

# 试述土地利用转型与土地资源管理

谌业豪

鄄城县自然资源和规划局 山东 菏泽 274600

**摘要:**我国土地资源比较丰富,地质特点较为明显,因此土地资源管理工作不容忽略。有很多的土地资源使用价值相对偏高,但是我国是一个人口大国,较高的人口基数使得土地资源的优化利用的配置越来越关键。只有着眼于时代发展的进程,高效解决目前土地资源在利用及管理中所存在的这类问题,才能够满足我国大量人口的生产和生活需求。结合相关数据分析不难发现,在推进城镇化进程的过程中,土地资源的使用效益不够理想。有超过一半的城市土地面积主要用于工业用地,整体的土地利用管理工作出现了许多的困难及障碍。因此,我国需要始终坚持实事求是的工作理念,进一步调整及优化升级的基础上全面提升我国的综合实力,保障土地资源的合理配置。

**关键词:**土地利用转型;土地资源管理;有效措施

## 1 土地利用转型与土地资源管理的内涵

### 1.1 土地利用转型

土地利用转型,就是将我国的土地资源由之前的利用形态进行相关的改革,实现另一种土地利用形态的转型。而通过相关研究学者的不断研究和发展,对于土地利用形态进一步产生了新的拓展和改革,主要包含显性形态和隐性形态,在这两种形态的综合引导下,将促进我国土地利用转型的健康发展<sup>[1]</sup>。在土地利用过程中,部分相关部门之间会产生关于土地利用的利益冲突,从而使土地无法达到合理化的规划和利用,而通过土地利用形态的转变,在一定程度上可以缓解部门之间的相互冲突,充分发挥出土地资源的效用最大化,保证我国土地资源利用水平的不断提高。

### 1.2 土地资源管理

土地是整个人类社会生存和发展的根基,我们所有的生产生活劳动都必须依靠土地,对土地资源进行合理规划是推动我国经济社会健康发展的重要举措,也是提高土地资源利用率的必要之举。我国作为一个农业生产大国,所有的粮食种植业和畜牧业的发展都要具备良好的土地条件,再加上新的生态理念的提出,我国必须要综合各种角度分析对土地资源的合理规划,同时,对土地资源的合理管理也是政府和相关部门必要考虑的问题,只有实现了土地资源的合理规划才能更好的发展民生。

## 2 土地利用转型与土地资源管理的关系

### 2.1 土地资源管理对土地利用转型的影响

#### 2.1.1 经济手段影响

在土地资源管理中最常用的方式为地价与地租。通过对土地资源管理实行经济手段的控制,能够在一定程度上促进土地利用形态的转型,同时国家也能够通过

多种方式来实现对土地利用的税收收入。

#### 2.1.2 工程影响

在土地资源管理的过程中会使用土地政治技术以及系统工程技术等多种土地管理技术,但现阶段我国土地资源利用结构存在一定的问题,很大一部分地区的土地利用正进入转型阶段。在此过程中,通过土地资源管理相关的工程技术,能够合理地整治土地利用,从而促进土地资源转型,最终促进我国综合经济的发展。但需要注意的是,在土地利用转型时需要规划转型内容,从而确保土地利用状态,提高土地资源管理及利用<sup>[2]</sup>。

#### 2.1.3 政策影响

土地资源管理政策的颁布在很大程度上约束和限制了土地利用转型的发挥和实施,针对该情况要求地方政府及相关部门应进一步加强对土地利用转型影响的认识及分析,在根本上提高土地资源的合理利用率。

### 2.2 土地利用转型对土地资源管理的影响

因为中国的土地资源在运用于监管层面上都和发达国家之间存在有较大的差距,因此就要求我们对应的单位与部门引起足够的重视。但是也不能否认中国在其对应的知识层面上的研究工作,在日后的编制过程当中,中国的职能单位以及对应的机构要求不断的开展研究与调查工作,以此来实现我们对于其利用形式的完善与提升工作,把相关规定与形式进行不断的研究与改善工作,最终做到与我国的发展现状相符。现如今,在中国该区域的土地利用形式与手段依旧非常的落后,换一句话说就是,主动的完善并借助合理的土地资源的利用转型形式以及监管手段有着非常重要的价值与地位。但是现如今,中国的土地资源的利用以及监管工作开展的过程当中,仍然存在有大面积开垦与乱砍乱伐的情况出

现,这样一来就为我们带来了巨大的土地资源浪费,不仅如此,更是会造成我们的生态体系不平衡。针对这样的一种现状,我国借助国外先进理念以及技术的引入,全方位的落实我们的退耕还林计划,更深一步的提升土地利用的转型与土地资源的监管工作水平。

