

论城市规划与房地产的开发控制 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/290/2021\\_2022\\_\\_E8\\_AE\\_BA\\_E5\\_9F\\_8E\\_E5\\_B8\\_82\\_E8\\_c61\\_290544.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/290/2021_2022__E8_AE_BA_E5_9F_8E_E5_B8_82_E8_c61_290544.htm) 最近几年来，我国房地产业作为一个新兴的产业先是在沿海城市后又在内地城市迅猛发展。但从目前的形势来看，它还远未成为我国国民经济发展的重要的支柱产业。这表明在今后相当长的一个时期内，国家还须对房地产业采取发展的方针，因此，对房地产业实行宏观调控，将是国家的一个长期任务。而城市规划作为其中一种很重要的手段，不得不引起我们的重视。城市规划作为一门新兴的学科，越来越受到社会的重视。随着中国城市化步伐的进一步推进，我们看见城市规划的重要性已日益凸显。同时，房地产的迅猛发展使得城市规划提前从书本越到了现实生活中，而城市规划的合理配置也将为房地产的进一步发展打下坚实的基础。城市规划的科学性是由一系列因素决定的，其中与房地产开发有关的是城市总体规划中的城市的性质、城市建设用地布局，城市详细规则中的具体用地范围、建筑密度和高度、绿化用地等控制指标以及城市新区开发和旧区改造等因素。对于这些因素的量化规定必须建立在民主决策和科学决策的基础上，切忌少数行政长官意志主宰决策过程。《城市规划法》是1990年4月开始施行的，依据这个法律的规定，应当说各级人民政府都先后制定了本辖区内城市规划。但是这些规定明显没有将房地产开发的因素包含进去，以致造成现在不少房屋建筑在表面上并不违背规划布局的要求，但在实际上并不符合一个科学规划应有的要求。以现在的房地产开发速度和规模，就要求各级人民政

府都应按照社会主义市场经济对发展房地产市场的要求和本辖区的实际情况，对过去的城市规划进行一次民主和科学的审视，以便进一步完善城市规划。在具体的城市规划中，我认为主要应注意以下问题：一、对旧城的改造问题 中国是一个古老的国度，中国的城市也大都是具有多年悠久历史的古城。因此，中国城市绝不可能像华盛顿的建设一样，现有图纸后有城市。所以，中国城市规划的重点应放在对旧城的改造上。旧城改造的最大优点莫过于它能够在不扩大土地占用面积的基础上解决人们日益增长的房屋需要。作为一个来自古城扬州的学生，我可以说是深有感触。就以扬州为例，她的风景秀丽空气清新，是众多优势之士理想的择居之处。但是，充满浓浓古韵的她城区小而且古迹甚多，属于不改造不行却是改造难度最大的那种。想在这样的城市开发房地产实在不是一件容易的事情，既要充分利用仅有的空间又不能破坏城市本身的景致，同时还要尽量照顾房地产的开发能与城市的整体风貌相一致，所以对旧城的改造上被作为首选。当然，城市房地产开发的方法不止是对旧城的改造，还有扩张城市这一方法，但是以辐射的方法来扩张城市会导致周边郊县的耕地被占用，这正是第二个应该注意的问题。二、对耕地占有面积的控制 我国正在面临着一场土地危机，而这种危机还可能因为房地产开发的失控而加剧。客观地说，既要加快房地产业的发展，又要不占用耕地，是办不到的，现在问题是要怎样采取措施把因房地产开发而占用的耕地控制在最小的限度之内。这个限度的确定必须考虑现有耕地面积、可供开垦为耕地的土地面积、人口增长预测以及其他建设可能占用耕地等多种因素。我们不能走许多资本主义国家至今引

以为教训的用扩占新地特别是耕地办法去发展城市的路子，那样只能使城市无限膨胀，这不符合中国的国情，我国今后寻求的不应当是过分膨胀现有大城市，而应当发展乡镇小城市，走真正符合中国国情的房地产开发的道路。三、对生态环境的保护 城市的房地产开发，与生态环境的保护和改善，本来应当是而且可能是互相统一的，但是现在城市土地の利用，往往由于乱迁乱建、工厂住宅犬牙交错、高层建筑林立、绿地面积减少、占用公园、填占水面、人口巨增以及市政设施不配套等多种原因，而加剧了城市生态环境的恶化，现在许多城市一眼望去只见高楼、烟雾和杂乱，不见绿茵、清新和秩序，甚至使人感到窒息，这种状况，如不加以改变，必然殃及子孙后代。因此，凡是与城市生态环境有关的因素，诸如建筑物的高度、密度、绿地定额、“三废”的排放处理、水质标准、噪声限制、现有绿地面积的保护等，只有全国性的比较原则的立法是不能完全解决问题的，还必须制定地方性法规，加以具体规定。其实在上述一些方面，并不是无法可依，现在的主要问题是执法不严。环境执法与其他执法相比，往往更具难度，其中一个重要原因是人们缺乏环境权利意识，自己权利遭到侵犯之后，不知道或不愿意主张权利，即使申诉或者诉讼到执法机关的与破坏环境有关的房地产开发，也不能够依法得以处理。今后我们应当从全民族的长远利益出发，大力树立我国公民和法人的环境权利意识，提高执法机关环境执法自觉性，以便形成一个任何严重影响环境的工程项目不能建设即使已经建设的也要强令撤除的法律机制。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)