

基于上海郊野单元规划实践的土地集约利用模式研究初探

Exploring the Mode of Land Intensive Utilization Based on the Practice of Countryside Unit Planning in Shanghai

钱家滩 金忠民 殷玮

文章编号1673-8985 (2015) 04-0087-05 中图分类号TU981 文献标识码A

摘要 郊野单元规划是上海探索土地综合整治,实现低效现状建设用地“减量化”,提升经济、社会和生态环境效益的规划技术途径之一。郊野单元规划的产生与上海城市转型发展背景、土地利用低效的现状,以及“规土合一”的制度与技术基础密不可分;以郊野单元规划统筹引导土地集约利用的做法符合上海实际,富有上海特色。通过当前的实践观察与理论分析,可初步将基于郊野单元规划实践的土地集约利用模式概括为3方面:一是政府主导低效现状建设用地“减量化”,同时发挥基层责任主体的积极性;二是“规土合一”体制提供技术支撑与政策保障;三是利益分配机制作为规划实施的核心关键。

Abstract Countryside unit planning is a technical way which explores the comprehensive improvement of land renovation, guiding the reduction of inefficient construction, land and improves the economic, social and ecological environment benefits in Shanghai. The invention of countryside unit planning is closely related to the background of transformation development in Shanghai, the current situation of inefficient land utilization as well as the institutional and technical foundation of Shanghai urban and land use planning system. Therefore, guiding the intensive use of land with countryside unit planning is reasonable for the practical situation in Shanghai and full of Shanghai features. There are mainly three aspects explored in the mode of land intensive utilization based on the practice of countryside unit planning in Shanghai: 1) the municipal government dominates the reduction of the inefficient land with bottom-up coordination while stimulating the initiative of the grass-roots units; 2) the integration of urban planning and land use planning provides policy guarantee and technical support; 3) the mechanism of benefit distribution works as the key part in the planning practice.

关键词 土地集约利用 | 模式 | 上海郊野单元规划 | 低效建设用地“减量化”

Keywords Land intensive utilization | Mode | Countryside unit planning in Shanghai | Reduction of inefficient construction land

作者简介

钱家滩
清华大学建筑学院
硕士研究生
金忠民
上海市城市规划设计研究院
副院长,教授级高级工程师
殷玮
上海市城市规划设计研究院
国土分院总工程师

0 引言:土地集约利用——城市与规划转型中的迫切追求

土地集约利用是作为公共政策的城乡规划所追求的永恒主题^[1]。当前,在土地资源“紧约束”和城市转型发展的背景下,探索城乡土地集约利用模式的迫切性愈加凸显。

2008年,国务院出台了《关于促进节约集约用地的通知》,表明土地集约利用已成为国家发展中重要、迫切的命题。虽然通常被认为是中国集约利用土地的典范,上海依然面临着土地利

用总体结构不够合理、用地效率偏低等问题,城市发展转型势在必行^[2]。近年来,随着城市建设用地规模接近极限,上海郊野地区^①土地利用低效、粗放和城市土地资源紧张之间的矛盾日渐尖锐^[3]。而上海农村地区各专项规划相对滞后且不整合,农村地区环境质量较差,影响上海国际化大都市的竞争力提升。为此,上海依托“规土合一”的制度优势,探索形成郊野单元规划,通过土地整治规划、专项规划整合,促进城市的经济、社会和生态环境效益整体提升。在当前上海建设

注释 ①郊野地区指城市化集中建设区之外的区域,划定城市化集中建设区的规模和边界是上海“规土合一”中一项核心的标志性工作。城市化集中建设区简称“集建区”。在探索发展中,集建区内的规划建设管理已日臻完善;但在集建区外的郊野地区,建设需求缺乏统筹,发展管理无序。

