

国土空间规划背景下城镇低效土地整治研究

汪海瑞

宁夏虞衡科技有限公司 宁夏 银川 750021

摘要:在国土空间规划的背景下,城镇低效土地整治是一个重要的议题。本研究旨在探讨如何采取有效措施来提高土地利用效率,促进经济社会的可持续发展。通过对相关文献的梳理和分析,本文总结了国土空间规划背景下城镇低效土地整治的策略,包括优化国土空间规划、引导市场发展、加强土地管理、加强科技创新和人才培养以及加强自然灾害防范等方面。通过这些措施的综合实施,可以实现经济社会可持续发展的目标,促进人与自然的和谐共生。

关键词:国土;空间规划;低效土地;整治

引言:随着城市化进程的加速,城镇低效土地问题日益凸显。这些低效土地不仅影响了城市的可持续发展,也浪费了宝贵的资源。因此,在国土空间规划的背景下,如何整治和利用这些低效土地成为了一个亟待解决的问题。本文将从多个方面探讨城镇低效土地整治的策略,以期对相关领域的研究和实践提供参考和借鉴。

1 城镇低效土地的概念和特征

城镇低效土地是指在城镇区域内,由于各种原因导致土地利用效率低下、资源浪费严重、生态环境破坏较大、经济效益不明显的土地。这类土地在城市发展中具有一定的历史价值,但由于其现状与城市发展需求不符,需要通过整治提高其利用效益。城镇低效土地具有以下特征:1)土地利用效率低:城镇低效土地的利用率较低,土地资源未得到充分利用,存在大量的闲置、空闲和废弃土地。2)资源浪费严重:城镇低效土地中存在大量的资源浪费现象,如土地资源的过度开发、水资源的浪费等^[1]。3)生态环境破坏较大:城镇低效土地的开发过程中,往往伴随着生态环境的破坏,如水土流失、植被破坏等。4)经济效益不明显:城镇低效土地的开发利用往往不能带来明显的经济效益,甚至可能导致负效益。

1.1 城镇低效土地的类型

城镇低效土地主要包括以下几种类型:1)闲置土地:指长期未进行有效利用,处于空闲状态的土地。这类土地可能因为规划调整、项目暂停等原因而暂时无法利用。2)空置土地:指已经开发建设完成,但长时间未投入使用的土地。这类土地可能因为市场需求不足、投资方资金链断裂等原因而无法投入使用。3)废弃土地:指曾经进行过生产、生活等活动,但现在已经无法继续使用的土地。这类土地可能因为环境污染、设施老化等原因而无法继续使用。4)低效用地:指虽然进行了一定程度的开发利用,但其土地利用效率较低、资源浪费严

重、生态环境破坏较大的土地。这类土地可能因为规划不合理、管理不善等原因而导致其利用效益不高。

1.2 城镇低效土地的影响

城镇低效土地对城市发展产生了一定的负面影响,主要表现在以下几个方面:1)资源浪费:城镇低效土地的存在导致了土地资源的大量浪费,加剧了城市用地紧张的状况。2)生态环境破坏:城镇低效土地的开发过程中,往往伴随着生态环境的破坏,如水土流失、植被破坏等。3)经济效益降低:城镇低效土地的开发利用往往不能带来明显的经济效益,甚至可能导致负效益。4)社会问题:城镇低效土地的存在可能导致一系列社会问题,如失地农民的安置、社会治安问题等。

2 城镇低效土地的形成原因

首先,规划不合理。城市规划是土地利用的基础,合理的规划能够提高土地利用效率,促进城市的可持续发展。然而,在现实中,由于种种原因,如规划范围过大、布局不合理、功能定位不明确等,都可能导致部分土地无法得到有效利用。例如,一些城市在发展过程中,为了追求规模的扩张,将大量的农田、绿地等非建设用地纳入城市规划范围,导致这些土地长期处于闲置状态。此外,规划布局不合理也会导致土地利用效率低下。在一些城市中,工业区、商业区和居住区的布局不合理,导致交通拥堵、环境污染等问题,从而影响到土地的有效利用。因此,加强城市规划的合理性和科学性,是提高土地利用效率的关键。其次,市场因素。市场经济体制下,土地资源的供求关系对土地利用产生重要影响。市场需求不足、产业结构调整等因素都可能导致部分土地无法得到有效利用。例如,随着经济的发展和产业结构的调整,一些传统的产业逐渐被淘汰,导致原有的工业用地无法得到充分利用。此外,房地产市场的波动也会影响土地利用。在房地产市场低迷时期,开

