

国有房地产企业助推新型城镇化建设的思路分析

丁亚楠

陕西地建关天投资建设有限公司 陕西西安 710063

摘要:新型城镇化是以人为核心的城镇化,是大小城市和小城镇协调发展、城市群互动互补的城镇化,是城乡发展一体化的城镇化。目前,要把新型城镇化同工业化、信息化、农业现代化同步发展,更加注重以人为本,推进以人为核心的新型城镇化为主线。加快推进新型城镇化是全面深化改革和全面建成小康社会的必然要求,也是贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享发展理念的重大举措。目前,我国正处于新型城镇化加速发展阶段。

关键词:国有房地产;新型城镇化建设;规划

新型城镇化建设需要有配套的基础设施,如供水、供电、交通、通信等,这些基础设施建设是房地产企业的投资重点。房地产企业在新型城镇化建设中扮演着重要角色,他们可以通过收购、参股或与合作的方式参与到基础设施建设中来。这些项目涵盖了城市道路、城市供水、污水处理、垃圾处理、环保等多个领域,是城市基础设施的重要组成部分。在此过程中,国有房地产企业既可以获得大量土地,通过公开招拍挂方式获得土地,也可以通过参股的方式参与到基础设施建设中来。房地产企业还可以与政府合作,参与到城市功能区域的规划和设计中来,获取一定的土地增值收益。

一、新型城镇化建设存在的问题

(一) 缺少合理的规划与布局,难以形成城市群和都市圈

我国人口数量众多,各地区、各城镇分布不均,且城镇间差异较大,由于缺乏合理的规划与布局,缺乏区域内各城市之间的合作机制,无法形成城市群和都市圈,难以形成城市群和都市圈。一是缺乏科学的规划与布局,没有合理的区域经济发展规划。我国地域广阔,不同地区自然资源禀赋、经济发展水平、历史文化、气候条件等差异较大,如果没有一个合理的区域经济发展规划,就难以形成统一协调的发展机制,不能在区域内形成合理的产业布局和城镇体系结构^[1]。二是缺乏合理的产业布局与分工,难以形成城市群和都市圈。我国在大力推进城镇化过程中,人口大量向东部地区、沿海地区等经济发达地区转移,但由于缺乏科学合理的产业布局和分工,也难以在区域内形成合理的城市群和都市圈,造成人口分布不均、产业布局分散、城市发展不平衡等问题。

(二) 土地资源稀缺问题突出

由于城镇建设用地指标紧张,地方政府不得不通过多种方式扩大城市建设用地规模以满足城市发展需要。房地产企业参与新型城镇化建设,可以通过收购、参股等方式参与到土地开发中来^[2]。但在城市扩张过程中,土地开发的成本不断攀升,如果地方政府不能有效控制土地价格的增长速度,那么地方政府就可能会失去对土地价格的定价权和控制权。在目前的土地出让制度下,地方政府为了保证土地财政收入,往往通过高地价、低房价来获得更多的土地收入。这样不仅造成了土地资源的浪费,还造成了房地产行业的畸形发展。当前,新型城镇化建设过程中,房地产开发企业参与其中,会出现一系列问题,如房地产企业为了获取更多的利润,不断提高房价,使普通居民买不起住房;房地产企业为了获取更多的利润,不断提高房价,使普通居民买不起住房;房地产企业为了获取更多利润,不断提高房价,使普通居民买不起住房;房地产企业为了获取更多利润,不断提高房价,使普通居民买不起住房。

(三) 政府财政负担较重

随着我国城镇化水平的不断提高和经济的发展,各地政府对城

镇基础设施建设的投入不断增加。但是在我国现有财政体制下,地方政府承担着较大的财政负担,地方政府投资能力有限、财力不足导致投资资金短缺。这导致了新型城镇化建设资金的短缺,特别是在基础设施建设方面,城镇基础设施投资需求较大,需要大量的资金支持,但政府财政收入有限,在这种情况下,政府通过财政转移支付方式来弥补公共服务支出的不足,而财政转移支付则会导致政府财政负担过重,从而使地方政府缺乏对公共服务的投入,也不能保证公共服务的质量^[3]。

