

论城市规划与房地产开发的协调发展

袁吉

怀仁市自然资源局

摘要：随着城市化进程的迅速推进，城市规划在协调城市规模和满足居民需求方面的重要性日益突出，特别是在城市可用空间需求增加与城市住房需求增加之间的矛盾日益加剧方面，因此更有必要改进城市规划和住房开发。但在当前房地产开发实践中，城市规划对整个项目开发的影响往往被忽视，导致房地产开发过度，公共基础设施一再重建等。为了提高房地产业的效益，城市规划的规则和机制必须紧密联系起来，以加强房地产业和城市规划的相关性。

关键词：城市规划；房地产开发；协调发展

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.14.006

引言

处于深度调整周期中的房地产行业，在强有力政策支持下有望实现回暖复苏，重回平稳健康发展轨道。与此同时，一些顺应行业新形势的模式，正在从过去的蓄势待发逐步发展壮大，比如房地产行业的代建模式。房地产代建模式也被称为轻资产模式，其特征就是投资和开发相互分离。过去房地产开发企业需要通过大量融资拿地进行房地产开发，代建模式下，代建企业接受投资方的委托，不再融资拿地，而是仅仅部分或者全程参与房地产的设计、开发、管理和服务等环节。代建企业通过专业的管理和服务，输出标准体系、产品体系、品牌体系以及资源体系，通过输出这些资源为委托方带来价值提升。

一、城市规划与城市房地产开发概述

城市规划主要依靠社会发展和城市建设的需要以及城市发展目标，允许对城市内部现有资源进行综合管理，科学地组织和安排城市的空间结构，并确保建筑工程的秩序。城市规划的科学性和合法性及其对城市建设和其他城市项目的重大影响是促进城市可持续发展的重要组成部分。城市房地产开发是城市建设过程中城市规划和建设的基本组成部分，通过高效开发和利用房地产和土地资源而产生的全面的民用或商用建筑单元，需要城市规划和《城市土地管理法》等相关规范的一体化。

二、论城市规划与房地产开发的协调发展的作用

城市规划作为管理房地产经济的指导方针，基本上通过城市规划和房地产管理开发利用矿产资源。但城市规划由政府主导，通过合理分配和利用城市土地资源、经济资源、历史文化等，为城市建设创造良好的城市规划，实质上是企业的经济发展。由于城市规划是积极主

动的，公司的房地产行业提供了生态可持续性取向，开发人员可以利用城市规划提供的信息制定有意义的价格情景。城市规划不仅可以促进房地产业的合理投资，而且可以为城市的可持续发展提供理论支持。

三、现代城市规划与城市房地产开发的内在矛盾性

经济社会过度追求经济效益的直接结果是现代城市发展的内在不均衡。随着现代房地产开发行业利润的急剧增加，一些城市发展部门和城市规划者为了经济利益，不惜破坏城市规划，导致城市建设出现更严重的违法行为。

（一）房地产市场的过快发展

在当前国内地产行业快速发展大背景之下，在短短几年我国的房价已经迈入一个高水平状态，而且国内房地产经济远超西方国家，出现这种房地产经济现象，是我国快速推进城市化建设的结果。城市内人口数量激增，国内民众对于住房需求也在逐步增加，在这种情况下，就出现不平衡的问题，这也让很多企业、资本家看到了地产行业未来发展前景，纷纷转投房地产市场，这使得我国房地产经济出现了高速发展态势。房地产经济在这种高速运行状态下，也会导致市场经济出现不稳定状态，同时政府部门要对房地产发展做出合理抑制，避免出现畸形发展。

