

国土空间规划下高铁对城镇建设用地的影响

汤晓雷 吴华军

湖北君邦环境技术有限责任公司

摘要：在高铁快速发展的背景下，其在国土空间规划中占据了重要地位。下面主要以国土空间规划为核心，探讨高铁对城镇建设用地带来的影响。通过分析高铁带来的土地资源优化配置、土地价值提升以及房产市场变化等方面体现出了高铁对城镇建设用地产生的深远影响。文章还提出了在高铁建设中应合理规划土地利用、保护农田和生态环境的建议，希望可以促进城镇实现可持续发展。

关键词：国土空间规划；高铁；城镇建设用地；土地资源优化配置；土地价值

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2024.20.052

近年来，我国高铁网建设日益密集，这不仅缩短了城市间的时空距离，还促进了区域经济的均衡发展，同时对沿线城镇建设用地也产生了一定影响。国土空间规划作为国家对区域国土空间开发保护在时间与空间上作出的安排，其重要性不言而喻。在这一基础上，探究高铁对城镇建设用地的影响，对于推动城镇健康稳定发展有现实意义。

一、国土空间规划下高铁对城镇空间发展的影响

在国土空间规划这一宏观发展中，高铁的快速发展对城镇空间发展带来了深远影响，这一影响主要体现在以下几个层面：

（一）区域层面的协同发展

高铁是一种现代化交通方式，其具有高速、准时、舒适等特点，可以缩短城市之间的时空距离，在增强区域可达性方面具有明显优势的，这种可达性即是时间与空间的压缩，也是经济、文化及社会交流的加速。在高铁网络不断拓展的背景下，大城市与周边中小城市之间的联系变得日渐紧密，这一紧密联系不仅体现在了人员快速流动中，还体现在了信息、技术及文化迅速传播中。高铁好比是一条纽带，能够将城市各区域联系在一起，进而形成可以良好互动的城市网络，这种城市发展模式可以为周边中小城市发展带来机遇。更为重要的是，中小城市借助高铁连接，可以承接大城市产业转移及升级，但大城市在经济发展中，往往会面临土地、人力等资源的限制，高铁的开通能够为其提供了一个将部分产业转移到周边中小城市的途径，这种转移不仅能够缓解大城市的发展压力，也为中小城市带来了新的经济增长点。

（二）市域层面的城镇化与经济发展

高铁引入能够为市域发展注入了全新活力，这一交通方式既能够提升城市交通效率，还可以在深层次上影响城市经济发展模式。针对国土空间规划来讲，规划人员通常会选择将新建高铁站场布局在城市边缘地带或是郊区，这种布局策略是多重考量的结果：一方面能够避免对城市原有交通网络的过度干扰^[1]；另一方面可以为城市外围发展提供契机。在高铁站建成后就会进行运营，周边地区会逐渐发展成为新的经济、文化区，这些新区通常拥有现代化城市规划，这说明高铁新城崛起拉大了城市发展框架。以往传统的城市中心可能由于历史、地理等因素而面临发展瓶颈，而高铁新城出现可以为城市向新区拓展提供支撑，这种拓展不仅是地理空间上的延伸，也是经济、文化等多层面的充足。

（三）站场周边的圈层式功能布局

高铁站周边的土地利用可展现出圈层式布局特点，该布局主要是以高铁站为出发点，土地需求、价值及其开发强度都随着与高铁站的距离增加而呈现出规律性变化。具体来讲，以高铁站为中心的第一圈层，也就是距离高铁站大约1公里的范围之内，是高铁枢纽的核心区域。在这一区域内，土地需求与开发强度都普遍较高，因为这一区域不仅是高铁乘客的主要集散地，还是多类交通的交会点，如公交车站、出租车停靠站、停车场等。同时由于人流量大、交通便捷，该区域也会成为商务办公区和现代服务区，会吸引大量企业和商家入驻。与高铁站距离稍远一些就是第二圈层，这个圈层通常位于高铁站半径1-3公里的范围内，这一区域通常被视为高铁站的影响区，虽然与核心区相比其人流量和交通便捷性略有降低，但仍然具有一定的土地价值和开发潜力，通过配套设施建设可以为这一区域带来发展活力。再向外扩展就是第三圈层，被称为高铁外围影响区，这个区域一般位于高铁站半径3公里以外的地带，与前两个圈层相比，该区域的土地需求和开发强度相对较低，但需要注意的是，该区域的发展潜力也不忽视。在一区域主要的土地利用类型即为满足居民日常生活与工作要求。

