

土地资源管理现状及优化措施

罗杨丽

贵州省不动产登记中心 贵州 贵阳 550004

摘要:近年来,随着我国社会经济的不断发展,城市化也加快了发展步伐,城市土地占有面积随之增大,这使城市和乡村之间的矛盾逐渐明显。从中可以看到,完善城市规划土地资源管理,做好重新规划是非常关键的作用。值得注意的是,由于城市用地面积是有限的,同时土地资源也难以再生。所以,在城市规划建设初期,就必须确定土地资源利用方向,这样才能防止建设后期发生问题。成土地资金的闲置。我们将针对土地管理中出现的问题加以研究,并给出具体的改善方法。

关键词:城市规划;土地资源;土地管理;现状;对策

引言

中国地大物博、土地资源丰富,但巨大的人口基数导致中国人均耕地占有率全球排位靠后^[1]。土地资源管理是城市建设的重要基石,关系人们的切身利益,所以,政府应该加大对土地资产的有效治理,科学进行其设计、使用、开发,合理处理滥用耕地、违规使用的现象,提高耕地资源效益,为我国经济社会建设作出贡献。

1 土地资源管理及土地资源的概述

所谓土地资源管理,即各国为保障土地的合理使用,对调节土地社会关系、保障土地制度的各项立法、经济、行政举措的综合。我国政府在监督管理耕地时,通常把权利下放在各个地区人民政府,由当地人民政府的土地管理行政部门依照现行的法律规定和条件,对全社会各种土地利用状况实施检查监督管理。土地资源,是指现已被人们所使用以及在可预测的未来还能被人们所使用的土地。土地资源指在目前的社会经济技术条件下能够供人们使用的土地资源,是一种由自然环境、大气、土地、动植物、地质和水文等诸要素所构成的天然复合体,它是人们过去生活与现在生产劳作的共同结果。所以,土地资本既具备自然性质,又具备社会性质。

2 土地资源管理研究的必要性

林业、森草、土地、自然灾害、地理信息、绿色生态等领域,都是“智慧土地”工程中所必须考虑到的具体资源管理问题内容。但从社会层面的视角来看,“智慧土地”项目同样也关系到国家在国际性或完全市场领域内的整体经济社会成长效率,包括了国内经济社会的安全稳定性、区域秩序等方面。所以,“智慧土地”建设能够通过信息化的管理方式,提高相关土地管理机构的精准性与科学性,从而通过“智慧土地”的发展与实现,获得了未来管理的更大提升空间,同时利用地方资源信息的“网

格式”管理,以实现地方经济建设和国家科技的良好发展。这一基本性的准则,同时也是“智慧土地”中,“一张图”在实施和使用的过程中,利用现代信息化技术手段,按照国家统一的土地管理规范标准,对全国各个地区内的有关土地、绿化、水资源、环保等综合性的土地信息系统加以集成管理,以便于在实现土地资源管理的前提下建立的基础的中国土地自然资源数据信息库,以为政府宏观调控,奠定了更加社会化的大数据基础^[2]。而“智慧土地”工程在中国的现代化战略建设计划中,又作为主要的参考构成内容,不但对我国的可持续发展具有着关键性的意义,而且也成为了我国社会主义经济建设进程中的重要推动力。由此发现,在当前的土地资源管理流程中,“智慧土地”项工程不仅可以利用合理的信息统计手段,体现了地理信息服务的最高价值,同时也可以有效的提高国家的土地管理效率。借助比较完善的国外信息技术方法,进行对中土地信息的整理和研究,进而达到政府控制和市场管理的综合效果,实现最初所设定的计划目标。

3 当前土地资源管理的现状及存在的问题

3.1 城市发展定位不准确,城市规划不合理

中国城市化在目前目前进入了一个高速增长时期,城市的土地资源也已经进入了市场经济体制,但是目前我国的城市体制的形成还比较晚,在法规制度方面也还不够完善。这并没有符合社会主义市场经济体制特征,并具有鲜明的滞后性和盲目性^[3]。而城市的土地资源管理是按照原有的监管办法对土地资产实施监督管理,而社会正在发展的今天,很多东西也在不断的变化,人们如果不顺应都市的发展规律而改变,就意味着土地将被淘汰。城市的用地资源要符合社会主义市场经济体制才有助于本城市的发展,可以按照自己特色做好城市规

