

本文为陕西省教育厅人文社科基金项目(编号:12JK0137);陕西省重点扶持学科专项资金项目(10722, 060103);国家级大学生创新创业训练计划项目(编号:201210722013);咸阳师范学院专项基金项目(13XSYK030)

# 西咸新区土地集约利用评价指标体系构建

赵敏宁<sup>1,2</sup> 牛 颖<sup>1</sup> 李青云<sup>3</sup> 李晓华<sup>1</sup> 周治稳<sup>1</sup>

(1. 咸阳师范学院旅游与资源环境学院 陕西咸阳 712000; 2. 长安大学地测学院 陕西西安 710054; 3. 中国人民解放军 61363 部队 陕西西安 710054)

**【摘要】** 本文阐述了西咸新区概况,提出了西咸新区土地集约利用评价指标选取的原则,探讨了评价指标体系的构建和评价方法。指出应依据西咸新区五大新城在未来大西安国际都市化中的定位及发展方向,构建基于五大准则的西咸新区土地集约评价指标体系。即:土地投入强度、土地利用程度、土地的经济效益、社会效益和生态效益。据此对土地集约利用状况进行评价。

**【关键词】** 西咸新区;土地集约利用;指标体系;评价方法

土地集约利用的概念最早是针对农业用地提出来的,意即在一块面积的土地上,较多地投入生产资料、劳动力、技术及管理,达到在较小面积的土地上获得较高的产量或收入的土地利用方式。城市土地集约利用是指通过增加土地直接投入如:劳动力、资金、技术及管理及间接投入如土地的集聚效应的基础上,实现土地产出效益的提高,达到经济、社会及生态环境的协调发展以及土地资源的优化配置和合理利用<sup>[1,2]</sup>。西咸新区作为关中—天水经济区建设中的核心区域,该区域的建设和发展成为西咸一体化和西安国际化大都市建设的关键所在。因此,研究和探讨西咸新区土地资源的集约利用无疑对区域的发展具有重要的现实意义,本研究从五大新城的发展定位及发展方向出发进行分析,构建西咸新区土地集约利用评价指标体系。

## 一、研究区域概况

西咸新区位于西安、咸阳两市建成区之间,东依西安,西靠咸阳,渭河、沔河穿境而过,区域内有包茂高速、西咸环线、京昆高速多条线路,交通发达。下辖西安、咸阳两市七个县区的二十三个乡镇(街办),规划面积 882 平方公里。<sup>[3]</sup>

## 二、西咸新区土地集约利用评价指标选取的原则

西咸新区的发展是以五大组团的形式作为主要的发展格局,沣东新城、沣西新城、秦汉新城、泾河新城、空港新城在规划中都有各自明确的发展方向 and 定位;沣东新城的战略定位是建设为大西安的主城功能新区和生态田园新城;沣西新城主体功能是建设西安国际化大都市的新兴产业基地和综合服务副中心;秦汉新城主体功能是建设具有世界影响的秦汉历史文化聚集展示区和西安国际化大都市生态田园示范新城;泾河新城的主体功能是建设西安国际化大都市统筹城乡发展示范区和循环经济园区;空港新城的主体功能是建设西部地区空港交通枢纽和临空产业园。<sup>[4]</sup>

评价指标在选取上既要体现出五大新城土地集约利用的方向,同时还要兼具以下原则:

一是特征性原则。所选取的指标必须能够反应出该区域土地集约利用的程度。

二是系统性原则。评价指标既要全面考虑五大组团的经济、文化、生态以及发展方向,又要有利于经济的发展、社会的进步和保护生态环境,还要最大限度的节约土地资源,缓解保护与发展之间的矛盾。

三是独立性原则。所选取的指标应该是相互独立,在做评价时互不干扰。

四是可获取性原则。所选取的指标的具体数值都应该能够通过实际调查、统计等获得相对稳定和可靠的数据,以便于进行评价。

五是动态性原则。由于土地集约利用影响因素复杂,且土地集约利用的内涵是不断发展的,因此土地集约利用的指标具有动态性。

## 三、西咸新区土地集约利用评价指标体系的建立

在分析西咸新区土地利用方向的基础上,从可持续发展的角度出发,兼具土地经济、社会和生态三个方面效益的基础上,遴选出西咸新区五大准则层如下:

第一,土地投入强度。反映研究区域单位面积土地上的资金、劳动力、科技及城市基础设施等要素的投入状况。对于土地集约利用来说是正向指标。入选指标为:地均固定资产投资、地均劳动力投入、地均城市基础设施建设的投入、地均科技投入。

第二,土地利用程度。主要体现在建筑容积率 and 人口密度上。

第三,土地的经济效益。这是对西咸新区内土地投入的经济效益的直观体现。在同等因素的投入下单位面积的土地上所产出的效益越高,则土地利用越集约。具体指标有:地均 GDP、地均工业产值及地均旅游收入。

