

合肥市集体建设用地租赁住房选址及配套政策的相关探讨

李星银

合肥市规划设计研究院

摘要: 在当前的时代背景下,我国为提升租赁住房的供应,缓解现阶段的住房供需问题,积极建立符合需求的购租并举的住房体系,加强集体建设用地租赁住房建设,以满足时代发展需求。本文以合肥市为例,深入分析其集体建设用地租赁住房选址,探索相关的配套设施政策,为我国解决住房供需矛盾奠定良好的基础,以供参考。

关键词: 合肥市;集体租赁;住房选址;配套设施

引言

在集体建设用地租赁住房选址过程中,应充分考虑各种因素产生的影响,如医疗因素、教育因素、基础设施因素等,保证其位置合理,符合现阶段的住房规划设计规范。健全集体建设用地规划,以当前的住房和城乡建设部、原国土资源部联合印发的相关建设租赁方案为基础,实现统一的规划与布局,遵循建设标准。

一、合肥市集体建设用地租赁住房选址研究分析

(一) 合理遵循选址原则

在进行集体建设用地租赁住房选址过程中,遵循现阶段的选址原则,明确其选址的目的,将现阶段我国2017年出台的《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》为基础,综合开展调查,合理开展规划,综合分析其区位,筛选选址位置,做好准备工作,保证其选址合理。以合肥市为例,在集体建设用地租赁住房选址过程中,深入进行分类引导,明确当前的发展趋势,自上而下,根据不同的目标满足现阶段集体建设用地的需求,划分其等级,综合对比相关的条件,依据原则标准开展,初步选择符合条件的集体用地,实现最优化选择。

(二) 按照标准条件选择

以现阶段的《城市居住区规划设计标准》(GB5018-2018)为基础,深入分析其标准条件,从多个角度考虑选址的要求,如位置的安全性,要求其不得在山洪、泥石流、滑坡等自然灾害威胁地段进行建设,远离相关的易燃易爆危险品,保证其相关的污染在标准的范围,如噪声污染、光污染、土壤污染等,满足现阶段的发展需求。与此同时,还应遵循合肥市相关的控制详细规划通则,明确居住用地的布局要求,做好选址条件的控制,为后续的建设奠定良好的基础。

(三) 有效对照多规选择合理位置

明确合肥市地理位置特点,在集体建设用地租赁住房选址过程中,应针对多规开展分析,从多个角度开展分析,明确其选址实际需求,例如制定完善的选址思路,以我国相关的选址规定为基础,针对性开展,从产业用地、人口密集度、周边配套等综合控制,分析集体建设用地分布情况,利用综合的筛选过程获取初步的筛选结果,保证其位置符合各项选址要求。

(四) 综合开展调查明确人口分布特征

在集体建设用地租赁住房选址过程中,还应积极开展综合的调查,明确现阶段人口分布特征,以实际情况为基础,做好人口分布分析,例如以合肥市为例,在研究过程中,可以从常住人口分布、户籍人口分布、人口净流入、人口总量等多个角度开展分析,保证相关数据的精确性,明确人口动态分布特征,基于数据分析租赁住房需求,选择合理的位置。根据上述的研究研究总结其结论,合肥市的租房整体水平不高,租客对于新房源的需求量较大,进而可供选择的位置较多。

二、合肥市集体建设用地租赁住房配套设施研究分析

(一) 集体建设用地租赁住房配套设施需求分析

在进行分析过程中,主要从合肥市的集体建设用地租赁住房配套设施的需求开展预测,根据实际情况进行研究,首先,分析不同客群对配套设施的需求,从租客的类型入手,如务工人员、低收入群体、大学生等,明确其特征,对于上班族来说,其早出晚归的生活导致其对区域的配套设施利用较少,老人与小孩对其需求较大,可以明确其具体的需求群数量,做好前期的分析。针对不同类型的客群的需求针对性研究,如以家庭为例,其需求为超市、菜市场、卫生医疗、幼儿园、交通、娱乐文化等,而对于单身的青年则主要集中在超市、文化娱乐、商业、交通、菜市场等,重点不同。其次,针对现阶段的计提租赁住房配套设施的相关指标内容开展分析,如明确运营管理机构管理用房需求,针对性开展研究,从租务管理、物业管理、社区管理、增值的服务以及档案管理等角度开展分析,做好公共服务设施指标分析,明确其选择项。最后,针对集体建设用地租赁住房的相关公共配套设施开发建设主体开展研究,明确的设施的指标项,分析投资的来源,深入开展研究,以保证建设的配套设施可以发挥出自身的作用。

(二) 集体建设用地租赁住房配套政策分析

在集体建设用地租赁住房选址配套设施建设过程中,应以实际情况为基础,遵循现阶段的以人民为中心思想,切实保障民生,提供优质的公共服务,实现最优化的布局,提升公共服务水平,加强住房保障体系建设,完善细化的公共政策,加强配套内容及指标的进一步细化,适当提升集中建设的公共租赁住房小区的文化体育设施指标,集中开展规划,加强空间的布局优化,核算现阶段的控制指标,以实际情况为基础,针对性开展建设,提升配套设施水平。针对当前的交通设施开展研究,尽可能在集体建设用地租赁住房区行人出入口的500米范围内设置合理奠定公交站点,与住宅保持适当的距离,完善现阶段的绿化与环境,严格按照现阶段的绿化环境建设标准进行建设,并积极参考同期的建设规定,尽可能科学的设置规划,完善两侧的绿地面积,形成多层次的植物群落,如乔木、灌木、草地、花卉等,合理设计其绿化,满足发展需求。与此同时,还应积极进行相关的区域资源的统筹,加强区域资源的共享,整合现有的资源,降低建设成本,灵活应用现有的制度政策推动其建设,以此来保障住房承租人的合法权益,实现全面发展。

结论

综上所述,在当前的时代背景下,我国人口数量的增加以及城市化进程的推进导致住房供需矛盾越发的明显,为促进社会的稳定发展,应积极建立完善的购租并举的住房体系,提升租赁住房供应,以实际需求为基础,合理进行集体建设用地租赁住房选址,完善配套设施政策,遵循现有的原则,全面面对住房进行规划,以满足时代发展需求,构建和谐社会,解决住房供需矛盾。

参考文献

- [1] 严雅琦,田莉,王崇烈.利用集体土地建设租赁住房的实践与挑战——以北京为例[J].北京规划建设,2020,11(01):95-99.
- [2] 孔德营.利用农村留用地建设的实践与思考——以福建省厦门市为例[J].农村金融研究,2019,12(12):64-69.