

# 土地规划管理与城乡规划实施的关系初探

孟 杨

河北巨晨建筑工程有限公司 河北省 石家庄市 051230

**摘要:** 改革开放以来,我国经济得到了突飞猛进的发展,人民群众的生活水平也有了显著提高。随着我国当前城市化进程的不断加快,已经进入城镇化建设的关键时期。新型城镇化概念的提出其重要性也不言而喻,不仅能够为我国现有的城乡规划工作提供大方向,还能够促进现代化经济的健康发展。文章基于当前我国土地规划与城乡规划发展现状,重点剖析了二者之间的内在关系,最后提出协调解决方案,希望可以为新型城镇化发展提供帮助。

**关键词:** 土地规划管理; 城乡规划; 关系

## 引言

土地规划管理于城乡规划建设实施而言,具有十分重要的分量及作用。城乡的规划发展离不开土地基础的支持。将土地资源科学合理地布局规划,充分提高土地资源的利用率,是土地规划的重要意义,在此规划的基础上,应该结合城乡规划实施的需求用地情况,采取一定的管理手段去将二者有效地结合在一起,从而加快城市化的发展脚步,城乡基本建设是为了改善城乡的生活条件,提高人们的生活质量,促进城乡一体化建设的稳定发展。

## 1 城乡规划工作内容概述

城市规划工作主要的研究对象是如何合理布局城市内部结构,统筹规划城市各项工程建设,立足于城市当前的发展现状以及未来发展方向,规范城市当前的综合布署现状,这项工作城市进行科学合理管理的重要环节,也是推进城市化进程的重要体现。在城市规划工作开展的过程中,相关工作人员要秉持科学的论证态度、发展的战略眼光对城市内部空间结构和经济与社会结构发展现状进行专业分析决策,为城市分区域规划工作中提供科学的指导。新时代下城乡规划是一项综合全面具有战略性质的工作。城乡规划工作涉及范围比较广,包括政治、经济以及文化方面。改革开放之后我国经济发展水平得到了迅猛提升,在城市化进程不断加快的大环境下,做好城乡规划可以在很大程度上促进城市化的整体进程。把城乡规划工作落到实处,不仅扩大了城乡的规模,还能够很大程度上改善人民群众当前的生活环境。在当前改革发展的新时代下,需要对城乡规划工作做好与时俱进的优化升级。

**通讯信息:** 姓名: 孟杨,出生年月: 1984年09月22日,民族: 满,性别: 女,籍贯: 沈阳市皇姑区,学历: 本科,邮编: 110031 研究方向: 城乡规划

## 2 土地规划与城乡规划管理

### 2.1 土地规划管理的作用

我国虽然国土资源十分丰富,但是国土开发程度有限,对已有的土地规划的合理性不足,我国人口数量的不断增加,导致人均土地资源十分有限,因此,为了能够对我国的国土资源进行合理利用,将土地资源的作用彰显出来,我国政府制定出相关的条例对土地规划管理工作进行约束。此外,相关部门在对土地资源进行开发时,还需要注意开发方案的合理性,科学合理地进行土地规划管理工作,将土地资源的作用最大化地发挥出来,从而提高我国土地资源的利用率。

### 2.2 土地规划管理

作为城市发展建设的重要基础,土地规划管理应充分迎合城市经济的发展需要,并以此为依据进行土地分类。只有这样,才能够在最大程度上发挥出土地资源的利用价值,实现土地资源的合理化利用。一直以来,土地资源的开发、利用都是城市发展研究的重点,在此过程中,应充分发挥出土地规划管理的作用,根据空间结构优势,采取科学的管理和控制措施,提高土地利用<sup>[1]</sup>。土地规划管理过程中,需要结合城市经济发展需求划分不同的土地类型,保证土地资源的价值得到最大程度发挥。在进行土地资源的开发与利用过程中,应充分认识到土地规划管理工作的重要性,按照空间结构优势,采取科学、合理的管控措施,以提高土地资源利用率。

## 3 土地规划管理与城乡规划之间的矛盾分析

### 3.1 城乡规划中存在的问题

在我国不断深化城乡建设的大背景下,部分地区的城乡建设过于急功近利导致规划工作中,功能分区不明显,出现部分交叉的现象,城乡规划工作是指引城乡发展的重要导向因素应当把握城乡规划发展现状以及未来发展方向做一个统筹合理的规划方案。而城乡规划发展

现状是部分城乡在进行规划工作并没有对各功能区进行详细的分区,导致城乡发展过程中的功能区域重叠布局交叉,甚至部分城乡出现工业和市场包围城市园区的现象,严重影响城乡未来发展建设。另一方面,随着我国当前社会经济发展水平的不断提升,人民群众对于居住环境和城市发展的内在要求越来越高。所以政府在进行城乡规划工作时重点侧重于城市规划,而严重忽视了下级乡镇的规划工作,导致资源分配不均衡,进一步加大了城乡差距。如果长期以往把发展重心放在城市规划工作上会导致城乡差距越来越大。

### 3.2 土地规划管理和城市规划实施方式矛盾

从土地会管理的角度上来说,常见的土地规划管理形式是土地征用,受到个情况的限制,部分农民对于资金补偿等方面还是存在异议,说明当前阶段的土地规划管理工作更偏向于土地征用,长此以往对土地管理的效果造成影响。从城乡规划实施的角度来说,虽然会涉及到耕地或者闲置土地的征用,但是管理人员会根据当地实际情况,对用资金平衡等情况进行系统的考量,从而结合实际制定出合理的占有方式,让农民得到足够的补偿资金。

