

房屋建筑物及土地资源的有效利用与管理研究

李静茹

昌吉职业技术学院, 中国·新疆 昌吉 831100

摘要: 房屋建筑物及土地资源是社会经济发展的重要物质基础, 其有效利用与科学管理对空间资源配置效率、生态环境可持续性 & 社会公共利益具有直接影响。本文围绕房屋建筑物及土地资源的利用现状, 深入剖析当前在利用与管理中存在的问题及成因, 结合相关学术理论, 探讨有效利用的路径与方法, 并提出提升管理效能的对策建议。研究致力于为优化资源配置、促进城乡协调发展、实现资源可持续利用提供理论参考。

关键词: 房屋建筑物; 土地资源; 有效利用; 资源管理; 可持续发展

Research on the Effective Utilization and Management of Buildings and Land Resources

Li Jingru

Changji Vocational and Technical College, China Xinjiang Changji 831100

Abstract: Buildings and land resources are important material foundations for social and economic development. Their effective utilization and scientific management have a direct impact on the efficiency of spatial resource allocation, the sustainability of the ecological environment, and public interests. This paper focuses on the current utilization status of buildings and land resources, deeply analyzes the existing problems and their causes in utilization and management, and combines relevant academic theories to explore the paths and methods for effective utilization, and proposes countermeasures and suggestions to improve management efficiency. The research aims to provide theoretical references for optimizing resource allocation, promoting coordinated urban-rural development, and achieving sustainable resource utilization.

Keywords: Buildings; Land resources; Effective utilization; Resource management; Sustainable development

0 引言

土地作为人类生存与发展的根本载体, 其基础性地位贯穿于社会经济活动的全过程。房屋建筑物则是土地资源开发利用的重要成果, 二者相互关联, 共同构成支撑各类社会经济活动的空间基础。随着城市化进程的持续推进, 人口增长与经济发展对空间资源的需求不断上升, 房屋建筑物及土地资源的稀缺性日益凸显。在此背景下, 如何实现二者的有效利用与科学管理, 成为平衡发展需求与资源约束、促进可持续发展的关键议题。当前, 部分区域存在土地利用粗放、房屋建筑物闲置浪费、管理机制不完善等问题, 这些问题不仅降低了资源配置效率, 还制约了经济结构的优化与生态环境的改善。基于此, 从理论层面梳理房屋建筑物及土地资源利用与管理的内在逻辑, 分析现实中存在的问题, 探索有效利用路径与管理策略, 具有重要的理论与实践意义。

1 房屋建筑物及土地资源利用与管理的现状分析

1.1 土地资源利用的基本现状

作为不可再生且相对稀缺的土地资源, 其利用状况直

接反映了区域内发展的质量和水平。总的来讲, 土地资源利用存在总量有限和分布不均的特点。伴随经济发展, 城乡建设用地不断增加, 其中有的地区出现了过多占用耕地、生态用地的现象, 土地利用结构不平衡问题日益突出。部分地区的土地利用效益有明显差异, 有的城市核心区土地利用较为集中, 而一些偏远地区以及部分农村地区的土地存在大量空闲或低效利用的情况。此外, 各地域土地资源配置与产业发展之间存在脱节情况, 有部分地区的工业用地容积率偏低, 而人口较密集地区或商业中心区的商服用地容积率偏高。总体而言, 各地的土地利用对于产业发展的适应程度不佳。

1.2 房屋建筑物利用的主要特征

房屋建筑是土地资源的附着物, 房屋的利用状况很大程度上反映经济社会发展的需要。城市存量房屋建筑数量不断增加, 包括住宅、商业、工业、公共配套设施等多种功能。城市部分地区存在部分老城区房屋建筑功能陈旧、设备落后的状况, 难以适应现代生产和生活的需要, 有闲置或者低效使用的问题。农村地区的空闲宅基地和空置农房规模很大, 这与人口城镇化趋势下农村人口减少的情况

形成对比。一些新建设房屋建筑在规划与设计同质化严重,有的商业楼、产业园等定位不准,引来招租难的情况。

1.3 资源管理体系的运行现状

目前的房屋建筑和土地,已经形成了多部门共同参与的系统化管理模式,贯穿于规划编制—审批管理—全链条监管等重要环节。土地的管控以用途管制为核心,依托土地利用总体规划、城乡规划等方式确定土地用途。房屋建筑物管控则主要集中在产权登记、交易监管、安全维护等方面,但存在各部门间协调不足的情况,存在土地规划与房屋规划之间的联动对接度不够,造成资源空间配置效率低的问题,部分地区还存在过于传统的管理方式和市场化的程度相对较低的问题,没有充分激发调动资源集约利用、盘活存量的积极性。

