

土地资源管理现状及优化措施

苏 健

鄄城县自然资源和规划局 山东 菏泽 274600

摘 要：在人类生存中土地资源是一个重要条件，为使土地资源实现可持续利用，应对土地资源管理办法进行科学合理的制定，进而使土地资源提高利用率，为促进社会经济发展创造更明显的效益。虽然我国具有比较丰富的土地资源总量和较为齐全的土地利用类型，但土地资源也明显存在过低的利用率问题，土地管理部门应对此提高重视程度。所以，有关部门应在土地资源监管方面采取有效措施，对土地资源加强管理，使人地之间存在的矛盾得到有效缓解，进而使土地资源利用更加合理并实现可持续发展。

关键词：土地资源；管理现状；优化对策

1 我国土地资源管理的现状

1.1 城市定位不准确，缺乏合理的科学规划

如今我国城市正处于飞速建设发展阶段，由于经济体制问题，土地资源在短期内还无法适应市场经济的需求。在原有经济体制的条件下又根据城市发展制定出了一套适应经济体制的城市规划内容，与市场经济体制自身内在要求出现了不一致的现象，由于城市实际发展的速度与城市规划内容严重不符，造成了城市定位不准确，并出现了城市重复建设的现象，从而导致了土地资源浪费。出现这一问题的主要原因是土地管理部门与城市建设部门没有充分交流，因此在建设管理上造成了不利的影响。除此之外，城市规划缺乏科学合理性，再加上社会经济的快速发展，在一定程度上都无法充分发挥土地资源的最大作用^[1]。

1.2 城市用地紧张与土地浪费并存

在我国城市加速发展的过程中，有些城市政府加大了对土地利用开发的力度，导致城市土地资源被过度利用，从而破坏了土地资源生态系统的自我更新能力。如今，尽管我国城市用地面积增长速度较快，经济发展也位于全球领先地位，但城市人均地面积仍然低于世界平均水平。这种加速发展的情况使人地矛盾十分严重，大部分城市都具有地皮紧缺、住宅拥挤、道路堵塞、公共设施不齐全的情况。在土地资源紧缺的情况下，居然还存在土地资源浪费的现象。由于经济体制的关系和影响，长期以来土地资源无偿使用的现象极为严重，导致很多城市出现了多征少用、早征迟用、甚至征而不用的情况，这与城市土地日益紧缺现象形成了鲜明的对比。

1.3 土地征用补偿不到位

随着城镇化建设的不断发展，城市周边的大部分耕地转变为商业用地，又由于一些企业由于农村土地单价

便宜，而在农村地区选址建厂，致使失地的农民不断增多^[2]。这些农民陷入“三无（耕种无地、就业无岗、社保无份）”的窘境。同时，由于对农民补偿的标准不一，甚至是一些国家用于公共设施建设用地的补偿金都不能100%的落实到位，何况一些民用征地的赔偿。这种情况就会产生社会矛盾，从而影响农村社会的稳定和发展。

1.4 耕地利用效率有限

随着人口数量逐年递增，人均耕地占有量也随之缩减，土地资源分配矛盾日益凸显，并成为制约经济发展、影响社会关系稳定的关键因素。再者，大规模耕地闲置问题越来越多。在社会主义市场经济繁荣发展的大环境背景下，农作物规模化种植与集约化生产为基层群众创造经济效益的同时，也在一定程度上削弱了土地耕种的积极性。因此，大量农村年轻劳动力选择进城务工，造成大规模耕地闲置；另外，部分地区集约管理意识淡薄。这些地区对耕地修复与保护缺乏应有的重视，具体体现在如下几方面：农村住房建筑面积超过限定标准；宅基地私自占用农耕地；滥用农耕地建设等。除此之外，部分乡镇盲目侧重于短期经济效益，将农耕地低价转让出售，导致农耕种植面积锐减，农业经济发展受限，农民群众经济收入大大降低^[3]。

1.5 土地管理制度和体制落后

目前，我国在项目用地方面的土地管理依然缺乏相应的约束机制，这就导致相关部门在进行土地资源管理时会受到传统土地管理思想的影响，使得项目制约土地规划的现象发生，导致土地规划的权威性大幅降低。同时，一些土地管理部门未能正确权衡土地规划和其他规划之间的关系，由于土地规划所涉及的领域较为广泛，其中包括城市整体布局、水利、农业等各个方面，因此，在进行土地规划时，相关部门要积极协调并处理相

