

# 房地产开发与统筹城乡发展

鲍文

(成都信息工程学院商学院, 四川成都 610225)

**摘要:** 房地产是统筹城乡发展十分重要的基础设施。房地产开发在农村由散、乱、脏的传统聚落向社会主义新农村社区转变过程中发挥重要作用是一个极为现实和敏感的课题。研究认为:房地产业可以在促进社会主义新农村建设、建立可持续发展的住宅供应体系、改变农村聚落散、乱、脏的局面等方面发挥积极作用。探索房地产开发与统筹城乡发展,对中国有极大的理论和应用价值。

**关键词:** 房地产开发; 统筹城乡发展; 农村聚落

中图分类号: F29 文献标识码: A 文章编号: 1002-2767(2009)06-0145-03

## Real Estate Development and Urban-rural Integrated Development

BAO Wen

(Business School of Chengdu University of Information Technology, Chengdu, Sichuan 610225)

**Abstract:** Real estate is the very important infrastructure in urban-rural integrated development. The real estate development has an important role in the transition from traditional rural resettlement to socialism new countryside community. It has an effective role in the new countryside development, sustainable dwelling house supply system and changing the scattered, disordered and dirty rural resettlement. The exploration has some theoretical and applicable value between real estate development and urban-rural integrated development.

**Key words:** real estate development; urban-rural integrated development; rural resettlement

统筹城乡发展,破解“二元结构”这一难题,既是城乡关系发展史上空前的机遇,也是挑战。统筹城乡在关注城市化和工业化的同时,更应该把重点放在提高农业的生产力水平,提高农民的生活水平,改善农村的生活条件上,真正实现城乡共享发展成果。在改革开放 30 a 来,中国人创造了经济发展的奇迹,城市发展的奇迹,唯有“三农”问题依然有待破解。该研究认为,实现城乡协调发展就必须珍惜农村土地,保护自然环境,同时又要优化人工环境,降低能耗,建立有活力的社会主义新型农村聚落。做到这一点,基本上达到了城乡协调发展。

房地产业是非常重要的产业,房地产是统筹城乡发展十分重要的基础设施。不论统筹城乡发展战略做得多么好,建了多少机场、高速公路,多少风景名胜,最终都要靠房地产。比如说风景名胜区建的再好,没有合适的房地产,也不能吸引旅游者。所以房地产是区域竞争优势的贡献者,也就是说一个区域要形成竞

争优势,必须在房地产上大做文章。房地产是竞争优势的贡献者,而不是竞争优势的结果<sup>[1]</sup>。房地产业可以在促进社会主义新农村建设、建立可持续发展的住宅供应体系、改变农村聚落散、乱、脏的局面等方面发挥积极作用。探索房地产开发与统筹城乡发展,对中国有极大的理论和应用价值。

### 1 农村聚落与城乡统筹发展

城乡统筹发展是一个综合战略,包括各部门、各系统、各行业的协调和发展,同时也包括不同等级的区域发展战略。就区域发展战略而言,过去我们十分重视国家层面的战略和省、市层面战略的研究,这当然是正确和必要的,但往往忽视了微观层次,即农村聚落的研究<sup>[2]</sup>。为此,将农村聚落发展纳入区域发展战略,探讨房地产开发与城乡统筹发展的结合,把城市支持农村落实到房地产开发与新农村社区建设的规划和建设中,是十分必要的。

#### 1.1 农村聚落是城乡统筹发展的基础

农村聚落是社会的基本组织单元,是区域人口的聚集成形和活动单位,是人直接利用自然资源的空间载体,是人与自然关系最密切的地理单元,聚落一村一镇一县城是一个不可分割的结构链条和区域整

收稿日期: 2009-08-04

作者简介: 鲍文(1976-),男,河南泌阳人,博士,讲师,从事区域经济研究。E-mail: baowenimdc@126.com.

体,可以说,区域是聚落的集合体。聚落的性质、活力、产业、人口、质量、结构、分布决定着区域的性质、质量和未来发展方向。城乡统筹发展的中心是提高区域内居民的生活水平,使大多数人分享到区域发展的成果。因此,区域内居民的生活质量与聚落的内外环境是密切联系的。居民的教育、文化、娱乐、卫生、通讯、保健、交通、医疗等条件是受聚落基础条件控制的。

### 1.2 城乡统筹发展关注聚落的转型

城乡统筹发展要求聚落的形式、布局、规模、产业和行为方式与当代工业化、城市化的进程相适应,强化聚落与聚落间、聚落与区域之间的联系,需要实行产业集中、人口集中、教育集中、文化集中。城乡统筹发展过程是人口聚集,聚落重构、合并、重新规划建设的过程。处于由农业社会向工业社会过渡的我国农村聚落正处于变化较大的阶段,也是聚落在产业模式、分布模式、发展模式等方面实施转型的阶段。

