

城市轨道交通与土地资源综合开发研究

罗娟

西咸新区轨道交通投资建设有限公司 陕西 西安 712000

摘要: 为了缓解城市交通压力,解决城市拥堵问题,城市轨道交通受到了重视和快速发展。在城市轨道交通建设任务日渐繁重的背景下,与之而来的是城市建设土地资源紧张的问题,如何在寸土寸金的城市中,做好城市轨道交通的选址、建设,降低城市轨道交通建设所带来的土地压力,是城市轨道交通能够可持续发展的关键。

关键词: 城市建设;轨道交通;土地资源;土地利用

Research on urban rail transit and comprehensive development of land resources

Luo Juan

Xixian New Area Rail Transit Investment and Construction Co., 712000 Ltd. Xi'an, Shaanxi

Abstract: In order to alleviate the pressure of urban traffic and solve the problem of urban congestion, urban rail transit has been paid attention to and developed rapidly. Under the background of the increasingly heavy task of urban rail transit construction, what comes with it is the shortage of land resources for urban construction. How to do a good job in the site selection and construction of urban rail transit in cities with an inch of land and an inch of gold, and reduce the land pressure brought by urban rail transit construction is the key to the sustainable development of urban rail transit.

Key words: Urban construction; rail transit; Land resources; land use

1 城市轨道交通与土地综合开发的必要性

在我国城市化建设不断加速的形势下,大量人口涌入到城市中,给城市公共交通体系造成了巨大的压力,公交、出租、私家车均不堪重负,导致人们的通勤时间加剧,影响着人们的出行计划。在此形势下,城市轨道交通的优势不断凸显,有助于缓解城市交通压力,由此得到了重视和建设。而城市轨道交通在建设过程中,因其占用土地资源和建设周期较长的缘故,限制了在城市中的发展,为有效解决城市轨道交通建设中存在的土地资源利用问题,应做好前期的规划设计工作,提升城市轨道交通的土地资源开发效率^[1]。随着城乡一体化建设步伐的不断加快,有关部门加大了对土地资源的管理力度,但由于土地管理工作中所涉及到的内容比较复杂,导致工作进展比较缓慢,政府相关部门又缺乏对土地征收、开发和利用方面政策的普及,导致土地所有者对土地权益相关知识和法律常识缺失,土地使用状况比较混乱。由于相关部门监督检查力度不够,当前一些地区的农田或农村房屋缺少合理合法的使用手续,对土地资源整体开发和利用的规划布局造成了严重影响,阻碍了相关建设和地方经济的发展。能够充分利用土地法来严厉制裁非法用地、非法占地的主体,提高其非法行为成本,只有这样才能提升基层群众的守法意识,让土地得到更合理的利用。

2 关于西安市地铁沿线土地现状及区位分析及措施

区位是自然地理区位、经济地理区位和交通地理区位在空间地域上有机结合的具体表现。

城市的形成和开展是商业、工业及居住等各类非农业用地聚集的结果,城市土地利用实质即是对土地区位的利用,所以,区位是城市土地最为重要的特征之一。城南区用地结构中突出的特点是教育科研用地比重较大,为12.12%,该区是西安市高等教育科研的聚集区,为全市居住、文教中心。城南区土地使用是以居住、办公为主,辅以商贸、金融等配套设施,省测绘局所在小区、长安大学所在小区、以小寨什字为中心的小区分别为典型的行政办公、教育科研、商贸密集区。城北区聚集大量的文物古迹,包括汉长安城遗址(占地约36 km²)、唐大明宫遗址等大面积遗址保护区;其他用地以居住、工业为主,两者占比分别14.12%,14.13%,配以少量的教育科研、公共效劳设施。该区域村镇比重较大,开发潜力较大,也是西安主要的对外交通之地,其中以铁路为主,西安火车站即位于城北区,即将开工建设的火车北客站也在该区域。城东区以工业用地为主,占该区总面积的17.16%,西安市总体规划中的三个主要工业区——以黄河厂、西光厂、陕西汽车制造厂为主的大型工业区,以西安电机厂为主的一个小工业区,以产河经济开发区和陕西重型机械厂为主的大型工业区,均集中

于该区域。

城西以工业用地为主,占该区总面积的20.47%,该区域制药厂集中,化工、机械工业较兴旺,教育科研用地占3.7%,现状村镇用地比例较高,可开发潜力较大。形成“十字型”的1,2号线贯穿城内和城外东南西北区,地铁沿线的土地利用类型受区段的影响,和各区土地利用类型完全相似。

3 其它轨道交通发展的现实情况分析

交通用地的占地面积比较狭窄:目前,交通工程建设不断发展,不同的地区间联系也日趋明显,提升了出行概率,出行距离在较大程度上得以提升,间接形成了交通压力,这会影 响城市化发展,与此同时,道路空间往往也是比较有限的,在一部分城市当中,还会发生交通混乱的情况,路边的大量车辆随意的停放,阻碍交通。城镇建设发展需求的加大,造成大量土地受到非农用途的占用,耕地面积逐渐缩小,随着农村人口的增加人均土地面积也随之减少,土地资源规划的不合理性逐渐显现出来。再加上有关部门没有参照当地实际情况进行合理的规划,使土地资源与区域自然环境互相违背,也是造成土地资源浪费的一方面原因^[2]。