第四,土地的社会效益。反映了土地利用给社会带来的效果和效益,从就业率及人均消费水平来体现。

第五,土地的生态效益。生态效益主要从绿化覆盖率、人均园林绿地面积、环境噪音达标区覆盖率及污水处理率来表征。所构建的指标体系如下表 1。

表 1 西咸新区土地集约利用评价指标体系

| 总目标层         | 准则层      | 指标层                                | 指标含义                                     |
|--------------|----------|------------------------------------|--|
| 西咸新区土地集约利用程度 | 土地投入强度   | 地均固定资产投资                           | 固定资产投资额 / 建成区面积 (万元 / km <sup>2</sup> )  |
|              |          | 地均劳动力投入                            | 劳动力总数 / 建成区面积 (万人 / km <sup>2</sup> )    |
|              |          | 地均基础设施投入                           | 基础设施投资额 / 建成区面积 (万元 / km <sup>2</sup> )  |
|              |          | 地均科技投入                             | 科技投入资金总额 / 建成区面积 (万元 / km <sup>2</sup> ) |
|              | 土地利用程度   | 土地容积率                              | 总建筑面积 / 总用地面积 (%)                        |
|              |          | 人口密度                               | 总人口数 / 建成区面积 (万人 / km <sup>2</sup> )     |
|              | 土地利用经济效益 | 地均 GDP                             | 生产总值 / 建成区面积 (万元 / km <sup>2</sup> )     |
|              |          | 地均工业产值                             | 工业总产值 / 建成区面积 (万元 / km <sup>2</sup> )    |
|              |          | 地均旅游收入                             | 旅游业总产值收入 / 建成区面积 (万元 / km <sup>2</sup> ) |
|              | 土地利用社会效益 | 就业率                                | 就业人口 / 总人口 (%)                           |
|              |          | 人均消费水平                             | 消费总额 / 总人口 (万元 / 人)                      |
|              | 土地利用生态效益 | 绿化覆盖率                              | 绿地总面积 / 建成区面积 (%)                        |
| 生态效益         |          | 园林绿地总面积 / 总人口 (m <sup>2</sup> / 人) |  |
| 环境噪音达标区覆盖率   |          | 环境噪音达标区的面积 / 建成区面积 (%)             |  |
|              | 污水处理率    | 处理的污水量 / 产生污水总量 (%)                |  |

## 四、西咸新区土地集约利用评价方法研究

在构建西咸新区土地集约利用指标体系的基础上,可借助于熵值法、层次分析法(AHP)、德尔菲法(DELPHI)及主成分分析等方法确立指标权重,通过对西咸新区经济、社会、生态等各项指标基础数据的处理,利用加权求和的方法得到西咸新区土地集约利用度,并根据陕西省城市土地集约利用度划分指标,对西咸新区的土地集约利用状况进行评价。(下转第 5 页)

社会发展了,中国梦才能实现。

## 2、中国梦是人民的梦

习近平总书记说:“中国梦归根到底是人民的梦,必须紧紧依靠人民来实现,必须不断为人民造福。”

中国梦的实现必须依靠人民的力量。中国梦是人民的梦,没有人民群众广泛参加,任何梦想都是不能实现的。实现中国梦必须凝聚中国力量,中国力量就是人民的力量。改革开放的实践表明:实现中国梦,主要凭借中国自己的力量,对内依靠广大人民的辛勤劳动和艰苦努力。只有得到人民的拥护支持,尊重了人民的首创精神,激发出人民的无穷力量,我们才能在披荆斩棘的奋斗中,创造经济增长的奇迹,释放社会发展的活力,开辟出一条生机勃勃的复兴之路。

中国梦要不断地为人民造福。中国梦的实现需要不断实现好、维护好、发展好最广大人民的根本利益,解决好人民最关心最现实最直接的利益问题。我们要以保障和改善民生为重点,把公平正义、共同富裕、民主法治以及人的全面发展等贯穿始终,使人民合法权益得到切实保障。让人民群众过上更体面、有尊严、更加幸福的生活。使全体人民能够公平充分地共享发展成果。

在现阶段我国社会主义现代化的关键时期,我们必须坚持以科学发展观为指导,全面深化改革,以科学发展之路托起中国梦,实现国家富强,民族振兴,人民幸福。

(上接第6页)

企业发展的体制机制,推动中华文化走向世界。

实现中国梦,建设现代化强国,既需要“经济能量”,更需“文化能力”。在中国进入社会转型期、改革攻坚期,精神力量的作用也愈加凸显。只有深化文化体制改革,激发全民族的文化创造活力,

(上接第9页)

## 五、结语

科学合理的土地集约利用评价指标体系是区域土地集约利用评价的关键,本研究是在对西咸新区的发展定位及方向研究的基础上,构建5大准则层15项指标的土地集约利用评价指标体系。由于土地集约利用的内涵发展以及区域土地利用发展方向的变化,因此,对西咸新区土地集约利用指标体系的研究需要不断的发展与完善。

## 【参考文献】

[1] 谢敏,郝晋珉,丁忠义,杨君等.城市土地集约利用内涵及其评价指标体系研究[J].北京:中国农业大学学报,2006.11(5)117-120.

