

试析房地产开发与城市规划的关系

唐云超

中船第九设计研究院工程有限公司

DOI:10.18686/btr.v1i2.1495

[摘要] 房地产开发与城市规划之间具有紧密关系,做好房地产开发与城市规划之间的关系协调,才能够保证城市建设越来越好,才能够保证房地产开发实现有序进行。基于此,探索房地产开发与城市规划之间存在的深度关系,才能够真正促进两者和谐发展,才能够让房地产开发与城市规划实现有序、健康、协调共进。

[关键词] 房地产开发; 城市规划; 关系分析

1 房地产开发与城市规划之内涵

房地产开发指的是从事房地产开发的企业为了实现城市规划的落实而开展的相关项目建设,其主要建设内容包括新区开发和老城改造。房地产开发属于重要的经济活动范畴,处于房地产相关交易流程的首要环节。需要严格按照国家的相关规定有序进行。以其他经济行为相比,房地产开发具有投资大、风险大、利润大,投入的人力、物力、财力较多等特点,并且与老百姓的日常生活息息相关。一般情况下,房地产开展需要和遵循的原则有以下几个方面:第一,在依法取得城市范围内国有土地的土地审批权限进行房地产开发;第二,在房地产开发过程中必须遵守政府制定的城市建设规划;第三,经济效益、社会效益和环境效益的共同追求;第四,科学规划,合理布局、综合开发及配套设施的完善。

而城市规划概念则是为了实现城市的又快又好发展,对城市性质、规模和发展方向进行科学定位,利用城市所拥有的土地资源,对城市空间布局和设施完善进行统筹的安排和规划。城市规划是实施城市管理的基础和前提,在保证城市的空间、土地资源合理配置的基础之上,是促进城市经济发展的有效途径之一。

2 城市规划与房地产开发的相互关系

2.1 房地产开发是实施城市建设的最佳方式

随着我国的改革不断向深水区迈进,也进一步刺激着房地产行业的繁荣发展,房地产可以说已经成为国家和老百姓都关注的话题。在城市的建设和发展中处于重要地位。城市建设的布局规划,需要大量的资金投入。以往仅由国家财政投资进行城市建设的方式已经远远不能适应现在的城市建设的资金需求。而科学利用房地产开发所带来的相关效益可以有效解决城市建设的资金问题。运用房地产的综合开发,不仅能够扩大城市的建设规模,还可以及时回收大量资金,然后在进行城市建设的其它方面投资。从而有效实现了城市建设资金筹备机制的改革,促进城市建设的投入产出的创新机制形成,进一步规范了城市建设的资金循环机制,使城市建设的速度和质量都得到了有力的保障。

进行房地产综合开发的宗旨是,根据前期城市发展规划,实施对城市的建设和革新,以符合经济现代化社会不断发展

的城市内涵需要,为城市的经济发展和老百姓的日常生活提供更加健康美好的环境。房地产开发所奉行的“统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设”理念,有效缓解了城市建设中存在的计划和执行的矛盾,改善了城市建设的过于分散无序状态,尤其是在城市的基础设置建设方面得到了进一步增强,从而有力保障了城市建设的整体速度和质量控制。在房地产开发的各项工作环节中,从规划方案的设计、土地拆迁再到三通一平,以及各种高楼大厦的施工、完成及质量验收等,再到后期配套设施的完善,可以说这些环节是紧密联系、相辅相成、有机统一的系统化建设工程。以湖南省益阳市某房地产开发公司所创造的业绩为例:该公司在成立至今的10多年来,严格按照城市规划方案,通过房地产综合开发项目的实施,共建设了五个城市集中居住小区,建设了10座商务写字楼,相加起来的建筑总面积达到了12万平方米。尤其是由该公司负责开发建设的康富路居民住宅区,从外观结构到房屋质量,再到绿化配套设施都具备一流的水准,而且价格适中,收到了益阳市政府及市民的广泛好评。与此同时,该公司还主动承担社会责任,积极为政府排忧解难,在老城改造方面尽心尽力的投入相关资源,陆续将军庙、向仓路、临兴街人民路、湘剧院等拆迁安置较好的予以完成,解决了长期困扰老城改造的老大难问题。综上,可以看出益阳市的房地产开发公司在益阳市的发展建设及繁荣稳定方面做出的努力和功绩,深获政府和市民的肯定。城市环境实现了美化,相关基础设施实现了完善,使城市规划的蓝图梦想变为为了现实。整个开发建设过程中,没有需要政府一分钱的投资,各项工程由于处于黄金地段,具有很大的商业前景和价值,迅速收回了前期投入的资金,并创造了丰厚的效益。这就为下一步的开发计划取得了资金保障,从而为城市建设的提速发挥了基础作用。

