

持续发展指导下的房地产开发建设探讨

陈骞

山西焦煤集团房地产开发有限公司

DOI:10.32629/ems.v1i2.372

[摘要] 近年来我国社会经济取得了前所未有的巨大进步。随着经济的快速发展,我国城市化进程脚步愈发加快。由于城市人口的急剧膨胀,房地产业迎来了发展最为迅速的一段时期,在我国经济发展中占据着重要地位,成为经济支柱型产业。其对于我国现代化建设有着无可替代的作用。在这种发展现状下,各级行政机构均对此行业表现出极大关注度。由于房地产业长期以来的供求关系,使得此行业产生了较为严重的经济泡沫,已严重影响到行业的可持续健康发展。据此我国政府部门制定了一系列相关整治措施,促使其能够实现合理发展。但从我国房地产业实际角度出发,如要实现经济效益与持续的协调性,在当下的发展模式下较为不易。本文将研究房地产业可持续发展作为主线,并对房地产业的发展困局进行一一解读,希望能够缓解我国长期以来形成的产业瓶颈,并对相关行政机构起到一定的指导意义,促进我国房地产行业的持续发展。

[关键词] 持续发展; 房地产; 开发建设

随着我国各项建设事业的蓬勃发展,我国的综合国力得到了显著提升,并且在国际经济竞争中占据了一席之地。由于社会经济水平显著增强,广大人民群众对居住环境提出了更高的要求。社会发展的总体趋势向着城市化进程转变,我国房地产业迎来了发展的黄金阶段。从这种现状出发,应加强对房地产行业可持续发展的研究力度,使其能够更加快速稳定发展。

1 房地产开发建设中运用可持续发展指导的意义

在房地产开发建设中引入可持续发展的意义在于,在进行房地产开发与适用的过程中,在保证当前人们居住要求的前提下,应积极运用各种措施维持房地产业的可持续性发展。因此在进行房地产开发建设的过程中,应具有前瞻性的开发理念,使其能够符合今后较长一段时间内的可持续发展,给行业未来留下充足空间。另外要想保障行业的长久发展,除要满足每个个体的需求之外,还应考虑到社会整体对本行业的发展期望。

2 当前我国房地产行业开发过程中存在的问题

随着我国有针对性的进行产业转型,其经济发展已逐渐摆脱了过度依赖房地产业的现状。并且国家大力推进了房地产业的宏观调控工作,这进一步促进了房地产业的理性健康发展。通过一系列举措,极大改善了广大群众的住房需求。但通过对房地产业近些年来的发展进程进行深入分析,仍旧可以在本行业的运行中发现较多亟需解决的现实问题。以下通过几方面对此进行简略论述。

2.1 整体规划性不强

国土规划在房地产开发建设中起着及其重要的作用,在国土开发中,应将规划放在首要位置。但就目前情况来看,我国房地产开发过程中极少能够涉及到对区域

内国土资源的整体规划方案,这使得本已极度紧张的国土资源进一步短缺,从而将此状况传递到房地产业的各个方面,最终表现出房地产销售价格的持续上涨。尤其是某些地方行政机构,出于对政绩的考虑,往往存在仅重视追求GDP的增长方面,但对国土规划于房地产业的发展重要性视而不见,这在很大程度上阻碍了房地产业的健康发展。

2.2 利用集体土地进行房地产开发乱象屡禁不止

在我国房地产行业快速发展的时期,其丰厚的利润使得一部分开发商为追求效益的最大化,利用我国城镇化建设时机,首先通过哄抬房价使其自身效益得到显著提高,其次还将大量集体土地用于房地产开发建设中。尤其是某些地方政府部门,为实现区域内经济的快速发展,将集体土地交由开发商进行商品房建设,进而促进区域内GDP的快速发展。由于集体土地的特殊性质,使其不具备办理各项证件的可能性。进而造成了大量缺乏相关手续的房源上市,进一步搅动了房地产行业乱象。另外某些房地产开发商在取得政府审批的土地后及展开了无序竞争,这直接致使当地人民的利益受到严重损害,并造成了房地产业的诸多负面影响,其发展模式已成为严重阻碍本行业发展的关键性因素。

2.3 商业地产产业结构显现出明显不合理现象

由于房地产行业利润巨大,各家房企均投入巨资进行各项房地产开发。据此产生了房地产项目过多,已严重超出了人民群众的需求。尤其在现今房价偏高的情况下,房地产业呈现出阶段性供大于求的现状。尤其在一线城市中,房地产业的发展轨迹已严重偏离了正常值。在二三线城市中,同样存在着商品房销售受阻的现象,这种不合理的发展模式亟需通过各种政策的切实落地加以解决。

3 对当前房地产开发建设的相关建议及探讨

通过上述对房地产行业的现状进行分析,再结合我国国情及房地产建设的客观规律,可总结出以下几方面建议:

