

某市土地利用管理优化研究

索演慧¹ 孙先锋¹ 王 华² 汪晓艳¹

1. 武汉愿景土地咨询有限公司 湖北 武汉 430000

2. 湖北省测绘成果档案馆 湖北 武汉 430000

摘 要：随着城市化的发展市区土地用地愈发紧张，合理规划城市用地，对城市的发展非常关键。文章首先分析了土地利用管理的城市化发展背景及其存在的问题，然后以某市为例提出相应的优化策略。包括土地利用总体规划、空间管控与保护、土地利用权市场化、土地节约集约利用、生态环境保护、法律法规和政策支持、公众参与与信息公开在内的七大优化策略。研究发现对土地利用管理的优化能够提升市区土地利用效率，并且对其他城市的土地利用管理具有重要的借鉴意义。

关键词：土地利用；土地管理；管理优化；城市化

土地作为一种不可再生的资源是城市发展的重要基础。然而，随着城市化进程的加快，土地资源的紧缺问题日益凸显土地利用管理面临诸多挑战。某市作为快速发展的城市，在土地利用管理中存在着很多问题。为了解决土地利用和管理问题，文章探讨了优化土地利用管理的策略，希望为实现土地资源的可持续利用提供理论支持和实践指导。

1 土地利用管理的背景及存在的问题

随着城市化进程的加速，城市人口不断增长对土地资源的需求也日益增加。城市化的发展带来了显著的经济和社会效益，但同时也造成了土地资源的紧张，给土地管理带来了一定的挑战。为了满足城市居民的生活和工作需求以及城市发展的需求，市区必须不断扩大地域范围，这导致了对土地资源的过度开发。特别是在一些经济发达、人口密集的地区，土地资源已经成为制约城市进一步发展的关键因素。因此，优化城市土地利用管理提高土地利用效率，成为当前城市化进程中亟待解决的问题。

在城市化快速发展的背景下土地资源的紧张状况日益凸显，而土地缺乏总体规划的问题也愈发严重^[1]。如用地浪费问题严重，由于缺乏科学的土地规划一些城市在扩张过程中出现了大量低效用地和闲置土地。这些土地往往被随意占用，没有得到有效利用造成了土地资源的极大浪费。同时，一些城市过于追求规模扩张，忽视了内部用地的挖潜，也进一步加剧了土地浪费的问题。再如用地混乱问题频发，在缺乏总体规划的情况下，城市土地利用呈现出混乱无序的状态。不同功能区的划分不明确，居住区、工业区和商业区等相互混杂，不仅影响了城市的整体形象和居民的生活质量也给城市管理带来

了极大的不便。此外，一些城市在发展过程中忽视了生态环境的保护，导致城市绿化不足、环境污染严重等问题。也有部分城市在土地上存在违规审批，不符合流程的情况。

2 土地利用管理优化举措

2.1 总体规划土地利用

加强土地的总体规划有助于提升土地利用效率，促进城市的可持续发展，通过科学规划可以促进城市经济、社会和环境的和谐发展。在土地总体规划方面，要明确土地利用的发展方向坚持政策导向与市场需求相结合。在制定土地利用规划时应充分考虑国家及地方政策导向紧密结合市场需求，确保土地利用方向与经济社会发展目标相一致。明确规划应秉承可持续发展的原则，注重生态环境保护和资源节约利用避免过度开发，导致资源浪费。在制定土地利用规划时，既要考虑城市的长期发展愿景也要兼顾当前的实际需求，确保规划的合理性。

在土地总体规划时要合理规划各类用地范围。在住宅用地规划上根据人口增长趋势和居民住房需求，合理规划住宅用地确保住房供应与需求相匹配，同时注重配套设施的完善。在商业与工业用地规划上依据城市发展战略和产业结构调整方向，科学划定商业区和工业区，避免用地冲突优化资源配置。增加城市绿地面积提升市民生活品质，规划足够的休闲空间，如公园、广场等以满足市民日常休闲娱乐需求。在土地总体规划时要注重优化城市用地布局结构，明确功能分区。通过合理的功能分区将不同用途的土地进行明确划分，减少不同功能区域间的相互干扰，提高城市运行效率^[2]。结合城市交通状况优化道路网络布局，提高交通可达性降低交通拥堵，从而提升城市整体运行效率。在符合城市整体规