用地规模即将突破“天花板”的背景下,郊野单元规划还承担了引导低效建设用地减量化的任务,倒逼用地质量提高,促进土地集约利用。

目前,关于土地集约利用的文献多为土地经济视角对相关概念内涵、评价体系及理论方法的论述,基于郊野地区规划实践的探讨大多都较为零散。上海基于郊野单元规划实践促进土地集约利用的做法,是近两年刚发展起来的“新事物”。本文试图在梳理已有的实践与理论的基础上,对基于上海郊野单元规划实践的土地集约利用模式^②进行论述,包括:梳理郊野规划产生的背景;探讨土地集约利用与郊野单元规划的关系;初步概括基于郊野单元规划实践的土地集约利用模式;讨论规划实施存在的问题,展望未来发展的方向。

1 郊野单元规划的产生:上海对土地集约利用的有力探索

郊野单元规划在上海产生,与当前上海城市转型发展要求、城乡土地利用现状与规划存在的问题,以及“规土合一”的制度与技术基础密不可分。编制郊野单元规划统筹引导土地集约利用的做法符合上海实际,具有上海特色。

1.1 城市转型发展要求:土地集约利用成为必然选择

从20世纪90年代开始,上海进入城市快速发展时期。在进入21世纪后,上海逐渐意识到上世纪90年代依靠大规模城市土地扩张的粗放式发展模式已无以为继,转型发展势在必行。中国共产党于2012年11月召开的“十八大”会议和2013年11月召开的十八届三中全会分别提出了“新型城镇化”和“生态文明建设”等新要求,为转型发展指明了方向。由此,提高城镇化的质量和效益,科学规划城市规模和布局,走集约、绿色的城镇化道路成为转型发展的关键,土地集约利用成为未来城乡发展的必然选择。

1.2 上海城乡用地现状:郊野地区低效建设用地“减量”势在必行,规划亟待整合

相比城市转型发展诉求,土地利用总体规划对用地规模的限制则是更为迫切的硬性约束。2012年底,上海现状建设用地达3 000km²^[4],而2010年国务院正式批复的《上海市土地利用总体规划(2006—2020年)》确定,到2020年将建设用地总规模控制在3226km²以内^[5]。若建设用地规模继续以近年来每年新增60—80 km²的速度扩张^[6],相关指标将很快被突破。

在用地增量空间十分有限的同时,上海却存在着现状建设用地效率低下、结构不合理等问题,在郊野地区尤其明显。根据2013年上海市统计数据估算^③,浦西8区(市中心)地均GDP是全市建设用地地均GDP的3.8倍、浦西八区外区县建设用地的5.4倍。不难发现,土地产出差距主要集中在郊区县。而在郊区县集建区外的郊野地区,现状建设用地绝大部分为农民宅基地(约占42.5%)和低效工业用地(约占26.6%),土地利用效率低下,布局零散,基础设施配套不全,土地权属和实际使用情况复杂,安全生产、社会稳定等存在一定隐患^[7]。这与郊野地区规划编制和管理相对滞后、各专项规划不整合密切相关。

面对未来上海国际化大城市建设的定位和城市发展对土地的需求,整合郊野地区的各专项规划,并推进现状低效建设用地减量化,才能破解当前城乡土地利用粗放的困境。

1.3 “规土合一”优势:郊野单元规划产生的制度与技术基础

若要以整合各类专项规划,并推进低效现状建设用地减量化的方式来促进土地集约利用,其实践操作将需要突破传统城乡规划或土地利用规划的技术与机制。

我国以往的城市规划和土地利用规划对农村地区的建设管理缺乏足够的关注。城市规划在编制上较注重空间布局和综合研究,在实施管理上基本围绕“一书两证”制度进行,对需要减量的存量用地缺乏有效规划管理手段。而土地利用规划则较注重指标调控、用途管制及权属地类变更等内容,对现状建设用地的减量及减量后新建所需的空間欠缺

