

doi: 10.16104/j.issn.1673-1891.2023.04.016

# 存量建设用地再开发建设全民健身场地设施:理论基础、 实践形式与组织模式

彭 响<sup>1</sup>, 姜俊巧<sup>2</sup>, 刘 如<sup>1\*</sup>

(1. 湖南城市学院体育学院, 湖南 益阳 413000; 2. 长沙县黄兴镇干杉中心小学, 湖南 长沙 410133)

**摘要:**建设用地是建设全民健身场地设施的关键性生产要素,在国家严格控制建设用地总量的背景下,存量建设用地再开发成为全民健身场地设施建设用地供给的新视角。综合采用文献资料、逻辑分析、比较分析等研究方法对存量建设用地再开发建设全民健身场地设施的基本原则、理论基础、实践形式和组织模式进行探讨。研究认为:存量建设用地再开发建设全民健身场地设施应遵循人民主体性原则、可持续发展原则、高质均等化原则与系统整体观原则;理论基础包括土地权属理论、土地规划理论、土地经济理论与土地利用理论;实践形式包括边角地再开发、闲置地再开发、荒地再开发与旧厂房再开发;组织模式包括政府主导型、市场主导型、规划主导型、自行主导型与交叉混合型。

**关键词:**全民健身场地设施;存量建设用地;土地确权;再开发;边角地;数字化

中图分类号:G818 文献标志码:A 文章编号:1673-1891(2023)04-0095-07

## Redevelopment of Stock Construction Land to Build National Fitness Spaces and Facilities: Theories, Practices and Models

PENG Xiang<sup>1</sup>, JIANG Junqiao<sup>2</sup>, LIU Ru<sup>1\*</sup>

(1. School of Physical Education, Hunan City University, Yiyang, Hunan 413000, China; 2. Ganshan Central Primary School of Huangxing Town in Changsha County, Changsha, Hunan 410133, China)

**Abstract:** Land designated for construction is a key production factor for the construction of national fitness spaces and facilities. Against the background of strict state control of the total amount of construction land, redevelopment of stock construction land has become a new perspective for supply of land to build national fitness spaces and facilities. The principles, theories, practices and models of redevelopment of stock construction land to build national fitness spaces and facilities were discussed through comprehensive uses of literature data, logical analyses and comparative analyses. The study concludes that the redevelopment of stock construction land to build national fitness spaces and facilities should follow the principle of people's interest, sustainable development, high-quality and equality, and a systematic whole. The theories include land title theory, land planning theory, land economy theory and land use theory. The practices include the redevelopment of marginal land, idle land, wasteland and discarded factory space. The models include government-led, market-led, planning-led, self-directed, and mixed ones.

**Keywords:** national fitness space and facility; stock construction land; land rights confirmation; redevelopment; marginal land; digitalization

### 0 引言

2020年10月10日,国务院办公厅印发《国务院办公厅关于加强全民健身场地设施建设发展群众

体育的意见》(国办发[2020]36号),要求通过城市空闲土地、城市公益性建设用地、租赁方式供地、复合用地模式4项重点举措来挖掘存量建设用地潜力,以满足全民健身场地设施建设用地的需求。挖

收稿日期:2023-04-11

基金项目:国家社会科学基金青年项目(21CTY003);湖南省哲学社会科学基金青年项目(22YBQ081);湖南省教育厅优秀青年项目(22B0778);湖南省教育厅优秀青年项目(23B0734);益阳市社会科学成果评审委员会一般项目(2023YS140)。

作者简介:彭响(1993—),男,湖南汨罗人,讲师,博士研究生,研究方向:体育社会学, e-mail: pengxiang0815@126.com。\*通信作者:刘如(1993—),女,湖南醴陵人,讲师,博士研究生,研究方向:体育社会学, e-mail: liuru0912@126.com。