2.2 房地产开发必须严格遵守城市规划

在城市建设的工作流程中,前期的规划是必要的步骤,是指导规范城市建设的标准。因此,房地产建设必须要服从这个标准,严格按照城市前期规划的方案和技术标准开展各类建设施工,否则就会造成城市建设秩序的杂乱无章,尤其到后期,会给城市的发展带来很大的被动局面。在房地产开

发的实践中,部分房地产开发公司过于追求眼前的经济利益,致已确定的规划方案于不顾,轻易更改施工技术标准,例如扩大建筑密度和容积率等,甚至私自占据公用绿化用地,这样就会造成居住环境受到不良影响,导致居民住宅区与周围生活服务设施不匹配,严重影响了居民的正常生活。部分房地产开发公司在建设区域附近的道路、通讯、水电等基础设施还未配备完善的情况下,就贸然决定施工建房,或者不按照前期的设计规划的建筑高度进行施工,导致与城市道路的高度差距较大,遇到雨水堵塞等现象,给附近居民造成诸多的生活不便,情况严重的甚至威胁老百姓的生命财产安全。以益阳市某房地产开发公司为反面典型,该公司在1997年,设计的规划方案在没有获得政府相关部门的审批下,就擅自开展项目的广告宣传,把土地使用权预先进行出售,实际上造成大部分地皮的卖出。由于开发的力度和规模都过于猛烈,从而引起了政府部门的重视。规划局对其下发了问题整改书,要求立即降低开发力度。在这种背景下,该公司被迫进行了规划调整,将已出售的地皮改为道路建设或绿化建设,这导致了该公司的信誉度严重受损,为公司造成巨大的利益损害。随着我国经济发展的对外程度不断扩大,许多外国房地产企业也走进了我国的房地产市场,其中有部分外资房地产企业不遵守我国的房地产开发规则,不按照已经确定的规划进行征地,不满足其要求就和政府谈判要挟,扬言立即撤资等,以此来逼迫政府就范;有些单位为了追求国外资金的投入,对投资者无原则、无底线的纵容,其建设项目严重违背城市建设的理念和精神,打乱了城建布局,这种现象对后期城市建设发展带来了很大的埋伏和隐患。由此可以得出,从事房地产开发的企业在实施项目建设中,必须服从政府统一的规划安排,并且要把这项工作贯穿于项目建设的始终:首先在项目建设的选址方面就要符合城市用地初衷和整体规划标准;其次,所有经过审批确定的建设项目,尤其是公共设施类建设,如修路、学校、绿化等,必须无条件的服从城市的总体规划;最后,以城市总体的建设规划为依据,科学合理的制定详细的施工方案,严格按照施工技术的细节标准开展各类项目施工。

2.3 城市规划指导下的房地产开发

追求经济利益是房地产企业进行项目经营开发的核心目标,而利益追求能否实现主要是由房地产的买卖价格来决定。而影响房地产交易价格的因素有很多,但是城市规划是这些众多因素之中的重要因素。比如:城市规划可以将城市在今后一个时期内的发展规模及人口国模进行合理的分析确定,这就可以研判出房地产的供求结果。因此,城市规划对房地产价格高低具有直接的影响作用。房地产企业要想实现较好的经济利益回报,就必须创造出较好的社会环境效益。也就是说房地产企业必须实现经济、社会、环境三方面利益体的统一,这些综合效益的追求和实现在很大程度上依赖于城建的规划设计。因为在规划中所涉及的建筑密度、容积率等内容规范是有效连接环境效益和经济效益的切入点,建筑密度过大,容积率过高会造成不良的环境效益,反之,又会带来经济效益的损失,而住宅区配套设施的完善也直接与经济效益挂钩。因此,规划设计是一项科学严谨的工作,应根据不同时期城市所具备的经济发展潜力等因素,合理谋划公共配套设施的配置与完善。而这些工作的开展必须在城市规划的指导下有效开展。

3 结束语

城市规划与房地产开发之间的关系,从某一个角度可以将其理解为不同阶段的计划与实施,但是两者之间更是一种相互支撑、相互辅助的关系,两者都为建设城市服务,具有共同目标。房地产开发要服从城市规划建设,城市规划建设要强化房地产开发管理,真正让两者和谐发展,才能够为我国的城市建设可持续发展,才能够真正促进我国城市建设的良性循环。

[参考文献]

- [1]谢广平.基于城市发展理念的城市规划与房地产开发关系探讨[J].建材与装饰,2018(25):86-87.
- [2]刘慧琳.房地产开发与城市规划关系及问题探究——以合肥市为例[J].现代经济信息,2018(10):481+483.
- [3]华俊荣.试论房地产开发与城市规划的关系[J].经济师,2018(01):280+283.
- [4]娄青.城市规划与房地产开发的关系研究[D].河南工业大学,2017(02):68.