总体来讲，这种圈层式的土地利用布局不仅可以使土地资源利用更加合理高效，还有助于促进高铁站周边经济发展。每一个圈层都根据自身特点和需求进行了精心的规划和设计，使得整个高铁站的周边区域都能够得到均衡发展。这种布局模式既优化了城市交通结构，也提高了土地利用效率。

二、分析高铁与城镇之间的关系

（一）高铁与城市相交

在将高铁接入到已有站场时，通常都会使铁路路线与城市中心区域产生交叉，这种布局难以避免会对城市空间结构带来影响，即为导致城市被铁路线分割为新老区域。如果缺少新兴产业推动，新开发区域发展就会弱于老城区，使靠近老城区一侧的城市建设发展优于新开发的区域，这种由铁路引起的城市分割会带来诸多问题：其一，容易使铁路两侧城市发展出现明显的不均衡现象。因为老城区已经有完善的基础设施与资源，发展也会更加成熟稳定，而新开发的区域则可能因缺乏足够支持而导致发展滞后；其二，铁路线路穿越城市不仅会割裂城市空间，还会占用大量建设用地和防护绿地。这些土地本可以用于其他更有利于城市整体发展的建设项目，如公园、学校、医院等公共服务设施，铁路线的存在不仅限制了土地有效利用，还降低了土地的集约利用效率，这样就会对城市可持续发展带来一定挑战。因此，在规划与建设高铁线路时，需要充分考虑其对城市空间结构和土地资源利用带来的影响，尽量避免铁路线路对城市空间的割裂，提升土地集约利用效率，以此来促进城市实现可持续发展。

（二）高铁与城市相切

通常来讲，新建高铁站点选择可在城市边缘地带或远离已有建成区位置，这样的选址策略普遍被认为是城市对城市发展最有利的。一方面，将高铁站建在城市外围，可以减少铁路对城市内部空间的干扰，从而保持城市形态的完整性与连贯性，同时这种布局还有利于城市总体统筹规划；另一方面，高铁站建设运营可带动周边区域开发，通过在高铁站周边发展现代服务业可以进一步完善城市服务功能，并为调整原有城市空间布局提供契机，使城市空间结构更为合理。在这一基础上，高铁站建设往往能带动新建规划区域发展，随着高铁站点投入使用，周边区域交通便捷性能够得到显著提升，从而吸引更多的投资及企业入驻，这既有助于拉开城市发展框架，还可以促进城市经济增长。因此，将高铁站建设在城市边缘或远离建成区位置可保持城市形态的连贯性，还能通过高铁站周边开发建设，完善城市的现代服务职能、优化城市空间布局、带动新建规划区域发展，从而实现城市协调发展^[2]。

（三）高铁与城市相离

在新建站场位于大城市周边时，由于大城市的快速发展和强大的带动作用，高铁成了推动城市发展的重要因素，高铁站场通过集聚各种产业要素能够促进周边城镇和村庄发展，甚至有可能形成城市副中心，这对于推动整个区域发展有一定帮助。但需要注意的是，当选址在中小城市周边时，情况则有所不同，虽然铁路

带来的交通可达性改善可为其提供发展机遇，但也可能加剧中小城市人口受大城市虹吸效应影响，使人口净流出。因此，铁路站场位置应该尽量设在距离大城市适中的位置，这样一方面可以利用大城市既有资源来带动新区发展，促进新区的持续建设^[3]；另一方面也有利于发挥铁路发展的要素优势，如提高交通便捷性、吸引投资等，从而优化城市产业布局。