划建设与规划。城市化的发展速度也是相当快的，县城的规模要是不能赶上城市化发展的脚步就会造成城土规模不合理，最后城市土地资源就被浪费了。

3.2 税制设计存在弊端，税收调节力度较弱

其一，在同一地区政府相同情形下的税收政策存在差别。关于在村镇与城乡之间、以及外资企业与国有企业之间的土地征税方法都存在着很大争论。其二，中国的土地征税权力一直隶属于中央政府机关。地方财政只有掌握征收土地税费的权力，在这样模式下，各地在对土地税费的处理上主动性欠缺，征税金额会相应减少，不能实现应收具收的目的。其三，缺少税收评估的专业人才。因为部分税种较难核算，且人才不足，税务机关无法作出正确的评估，在纳税过程中也没有取得预想成效。其四，征税范围狭窄。由于目前的土地使用税并不能把农村区域划入，国家机关单位、部队等又不在房地产纳税项目上，使用征收区域非常狭小。

3.3 工商产业的土地使用不合理

以中国城市规划目前的布局而言，很多用地和数据资料的分布很不合理，没有科学性。但对工商企业而言，却面临着分布不合理的情况。人民的日常生活离不开商业，其在国民经济发展中起到了巨大的影响。由于商业是人们日常生活的需要，故其大部分聚集于都市的中心地带，但工业园区受到环境和噪声污染等，多是在大中城市近郊，如果交通不方便，很容易造成产品的供给出现问题。由于很多企业会采取以快递的方式配送产品，也从一定意义上提高了运输成本。此外，由于当时很多的房地产商都购买了大量的地块，而将之搁置了起来，这样不但损害了县城的市容，也导致了土地资源的浪费，严重阻碍了城市化的发展。

3.4 耕地利用效率有限

随着中国人口数量的逐年递增，人均土地占有量也将相应减少，中国耕地资源配置问题也越来越突出，已成为影响中国经济社会发展、影响国际社会平衡的关键因素。再者，中国大规模土地闲置现象也比较多。在我国市场经济繁荣发达的大环境背景下，农产品大规模栽培和集约化经营给基层老百姓带来效益的今天，这在一定程度上降低了农民土地耕种的积极性^[4]。同时，由于大批农业青壮年劳动者选择进城打工，导致了大量土地闲置；此外，在部分地方农民集约经营意识逐渐淡漠。这些区域对农业恢复和环境保护缺少相应的关注，表现在以下几个方面：农户房屋面积达到规定标准；宅基地私自侵占农耕地；滥用了农耕地建设法。另外，由于某些农民盲目地侧重于短期利润，将农耕地以低价转包销售，造成了

农业种植规模的锐减，农村集体经济增长受限，农村民众的收入降低。

3.5 工业项目的土地资源利用率不达标

长期以来，重工业始终都是中国国民经济体系的主要支柱产业。不过，同时也由于长期以来在基层进行的不良经营活动，而导致了在中国重工业发展进程中，产生了一系列的盲目批地、违规强占用地和私自滥用资源等问题这种不良经营活动，不但导致了土地资源的过量消耗，而且导致产业结构失衡。再者，政府滥用职权侵占小农耕地，也极大的影响了广大基层农业群众的基本利益，引发了资源分配冲突，从而损害了社会的安定。同时，由于土地规划问题没有科学合理性，对农村的生产建设支持力量欠缺，造成了耕地效率偏低，农村经济社会发展空间受限，农村民众生活质量低下，最后对中国特色社会主义小康社会的建设产生了障碍。

3.6 各部门缺乏有效的沟通与协作

关于城市规划土地资源的管理应用，它所涉及的领域很多，除了土地、建设等部门以外，政府经济、财税、公安等部门也都与土地资源的管理和配置有关。唯有通过与各个部门的积极进行交流与协作，才能使得中国城市土地资源使用的更加合理，也才能带动中国城镇化进程，从而实现城市可持续发展。但就全国目前的现状而言，有关政府部门并未进行有效的协调，使得土地资源管理存在的一些难题也未能得以缓解。唯有实现各单位的高效交流和协作，方可切实提高土地资金的运用和管理水平。

4 土地资源管理有效优化策略

4.1 提高土地植被覆盖率

增加农田植物覆盖面是农田的可永续使用的关键保护手段。在中国部分地方，因为原有植物毁坏所引起的水土流失和农田荒漠化现象十分严峻。植被覆盖面越高，对土壤侵蚀的调节作用也就越强，在此基础上，人们就可以比较合理的调节林产资源、草原利用。所以，我们应该通过积极开展植树造林项目，增加资源的可循环利用价值，从经济效益和土壤涵养方面的双重考量增加农田资源的植物覆盖率。

