

城乡规划建设与土地管理的探究

龚 烁* 王思蒙 赵 宇

中国五洲工程设计集团有限公司 北京 北京 100010

摘 要：科学开展城乡规划建设工作，关系到城乡均衡发展和中国社会主义现代化建设。为了规范科学地开展城乡规划建设，需要有关部门和有关人员不断加强土地管理工作，土地管理工作是努力完成城乡规划建设的重要工作之一。本文基于此背景下，展开对土地管理工作与城乡规划的探讨与研究。

关键词：城市规划；建设；土地管理；措施

1 土地管理与城乡规划建设概述

1.1 土地管理与城乡规划建设概述

土地资源管理水平，影响人们的利益，也影响着我国城乡规划建设能否顺利进行，发挥着全局性和战略性的作用。而在进行土地资源管理过程中，采取科学的管理和规划，不仅可以确保城乡规划建设的高效进行，同时也可以促进我国经济的协调稳定发展。因而，深入分析土地规划管理的重要性就十分必要^[1]。

1.2 城乡规划建设与土地管理的关系

土地是社会问题更是国家问题，土地管理涉及发展的全局性与战略性，因此科学管理是有必要的。城乡规划建设关乎百姓民生，合理利用每寸土地能够促进社会经济与社会环境相协调，从根本上实现可持续发展。我国是人口大国，土地资源作为有限资源，城乡发展离不开土地资源的支持，因此国家对资源管理力度加强，相应的管理水平也日渐提升，科学有效的土地管理促进城乡规划建设更快更稳健发展。

2 土地管理工作与城乡规划建设的重要性

城乡规划建设与土地管理工作不仅关系到广大人民群众生活水平的提升，也关系到土地利用的科学与否以及城市化建设的进程，最终还会影响到我国经济社会的可持续发展。众所周知，在我国经济社会发展水平不断提高的过程中，我国的人口数量也在不断增加，无论是城市发展还是乡村振兴对土地的需求量在不断增大，可以说土地资源已经成为推动城市发展和乡村振兴的关键性节点因素。城乡规划建设一旦离开土地资源这一支撑，可以说很多项目都难以开展。在新时代发展下，城乡规划建设对土地管理工作水平的要求也在日益提高，要求土地管理工作要向精细化、可持续发展方向转变。与此同时，我们从土地管理工作角度出发。在新时代发展下做好土地管理工作不仅可以为城乡规划建设的发展提供更大的发展空间，推动城乡规划建设水平的不断提高，同时也可以为人民群众创造一个和谐、舒适的生产生活环境。对此，在新时代发展下，我们一定要采用创新理念来做好城乡规划建设与土地管理工作^[2]。

3 城乡规划建设中常见的土地问题

3.1 缺乏完善的管理体制

城市经济的发展，与城乡规划建设之间具有密切的联系。城乡规划建设的水平、质量不仅会直接影响到人们的日常生活，而且还会影响到一个城市的建设和发展。但是近年来，城乡规划建设、土地管理相关工作在具体开展过程中，导致这两项工作无法在实践中得到顺利开展的主要原因之一，就是由于缺乏管理体制在其中的支撑。由此可以看出，在实践中无论是任何一项工作在开展过程中，都缺乏完善有效的制度作为依据和支持，这样就会导致大量的土地资源出现浪费或者是流失的现象。

3.2 土地资源管理效率比较低

土地资源管理是一项非常系统的工作，需要理论基础扎实和专业水平较高的管理人员来负责。城乡规划过程中涉

*通讯作者：龚烁、男、汉族、1988年9月、北京、职位：副主任、职称：工程师、学历：大学本科、邮箱：wzongshuo@163.com。

及的内容非常多,比如农业工程、建筑工程等,而且土地资源利用还涉及到生态环境保护等问题,所以必须要提高土地资源的利用率才能为城乡规划铺平道路。但是从我国当前土地资源利用情况来看,土地资源管理的效率比较低,相关部门没有对土地资源有效管理给予充分的重视,在工作中体现出了比较明显的随意性,对土地资源管理工作的开展以及城乡规划的顺利开展起到了阻碍作用^[3]。

3.3 城乡规划与土地利用规划不符,影响土地合理利用

城乡规划与土地利用规划在规划期限、空间布局、管控标准等方面存在较多差异,严重制约了土地指标落实及土地资源高效利用。现有空间规划体系存在体系庞杂、职能划分不清、协调沟通不畅等问题,导致国土规划及城乡规划之间的越位、缺位、错位现象严重,影响了规划职能的发挥,降低了空间管理效率,制约了城市可持续发展。

3.4 缺乏完善监管机制

通常,城乡规划项目的建设质量受到开发商、建设方等多重因素的影响。如果开发商没有坚持集约原则和科学的土地开发利用管理意识,很容易造成土地资源的浪费;如果建设方在建设过程中随意改变规划方案,而相关部门未能履行项目进度跟踪和监督职能,容易影响项目的最终竣工效果,削弱规划方案的权威性。

4 加强城乡规划建设与土地管理的有效对策

4.1 严格规划审批

相关的管理部门在对城乡规划与建设的审批工作必须做到严格按照相关的规定与标准来进行。对于没有进行规划的土地资源必须禁止实施任何开发与项目建设的活动,对于不符合规定的审批项目应立即驳回不予受理。在城乡规划中,对市内交通主干道的设计应该由审批委员会进行仔细的研究与探讨后再决定出最为科学合理的施工方案。对乡村以及乡镇的各项规划都应该严格按照审批流程来进行。

