

万州区城市规划与房地产开发协调机制研究

严剑锋

重庆市万州区规划设计研究院

摘要:城市规划与房地产开发充满矛盾,出现了城市规划滞后于项目开发,一些基础设施建设缺乏远景规划,居住人口结构不均衡等问题。本文通过对城市规划及房地产开发的内涵及其在城市建设中的重要作用的理解,分析万州区现有问题,提出城市规划引导房地产开发举措,发挥土地价值,体现规划对房地产市场的调控作用,使两者之间协调发展。

关键词:万州区;城市规划;房地产开发;协调机制

一、城市规划与房地产开发

由于城市规划与房地产开发的内涵及性质的不同,在编制城市规划和进行房地产项目开发的过程中,各自考虑问题的侧重点也相应的有所不同。从发展战略方面看,城市规划侧重于从宏观的角度分析城市的发展条件,确定城市的反战方向,而房地产开发则多从微观的角度考虑企业的发展;从时间上看,城市规划侧重考虑长远的和远景的效果,并兼顾近期的发展建设,而房地产开发更注重近期的效果;从空间上看,城市规划注重整体的空间结构组织和各类用地功能的配置,而房地产开发则多从局部考虑项目的区位选择;从效益上看,城市规划注重研究经济效益、社会效益和环境生态效益的相互统一,侧重研究降低社会成本,提高整体综合效益,而房地产开发更关心开发项目、开发土地或企业的经济效益;从信息反馈角度看,城市规划侧重听取市民的意见或建议,满足大多数市民需要,而房地产开发侧重搜集市场信息,适应市场的需要^[1]。

二、万州区城市规划与房地产开发之间存在的问题

(一) 过度开发和“破坏性”的建设有增无减

所谓“破坏性”的建设指房地产开发项目对周围的环境、历史文化乃至整个城市的景观特色产生的负面影响。在市场经济条件下,开发者往往只考虑经济效益,其行为虽然不是蓄意对城市进行破坏,但由于没考虑对周边环境乃至整个城市环境的影响,开发项目却对外界产生的副作用则是带有破坏性的,这就是城市建设行为的外部性^[2]。其主要表现在两方面:

1. 在开发和建设过程中无视自然规律,导致生态环境的恶化。

2. 城市景观遭到严重破坏。房地产开发商为了降低土地开发成本,不断申请政府批准提高建筑的容积率和建筑高度,领导误认为高层建筑是城市现代化的象征,两种思潮汇合在一起,促使摩天大楼风起云涌。同时,由于缺乏城市设计,加上房地产开发商对经济利益最大化追求的因素,也给城市景观带来了负面效果产生了诸如绿色空间不断被蚕食、历史文物建筑被拆除或孤立、传统文化特色街区荡然无存、古建筑与周围环境难以协调、城市景观风貌特色难以为继等问题。

(二) 城市规划明显滞后房地产开发

1. 城市规划的动态性和可操作性差

目前,我区城市规划的编制仍较多的偏重于物质建设规划,注重于确定规划期的人口和用地规模,对于房地产开发所需的城市土地利用基本上仍沿用功能分区的原则^[3]。对城市总体规划要求面面俱到,编制和审批的时间过长,可操作的时效性差。且控

制性详细规划,往往又不能从全局上把握城市土地开发利用过程中房地产开发用地的规模和强度。这些规划本身的缺陷,直接影响了城市规划对房地产开发应有的调控作用的发挥。

2. 城市规划对房地产开发商的利益考虑较少

一个城市规划编制出来后,对整个城建工作起着规范和指导作用,具有极强的前瞻性,一经颁布就具有了一定的法律效应^[4]。另一方面,房地产开发也有一个长时间的投资和建设过程,最短的开发期都基本在一年半以上。因而开发商对开发计划的安排都要完全参考城市规划来进行制定和实施。但是,目前真正参与城市建设的房地产开发商却很少有机会参与对城市规划有关项目的研究制定,自身利益得不到一定的体现,加之规划中所提出的更多的一系列的限制条件,无疑也会增加开发的成本和难度。这些使得房地产开发商对城市规划执行的热情不高,在实际开发中打规划的“擦边球”、钻规划空子的现象屡见不鲜,直接影响城市规划的顺利实施和二者关系的协调。

(三) 对公共服务设施的冷落

以教育、医疗、体育、文化、福利、市政设施、绿化等公用设施为主体的公共开发,难以产生足够的利润收益来刺激开发商主动进行投资^[5]。因而在城市规划滞后的情况下,市场机制往往导致公共开发变冷落,公共设施项目开发的强度和数量都显得不足和匮乏。万州区很多楼盘只建房子,不重视公共设施建设,使群众生活出现上学难、买米难、寄信难、看病难、文化娱乐难等问题。另外,房地产开发商即使负责承建公共服务设施,但由于资金、技术等多方面因素的限制,一般只根据自己的需要来建设能源供应、供水、排水、交通、环境保护、防灾等基础设施,造成局部有序、整体无序局面。各类设施只在各处范围内完,但与周围环境、地区不配套,致使城市出现一些由于基础设施配套不当而引出的问题。

