

基于城乡规划建设土地资源管理探讨

冯文起

深圳市城市规划设计研究院股份有限公司 广东 深圳 518000

摘要: 人民物质条件日益提高的今天,对人居环境品质的要求也越来越高,因此,科学的城乡规划与设计对于改善人居环境有着至关重要的影响。土地资源是我国城乡建设社会发展的基础,在城乡规划中只有科学管理利用土地资源,才能够推动城乡规划建设的不断发展。我国城市规划建设与开发工作还处于初级阶段,缺乏相应的管理制度,造成了行政管理制度不够健全,制约着城乡建设发展。为此,政府及有关部门要主动协作,将土地资源管理工作进行有效整合,强化城乡整体规划,并借鉴各类现代化的土地资源管理经验,保证城乡规划与建设能够顺利开展。

关键词: 城乡规划建设;土地资源;资源管理

近几年来,由于我国经济和社会的迅速发展,人民群众的物质条件越来越好,对居住条件的需求也随之提升。为适应人民对居住环境高品质的要求,城乡规划对城镇居民居住环境起着至关重要的作用。为此,在城乡规划建设过程中,相关工作人员既要处理好国土资源的众多问题,又要对已有的土地资源进行有效的开发和利用,统筹好城乡规划和土地管理之间的关系,使人民的居住条件持续得到提高,推动城乡一体化的发展。

1 土地资源管理的意义

土地资源管理工作是指,有关的工作人员根据我国下一步发展要求对土地资源的管理需要,按照城乡规划的规范,采用行政、经济和适当的技术手段,提升对土地资源的使用的有效性,从而防止土地资源的流失,同时也能够在提升土地资源利用效率的基础上,加强地区社会整体经济效益。在城乡规划建设工作中,有关工作人员进行土地资源管理工作,能够把土地资源进行合理的开发和利用,成为推动我国社会生产力发展的一个重要因素,从而保证我国的社会和经济能够在不离开土地资源支撑的情况下,推动社会的整体发展。因为土地资源管理工作与城乡的经济发展紧密相连,因此,土地资源在实际管理工作中的效果,在很大程度上决定了城乡规划的整体效益^[1]。如果地方政府及有关部门能够强化土地资源管理与城乡经济发展的关系,在科学的土地资源管理工作基础上,保证城乡规划建设工程顺利进行,就能减少城乡间的经济差异,真正促进社会的全面发展。

2 城乡规划建设的土地资源管理现状

2.1 缺少健全的管理体制

城乡规划管理工作中,土地资源管理水平较低,在多种因素的影响下,城乡规划管理中土地资源的实际利

用效率较低,缺乏一定的合理性和科学性,导致城乡规划建设缺乏独特性,并且在一定程度上制约着土地资源环境的可持续发展。因此加大力度对城乡规划管理过程中土地资源管理与资源环境的发展问题进行深入研究和分析,具有重要的现实意义。城乡规划是实现城乡协调发展的重要环节,它不仅关系到对土地的重新开发与使用分配,还关系到城镇人口居住的品质,并且与整个社会和经济的发展相联系。然而,当前我国的城乡规划工作还没有达到应有的规划性,没有形成整体的计划,城乡规划建设不能超前于城乡的发展,无法预见发展整体走向,没有建立起一套科学完备的城乡规划管理体制,也没有一个健全的统筹和管理体系,因此,城乡规划工作没有相应的理论依据作为支撑,出现了不合理的土地使用问题,造成了许多国土资源的浪费,降低人民群众城乡环境的生活品质。

2.2 规划管理缺乏前瞻性

我国当前已经步入了一个快速发展阶段,并且市场经济也逐渐趋于完善。但是在不断发展过程中,由于相关部门缺乏科学、合理的土地规划,缺乏相应的法律、法规相关政策的制定,使得我国的国土资源开发利用缺乏有效的保障和可供借鉴的基础。虽然我国在改革过程中对国土资源管理的各项制度进行了逐渐的调整和改进,但是仍然无法适应新时期的新需求,实际工作中并未适应新时期的市场经济发展,从而制约了我国土地资源管理的发展,使得规划管理工作内容缺乏前瞻性。许多土地资源管理工作人员在实际规划管理工作中对土地资源管理理念不强,没有整体意识,造成了土地资源的浪费^[2]。

