

混合用地规划对城市经济活力的影响分析

文 / 周怡舟 天津市城市规划设计研究总院有限公司

摘要: 混合用地规划的概念即在同一地块上允许进行商业、住宅、办公和娱乐等多种不同类型的用途, 目的在于提高土地使用效率, 促进城市功能的多样性和社区的活力, 科学合理进行混合用地规划能提升城市经济活力。基于此, 本文分析混合用地规划对城市经济活力的影响, 提出能提升城市经济活力的混合用地规划措施, 为促使城市混合用地的良好规划、城市经济的发展做出贡献。

关键词: 混合用地规划; 城市; 经济活力; 影响

【DOI】 10.12254/j.issn.2096-6539.2025.05.037

引言

近年来随着城市发展速度的不断加快, 混合用地规划受到广泛重视, 科学合理进行混合用地规划, 能提升城市经济活力, 改善城市的经济发展现状。因此新时期的环境下需要重点以提高城市经济活力为目标, 科学合理进行混合用地规划, 为促使城市经济的健康稳定发展夯实基础。

一、混合用地规划

混合用地规划是指在城市规划中允许同一地块上进行多种不同类型的用途, 打破传统单一用途分区制度的限制, 整合不同功能创造均衡和动态的城市环境, 提高土地使用效率, 促进城市功能的多样性和社区的活力, 满足城市发展的多元化需求, 城市经济活力是衡量城市发展的重要指标, 能反映城市的经济增长能力、创新能力和市场竞争力, 混合用地规划作为创新的城市规划理念, 对城市经济活力具有深远的影响, 科学合理进行混合用地规划势在必行。

二、混合用地规划对城市经济活力的影响

(一) 提升城市功能多样性

混合用地规划是在同一地块上整合商业、住宅、办公和娱乐等多种功能, 提升城市空间的使用效率和功能的多样性, 有效解决传统城市规划中功能单一、空间分割的问题, 使得城市空间更加紧凑、高效且富有活力。混合用地规划中商业区域不再仅仅是购物的场所, 而是融入餐饮、娱乐和文化活动等多种元素, 成为市民休闲和交流的中心, 住宅区也不再是居住的场所, 而是与周边的商业、办公设施紧密结合, 为居民提供便捷的生活服务, 办公区域则利用与商业和娱乐设施的融合, 营造更加开放和轻松的办公环境, 激发创新灵感, 城市功能多样性的提升, 可满足居民多样化的需求, 促进城市内部的交流和互动, 进而提高经济活力。

(二) 混合用地规划促进就业与创业

混合用地规划为就业和创业提供更加灵活多样的空间, 商业、办公和创意产业等功能的融合中创业者能找到更多适合自身的创业场所, 混合用地规划中的商业区

域为创业者提供丰富的商业资源和市场需求, 创业者可开设店铺、推广产品, 并与周边的企业和消费者构建紧密的联系, 办公区域和创意产业空间的融合为创业者提供更加便捷和高效的办公环境, 创业者可找到志同道合的合作伙伴, 共同探索新的商业模式和创意灵感。且混合用地规划还促进产业之间的协同和互补, 不同产业在同一地块融合, 使得产业链条更加完善, 生态系统更加健康, 提高城市的就业水平, 促进城市的创新, 提升创业活力。

(三) 混合用地规划增强城市吸引力与竞争力

混合用地规划利用提升城市功能和多样性, 增强城市的吸引力和竞争力, 相关规划模式使得城市空间更加宜居和宜业, 吸引更多人才企业入驻, 混合用地规划中的多样性和便利性吸引大量的人才, 人才在享受丰富多样的城市生活的同时, 为城市带来更多的创新活力, 提高城市的知名度和美誉度, 促进城市经济的繁荣发展。且混合用地规划中的商业和办公资源吸引大量的企业, 企业在这里可找到合适的办公场所和市场资源, 并与周边的企业和机构构建紧密的合作关系, 促进企业的发展壮大, 提高城市的产业竞争力和国际影响力。另外, 混合用地规划还促进城市内部的交流和互动, 形成更加开放和包容的城市氛围, 显著提高城市的宜居性和宜业性, 增强城市的国际竞争力。