掘存量建设用地潜力其实质就是对已取得土地使用权但闲置、未利用或利用不充分、不合理、产出低的土地进行再开发,即存量建设用地再开发<sup>[1]</sup>。由此,存量建设用地再开发建设全民健身场地设施成为推动全民健身事业高质量发展的重点工程。为此,学者们针对体育用地展开了较为深入的理论研究,主要体现在以下2个层面:一是体育用地供给研究。潘信<sup>[2]</sup>认为体育用地是支撑体育事业发展的基础性物质条件;骆映等<sup>[3]</sup>认为体育用地有效供给涉及多方利益的博弈;周正卿<sup>[4]</sup>认为由于当前政府财力有限与企业逐利倾向,导致违法变更体育用地有利可图;任慧涛<sup>[5]</sup>认为需要建立以公益社会团体为核心的治理机制;付群等<sup>[6]</sup>认为应推进场地建设统筹规划;陈元欣等<sup>[7]</sup>认为应利用非体育用地解决体育场地设施建设用地不足的问题。二是体育用地法规研究。赵克等<sup>[8]</sup>认为体育用地法规正当性缺失导致体育用地供给失衡;任慧涛<sup>[9]</sup>认为需要体系明确、条文严谨的法律规制;刘红梅等<sup>[10]</sup>认为要建立健全体育用地价格评估体系;王克强等<sup>[11]</sup>认为应以多种形式推动体育用地资产化运营,积极构建体育用地市场体系;杨金娥等<sup>[12]</sup>认为应细化利用非体育用地投资运营体育场地的用地规划许可手续。上述研究相关基础理论逐步完善,为本研究的开展夯实了理论基础与前提条件。然而,当前尚无学者针对存量建设用地再开发建设全民健身场地设施进行专门研究,一定程度上制约着其理论水平的发展,进而不利于实践工作的开展。鉴于此,本研究将重点对存量建设用地再开发建设全民健身场地设施的基本原则、理论基础、实践形式与组织模式展开理论探讨,以期为其实践提供理论支撑。

## 1 存量建设用地再开发建设全民健身场地设施的基本原则

### 1.1 人民主体性原则

人民主体性,是坚持和发展中国特色社会主义的题中之义<sup>[13]</sup>,是新时代体育强国建设的基本原则与价值指向<sup>[14]</sup>。可见,存量建设用地再开发建设全民健身场地设施,首先要遵循的就是人民主体性原则。“发展为了人民、发展依靠人民、发展成果由人民共享”是人民主体性的内涵<sup>[15]</sup>。首先,从“发展为了人民”来看,建设全民健身场地设施是为了满足广大人民群众参与健身的体育场地需求,有助于实现人民对美好生活的向往,因而存量建设用地再开发建设全民健身场地设施最终是为了人民。其次,从“发展依靠人民”来看,存量建设用地再开发建设

全民健身场地设施必须充分调动人民群众的主体能动性,必须集结人民群众的力量,激发人民群众在全民健身场地设施建设中的责任感、使命感和荣誉感。因为脱离了人民的支持,一切理想将无法付诸行动。再次,从“发展成果由人民共享”来看,存量建设用地再开发建设全民健身场地设施,就是通过整合经济社会建设中出现的大量存量建设用地资源,来建设大面积且能满足群众多元需求的全民健身场地设施,而这一发展成果最终由广大人民所共享。

### 1.2 可持续发展原则

可持续发展是当代经济社会建设必须遵循的一个基本原则,存量建设用地再开发建设全民健身场地设施,在满足当代人体育场地需求的同时,也不能以牺牲后代人的利益作为代价,要充分考虑未来社会发展的需要。本文指涉的可持续发展原则主要包括3个层面:第一,节约集约的土地利用观。尽管存量建设用地总量丰富,再开发基础厚实,但同样需要树立节约集约的土地利用观念,充分发挥每一块存量建设用地的利用效率,确保存量建设用地再开发建成全民健身场地设施后不再成为新的存量建设用地。第二,和谐共生的生态自然观。存量建设用地再开发建设全民健身场地设施的本质是人与大自然的互动过程,因而再开发要讲求人与自然和谐共生的生态自然观,人与自然二者的存在是一对共生体,脱离了自然的存在,人的生存将不再可能。第三,生态环保的绿色发展观。全民健身场地设施是人类物质文明的重要象征,通过对存量建设用地进行再开发,进而建设全民健身场地设施,实际上是人类物质文明的再生产过程,在这个过程中,离不开人对自然的能动改造,但只有坚持生态环保的绿色发展观念,人类物质文明的创新与发展才能走向永续。