乏统筹^[8]。

上海在2008年11月的机构改革中,成立了上海市规划和国土资源管理局(以下称“规土局”),从体制上为“规土合一”提供了保障,并在规划理念、组织方式、规划实践、技术手段、实施管理等方面进行了衔接探索^[9]。郊野单元的划定和郊野单元规划的推出,正是“规土合一”在郊野地区的深化推进(图1)^[10]。以空间规划为引领,以城乡建设用地增减挂钩等政策为工具,以土地综合整治为平台,郊野单元规划在规划编制和管理上整合了城乡规划和土地利用规划两者制度与技术的优势^[11]。

郊野单元规划是随着上海城市发展转型和规划管理精细化的需要,结合土地整治和生态环境建设工作的创新规划,是体现上海“强化城乡统筹、突出规划引领、破解资源瓶颈、转变发展方式”的重要探索。

2 郊野单元规划实践与土地集约利用内涵

当前,“减量化”是郊野单元规划实践的重点之一。正确认识土地集约利用的内涵,梳理其与郊野单元规划实践的关系,有助于更科学地理解低效建设用地减量化。“减量化”并不是郊野单元规划追求的终极目标,而是促进建设用地“增效”、实现土地集约利用的手段。

2.1 土地集约利用内涵

土地集约利用概念最早由李嘉图(David Ricardo)等古典经济学家在农地地租研究中提出,即在一定面积土地上投入较多的资本、

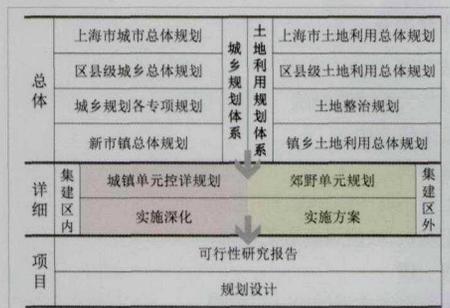


图1 上海市“两规”编制体系框架研究
资料来源:根据上海市规划和国土资源管理局《上海市郊野单元规划编制导则(试行)》宣讲材料修改绘制。

注释 ②模式(mode)是指操作方法的标准样式。

③假设浦西八区土地均为在集建区内的建设用地,且上海市第一产业产值全由建设用地之外的土地产生。

技术、劳动等生产要素,以获取较高产量的一种农业经营方式。李嘉图认为投入的生产资料越多,土地集约度越高。随着工业化、城市化的发展,土地集约利用的内涵开始丰富起来。不同学科理论,如城乡规划领域中的田园城市理论、区划理论、有机疏散理论、混合利用论等和土地经济领域中的土地报酬递减理论、地租竞价理论、市场区位论等,都对土地集约利用进行了不同程度的探讨。

综合来看,土地集约利用的内涵可以分为4个方面:一是对土地的投入水平的提高,包括资金、技术和人口等要素的投入;二是城乡空间布局和用地结构的优化,增强整体功能;三是在空间上提高土地利用效率,如容积率、开发强度等;四是挖潜土地利用的经济效率,使土地投入产出比达到最佳。但是,众所周知,土地利用绝非越集约、使用强度越高越好。应寻求合理的集约度,使得土地利用的经济效益与环境效益、社会效益综合统一。

2.2 郊野单元规划实践概述

2012年底,上海开始推出郊野单元规划,对低效现状建设用地的减量化进行试点。在此基础上,2013年试行了年度用地计划与“减量化”挂钩机制。2014年,上海市规土局确定了需要编制郊野单元规划的重点街镇,相关工作开始在全市展开。目前,松江区新浜镇、嘉定区江桥镇、崇明县三星镇3个试点的郊野单元规划已获批,进入实施阶段,并初步形成建设用地减量与增效模式。

结合试点经验,上海市规土局组织制定了《上海市郊野单元规划编制导则(试行)》,并研究制定实施方案的编制导则。除了“减量化”任务,郊野单元规划在土地整治规划、建设用地增减挂钩专项规划、专项规划整合、效益分析与实施保障等方面进行了综合研究。在审批、管理与实施方面,2013年6月上海市规土局先后出台《郊野单元规划编制审批和管理若干意见(试行)》和《郊野单元(含郊野公园)实施推进政策要点(一)》,对相关程序和奖惩政策做出了规定,相关配套政策也在不断研究之中。