发商可能会减少开发投资,导致部分土地长期处于闲置状态。因此,加强市场调控,引导资金向有利于城市可持续发展的领域投入,是解决城镇低效土地问题的重要途径。再次,管理不善。土地使用权转让不规范、监管不到位等都可能部分土地长期处于低效利用状态。例如,一些地方相关部门为了追求政绩和财政收入,将大量土地低价出让给开发商,导致土地资源的浪费和滥用。此外,土地使用权的转让过程中,监管不力也可能导致土地资源的浪费。一些企业和个人在购买土地使用权后,可能因为资金链断裂、项目暂停等原因,导致土地长期闲置。因此,加强土地使用权的管理和监管,规范土地使用权的转让行为,是提高土地利用效率的重要措施。最后,自然因素也可能导致城镇低效土地的产生。地质灾害、洪水等自然灾害都可能对土地资源造成破坏,从而导致部分土地无法得到有效利用。例如,近年来,全球气候变暖导致的极端天气事件频发,给许多城市的发展和土地利用带来了很大压力。一些城市在发展过程中,未能充分考虑到自然环境因素,导致部分土地资源受到破坏,无法得到有效利用。因此,加强自然灾害的防范和应对能力,合理评估和规避自然风险,是提高土地利用效率的重要保障。

3 国土空间规划背景下城镇低效土地整治的策略

3.1 优化国土空间规划

首先,明确国土空间规划的目标和原则。国土空间规划是为了实现国家的战略目标,对国土资源进行合理配置和利用,促进经济、社会和环境的协调发展。在规划过程中,应遵循科学性、前瞻性、可持续性和公平性的原则,确保规划的有效性和可操作性。这些原则的贯彻将有助于实现国土空间的高效利用和综合开发,为城镇低效土地整治提供有力的指导。其次,深入研究城市土地利用。在制定国土空间规划时,需要详细了解城市的土地利用现状,包括各类用地的规模、分布、利用效率和开发潜力等情况。通过对土地利用现状的评估和预测,我们可以制定更加科学合理的土地利用规划方案,提高土地利用效率,减少低效土地的产生。这一过程需要借助先进的GIS技术、遥感技术等手段,对土地利用数据进行采集、分析和处理,以实现精细化、标准化的土地利用管理^[2]。再次,优化城市功能布局 and 产业结构。在国土空间规划中,应注重城市功能布局的合理性和产业结构的高级化。通过调整城市功能布局,可以避免用地功能重叠和浪费现象,提高土地利用效率。同时,应鼓励产业升级和转型,减少对低效土地的需求,推动经济发展和环境保护的协调发展。最后,需要加强监管力

度。在优化国土空间规划的过程中,鼓励和支持有利于提高土地利用效率、促进城市可持续发展的行为和措施。同时,应加强对国土空间规划的监管力度,确保规划的有效实施和执行。对于违规使用土地的行为,应进行严厉打击,维护国土资源的安全和稳定。

3.2 引导市场发展

首先,应该认识到市场在土地资源配置中的决定性作用。在国土空间规划的背景下,通过引导市场发展,可以有效地促进城镇低效土地的整治和利用。市场机制的引入,可以激励企业和个人更加高效地利用土地资源,减少浪费和滥用现象。其次,加强产业结构的调整和优化。随着经济的发展和产业结构的转型,一些传统产业逐渐被淘汰,导致原有的工业用地被闲置。通过引导市场发展,鼓励企业进行技术创新和产业升级,可以推动这些传统产业的转型和升级,提高土地利用效率。同时,对于新兴产业和高科技产业的用地需求,应给予优先保障,以促进经济的可持续发展。再次,通过土地使用权转让机制来引导市场发展。在土地使用权转让过程中,应建立公开、透明、规范的交易市场,确保土地资源的合理配置。对于低效土地的整治和利用,可以通过招标、拍卖等方式进行转让,引入市场竞争机制,以实现土地资源的最大化利用。同时,应加强对土地使用权转让的监管力度,防止土地资源的浪费和滥用。最后,加强宣传和教育力度,提高公众对土地资源保护和利用的认识和意识。通过媒体宣传、社区活动等方式,普及国土空间规划的知识 and 理念,增强公众对土地资源重要性的认识。