### 3 土地利用转型阶段的现状

土地资源的利用面临着转型期间的各种矛盾问题和出现的阻碍,对于管理工作来说,要高效合理的完成转型期间的各项工作指标要求,所开展的具体工作事项很多,也较为复杂,包括对现有土地资源的调研、分类并加以统计等多项工作,这其中就包括对转型期间的土地利用的发展现状进行全面细致的分析和研究。

从上个世纪开始,人类社会的各方面高速发展,人口数量猛增,城市规模迅速扩大,人们很快就发现土地资源成为了限制人类城市和乡村发展的重要因素,其多寡和合理利用率直接关系到城市和乡村经济的进一步发展,土地资源逐年减少,很多城市的土地已经成为了稀缺性资源,但是城市的发展速度和人们的发展需求促使土地资源不断被开发利用,资源进一步减少,需要依靠强有力度的土地管理的相关政策和策略才能使土地的开发利用有所节制,而值得注意的是,土地管理不是限制经济发展,而是为了经济的可持续发展来防止发生浪费土地资源的现象,而为了更好的解决目前土地资源匮乏带来的矛盾问题,土地资源的利用转型成为了当前人们热议的话题,转型的各项具体措施和实施方案也引起了管理部门人员的高度关注和重视<sup>[3]</sup>。

当前,我国城市可利用的土地资源面临着很严峻的形势,我国人口基数十分庞大,而且每年都有超过两千万的人口进入城市,城市的规模必须得到扩大才能承载如此庞大的人口生活和工作的各方面需求。城市的土地资源也因此被大规模开发利用,而其中利用的合理性以及可行性成为了管理部门需要认真思考和研究的问题,提高土地的利用率可以大大降低对土地资源的消耗,也可以防范浪费宝贵资源的现象发生,土地开发和利用的转型就是为了转变目前土地利用的模式,而土地管理的相关工作制度和管理办法也需要适时做出合理的调整和优化,如果不能处理好转型期间的各类矛盾,将不利于城市乡村的经济建设。

### 4 土地利用转型与土地资源管理中存在的问题

#### 4.1 土地利用管理不到位

目前,虽然土地作为管理已经有了一定的发展,但是从管理的形式来看,还停留在过去的处理方式,这些土地资源并没有实现宏观调控。土地资源应该从细节去

进行管理,做好土地自然的分裂,这样在城市化用地的時候,才能够提高土地资源利用效率,从源头上避免土地资源的混用。但是现在很多城市建设规划中,土地投资成本较高,城市发展一味追求速度,当地导政府辖区土地资源进行优化管理,只是追求发展的速度,在整个地块进行开发,以前并没有做好城市发展评估,这就导致到了发展的中后期,土地资源的矛盾比较尖锐,周边环境质量日益下降。这些都是由于土地利用的管理不到位并且缺乏合理的管理措施造成的,如果不重视这项工作,就会使政策存在漏中,进一步让土地资源的管理工作更加困难。相关单位在实际工作中,必须从源头上加强土地资源的管理和开发,他常对土地资源利用的审核,避免土地资源被开发过做,并且要出台环境保护的政策,加强对周边环境的保护,不断提高土地资源的修复能力。现在很多城市在正式开始规划以前都没有能够对土地资源进行有效管理的这这些土地资源严重浪费。

#### 4.2 未能正确处理土地规划和其他各类规划之间的关系

对土地资源的管理规划是一个系统整体的工作,它与谁会的各项发展关系都非常密切,但是从目前的土地资源管理现状来看明显忽视了几个问题:①土地资源的规划和管理忽视了生态发展,由于环境污染的严重性必须要划分一部分土地用于植树造林,用于净化空气保护环境,但是当前土地管理明显忽视了生态发展;②土地规划与社会经济发展没有建立正确关系<sup>[4]</sup>。农业作为我国国民经济发展的支柱性产业需要更多的土地资源,而且农业经济的发展周期较长,所以在土地资源规划管理中不能忽视了土地对经济发展的促进作用;③城市建设也是土地资源管理规划的一部分,随着我国城市化进程的加快,社会各方都过于注重城市化而忽略了其它发展,这种偏向心理间接导致城市用地过多而造成了土地资源的不合理分配。

#### 4.3 对土地资源过度开发

合理的开垦荒地,提高土地的利用率本身是一件好事,但是新形势下我国土地资源的管理利用明显存在过度开发现象。众所周知,不同地区的土地资源有不同的功能作用,比如在山间盆地退耕还林、植树造林可以有效防止水土流失,提高土地对水源的涵养能力;在长江中下游开垦土地进行农业种植可以促进社会经济发展和人类基本生活。但是有些地区对土地资源过度开垦和经常性的翻新土地,这种行为使土地的整体能力快速下降,只追求眼前的利益而忽视了对土地利用的长期经济效益和社会效益,对土地资源的开发缺乏科学性和系统