(四) 混合用地规划优化城市空间布局

混合用地规划利用整合不同功能, 优化城市的空间布局, 使得城市空间更加均衡和合理, 提高城市的整体形象和交通效率, 混合用地规划中商业、住宅、办公和娱乐等功能的融合使得城市空间呈现出更加均衡的分布, 避免城市中心的过度拥挤和边缘地区的荒废, 提高城市空间的利用效率和资源配置的合理性, 混合用地规划还促进城市内部的交通和物流效率, 不同功能在同一地块中的融合, 使得市民在日常生活和工作中能更方便地利用公共交通和物流设施, 减少城市的交通拥堵和能源消耗, 提高市民的生活质量和幸福感。另外, 混合用地规划可减少城市内部的通勤距离和时间成本, 市民在

居住、工作和娱乐等方面的需求可在同一地块上得到满足，减少通勤带来的时间和精力消耗，提高市民的工作效率和生活质量，促进城市的可持续发展^[1]。

（五）混合用地规划推动城市可持续发展

混合用地规划利用提高土地使用效率和促进城市功能的多样性，推动城市的可持续发展，减少土地资源的浪费和污染，促进城市内部的资源循环利用和生态平衡。例如：混合用地规划提高土地使用效率，在同一地块上整合多种功能减少土地资源的浪费和闲置，增加城市的经济收益和财政收入，降低城市发展的成本和环境压力，混合用地规划促进城市内部的资源循环利用，不同功能在同一地块上的融合，使得资源在不同产业和领域之间得到更加充分的利用和共享，减少资源的浪费和污染，提高城市的资源利用效率和生态效益，混合用地规划还促进城市与自然的和谐共生，规划过程中注重保护自然环境和生态系统，保证城市发展与自然环境的协调和平衡，提高城市的生态环境质量，增强城市的可持续发展能力，促进城市可持续发展的过程中，混合用地规划还需要与其他政策措施相结合，制定土地政策和税收政策、鼓励企业和个人积极参与混合用地规划的实施，加强环保监管和执法力度，保证混合用地规划符合环保标准和要求，促进科技创新和产业升级，提高混合用地规划效益^[2]。如表1所示，混合用地规划与单一土地利用模式相比，各类资源的利用率有所提升，能够促使城市的可持续发展。

表1 混合用地规划与单一土地利用模式对比

基本概况	混合用地规划	单一土地利用模式
步行与骑自行车出行	56%	33%
土地资源利用率	85%	45%
城市经济互动频率	90%	58%

三、提高城市经济活力的混合用地规划发展措施

快速城市化的背景下，城市经济活力成为衡量城市发展水平的重要指标，混合用地规划作为创新的城市规划理念，在同一地块上整合多种功能提高土地使用效率，提升城市经济发展活力，因此应重点发挥混合用地规划的作用价值，改善城市经济活力，具体措施如下：

（一）平面混合开发

平面混合开发是在同一地块或相邻地块合理进行规划和设计，将不同功能的建筑或设施在平面上进行混合布置，打破传统单一用途分区的限制，实现功能的互补和融合，提高城市经济活力。如图1所示，做好功能分区与融合，在平面混合开发中进行功能分区，明确不同地块或建筑的主要功能，科学进行规划设计使不同功能之间形成互补和融合，例如：商业中心附近设置住宅区，满足居民的生活需求，为商业中心提供稳定的客

源；需要重视交通流线的优化，合理进行道路设计、交通设施布局、公共交通系统的接入，保证不同功能区域之间的便捷联系，减少交通拥堵和环境污染，提高城市的整体交通效率；公共空间是城市生活的重要组成部分，也是平面混合开发中不可或缺的元素，需要合理进行公共空间布局和景观设计，营造舒适、宜人的城市环境，提高城市的吸引力与竞争力。例如：设置绿地、广场、公园等公共空间，为市民提供休闲娱乐的场所，融入绿化、水体等景观元素提升城市的生态环境质量^[3]。

