业用地,依据城市总体规划划定的城市发展空间界限。其划定应遵循科学性、前瞻性、协调性和可操作性的原则,确保城市发展与生态环境保护的有机统一。

#### 1.2 划定城镇开发边界的意义

划定城镇开发边界对于优化城市空间布局、提升土地利用效率具有重要意义。首先,它有助于防止城市无序扩张带来的“城市病”,如交通拥堵、环境污染等。其次,通过合理划定开发边界,可以引导城市发展与人口、产业、资源等要素的协调配置,提高城市发展的整体效益。最后,划定城镇开发边界还有助于保护生态环境和农业用地,实现经济、社会和环境的可持续发展。

### 2 土地利用效率的内涵与评价指标

#### 2.1 土地利用效率的概念及影响因素

土地利用效率是指在一定时期内单位土地面积上所产生的经济效益、社会效益和生态效益的综合表现。其高低受到土地资源禀赋、经济发展水平、产业结构、科技创新能力以及政策法规等多种因素的影响。

#### 2.2 土地利用效率的评价指标与方法

评价土地利用效率的指标主要包括土地经济密度、土地利用效率、土地生产率以及生态环境质量等。评价方法则

包括定量分析、比较分析和综合评价等多种方法<sup>[1]</sup>。这些指标和方法可以全面反映土地利用的投入产出关系、利用强度和利用效益等方面的情况,为优化土地利用提供科学依据。

### 3 城镇开发边界对土地利用效率的影响分析

#### 3.1 城镇开发边界对土地资源配置的影响机制

城镇开发边界的划定对土地资源配置产生了深远的影响,其核心机制在于通过精确的空间规划和管理,对土地市场的供求关系及土地价格形成机制进行有效的引导和调控。这一过程不仅体现了政府在城市发展中的主导作用,也反映了市场对资源配置的基础性作用。在划定的开发边界内,土地资源变得尤为珍贵,每一寸土地都需要得到高效、集约的利用。这种集约化的土地利用模式,不仅有助于提升单位土地面积的经济效益,还能在一定程度上缓解城市发展中面临的土地资源紧张问题。由于开发边界的限制,城市内部的土地利用结构也得以优化,各类用地之间的功能互补和空间协调更加紧密,进一步提高了土地利用的综合效益。而在开发边界外,土地资源的利用则更加注重生态环境保护和农业用地的保留。这一区域通常被划定为生态保护区或农业发展区,通过严格的土地利用管控,确保生态环境的稳定和农业生产的可持续发展。这种差异化的土地资源配置方式,不仅有助于保护生态环境和粮食安全,还能为城市提供必要的生态服务和农产品供给,实现城市与乡村的协调发展<sup>[2]</sup>。城镇开发边界的划定通过影响土地市场的供求关系和价格机制,引导土地资源向更加集约、高效、可持续的方向配置。这种影响机制不仅有助于提升土地利用效率,还能促进城市的健康发展和生态环境的保护。

3.2 城镇开发边界对土地利用结构和布局的优化作用  
城镇开发边界的划定在优化土地利用结构和布局方

面发挥着至关重要的作用。通过科学合理地划定不同功能的开发边界，能够有效地引导城市形成清晰、合理的功能分区和产业布局，进而提升各类用地的兼容性和互补性，使土地资源得到更加高效、集约的利用。具体而言，开发边界的划定有助于避免用地功能的相互干扰和冲突。在城市发展过程中，不同功能的用地往往存在着相互竞争和制约的关系。如果没有明确的开发边界进行引导和规范，各类用地可能会无序扩张，导致功能混杂、布局混乱。而通过划定开发边界，可以将不同功能的用地进行有效隔离和分区，确保各类用地在空间上得到合理布局，实现功能的最大化发挥。此外，开发边界的划定还能够促进城市内部空间的整合和优化。在划定的开发边界内，城市空间得到了更加紧凑、有序的发展，各类用地之间的联系更加紧密，城市功能更加完善。这种内部空间的整合和优化，不仅提高了城市整体的空间利用效率，还为城市的可持续发展奠定了坚实的基础。城镇开发边界的划定是优化土地利用结构和布局的重要手段。通过科学合理地划定开发边界，可以引导城市形成合理的功能分区和产业布局，提高各类用地的兼容性和互补性，促进城市内部空间的整合和优化。这种优化作用不仅有助于提升土地利用效率，还能够推动城市的健康、有序发展。在未来的城市规划与土地利用中，应充分重视城镇开发边界的划定工作，确保其发挥最大的优化作用。