应的规划问题。

从当前我国的土地管理制度来看,依旧缺乏明确的协调方案,导致土地规划与其他规划之间经常会产生矛盾和冲突。

1.6 有关法律法规并未彻底执行

目前国内与土地资源有关的法律法规较为健全,并且与实际情况有所符合,但是在法律法规执行的时候却出现了问题,主要表现在并未落实到实处,未能实际有效执行^[4]。

具体情况为:在发布与土地资源有关的管理政策后,却没有实际履行,同时有关权利也没有明确的划分,并且再与其他原因结合,导致许多权利都出现了位移现象;另外,并未对土地资源的使用者权益开展有效的保护工作,对于相关纠纷而产生的暴力冲突,产生了伤亡等事故;法律法规并未及时更新,一旦土地资源状况发生变化后,法律法规却依旧如初,产生了一定的滞后性,这就导致群众集体土地资源出现纠纷时,往往出现无理可依、无法可循等状况,对和谐社会的建设产生了动摇。

2 新时期土地资源管理优化措施

2.1 增强土地管理人员的专业素养

在土地资源管理工作开展期间,要想真正的提升土地资源管理的作用价值,首先就需要想办法增强土地管理人员的专业素养,其具体可以从以下方面入手:

一是相关部门机构要提高土地资源管理人员的招聘门槛,当前由于多种因素的影响,我国大部分基层地区的土地资源管理者都并非是专业的土地管理人员,因此他们所掌握的土地资源管理专业理论不足,管理能力普遍不是很高,加之许多土地资源管理者缺乏前瞻性的管理规划和意识,因此管理质量可想而知,并不是十分的理想^[5]。所以说,在土地资源管理工作开展期间,要提高招聘门槛,结合基层管理发展的实际情况,合理的配备高素质的管理人员。

二是要加强对管理人员的技能培训,时代在不断的发展变化,土地资源管理内容以及方法等也在不断发生新的变化,而且土地资源管理本身就不是一项低门槛的工作,其与农业、工业、建筑业等多项工作息息相关,土地资源管理者不能仅仅只是掌握土地方面的知识,同时,其还需要全面的了解与土地相关的知识,这样才能更好的做好管理工作,而有针对性的培训,则可以达到提升土地资源管理质量和效果的目的。

2.2 制定并健全法律法规

如果要确保土地资源管理能够有法可依,第一步就

需要将与土地资源管理有关的法律法规开展健全以及填补建立的工作,这样才能对依法管理工作有所帮助。在这过程中,需要确保立法时的严格审核,确保将土地资源管理能够规范化并且将其中所有有关的案例全部包含,这样才能让目前较为被动的局面有所改变。将有关的职责全部规范并划分,确保农民的合法权益都能被保护,极大程度地制约地方政府官员徇私舞弊、违法乱纪的现象,确保土地管理能够合理开展^[1]。有关的土地资源法律法规健全之后,需要贯彻到实处,有关的执法力度需要全部加强,如果发现任何违法行为,就需要根据情况对有关责任人的刑事以及行政责任加以追究。同时还需要建立领导问责制,这是为了确保责任到位,一旦领导造成群众不满或者在决策上出现失误,并且产生了重大损失,都需要对其追责处理,确保法律法规的执行能落实到位。

2.3 提升土地资源管理水平

从当前的土地资源管理经验看,需要将土地资源管理,与我国的总体经济管理、产业转型升级、数字化高质量发展等结合起来,从内容层面提升土地资源管理水平。因此,建议在当前阶段,一方面结合农业、工业、服务业产业化发展趋势,合理的规划土地资源管理方向。另一方面在生态文明主导下,尽可能利用产业、种植、耕地方面的联合,提高耕地资源利用。

例如,牛养殖、玉米种植,不仅改变了种植种类,也可以提高耕地产出,提升其利用率。再如,在工业化发展方面,可以使部分工业、农业结合起来,将产品生产制造留在农村,把订单处理、市场营销、售后服务放在城市等。如鸡蛋产品、家禽产品的深加工,可以放在农村地区,并将后续的工作设置在城市地区,这样不仅可以节约工业用地,也可以使工业用地在无污染、不破坏生态的情况下获得利用^[2]。再如,当前的城镇化发展过程中主打“生态旅游”,此时可以将土地资源、服务产业结合起来,赋予生态旅游更高的价值,进而提升土地资源管理水平等。

2.4 对土地的利用规划进行明确

应该要形成一套完整的土地利用规划,目前土地利用规划方案缺乏系统性和科学性,而且不具备政策性与前瞻性,不能对土地资源进行优化配置,所以造成土地资源浪费现象。为了避免这种问题,应该要科学合理地编制土地利用规划,体现出节约用地的要求,并且要对原来的用地结构和布局进行调整,配合原来的经济结构、生态结构、社会文化结构等,在循环经济的指导下进行合理规划。比如对于当前土地利用结构不合理的