4.2 完善城乡建设土地管理制度以及监管机构

随着社会的不断发展,城乡健康的发展也是我国发展的必要条件之一,因此,

对城乡发展进行有效的、科学合理的规划管理,以及建立完善的监管机构,能提升国民的生活水平,土地资源的使用效率。在规划的土地领域内坚持高质量、优结构、高效率的原则,严格的对土地使用进行规范的管理,构建健全的监管机构,确保每一项新开发的项目能充分将土地潜在作用表现出来,依法依规的使用一些空闲的土地,在保证我国农民正常生产和生活的前提下,对土地面积、质量进行有效的管理。另外,完善的监管机制,能对城乡建设的项目投资人进行监督,能有效的保证他们按照土地法律法规,降低违法用地的行为。如遇到违法者,必须下去严厉的法律手段对其进行处罚,最大限度的降低违法用地的行为,增大法律力度。最后,选择一些影响面大的典型案例通过广播、电视、网络等新闻媒体进行宣传,公平公正的对其依法处理,以达到“以案说法”“以点带面”的社会效果,从而有效的抑制违法占地和违法建设等行为的出现。

4.3 构建特定的城乡规划和土地管理部门

众所周知,城乡规划建设工作在具体实施过程中,要想实现土地资源在其中科学合理的利用,就必须要结合实际情况,保证土地管理工作的有序开展,这样才能够提高土地资源的利用率。土地管理与城乡规划建设两者之间具有非常密切的联系,在各项工作的开展和落实过程中,为了保证各个环节工作的有序开展,要结合实际情况,成立专门的城乡规划建设与土地资源管理部门。该部门在日常工作过程中,最主要的职能作用就是为了解决城乡规划建设过程中的问题,同时也是为了保证土地管理措施可以有序实施的重要保障。两者之间虽然具有密切联系,但是在各项工作开展过程中,难免会出现矛盾和冲突。土地资源在城乡规划建设过程中所体现出的意义和价值非常巨大,所以两者之间的经济关联性比较强。所以在这种背景下,要构建和落实符合实际要求的特殊部门,在尊重两者密切联系的基础上,可以保证各自的工作项目可以落实到实处,为推动城乡的规划和建设打下良好基础。

4.4 建立多元化的财务渠道

城乡规划建设是建立在足够资金支持基础之上的,因此土地管理部门如何丰富融资的渠道,加强资金投入的力度,是城乡规划建设与土地开发管理的重要物质基础,针对这种情况,土地管理部门需要根据该地区的实际情况,针对不同融资者的心理特性和主要谜底,通过土地开发这一纽带将国家城乡规划建设政府部门、土地管理部门、融资企业以及市民等关系紧密地联系在一起,从而进一步丰富融资渠道的多样性,推动土地管理工作的开展。

4.5 规范土地征用程序

在土地征用过程中,土地的价值与征用时的尾款之间存在一定差距,这就有可能使农民产生不满,严重影响了城乡规划建设与土地管理的顺利进行。对此,首先应该不断完善土地征用补偿制度,深入分析土地征用可能给人们带来的损失,并对损失进行补偿。在土地征用时产生的损失计算时,不仅要考虑到直接损失,同时还应该考虑到间接损失;其次,应该规范土地征用的程序,规划市场化管理行为,基于市场的实际条件,确保土地的合理利用。在土地征用过程中,应该按照相关流程操作;最后,应该正确引导农民,从而促进城乡规划建设的顺利进行。

4.6 优化城乡规划建设体系

城乡规划建设体系的建立,是让政府各部门加强沟通,讨论工作间的相互协调,并加大对生态环境的保护力度,完善各项制度,这项操作是加快城乡转化的重要环节。故需不断优化土地规划,科学利用土地资源,并要求在工作中加强各部门的联系,重视对周围环境的保护,科学统筹城乡工作。此外须注意的是,土地是生态环境的基本载体,对土地资源的开采是以破坏生态环境为代价。由此,进行城乡规划并用土地资源建设时,需保护周围的生态环境,增设环境保护的设施,具体方式包括:保证绿地面积符合标准,在适合的区域增加绿色植被,构建城市内的生态系统,改善人们生活的环境。最后,可采用节约型城乡规划建设方案,加大节约理念的宣传力度,让居民树立节约的意识,优化城市环境的建设。

结束语

综上所述,城乡规划建设在我国经济发展中的地位至关重要,而土地资源利用状况则又在很大程度上关系着规划建设方案的合理性,对于我国未来整体经济的发展起着非常重要的作用。城乡规划管理部门和土地资源管理部门应该加强体制机制整合,不断提高土地资源的管理能力,提升城乡土地资源利用率,充分满足城乡规划建设发展的需要。

参考文献

- [1]洪小玲,王艳.土地规划管理与城乡规划实施的关系探讨[J].住宅与房地产,2019(16):248.
- [2]杨阳.城乡规划建设与土地管理探讨[J].住宅与房地产,2018(28):230.
- [3]苏燕青.城乡规划建设中与土地管理相关影响因素的分析[J].中国市场,2018,(09):34-35.