2.3 郊野单元规划实践与土地集约利用的关系

郊野单元规划整合运用城乡规划和土地规划编制方法,将土地综合整治的管理要求和政策保障前置植入规划编制过程,依据节约集约用地和建设紧凑型城市的标准,对既有城乡规划土地利用效益进行全面评估,在保障集中建设区外现状低效建设用地实施“减量”的前提下,对现状用地规模、布局、结构等进行优化完善,使存量用地的减少转化为新增用地流量的增加,进而通过规划实施的动态管控来保障城乡发展的用地需求。具体而言,郊野单元规划以“减量化”为抓手,在增减挂钩政策基础上,叠加关于优化空间资源、集约用地布局的空间政策,并建立“造血机制”,通过复垦低效建设用地,安排原有村民、企业进城入镇,可以在新建地块实现空间利用率和土地经济价值的提高;通过复垦整治,对田、水、路、林、村进行梳理,为城乡整体的生态环境效益提升做出贡献。

总而言之,郊野单元规划不仅推进建设用地减量化,同时强化生态用地增量、提升农业用地存量、优化城市用地结构和空间布局,真正实现土地集约利用的目的。

3 基于郊野单元规划实践的土地集约利用模式初探

上海以郊野单元规划实践促进土地集约利用的做法具有开创性。试图将其概括为模式,为其他地区提供借鉴。通过实践观察与理论分析,可将基于郊野单元规划的土地集约利用模式概括为3方面:一是政府主导低效现状建设用地减量化,同时发挥基层责任主体的积极性;二是“规土合一”体制提供技术支撑与政策保障;三是利益分配机制作为规划实施的核心关键。

3.1 政府主导,同时发挥基层责任主体的积极性

在当前的实践中,低效现状建设用地的减量工作需要由政府主导。这是因为在现行的制度环境下,低效现状建设用地不会自行“消

失”。目前,经过减量化试点街镇的探索与2014年5月上海市第六次规划土地工作会议的召开,市、区政府及相关职能部门对“减量化”已经达成共识。市级层面,“减量化”工作由分管领导担任召集人,相关部门协同配合,无疑强化了政府的主导作用;而各部门联席会议制度的筹备建立,也将会使各种政策作用形成合力,有力地贯彻减量工作。

郊野单元规划实践的具体操作是,由市规土局向区县下达“减量化”任务,制定配套政策、考核方法、资金支持等规则;各区县再根据自身情况,推进以街镇为单位的郊野单元规划编制与实施,从经济引导、行政约束等方面将“减量化”工作进行落实。然而,“减量化”往往会直接涉及街镇政府、村集体、企业及个人的利益。因此上下协调不可避免。协调主要由街镇政府组织,村委会操作:在工业用地减量方面,首先将耗能大、有污染、效益差的企业进行减量,保留效益较好的企业;在村民宅基地减量方面,则坚持自愿、公平的原则,适时推进分散、小规模村庄的归并。

3.2 规土合一,政策保障

郊野单元规划在整合传统城乡规划和土地利用规划两者方法的基础上,还在技术方法方面进行了初步探索。

3.2.1 规划统筹引领,空间落实减量指标

郊野单元规划编制的重要工作之一是梳理现有城乡总体规划、土地利用规划、土地整治规划及其他专项规划,强调空间规划的统筹引领。具体方案编制主要是将“减量化”任务指标以及减量后补偿、安置所需的新增建设用地位于空间上落位。其编制过程突出了城乡规划与土地利用专项规划的优势,即对“减量化”目标与用地的定性、定位和定量调控,更是兼顾了传统城乡规划的空间研究优势,使得两者相互支撑、融合,并强化现行规划体系上传下达的层级关系。