(四) 城镇化建设对环境保护压力大

传统城镇化建设以土地开发为重点,在土地开发过程中会产生大量垃圾、污水和其他污染物。随着城镇化进程不断加快,这些废弃物会不断增加。如果不能有效处理这些废弃物或处理过程中产生的污染物得不到有效控制,就会对当地的环境造成严重影响,对周边居民造成极大影响。新型城镇化建设以产业升级为核心,主要以科技创新、制度创新和管理创新为主要手段,在产业升级过程中,会产生大量废弃物。这些废弃物如果得不到有效处理,就会污染当地的空气、水和土壤等,对环境造成严重影响。此外,在产业升级过程中,还会产生大量的污染物,对大气、土壤和水体等造成严重污染。新型城镇化建设以生态文明建设为核心,将生态文明理念融入城市规划、建设、管理和服务各环节,通过产业转型升级、资源节约利用、环境综合治理等方式,逐步实现生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀。

二、国有房地产企业助推新型城镇化建设的重要性

(一) 加快推进新型城镇化建设,实现城乡统筹发展

城镇化是现代发展的必然趋势,也是经济社会发展的重要推动力。目前,我国城镇化率只有58%,离发达国家70%的水平还相差较大。与发达国家相比,我国仍存在明显的城乡差距和区域差距。因此,推进新型城镇化建设是解决“三农”问题、缩小区域差距的重要途径。在新型城镇化建设过程中,应逐步实现城乡统筹发展,通过对城乡人口、产业、土地等要素的统筹规划和配置,促进城乡优势资源的互补和共享,进而推进城乡一体化建设进程^[4]。

(二) 改善农村生产生活条件,实现农村现代化

加快推进新型城镇化建设是实现现代化的重要途径之一。城镇化发展过程中,应加强对农村基础设施建设的投入力度,改善农村生产生活条件。同时,还要加快推进农村土地制度改革和户籍制度改革等政策的实施力度,促进农民在城乡之间双向流动,实现城乡基本公共服务均等化。

(三) 改善生态环境质量,实现人与自然和谐相处

新型城镇化建设过程中要加大对城市生态环境质量的关注度,使城市的发展与环境保护有机结合起来。一方面要提高城镇绿

地覆盖率和人均公共绿地面积;另一方面要加强生态基础设施建设和生态环境保护工作,增强城市污水、垃圾处理能力等;此外还要加强对水资源、土地资源和能源资源等方面的保护工作。

三、国有房地产企业助推新型城镇化建设的途径

(一) 促进土地节约集约利用

土地是城市发展的重要基础,随着城镇化进程加快,建设用地需求不断加大。国有房地产企业要按照集约、节约、高效的原则,以建设用地需求为导向,充分挖掘存量土地资源潜力,通过开展存量土地挖潜、盘活利用、鼓励土地复合利用等多种措施,提高土地利用效率。要结合城市发展需要,通过优化用地结构、布局和规模,促进城市用地结构和布局更符合科学发展观要求,提高城镇建设用地的集约节约水平。要在完善新增建设用地审批制度的同时,探索建立健全各类开发区的节约集约用地评价制度和激励机制。要加大闲置土地的清理力度,通过合理规划、动态管理等手段,充分盘活存量建设用地,切实提高土地利用效率^[5]。

(二) 创新产业发展模式

在新型城镇化建设中,要依托城镇空间,优化产业结构,做强特色产业,培育新的经济增长点。构建产城融合、职住平衡、生态宜居、交通便利、富有特色的现代化城镇。结合产业发展需求和城镇自身特点,国有房地产企业在新型城镇化建设中应积极推动产业集聚与融合发展。一方面,要立足企业优势,在产业链各环节形成专业化分工,形成产业集聚,提高企业的核心竞争力;另一方面,要积极培育新的经济增长点和区域经济增长极。在发展产业的同时,要推动产业与城镇功能深度融合。根据城市总体规划布局和当地的资源禀赋条件,结合市场需求和新型城镇化发展要求,明确发展特色主导产业、现代服务业、都市农业、文化创意、科技研发等新型产业体系。通过产业发展为城镇带来更多的就业机会和经济活力,创造更多的财政收入和税收,进而推动当地经济快速发展。

(三) 推动农业转移人口市民化

中央城镇化工作会议提出,要在“促进有能力在城镇稳定就业和生活的常住人口有序实现市民化”,“把农民工特别是新生代农民工纳入城镇住房保障体系”。为推动农业转移人口市民化,要积极推进农业转移人口市民化,积极推进农村人口有序市民化。未来的城镇化将是人为核心的城镇化,因此要以推进户籍制度改革为重点,加快推动农业转移人口在城镇落户,将进城落户农民完全纳入城镇住房和社会保障体系,享受同等的教育、医疗、就业等公共服务和福利待遇,让他们真正成为城镇建设和发展的重要力量^[6]。