(四) 片面追求容积率,从中获取高额利润

单纯追求容积率,体现的是一种目光短浅,环境恶劣的房子是卖不出大价钱的。相反,在环境上做出一定的投资,能够取得投资少效益高的实例是不少见的。出现这种局面的主要因素有两方面:一是房地产开发商的经济利益。二是引资心切,发展中的急性病所致。产生这些问题的原因主要是传统的规划观点对城市的整个社会经济环境背景变化研究较少,对影响城市的区域社会政治文化和政策因素涉猎更少,特别是对市场经济的建立和发展对城市的要求和影响认识不足^[6]。

(五) 旧城更新改造举步艰难

万州区的旧城——高笋塘组团,因发展较早,更新改造零零散散,工程量巨大,举步艰难,为了保持城市良好形象,做了大量的城市立面整治改造。旧城因为受山地城市的限制,道路较窄,人口众多,车流量较大,市民反映万州区交通差、道路堵不无道理。以上严重情况的出现,主要因为旧城区拆迁安置难、投资成本高等原因有关,同时也与未能强化城市规划的宏观调控和综合指导作用有着直接关系。

(六) 房地产开发缺乏总体规划,影响了城市的景观

近年来万州区通过大规模房地产开发,原有的城市面貌焕然

一新,呈现出一派现代化的城市景观特色。但是也不能否认,由于缺乏城市设计,加上房地产开发商受自身利益驱动的弱点,也给城市景观带来了负面效果,产生了诸如在建筑高度和体量上不协调、建筑色彩上不搭配、原有一些具有传统文化特色的城市风貌被破坏等问题。这也严重影响了城市的面貌,为城市良性发展带来不少麻烦。

三、协调城市规划与房地产开发和谐发展的举措

(一) 完善法制建设,强化城市规划对房地产开发的管理

万州区需要以《城市规划法》为基本依据,建立健全的规划实施办法和监督办法以及区域性技术规范和地方法规,增强城市规划对房地产开发中的风险和不确定性的适应性,提高城市规划的服务意识,调节房地产开发与城市规划的互动关系,以完整的责权约束机制和广泛的监督机制保障规划实施中的强制性,以超前意识指导和引导房地产开发的投资方向、策略,促进房地产业健康发展,保障规划实施中的持续效应。

(二) 规范房地产开发,加强管理协调开发中的矛盾

城市规划要加强对房地产开发经济的研究,注重土地经济性带来的开发动向,带动房地产开发和城市建设的发展。而房地产开发项目也应该建立严格的审批制度,通过项目规划立项审批和土地供应规划对土地供应量的调控,协调房地产品市场经济利益目标与公共配套设施建设间的供需。

(三) 完善房地产市场的预警监测体系

建立房地产市场监测系统,形成统一的房地产信息库,对房地产特别是商品住房市场运行情况的动态监测,并对建设用地供应、土地价格变动情况的监测分析。与此同时,要尽快结束当前土地市场的“双轨制,实现土地使用权转让的市场化,强化地价

对城市用地结构合理化的促进作用。

四、结语

城市规划和房地产开发都是为改善城市环境和提高人们生活的质量服务。由于行为方式、实施主体、实现周期和实现方法等方面的不同,城市规划和房地产开发之间存在一定的矛盾,本文通过分析万州房地产与城市规划存在的矛盾,提出解决策略,期望能对今后城市建设起到一定作用。希望有关部门应当正确认识这两者的关系,根据具体情况,采取不同措施,使之协调互动,以实现城市开发建设的良性循环。

参考文献

- [1] 王家庭,《我国城市规划与房地产开发的非协调发展》[J],统计与决策2006(14)
- [2] 张春祥,《论城市规划和与房地产开发的关系》
- [3] 靳共元 陈建设,《中国城市土地使用制度探索》[M],北京:中国财政经济出版社,2003.11
- [4] 吕萍等,《房地产开发与经营》[M],北京:中国人民大学出版社,2002.4
- [5] 耿毓修,《城市规划管理与法规》[M],南京:东南大学出版社,2004.6
- [6] 施建刚,《房地产开发与经营》[M],上海:同济大学出版社,2004.8
- [7] 陈为邦,《城市探索:陈为邦城市论述》,北京:知识产权出版社 中国水利水电出版社,2004.6
- [8] 邓卫,《我国房地产发展的时弊与对策》[J].城市发展研究,1999,(4):28-31。

(上接第14页)

善厕所的卫生状况,完善厕所的基础设施建设,为人们的健康与环境质量提供重要保障。

三、结语

综上所述,在我国社会主义市场经济高速发展的今天及新农村建设不断推进的当下,小城镇作为城市和乡村连接的重要窗口和纽带,其合理的规划和建设具有非常重要的战略意义,对于推动城乡一体化进程以及推进我国社会主义建设具有良好的积极意义。因此各级政府和国家相关部门应当依据小城镇的实际情况及发展水平,制定相应科学严谨的规划,不断完善城镇居民管理模式,合理分配资源,推动城乡发展步伐趋于一致。

参考文献

- [1] 欧远英.基于新农村建设背景下小城镇规划与建设的思考[J].中国住宅设施,2018,01:33-34.
- [2] 白鑫.基于新农村建设背景下小城镇规划及建设的思考[J].住宅与房地产,2018,16:252.
- [3] 李珍林.基于新农村建设背景下小城镇规划与建设的思考[J].农村经济与科技,2018,2918:207+209.
- [4] 李路琴.新农村建设背景下小城镇规划与建设的思考[J].建材与装饰,2017,28:90-91.

作者简介:

齐小雯,女,汉,本科,河北邢台,工程师,工程管理工作