（二）资源利用不合理

长久以来，我国房地产企业在实际发展过程中，都存在着过于注重经济效益的问题，为了使自身得到更加丰厚的利润，往往都不会对房地产项目进行科学规划，建设出的房产项目并不符合未来的发展目标，资源利用不合理，甚至导致了大量的资源浪费问题，给房地产经济的发展造成了严重阻碍。虽然我国地域面积辽阔，但是人口数量也是非常多的。自改革开放以来，我国城市化进程不断加快，很多地方都开始大力发展房地产项目，经过数十年的发展，可以利用的土地资源越来越少，特别是一些经济发达的大型城市，土地资源更是十分稀缺，房地产发展空间也逐渐缩小，影响了房地产经济的可持续发展。

（三）城市规划指导思想落后

城市发展方向的滞后通常表现在中小型城市，特别是在该国的一些二级和三级城市，主要问题是城市发展理念过于理想。过度理想的规划使城市发展和管理变得不那么灵活和灵活，从而大大降低了城市的实际运营绩效，并使工程无法在出现问题时及时适应。逾期的城市

规划还可能导致城市建设和管理缺乏透明度，阻碍现代城市空间在城市发展进程中的开发和利用，不仅缺乏积极有效的政策指导，而且限制城市发展的继续。延迟城市规划还可能导致城市建设和管理缺乏透明度，并阻碍城市发展进程中现代城市空间的开发和利用。

（四）部分城市房地产市场管理缺失

目前，国内地产行业包含高风险、高投入、高回报的现象，而且地产行业的利润较高，这就使得很多企业都纷纷开展房地产开发业务，高价拿地造成土地价格急速的攀升，也使得整体的房产项目成本增高。通过招拍挂拍地方式，也会使土地价格上涨，这就形成恶性循环，不利于整个社会房产行业发展，产生这种现象，更多是由于城市内房地产行业缺乏科学管理，政府部门没有做好调控，甚至会通过高价卖地方式来抬高土地收入，这种方式治标不治本，也会造成房价高出普通居民的承受力，也会引发城市的混乱，这将不利于整个城市经济发展。2016年、2017年各地频出地王，各大开发商加杠杆，做规模，房地产的金融属性远超民生属性，这正是目前国内房地产市场中的高额投资利润，掀起全民创房热浪潮。但由于政府部门对于房地产调控能力缺失，造成房地产市场发展秩序较为混乱，很多地区的房价远高于一般居民能够承受的能力，面对这种状况正常，就要提高自身调控力，合规监管市场。

四、城市规划与城市房地产开发协调发展策略

（一）改进城市规划对城市房地产开发的指导机制

城市规划在城市房地产开发中发挥着重要作用，为了促进两者的和谐发展，有必要加强城市规划的领导作用，并建立更强有力的政策机制。为了有效地指导住房发展，有必要加强城市规划的战略研究，查明城市空间变化的多种可能性，分析城市空间变化对不同城市的影响因素，并确保城市规划切实指导城市住房发展城市规划战略研究的主要内容如下。（1）不断对城市规划进行深入分析、分析和审查，以确保规划的深度和广度。

（2）设立城市规划股，负责战略研究。（3）在城市规划实践中，应注意不断进行研究，特别是对城市发展进行前瞻性研究，以确保城市规划数据确实有助于城市房地产开发项目的建设。例如，制定5年或10年的城市发展计划，并确保为制定房地产开发项目投资战略提供必要的指导。

（二）科学合理的城市规划与建设

城市项目的发展必须是城市整体运作的一部分，城市的科学发展必须是两者的共同目标。在这一发展进程中，房地产开发商应努力满足城市的发展需要，发展他们的需要，最大限度地满足他们的发展需要，实现可持续发展。与此同时，城市规划必须具有前瞻性，即规划提前。首先，城市规划的水平和目标对房地产开发

