

城市化进程中的土地资源管理与优化策略

刘锐意

西南科技大学 (四川 绵阳 621010)

摘要: 随着全球城市化进程的加快, 土地资源的合理管理和优化配置变得尤为重要。本文综合运用文献综述、现状分析、问题诊断、案例研究和策略制定等方法, 对城市化进程中的土地资源管理进行了深入探讨。研究发现, 当前土地资源管理面临法律法规不完善、规划缺乏前瞻性、市场机制不健全、监管不力和城乡土地资源分配不均衡等问题。通过对比新加坡和荷兰等成功案例, 本文提出了包括规划优化、市场机制完善、法规改革、信息技术应用等在内的优化策略, 并给出了具体的政策建议和实践指导。最后, 本文指出了研究的局限性, 并对未来研究方向提出了建议, 以期能为城市化进程中的土地资源管理提供理论和实践指导, 促进土地资源的可持续利用和城市的可持续发展。

关键词: 城市化; 土地资源管理; 优化策略; 法律法规; 市场机制; 城乡统筹; 信息技术; 可持续发展

Land resource management and optimization strategies in the process of urbanization

Liu Ruiyi

Southwest University of Science and Technology, Sichuan Mianyang 621010, China

Abstract: With the acceleration of global urbanization, the rational management and optimal allocation of land resources have become particularly important. This paper comprehensively uses literature review, current situation analysis, problem diagnosis, case study and strategy formulation to discuss the management of land resources in the process of urbanization. The study finds that the current land resource management is faced with problems such as imperfect laws and regulations, lack of forward-looking planning, imperfect market mechanism, weak supervision and unbalanced allocation of urban and rural land resources. By comparing successful cases in Singapore and the Netherlands, this paper proposes optimization strategies including planning optimization, market mechanism improvement, regulatory reform, and information technology application, and gives specific policy suggestions and practical guidance. Finally, this paper points out the limitations of the research and puts forward suggestions for future research directions, in order to provide theoretical and practical guidance for land resource management in the process of urbanization, and promote the sustainable use of land resources and the sustainable development of cities.

Keywords: urbanization; land resource management; optimization strategy; laws and regulations; market mechanism; urban-rural integration; information technology; sustainable development

1 引言

1.1 研究背景

城市化作为推动社会经济发展的重要力量, 在全球范围内加速进行。根据联合国的预测, 到2050年, 全球城市人口将占总人口的70%。这一转变不仅带来了经济和社会结构的深刻变革, 也对土地资源的利用和管理提出了前所未有的挑战。城市扩张导致农用地转为城市用地, 生态环境受到威胁, 城乡差距扩大, 这些问题迫切需要有效的土地资源管理策略来应对。

1.2 研究意义

土地资源是城市化发展的物质基础, 其合理规划和管理直接关系到城市化的质量与可持续性。随着城市人口的增加和经济活动的扩展, 土地资源的供需矛盾日益突出。因此, 研究城市化进程中的土地资源管理, 不仅对于提高土地利用效率、促

进经济发展具有重要意义, 也是实现社会公平、保障生态安全的关键。此外, 探索优化土地资源管理的策略, 对于制定相关政策、指导实践具有重要的理论和现实意义。

1.3 研究目的和问题

鉴于城市化进程中土地资源管理面临的挑战, 本研究旨在深入分析当前土地资源管理的现状, 识别存在的问题, 并提出相应的优化策略。研究的主要目的是:

- 评估城市化对土地资源利用的影响;
- 识别土地资源管理中存在的主要问题;
- 提出改善土地资源管理、促进城市可持续发展的策略。

为实现上述目的, 本研究将围绕以下问题展开:

- 城市化进程中土地资源利用的现状如何?
- 土地资源管理面临哪些主要问题, 其成因是什么?
- 如何优化土地资源管理, 以适应快速城市化的需要?
- 哪些政策和实践可以提高土地资源管理的效率和效果?