### 1.3 高质均等化原则

当前我国全民健身场地设施建设差异化、不均衡现象表现突出<sup>[16]</sup>,这种差异化、不均衡现象主要体现在城乡之间与不同的地区之间。全民健身场地设施是基本公共服务的一项重要内容,党的十九届五中全会提出,“十四五”时期基本公共服务均等化水平明显提高;到2035年,基本公共服务实现均等化<sup>[17]</sup>。推动全民健身场地设施建设从“差异化”向“均等化”转型是新时代我国全民健身事业发展的主旋律。事实上,当前我国社会对于全民健身场地设施建设的需求已经从“均等化”提升至“高质量的均等化”。高质量的均等化内涵主要指向以下2

个层面。(1)高质均等化不局限于场地等基本硬件设施的均等。传统的均等化思维是推动城乡以及地区之间全民健身场地设施等硬件服务水平的均等化,而高质均等化更多的是体现在智能、数字、技术等软件服务的均等化层面。(2)高质均等化不拘泥于城乡与地区之间的均等。均等化以推进城乡、地区之间全民健身场地设施水平均等化为目标,而高质均等化更多的是满足不同性别、年龄、职业等人群的全面均等化需求。因此,高质均等化原则也是存量建设用地再开发建设全民健身场地设施所需要遵循的一项基本原则。

#### 1.4 系统整体观原则

党的十九届五中全会指出,“坚持系统观念”是“十四五”时期经济社会发展必须遵循的原则之一<sup>[18]</sup>。全民健身事业作为我国经济社会发展的重要组成部分,同样需要坚持系统观念。系统观强调,任何一项事物都是由若干相互依赖、相互作用的组成部分有机结合构成的具有特定功能的整体,因而系统观也称系统整体观。系统整体观原则是存量建设用地再开发建设全民健身场地设施所需要遵循的一项基本原则。首先,存量建设用地再开发建设全民健身场地设施是一个复杂的系统性工程,需要体育、国土、住建等多个部门的整体协同参与,脱离任何一个部门,再开发将无法顺利开展。其次,存量建设用地再开发建设全民健身场地设施讲究系统整体布局,存量建设用地再开发的现实背景就是建设用地的低效利用,因而再开发建设全民健身场地设施必然要遵循整体规划。最后,存量建设用地再开发建设全民健身场地设施需要满足人民群众的多元需求,因而在全民健身场地设施建设过程中,必须充分彰显其多元化的服务功能,而这一目标需要遵循系统整体观原则方能得以实现。由此可见,就存量建设用地再开发建设全民健身场地设施这一本体而言,同样也需要遵循系统整体观原则。

### 2 存量建设用地再开发建设全民健身场地设施的理论基础

#### 2.1 土地权籍理论

土地权籍理论是土地科学中最具特色的内容,是存量建设用地再开发的前提和基础,包含土地产权理论和地籍管理理论<sup>[19]</sup>。存量建设用地由于存在于所有的建设用地开发建设中,因而具有多样化的产权形式。尽管在体育场地建设过程中也会生成一定数量的存量建设用地,但整体数量相对有

限。由此,存量建设用地再开发建设全民健身场地设施,必然涉及土地产权权能、土地产权结合与分离等问题,因而只有在土地产权理论的科学指导下,才能有效规避存量建设用地再开发当中可能出现的土地产权争议问题。此外,由于土地产权调整和治理是存量建设用地再开发建设全民健身场地设施的核心,因而地籍管理理论的支撑就显得尤为重要。地籍管理理论注重分析与产权治理相关的土地登记和统计,能够为存量建设用地再开发建设全民健身场地设施过程中的土地产权调整与治理提供科学的理论指导。