至关重要，并影响投资方向和营销战略。例如，西安利用2011年世界园艺博览会的机会，规划了西安市东郊艾炙河和浊流周围的生态人居区，使我国大中型房地产企业能够在艾炙地区立足，而不仅仅是为了重整游行队伍经过五年的发展，荃湾地区发展成了一片绿树绿水交错的城市景观，受益于生态规划。第二，城市规划必须由法律而不是官员来管理。在市场经济中，城市规划不是政府和房地产开发商的节日，而是《城市规划和地方政策法》等法律法规对土地规划的指导和制约。但是，在实际制定过程中仍然存在违反行为。沈阳市以全国运动会开幕为契机，沈阳市副市长口头承诺，市政府将向南迁移，大力发展浑南等政策，国内大型房地产企业和专项房地产企业发展了土地，但在过去三年里，沈阳市政府表示，没有市级政府向南方转移，也没有一系列的城市规划，导致房地产企业严重不满。短期内，湖南南部地区开发的房地产项目导致投资失败。

（三）完善城市规划在调控方面的不足

（1）确定发展用途。在城市规划中，必须明确界定地块的用途，规划过程必须符合一般规则，特殊地块必须具有一定的适应空间和灵活性。（2）确定发展水平。（a）最大限度地发挥城市发展能力，制定城市总体规划，估计备用地点的数目，并进行结构化和有计划的发展。（b）对个别地块而言，开发必须考虑到地区的位置和性质等因素，并加以区分；（c）通过制定更详细和更明确的强度控制指标，如密度、楼层数和高度以及距离，强调住宅区的发展（3）实物景观控制。建筑样式、颜色和关联的组合是整个城市的物理景观，它通过规划单个主体来控制整个城市的物理景观。（4）监测环境能力。在城市的这一地区，大气、水、土地等具有人类活动的最大吸收能力，因此在城市规划过程中应充分考虑到城市发展的规模并控制人口密度；通过控制人口密度、土地占用率和建筑密度，可以确保城市的生态平衡和正常运作。（5）设施管制。关于附属设施利润低的问题，为了防止这些方面的实施，有必要对相关的市政和公共设施，如住宅、工业和储藏用地的分配规定数量要求。（6）强制规划控制。城市绿地、文化遗产等应在强制性规划的框架内执行与公众和安全有关的制度。

（四）重视新城建设中的老城保护，实现同步化发展

历史建筑是城市历史的重要组成部分，也是古人智慧的体现，具有很大的历史文化价值。当前，随着我国现代城市建设进程的加快，旧城人口日益减少，一些宝贵的建设进程即将消失，一些历史遗址遭到严重破坏，造成城市文化资源严重流失。保护古建筑必须成为城市规划的一个重要部分，包括加强对具有历史和文化价值

的建筑的保护,并尽可能以地方改造和功能改进取代拆除和重建旧城。在建设新城市时,尽量避免破坏旧城重要的历史文化建筑在规划和实施过程中,规划者必须合理地组织和利用具有代表性的历史和文化建筑资源,同时保持其原始外观和历史足迹;另一方面,为了开发这些建筑物周围的一系列建筑资源,可以将其规划为城市旅游景点,作为城市的象征,为城市规划和建设增添价值。简而言之,在城市建设规划过程中,新城市的发展必须与旧城市的保护平等,新城市的发展决不能以牺牲历史和文化资源为代价。

(五) 房地产调控政策趋于合理化

国家政府部门正在加速调控房产政策,有利于地产行业的政策体系完善,金融业信贷资产、证券化、存量保障房,并且还逐步推动实施公积金改革,稳定住房消费及实现土地改革等相关政策,进一步减轻居民购房压力,而且在不断提升房贷资产流动性及行业内融资资金的投放力。为了能够稳定目前住房市场,国家政府部门也在积极根据城市发展规划,结合城市居民对于住房的需求,来不断因地制宜来采取合理房价调控政策,满足更多居民的住房需要,来提高居民住房生活品质。政府部门加紧出台政策,对于公积金的提取,异地公积金的房贷办理的政策,这些都成了广大购房者的利好政策,合理政策发布能够使更多年轻人看到未来购房,希望他们自身的利益得到有效保障,购房的压力也在被减少,生活幸福感在逐步提高。国内政府部门也出台一系列的保障措施,如实施保障房土地改革,减轻社会公众购房的压力,也提高了房产资产流动性。增强银行给房地产市场资金供给力,使住房消费更加稳健。政府部门也在逐步承担自身的主体责任,用政策引领方式来提高对房地产市场调控力度,这样更好去改善居民的居住条件。另外,我国政府也在逐步放松对公积金的提取政策,使得居民购房的压力在逐步减轻,同时,伴随着当前土地改革政策,落实土地试点改革机制的推行,低收入群体就会得到优先的保障,而且土地工作的质量也会显著提升。