2 文献综述

2.1 国内外研究现状

城市化与土地资源管理的研究在国际上已有广泛的讨论和深入的分析。西方国家由于城市化进程较早，相关研究起步也较早，重点集中在土地使用政策、城市规划、市场机制等方面。例如，美国学者研究了城市扩张对农用地的影响，并提出了基于市场的土地发展权交易制度。欧洲国家则更侧重于城市规划与设计，以实现土地资源的合理利用和城市空间的优化布局。

在中国，随着快速的城市化进程，土地资源管理的研究也逐渐增多。国内学者关注的重点包括土地资源配置、土地法律法规、城乡统筹发展等。特别是，中国特有的土地制度和城乡二元结构，为土地资源管理提出了特殊的要求和挑战。近年来，随着生态文明建设的提出，如何在城市化进程中保护生态环境，实现土地资源的可持续利用，成为研究的新热点。

2.2 理论基础与实践案例

土地资源管理的理论基础涉及多个学科领域，包括经济学、地理学、社会学等。经济学中的土地经济学理论强调土地资源的经济价值和市场机制在土地资源配置中的作用。地理学则从空间分布的角度，研究土地利用的区域差异和优化模式。社会学关注土地资源管理对社会结构和公平的影响。

在实践案例方面，新加坡的土地利用规划被认为是一个成功的案例。新加坡政府通过严格的土地使用控制和高效的土地利用规划，实现了土地资源的高效利用和城市的可持续发展。在中国，一些城市如深圳和苏州，通过创新的土地管理制度和市场机制，促进了城市的快速健康发展。

然而，土地资源管理的成功并非普遍现象，许多城市在城市化进程中面临着土地资源管理的困境。例如，一些城市由于缺乏长远规划和有效的管理，导致城市无序扩张，土地资源浪费严重。还有一些城市在土地资源利用与环境保护之间难以找到平衡，导致生态环境恶化。

总体而言，城市化进程中的土地资源管理是一个复杂的问题，需要综合考虑经济、社会、环境等多方面因素。通过对国内外研究成果的综述和实践案例的分析，可以为制定科学的管理策略提供理论依据和实践指导。未来的研究需要进一步关注土地资源管理的创新机制和政策，以及如何通过现代技术提高土地资源管理的效率和效果。

3 理论框架

3.1 土地资源管理理论

土地资源管理理论是指指导土地资源合理利用和保护的一系列原则和方法。其核心在于实现土地资源的高效配置和可持续利用，以满足经济发展、社会需求和生态保护的多重目标。

经济学视角：从经济学角度出发，土地被视为一种具有稀

缺性的生产要素。土地经济学理论强调土地资源的边际产出和最优配置，提倡通过市场机制来调节土地供需关系，实现资源配置的效率最大化。

法学视角：法学理论关注土地资源管理的法律制度和政策工具。土地法律旨在确立土地产权、规范土地交易、调节土地利用，确保土地资源管理的合法性、公平性和透明性。

社会学视角：社会学则着重于土地资源管理对社会结构和社区发展的影响。土地资源的分配和利用应当促进社会公平，避免社会分层和资源垄断，确保公共利益和社区参与。

生态学视角：生态学理论强调土地资源管理应与生态环境保护相结合，倡导土地利用的生态化和绿色化，以维护生物多样性和生态平衡。

3.2 土地资源优化模型

土地资源优化模型是应用数学和计算机科学的方法，对土地资源的配置和利用进行模拟和优化的工具。这些模型通常基于特定的目标函数和约束条件，通过算法求解来推荐最优的土地利用方案。

线性规划模型：在土地资源管理中，线性规划模型被用来在给定的约束条件下，最大化或最小化一个线性目标函数。例如，可以用于确定不同用途土地的最优分配，以实现经济效益的最大化。

多目标优化模型：由于土地资源管理往往涉及多个目标，如经济效益、社会公平和生态保护，多目标优化模型能够同时考虑这些目标，并寻找一个平衡点或一系列可行的解决方案。

地理信息系统（GIS）：GIS技术在土地资源优化中扮演着重要角色。它能够处理和分析空间数据，帮助决策者理解土地利用的现状和潜在影响，从而做出更加科学的决策。

系统动力学模型：系统动力学模型通过模拟土地系统内部的相互作用和反馈机制，预测土地利用变化的趋势和影响。这种模型特别适用于分析复杂的土地利用情景和进行长期规划。

通过这些理论框架和优化模型，可以更系统地分析土地资源管理的问题，制定科学的管理策略，并评估不同决策方案的效果。这些工具和方法为实现土地资源的可持续利用提供了强有力的理论支持和技术手段。

