

城市规划中的城市扩张与土地资源管理

张 彧

鞍山市城乡规划设计研究院有限公司 辽宁 鞍山 114000

摘 要：随着全球城市化进程的加速，城市扩张成为推动经济社会发展的重要动力。然而，这一进程也带来了土地资源紧张、生态环境破坏等一系列问题。本文旨在探讨城市规划中城市扩张与土地资源管理的关系，分析当前城市扩张中存在的问题，并提出有效的土地资源管理策略，以实现城市的可持续发展。

关键词：城市规划；城市扩张；资源管理

引言

城市扩张是城市化进程的必然产物，它促进了人口的集中、经济的发展和社会的进步。然而，随着城市规模的不断扩大，土地资源的有限性日益凸显，如何合理、高效地利用和管理土地资源成为城市规划面临的重要挑战。本文将从城市扩张与土地资源管理的现状出发，深入剖析两者之间的关系，并提出针对性的管理策略。

1 城市扩张与土地资源管理的现状

1.1 城市扩张的动因及影响

城市扩张，作为城市化进程中的显著现象，其背后的动因复杂多样，主要包括经济增长、人口增长、政策推动以及技术进步等多个方面。经济增长是推动城市扩张的首要因素。随着经济的快速发展，城市作为经济活动的主要载体，对土地、资本、劳动力等生产要素的需求急剧增加。为了容纳更多的产业活动，城市不得不向外扩张，以提供更多的发展空间。人口增长也是城市扩张的重要驱动力。随着人口的自然增长和迁移，城市人口规模不断扩大，对住房、交通、公共服务等设施的需求也随之增加，进而推动了城市的扩张。政策推动在城市扩张中同样起着关键作用。政府为了促进经济发展、改善民生，往往会出台一系列鼓励城市扩张的政策，如提供土地优惠、税收优惠等，从而加速了城市的扩张进程。然而，城市扩张也带来了一系列问题。首先，土地资源浪费问题日益突出。由于缺乏有效的规划和管理，城市扩张往往伴随着大量的土地闲置和低效利用，造成了土地资源的极大浪费。其次，生态环境破坏问题也不容忽视。城市扩张过程中，原有的生态系统被破坏，生物多样性减少，水质、空气质量等环境质量指标下降，对人们的健康和生活质量造成了严重影响。最后，社会矛盾加剧也是城市扩张带来的一个严重问题^[1]。土地资源的分配和管理不公平、不透明，容易引发社会矛盾和不满情绪，甚至可能导致社会不稳定。

1.2 土地资源管理的现状

当前，土地资源管理呈现出一系列显著特征。首先，随着城市化进程的加速，为确保生态空间、农业空间以及土地资源的有限性反向限制了城市扩张。其次，在土地利用方面，由于多种历史与现实因素的交织，如规划滞后、城市野蛮扩张、管理不到位等，导致部分城市存在土地闲置和低效利用的情况。这些土地未能充分发挥其潜在价值，对土地资源的整体利用效率产生了负面影响。此外，土地资源的分配与管理也面临着一定的挑战。在某些地区，土地资源的分配过程缺乏足够的公平性和透明度，这不仅影响了土地资源的合理配置，还可能引发社会的不满情绪。同时，土地资源管理领域的法律法规体系及监管机制尚待进一步完善，以适应新时代土地资源管理的需求。

2 城市扩张与土地资源管理的问题分析

2.1 土地资源浪费

城市扩张过程中，土地资源浪费是一个普遍且严重的问题，其根源在于缺乏有效的规划和管理机制。过度开发和盲目扩张是土地资源浪费的两种主要内在成因。过度开发往往源于对短期经济利益的追求。开发者在缺乏长远规划的情况下，大量占用土地资源进行高强度开发，导致土地被过度利用，甚至出现了“建设性破坏”。这种开发模式不仅消耗了大量的土地资源，还因为缺乏科学的规划，使得土地的使用效率低下，许多项目在完成后因市场需求不足或配套设施不完善而长期空置，造成了土地资源的极大浪费。盲目扩张则表现为城市边界的无序蔓延。一些城市在扩张过程中，缺乏明确的发展目标和规划，只是盲目地向外扩张，占用了大量的土地资源。这些新扩张的区域往往因为缺乏基本的公共服务设施和市政基础设施，导致项目落地难、难以吸引投资、土地的使用效率低下，甚至出现了“空城”、“鬼城”现象，即大量新建住宅和商业设施空置无人居住。