4 土地资源的合理开发与利用措施

4.1 对耕地面积进行科学合理的规划

在对土地进行开发利用的过程中,应对土地资源的生态性和可持续性引起足够的重视,实现生态效益、社会效益、经济效益三者的有机结合,并遵循相关的规章制度,控制好农业用地向经济建设用地转变的面积和速度,实现对土地资源科学合理的固化目标,保证农产品的产量能够满足当前社会的发展。耕地减少的原因主要有建设占用、自然灾害、生态退耕以及农业结构调整等方面,虽然通过系统的规划和整治,每年的耕地面积会略有增加,但总的来看耕地总面积还是呈现出逐年递减的趋势。因此需要结合当前土地资源开发利用实际情况,采取科学的方法对人均土地面积进行规划,实现对耕地面积的合理配置,将农业产品相关的生产和加工模式进一步优化,在保证产量的前提下推进农业向着生态化方向发展^[2]。合理规划土地的使用具体可以根据不同地域土壤的状况,采取因地制宜的方式种植适合的作物,并开展大力宣传工作,吸引相关企业或资金的进入,实现农产品规模化、系统化的生产,利用深加工的方式提升农产品的附加值,开通良好的销路实现地方经济的带动,实现土地资源合理开发利用的价值。

4.2 轨道交通引导城市空间布局

加强原有城市的中心地位,促进城市中心的形成。因此轨道交通作为大规模的交通投资项目,为充分发挥其作为城市公共交通骨干作用,轨道交通的线网规划一般会 将已经成熟的城市中心区纳入规划之中,以保证轨道交通有着充足的客源,并起到有效分散客流的作用。而轨道交通系统的建设使城市中心区的功能进一步强化,传统的商业优势、地位、特色得以强化,出现了商业与休闲旅游一体化、居住用地分

层化和集中化的趋向^[3]。此外,由于大量人口被吸引至轨道交通的沿线,特别是在大型交通枢纽站,其伴随着土地高密度综合开发,及人口的频繁流动,将大大缓解原有城市中心区的人口及交通量高度集聚,同时将逐步发展为区域中心,并有可能形成城市的“副中心”带动新城开发,扩展城市空间,促进多中心的城市形态的形成轨道交通沿线土地开发的廊道及辐射效应,延展了城市空间范围,形成城市用地沿轨道交通走廊向城市区域外延布局,以轨道交通车站及节点为中心、线路为发展轴、路网为覆盖区的分级土地利用结构布局,构成了城市新的空间形态。并且轨道交通主要通过站点影响城市空间形态,在各站点组成紧凑的环形用地布局模式。

4.3 Tod对土地资源开发产生的影响和措施

TOD作为一种新城开发模式,能够充分缓解中心城市的高强度开发压力,形成以交通为导向的小型卫星城市社区。公共交通导向的开发TOD是在规划居民或商业地区时,最大限度地利用公共交通资源的非汽车化规划设计。TOD模式下的土地开发凭借其能有效缓解城市空间与交通的压力,控制城市无序蔓延高效率,利用土地资源改善环境等特点。TOD模式在我国的应用还需要针对我国各城市的实际情况进行特定的研究。TOD模式对我国城市发展有重大的意义。根据我国不同城市不同区域的发展特点,研究适合我国现状的TOD模式划定TOD实施标准,同时针对实施难点对我国TOD模式下的城市土地利用开发提出现实的指导建议与对策。分析TOD导向下的土地开发利用模式在我国的具体实践和探索^[4]。TOD导向下的土地集约利用的措施:首先,精确的强度控制;实施土地利用综合化与圈层化,公交站点与轨道交通站点周边人流量密集,是重要的集散地,可实行较高强度的开发控制模式,往四周延伸,其开发强度可逐渐降低。通过精确的强度控制,达到土地资源的合理利用,从而提高土地利用率。其次,土地利用层面;混合的土地利用在控规层面提高土地兼容性,增加土地使用的混合度,以及同一建筑的多种用途规模合使用等手段,从而提高居民生活的便利程度,同时提高土地的利用效率。最后,有机的职住平衡为使大部分的居民可以就近工作,采用步行,自行车,公共交通等慢行交通进行日常通勤,减少出行距离,降低出行时间,做到合理有机职住平衡,提高土地使用效率。

4.4 西安市Tod综合开发的案例

此项目位于陕西省西咸新区沣东新城王寺街道辖区阿房宫高铁站周边,一期(公建部分)占地109亩,站前公园62.87亩,二期占地57.82亩,三期地块占地250亩,总用地面积约480亩。其招标内容包含交通需求预测、平面布局构想及相关交通规模设施预测,并分析提出阿房宫高铁站交通换乘设施规模。提出地块的交通设施功能初步布局,并且结合现状及相关规划,对区域交通组织;枢纽片区交通组织及高速出入口至枢纽交通组织分别给出合理化建议。

结束语

合理利用轨道交通与土地利用之间相辅相成的互利关系，我们需要在规划前期就对土地资源和轨道交通系统采取联合开发的建设运营模式。构造交通枢纽站点与周边用地协调发展形式，将交通规划设计、城市规划、房产开发、投资、运营、管理等多方面结合考虑，进行综合化规划设计与建设，并构建一体化综合体的联合开发模式，使得其整体利益大于其中任何一个独立规划与建设的利益。

参考文献：

- [1]朱艾巍.新时期土地资源管理与土地利用综合规划[J].城镇建设, 2020, 000 (002): 147.
- [2]韩爱民.土地开发整理项目管理中存在的问题与建议

[J].中国房地产业, 2020, 000 (003): P.68-68.

[3]白宇.土地资源管理中超规划开发的问题与应对措施[J].城市建设理论研究(电子版), 2020, No.323 (05): 65-65.

[4]刘志刚.城市轨道交通投资与土地综合开发的商业模式研究[J].经济师,2015(8).

作者简介：罗娟，女，汉族，出生于 1986.1.12，陕西西安人，研究生，毕业于西安建筑科技大学，中级职称，研究方向：城市规划与轨道交通，邮箱：535429444@qq.com.