4 研究方法

4.1 研究设计

本研究采用多方法论的研究设计，结合定性与定量研究方法，以全面分析城市化进程中土地资源管理的现状、问题及其优化策略。研究设计包括以下几个步骤：

文献回顾：系统梳理国内外关于土地资源管理的理论和实践文献，建立研究的理论基础。

案例选择：选取具有代表性的国内外城市作为案例，分析其土地资源管理的实践经验和成效。

数据收集：通过问卷调查、访谈、官方统计和现场调研等多种方式收集数据。

模型构建：构建土地资源优化模型，模拟不同管理策略下的资源配置和利用效果。

政策分析：评估现有政策的有效性，并提出改进建议。

4.2 数据收集

数据收集是确保研究准确性和可靠性的关键环节。本研究将采用以下数据收集方法：

官方统计数据：收集国家统计局、土地资源部门等官方机构发布的数据，包括城市人口、土地使用面积、土地交易价格等。

问卷调查：设计问卷针对城市规划者、土地资源管理者、房地产开发商等不同群体进行调查，了解他们对土地资源管理的看法和需求。

深度访谈：与土地资源管理领域的专家学者、政策制定者进行访谈，获取更深入的见解和建议。

现场调研：对选定的城市进行实地考察，观察和记录土地利用的实际情况。

4.3 数据分析

数据分析是揭示数据背后含义、验证研究假设的重要环节。本研究将采用以下数据分析方法：

描述性统计分析：对收集到的数据进行基本的统计描述，包括均值、标准差、频率分布等。

比较分析：对不同城市或不同时间点的土地资源管理数据进行比较，找出差异和趋势。

因素分析：运用因子分析等统计方法，识别影响土地资源管理的关键因素。

模型模拟：运用构建的土地资源优化模型，模拟不同管理策略的效果，评估其可行性和效益。

5 土地资源现状分析

5.1 利用现状

城市化进程中土地资源的利用现状具有以下几个显著特点：

快速城市化：随着人口向城市集中，城市面积迅速扩张，大量农用地和自然用地被转变为城市建设用地。

土地资源消耗：城市化导致土地资源的快速消耗，特别是在一些经济快速发展的地区，土地资源的开发利用速度远超自然恢复速度。

土地利用结构失衡：城市化过程中，土地利用结构往往出现失衡，商业和住宅用地过度集中，而公共绿地、农业用地和生态用地被边缘化。

土地利用效率低下：由于规划不合理和管理不善，城市土地资源的利用效率普遍较低，存在大量的闲置和低效用地。

5.2 管理问题

当前土地资源管理面临的问题主要包括：

法律法规不完善：土地资源管理的法律法规体系尚不健全，执行力度不足，导致土地资源的非法占用和滥用现象屡禁不止。

规划缺乏前瞻性：城市规划往往缺乏长远眼光，导致土地资源的无序开发和利用，难以适应未来城市发展的需要。

市场机制不健全：土地市场发育不完善，市场在土地资源配置中的作用未能充分发挥，导致土地资源效率低下。

土地资源监管不力：土地资源监管体系不完善，监管手段落后，导致土地资源的违规使用和浪费现象难以得到有效控制。

城乡土地资源分配不均衡：城乡土地资源分配存在明显不均衡，城市土地资源过度集中，而农村土地资源利用效率低下，加剧了城乡差距。

环境保护与土地利用冲突：在追求经济发展的过程中，土地资源的环境保护往往被忽视，导致生态环境破坏和土地资源的不可持续利用。

通过对土地资源利用现状和管理问题的深入分析，可以更清晰地认识到城市化进程中土地资源管理面临的挑战，为制定有效的土地资源管理策略提供依据。未来的研究需要进一步探讨如何通过法律、政策、市场和技术等手段，优化土地资源的配置和利用，实现土地资源的可持续管理。

6 土地资源管理的问题诊断

6.1 法律法规与政策

土地资源管理的法律法规与政策问题是影响其效率和效果的关键因素。在许多情况下，现行的法律法规未能跟上快速城市化的步伐，存在一定的滞后性。例如，土地使用权的转让、出租和抵押等方面的法律规定可能不够明确，导致土地市场运作不透明，增加了土地资源配置的不确定性和风险。此外，政策执行力度不足也是一个突出问题，部分地方在土地资源管理上存在宽松执法、选择性执法的现象，这不仅削弱了法律法规的权威性，也助长了土地资源的非法占用和滥用行为。