3.3 加强土地管理

首先,加强对土地资源的调查和评估。对于城镇低效土地,应进行详细的调查和评估,了解其地理位置、面积、性质、利用现状等情况。通过进行详细的土地调查,可以获得准确的基础数据和信息,为后续的土地整治和利用提供重要参考。同时,通过对土地资源的评估,可以确定其潜在价值和开发潜力,为后续的土地整治和利用提供科学依据。其次,应建立完善的土地审批制度。对于涉及低效土地整治的项目,应进行严格的审批,确保其符合国土空间规划的要求 and 政策法规。在审批过程中,应充分考虑项目的可行性、环保性、社会效益等因素,综合评估其对国土空间的影响,防止不合理的开发和利用。通过建立完善的土地审批制度,可以有效地把关土地利用的合理性和合法性,避免不合规的开发和利用。再次,加强土地使用监管。对于已经审批通过的项目,应加强对其建设和使用过程的监管。通过定

期检查、巡查等方式,确保项目按照审批要求进行建设和使用。对于违规行为,应进行相应的处罚和纠正,以维护国土空间的秩序和安全。通过加强土地使用监管,可以有效地防止土地资源的浪费和滥用,促进土地资源的合理利用和高效开发^[3]。最后,建立土地动态管理系统。通过利用现代信息技术手段,对国土空间进行实时监测和管理。通过遥感技术、GIS技术等手段,可以实现对土地利用的动态监测和数据分析,为决策提供科学依据。同时,通过土地动态管理系统,可以及时发现和解决土地资源利用中存在的问题,提高土地整治的效率和效果。

3.4 加强自然灾害防范

为了提高土地利用效率,促进经济社会的可持续发展,我们需要采取一系列措施来加强自然灾害防范。首先,加强对地质环境的监测和评估。地质环境对土地利用有着重要的影响,为了了解当地的地质条件、气候变化等因素对土地利用的影响,我们需要借助先进的科技手段,加强对地质环境的监测和评估。通过对地质环境的监测和评估,我们可以更好地掌握当地的地质情况,预测未来可能发生的自然灾害,并制定相应的应对措施。这样可以有效地减少自然灾害对土地利用的影响,提高土地利用效率。其次,加强基础设施建设。基础设施是保障人类社会正常运转的重要条件之一,包括水利设施、交通设施等。加强基础设施建设可以提高土地的抗灾能力,减少自然灾害对土地利用的影响。例如,加强水利设施建设可以防止洪水等自然灾害对土地的破坏,加强交通设施建设可以提高土地的交通可达性,减少自然灾害对人员和物资运输的影响。在加强基础设施建设的过程中,我们还需要注重环保和可持续发展,确

保设施的建设和使用与环境相协调。此外,加强生态保护。以减少人类活动对自然环境的不利影响。这包括保护森林、草地、湿地等自然资源,以及减少环境污染和生态破坏等。通过保护生态环境,我们可以提高土地的生态环境质量,增强其自然灾害的抵御能力。最后,利用更多的科技手段来预防自然灾害。可以利用大数据技术来进行灾害预警和决策支持等。同时,我们还可以积极开展国际合作,借鉴其他国家和地区在自然灾害预防方面的成功经验和做法,不断提高我们的防灾减灾能力和水平。只有通过加强对地质环境的监测和评估、加强基础设施建设、加强生态保护、加强对公众的教育和宣传等多方面的努力,才能实现经济社会可持续发展的目标,促进人与自然的和谐共生。

结语:总之,在国土空间规划的背景下,通过对城镇低效土地整治的策略进行研究,提出了一系列措施来提高土地利用效率,促进经济社会的可持续发展,同时也加强了自然灾害的防范。这些措施包括优化国土空间规划、引导市场发展、加强土地管理、加强科技创新和人才培养以及加强自然灾害防范等。通过这些措施的综合实施,可以实现经济社会可持续发展的目标,促进人与自然的和谐共生。

参考文献

- [1]李华,王涛.国土空间规划背景下城镇低效土地整治研究[J].中国土地科学,2020,34(6):8-14.
- [2]张宁,陈英.国土空间规划背景下城镇低效土地整治策略研究[J].地域研究与开发,2021,40(1):121-126.
- [3]王丽娜,张金萍.国土空间规划背景下城镇低效土地整治效益评价[J].中国土地科学,2022,36(2):18-24.