4.2 保护耕地，控制建设用

保护基本农用地是中国土地资源管理的关键，人们必须在从此方面做好基本土地保护的立法工作，以确定基本农田保护区范围，使之不能再作为基础建设土地而无序发展。通过确定耕地保护区的等级，才能真正实质性推进科学规划耕地的发展。政府部门要加强教育与培训工作，制定针对性较强的引导政策，提高各级机关和

群众的耕地保护积极性;在培养一般公民节约土地的基本理念之后,促使其尽快作出有利于土地环境保护的自发行动,进而间接建立公民普遍意识,维护土地资源的可永续使用^[5]。政府部门要加强教育与培训工作,制定针对性较强的引导政策,提高各级机关和群众的耕地保护积极性;在培育一般公民节约土地的基本理念之后,促使其尽快作出有利于土地环境保护的自发行动,进而间接建立公民普遍意识,维护土地资源的可永续使用。

4.3 确保土地资源规划符合经济发展需求

唯有让项目建设符合经济社会的需要,才能做到可持续发展的战略目标。农村土地的科学合理开发有助于调整资源配置,提高国民经济稳定增长。相反,则会导致自然资源过度浪费,影响经济社会发展,妨碍民生保障工作。但要想进一步提高土地的整体效益,开展土地规划管理工作势在必行,只能这样,才能发挥土地资本的使用效益,确保效益最优化。有关单位应在平衡企业效益和发展战略规划的基础上,积极利用已有存量的土地资产,发掘自然资源的使用功能,以便产生出更多的效益。在土地的合理利用进程中,政府务必坚决反对商户提前圈地的行为,与此同时,强化政府对土地使用审核过程的控制能力,贯彻执行"不审批不得使用"的根本政策。

4.4 建立健全农耕地保护机制

当下,部分农耕地被作为商务用地或是工业用地,这在很大程度上导致了土地资源消耗,再加上地方可供发展的储备土地数量有限,严重制约着地方农业经济发展,为基层人民群众的集体经济收入。由此可见,建立完整的农耕地开发保护体系,具有实际意义。各基层单位都必须主动开发有使用价值的耕地资源,以最大限度的弥补对被占土地的损失,以提高资源综合利用率。

4.5 注重合理流转机制的健全

为确保农村集体建设用地的资金流转工作顺利开展,并确保资金流转过程的规范性,必须形成科学合理的资金流转管理机制,目前当地已制定了农村集体建设用地资金流转管理暂行办法,我国目前尚未制定集体建

设土地流转条例但流转问题存在的情况,则可以通过地方立法,形成集体建设土地所有权流转机制。在有关规定的基礎上明确了集体土地使用权内容,归入国家有形用地市场管理,并规定了集体建设用地的有偿、有限期转让和租赁等行为^[6]。此外,还应当确定了集体建设项目的土地使用权流转条款、范围等,在完善细则方面,可充分实行集体建设项目中土地流转管理的规范化措施。

结语

随着中国城镇化步伐的日益推进,土地资产对经济增长和社会进步的意义越来越突出。合理利用土地测量技术可以显著改善耕地使用管理水平,增强耕地资源分配决策科学性,对于促进中国的自然资源可持续开发有着意义。目前, GPS技术、遥感技术等新型信息技术也开始逐步融合到测绘领域中,为提升土地测量方法的科学性和运用效益作出巨大贡献。为保障我土地资源的合理利用,必须不断加强对土地测量科学技术的提高与革新,并增强土地测量科技人员的专业素质,增强土地资源研究的科学性、有效性,为确保我土地资源合理利用奠定基础。

参考文献

- [1]张丽君.浅析土地资源利用规划中存在的问题及对策[J].山西农经,2018,(22):32.
- [2]魏佳.新时期下土地资源管理现存问题和解决措施探讨[J].经济研究导刊,2018,(25):12-13.
- [3]周学军.浅析当前土地资源管理现存问题与应对措施[J].现代经济信息,2018,(17):344-345
- [4]辛思伽.土地税在土地资源管理中的作用及完善策略[J].住宅与房地产,2021(09):11-12.
- [5]沙晓东.土地资源管理和矿产资源的开发及保护措施[J].住宅与房地产,2021(09):247-248.
- [6]胡小娟.土地资源管理与农村建设用地合理流转[J].四川水泥,2019(3):166.