

城乡规划建设与土地管理分析

莫尧李涛

荆州市测绘院 湖北 荆州 434000

摘要：城乡规划与土地规划管理是推动城乡发展的重要手段，两者之间的关系密切且复杂。合理的土地规划和管理是城乡建设的基础，而城乡规划则需要充分考虑土地资源的利用情况。本文旨在探讨城乡规划与土地规划管理的关系及其重要性，分析当前实施过程中存在的矛盾，并提出相应的解决策略，以期为实现城乡规划与土地管理的协调发展提供参考。

关键词：城乡规划；建设；土地管理

引言：随着可持续发展相关战略的不断落实，城乡规划建设工作的重要性日益凸显，其与土地规划管理的紧密关系也愈发显著。本文分析了实施过程中存在的矛盾，如建设用地分散与集中布局的矛盾、城乡规划价值未能充分发挥以及管理工作落实受阻等。并提升了土地管理工作重视度、建立健全土地管理体制、提高城乡规划建设的合理性、加强土地管理人员综合素质、优化城乡规划编制工作及完善土地结构等策略，以促进城乡规划与土地管理的协调发展。

1 城乡规划与土地规划管理的关系和重要性

1.1 城乡规划与土地规划管理的关系

由于我国城乡规划的发展与土地规划之间的关系是密不可分的，因此在实际的管理过程中，必须将土地的使用率和分布情况合理规划。我国的土地需要实现耕地保护，在城乡建设时要确保土地的总量和基本农田的面积不变化，并准确掌握国家土地利用的数量，以节约集约使用土地资源。在城乡建设时可以根据已被使用的耕地，把乡村建设用地地块与已进行过村镇建设的土地等总面积一起组成建新拆旧项目区，并采取建新拆旧等办法确保建设项目土地的数量不扩大，土地的体积不减小、品质不下降。城市发展离不开土地资金的保障，在城市城乡建设中必须注重于土地规划与控制，并全面的对涉及城市城乡建设的各种因素加以研究，使城乡建设得更好更稳，促进了中国经济社会前进。

1.2 城乡规划与土地规划管理的重要性

土地问题是一个重要的社会性问题，与城乡规划、土地管理密切相关。解决土地综合利用问题涉及社会发展、国计民生和城乡经济社会的和谐发展与可持续性。由于中国常住人口持续扩大，土地资源需要量逐渐增加。近年来，大中型城市规划项目持续实施，土地资源使用管理成为制约城市与农村经济社会发展的重大关

键技术，不少城市建设项目必须依靠农村地籍的资料支持，就此，城市和乡村规划建设对农村土地资源管理技术的要求也越来越高。土地利用的管理不仅能够有效地支持国家城乡规划体系建设工作，提供更好的土地资源和发展空间，而且能够优化实施方案，促进人们日常生活环境的建设工作，为推动国家可持续发展不断贡献力量^[1]。为了调整我国土地综合利用产业结构和资源布局，必须高效挖掘各类土地利用潜力，合理配置土地利用资源。城市土地利用管理是我国城乡规划城市建设的重要技术任务。

2 城乡规划与土地规划管理的矛盾

2.1 建设用地分散与集中布局

城乡建设用地布局是城乡规划与土地规划管理中的重要环节，然而两者在这一问题上往往存在明显分歧。城乡规划往往倾向于集中布局模式，即通过将各类用地集中设置，以提高基础设施的利用效率，降低建设成本，并促进城市功能的集聚与协调发展。这种布局模式有利于形成规模效应，提升城市整体形象。然而，土地规划管理在实际操作中，由于历史遗留问题、村民意愿、地形地貌等多种因素的影响，往往难以完全实现集中布局。相反，建设用地呈现出一定的分散性，这不仅增加了基础设施建设的难度和成本，还可能导致土地资源的浪费和生态环境破坏。因此，建设用地分散与集中布局的矛盾成为城乡规划与土地规划管理中的一个突出问题。

2.2 城乡规划价值不能充分发挥

城乡规划作为有关部门引导城乡发展的重要手段，其核心价值在于通过科学合理的规划布局，促进城乡经济、社会、环境的协调发展。然而，在实际操作中，城乡规划的价值往往难以得到充分发挥。一方面，由于规划制定过程缺乏足够的公众参与和透明度，导致规划方