2.3 规划用地与土地管理存在矛盾

城乡规划建设工作和土地使用规划管理工作中,这

两方面具体工作内容是存在差异的,土地资源工作需要以土地资源功能为基础,而在现实的城市规划建设中,更多的是由有关工作人员对土地的使用与管理。为了达到经济效益,有关工作人员在实施土地资源管理工作时,往往因为没有正确处理好两者的关系,使各种工作在实施中的冲突点突出显现,从而导致了土地资源的管理效果不符合城乡规划建设要求^[3]。此外,城乡规划和土地资源使用的计划与制定原则与工作路径存在不同之处。其中,土地资源管理规划在工作计划的制订上要表现出较强目标性,只有如此,这项工作的实施才会更加的科学化,而城乡规划缺少对土地资源的合理利用,整体使用缺乏有序性,从总体工作来看,两者之间还是有很大的矛盾。如果相关工作人员不对矛盾进行强化,甚至无视矛盾,就会造成资源闲置的现象发生。

2.4 土地开发设计缺乏科学性

相关工作人员要充分利用“海绵城市”的理念与思想,必须做好城乡规划建设的设计规划工作。在开展城乡规划期间,由于其设计的范围很广,而且其设计流程也很繁琐,因此,对城乡规划设计人员的整体素质提出了更高的标准。为保证设计工作的科学性和合理性,设计人员必须提前到现场进行勘测,全面了解土地资源的地质情况,才能使设计工作得以成功进行。然而,在实际的设计工作中,相关设计人员往往只是通过参考相关的数据来获取地方的信息,并根据自己的经验来进行设计,而不是亲自到现场进行调查,这样就导致了开发过程中设计的品质与实际建设的标准不相符。

2.5 相关管理标准与法规不完善

我国缺少相关的管理体制及相关的配套措施,致使我国的各项方针、法律无法得到很好的执行。目前我国还没有针对现实工作完善土地资源管理并且制定相应的法律和规章,有关的地方法规也没有修订和颁布。我国的土地利用总体布局还存在一些问题,缺少完善的调控机制,缺少前瞻性。近几年相关部门持续加强对国土资源的保护,制定了一系列的法律和政策,然而,在实践中,各部门的相关规定并不统一。

3 城乡规划建设土地资源管理策略

3.1 建立健全土地规划管理体制

建立健全的土地管理制度对保障土地资源的合理利用和城乡规划建设发展起到了很大的推动作用。因此,在当前城乡规划建设发展的时代背景下,地方政府和有关工作人员必须充分认识到提高土地管理体制的重要性,只有如此,通过完善的土地管理体制,运用执行力更高的管理体制内容,来处理城乡规划建设中出现的一

系列问题,从而使土地资源管理得到规范化,使其在被采纳使用的过程中最大程度地实现价值最大化。针对各区域的城乡规划发展需求,健全并试行用地管理体系,降低土地资源在规划使用过程中的浪费,从而保证土地资源的实用性^[4]。在当前的土地管理体制运作中,还有部分问题需要在实际工作中不断完善,而且还存在着一些制约因素,因此,有关工作人员必须根据现实状况,健全土地规划管理体制,合理地进行相应的调整,从而能够更好地适应各区域的城乡规划建设发展需求,促进城镇化发展。

3.2 制定长远发展的规范模式

在城乡规划建设发展进程中,土地资源规划管理是城乡建设发展的关键,要想城乡规划建设能够长远发展,就需要相关工作人员严格审核有关土地资源的开发使用的有关文件,认真审查城乡各项用地需求,严禁使用未经过规划的,不符合有关要求的土地资源,应当停止使用,以保证对土地资源进行科学、合理的利用,确保规划能够长远发展,保障土地资源开发所产生的经济效益。提升土地资源使用率,长远规划的发展模式既能减轻目前的土地资源紧缺状况,又能使有限的土地得到最大程度的利用,有效解决目前城市土地供求关系中的矛盾点,达到科学、合理地使用土地资源,降低城乡规划建设过程中的土地资源浪费。