#### 2.2 土地规划理论

存量建设用地再开发的一个重要因素就是建设用地开发利用的低效与不充分,因而在存量建设用地再开发过程中必须高度重视规划,从而通过科学规划让土地二次利用发挥到极致。当前国家以及社会对于全民健身场地设施建设的“质”与“量”都给予高度期望,特别是“全民健身场地设施全覆盖”口号给本就不充裕的建设用地供给提出了新的时代挑战。可见,尽管存量建设用地再开发给全民健身场地设施建设带来了新的思路,但在存量建设用地再开发过程中也必须意识到建设用地的紧缺性,提高存量建设用地的利用效率。土地规划理论是存量建设用地再开发建设全民健身场地设施的重要手段和依据,不仅对于调节土地关系、巩固和发展土地所有权与土地使用权有着积极指导意义,同时也为再开发的项目确定、具体实施、评估等内容提供了科学理论指导<sup>[19]</sup>,因而是一个重要的理论基础。

#### 2.3 土地经济理论

存量建设用地再开发建设全民健身场地设施,不仅是为了完成“全民健身场地设施全覆盖”这一目标,同时也为了将全民健身场地设施深度融入广大群众的日常生活周围,进而为体育产业高质量发展创造优质体育消费环境。可见,存量建设用地再开发,不仅要充分发挥其社会效益,满足人民日益增长的体育场地需求;同时更要发挥其经济效益,实现存量建设用地再开发的产业贡献目的。因此,如何将存量建设用地再开发建设全民健身场地设施的经济效益发挥到极致,显然需要土地经济理论的科学指导。土地经济理论主要包括2部分:一是土地财产制度理论,主要为存量建设用地再开发的制度设计与产权调整提供基础;二是土地资产流转理论,其中,地租地价理论是再开发价值评估和收益分配的基础,土地金融理论为再开发资本运作提

供依据,土地税收理论为再开发收益分配提供手段<sup>[19]</sup>。

#### 2.4 土地利用理论

归根到底,存量建设用地再开发建设全民健身场地设施主要解决2个问题:一是高效利用存量建设用地;二是扩大全民健身场地设施建设。2个问题看似从属不同领域,但其本质均指向土地的利用问题。由此,应当综合运用土地利用理论指导再开发实践,从而促进存量建设用地的利用。土地利用理论主要包含土地规模利用、土地集约利用和土地可持续利用3个方面内容<sup>[20]</sup>。土地规模利用就是尽可能地使土地利用处于报酬递增阶段,它有助于存量建设用地发挥最大经济效益<sup>[20]</sup>。土地集约利用强调一定土地区域内的经济、社会和环境效益综合最优,是土地利用的趋势,它有助于指导建成的全民健身场地设施发挥最优综合效益。土地可持续利用强调通过利用各种新技术,合理调整土地空间布局,着力提高土地使用率,减少土地污染,实现存量建设用地资源的可持续利用<sup>[20]</sup>。

### 3 存量建设用地再开发建设全民健身场地设施的实践形式

存量建设用地有多种存在形式,但用于再开发建设全民健身场地设施的主要有边角地、闲置地、荒地、旧厂房等实践形式,因而本部分主要对这三种实践形式展开讨论。

#### 3.1 边角地再开发

边角地是指在城市规划区或者村庄建设规划区内难以单独出具规划要点,被“三旧”改造范围地块与建设规划边沿或者线性工程控制用地范围边沿分隔(割)、面积小于2 000 m<sup>2</sup>的地块<sup>[20]</sup>。在现代化进程中,大量的建设用地被用于城镇建设,但由于建设主体的不同性质,在建筑物周边难免产生边角地,如桥下空地、城市边缘地带等。每一块边角地面积虽不大,但由于建设用地总量庞大,因而产生了大量的边角地。这些边角地错落分布在人们日常生活周围,无法统筹开发建设,因而导致土地低效利用。通过对边角地进行再开发,能够建设大量的全民健身场地设施,不仅实现了边角地的高效利用,也满足了全民健身场地设施建设用地的需求,如重庆市主城区利用城市边角地建设社区体育文化公园<sup>[21]</sup>;宁波市镇海区万市徐村利用高架桥下空地建设塑胶灯光篮球场、足球场、门球场、羽毛球场、乒乓球台、健身广场、健身步道等体育设施;余姚市梨洲街道利用舜江大桥桥下1 300 m<sup>2</sup>空置场