### 3.3 城乡规划中土地的不公平使用会影响土地的总体实施

随着城市住房建设、交通建设、公共设施建设数量增加,土地资源紧张问题愈发严重,现有土地已经无法满足城市的进一步发展需求,不得不将目标转移到农业用地上。我国现行的土地规划管理存在很多问题,例如土地征收给予的赔偿远无法达到土地的实际价值,不仅损害了农民的利益,并且还在一定程度上降低了农民的积极性,对土地资源的使用造成阻碍。非标准化土地流转的程序引发使用权得不到保障,并妨碍了土地资源的使用。开发商经常忽略合理使用土地,以追求最大化利润。影响了区域性经济的发展、土地的规划建设,城乡规划不能发挥应有的作用。

## 4 协调土地规划与城乡管理二者矛盾的有效策略

### 4.1 规范土地征用秩序

想要有效解决对于土地盲目征用的问题,首先,规范土地征用秩序,提升土地征用的规范性与合理性。针对已经被征用土地的农民给予适当补偿。在对农民的损失进行估计时,工作人员还应当考虑到土地征收给农民带来的间接影响,最大程度地安抚被征用土地农民的不满情绪;其次,在对土地征用之后相关单位应当给予科学设计的土地征用方案,保证土地使用的科学性<sup>[2]</sup>。最后,针对于被征用土地的农民,应当给予恰到好处的思

想教育,让其意识放弃土地并不意味着放弃农业,推动农业多样化的必要措施。

### 4.2 规范用地标准,明确用地界线

为了在城乡规划实施中明确土地的使用类型,以制定符合实际情况的规划设计,城乡规划和土地规划需要积极协调配合,明确用地界线,让土地发挥更重要的作用。现阶段存在大量土地用地属性不明确、大量征占耕地的城乡规划,同时由于前后期规划政策不统一,造成了大量的土地闲置情况。因此,在城乡规划时,必须和相关部门做好土地征收工作,经过调研和实地勘察后,结合当地居民居住需求以及实际经济水平,从而明确可用于建设的土地面积、保留能农耕地面积等,从而尽可能的保障农业发展的基础,避免生态环境被破坏,以此为前提下,开展城乡建设工作<sup>[3]</sup>。

### 4.3 规范土地征用过程

在征地时期,如果征地尾款与土地在实际中的价值不匹配,则不利于维护农民根本利益,制约了城乡的协调发展。工作人员在进行损失计算时,不能够只考虑到农民的损失,还需要对间接损失进行深入挖掘。除此之外,在进行土地征用工作时,必须要依据相关的管理条例对土地进行管理,并且还需要根据市场经济的实际发展规律来进行土地征用,尽可能提高土地征用的合理性。有关部门在进行土地征用时,需要积极引导农民构建新型农业格局,并加强对农民的就业指导。另外,有关部门还必须要依照国家标准落实积极补偿工作,有效促进经济发展<sup>[4]</sup>。

### 4.4 切实注重土地资源协调与管理工作的开展

为了有效提升土地资源管理的整体水平,就需要在对土地规划管理工作引起重视的同时对城乡规划体系进行完善和优化,从根本上对土地资源进行协调管理。为了达到土地规划管理与城乡规划工作平衡发展的目的,还需要对土地资源管理工作与城乡规划管理工作之间的衔接引起重视,提高衔接的合理性,将土地规划管理工作的优势完美体现出来。为了推动我国经济的发展,提高我国土地的资源利用率,还需要保证城乡规划的实施是建立在土地规划管理的基础上的,因此,对土地规划管理与城乡规划管理进行协调是提高我国国土资源利用率的一个重要举措,也是十分重要的一个环节。

### 4.5 土地资源的规划应该具有科学性及其合理性

我国的土地面积在全世界排行第三,可谓是幅员辽阔,但是整体的利用率并不高,因为我国大量的土地都是高原及山地,平原的面积比较少,我国又是人口大国,人均占有量是比较有限的。国家对于土地资源的保

护及开发利用是一项艰巨的任务,要使土地资源的价值全部发挥出来,从而合理地规划布局,使土地资源的配置达到最优的水准。与此同时,我国的国力愈发增强,农村向城市的发展逐渐在过渡,城市化的建设将会使用到更多的土地<sup>[5]</sup>。相关的管理部门应该加强管理任务,摒弃传统的管理手段中的弊端,结合现阶段的发展,通过一定的方式进行分析研究,从而找到土地资源规划的最佳方案,以此提高土地的利用情况。

#### 结语

综上所述,现代社会背景下,越来越多的人涌入到城市当中,导致城市土地资源愈发紧张。土地规划和城乡规划是城乡建设的重要部分,但由于受诸多因素影响,二者落实过程中很容易出现矛盾冲突。进行城乡建设过程中,土地规划管理和城乡规划实施工作都扮演着重要角色。为解决两者矛盾,政府要加强分析、规范土

地征用过程,完善土地补偿机制、土地资源管理体制,再利用信息化手段促进两者关系,从而保证土地规划与城乡规划能够共同推进。

#### 参考文献:

- [1] 欧阳来禄.土地规划管理与城乡规划实施的关系初探[J].居舍,2019(13):8.
- [2] 齐婷婷.城乡规划实施与土地规划管理关系的探讨[J].居舍,2019(13):16.
- [3] 叶莉.浅析土地规划管理与城乡规划实施的关系[J].城市地理,2021(24):123-124.
- [4] 廖坤.城乡规划实施与土地规划管理关系的探讨[J].房地产导刊,2021(6):4.
- [5] 陈磊.浅谈城乡规划和土地规划管理的相关性[J].建材与装饰,2019(32):118119.