3.2.2 综合政策激励,保障实施推进动力

由于以现状建设用地减量方式来促进土地集约利用主要立足于城市整体长远的综合

利益,可能涉及街镇、村集体、企业的近期利益。所以,要保障郊野单元规划能够实施推进,除划定空间目标外,还需要综合的政策保障。上海探索性地推出的政策主要包括:实施“减量化”后奖励所减用地面积的一定比例有条件集建区空间;增减挂钩的指标和资金叠加;有条件集建区土地以符合规划为原则进行出让,可由集体经济组织经营,改善农民生活水平;节约集约用地,适当调整控制性详细规划指标,提升综合效益;将年度建设用地减量化计划和新增建设用地计划联动考核管理等^[12]。不难发现,这些政策较多地体现了综合性、可操作性和弹性,与传统规划行政管理为主的政策不同,在一定程度上充实了实施推进动力。

3.2.3 做实近期计划,明确资金平衡方案

郊野单元规划作为一种实施性规划,注重对近期行动计划的扎实研究,在立足城市长远利益的基础上,使得土地集约利用逐年见效。具体内容在郊野单元规划的增减挂钩专项规划等专门章节有所体现。如:通过街镇政府、村集体,挨家挨户调查、分析、确定3年内能够实施减量的地块,经过与上级政府的充分协调,明确拆迁、补偿、安置等所需费用的资金来源,确保在规划期内确定的低效现状建设用地减得掉、新建安置工作推得动、后续发展管得好。

3.3 利益分配机制成为工作推进的核心关键

在郊野单元规划实践中,实施推进政策中所反映出的利益分配机制是“减量化”能够推进的核心关键。

一般而言,区县、街镇政府和村集体、村民、企业在郊野单元规划实施中都能够获益(表1),这也是低效建设用地能够减量的原因。区县、街镇政府在郊野单元规划实践中获得规划空间和建设用地指标、耕地占补平衡指标的奖励,从而能够实现发展转型。同时,土地收益会以一定比例分配给“减量化”拆迁的村集体、村民和企业,用于新建安置以及社会保障工作。通常,村集体、村民会获得相较原来区位更好的土地和房屋资产,而企业可以直接获得补偿资金或有机会进入城镇产业园区集中发展。

各个区县会根据各地区的发展情况制定适宜的利益分配方案。相较原有的从土地征收到出让的城市建设用地拓展模式,郊野单元规划实践因包含了街镇政府和区县政府之间灵活的协调衔接形式,土地出让收益的分配开始有所改变。这种改变主要是市、区县政府更多地分担了镇政府在城市发展中的财政压力,街镇政府作为实施责任主体享受到了一定的土地出让收入。同时,政府的土地收益更多或以更合适的比例分配给了村民以及企业,为农民增收和提高农村生活水平提供保障。

4 问题讨论与发展展望

郊野单元规划实践涉及了一些当前学术界及社会各界热议的问题,如政府的作用、城乡土地的发展权与土地收益分配、规划方法的发展与变革等。

4.1 政府主导减量的合理性

在以现状用地“减量化”的方式促进土地集约利用的过程中,政府主导作用显著,有时会被认为不尊重市场规律、政府干预过多等。但是,在实践中可以发现,如果政府不加以干预,现行的政策环境难以让耗能大、污染高、低效的建设用地自行消失。在理论上,最“自

由主义”的经济学家哈耶克(Friedrich A. Hayek)就指出,涉及城市土地问题时,经济学中所谓的产权理论将会“失灵”。这是由于城市土地区位因素和外部性的原因导致的市场失灵,哈耶克称之为“近邻效应”^[13]。而从城市规划的理论来看,“为了公共利益,由政府对城镇私有土地进行有条件的控制,是现代城市规划产生过程中最重要的社会变革之一”^[14]。因此,无论是实践还是理论上都表明,为促进土地集约利用,保障城市长远、综合的整体利益,政府的适度干预不可或缺。