### 3.3 城镇开发边界对土地利用强度的调节作用

城镇开发边界的划定在城市规划和土地利用中起到了至关重要的调节作用，特别是对土地利用强度的规范与限制。这一划定不仅关乎城市空间的有序发展，更直接影响着土地利用的经济效益与生态效益之间的平衡。在划定的开发边界内，土地资源得到了高强度的开发和利用。为了满足城市经济社会发展的迫切需求，这一区域内的土地通常承载着高密度的建筑、繁忙的交通和多样化的城市活动。这种高强度的土地利用模式，推动了城市的快速发展和繁荣，为居民提供了丰富的就业、生活和娱乐机会。同时，高效的土地利用也有助于节约土地资源，缓解城市扩张带来的压力。然而，在开发边界外，土地利用则受到了更为严格的限制和约束。这一区域通常被划定为生态保护区或农业用地，以保护珍贵的生态环境和农业资源。在这些区域内，土地的开发和利用必须遵循严格的环保标准和农业发展规划，确保生态环境的安全和农业生产的可持续发展。这种限制性的土地利用模式，虽然在一定程度上牺牲了短期的经济效益，但却为城市提供了宝贵的生态屏障和农产品供给保

障，实现了经济效益与生态效益的长期平衡<sup>[3]</sup>。城镇开发边界的划定通过调节土地利用强度，既满足了城市经济社会发展的需求，又保护了生态环境和农业用地。这种调节作用不仅有助于实现土地利用的经济效益与生态效益的平衡，还为城市的可持续发展提供了有力的支撑。

## 4 优化城镇开发边界提升土地利用效率的建议

### 4.1 科学划定城镇开发边界的策略与方法

为提高土地利用效率，确保城市发展与生态环境保护的和谐共生，科学划定城镇开发边界显得尤为重要。这一过程中，我们必须明确划定的原则和标准，确保开发边界的划定既顺应城市发展规划的大局，又严格遵循生态环境保护的红线。在划定原则方面，我们应坚持可持续发展理念，注重经济、社会和环境的协调发展。同时，要充分考虑城市的自然地理条件、资源禀赋、人口规模和发展潜力等因素，确保开发边界的划定具有科学性和前瞻性。在划定标准方面，我们应建立一套全面、系统的评价体系，包括土地利用效率、生态环境质量、城市功能布局等多个方面，确保开发边界的划定具有可操作性和可衡量性。此外，采用先进的技术手段进行数据分析和模拟预测是科学划定开发边界的关键。我们可以利用地理信息系统、遥感技术等手段，对城市的土地利用现状、生态环境状况进行全面、准确的调查和分析。同时，借助城市规划模型、生态环境评估模型等工具，对不同的开发边界划定方案进行模拟预测和综合评价，从而选择出最优的划定方案<sup>[4]</sup>。最后，建立动态调整机制是确保开发边界划定科学性的重要保障。城市发展是一个动态的过程，生态环境也在不断变化之中。因此，我们应定期对开发边界进行评估和调整，确保其与城市发展规划和生态环境保护要求始终保持一致。这种动态调整机制不仅有助于提高土地利用效率，还能确保城市发展与生态环境保护的长期和谐共生。

### 4.2 优化土地利用结构和布局的具体措施

在划定的城镇开发边界内，优化土地利用结构和布局是实现城市可持续发展的重要任务。为此，我们需要采取一系列具体而有力的措施。第一，制定详细的土地利用规划是优化土地利用结构和布局的基础。这一规划应明确各类用地的功能和布局要求，确保土地资源的合理配置和高效利用。通过规划引导，我们可以避免城市发展的无序和混乱，使各类用地在空间上得到合理布局，形成清晰、有序的城市空间结构。第二，加强产业用地与居住用地的平衡配置是提高城市生活便利性和舒适性的关键。我们应注重产业与居住的融合发展，使工作、生活和娱乐等功能在空间上相互衔接，减少通勤时