三、国土空间规划下高铁对城镇用地发展的影响对策

（一）站场对城镇用地的影响策略

1. 大中城市站场区域开发思考

在我国城市化发展长河中，大中城市规模逐渐壮大，中心城区建设也日渐完善，土地资源使用已接近饱和。但需要注意的是，随着人口的不断涌入和产业与城市日益融合，新的发展机遇也随之而来。这种发展形势中，城市中心不在仅限于单一发展，正朝着更为广阔的区域中心扩展，形成了圈层式发展模式。在这种圈层式发展中，土地资源利用呈现出了合理高效特点，不仅实现了土地价值最大化，还促进了不同产业之间互补与协同发展，下面将这种发展模式细分为三个圈层。首先是第一圈层。这一圈层主要位于城市中心或次中心，通过提供便捷交通和完善服务设施，如购物中心、娱乐设施和医疗服务等，可以吸引大量人流。人们能够在这里购物、娱乐，进而为商业零售、餐饮服务等行业创造巨大市场需求，这样有利于推动行业快速发展；其次是第二圈层。该圈层中的现代服务业得到了快速发展，如金融、咨询、法律服务等高端服务业随之兴起，全面提升了区域经济实力，并且还能够吸引更多的投资者入驻，这样既可以为区域带来更多税收和就业机会，还能够推动区域经济持续增长，最为重要的是这种发展形势可以实现良性循环；最后是第三圈层。这一圈层十分注重生活与工作环境的多元化，在这里人们可以找到各种类型的工作和生活空间，繁华商业区、宁静居住区、高科技产业园区、文化创意产业集聚区等应有尽有，这种多元化环境不仅能够满足人们日益增长的生活与工作需求，还可为相关产业发展提供支持。

这种圈层式发展模式充分体现出了可持续发展理念，借助有效的土地规划和产业不仅可以在保护生态环境的前提下实现经济快速增长，同时也能够为社会未来实现可持续发展奠定强有力的基础。

2. 小城镇站场的区域开发建议

针对小城镇来讲，其人口基数相对较小，且经济发展步伐相比于大城市更为缓慢，因为其特有发展节奏，使小城镇发展模式呈现出了集中的态势。从用地规划视角进行分析，可以了解到小城镇在发展过程中应更加审慎地对待土地资源，特别是在铁路站场周边开发上，如果过度、无序开发，就会加大土地资源浪费。因此，

需要围绕铁路站场进行有策略、有节制的开发，保障每一寸土地都得到合理利用，为确保这一目标顺利实现，科学预测并控制发展规模十分重要，这样的方式不仅能够避免资源浪费，还可以促进小城镇健康稳定发展。而从交通规划层面来讲，新铁路线路引入会为小城镇带来更大客流量，这对于小城镇来说既是机遇也是挑战。为应对这一变革，需要重新审视并规划站场周边交通布局，在此过程中细致考虑小城镇人口聚集特点，然后构建一个既高效又灵活的区域交通体系，该体系既要能满足当前交通需求，还可以确保旅客与货物顺畅流通，以便为城镇未来发展预留充足空间。小城镇规划与发展需考虑多个方面，既要确保资源的合理利用，又要满足当前和未来的交通需求，这样小城镇才能在新时代背景下焕发出新的活力。具体来讲，一个高效的交通体系要包含多个方面，即为合理道路布局、便捷公共交通网络、充足停车设施等等，同时需要注意的是，这一体系还应与小城镇整体规划相协调，确保其与周边环境和谐共生。借助全面综合性规划，就可以优化交通流线且提高交通效率，进而推动小城镇经济社会进步。

（二）线路对城镇用地的影响处理

铁路线路通常是以“线状”布局为核心，需要连接各个站场，在铁路选线时，其对城市发展影响相对较大，在规划初期阶段，相关工作人员需要全面分析城市未来发展方向、沿线规划设计，这样才可以在后期降低铁路线路对城市带来的影响。铁路线路占用城镇用地的主要形式为：路基、桥梁两种形式。