性的规划。

## 5 土地利用转型与土地资源管理的有效措施

### 5.1 规范实施土地流转制度

我国目前采取土地三权分置对农村地区的土地资源进行划分以及管理,最大程度上保证了土地的合理分配。该制度是目前我国所有土地管理政策中最不可忽视的构成部分,充分概括了我国建设用地流程。伴随着我国城市化进程的加快,农村主要劳动力开始转移到城市,加快了土地承包流转态势。今后的土地流转工作中,应学会借鉴先进经验,并结合流转工作的具体情况,开展适当程度的规模化经营。我国农业经营主体类型多样,但是从本质上而言,经营主体的目标都是一致的,因此,相关经营主体应基于农业发展的可持续原则,按照规定对土地资源进行运用,继而为我国农业的繁荣贡献出自身的力量。

### 5.2 合理评估土地资产价格

在具体的作业环节当中要求我们建立起完备的土地评估体系,这样做的根本目的就是为了确保土地税的产值稳定,并有效地避免在实际工作过程当中受到自然因素的干扰,在此我们所说的自然因素主要是包括有:气候、地貌、土质等。切实完善土地资源应用种类以及土地流转,以此来方便我们开展所种植植被的成本率,建立起科学有效的评估体系,这样一来不仅可以保证我们的经济效益,还可以有效的规避资源浪费情况的出现。针对土地资产开展科学的评定,是现如今有关单位应当注重的的问题。

### 5.3 深化土地资源管理系统整合

整合土地资源是加快土地利用方式转型,提升土地资源管理质量的前提;其直接关系着土地资源的利用管理效率,对于土地资源供能价值发挥具有积极作用。在新时期的土地利用管理背景下,开展土地资源整合方式创新,首先应树立块地整合意识,要求在土地资源整合中坚持因地制宜、区别指导原则,同时应强化政策配套与保证,为土地资源整合管理工作的开展创造良好条件。其次在土地资源整合中,还应在考虑地区整体发展的前提下,进行用地调整,尽可能的实施就地整合和原地改造,并对未建开发土地进行统一规划和报建,提升土地资源整合及管理质量<sup>[5]</sup>。

### 5.4 退耕还林与耕地保护政策

由于长期的不合理开发,我国生态环境遭到了严重的破坏,出现风沙危害和水土流失等现象,严重危害了国家生态安全,面对工业化和城镇化发展造成的耕地面积减少的现象,为了保证国家粮食安全,实现土地资源的再利用,提出了退耕还林及耕地保护政策,通过部分耕地退还林地,使我国的生态环境得到恢复,同时有利于我国经济以及用地的可持续发展,是对可持续发展战略的深入贯彻和落实;同时,退耕还林是土地利用转型的重要体现,对土地资源管理产生重要影响。

### 5.5 提高管理者的专业能力水平

管理者的专业能力是影响土地利用转型与土地资源管理工作效果的核心因素,为此相关部门应当采取相应的措施来提升管理者的专业能力水平,保证土地资源的合理利用。相关部门需要积极组织管理者参加培训活动,深化其专业知识的掌握,提高管理团队工作水平。此外,还可以定期组织管理者进行实例分析会议,探讨和分析管理工作中容易出现的问题,进一步增强管理者的工作能力。

## 结语

土地资源一直是近年来我国各方民众关注的重点问题,是建设资源节约型、环境友好型社会的重要举措。推动土地利用转型是势在必行的,但是由于我国正处于土地利用形态的转型阶段,加之各方面的技术与研究还不够成熟,因而,还需要在今后的社会发展过程之中不断改进,找寻适合我国社会主义现阶段发展状态的土地资源管理方法,才能进一步实现土地利用的转型。

## 参考文献

- [1] 韦运来. 新形势下土地资源管理与土地利用转型研究[J]. 地矿测绘, 2020, 3(2).
- [2] 冯晓鹏. 新形势下土地资源管理与土地利用转型研究[J]. 城镇建设, 2020, (2): 34.
- [3] 王平. 新形势下土地资源管理与土地利用转型研究[J]. 山东工业技术, 2019, (2): 247.
- [4] 邢环宇. 新形势下土地资源管理与土地利用转型研究[J]. 百科论坛电子杂志, 2019, (16): 109-110.
- [5] 蓝翠伟. 新形势下土地资源管理与土地利用转型初探[J]. 大科技, 2020, (24): 1-2.