

土地经济学



# 土地资源配置的三维结构框架

冯淑怡

南京农业大学



# 土地资源配置的概念

---

- 土地资源配置，是指人类社会将相对稀缺的土地资源在不同用途间进行权衡并最终确定用途的行为。
- 土地资源优化配置，是指土地资源开发利用能够满足自然生态和社会经济多种需要，以期实现资源系统的最大功能和综合效益，促进人与自然协调发展和经济社会的全面可持续发展。



# 土地资源配置的内涵

---

- 土地资源配置的内涵包含着**不同产业部门间**、**不同时期间**和**不同地区间**的三种配置，由此构成了土地资源配置的三维结构框架。



# 土地资源配置的三维结构框架

- **产业部门间配置**：土地资源开发利用在各产业和生产部门之间及其内部的分配与安排。
- 产业部门间配置归根结底是**土地用途的转换**。
- 随着经济发展、城市扩张，**土地用途转换是必然结果**。
- 土地用途转换可以是**农用地、建设用地的内部结构调整**，也可以是**农用地转为非农建设用地**。如，粮食作物转换为经济作物，工业用地转换为住宅或商业用地，农业用地转换为城镇建设用地等。
- 用途转换的过程一般是**从低效益用途向高效益用途转换**，**由较不稀缺的用途向严重稀缺的用途转换**。
- 土地资源的利用方式一般由粗放型向集约型转变，由低度利用向提高土地利用率转变。



# 土地资源配置的三维结构框架

- 不同时期配置：土地资源在不同时间段或者当代人与后代人之间的配置，以保证人类世代对资源的持续利用。
- 土地资源的期间配置是一种动态的资源配置，土地资源期间配置要保证资源能在各代人之间“公平”、“公正”地分配，实现土地资源期间配置的优化。
- 如开发商对土地的开发！
- 如18亿亩耕地红线！



# 土地资源配置的三维结构框架

- 不同地区间配置：不同地区在利用土地上进行选择以消除地域和国别之间人类开发利用资源和就业与收入方面的差异。
- 土地资源的空间配置是**将不同的土地用途在区域内寻找最佳的区位的过程**。
- 现阶段我国的土地资源配置主要是通过土地利用总体规划来实现，但随着不同地区经济发展差距的日益明显，这种计划性的指标配给制度逐渐成为土地资源高效利用的桎梏。因为它不容易全面地考虑到区域经济发展和自然资源禀赋的非均衡性。所以，**从资源空间配置的角度考虑，应该引入市场机制在不同地区间配置土地非农化的指标**。
- 如苏南向苏北购买建设占耕指标；重庆地票交易



# 土地资源配置的三维结构框架

- 由于土地资源具有不可搬动性，土地资源的配置不是直接的土地配置，而是土地承载的反馈，是被载体在部门、时间和空间上的配置
  - 产业部门间配置：不同产业部门扩大或缩小以确定合适的收益规模
  - 不同时期间配置：对某块土地是否进行某种用途开发在时间选择上的决策
  - 不同地区间配置：对某种土地利用行为寻找合适的区位来实现落地



## 小结

---

- 土地资源产业部门间配置、不同时期间配置、不同地区间配置缺一不可、相辅相成、相互依存
- 土地资源三重配置形成的三维结构框架是实现土地资源优化配置的基础和前提