划的前提下,探索混合用地模式,如商住混合、文教混合等以提高土地利用的多样性和灵活性。

2.2 管控和保护城市用地空间

制定科学合理的土地利用规划,严格控制建设用地范围避免无序扩张。规划应综合考虑城市发展战略、人口增长趋势、产业发展需求等因素,确保建设用地的合理布局。对于新增建设用地应建立严格的审批制度。在审批过程中要综合考虑项目的必要性、土地资源的稀缺性以及环境影响等因素。推行“存量换增量”的政策,即鼓励通过优化现有建设用地布局、提高土地利用效率等方式来减少新增建设用地的需求。

依据土地利用总体规划和农业发展规划划定基本农田保护区。保护区内严格限制非农业建设活动,确保基本农田的数量稳定。投入资金加强农田基础设施建设,如灌溉设施、排水设施等提高农田的抗灾能力。推广先进的农业技术和管理模式,提升农田的可持续利用能力。对于因保护基本农田而受到限制的地区应给予一定的经济补偿,以激发农户保护农田的积极性促进农田资源的可持续利用。通过宣传教育提高公众对农田保护重要性的认识,如利用媒体、宣传册、培训课程等多种形式进行宣传,增强全社会的农田保护意识。这种方式有助于合理利用土地资源、促进城市可持续发展,为市民创造更加宜居的生活环境。

2.3 土地使用权市场化

首先,加强土地使用权的市场化。构建一个公开、透明、高效的土地使用权交易平台,确保所有交易信息能够实时更新并公开,降低信息不对称性提高市场的公平性和透明度。通过拍卖、竞价等方式出让土地使用权,确保土地资源以更合理的价格流转至最能发挥其价值的使用者手中,以体现土地资源的真实价值避免权力寻租和腐败现象^[3]。制定详细的市场交易规则明确交易双方的权利和义务,保障交易的顺利进行。同时,加强市场监管严厉打击违规行为维护市场秩序。

其次,引导土地向经济效益高、资源消耗低、绿色环保无污染的方向发展。制定优惠政策鼓励绿色发展,出台一系列优惠政策包括税收减免、财政补贴等,鼓励企业和个人等土地主体将土地用于经济效益高、资源消耗低、绿色环保无污染的项目。在土地出让前严格进行环保评估,确保项目符合环保要求。在使用过程中也要加强监管,确保土地使用者遵守环保法规减少对环境的污染和破坏。积极推广绿色建筑材料、节能技术和可再生能源等,降低土地利用过程中的资源消耗和环境污染。同时,加强宣传教育提高公众对绿色环保的认识和

参与度。通过建立科学的土地利用效率评价体系,定期对土地利用情况进行评估对低效利用的土地进行整改或收回,重新进行市场化配置。

2.4 加强土地集约化利用

在土地集约化利用中加强对老旧小区的改造。老旧小区作为城市化发展的痕迹,为城市化发展做出了突出贡献,但是随着城市化进程和现代化理念的发展,老旧小区存在土地利用效率低下、基础设施陈旧等问题。因此,加快老旧小区改造提高土地利用效率,对于城市的可持续发展具有重要意义。政府要对老旧小区进行全面的评估,了解其土地利用现状、居民需求等。在此基础上制定科学的改造规划,明确改造目标、步骤和措施。规划要注重提高土地利用效率,合理布局各类设施确保改造后的老旧小区既美观又实用。鼓励在老旧小区中实行土地混合利用模式,将住宅、商业、文化等功能有机融合,以提高土地利用效率丰富小区的功能提升居民的生活质量。在符合安全和规划要求的前提下对老旧小区进行立体开发,如建设地下停车场、屋顶绿化等,在有限的土地上实现更多的功能,进一步提高土地利用效率。

在土地集约化利用中加强对工业区的改造。随着产业结构的调整和城市化的推进,传统工业区面临着转型升级的压力。通过加快工业区改造实现土地集约化利用,有助于推动产业升级。对传统工业区进行全面的评估,明确产业升级的方向。在此基础上引导企业向高新技术产业、绿色产业等方向转型,提高土地利用的经济效益和环境效益。通过合理规划工业区的空间布局,实现土地的集约化利用。例如,建设多层厂房、共享设施等,提高土地的垂直利用效率;优化道路、管线等基础设施布局,减少不必要的土地占用^[4]。政府应出台相关政策,鼓励工业区的改造和土地集约化利用。例如,提供税收优惠、资金扶持等措施引导企业积极参与改造工作。