2 房屋建筑物及土地资源利用与管理存在问题的成因剖析

2.1 思想观念层面的偏差

对资源稀缺性的认识不够深刻,资源开发利用效率不高。部分地方还存在“重开发、轻保护”“重增量、轻存量”的思想,将发展简单等同于扩大土地规模、盖房开发,未考虑资源本身的承受力。造成忽视对闲置土地和空置房屋进行盘活利用,过于依赖新的建设用地供应,导致资源供给与需求不平衡。并且仅仅是从眼前的利益角度出发考虑开发的问题,在一定程度上牺牲了环境和发展的可持续性。

2.2 制度机制层面的缺陷

法律法规和政策体系存在缺陷,致使管理水平难以得到充分发挥。土地产权模糊,致使土地权责不明确、利用率不高、保护力度不够。房屋建筑物产权登记和流转尚存缺漏,导致老城区和农村地区房屋产权不明,闲置房屋缺乏有效盘活。资源配置市场化的体制机制尚未健全,存在干预过多、价格信号反映不准确等问题,市场传导形成的合理资源配置要求难以得到自动反映和实现,导致资源的投入产出矛盾,闲置浪费的现象客观存在。

2.3 技术与管理层面的不足

由于技术应用落后和管理能力有限,资源利用的粗放性更加严重,在土地规划及房屋设计中很难实现精准管理和把控,没有做到精细化操作,造成空间布局不合理,功能匹配度差。资源管理信息化程度低,不同部门掌握的 land 和房屋等相关数据比较零散,很难实现信息共享和动态监测,加大了监督的难度。另外,基层管理队伍自身的专业能力较为有限,对一些新的管理手段以及政策性工具不

够熟练,也会影响执行力度。

3 房屋建筑物及土地资源有效利用与管理的理论基础

3.1 土地经济学理论

土地经济学理论是研究土地资源配置规律的重要理论工具,以土地资源的供求理论为核心,阐明土地资源的供给相对稀缺和土地的需求呈扩大的事实,决定土地资源配置要通过科学合理的制度安排来合理配置土地资源。地租理论揭示了土地利用过程中存在区位差异及其价值规律,说明根据不同的区位条件和经济价值来确定土地的最佳使用形态,将更好地发挥土地的作用,实现更好的经济效益。土地集约利用理论是在土地资源有限的情况下,通过增大单位面积土地投入量、提高产出量来提高土地利用效率,进而提升土地利用效率。为城市更新、存量土地开发提供理论支撑。

3.2 资源可持续利用理论

资源可持续利用理论主张,在保持当代人类生存发展的同时,不对后代人的生存发展造成负面影响,在利用房屋和土地时,需要把经济效益、社会效益和生态效益融为一体。对于土地来说,资源可持续利用就要严格保护耕地、生态用地,严控建设用地无序扩张。而对于房屋建筑来说,就需要在建设过程和使用过程中节省资源、减少污染、提高使用寿命、实现循环利用。这一理论指引下的资源利用管理更能长久地造福后世子孙,不至于由于我们的所作所为影响了子孙后代的发展之需。

3.3 城市规划与管理学理论

规划理论中重视城市的空间安排与各功能区协调布局,突出利用科学的规划设计方法使房屋建筑和土地资源得到更好的利用,合理的城市空间结构可以节约使用资源,便于各种功能区相互联通。管理学理论认为,在管理过程中应该采用优化管理路径、优化分工、多元化的手段来实现对资源的有效配置。协同治理理论强调资源管理过程中既要有政府,也要有市场以及社会组织等多元力量参与进来,需要构建多方主体共同参与、相互协作的工作体系。

4 房屋建筑物及土地资源有效利用的主要路径与方法

4.1 推动土地资源的集约节约利用

提高土地利用强度是土地节约集约利用的主要途径之一,对城市建设具有重要的作用,要结合具体实际来提高容积率、建筑密度等主要城市规划指标,提高单位土地面积的产出效率,从而防止出现土地闲置、低效开发等问题。

开展存量建设用地的低效用地再开发,采用产业转型升级或功能置换等方式,盘活闲置工业用地、旧厂房等用地,适应新的发展需要。在农村地区通过宅基地有偿退出、整理复垦等方式减少农村建设用地浪费,将土地资源更多地向农业生产和乡村振兴重点领域集中。严格保护耕地和生态用地,保障土地利用的可持续性。

4.2 促进房屋建筑物的存量盘活与功能优化

根据房屋和建筑物的不同类型,应该采取不同的盘活方式,提高资源的利用率。城市的闲置商业用房、工业厂房等可以改造为创业创新平台、养老服务中心等。老小区通过综合整治更新,改善品质、补齐短板,增加居住人口容量,合理利用新增空间,延长建筑寿命;农村闲置农房采用出租、合租等方式,发展乡村旅游、民宿经济、特色产业等,把闲置的农房盘活。大力推行房屋建筑的绿色化改造,做好节能保温,利用太阳能、风能等可再生能源,大大减少建筑能耗,大幅提高经济效益。

