



土地需求

一、土地需求的类型

二、土地需求的影响因素



土地需求

一、土地需求

(一) 农业用地需求

- **农业用地需求：**人类利用农业用地的光、热、水、动物、植物、微生物及土壤等生产食物、衣料及其他原料的需求，是人类最基本的土地需求，是基于人类生存最基本条件而产生的需求，农业用地需求的满足是关系到国计民生的首要问题。
- **据国民经济各部门的用地特点来划分：**耕地需求、园地需求、林地需求和草地需求。



土地需求

一、土地需求

(一) 农业用地需求

- 耕地需求:人类对耕地的需求主要表现为两个方面:
一是为人类提供粮食, 主要是谷物和蔬菜。战备、收获时浪费等; 考虑与居民的生活水平相适应的消费需求结构。
二是为禽类养殖和新型加工业提供饲料和原料。如制药、酿酒、酿醋等



土地需求

一、土地需求

(一) 农业用地需求

- 园地需求:人类对园地的需求可分为食用需求和非食用需求两个方面。

前者包括:对果品和茶类的需求

后者包括:对橡胶、蚕桑等工业原料的需求



土地需求

一、土地需求

(一) 农业用地需求

- 林地需求：表现对木材的需求和对林地生态功能的需求。如造纸、装饰、船舶制造、房屋建造等都或多或少的会用到木材；森林是农业的生态屏障，是陆地生态系统的主体，在改善自然环境和保持生态平衡等方面具有不可替代的作用。**1998**年我国长江流域的特大洪灾之后，林地的环境保护功能得到了越来越多的重视，大规模的“退耕还林”活动在全国逐步展开，进一步加大了人们对林地的需求。



土地需求

一、土地需求

(一) 农业用地需求

- 草地需求：首先在于为畜牧业提供饲料和场所，从而为人类提供畜产品；此外，草地还具有防风固沙、涵养水源和净化空气等生态环境保护功能，随着人们环境保护意识的增强，对草地的需求也会进一步加大；最后，还有景观功能。



土地需求

一、土地需求

(二) 非农业用地需求

- 非农业用地需求：人类除获取食物、衣料及其他原料外，因发展工业、商业、交通、科学教育、医疗卫生、文化娱乐以及住宅建设等产生的用地需求，是人类生产生活必需品得到满足后随着社会经济的发展水平的提高而产生的引致需求。



土地需求

一、土地需求

(二) 非农业用地需求，包括：

居住用地需求：景观、安全、公共设施、交通可达性；弹性较小，风险较小。

工业用地需求：生产性的场所；弹性较居住高

商业用地需求：流通场所；对商业繁华程度要求高；网络冲击较大，实体店关门，无仓库营销等；弹性较大

休闲娱乐用地需求：多样化、个性化

公共设施用地需求：教、科、文卫、交通、体育、社保、行政管理、邮政、商业金融服务业用地等。对受教育权利的等需求



土地需求

二、土地需求的影响因素

(一) 社会因素对土地需求的影响

- 人口规模和结构
- 家庭结构
- 居民生活水平：恩格尔系数降低，其他需求增加。



土地需求

二、土地需求的影响因素

(二) 经济因素对土地需求的影响

- 经济规模：以投资为前提
- 产业结构：一、二、三产业结构变化
- 物价水平

此外，对未来土地价格的预期也会影响土地需求。



土地需求

二、土地需求的影响因素

(三) 政策因素对土地需求的影响

- 土地供应政策：土地供应政策会对供地对象、供地方式以及供地标准等内容进行明确的规定，其对土地需求的影响主要表现为对存量土地和增量土地利用的引导，只有符合国家土地供应政策的各类用地需求才可能得到满足。



土地需求

二、土地需求的影响因素

(三) 政策因素对土地需求的影响

- 土地利用规划：土地利用规划的制订对土地需求具有一定的指导和限制作用。
- 农地保护政策：农地保护政策的推行，减少了农地转为非农业用地的可能，提高了非农业用地的获取门槛，从而进一步影响非农业用地的需求
- 住宅政策：



土地需求

二、土地需求的影响因素

(四) 区位因素对土地需求的影响

- 位置的固定性决定了土地的绝对位置不可通过人为方式进行改变。但其相对位置是可以通过资源的开发、道路网的改善以及城镇布局的调整等手段而加以改变的。
- 人们对于区位较好土地的需求一般来讲总是高于对区位较差土地的需求。