3.1 实现国土资源利用效率的最大化

土地作为不可再生资源,其总量有限,因此应加强对土地资源的合理规划,使其能够发挥出最佳使用价值。现阶段各房地产企业在进行土地开发的过程中,往往会忽视对土地资源的保护工作,进而造成较多土地资源被浪费。加之地方政府为加快当地建设速度,不惜以较低的价格将土地出售给房地产开发商,使得开发商对于土地开发持续保持高度积极性。这在很大程度上降低了对土地资源的保护力度,进而造成土地资源的巨大浪费。针对此种现状,相关政府部门应出台一系列相关举措,加大对房地产企业的监督。房地产开发商在取得地块之后,往往会依据市场发展走势,通过将土地搁置,进而利用时间差获取到更为可观的经济效益。这在一定程度上加剧了市场的供求紧张关系。因此政府相关部门应从法律层面规定其在购得相关土地后,应确保其规划建设需要,并应及时监督开工情况,对房地产行业内的各种乱象坚决予以打击,坚决遏制房地产企业囤地现象,维护好房价稳定,促进行业可持续发展。

3.2 加强对于环境的保护力度

可持续发展理念的核心为在促进经济及改善人文现状的情况下,同时注重与环境的下调性发展。在保证经济发展的同时,要加强对环境保护的重视力度。房地产行业如要实现可持续性发展,必须要重视自然资源与项目建设之间的协调性。据此可以看出,在进行房地产开发的过程中,应始终将环境保护工作放到首要位置,要实现绿色发展及可持续性发展。在我国经济建设的初级阶段,由于忽视了对环境的保护,使得在今后的经济建设中出现较多发展困局,并使得环境状况进一步下降,严重威胁到我国人民的身心健康。现今在进行经济建设时,已广泛吸取了以前的经验教训,认识到经济发展不能以牺牲环境作为代价。据此对房地产开发商及各家原材料供应商提出了全新要求,使其能够按照此阶段的发展特点进行各项设计及开发。在进行房地产项目建设时,应加大对新型科技的运用。基于现今的科学技术手段,可以实现建筑材料符合相关的环保要求。采用绿色环保的新型资料会造成工程造价偏高,但由于其符合绿色环保的理念,值得在今后的工程建设中大力发展。政府部门要积极拟定房地产企业绿色发展相关政策,使其能够主动利用各种环境保护技术。随着房地产行业的发展,开发商应从实用性角度进行各项建设,如在建设时引入太阳能电池板,使其能够符合绿色环保的要求,同时消费者也会更为倾向于选择这种具有环保节能功能的房产项目。

3.3 完善房地产行业的金融体系

房地产开发工作中需运用到大量资金,各家房企为实现自身的快速发展及日常业务需要,往往会采取金融信贷的方式缓解自身利用资金的要求。因此房地产开发商如想获得进一步发展空间,必须建立起良好的信用体系,并据此实现行业内金融体系的构建完善。房地产金融体系的融资方式主要包括直接融资及间接融资,直接融资指借助于自身发行的有价证券,使其能够获得市场中的资金投入;间接方式主要指房产企业通过向各家金融机构申请相应借贷业务,据此实现资金链的健康运转。随着互联网金融业的繁荣发展,现今P2P互联网金融平台为房地产强企业融资提供了较大便利性。

3.4 加强行业内科技创新力度

房地产行业在我国经济中占据了重要位置,其对国民经济增长的贡献程度逐渐增长。另外由于房地产行业经历了较为漫长的无序发展阶段,已严重阻碍了行业发展及社会整体经济发展速度。因此进行各项改革工作成为了本行业中的重点。从目前房地产行业整体改革进度来看,首先需要对房地产市场作用进行重新设定,应将房地产业的社会属性加以放大,使其能够满足当下人民群众的实际需求。在当前社会背景下,房地产业的持续稳定发展是支撑我国经济建设的关键性因素。基于此种现状,房地产企业应积极运用各项最新科技,使其能够促进房地产业的稳定发展。房地产企业如想在激烈的市场竞争中获得自己的一席之地,应坚决贯彻执行可持续性发展理念,并积极转变工作方式方法,使其能够适合新时期对房地产企业的全新要求。在当下社会发展阶段,房地产行业无疑是维持社会经济发展最为重要的环节之一。通过深入分析当下房地产行业的发展现状可以看出,现今本行业中仍存在较多不合理之处,这就要求相关人员及政府部门加大对各项解决问题的力度,将维护房地产健康稳定发展作为第一要务常抓不懈。另外房地产开发企业也要重视加大对环境的保护工作,在进行房地产开发过程中注意对环境的保护,使其真正实现对各项资源的合理利用。国家层面也应积极制定出符合现今房地产发展现状的相应法律法规,使其能够更加准确的指导我国房地产行业的健康稳定发展。