4.2 发展权与土地收益分配

对集建区、有条件集建区的划定及对集建区外实施“减量化”等行为,本质上讲都是对不同地区发展权的界定,即集建区和有条件集建区获得了城市发展权,而其他区域进行农业生产等。这样的发展权界定在很大程度上决定了土地收益的分配方式。在我国现行制度环境下,政府往往获得了较多的土地收益,而农民所得较少,这种现象常常为人诟病。从上海郊野单元规划试点实践来看,政府在“减量化”中的资金压力非常大,有些街镇的试点往往集全区的财力支持。今后是否通过政策设计让市政府主要进行调控,若农民和企业主对赔偿的期望

表1 郊野单元规划实施推进相关政策给各方带来的利益与成本情况分析

	郊野单元规划实施推进相关政策带来的直接利益情况	收益	成本
村民	城镇的住宅(一般拥有完整产权)	房屋资产	原宅基地
村集体	集建区及有条件集建区内定向出让的集体建设用地(相较原址,区位一般更好)	土地经营收益	原集体土地
企业	直接获得搬迁补偿	赔偿资金	原厂房
区县政府和街镇政府	参照国家“增减挂钩”政策,获得建设用地指标和耕地占补平衡指标	新增建设用地(除安置部分)土地出让收入分配	拆旧和新建地块所需资金(现状建设用地拆迁、土地综合整治费用、农地补偿费用、耕地占用税、土地开发费用、村民安置费用及相关融资与管理费用等); 相关社会保障资金
	奖励“减量化”建设用地面积一定比例的有条件集建区建设用地规划空间		
	已批控制性详细规划的适度调整		
	若放弃有条件集建区空间,奖励一定比例的新增建设用地计划和耕地占补平衡指标		
	相关费用减免		
	奖励复垦建设用地面积一定比例的新增建设用地计划指标		
市政府	-		支持政策资金

资料来源:根据上海市建设用地“增减挂钩”相关政策、《郊野单元(含郊野公园)实施推进政策要点(一)》及松江区新浜镇、新桥镇郊野单元规划实施访谈整理。

过大,很多区县将无力支付高额的补偿费用,政府主导下的土地集约利用推进将难以为继。

4.3 规划方法的发展与变革

在郊野单元规划的编制过程中,规划师已经不能仅仅从技术层面决定减量、新建哪个地块。因此,规划空间目标和布局因直接涉及到各方的利益,需要经过充分协调,在相关配套政策和资金平衡方案的支撑下才可确定。在郊野单元规划中,规划设计不仅是一种技术表达,更重要的是体现利益分配机制,这是规划的核心关键。展望未来,当城乡规划涉及更多存量土地时,郊野单元规划中初见端倪的新规划方法可能是一种发展趋势。

5 结语

回顾上海城市转型发展的背景与趋势,郊野单元规划实践在上海产生有其必然性。基于郊野单元规划实践促进土地集约利用的模式,为上海走新型城镇化、生态文明建设和可持续发展的道路进行了积极的探索。同时,基于上海郊野单元规划的土地集约利用模式还需要在发展中不断完善,而其中利益分配的制度设计、规划方法的发展与变革等内容将是规划师需要长期研究的艰巨任务。