问题,首先要对市场进行摸底,了解目前的土地利用情况,改变乡镇企业比较分散的局面,尽量将企业集中起来,形成规范化园区,在园区内进行统一管理、统一规划,提高土地利用效率。

再比如在城市房屋建设过程中,提倡建造更多的多层次或高层式公寓或者小区,来替代院落式居民点、底层式别墅,充分提高建设容积率,让土地资源得到充分利用,同时又能缓解居住难题。对于新农村建设过程中的农民居住问题,也应该要引导农民居住适度集中,有计划,有步骤地推进农村居民点的整合,引导农民的居住从分散变为集中,形成比较有规模的新农村社区^[3]。

2.5 加强对土地资源的节约及集约化利用

我国虽然是世界上面积第三大的国家,土地资源广阔、土地类型复杂多样,资源丰富,但实际上由于我国人口众多,因此人均所占土地资源是极为有限的,同时由于地区经济发展不平衡,人口分布不均,因此土地资源相对比较匮乏。基于这样的原因,在进行土地资源管理时,还需提高资源节约和集约管理意识。而在实际的土地资源管理中,许多管理者并没有认识到土地资源节约和集约利用的意义,土地资源浪费现象极为严重。针对这些问题,笔者认为在土地资源管理中,还需加强对土地资源的节约和集约化利用,一方面,要进一步加强保护,实现耕地和生态环境的和谐,为土地的合理利用提供行之有效的保障。另外一方面,在城市土地资源利用中,要科学城市布局进行规划,明确城市土地资源利用空间限制和用途限制的问题,进而更好的解决人地矛盾。

2.6 加强制度建设,提高执法力度

为了能够增强基层国土资源管理工作的执法力度,需要对相关制度进行创新,并依法行政,促进工作向着制度化、规范化的方向发展^[4]。

一方面,健全考核制度。基层国土资源管理部门需要和职工之间签订工作责任状,细化目标,确保责任能够落实到具体人和岗位,与职工评先评优、工资福利等联系在一起,促进全体职工工作积极性的提高。同时,完善日常管理工作,例如工作例会、学习教育、巡查执法等内部制度,通过制度规范行为,建立制度管人、举措激励人的机制。

另一方面,就基层国土资源管理部门而言,针对违

法乱建以及违法开采等相关行为,需要增强政治力度,科学运用国土资源。

对此,相关部门需要秉承正确的执法态度,避免采取暴力执法的方式,结合法律法规落实好执法工作,并全面地进行排查,及时、严格的治理,保证我国土地资源的有效利用。

2.7 严格执行补偿机制,保障失地人员生活

在实际的征地过程中,要严格按照国家所颁布的相关法律法规对所征用土地所给的补偿金制度,不能让失地人员在失去土地的同时,也失去基本的生存权利。当然,不能纵容失地人员“漫天要价”的行为。同时,要严格落实土地审批程序,做到“六个不批”:即不符合土地规划的不批;没有农用地转年度计划的不批;不符合国家产业政策和建设项目用地超标的;未通过预审的不批;征地补偿安置没落实的不批;没有做到耕地占补平衡的不批^[5]。真正做到按章立项,依法供地,科学管理和合理的利用土地。

结语

土地资源是人类生存的重要条件,要想实现土地资源的可持续利用,必须制定出科学合理的土地资源管理办法,从而提高土地资源的利用率,为社会经济的发展带来更多的效益。尽管我国土地资源的总量丰富,土地利用类型也比较齐全,但当前我国土地资源利用率过低的现象日益凸显,需要引起土地管理部门的重视。因此,相关部门应积极采取措施进行土地资源的监管,加强对提升土地资源利用率的重视程度,从而不断加强土地资源管理,缓解当前人地之间的矛盾,最终有效实现土地资源的合理利用和可持续发展。

参考文献

- [1]朱艾巍.浅析土地资源管理的现状问题与解决对策[J].城镇建设,2020,(2):35.
- [2]孙晓刚.土地资源管理现状及有效优化措施[J].科学与财富,2019,(26):32.
- [3]隋弘达.我国城市土地资源管理的现状与应对策略分析[J].探索科学,2019,(9):157.
- [4]汪海波.土地资源管理现状及有效优化措施[J].百科论坛电子杂志,2019,(8):235-236.
- [5]郭昱.土地资源管理现状及有效优化措施[J].黑龙江科学,2019,10(5):142-143.