3.5 完善相关税费改革

税费制度与各个行业息息相关,尤其在房地产行业,其所涉及资金量巨大,税费已成为房地产企业必须要负担的重要项目。通过税费制度可有效实现对房企的信贷控制,很大程度上避免了因房企资金实力不足造成项目的过度开发,从而促进房地产企业的健康有序发展。现今的税收政策为政府部门一次性向房地产开发企业收取,企业再将此项费用转嫁到消费者身上。由于土地开发过程中会涉及到较多税收项目,这些种类繁多的项目会

园林施工新材料在园林工程中的应用

李莉

宁夏宁苗生态园林(集团)股份有限公司

DOI:10.32629/ems.v1i2.373

[摘要] 随着社会的发展进步,园林工程建设得到了很好的发展,许多新技术和新材料被广泛应用于园林工程建设,为我国园林的发展起到了良好的推动作用。目前,传统的建筑技术已不能满足现代园林建设快速发展的需要。因此,发展新的园林建设技术是当前园林建设项目发展的必要条件。在此基础上,简要介绍了园林施工的新技术,以提高园林工作人员的工作效率,提升园林品质。

[关键词] 园林;新材料;工程;应用

在工业迅速发展的今天,城市环境受到严重破坏,但森林弹性空间很大,城市生态系统得到有效的改善,对现代化城市的发展至关重要。在技术发展的推动下,建筑和建筑工地采用的方法是巨大的,新型建筑技术和材料的广泛运用,大大推动了城市公园的网络建设。尤其地貌方面,新技术的发展已不可避免地成为趋势。

1 园林工程施工的概述

园林设计兼具技术性和艺术性,必须考虑到建筑过程中固有的一些原因,如材料原理的科学可行性和建筑过程的成功,随着现代城市建设的快速发展,园林工程作为城市建设的重要组成部分,也提出了新的要求。我们必须与时俱进,采用新技术和新材料。园林项目的特点是使用工程技术来塑造园林的艺术形象,园林建设工作主要涉及园林的建筑工程技术,包括土方工程地形、山区搬迁重建工作和石块、河岸的水净化、防护工程、龙头工程、供水和排水系统工程、道路工程的花园和种植园工作。

2 园林新材料应用的要求

首先,新材料应满足园林建设的安全要求,使游客生命造成消费者购房成本的进一步上升,从而不利于行业可持续发展。因此相关政府部门应加强市场情况的调查研究,通过积极推进税费改革等相关措施,实现税收政策的合理调整。并依据市场发展情况,实施引入房产税的征收环节,并减少征收房地产各项流转费用,通过采取系列有效措施,切实保障房地产行业的正常运转及健康发展。

4 结语

可持续发展理念由世界自然保护联盟机构于上世纪八十年代提出,其作为一种概念性质的发展模式,主旨为发展的稳定及可持续性。通过建立起人类与自然界的和谐发展模式,切实保障人类的共同命运。基于现阶段环境保护工作的严峻性,我国各个行业内均引入了相关概念,尤其在房地产行业,由于所涉及项目众多,其污染较为严重。因此应加大重视可持续性发展的力度,使其能够更加健康有序运行。本文虽对相关措施进行了广泛探讨,但

和健康受到损害,同时要考虑新材料对园林建设的耐水和光照条件,避免造成对感知质量的损害;其次,新材料的使用应该有功能性,为了更有效地保护生态景观环境,同时满足游客需求的基本用途;最后,材料也要有生态系统的特点,以避免对园林环境造成污染,对当地的景观环境产生影响。

3 园林土方工程中新材料与新技术的应用

3.1 新材料在园林土方工程的应用

3.1.1 透水砖铺地

在园林绿地和公园建筑中,多采用透水砖铺装,主要是因为其透水性和保水性能强,通常透水率可达5毫米/秒以上,保水性能达到12升/立方米以上。下雨时,雨水自动从砖下流到地面,其中一小部分留在砖内。雨水不会像混凝土路面那样溢出,通过地下管道进入河流。当水渗入砖或蒸发到大气中,既能调节空气湿度,又能降低大气温度。清除城市的热岛时,它被广泛用于花园和公园的道路建设和铺设。

3.1.2 人工草坪与合成树脂镶板

其中必然存在某些不足之处,应通过对本行业内的可持续发展模式的进一步研究,从而实现经济效益与社会效益的共同发展。

[参考文献]

- [1]李思滢.可持续发展指导下的房地产开发建设及相关问题分析[J].知识经济,2016,No.386(07):69-70.
- [2]吴明皓.房地产经济可持续发展战略的探讨[J].住宅与房地产,2018,(19):13.
- [3]韦东海.浅析房地产开发与城市可持续发展[J].城市建设理论研究(电子版),2012(5):256.
- [4]王颖.城乡规划建设可持续发展的对策探讨[J].中国房地产业,2017(4):301.
- [5]王玮玮.新形势下房地产经济持续发展的策略探析[J].现代经济信息,2019(05):389-390.