(六) 与资源配置效率相契合

城市更新是房地产企业实现高质量建设和可持续发展的重要条件。在房地产开发的黄金时代和白银时代,高利润、高资金回报让房地产开发企业无暇关注资源匹配性,粗放式的开发方式导致房地产企业无法适应新的市场竞争。短期利益与长远效益之间的平衡、利润追求与公益贡献之间的平衡、建设资源与运营资源之间的平衡等都需要综合考量。因此,在城市更新导向下,房地产开发要把关注点放在向存量要空间、以质量促发展上,从而进一步提高资源配置效率。高质量发展是发展质量和效益的同步提升。房地产行业要想实现高质

量发展,就要采用降本增效、安全环保、精细化管理等手段,实现资源空间和效率的协调统一,提高自身的核心竞争力。

(七) 加强市场的监督管理,做好宏观调控

在房地产经济发展中,政府发挥着至关重要的引导作用,政府如果不能向房地产行业提供一个良好的发展环境,那么房地产经济发展将会受到很大的限制。所以,政府必须要加强对房地产经济发展的重视,加强对房地产市场的监督与管理,并根据房地产市场的实际发展情况,做好宏观调控工作,为房地产市场营造一个公平公正的竞争环境,坚决杜绝违规竞争行为,进而促进房地产经济的可持续发展。

结束语

房地产经济在快速发展的大环境之下,地产行业容易受到政策、市场需求等多方面因素的影响,这也导致了目前地产行业的发展现状存在一些问题。国内地产经济作为我国社会经济基本组成,地产经济持续稳定发展态势,相关部门就要针对地产经济的发展现状,采取一些科学方法,这样才能够促使整个地产经济有更良好的发展态势。国内房地产经济发展会影响到了许多行业,因此地产业发展具有全面性,在这种状况下,需要根据当前房地产发展问题进行分析。结合实际的发展实情来进行精准判断,这样能够促进我国房地产经济平稳健康的发展,要做好必要的宏观调控,还要进行房地产行业企业自我监督自律,普遍认识的房子是用来住的,不是用来炒的基本理念。

参考文献

- [1] 刘艳. 城市规划对房地产开发的调控作用分析[J]. 城市住宅, 2020, 27(10): 163-164.
- [2] 刘颖婕. 城市规划对房地产开发的调控作用与策略[J]. 住宅与房地产, 2019(22): 13.
- [3] 姜青. 城市规划与房地产开发的关系研究[D]. 郑州: 河南工业大学, 2017.
- [4] 胡若痴. 论城市规划与房地产开发的互动机制[J]. 北京城市学院学报, 2002(1): 35-36.
- [5] 葛建辉. 浅谈城市规划与房地产开发[J]. 中国建设信息, 2009(4): 78-79.
- [6] 卢佳. 城市规划与区域房地产开发的协调发展——以上海松江新城为例[J]. 中国房地产, 2007(1): 58-59.
- [7] 栗碧英, 史晓伟. 城市规划与城市发展空间研究[J]. 城市建筑, 2020, 17(30): 57-58.
- [8] 杨晓东. 解析城市规划管理对城市建筑设计的影响[J]. 房地产世界, 2020(15): 37-39.
- [9] 耿静. 建筑规划设计在城市规划中的重要性[J]. 住宅与房地产, 2020(15): 227.