## 2 农村聚落的分散性与现代社会经济发展的矛盾

### 2.1 小农经济与农村聚落的适应性

传统聚落分布受制于农村特殊的环境条件和生存条件,即宜居环境空间的分散性决定了聚落分布的分散性;同样,适宜条件区域的分割性决定了聚落分布的分割性,而且适宜区域面积的大小又决定着聚落环境容量的大小和规模的大小。一般而言,聚落中居民生产活动边界不会超过其住地 10~15 km 的范围。因为居民不论到农地劳动,还是上山采集或砍柴,都得于当日徒步往返,以保证日出而作、日落而归的安全<sup>[3]</sup>。

### 2.2 农村在工业化过程中处于被动

自给自足是农村几千年中国农业社会的适应,有深厚的历史渊源,在农村有更适宜的土壤,在发展上有很大的历史惯性,居民在思维上也有很大的历史惰性。中国广大东中部地区的农村、农业目前面临工业化的挑战,农业产业化进程加速,农村逐步被城市扩张所覆盖,农民也向非农产业转移;在许多农业县城,工业向园区集中,农业土地利用向规模化经营集中,农民向小城镇集中;城乡一体化正在不少地区推进。但在广大农村,这种过程起点迟、动作进程慢、范围覆盖小,小农经济向市场经济过渡的阻力大,基础条件差,难以适应国家宏观经济社会发展的需要。因此,自给自足的小农经济与农村聚落的分散、封闭、贫穷还会结伴同行,还要在一定范围内、一定时期内长期存在下去。

### 2.3 农村聚落分散不利于农村基础设施建设

现代经济是开放的经济、商品的经济,需要有畅通、快捷的物流、能流、信息流的机制和设施。在不沿江、不沿海地区,至少需要四通八达的公路网、铁路网、资讯网,而农村交通基础设施建设无所适从,一直

处于高投入低效益、大长度、小密度水平。

### 2.4 聚落分散对公共社会资源的利用限制

聚落的分散造成公共资源利用的高成本、低效益。农村聚落的分散,使公共资源所服务的人数减少,服务的难度加大,同时,服务区规模的偏小,也造成服务成本偏高。这造成有限稀缺资源的浪费,与构建资源节约型、环境友好型社会的发展目标不相适应。因此,社会公共产品、服务资源对于农村聚落来说,长期处于雪中送炭的低层次水平上,碰到高的服务要求(如危重病人的救治),基本上都难以满足。

### 2.5 聚落的散布局、小规模及土地的零散性,制约农业产业化

农业产业化的基本要求和基本体现是农业生产的基地化、规模化、专业化和加工工业化,这几“化”在聚落分散的农村都很难实现。聚落土地规模化、集约化经营、承包给专业户或租赁给龙头企业,或者是采取“基地+农户+龙头企业”的现代经营模式,聚落内的农户就要有更适应市场经济的思维,就要有面临市场风险的意识和心理准备,农民就有可能因此失去赖以谋生的土地,甚至失去生活的依托。而对于农村聚落来说,居民主观上文化素质低、对新技术新事物接受能力弱、对市场反应能力弱,又缺乏其他谋生手段和能力,不愿意冒产业化的风险去做一些有意义的尝试。

### 2.6 聚落分散不利于生态与环境

农村聚落以农牧业为主,农村聚落的分散性,使得土地利用也处于分散、无序状态。若农村聚落的布局现状在未来发展上得不到很好规划、改造,则根治人为因素导致的水土流失几乎是不可能的。农村聚落的分散不利于集中供水、供电,不利于集中处理生活污水和生活垃圾,总体上分散聚落的环境卫生条件都比较好,对于那些养殖业大村,如养猪、养鸡等,情况更是如此,村里是气味刺鼻,苍蝇横飞,一遇到下雨就粪水横流,污水往往直接排入河流或直接进入地下水。

## 3 房地产开发对于城乡统筹发展的意义

### 3.1 建立城乡统筹发展规划导向的房地产开发模式

追求城乡协调发展是城乡统筹发展规划的基本原则,以此为指导,可以充分发挥房地产公司在保护自然环境和优化人工环境的节能省地优势。通过提高农村居住密度,优化设计,减低能耗,保证环境质量;在建筑物的全生命周期,即从建筑材料生产、建筑规划、设计、施工到使用和维护,直至拆除、回用的全过程中实现高效率地利用能源、土地、水、材料等资源。相关政府部门根据城乡统筹发展规划为房地产开发提供金融、土地等方面的政策优惠,同时加强规范和引导。伴随房地产开发,做好宣传,提高农民对环境保护和节能省地对农村可持续发展的意义的重视,逐步提高农村居民