案难以全面反映各方利益诉求,从而在实施过程中遭遇重重阻力^[2]。另一方面,部分地方有关部门过于追求短期经济效益,忽视了城乡规划的长期性和战略性,导致城乡规划在实施过程中被随意调整或变更,严重削弱了其应有的指导作用。此外,城乡规划与土地规划管理之间的衔接不畅也是导致城乡规划价值难以充分发挥的重要原因。由于两者在编制主体、目标导向、实施机制等方面存在差异,难以形成有效的协同作用,从而影响了城乡规划的整体效果。

2.3 管理工作的落实受阻

我国的土地管理工作因其涉及多方面的因素和利益关系,具有一定的复杂性。有关部门在具体管理时往往会采用多种模式,但遗憾的是,目前很多土地管理技术的实施并不完善,土地的使用权范围空间也存在模糊之处,这在一定程度上缩减了土地管理的质量。再者,我国有关部门在落实土地管理工作时,不同的时期会面临不同的管理环节和挑战。在实际操作中,有关部门管理土地时还会遇到部分人员不配合检查的情况,这无疑为有关部门的管理工作增添了困难,导致建设施工纠纷频频出现。更为关键的是,土地管理工作往往无法充分体现当地的实际情况,缺乏足够的活力和灵活性。这使得土地管理工作的落实情况受到阻碍,为城乡建设增添了不必要的负担。

3 推动城乡规划建设与土地管理有序开展的方法

3.1 提升对土地管理工作的重视程度

土地管理,作为城乡规划建设不可或缺的一环,其地位举足轻重。为了更有效地推进这一工作,我们首要任务是提升对其的重视程度。这要求相关部门必须转变观念,将土地管理视为城乡发展的核心要素,与城乡规划紧密结合,形成统一、协调的发展策略。(1) 加强土地管理法律法规的宣传和教育至关重要。通过广泛的宣传,我们可以提高全社会的土地管理意识,使公众认识到土地资源的珍贵性和有限性,从而形成全社会共同参与、共同监督的良好氛围。(2) 相关部门需加大投入,包括资金、人力和技术等方面的全面支持。资金是土地管理工作的基础,人力是执行的关键,而技术则是提高效率的手段。同时,建立健全土地管理的考核机制也势在必行,将其纳入有关部门绩效考核体系,以确保各项土地管理政策得到切实有效的执行。(3) 随着信息技术的飞速发展,加强土地管理信息化建设已成为提升管理效率和准确性的重要途径。我们应充分利用现代信息技术手段,如大数据、云计算等,实现土地管理的智能化、精准化,为城乡规划建设提供有力支撑。

3.2 建立健全的土地管理体制

建立健全的土地管理体制,对于推动城乡规划建设与土地管理的有序开展具有至关重要的作用。(1) 我们必须完善土地管理的法律法规体系,这是土地管理体制的基石。通过明确土地管理的职责、权限和程序,我们可以确保土地管理工作的每一个环节都做到规范化和法制化,从而避免管理过程中的混乱和无序。(2) 加强土地管理机构的设置和人员配备是提升土地管理效能的关键。我们需要建立一支高素质、专业化的土地管理队伍,提高他们的执行力和监管能力,确保土地管理政策的有效实施。(3) 我们还必须注重上下级有关部门之间的协调与配合。通过形成统一领导、分级负责、条块结合、以块为主的土地管理体系,我们可以实现土地管理资源的优化配置,提高管理效率。(4) 加强土地管理部门的内部建设同样重要。我们需要提高工作人员的业务素质和职业道德水平,确保他们在执行土地管理政策时能够做到公正、公平和公开,从而赢得公众的信任和支持。只有这样,我们才能建立起一个真正健全、有效的土地管理体制。

3.3 提高城乡规划建设的合理性

城乡规划建设的合理性对于城乡发展的质量和效益具有决定性影响。(1) 在规划编制过程中,必须深入考虑城乡发展的实际情况和未来趋势,确保所设定的目标、规模和布局既符合当前需求,又预留未来发展空间。(2) 规划方案应具备高度的可行性和可操作性。这意味着规划内容需紧密贴合当地的经济社会发展水平和资源环境条件,确保实施过程中不会遭遇无法克服的障碍,且能够持续、稳定地推动城乡发展。(3) 加强规划的实施监管和评估工作至关重要。通过及时发现和纠正规划实施中的问题,我们可以确保规划目标得以顺利实现,避免走弯路、浪费资源^[3]。(4) 城乡规划与土地管理的衔接和协调不容忽视。在规划编制时,应充分考虑土地资源的分布和利用情况,确保建设用地的规模和布局既合理又高效。