住或经营,进一步加剧了土地资源的浪费。

2.2 生态环境破坏

城市扩张往往伴随着生态环境的破坏,这对城市的可持续发展和居民的生活质量构成了严重威胁。随着城市边界的不断扩张,原有的生态系统被破坏,生物多样性减少,环境质量下降,具体表现在以下几个方面:首先,城市扩张导致自然生态系统被切割和破坏。为了建设新的城区或道路,往往需要砍伐树木、填埋湿地、改变地形等,这些活动都会破坏原有的生态系统,导致生物栖息地的丧失和生物多样性的减少。其次,城市扩张过程中产生的环境污染日益严重。随着城市规模的扩大,交通拥堵、工业排放、生活污水和垃圾等问题日益突出,这些污染物不仅影响了城市的环境质量,还可能对地下水、土壤等造成长期污染,甚至引发更广泛的环境问题,如酸雨、温室效应等^[2]。最后,生态环境破坏还对城市的生态环境质量和人们的健康造成了直接影响。空气污染、水污染、噪音污染等环境问题不仅降低了城市的生活质量,还可能引发各种疾病,如呼吸系统疾病、心血管疾病等,对人们的健康构成严重威胁。

2.3 社会矛盾加剧

城市扩张过程中的土地资源分配和管理问题容易引发社会矛盾,这是城市扩张带来的另一个严重后果。首先,土地征收和拆迁过程中的不公平现象是引发社会矛盾的主要原因之一。在一些城市扩张过程中,政府为了获取土地,往往需要对原有土地进行征收和拆迁。然而,由于征收和拆迁过程中的补偿标准不合理、程序不透明等问题,导致许多被征收和拆迁的居民感到不满和愤怒,进而引发社会矛盾和冲突。其次,土地资源的私下交易也是引发社会矛盾的一个重要因素。在城市扩张过程中,一些开发者或投机者为了获取更多的土地资源,往往通过私下交易的方式获取土地。这些交易往往存在不公平、不合法的问题,如低价收购、非法转让等,导致土地资源的分配不公,进一步加剧了社会矛盾。此外,城市扩张过程中的土地资源分配不均也是引发社会矛盾的一个重要原因。一些地区或群体因为地理位置、经济条件等原因,无法获取到足够的土地资源,而另一些地区或群体则因为拥有更多的资源和权力,能够获取到更多的土地资源。这种分配不均的现象不仅加剧了社会的不公平感,还可能引发更深层次的社会矛盾和冲突。

3 土地资源管理策略

3.1 加强土地规划与管理

在城市化进程日益加速的今天,土地资源的合理规划与管理显得尤为重要。政府作为土地资源的主要管理

者,必须承担起制定科学合理土地利用规划的重任,以确保土地资源的合理配置与高效利用。这一规划不仅要明确城市扩张的具体方向、规模和时序安排,更要充分考虑经济、社会、环境等多方面因素,实现土地资源的可持续发展。为了制定出既符合当前发展需求又兼顾长远利益的土地利用规划,政府需进行深入调研,收集并分析大量数据,包括人口增长趋势、经济发展状况、环境承载能力等。在此基础上,规划应具有一定的弹性和适应性,能够灵活应对未来可能出现的经济波动、人口迁移等挑战,确保土地资源的利用始终保持在合理范围内。在土地市场监管方面,政府应建立健全的监管机制,确保土地市场的秩序和公平。这包括加强对土地交易、开发、利用等各个环节的严格监督,制定和执行相关法律法规,规范土地资源的分配和管理流程。对于违法违规用地行为,政府应坚决予以打击,维护土地市场的健康稳定发展。同时,政府还应加强对土地市场的监测和分析,及时掌握市场动态,为制定和调整土地政策提供科学依据。此外,政府还应充分利用现代科技手段,加强土地资源管理的信息化建设。通过建立土地资源数据库、地理信息系统等,实现土地资源的动态监测和精准管理。这不仅有助于及时发现和解决土地资源利用中的问题,还能提高管理决策的科学性和准确性。例如,通过遥感技术监测土地利用变化,通过大数据分析预测土地需求趋势,为政府制定土地政策提供有力支持。

3.2 提高土地资源利用效率

提高土地资源利用效率是缓解土地资源紧张状况、实现可持续发展的重要途径。政府应积极推动城市空间的优化和土地资源的集约利用,鼓励和支持节地型、紧凑型城市发展模式。为实现这一目标,政府可以制定一系列激励政策,引导企业和个人采用节地技术和方法。例如,提供税收优惠、资金补贴等,鼓励企业在建设过程中采用高效节能的建筑设计 and 材料,提高建筑密度和容积率,减少土地浪费。同时,政府还应加强对闲置和低效利用土地的梳理、整治和开发工作,通过重新规划、改造升级等方式,激活这些土地的潜力,提高土地利用效率。在城市规划和建设中,政府应注重合理布局城市功能区域,实现土地资源的优化配置。通过科学规划商业区、居住区、工业区等不同功能区域,减少土地浪费,提高土地资源的整体利用效率。此外,政府还应加强对绿地、公园等公共空间的规划和管理,确保这些空间既能满足市民的休闲需求,又能实现土地资源的有效利用^[3]。通过打造绿色生态城市,提升城市品质,吸引更多人才和投资,进一步推动城市可持续发展。为提高