4.3 运用数字化技术提升资源利用精准度

通过 GIS、大数据分析、IoT 等高新信息技术形成集多源数据库存储、多业务流程重组于一体的房屋建筑物及土地资源一体化数字化管理体系;利用数据采集、汇集等技术,实现多来源的信息数据实时收集与动态监测,并对采集的信息数据进行整理归纳利用,促进跨部门间资源共享互用,为做好土地利用规划和建筑管理工作等提供科学依据的数据支撑。同时,在规划设计阶段,运用 3D 建模、仿真实验等技术手段,使设计的空间布局实现量化分析,并以此为基础来进行用地资源与建筑功能匹配程度的合理设定;运维阶段采取以智能传感网、实时监控系統为主的物联网应用模式,实现对建筑能耗指标、结构安全指标等各项重要指标值的实时监测,并基于相关数据结果形成运营驱动型管理。数字化是提升资源利用决策的科学性以及管理精度的有效方式,有助于提高对土地及房屋资源的利用效率。

5 提升房屋建筑物及土地资源管理效能的策略建议

5.1 完善法律法规与政策体系

健全的制度体系为规范资源利用及管控行为提供基础条件和重要手段,在提高管理效能上具有不可替代的理论价值和现实意义。基于制度经济学理论框架,加快土地管理法、城乡规划法、房屋产权法等相关法律修订完善力度,形成科学的资源利用与管理边界和权责体系,建立起强有力的法理支撑体系。重点强化土地用途管制制度,依

靠空间规划体系的刚性约束力量,使土地利用开发等活动与国土空间总体规划、生态保护红线等硬约束事项保持一致;从房屋建筑的产权管理上看,要结合不动产登记制度进行流程再造,从流程规范化、制度化角度打造更加方便快捷的登记程序,实现产权明晰、权能完善的制度规则,以产权制度作为房地产市场健康发展和金融创新的重要基础。

5.2 创新资源管理机制与方式

建设跨部门协同治理体系,完善自上而下和横向联合的协同治理长效机制,可以通过多部门共同建立长效性的常态化信息共享机制和联动响应机制来打破部门壁垒,将土地利用总体规划同城乡建设规划相结合,增强多规合一的集成度;另一方面要从市场化层面深化资源要素市场的配置,完善土地有偿使用,创新工业用地弹性年期出让和长期租赁等多种供地方式,在充分发挥市场在土地资源要素配置中决定作用的同时加快培育规范的住房租赁市场,健全房地产交易监管体系,充分发挥市场在房屋资源要素优化配置中的决定性作用,并且积极发挥土地房屋资源要素配置的龙头作用;与此同时,还要建构现代资源要素监管体系,综合利用卫星遥感监测、无人机巡查、地理信息系统(GIS)、大数据平台等手段对土地利用和房屋建设的全过程进行实时监测和全面记录,提前预警,并随时进行监管处置各类违章违法行为。

5.3 强化管理能力建设与公众参与

提高管理水平队伍专业素质是落实各项管理举措的基本保障,也决定着管控制度能否得到有效的执行。通过制定一套分层次、逐递进的培训机制,使基层管理人员熟知土地管理相关的法律法规及具体的措施方法;灵活的掌握政策运用的各种手段和技巧;熟练运用各类数字化管理手段。全方位入手,不断提高管理队伍的专业水平和政策执行力。加强和完善公众参与制度建设,建立完善常态化的信息公开制度、推行重大行政决策听证程序、完善社会意见的征集和反馈机制,推进多元主体合作共治,打造政府统筹引领、社会广泛参与的资源配置治理新样态。建立健全多层面、全覆盖资源节约利用宣传教育体系,将资源保护的理念纳入社会教育和公共文化,在全社会营造积极向上的资源保护氛围,不断提高全民资源保护的责任意识,积极培育践行绿色发展理念的社会行动力,打造房屋建筑物和土地资源节约高效利用、集约化管理的良好局面。

6 结语

房屋建筑物及土地资源的有效利用与科学管理,是一

项具有系统性、长期性的工作，涉及经济、社会、生态等多个领域，需要从思想观念、制度机制、技术应用等多维度协同推进。当前，资源稀缺性与发展需求之间的矛盾依然突出，粗放利用与管理滞后的问题尚未根本解决。通过深入剖析问题产生的成因，依托土地经济学、可持续发展等相关理论，探索集约利用路径与科学管理对策，能够为优化资源配置、提升利用效率提供有力支撑。未来，随着法律法规的完善、管理机制的创新与技术水平的提升，房屋建筑物及土地资源将更好地服务于经济社会发展，为实

现高质量、可持续发展奠定坚实的空间基础。

参考文献：

- [1] 朱英锁, 胡源申. 高校房屋建筑物及土地资源的有效利用与管理研究[J]. 华东冶金学院学报 (社会科学版), 2000,(01):71-73.
- [2] 杨虎. 土地资源优化配置与区域环境健康发展的研究[J]. 现代盐化工, 2023,50(02):111-113.
- [3] 张东旭. 农村土地资源利用的合理规划探讨[J]. 农村实用技术, 2022,(02):109-110.