3.4 加强土地管理人员的综合素质水平

土地管理人员的综合素质水平,无疑是决定土地管理质量和效率的关键因素。为了提升这一水平,我们必须重视土地管理人员的培训和教育工作。通过定期组织专业培训、邀请专家授课以及提供在线学习资源等方式,我们可以有效提高他们的业务素质和职业道德水平,确保他们在工作中能够严格遵守规范,高效执行任务。并且,建立健全土地管理人员的考核和激励机制也至关重要。通过明确的考核标准和奖惩制度,我们可以

激发他们的工作积极性和创造性,促使他们不断追求卓越,为土地管理事业贡献更多力量。此外,我们还应注重土地管理人员的实践经验和能力培养。通过组织实地考察、交流学习以及参与重大土地管理项目等方式,我们可以让他们深入了解土地管理的实际情况和问题,从而提高他们的解决问题能力和创新能力。最后,加强土地管理人员的团队协作和沟通能力同样重要。只有形成良好的工作氛围和团队精神,我们才能确保土地管理工作的顺利进行,共同推动土地管理事业的持续发展。

3.5 做好城乡规划的编制工作,提升科学性

城乡规划的编制工作是确保城乡规划建设与土地管理有序开展的重要基石。为了提升规划的科学性,我们必须在规划编制过程中充分考虑城乡发展的实际情况和未来趋势。这要求我们合理确定城乡发展的目标、规模和布局,确保规划既符合当前需求,又为未来发展预留空间。并且我们必须确保规划方案在实施过程中具有可行性和可持续性,避免规划与实际脱节。在提升规划科学性的过程中,我们还应注重规划的前瞻性和创新性。通过借鉴国内外先进的城乡规划理念和经验,结合当地实际情况进行创新和发展,我们可以使规划更具引领性和竞争力。此外,规划的弹性和灵活性也不容忽视。为应对未来发展的不确定性,我们应在规划中留出足够的空间和余地。最后,加强规划的实施监管和评估工作同样重要。通过建立健全的实施监管机制和定期的评估总结,我们可以及时发现和纠正规划实施中的问题,为未来的规划编制提供有益的参考和借鉴,从而不断提升城乡规划的科学性和实效性。

3.6 完善土地结构,加强土地资源利用率

完善土地结构并加强土地资源利用率,是推动城乡规划建设与土地管理迈向新台阶的关键举措。为了优化土地结构,我们首要任务是加强土地资源的调查和评估。这包括全面、深入地

了解土地资源的分布、数量和质量,从而为土地资源的合理利用奠定坚实基础。(1)在城乡建设进程中,我们必须深刻认识到土地资源的稀缺性和不可再生性。因此,合理确定建设用地的规模和布局,推广节约用地的先进技术和方法,提高土地资源的利用效率,是我们的必然选择^[4]。(2)土地资源的保护和治理同样重要。我们要采取有效措施,防止土地资源的退化和破坏,确保土地资源的可持续利用。(3)加强土地资源的整合和优化配置也是关键一环。通过土地流转、土地整治等手段,我们可以实现土地资源的优化配置,提高土地利用效率。(4)加强土地资源的监管和执法工作不容忽视。我们要严厉打击违法用地行为,切实维护土地资源的合法权益和良好秩序,为城乡规划与土地管理的有序开展提供有力保障。

结语:综上所述,城乡规划与土地规划管理是推动城乡可持续发展的重要组成部分。然而,在实际操作中,两者之间的矛盾和问题也不容忽视。为解决这些问题,我们需要提升土地管理工作的重视程度,建立健全的土地管理体制,提高城乡规划建设的合理性,加强土地管理人员的综合素质水平,做好城乡规划的编制工作,以及完善土地结构并加强土地资源的利用率。通过这些措施的实施,我们可以更好地推动城乡规划与土地管理的协调发展,为城乡的可持续发展奠定坚实的基础。

参考文献

- [1]丁正满,马婷婷.基于土地规划管理与城乡规划的相关性研究[J].农村经济与科技,2021,32(9):270-271, 279.
- [2]陈乐奇.土地规划管理与城乡规划实施的矛盾及建议分析[J].南方农业,2020,14(32):128-129.
- [3]金鑫.浅谈城乡规划建设过程中的土地资源应用情况[J].老字号品牌营销, 2019(10):9-10.
- [4]左壮.试分析城乡规划建设与土地管理[J].中国住宅设施, 2022, 227(04):73-75.