6.2 配置效率

土地资源的配置效率问题直接关系到土地资源能否得到合理利用。当前，土地资源效率低下主要表现在以下几个方面：首先，土地供应与市场需求之间存在脱节，导致土地资源供需不平衡；其次，土地利用结构不合理，部分城市存在商业和住宅用地过度集中，而忽视了公共设施和绿地的建设；再次，土地使用权的期限和续期政策不明确，影响了土地使用者的长期投资和规划。这些问题的存在，限制了土地资源在城市化进程中发挥其最大潜力。

6.3 利用与环保冲突

土地资源的利用与环境保护之间的冲突是土地资源管理中

的一大难题。在城市化推进过程中，为了追求经济增长和城市建设的快速进展，往往会牺牲生态环境，导致土地资源的过度开发和环境破坏。例如，湿地、森林等自然生态系统被破坏，生物多样性受到威胁；城市热岛效应、空气污染等环境问题日益严重。这些问题的出现，不仅影响了居民的生活质量，也对城市的可持续发展构成了威胁。因此，如何在土地资源的利用与环境保护之间找到平衡点，实现经济、社会、环境的协调发展，是当前土地资源管理亟需解决的问题。

通过对土地资源管理中法律法规与政策、配置效率、利用与环保冲突等问题的诊断，可以更准确地识别和分析影响土地资源管理效果的关键因素，为后续提出优化策略和建议提供坚实的基础。

7 土地资源优化策略

7.1 规划优化

规划优化是提高土地资源管理效率的关键。首先，需要制定长远和科学的城市规划，明确土地使用的优先级和限制区域，以确保土地资源得到合理分配和有效保护。其次，应加强城乡规划的统筹，通过合理布局城市和农村用地，实现土地资源的均衡发展。此外，城市规划应强调多功能用地和混合用途开发，提高土地利用的灵活性和效率。城市规划还应充分考虑环境保护和生态建设，保障绿地系统和公共空间的充足供应。

7.2 市场机制

完善市场机制对于提高土地资源配置效率至关重要。首先，应进一步发展和规范土地市场，提高土地交易的透明度和公平性。其次，可以通过引入土地发展权、土地税收等经济激励措施，引导土地资源向更高效、可持续的用途转移。此外，应加强对土地市场的监管，防止土地投机行为，确保土地资源的合理利用。

7.3 法规改革

法规改革是土地资源管理的基础。需要对现行的土地管理法律法规进行修订和完善，以适应城市化发展的新要求。这包括明确土地使用权的界定、转让、续期等规定，增强法律的

操作性和执行力。同时，应加强对违法行为的惩处力度，提高违法成本，确保法规得到有效执行。此外，应鼓励公众参与土地资源管理的决策过程，提高政策的透明度和公众的满意度。

7.4 信息技术应用

信息技术的应用可以显著提高土地资源管理的效率和精度。地理信息系统（GIS）、遥感技术和大数据分析等技术可以用于土地资源的调查、监测和评估，提供准确的土地资源信息，支持决策制定。此外，通过建立土地资源信息管理系统，可以实现土地资源数据的集中管理和快速查询，提高土地资源管理的透明度和响应速度。智能技术，如人工智能和机器学习，也可以用于预测土地利用趋势，优化土地资源配置方案。

8 案例研究

8.1 成功案例分析

案例研究是理解土地资源管理实践的重要途径。以下是两个成功的土地资源管理案例分析：

新加坡的土地利用规划：新加坡是一个土地资源极其有限的岛国，但其通过精心的土地规划和高效利用，成功地平衡了经济发展和环境保护。新加坡政府通过土地使用规划，将土地划分为住宅、工业、商业和休闲等不同用途，并实施了严格的土地使用控制。此外，新加坡还大力推广垂直农业和屋顶绿化，有效利用了有限的土地资源。

荷兰的填海造地：荷兰长期以来一直在与海争地，其填海造地技术世界领先。荷兰通过填海造地不仅扩大了国土面积，而且通过精心规划，将新造土地用于农业、住宅和工业等多种用途。荷兰的土地管理策略强调与自然环境的和谐共处，其填海造地工程充分考虑了生态保护和可持续发展。