间和交通拥堵。通过优化产业布局和居住环境,我们可以提升城市的宜居性和吸引力,增强城市的活力和竞争力。第三,推广混合用地和复合利用模式是提高土地兼容性和互补性的有效途径。混合用地和复合利用可以充分发挥土地的多功能性,提高土地的利用效率。例如,在商业区融入居住、办公、文化等多种功能,形成多元化的城市空间;在工业区配套建设研发、教育、生活等设施,提升产业区的综合服务能力。第四,加强城市内部空间的整合和优化是提高城市整体空间利用效率的重要手段。我们应注重城市空间的立体开发和综合利用,通过建设地下空间、空中连廊等方式,拓展城市的空间资源。同时,加强城市公共空间的建设和管理,提升城市的环境品质和公共服务水平。通过这些措施,我们可以实现城市内部空间的优化和提升,为城市的可持续发展奠定坚实的基础。

#### 4.3 加强土地利用监管和评估的体系建设

为确保土地利用效率得到实质性提升,我们必须对土地利用情况展开全面、深入的监管和评估。这一目标的实现离不开一个健全、高效的土地利用监管和评估体系。一方面,建立完善的土地利用监管体系是保障土地利用秩序的关键。我们应依托现代科技手段,如遥感监测、大数据分析等,构建一个全方位、立体化的监管网络。通过动态巡查、实时监测,我们能够及时发现并纠正各类违法违规用地行为,确保每一寸土地都得到合法、合规的利用。另一方面,建立土地利用效率评价体系和方法是提升土地利用效率的重要途径。我们应制定科学、合理的评价指标,定期对各地的土地利用效率进行评估和排名。这不仅能够激励各地在土地利用上不断创新、追求卓越,还能够为政策制定和调整提供有力的数据支撑。再者,加强公众参与和社会监督是提高土地利用透明度和公正性的重要举措。我们应建立健全的信息公开机制,及时向社会公众发布土地利用相关信息,

接受社会各界的监督和评价。同时,还应积极搭建公众参与平台,鼓励和支持公众参与到土地利用决策和管理中来,共同推动土地利用的科学化、民主化进程<sup>[5]</sup>。最后,加强与国际先进城市的交流与合作是提升我国土地利用水平的有效途径。我们应积极学习借鉴国际先进城市在土地利用方面的成功经验和做法,结合我国实际进行消化吸收和再创新。通过与国际社会的广泛交流与合作,我们能够不断提升自身的土地利用能力和水平,为推动全球城市的可持续发展作出积极贡献。

#### 结语

本文通过对城镇开发边界与土地利用效率之间关系的深入剖析,揭示了二者之间的内在联系及其作用机制。研究发现,科学划定城镇开发边界对于优化土地资源配置、调整土地利用结构和布局以及调节土地利用强度具有积极作用,从而有助于提高土地利用效率。因此,在未来的城市规划与土地利用过程中,应充分重视城镇开发边界的划定工作,并采取相应的优化措施提升土地利用效率。展望未来,随着科技的不断进步和城市规划理念的持续创新,相信城镇开发边界与土地利用效率的关系将得到更深入的研究和应用,为城市的可持续发展提供有力支撑。

#### 参考文献

- [1]陈志刚.城镇开发边界对土地利用效率的影响研究[J].城市规划,2023,47(4):76-82.
- [2]王明,赵晓龙.基于土地利用效率的城镇开发边界划定与优化研究[J].中国土地科学,2022,36(11):68-75.
- [3]陈俊,刘阳.城镇开发边界与土地利用效率的耦合关系分析[J].地理与地理信息科学,2023,29(2):89-94.
- [4]许晨.土地利用效率视角下的城镇开发边界划定方法探讨[J].国土资源科技管理,2022,29(6):1-9.
- [5]张良.基于空间计量模型的城镇开发边界与土地利用效率关系研究[J].资源科学,2023,45(3):506-516.