1. 线路以路基形式占用城镇用地的管控

（1）安全防护与降噪

为保障铁路线路与城镇环境和谐共存，需要采取一系列安全防护与降噪措施。在铁路线路主要路段，可布置防护墙或防护网，这样可以清晰划定铁路行驶区域与外围环境界限，这种物理隔离不仅能够保证行人安全，也能够确保列车顺利运行。在设计这些防护设施时，需要根据周边环境进行统一规划，使其既实用又美观。除了基本防护功能外，造型设计和美感也十分关键，应与周边的景观融为一体，这样可以提升整体环境品质。为增强防护设施耐用性并简化后期维护，需要尽量采用坚固且耐腐蚀的材料。为全方位降低噪音对周边环境的影响，可采用微孔吸声板和钢化玻璃的组合设计，这种设计具有良好的隔音效果，能够实现功能与美观的完美结合。

（2）景观设计

为强化铁路沿线环境质量，可运用植物种植及防护林等方式来降低噪音，在选择声屏障时不仅要考虑其降噪功能，还要注重美观性，通过选择美观的形式与色彩，可以增加视觉效果的层次感，使声屏障成为沿线景观的一部分。在沿线景观的设计过程中，可利用地形地

貌特点来平衡铁路建设中的土方量，这样不仅能够降低建设成本，还可以使景观设计与防护功能相融合^[4]。而在植物种类选择上，也应优先考虑具有降噪功能、易维护且易成活的当地植物，然后通过乔木、灌木结合种植方式来丰富景观界面，为铁路旅客及周边居民提供良好的观赏体验。这种设计不仅有利于提升沿线景观的观赏性，还有助于降低噪音对周边环境的影响，实现了环境与功能的和谐统一。

2. 线路以桥梁形式占用城镇用地的管控

高铁桥下的绿地空间既是城市交通网络的一部分，也是城市绿地系统的重要组成部分，这一特殊的空间作为城市的形象节点发挥着生态纽带的作用，并且其对于提升城市绿地系统、优化和重组城市空间功能都有着深远的影响。依托城市生态格局，可巧妙结合环城绿带、城市绿楔、区域带状公园等生态空间，将其作为基础来构建了一个与高铁线路相结合的公共生态活动空间。在这个空间设计中，应严格遵循时代性、空间性、生态性、活力性和多样性原则，力求在每一个细节上都能充分体现出高铁生态公园的文化底蕴。为更好服务周边的居民，还可结合高铁生活片区特点来为居民配备相应的运动健身功能，如篮球场、网球场、乒乓球台等多样化的体育设施的植入，打造一个功能性、实用性兼备的场所，从而全方位地提升城市空间品质，让居民们在享受高铁带来的便捷交通的同时，也能在日常生活中感受到城市的活力。

结束语

结合全文，高铁在国土空间规划下对城镇建设用地产生了深远的影响，在过程中通过优化土地资源分配、提升土地价值以及调整城市规划等措施，不仅可以保障高铁在促进城镇经济社会发展中更好的发挥出自身作用，也能够为居民提供更加便捷舒适的生活环境。另外，在高铁建设中也应关注土地利用问题，整个过程都需要采取科学合理的措施进行解决，以实现城镇的可持续发展。

参考文献

- [1]熊昌盛,田宇,栾乔林.高铁站点周边LUCC的时序异质性及成因分析——以海南环岛高铁为例[J].中国土地科学,2023,37(10):124-134.
- [2]马春山.多主体博弈视角下高铁站区土地综合开发模式研究——以沿江高铁为例[J].北京交通大学学报(社会科学版),2023,22(01):65-75.
- [3]熊昌盛,胡宇瑶,高海霞.海南东环高铁站点对周边建设用地扩张的净效应:反事实分析框架的视角[J].中国土地科学,2022,36(12):91-102.
- [4]周玉龙,李兰冰.城际高铁对土地价值的影响——来自京津城际铁路的证据[J].中国经济问题,2022,(05):40-55.