的综合素质。

### 3.2 房地产开发进入新农村建设有利于提高农户对土地投资的积极性

当前我国农村土地产权制度存在的主要问题是:就土地使用权而言,与土地产权不明晰相联系的是土地承包权的不稳定(虽然中央强调要长期稳定),严重地影响了农户的投资预期与投资积极性,以及责任田的频繁调整所导致的农户对土地投资与使用的短期行为。就土地收益权,土地使用用途的严格限制,使得农户只能在作物种植以及发展养殖内进行有限的选择,大大降低了农民外出打工的机会成本,也限制了农户经营的积极性。就土地处置权而言,虽然我国法律上有规定,农村土地使用权可以转让、转包,但由于种种原因,目前发生流转的土地所占的比重还很低。与此同时,在房地产业迅速发展、地价猛涨的情况下,不少地方政府部门强行低价征收土地,剥夺农民集体的土地所有权,使农民丧失土地所有者地位,也丧失土地资本化过程中应取得的价值效益,更谈不上农户对土地投资的积极性<sup>[3]</sup>。因此,通过房地产开发,把农民作为新农村建设的主人,使其享受到土地资本化过程中应取得的价值效益,应该成为城乡统筹发展的核心内容。

### 3.3 建立健全房地产开发规划

在统筹城乡发展规划中建立健全房地产开发规划体系,为房地产开发提供源源不断的项目支持,使其能

够在薄利多销的状况下取得与城市相当的利润回报率,同时为农村提供可持续发展的住宅供应体系,改变农村聚落散、乱、脏的局面。这些都是要通过建立健全房地产开发规划才能够实现,至于如何在城乡统筹中实现房地产开发的标准化、规范化建设,也是需要予以明确和界定,切实保证房地产开发能够为城乡统筹发展起到支撑和促进作用,同时也可以在一定程度上保障房地产开发企业和农户的切实利益。

## 4 结论

人类人口数量从少到多,聚集方式从分散到集中,流动上从农村到城市,都是人类发展过程的要求。从某种程度上讲,人类历史不同的发展阶段有不同的生产方式,就有不同的生活模式,与之相应就有不同的人类聚居模式。农村由传统的散、乱、脏的聚落向社会主义新农村社区转变的过程中,房地产开发可以发挥其在规划、设计以及建设等方面的优势,积极参与到城乡统筹发展战略当中来。

### 参考文献:

- [1] 曹军建. 房地产开发与城市可持续发展: 中英房地产政策比较(上)[J]. 中国房地产估价与经纪, 2007(3): 72-76.
- [2] 陈国阶, 方一平. 中国山区发展报告—中国山区聚落研究[M]. 北京: 商务出版社, 2007: 172-201.
- [3] 谷书堂. 社会主义经济学通论: 中国转型期经济问题研究[M]. 北京: 高等教育出版社, 2000: 319-320.

# 关于抵制学术不端行为的联合声明

近年来中国学术界有了空前的发展和繁荣。与此同时,学术界也频频出现一稿多投、抄袭剽窃、重复发表、伪造实验数据、虚假注释、不实参考文献等学术不端行为。

尽管媒体曾多次揭露报道违背学术道德、无视学术规范的不端行为,学术管理部门也相继出台了各种条例,但各种形形色色的学术不端行为依然存在。

为尊重和保护知识产权,维护正常的学术生态,促进学术事业的健康发展,黑龙江省农业科学院编辑出版中心下属三个编辑部:《北方园艺》《大豆科学》《黑龙江农业科学》共同发表声明:

一、从本声明公布之日起,凡向以上三个编辑部投稿的文章如出现以下任何一种情况者:一稿多投、抄袭剽窃、重复发表、伪造数据、虚假注释、不实参考文献,一经发现,立即撤稿(包括已通过终审的文章);

二、三刊将相互通报行为不端者的有关情况,并在各自刊物上对其曝光,揭露其欺骗行径,清除其不良影响;

三、凡被发现有任何一种学术不端行为者,三刊将在5年之内拒发其任何文章。

三刊发表的声明旨在抵制学术不端行为,促进学术事业健康发展,创造良好的学术氛围。

《北方园艺》编辑部  
《大豆科学》编辑部  
《黑龙江农业科学》编辑部  
2009年7月10日