3.3 加强维护与合理调控规划用地方案

要进一步提升农村土地资源的管理制度,必须制定出一套完整的城乡土地资源规划体系。城乡土地资源合理调控规划用地方案,是实施城乡土地资源管理的重要基础,是提升城乡土地资源管理水平的重要环节,因此,相关工作人员必须制定出一套科学、合理的调控规划用地方案。在制定规划建设方案时,相关工作人员应结合城市与农村的发展方向、发展现状和发展中出现的问题,有目的地进行城市用地的规划与管理。为城乡基本设施以及配套设施提供科学合理的土地资源,为城乡经济协同发展打下了坚实的基础,为城乡居民创造更加便利、高效的居住条件。对于具有丰富自然风光的城市,在规划中应充分重视生态型城市建设与土地利用之间的关系,并在此基础上提出相应的对策。在具有悠久历史、古代建筑资源的城市,规划与设计应注重对其进行保护,防止历史文化资源退化。合理调控用地方案,能够提高人民群众的居住品质,创建健康的城乡居住环境。规划城乡建设用地方案,要坚持“因地制宜”、“以地为本”的原则,注重对土地的储备,并将其与地区空间规划、经济发展相结合,制定一套完善的用地规

划制度。保证政府按照法定程序，依法获得土地，进行各类建设用地的开发，实行合理的用地配置^[5]。

3.4 设计合理的土地开发管控模式

要解决城乡规划建设，土地资源管理中出现的问题，一是要加强查处违法土地的开发利用行为，二是依法惩处。其次，要加强监管，特别是国土督察，要注意对出现的问题及时反馈，并对存在的问题作出及时的处理。对于某些违反法律的行为，要加强处罚。所以，相关工作人员在进行城乡规划建设的时候，切实保障农民的土地权益，减少城乡之间的矛盾。要严格按照相关的法律、法规，加强对违法开发建设土地的处罚。加强社会宣传，增强全民的国土资源意识。让全社会都意识到，要解决目前城乡不协调发展，保护好生存环境，建设节约集约用地，保护耕地。鉴于我国地域广阔，在城市规划与建设中，需要制定相关的技术规范，以确保城市规划与建设的合理性。针对城市与农村两级土地利用中出现的问题，如建设用地不合理、占用耕地等土地开发中出现的问题，应适时进行更新与改进。这一切都需要通过相关的技术标准加以落实和确定，以确保城市和农村的统一规划。

3.5 完善符合地方的规划标准与准则制度

城市与农村的规划建设以及土地资源管理方面在时间上、地域上都不同，造成城乡发展与现实中的规划存在一定的偏差。为此，必须制定出一套完善的城乡规划管理体系，以便更好地推动规划设计工作的落实。在实际工作中要做到符合地方规划标准以及准则制度，第一，要从全局出发，遵循城乡整体性发展格局，以城乡统筹为城乡规划建设的基础，兼顾城乡发展，以局部促整体。其次，要从经济角度来看，统筹城乡建设

是城乡规划与管理工作的中心环节，也是城乡建设发展的一个重要方面。最后相关工作人员要结合准则制度，科学合理地进行土地资源的管理利用，炸开城乡规划建设的工作。城乡规划在面对自然灾害、气候变化、城乡地理条件等诸多挑战的同时，也要兼顾城乡的防洪排涝、防震减灾等问题^[6]。为保障城市排水体系的正常运转，保障城市和农村居民的生命财产安全，提出了城乡“海绵体”的理念。在制定城乡规划时，要结合本地的历史、人文等特征，创造出有个性的城市。

结束语：土地资源管理作为城乡规划建设的一项基础性工作，对推进城乡整体建设发展具有积极推进作用。我国要达到当前的城乡规划建设阶段性目标，取得可持续发展的动力，就必须推动地方政府及有关部门根据土地资源管理问题，对其进行细化的调控，以改善土地资源使用效率，只有这样才能合理分配土地资源，使城乡规划建设整体效果得到最大程度的提升。

参考文献

- [1]庄淑娜,田秋莉.基于城乡规划建设的土地资源管理探讨[J].内蒙古煤炭经济,2022,(08):157-159.
- [2]黎瑞.基于城乡规划建设的土地资源管理探讨[J].住宅与房地产,2021,(33):69-70.
- [3]张建.基于城乡规划建设的土地资源管理分析[J].中国科学探险,2021,(04):118-120.
- [4]余强.基于城乡规划建设的土地资源管理策略探究[J].南方农机,2021,52(06):12-13.
- [5]魏伟.基于城乡规划建设的土地资源管理探讨[J].工程技术研究,2022,5(19):147-148.
- [6]梁立华,唐世斌,胡云等.基于城乡规划建设的土地资源管理探讨[J].科技创新与应用,2021,(01):188-190.