参考文献 References

- [1] 上海市城市规划设计研究院. 特大城市节约集约利用土地战略规划研究(总报告)[R]. 2011.7:169. Shanghai Urban Planning and Design Research Institute. Strategic Planning Research on Economical and Intensive Land Utilization of Mega Cities (General Report) [R]. 2011.7:169.
- [2] 上海市城市规划设计研究院. 特大城市节约集约利用土地战略规划研究(上海实证研究报告)[R]. 2011.7:9-29. Shanghai Urban Planning and Design Research Institute. Strategic Planning Research on Economical and Intensive Land Utilization of Mega Cities (Empirical Study Report of Shanghai) [R]. 2011.7:9-29.
- [3] 上海市人民政府. 关于进一步提高本市土地节约集约利用水平的若干意见[R]. 2014.2. Shanghai Municipal Government. Some Opinions on Further Improving the Level of Economical and Intensive Land Utilization in Shanghai. 2014.2.
- [4] 上海市规划与土地资源管理局. 上海市城市总体规划(1999—2020)实施评估报告[R/OL]. 2013. <http://www.supdri.com/2040/index.php?c=channel&molds=oper&id=9>. Shanghai Urban Planning and Land Resources Administration Bureau. Assessment Report on the Implementation of Shanghai City Master Plan (1999-2020) [R/OL]. 2013.
- [5] 上海市规划和国土资源管理局. 上海市土地利用总体规划(2009—2020年)[R]. 2012. Shanghai Urban Planning and Land Resources Administration Bureau. Shanghai City Land Use Master Plan (2009—2020)[R]. 2012.
- [6] 金忠民. 上海节约集约土地资源的生态思考[J]. 上海城市规划, 2011(1):35-39. JIN Zhongmin. Ecological Perspective on Economical and Intensive Use of Land Resources Planning of Shanghai [J]. Shanghai Urban Planning Review, 2011(1): 35-39.
- [7] 庄少勤, 史家明, 管韬萍, 等. 以土地综合整治助推新型城镇化发展——谈上海市土地整治工作的定位与战略思考[J]. 上海城市规划, 2013(6):7-11. ZHUANG Shaoqin, SHI Jiaming, GUAN Taoping, et al. Promoting the Development of New-type Urbanization with Land Comprehensive Remediation: Discussion on the Location and Strategic Thought of Land Comprehensive Remediation of Shanghai[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2013(6): 7-11.
- [8] 上海市城市规划设计研究院. 城市总体规划与土地利用总体规划协调衔接研究(总报告)[R]. 2011.6:18-21, 35-39. Shanghai Urban Planning and Design Research Institute. Research on the Coordination of City Master Plan and Land Use Master Plan (General Report) [R]. 2011.6: 18-21, 35-39.
- [9] 上海市城市规划设计研究院. 城市总体规划与土地利用总体规划协调衔接研究(上海报告)[R]. 2011.6:31-49. Shanghai Urban Planning and Design Research Institute. Research on the Coordination of City Master Plan and Land Use Master Plan (Shanghai Report) [R]. 2011.6: 31-49.
- [10] 管韬萍, 吴燕, 张洪武. 上海郊野地区土地规划管理的创新实践[J]. 上海城市规划, 2013(5):11-14. GUAN Taoping, WU Yan, ZHANG Hongwu. The Innovative Practice of Land and Planning Management in Shanghai [J]. Shanghai Urban Planning Review, 2013(5): 11-14.
- [11] 宋凌, 殷玮, 吴沅菁. 上海郊野地区规划的创新探索[J]. 上海城市规划, 2014(1):61-65. SONG Ling, YIN Wei, WU Yuanqing. Innovative Exploration on Shanghai Rural Areas Planning [J]. Shanghai Urban Planning Review, 2014(1): 61-65.
- [12] 金山区人民政府. 金山区集建区外现状建设用地的减量化工作实施意见[EB/OL]. 2014-6-13. <http://jsq.sh.gov.cn/gb/shjs/zfgbxb/n3771/u1ai85482.html>. Jinshan District Municipal Government, Shanghai. Opinions on the Implementation of the Reduction of Inefficient Construction Land in Jinshan District [EB/OL]. 2014-6-13.
- [13] 哈耶克. 自由宪章[M]. 杨玉生等, 译. 北京: 中国社会科学出版社, 2012:516-528. Friedrich A. Hayek. Constitution of Liberty[M]. YANG Yusheng, et al, translate. Beijing: China Social Science Press, 2012: 516-528.
- [14] 毛其智. 从德美两国城市土地利用规划试论西方现代城市规划的发展[D]. 北京: 清华大学, 1997:4. MAO Qizhi. Exploring the Development of Modern Urban Planning in the West: Case Studies on Urban Land Use Planning in Germany and the United States[D]. Beijing: Tsinghua University, 1997: 4.