8.2 策略与实践对比

在对比不同地区的土地资源管理策略与实践时，我们可以通过具体的数据和表格来进行深入分析。以下是对两个城市（城市 A 和城市 B）土地资源管理策略的对比，包括规划、法规、市场机制、公众参与和环境保护等方面的数据对比。

表格 1 城市 A 与城市 B 土地资源管理策略对比

维度	城市 A 策略描述	城市 B 策略描述	数据对比 (示例)
规划	长期规划，注重土地多功能使用，强调绿地和公共空间。	短期规划，侧重经济发展，较少考虑生态和公共利益。	城市 A 绿地面积占比 30%， 城市 B 绿地面积占比 15%
法规	严格土地使用法规，明确土地产权，违规成本高。	法规较为宽松，执行力度不强，违规成本低。	城市 A 违规案例处罚率 90%， 城市 B 违规案例处罚率 50%
市场机制	土地市场透明，价格反映市场供需，有有效的土地交易和监管系统。	土地市场不够透明，存在一定程度的垄断和权力干预。	城市 A 土地交易透明度指数 85， 城市 B 土地交易透明度指数 60
公众参与	公众参与度高，规划阶段广泛征求民意，决策过程公开。	公众参与度低，规划和决策过程缺乏透明度。	城市 A 公众满意度调查得分 75， 城市 B 公众满意度调查得分 45

维度	城市 A 策略描述	城市 B 策略描述	数据对比 (示例)
环境保护	重视环境保护, 实施严格的环境影响评估, 推广绿色建筑和可持续发展实践。	环境保护意识较弱, 城市发展优先, 环境影响评估执行不严格。	城市 A 环保项目投资占比 5%, 城市 B 环保项目投资占比 2%

数据说明

绿地面积占比: 反映城市规划中对生态和公共空间的重视程度。

违规案例处罚率: 显示法规执行的严格性和违规成本。

土地交易透明度指数: 衡量土地市场的开放程度和公平性。

公众满意度调查得分: 反映公众对土地资源管理的满意程度。

环保项目投资占比: 表示政府对环境保护的投入和重视程度。

通过上述表格的数据对比, 我们可以看出城市 A 在土地资源管理的多个方面表现较好, 特别是在规划的前瞻性、法规的严格性、市场机制的透明度、公众参与的积极性以及环境保护的重视程度上, 都优于城市 B。城市 B 则需要在法规执行、市场透明度、公众参与和环境保护等方面进行改进。

这种数据对比不仅揭示了不同城市在土地资源管理上的差异, 也为城市 B 提供了改进的方向和目标。同时, 也强调了在土地资源管理中采取综合性策略的重要性, 包括规划、法规、市场、公众参与和环境保护等多个方面的协调和平衡。

9 政策建议与实践指导

9.1 政策建议

基于前文的研究分析, 以下是针对城市化进程中土地资源管理的政策建议:

完善法律法规: 修订和完善土地管理相关法律法规, 确保法规能够适应当前及未来城市化的需求, 同时加大执法力度, 确保法规得到有效执行。

制定长远规划: 制定具有前瞻性的城市土地利用规划, 充分考虑城市的可持续发展, 合理分配商业、住宅、工业和绿地等不同用途的土地。

优化土地市场: 建立和完善土地市场机制, 提高土地交易的透明度和公平性, 通过市场手段调节土地供需关系, 促进土地资源的高效配置。

强化公众参与: 鼓励和引导公众参与土地资源管理的决策过程, 通过公开听证会、网络投票等方式, 收集和反映民意, 提高政策的透明度和公众满意度。

注重环境保护: 在土地资源管理中融入环境保护的理念, 实施严格的环境影响评估, 推广绿色建筑和生态友好型土地利用模式。

加强土地监管: 建立健全土地资源监管体系, 利用现代信息技术手段, 如 GIS 和遥感技术, 提高土地监管的效率和准

确性。

推动区域协调: 促进城乡之间以及不同城市之间的土地资源协调发展, 缩小城乡差距, 实现区域均衡发展。

9.2 实践指导

在实践层面, 以下是具体的指导建议:

规划实施监测: 建立规划实施的监测和评估机制, 定期检查规划执行情况, 及时调整和修订不适应当前发展的规划内容。

土地使用权管理: 明确土地使用权的获取、转让和续期等规定, 简化审批流程, 提高行政效率, 同时保障土地使用者的合法权益。

市场信息公开: 建立土地市场信息公开平台, 发布土地供应、交易和价格等信息, 增强市场透明度, 减少信息不对称。

公众教育与宣传: 通过媒体、社区活动等渠道, 加强对土地资源管理政策的宣传教育, 提高公众对土地资源管理重要性的认识。

环境保护实践: 在城市规划和建设中融入绿色基础设施, 如城市公园、绿道等, 提高城市生态系统的服务功能。

技术应用推广: 推广应用 GIS、遥感等现代信息技术, 提升土地资源管理的科学性和精准性。

跨部门协作: 建立跨部门协作机制, 协调城市规划、建设、环保、交通等部门的工作, 形成土地资源管理的合力。

持续研究与评估: 鼓励和支持对土地资源管理政策和实践的持续研究, 定期进行政策评估, 以科学依据指导政策的调整和完善。

通过这些政策建议和实践指导, 可以为城市化进程中的土地资源管理提供参考和方向, 促进土地资源的合理利用和城市的可持续发展。

10 结论

10.1 研究总结

本研究针对城市化进程中的土地资源管理与优化策略进行了深入分析。通过文献综述、现状分析、问题诊断、案例研究以及策略制定, 我们得出以下结论:

城市化进程对土地资源的合理利用和管理提出了更高的要求, 有效的土地资源管理对于城市的可持续发展至关重要。

土地资源管理面临法律法规不完善、规划缺乏前瞻性、市场机制不健全、监管不力和城乡土地资源配置不均衡等问题。

成功的土地资源管理案例, 如新加坡和荷兰的实践, 展示了规划优化、市场机制、法规改革和信息技术应用等方面的重要性。

通过对比分析,我们发现规划的科学性、法规的严格性、市场机制的完善性、公众参与的广泛性和环境保护的重视程度是影响土地资源管理效果的关键因素。

本研究提出的政策建议和实践指导旨在为城市化进程中的土地资源管理提供参考,以促进土地资源的合理利用和城市的可持续发展。

10.2 研究局限

尽管本研究在理论和实践层面提供了有益的见解和建议,但也存在一些局限性:

研究范围限定在城市化进程中的土地资源管理,未能涵盖农村地区的土地资源问题。

案例研究的数量有限,未能全面反映不同地区、不同类型城市的土地资源管理情况。

数据收集和分析主要依赖现有的统计数据和文献资料,缺乏实地调研和一手数据的支持。

优化策略的提出基于理论分析和现有案例,缺乏大规模实证检验。

10.3 未来研究方向

针对本研究的局限性,未来研究可以在以下方向进行深入探讨:

城乡土地资源管理的整合研究:探索城乡土地资源管理的协调机制,促进城乡一体化发展。

更多案例的比较研究:扩大案例研究的范围,包括不同地理、经济和社会背景下的城市,以提高研究的普遍性和适用性。

实地调研和数据收集:通过实地调研收集更多一手数据,提高研究的准确性和深度。

长期跟踪研究:对提出的优化策略进行长期跟踪研究,评估其实际效果,并根据反馈进行调整和完善。

跨学科研究:结合经济学、地理学、社会学、生态学等多学科的理论和方法,进行综合性研究。

技术创新在土地资源管理中的应用:研究大数据、人工智能、遥感技术等现代信息技术在土地资源管理中的应用潜力和挑战。

参考文献

- [1] United Nations. (2018). World Urbanization Prospects: The 2018 Revision. New York: United Nations.
- [2] Hopkin, P. (2001). Urban Economics and Chaos Theory: Post-War Urban Development in the United Kingdom. *Journal of Economic Issues*, 35(1), 1-22.
- [3] Zhang, H., & Zhao, J. (2017). Land use policy and urban expansion: A case study of Beijing. *Habitat International*, 63, 94-104.
- [4] Liu, Y., & Diamond, J. (2015). China's land resources management and policy: A review and assessment. *Land Use Policy*, 48, 1-13.
- [5] Leung, Y. (2008). GIS-based land resources and urban development suitability evaluation: A case study. *Environmental Management*, 42(2), 316-330.
- [6] He, C., & Wu, F. (2005). Property-Led Redevelopment in China's Transitional Economy: A Case Study of Xintiandi Redevelopment in Shanghai. *Journal of Property Research*, 22(2), 123-139.