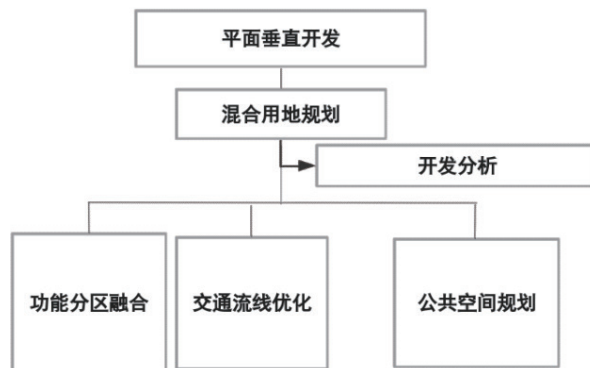


图1 平面混合开发

（二）垂直混合开发

垂直混合开发是在同一建筑内部合理进行楼层布局和功能分区，实现不同功能的垂直混合，充分利用土地资源，提高建筑的使用效率，同时促进城市功能的多样性和社区的活力，例如：科学规划楼层功能布局，按照不同功能的需求和特点，进行合理的楼层划分，将商业、餐饮等功能设置在底层或低层，便于市民的出入和消费，将办公、会议等功能设置在中高层，提供安静、舒适的工作环境；交通核是建筑内部的核心交通区域，主要是电梯、楼梯等交通设施，需科学合理进行交通核布局，保证不同楼层之间的便捷联系，优化交通设施的配置，提高建筑的交通效率；在建筑外立面、屋顶等区域设置绿化植物和景观元素，美化建筑外观，提升城市的生态环境质量，立体绿化还能为市民提供休闲娱乐的场所，增强建筑的吸引力和竞争力^[4]。

（三）城市整体开发

城市整体开发是指从城市整体角度出发，合理规划设计实现城市内部不同区域之间的功能互补和融合，优化城市空间布局，提高城市的经济活力，例如：科学进行城市功能分区，按照城市的发展需求和规划目标将城市划分为不同的功能区域，设计商业中心、住宅区、工业区等，使不同功能区域之间形成互补，建设综合交通枢纽、完善公共服务设施等促进不同功能区域之间的便捷联系和协同发展；城市空间布局优化是提高城市经济活力的重要方式，应合理进行空间布局和规划设计，优化城市内部的交通流线、公共空间布局以及景观环境

表 2 城市混合用地规划体系

规划内容	规划体系
混合用地布局	按照土地的特性、地理位置和区域发展需求，制定科学且长远的土地利用规划，明确不同区域的功能定位，注重功能的混合与融合，避免土地使用的混乱与无序，将不同功能的区域有机地结合，商业与住宅、文化与娱乐、工业与研发结合实现土地资源的优化配置。
基础设施与公共服务	加大对交通、能源、通信等基础设施的投资力度，构建便捷、高效、安全的城市基础设施网络，降低企业的运营成本，提高城市的吸引力，完善教育、医疗、文化等公共服务设施，提高城市居民的生活质量，吸引更多高素质人才和企业入驻。
产业升级	按照土地条件和区域特色安排产业布局，推动产业集聚发展，形成规模效应和竞争优势，加大对高新技术产业和战略性新兴产业的支持力度，鼓励企业加大研发投入，提升自主创新能力，打造具有核心竞争力的产业集群。
生态环境保护	混合用地规划中注重生态环境保护，合理划定生态保护红线，加强生态修复和治理，构建宜居的生态环境，鼓励企业采用绿色生产方式，降低能耗和排放，提高资源利用效率，推动城市经济向绿色、低碳、循环方向发展，制定和完善混合用地规划的相关政策法规，明确土地混合利用的标准和要求，为规划实施提供法律保障，混合用地规划中，注重公共空间的设置和利用，提高公共广场、公园等空间利用率，为城市居民提供休闲娱乐的场所，有效促进社会互动和交流。