地,规划建设多功能体育场地,综合规模达到省级综合性全民健身中心建设标准<sup>[22]</sup>。

#### 3.2 闲置地再开发

在国外,闲置地是指长期废弃或低效利用的土地<sup>[23]</sup>;在国内,闲置地是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地<sup>[24]</sup>。土地是城市建设的关键性生产要素,在很长一段时间内成为政府拉动经济发展的重要手段。政府通过拍卖土地,不仅实现了经济创收,为城市基础设施建设获得了资金来源;同时也有效促进了招商引资,为创税收、城市经济发展作出了巨大贡献。然而,由于现行政绩考核机制对土地招商功能过分依赖,地方发展模式对土地要素供给过度依赖,土地税制、审批、储备、利用、监管等制度存在不足,从而导致大量土地闲置,进而造成建设用地低效利用<sup>[25]</sup>。因此,在“全民健身场地设施全覆盖”的时代号召下,通过对闲置地进行再开发,逐渐成为保障全民健身场地设施建设用地供给的可行之径。事实上,当前闲置地再开发建设全民健身场地设施已在多地展开实践,如武汉市鼓励利用闲置场地等建设足球场地设施,短期内建成了400余片社区足球场地。

#### 3.3 荒地再开发

荒地指未被利用的或利用过后被搁置、闲置、荒废的土地,包括荒野地、未利用地和废弃地3大类<sup>[26]</sup>。荒地是存量建设用地的一种重要表现形式,在城市,荒地主要以废弃工厂、未利用的地块等形式存在;在农村,荒地主要以各种荒废的宅基地、耕地等形式存在。荒地的形成,实际上是对土地低效利用的结果,违背了可持续发展理念。通过对荒地进行再开发建设全民健身场地设施,实现了荒地高效利用与全民健身场地设施面积扩大的双赢。当前,国内不少地方已经对荒地再开发建设全民健身场地设施展开了实践探索,并取得了较好的社会反响,如北京市对甘露园中里约8 000 m<sup>2</sup>的“废地”进行再开发,建成包括笼式足球在内的509片专项体育活动场所<sup>[27]</sup>;重庆机电职业技术大学对荒地再进行再开发,建成近3 300 m<sup>2</sup>且配备照明设施的风雨球场<sup>[28]</sup>。可见,荒地凭借其成块面积大、产权争议小、符合生态文明建设理念等优势,逐渐成为全民健身场地设施建设用地供给的一个重要来源。

#### 3.4 旧厂房再开发

旧厂房是中国经济社会转型发展的产物,随着经济结构的不断优化,加之受土地使用年限、自身

经营管理局等等诸多因素的共同影响,一大批传统工厂被废弃搁置。如何既能将老旧厂房所承载的历史记忆以及文化元素保存下来,又能对其进行改造重置进而实现再次利用,成为当代社会发展面临的一个现实问题。近年来,国家出台的多部文件态度鲜明地鼓励老厂区老厂房有规划地改造再利用。利用旧厂房改造体育设施具有经济、社会以及生态等价值<sup>[29]</sup>,是未来全民健身场地设施发展的趋势<sup>[30]</sup>。例如博锐体育将朝阳区老旧陶瓷厂重新规划和施工改造为30 000 m<sup>2</sup>的超大型体育综合体;大兴生物医药产业基地11 240 m<sup>2</sup>土地被改造成大兴区道境运动中心;南京利用闲置棉纺厂和印染厂改造体育文化产业园区;苏州狮山横塘街道利用老旧厂房改造乒羽中心。针对旧厂房进行的改造,不仅使得原本废弃的土地被重新高效利用,同时由于建成的全民健身场地设施吸引着广大群众的前往,从而使得旧厂房所承载的群众历史记忆被延续下来,有效保留了一座城市的文化底蕴。