2.5 注重生态环境保护

生态环境关乎城市可持续发展、市民生活质量和城市形象,土地利用管理中需强化生态用地保护。湿地保护方面,完善法律法规明确其生态价值,划定保护区并严控开发,加强监测与生态评估,开展修复项目恢复功能。林地保护上,严格执行砍伐限额制度防过度砍伐,推广抚育更新技术提升森林质量,加强防火与病虫害防治。

城市土地利用管理要注重绿化建设。公园绿化上,增加城市公园数量,尤其是大型综合性公园,融入生态理念,采用本地植物、设置雨水收集系统,并加强管理。道路绿化方面,在道路两侧种行道树和灌木形成绿色走廊,交通节点和重要路段设花坛提升景观,定期养

护保证效果。小区绿化中,鼓励小区改造,增加绿地面积和植被覆盖率,提供绿化指导,开展宣传活动,提高居民环保和绿化参与积极性。

2.6 健全法律法规

首先,完善土地利用管理立法。细化国家土地管理法规,制定契合地方特色的实施细则,明确土地利用要求、流程与权限划分,贴合地方实际。以立法确立土地利用规划权威性,保障活动依规进行,规定规划修订程序与公众参与机制。明确土地权益保护措施,防政府或市场行为致权益受损,并设立有效纠纷解决机制,提供法律救济。

其次,加强对土地利用、审批、拍卖的监管机制。通过立法规范土地利用的审批程序,明确审批标准和时限减少人为干预。审批过程公开透明,接受社会监督确保审批结果的公正性。建立完善的土地拍卖制度,通过法律法规明确拍卖的流程防止暗箱操作和不当利益输送^[5]。加强对拍卖过程的监督,确保拍卖的公开、公平、公正。对于违反土地利用管理法律法规的行为设立严格的惩罚措施,包括罚款、吊销执照,甚至追究刑事责任等。通过加大违法成本,来遏制非法占用、转让、破坏土地等行为。土地管理部门应与其他相关部门(如城建、环保、城管等)建立联动机制,共同打击违法用地行为。通过信息共享、联合执法等方式,提高土地利用管理的效率。

2.7 公众参与信息公开

建立公众参与制度化渠道,如设公众咨询委员会、听证会或在线平台,并举办讲座、发布资料提高公众对土地利用规划认知,确保意见及时回应,形成良性互动。搭建信息公开平台,用可视化工具发布数据,设举

报机制并保护举报人。强化公众参与能力,通过教育、宣传、奖励鼓励参与。完善法规政策,明确公众参与权利,制定信息公开制度,严格查处违规行为,维护参与正当性。

结论

土地利用总体规划的制定有助于明确城市发展的方向和重点区域;加强空间管控,能够有效避免无序扩展和生态环境的进一步恶化;土地使用权市场化改革提升了土地资源配置的效率;土地节约集约利用策略,促进了城市更新和旧区改造提高了土地的利用效率;生态环境保护措施的加强,能够实现经济发展与生态环境保护的协调发展;完善的法律法规,为土地利用管理提供了制度保障;公众参与与信息公开机制的建立,增强了决策的透明度和公正性。

参考文献

- [1]张炜.城市更新中土地利用管理存在的问题及对策[J].住宅与房地产,2023,(15):86-88.
- [2]李诚威.浅谈城市土地管理中土地利用规划的作用及其措施[J].低碳世界,2023,13(05):127-129.DOI:10.16844/j.cnki.cn10-1007/tk.2023.05.019.
- [3]许建忠,张伟中,刘小飞.城市土地资源管理中土地利用规划的作用及对策探讨[J].科技资讯,2022,20(22):108-111.DOI:10.16661/j.cnki.1672-3791.2204-5042-2998.
- [4]麦梓亮.城市土地公共管理经济原因研究[J].农村经济与科技,2021,32(22):190-192.
- [5]谢剑夫.论城市规划与城市土地资源的利用[J].农家参谋,2017,(14):230.