土地资源利用效率,政府还应加强宣传教育,提高公众对土地资源有限性和重要性的认识。通过举办讲座、展览、研讨会等活动,普及土地资源管理知识,引导公众形成节约用地、合理用地的良好风尚。同时,政府还可以利用媒体平台,发布土地资源利用情况报告,让公众了解土地资源利用的现状和问题,激发公众参与土地资源管理的积极性。此外,政府还可以鼓励公众参与土地资源管理的决策过程,通过公开征集意见、举办听证会等方式,收集公众对土地政策、规划等方面的意见和建议。这不仅有助于增强公众对土地政策的理解和支持,还能提高土地政策制定的科学性和民主性。

3.3 加强生态环境保护

在城市扩张的浪潮中,加强生态环境保护显得尤为迫切。政府需将生态保护理念融入城市发展的每一个环节,确保城市扩张与生态环境保护相协调。政府应出台一系列严格的环保政策和措施,为城市扩张设定明确的生态红线。这些政策应涵盖土地利用、水资源保护、空气质量维护、生物多样性保护等多个方面,确保在城市扩张过程中,生态环境的底线不被突破。对于已经受到破坏的生态环境,政府应积极推动生态恢复工作。通过植树造林、湿地修复、水土保持等措施,逐步恢复受损的生态系统,提高城市的生态承载力。绿色城市建设和低碳发展是加强生态环境保护的重要途径。政府应鼓励采用绿色建筑技术和材料,降低建筑能耗和碳排放。同时,推动城市公共交通和绿色出行方式的发展,减少私家车的使用,从而降低交通排放对环境的污染。此外,政府还应加强环境教育和宣传,提高公众对生态环境保护的认识和参与度。通过举办环保主题活动、开展环保知识普及等方式,引导公众形成绿色生活方式,共同参与生态环境保护。

3.4 完善土地政策与法规

完善土地政策与法规是确保土地资源管理问题得到有效解决的根本保障。政府应加强对土地政策与法规的研究和制定工作,确保土地资源的分配和管理更加公平、公正、公开。政府应定期对现有土地政策与法规进

行评估和修订,以适应城市发展和土地资源管理的新形势。在修订过程中,应充分听取专家意见和公众诉求,确保政策与法规的科学性和民主性。为打击土地违法行为,政府应建立健全的监管和惩处机制^[4]。通过加强土地执法力度、提高违法成本等方式,有效遏制土地违法现象的发生。同时,对于已经发生的违法行为,应依法进行严肃处理,维护土地市场的秩序和稳定。此外,政府还应加强土地政策与法规的宣传和普及工作。通过举办讲座、培训、发放宣传资料等方式,提高公众对土地政策与法规的认知度和遵守度。这将有助于形成良好的社会氛围,推动土地资源管理工作的顺利开展。加强生态环境保护和完善土地政策与法规是城市扩张过程中必须重视的两个方面。政府应采取有效措施,确保城市扩张与生态环境保护相协调,同时加强土地政策与法规的制定和执行工作,为土地资源的可持续利用提供有力保障。

结束语

城市扩张与土地资源管理是城市规划中的重要问题。本文通过分析城市扩张与土地资源管理的现状和存在的问题,提出了加强土地规划与管理、提高土地资源利用效率、加强生态环境保护和完善土地政策与法规等管理策略。这些策略的实施将有助于实现城市的可持续发展和土地资源的合理利用。未来,政府应继续加强对城市扩张与土地资源管理的研究和实践探索,为城市的可持续发展提供有力保障。

参考文献

- [1]隋弘达.关于新形势下土地资源管理现存问题分析及解决措施探讨[J].科学与财富,2020(6):312.
- [2]程文波,孙炳鑫.新时期土地利用转型及土地资源管理方法研究[J].房地产世界,2023,(20):27-29.
- [3]朱孟珏,梁嘉莉.城市规划原理课程思政建设思路及优化设计——以土地资源管理专业为例[J].高教学刊,2024,10(34):193-196.
- [4]陈炯,韩苗苗,王亚芹.国土空间规划背景下土地资源管理与土地利用转型思考[J].新农民,2024,(29):27-29.