## 4 存量建设用地再开发建设全民健身场地设施的组织模式

### 4.1 政府主导型

在存量建设用地再开发建设全民健身场地设施的过程中,政府主导型再开发是指由政府牵头组织,直接参与全部再开发过程,属于自上而下型的组织模式<sup>[19]</sup>。政府主导型再开发模式的主要特点是土地发展权归政府所有,由于其动力主要来自政府,因而政府在再开发过程中承担着土地产权的处置、政策文件的起草、工作方案的制定、运营资金的承担、施工项目的开展、后期运营的管理等一揽子事务。政府主导型再开发模式动员速度快,部门之间统一协调,具有较高的工作效率。尽管国家多部文件均明确提出鼓励并支持社会力量参与其中,由于全民健身场地设施建设属于民生工程,加之政府在土地产权处置、部门协调等方面具有显著的工作优势,因而政府仍然是存量建设用地再开发建设全民健身场地设施的主要组织者,例如重庆市人民政府印发《利用主城建成区边角地建设社区体育文化公园实施方案》,并在2018—2020年建成社区体育文化公园92个;武汉市人民政府印发《武汉市城市社区足球场地设施建设试点实施方案》,并在短期内建成400余片社区足球场地。

### 4.2 市场主导型

在存量建设用地再开发建设全民健身场地设施的过程中,市场主导型再开发是指政府将拟再开

发的存量建设用地通过“招拍挂”等合法程序予以出让,由获得土地使用权方进行全民健身场地设施建设的模式<sup>[19]</sup>。市场主导型模式的主要特点是土地发展权共享但由市场主体经营,开发商与土地原产权人进行协商谈判并达成协议,原产权人将土地使用权转让或出租给开发商,由开发商主导实施存量建设用地再开发建设全民健身场地设施项目,后续场地运营管理也由开发商负责<sup>[31]</sup>。市场主导型模式是未来存量建设用地再开发建设全民健身场地设施的主流方式,因为它不仅为政府节省了大量财政支出,同时它能够有效激活市场活力,吸引更多的社会资本投入其中。在市场主导型再开发模式中,政府、业主以及开发商存在2种关系形态:一是再开发地块属于政府储备用地,政府与业主达成征购补偿协议,开发商与业主之间没有直接关系,开发商获得土地使用权后即可进行全民健身场地设施建设;二是再开发地块属于业主所有,开发商获得土地使用权后,直接与业主沟通后续补偿相关事宜,政府在其中主要起调节作用。

### 4.3 规划主导型

规划主导型模式是指在实施存量建设用地再开发建设全民健身场地设施的过程中,以规划为依据进行的再开发活动。规划主导型再开发模式是对可持续发展理念的深入贯彻,它与周边地区的自然、历史条件、对区域功能的定位和土地利用空间结构的设计均更加合理,有利于存量建设用地的可持续利用,也更符合政府的再开发意图<sup>[19]</sup>。在规划主导型再开发模式中,首先由再开发的相关主体编制再开发规划方案,同时聘请专家对方案进行评审考察,如果方案通过,将直接颁布并执行;如果方案未通过,则对方案进行修改完善后进行再次评审,直至最后审核通过。从规划主导型再开发模式的运作流程来看,这一模式充分以规划为导向,在保护生态环境的前提下有效实现了存量建设用地资源的高效规划利用,也充分保障了建成的全民健身场地设施能够完全符合广大人民群众的现实诉求,从而推动全民健身场地设施建设从供需错配走向供需匹配。规划主导型模式并不是指政府以及市场脱离存量建设用地再开发建设全民健身场地设施的过程,而是指在多元主体参与的基础上,着重突出再开发的规划导向,进而实现再开发的生态效益最大化。

### 4.4 自行主导型

自行主导型模式是指在存量建设用地再开发建设全民健身场地设施的过程中,改造地块的原土

地权利人拥有自主改造开发的权力,从而全部或局部参与到存量建设用地再开发的决策管理的一种模式<sup>[31]</sup>。相对于政府主导型模式而言,自行主导型模式是一种自下而上的组织模式,这种模式实现了存量建设用地再开发的利益内部化,能够充分调动再开发参与主体的积极性,使存量建设用地再开发建设的全民健身场地设施既符合全民健身参与主体的意愿,同时又能保证土地权利人的最大利益。由于任何一个土地权利人均可对自己所拥有的存量建设用地进行再开发,因而自行主导型再开发模式可以大范围地推广使用,实现全民健身场地设施“自给自足”,如农村土地权利人对宅基地范围内的边角地进行再开发建设全民健身场地设施,不仅促进了边角地的再开发利用,也满足了自身的体育场地需求。然而,也正是因为土地权利人充当再开发主体,因而资金相对有限,从而导致自行主导型模式的再开发规模相对较小,无法建设较大面积的全民健身场地设施。