等，设置城市绿道、慢行系统等交通设施提高市民的出行便利性，打造特色街区、文化广场等公共空间提升城市的吸引力；对旧城区、工业区等区域的改造和升级，可焕发城市的新活力，在城市更新与再生过程中注重保留城市的历史文化和风貌特色，融入现代元素和设施，实现传统与现代的完美结合^[5]。另外，政府应出台相关政策措施，鼓励和支持混合用地规划的实施和发展，提供税收优惠、资金扶持等吸引更多的企业和个人参与混合用地规划，强化监管和执法力度，保证混合用地规划的有效实施与可持续发展。且在城市整体开发的过程中，需要重点完善相关的规划体系，如表2所示。

（四）综合性的规划

以提高城市经济活力为目标的混合用地规划，需要采取各类措施保证土地的集约高效利用、促进产业融合与升级，增强城市的竞争力。例如：以居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工业用地、物流仓储用地、交通运输用地、公用设施用地等为兼容主体，按照允许兼容和禁止兼容两种管理模式，形成兼容正负面清单，明确各类用地的兼容范围，避免不兼容用途导致的规划冲突和土地浪费。且居住、公共管理与公共服务、商业服务业、工业、物流仓储、交通运输、公用设施等用地兼容用途的总地上建筑规模不超过地上总建筑面积的15%，针对特定类型的用地，如城镇社区服务设施用地、工业用地和物流仓储用地等，按照地块主导功能和公共服务设施规模管控要求，进行兼容比例的特殊管控。自然资源部门依申请按照详细规划出具规划条件，明确兼容用途的具体建设内容、建设规模及占地上总建筑面积的比例等内容，建设单位依据混合用地规划条件增加或改变兼容内容的，需取得自然资源主管部门同意，补缴相应的土地出让价款和相关规费。另外，按照主用途确定供应方式，主用途为经营性用地应采用

招标拍卖挂牌方式供应，主用途符合划拨用地目录可按划拨方式供应，但兼容用途涉及经营性用地的，需补办出让手续，混合用地中不同土地用途最高出让年限不一致的，主用途和兼容用途的使用期限均不得超过相应用途法定最高出让年限，且兼容用途使用年期不得超过主用途使用年期，兼容用途涉及经营性用地按照其分摊的土地使用权面积、土地用途、使用年期等综合评估确定地价^[6]。

结语

综上所述，混合用地规划对城市经济活力具有深远的影响，能提升城市功能多样性、促进就业与创业、增强城市吸引力与竞争力、优化城市空间布局以及推动城市可持续发展等，混合用地规划为城市的发展注入新的活力和动力。因此，城市规划过程中需要认识到混合用地规划的重要性，积极推动其实施和发展，重点进行混合用地的规划，提高城市经济活力，保证工作的效果。

参考文献

- [1] 陈宇璇. 面向城市活力的土地综合开发：因素识别、模式剖析和规划响应[D]. 浙江：浙江大学，2022.
- [2] 刘茂娣. 精明收缩视角下北票市中心城区建设用地图划对策研究[D]. 辽宁：沈阳建筑大学，2023.
- [3] 李进龙. 城市轨道交通车站吸引范围交通与用地一体化规划研究[D]. 四川：西南交通大学，2021.
- [4] 沙梦雨. 长三角地区城市高铁站区活力分异特征与机理研究[D]. 江苏：苏州大学，2021.
- [5] 王世福，覃小玲，邓昭华. 环境行为学视角下城市滨水空间活力协调度研究[J]. 热带地理，2021，41（5）：1009-1022.
- [6] 吴莞姝，党煜婷，赵凯. 基于多维感知的城市活力空间特征研究[J]. 地球信息科学学报，2022，24（10）：1867-1882.