(四) 优化城镇空间布局

科学合理的城市空间布局,是实施国家新型城镇化战略的重要内容。随着城镇化进程加快,城市规模不断扩大,城市病等问题凸显,给城市可持续发展带来严峻挑战。为此,要以解决大城市病为重点,提高城市治理能力。合理调整城市空间结构、完善城镇空间布局、提升城镇体系的整体功能。推进中心城市建设,加快大城市发展步伐,增强中心城区辐射带动能力。优化城镇空间布局,逐步形成以特大和超大城市为中心、大中小城市和小城镇协调发展的城镇格局。促进大中小城市和小城镇协调发展,引导人口向优势地区集聚,加快农业转移人口市民化。完善城镇化空间格局,统筹考虑生产、生活、生态布局。加快完善城市群等区域发展平台建设,增强中心城市对周边地区的辐射带动能力。提升中小城市承载能力和服务功能,促进大中小城市和小城镇协调发展。

(五) 建设绿色生态宜居城镇

以“人”为核心,促进城乡统筹、区域协调、经济社会发展一体化。把绿色生态作为城镇发展的基本理念,坚持节约资源和保护

环境的基本国策,将生态文明建设融入城镇化全过程。将绿色发展理念贯穿于城镇规划建设管理的全过程和各环节,推动资源利用方式根本转变,形成节约资源和保护环境的空间格局、产业结构、生产方式、生活方式,打造自然和谐、宜居宜业的生态城市。改善人居环境,建设绿色低碳、健康舒适、安全韧性、人与自然和谐共生的生态城镇。统筹生产发展、生活富裕、生态良好,统筹城市规划、建设、管理,统筹地上地下,统筹节约集约用地,使人民群众在共建共享发展中有更多获得感^[7]。

(六) 推进城乡公共服务均等化

推进城乡公共服务均等化是新型城镇化的重要内容,是使农业转移人口融入城市、共享现代化成果的重要保障。要进一步建立健全统一规范的城乡居民基本医疗保险制度,逐步建立统一的城乡居民基本养老保险制度,建立覆盖城乡居民的社会保障体系。加快建立覆盖城乡居民的教育体系,推进义务教育均衡发展 and 城乡一体化,提高学前教育普及程度。健全覆盖城乡的社会救助体系,完善低保标准动态调整机制,健全农村留守儿童和妇女、老年人关爱服务体系。加快构建卫生服务体系,完善农村基本公共卫生服务制度和基本医疗服务制度。建立健全公共文化服务体系,全面繁荣新闻出版、广播影视、文学艺术、哲学社会科学事业。

(七) 加强城市治理体系建设

推进新型城镇化建设,必须加快转变城市治理方式,从“粗放管理”转向“精细治理”。要优化城市发展方式,树立科学的城市发展理念,创新城市治理模式,提升城市管理水平。一是推动政府转变职能,加强政府对资源配置的作用;二是完善立法制度,提高居民参与度;三是完善社区治理体系,加强基层自治组织建设;四是提高城市治理能力,打造智慧城市、绿色城市和人文城市;五是提升公众参与度。

结束语

国有房地产企业要积极响应国家的政策,以实现资源优化配置为目标,充分发挥自身优势,积极参与新型城镇化建设。在新的历史条件下,国有房地产企业要贯彻落实科学发展观,通过优化城市资源配置、完善城市公共服务和基础设施建设等途径,促进城镇化水平的提高。此外,要充分发挥国有房地产企业的资金、技术、管理优势,对城市进行精细化管理。在经济转型升级和“供给侧结构性改革”的新常态背景下,国有房地产企业要提高自身的管理水平和经营能力,转变传统观念,不断创新经营模式,逐步走上持续健康发展之路。

参考文献:

- [1]李亚丽. 新型城镇化建设对碳排放的影响机理及效应研究[D].江西财经大学, 2022.
- [2]张玉雯. 新型城镇化建设中公共投资效率研究[D].江西财经大学, 2022.
- [3]郭梅燕. 宁夏金融发展对新型城镇化建设的影响研究[D].北方民族大学, 2021.
- [4]冯雅清. 新型城镇化建设与产业结构升级互动研究[D].新疆财经大学, 2021.
- [5]蒋彭燕. 助推新型城镇化建设的可再生能源发电优化研究[D].四川农业大学, 2020.
- [6]徐周. “一带一路”背景下灌云县圩丰镇新型城镇化建设研究[D].中国矿业大学, 2019.
- [7]纪少芝. 新型城镇化建设系统的机制构建研究[D].广东技术师范学院, 2018.