#### 4.5 交叉混合型

在存量建设用地再开发建设全民健身场地设施的过程中,交叉混合型再开发是指由政府、市场、个体中的两者或三者共同主导的再开发组织模式,主要有政府与市场合作、市场与个体合作、多主体合作3种模式<sup>[19]</sup>。交叉混合型再开发模式的最大特点在于对各主体优势的整体动员,如政府在处置复杂地块产权问题上具有的权威性与便利性以及市场在资金筹措以及激发主体活力问题上具有的高效性等。首先,从政府与市场合作模式来看,这一模式在前期能够发挥政府在再开发过程中的优势,

加快土地改造建设全民健身场地设施的速度,并保证被改造利益主体的权益,后期则可以发挥市场资源配置优势,提高土地利用效率<sup>[32]</sup>。其次,从市场与个体合作模式来看,这一模式对原土地权利人经济要求低,能够吸引社会资本达到存量建设用地再开发的目的,从而减小存量建设用地再开发建设全民健身场地设施的风险。再次,从多主体合作模式来看,这一模式的关键利益相关者包括地方政府、开发商、体育企业、社区体育组织以及居民等,凭借存量建设用地再开发建设全民健身场地设施参与主体的多元性,该模式获得了资源的最大化整合,能够实现再开发工程的高质量发展。

#### 5 结束语

建设用地是建设全民健身场地设施的关键生产要素,在国家严格控制建设用地总量的背景下,存量建设用地再开发成为保障全民健身场地设施建设用地供给的必然途径。本文提出存量建设用地再开发建设全民健身场地设施这一新概念,并对其基本原则、理论基础、实践形式以及组织模式进行了较为深入的科学探讨,对于后续相关研究的深入推进具有一定的理论借鉴意义。然而,本研究也难免处于理论层面的抽象中,在后期研究中,课题组将扎根于存量建设用地再开发建设全民健身场地设施的地方经典个案,以期从个案的视角审视存量建设用地再开发建设全民健身场地设施面临的现实问题,并总结凝练地方实践中所取得的宝贵经验,进而为其广泛实践提供科学指导。

#### 参考文献:

- [1] 彭响,刘如,戴俭慧.农村全民健身场地设施建设用地的供需矛盾与供给侧改革研究[J].南京体育学院学报,2023,22(1):28-38.
- [2] 潘信.2000—2015年上海市体育用地时空变化特征研究[D].上海:华东师范大学,2017.
- [3] 骆映,邓婧,谢洪伟,等.城市居住小区“划拨”体育用地专项立法研究——基于《“健康中国2030”规划纲要》的思考[J].体育学刊,2018,25(1):82-88.
- [4] 周正卿.城市居民社区体育用地资产化研究[J].北京大学学报(哲学社会科学版),2016,53(3):149-155.
- [5] 任慧涛.英国城镇化进程中体育用地规划及其治理机制[J].体育与科学,2015,36(6):8-15.
- [6] 付群,王萍萍,陈文成.挑战、机会、出路:我国体育产业供给侧结构性改革研究[J].天津体育学院学报,2019,34(1):44-51.
- [7] 陈元欣,何开放,杨金娥,等.我国利用非体育用地建设体育场地设施研究[J].体育学研究,2020,34(5):41-47.
- [8] 赵克,黄文仁,骆映,等.规制失灵:城市居住社区体育用地法规正当性缺失与补救[J].体育科学,2012,32(3):10-16+27.
- [9] 任慧涛.城市居住社区体育用地的法律规制研究[D].厦门:集美大学,2012.
- [10] 刘红梅,周庆礼,王克强.建立健全体育用地价格评估体系研究[J].中国体育科技,2011,47(2):125-129.
- [11] 王克强,刘红梅,周庆礼,等.论体育用地资产化运营与管理[J].中国土地科学,2010,24(2):68-71.
- [12] 杨金娥,陈元欣,黄昌瑞.社会力量投资运营体育场地的政策困境及消解路径[J].上海体育学院学报,2019,43(5):1-6.

