

谈小城镇建设中的房地产开发问题

文/崔德芹 杨中青

一、小城镇房地产开发中存在的问题

1、小城镇房地产布局不合理，生态环境遭到破坏。有些小城镇工业区、生活区混杂在一起，生态环境受到污染；有些城镇规划滞后，导致乱批乱占、未批先占、耕地撂荒。许多小城镇沿过境外公路开发房地产，用地结构松散，浪费现象严重，土地利用效率极低。

2、建筑质量低，建筑形态缺乏特色，开发档次不高。大部分小城镇的房地产开发采用的几乎都是外延扩展的模式，布局松散，建筑密度低。企业厂房、商业用房大同小异，居民住宅多为低矮的楼房。据调查，全国小城镇建筑物的平均高度还不到两层，建筑容积率仅为1.2左右，浪费了大量的耕地。

3、房地产隐形交易活跃，国有资产流失。部分开发商私自将房屋改造成城市的商业门面，以市场价格出售和出租，没有向国家缴纳应缴的土地收益；不少用地单位将房屋或使用场地出租，将无偿使用的土地通过隐形交易获得大量的土地增值收益，而作为土地所有者的国家却分文难得。

4、物业管理落后。小城镇居民住宅分散、杂乱，物业管理难以开展；城镇居民的生活水平参差不齐，物业管理费用收缴困难；住房产权多元，物业管理难以协调；物业管理责任不清，从业人员少，业务水平低，小城镇物业管理基本上处于一种各自为政的无序状态。

二、小城镇房地产开发的制约因素

1、思想观念的制约。一方面，部分干部认识还不到位，没有把小城镇建设提高到推进城乡一体化、拉动地方经济、增加农民收入的高度来认识。另一方面，大部分农民乡土意识较重，不愿走出土地。此外，城镇居民的素质也存在较大差距，在一定程度上影响了小城镇的健康发展。

2、发展环境的制约。一是规划的科学性及落实的不严格。土地利用规划应对城镇规划起指导和约束作用，但在实际操作中往往是滞后于小城镇建设规划。小城镇规划的编制也不合理，缺乏科学性。二是房地产开发投资能力不足。

3、相关政策制度的制约。一是城镇行政管理体制不适应。二是城乡分割的二元经济结构阻碍了生产要素城乡间的自由流动。三是农村经济的整体实力不强，使得离开农业的农民“离土不离乡”。四是土地使用制度改革滞后。

4、小城镇房地产企业素质不高。在小城镇从事房地产开发的建筑企业绝大多数是农村的建筑队，都不同程度地存在着素质低、资金实力弱、技术人员少、开发经验不足等问题。

三、小城镇房地产开发的对策

1、解放思想，提高认识。各级领导干部应提高自己的思想认识，切实把小城镇建设作为发展地方经济、繁荣市场、拉动投资、扩大就业、加速农民向市民转移、推动城乡一体化进程的一项大事业来抓。通过舆论宣传等行之有效的手段，从思想上提高广大农民群众的认识。

2、科学规划，合理建设。一是城镇规划要高档次、高水平。要聘请国内外高水平的专家，搞好城镇总体规划和详细的实施运作方案，确保规划科学合理、方案切实可行。二是因地制宜，突出特色。根据小城镇的地理位置、交通、资源状况等条件，因地制宜，体现出鲜明的特色。三是城镇建设既要适度超前，又要避免过度投入。小城镇房地产建设项目应能够适应今后一段时期发展的需要，给未来的拓展留存必要的空间，并且避免在短期内过于集中地使用土地与资金。

3、拓宽融资渠道，建立多元化投资机制。利用地方财政与土地批租收入等建立基础建设资金，形成建设启动资本，引导社会投资。鼓励富裕农民和农村个体工商户、私营业主进镇投资创业，购买住宅。向社会开放公用设施建设投资领域，鼓励民间资本直接投资与经营公用事业。

4、以市场为导向，积极引导小城镇产业的聚集发展。一要结合农村产业结构的战略性调整，鼓励发展个体私营经济和农村二、三产业。二要大力开发城镇工业园区，培植支柱产业和主导产品。集聚一些科技含量高、市场前景好、设备比较先进、生产规模较大的工业企业和项目在小城镇落户，靠工业园区的聚集效应、特区效应、辐射效应和载体效应，推动经济发展，提高小城镇的吸纳力。三要大力发展贸工农一体化的农副产品加工龙头企业，推进农业产业化。

5、坚持制度创新，推进综合配套改革。首先要改革现有的城镇行政管理体制，适当扩大小城镇的行政管理权限，扩大房地产企业的经营自主权。其次要不断深化土地使用制度改革。再次是大力推进小城镇的户籍改革，对有稳定收入，稳定就业和稳定居住场所的迁移人口登记本地常住户口，逐步实现城乡一体化的户口管理。最后是社会保障制度创新，对办理了常住户口的迁移人员在各方面享受与城镇居民同等的待遇，逐步建立和完善失业、养老医疗等社会保障体系的建设。

6、加强小城镇房地产业的管理。首先要加强房地产开发的管理，对于素质不高，没有投资开发能力的房地产开发企业要限期整顿或取消其从业资格；对于具体的开发项目都要采取向社会公开招标的形式，从房屋的规划设计到在施工过程中的技术水平都应加强管理。其次要规范小城镇房地产市场，使得房地产交易的各项信息公开化，同时完善各项规章制度，杜绝房地产的地下交易行为，为房地产业的发展创造一个公平的环境。

(作者单位：吉林农业科技学院)

相关链接

链接创新型国家：科技成果转化的着力点
经济增加值：经营业绩评价指标的新趋势
搞好公共关系 化解我国对外贸易摩擦
我国农产品出口面临的贸易障碍透析
商标权双重保护的冲突与协调
企业顾问式培训模式的瓶颈及对策
谈小城镇建设中的房地产开发问题
本土连锁超市面对竞争，如何获取核心竞争能力

本网站为集团经济研究杂志社唯一网站，所刊登的集团经济研究各种新闻、信息和各种专题专栏资料，均为集团经济研究版权所有。

地址：北京市朝阳区关东店甲1号106室 邮编：100020 电话/传真：（010）65015547/ 65015546

制作单位：集团经济研究网络中心