(上接第10页)

利率,增加公积金的吸引力。也可尝试将公积金、养老金、医疗保险金相结合,建立统一的管理中心,增加资金的归集量与使用率,形成规模效益。

## 【参考文献】

[1] 杨军.国外保障性房融资的做法与经验启示[J].财会月刊,2012-05-25.  
[2] 杨明秋.国际住房金融制度分析[M].上海财经大学出版社,2011.8.  
[3] 李玉刚,叶斌,魏晓丽.我国现阶段保障房建设几种融资

(上接第28页)

[3] 许欣,凤翔泥塑中的符号语义传达[J].产业与科技论坛,2012.15.  
[4] 仇文君(导师:武小明;邓心泉),凤翔泥塑工艺品的整体包装设计研究,山西大学硕士论文,2013.6.1.

## 【参考文献】

[1] 田辉玉等.对科学发展观的哲学解读[J].理论月刊,2005(12).  
[2] 袁智文.贯彻落实科学发展观必须深化改革开放[N].喀什日报(汉),2009-3-6(006).  
[3] 朱春奎.中国梦的科学内涵与实现路径[J].人民论坛,2013(13).  
[4] 胡家勇等.当代中国发展的本质要求是坚持科学发展[J].求是,2012(24).  
[5] 颜晓峰.为什么说中国梦归根到底是人民的梦[N].光明日报,2013-04-01(001).  
[6] 辛鸣.中国梦归根到底是人民的梦[N].人民日报,2013-06-26(007).  
[7] 郭祥才.贯彻科学发展观 积极践行“中国梦”[N].浙江日报,2013-11-8(014).

## 【作者简介】

戴伏雨(1976—)男,江苏宿迁人,新疆师范大学政治与管理学院2012级马克思主义哲学研究生,研究方向:马克思主义社会哲学和发展理论。

才能更好得为实现中国梦提供强大的文化支撑!

## 【作者简介】

李卉,中共宝鸡市委党校行政管理及法学室讲师。

[2] 杨树海.城市土地集约利用的内涵及其评价指标体系构建[J].经济问题探索,2007.1.28-29.

[3] 百度百科,西咸新区简介.[EB/OL].http://baike.baidu.com/view/3238383.htm.

[4] 西咸新区总体规划:片区规划.[EB/OL].http://www.xixianxinqu.gov.cn/aboutx/gaikuang/guihua/2014/0108/629.html.

## 【作者简介】

赵敏宁(1976—)女,陕西武功人,讲师,研究方向:土地资源管理。

模式及存在问题浅析[J].中国房地产金融,2012-01-18.

[4] 中国人民银行西安分行货币政策分析小组.2012年陕西省金融运行报告[Z].2013.

[5] 王丽艳,覃晓艳.保障房融资渠道拓展研究—以天津市为例[J].房地产业,2013-04-25.

[6] 刘颖,马泽方.破解保障房融资瓶颈之策:REITs模式[J].宏观经济,2011.9.

## 【作者简介】

赵雨心(1993—)女,西北大学经济管理学院。

## 【作者简介】

孙建(1974.7—)男,陕西凤翔人,硕士,任职于宝鸡职业技术学院艺术体育系,讲师。

# 西咸新区土地集约利用评价指标体系构建

作者: [赵敏宁](#), [牛顿](#), [李青云](#), [李晓华](#), [周治稳](#)  
作者单位: [赵敏宁\(咸阳师范学院旅游与资源环境学院 陕西咸阳712000;长安大学地测学院 陕西西安710054\)](#), [牛顿, 李晓华, 周治稳\(咸阳师范学院旅游与资源环境学院 陕西咸阳712000\)](#), [李青云\(中国人民解放军61363部队 陕西西安710054\)](#)  
刊名: [新西部 \(下旬刊\)](#)  
英文刊名: [New West](#)  
年, 卷(期): 2014(1)

## 参考文献(4条)

1. [谢敏;郝晋珉;丁忠义;杨君 城市土地集约利用内涵及其评价指标体系研究](#) 2006(05)
2. [杨树海 城市土地集约利用的内涵及其评价指标体系构建](#) 2007
3. [百度百科 西咸新区简介](#)
4. [西咸新区总体规划:片区规划](#)

引用本文格式: [赵敏宁. 牛顿. 李青云. 李晓华. 周治稳 西咸新区土地集约利用评价指标体系构建\[期刊论文\]-新西部 \(下旬刊\)](#)  
2014(1)