- [13] 刘欢,孟轲.人民主体性:习近平新时代中国特色社会主义思想的理论旨归[J].思想政治教育研究,2019,35(4):7-13.
- [14] 邱珍,李虹霞.人民主体性:新时代体育强国建设的基本原则与价值指向[J].北京:北京体育大学学报,2019,42(4):1-7.
- [15] 陈丛刊,王思贝.坚持人民主体性:体育治理体系和治理能力现代化的价值导向[J].武汉体育学院学报,2021,55(1):13-18.
- [16] 张国清,彭雨,周次保.差异化与均等化:我国城乡体育公共服务发展的实然困境及应然选择[J].武汉体育学院学报,2018,52(8):25-29.
- [17] 新华社.中国共产党第十九届中央委员会第五次全体会议公报[EB/OL].(2020-10-29)[2023-05-01].[https://www.gov.cn/xinwen/2020-10/29/content\\_5555877.htm](https://www.gov.cn/xinwen/2020-10/29/content_5555877.htm).
- [18] 国务院办公厅.中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议[EB/OL].(2020-10-29)[2023-04-27].[http://www.gov.cn/zhengce/2020-11/03/content\\_5556991.htm](http://www.gov.cn/zhengce/2020-11/03/content_5556991.htm).
- [19] 王红梅.城镇建设用地再开发理论与实践[M].北京:科学出版社,2016.
- [20] 刘宝光.基于土地集约节约利用视角下的大连城市边角地利用研究[D].辽宁:东北财经大学,2018.
- [21] 重庆档案信息网.重庆中心城区92个社区体育文化公园全部建成开放[EB/OL].(2021-01-16)[2023-04-27].[http://jda.cq.gov.cn/xwzx/jrzq/content\\_40277](http://jda.cq.gov.cn/xwzx/jrzq/content_40277).
- [22] 冯瑄,单玉紫枫.改建体育场馆民资牛刀小试[N].宁波日报,2016-01-13(003).
- [23] 冯姗姗,胡曾庆,李玲,等.全生命周期视角下的闲置地转型绿地:进展及思考[J].现代城市研究,2021(6):93-101.
- [24] 周欢欢,吴晓华.基于林下闲置地利用的山地公园更新设计研究——以临平公园杜鹃园为例[J].农业与技术,2020,40(15):133-137.
- [25] 谭永忠,姜舒寒,吴次芳.闲置土地的形成原因与类型划分[J].中国土地,2016(2):9-12.
- [26] 宫丽彦,程磊磊,卢琦.荒地的概念、分类及其生态功能解析[J].自然资源学报,2015,30(12):1969-1981.
- [27] 千龙网.荒地上建起笼式足球场 北京市数百健身场地建在家门口[EB/OL].(2017-12-21)[2023-04-27].[https://www.sohu.com/a/211846224\\_161623](https://www.sohu.com/a/211846224_161623).
- [28] 华龙网.昔日荒地变身风雨球场 学生有了运动好去处[EB/OL].(2020-11-02)[2023-04-27].<http://www.cwl.gov.cn/c/2020-11-02/476381.shtml>.
- [29] 郑美艳,王正伦,耿文光.旧厂房改造为体育设施的研究[J].体育文化导刊,2016(8):127-132.
- [30] 杨金城,陈元欣,黄昌瑞.老旧厂房改造体育设施之存在问题和解决路径[J].武汉体育学院学报,2018,52(10):18-23.
- [31] 谭永忠,何巨,吴次芳,等.存量规划趋势下城镇低效建设用地再开发模式研究[M].北京:经济科学出版社,2019.
- [32] 白雪华,吴次芳,艾亮辉.土地整理项目融资PPP模式[J].中国土地,2003(1):20-23.