

土地资源管理与土地综合利用规划研究

张 贺

江苏苏北土地房地产资产评估测绘咨询有限公司 江苏 徐州 221000

摘要：随着城镇化进程的加速推进，土地资源管理愈发关键。本文聚焦土地资源管理与土地综合利用规划研究。先阐述土地资源管理的基础理论，包括稀缺性、核心目标及综合利用规划内涵。接着分析管理现状，指出土地利用效率的区域差异、生态保护与开发利用的矛盾、空间布局碎片化以及技术管理手段滞后等问题。随后探讨土地综合利用规划的关键要素，如功能分区、利用强度控制等。因此提出优化路径，涵盖完善管理体系、强化市场机制、提升公众参与和推动技术创新等方面，旨在为土地资源科学管理与高效利用提供参考。

关键词：土地资源管理；综合利用规划；管理现状；关键要素；优化路径

引言：土地是人类生存与发展的基础资源，其合理管理与综合利用关乎社会经济的可持续发展。随着城市化进程的加速和人口的增长，土地资源面临着日益严峻的挑战，如利用效率低下、生态破坏、空间布局不合理等问题愈发凸显。土地资源管理旨在实现土地资源的可持续利用，满足经济社会发展的需求；土地综合利用规划则是对土地资源的科学安排与布局。深入研究土地资源管理与土地综合利用规划，对于优化土地资源配置、保护生态环境、促进区域协调发展具有重要的现实意义和紧迫性。

1 土地资源管理的基础理论

1.1 土地资源的稀缺性与不可再生性

土地资源作为人类生存与发展的基础要素，其稀缺性与不可再生性特征显著。地球表面适宜开发利用的土地面积有限，且随着人口持续增长和经济发展，对土地的需求不断攀升，使得土地资源愈发紧缺。同时，土地的形成历经漫长地质时期，一旦遭到破坏，如过度开垦导致土壤肥力下降、水土流失，或建设占用造成土地形态改变，在短时间内难以恢复原状，甚至无法再生。这种稀缺性与不可再生性要求我们必须高度重视土地资源的合理利用与保护，确保其能够持续为人类服务。

1.2 土地资源管理的核心目标

土地资源管理的核心目标在于实现土地资源的可持续利用与高效配置。通过科学规划与合理布局，使土地在不同用途间达到最优分配，满足人类多样化的需求，涵盖居住、生产、生态等方面。同时，注重土地资源的质量维护与提升，防止土地退化与污染，保障土地生态系统的稳定与健康。此外，还需协调不同区域、不同群体之间的土地利益关系，促进社会公平与和谐发展，确保当代人和后代人都能公平地享有土地资源带来的福

利，实现经济、社会和生态效益的有机统一^[1]。

1.3 土地综合利用规划的内涵

土地综合利用规划是对土地资源进行全面、系统、长远安排的综合性活动。它综合考虑土地的自然属性、经济属性和社会属性，依据区域发展目标和需求，对土地的功能分区、利用方式、开发强度等进行科学设定。旨在实现土地资源在空间和时间上的合理配置，提高土地利用效率，避免土地资源的浪费与不合理开发。同时，注重土地生态环境的保护与修复，促进土地利用与生态保护的协调发展，构建一个功能完善、布局合理、生态良好的土地利用格局，支撑区域的可持续发展。

2 土地资源管理的现状

2.1 土地利用效率的区域差异

不同区域土地利用效率存在显著差距。在经济发达地区，产业集聚度高，土地投入产出效益较好，单位面积土地创造的财富较多，但土地资源紧张，开发强度大，部分区域存在过度利用现象。而经济欠发达地区，土地利用方式相对粗放，产业布局分散，土地闲置和低效利用情况较为普遍。一些地区存在大量未充分利用的工业用地和闲置的农业用地，土地资源未能充分发挥其潜在价值，导致区域间土地利用效率的不平衡，影响了整体土地资源的有效配置和可持续利用。

2.2 生态保护与开发利用的矛盾

在土地资源利用过程中，生态保护与开发利用之间的矛盾日益凸显。随着对土地开发需求的增加，大量自然生态用地被转化为建设用地和农业用地，导致生态系统受到破坏，生物多样性减少，生态服务功能下降。例如，湿地被填埋用于城市建设，森林被砍伐用于农业扩张或木材生产。同时，一些开发活动缺乏科学规划和合理布局，对周边生态环境造成负面影响，如工业污染、

水土流失等。而生态保护又在一定程度上限制了土地的开发利用，使得两者之间难以实现协调共进。

2.3 空间布局的碎片化问题

当前土地空间布局呈现出明显的碎片化特征。在城市建设方面，不同功能区域相互穿插，居住、商业、工业等用地混杂，缺乏明确的分区和合理的衔接，导致交通拥堵、基础设施配套困难等问题。在农村地区，农田分布零散，地块规模小，不利于农业机械化作业和规模化经营。此外，一些基础设施建设也缺乏统筹规划，线路纵横交错，占用大量土地资源，且彼此之间缺乏有效协调，进一步加剧了土地空间布局的碎片化，降低了土地利用的整体效益和集约程度。

2.4 技术与管理手段的滞后性

土地资源管理在技术与管理手段上存在滞后性。在技术层面，土地调查监测技术不够先进，数据获取的准确性和及时性不足，难以全面、精准地掌握土地资源的数量、质量和利用状况。同时，土地利用规划模拟和决策支持技术也相对薄弱，无法为科学规划提供有力支撑。在管理方面，管理方式较为传统，信息化水平不高，各部门之间信息共享不畅，导致管理效率低下。而且，缺乏对土地资源动态变化的实时跟踪和有效评估，难以及时发现和解决土地利用过程中出现的问题^[2]。

3 土地综合利用规划的关键要素

3.1 土地功能分区明确

土地功能分区明确是土地综合利用规划的关键要素之一。合理的功能分区能依据土地的自然属性、经济潜力以及社会需求，将土地划分为不同功能区域，如居住区、商业区、工业区、农业区、生态保护区等。居住区注重营造舒适、安全的居住环境，配套完善的生活设施；商业区集中各类商业活动，促进消费与经济交流；工业区合理布局生产设施，减少对周边环境的干扰；农业区保障农产品生产，维护粮食安全；生态保护区则着重保护自然生态系统和生物多样性。通过明确功能分区，可避免不同功能间的相互冲突，实现土地资源的优化配置。各功能区依据自身定位发展，能提高土地利用效率，促进区域经济的协调发展，同时保障生态环境质量，实现土地资源的可持续利用。

3.2 土地利用强度合理控制

土地利用强度合理控制是土地综合利用规划中不可或缺的关键要素。它涉及对土地开发建设程度和利用效率的精准把握。从建筑层面看，要合理确定建筑密度、容积率和建筑高度。过高的建筑密度会使区域空间压抑，影响通风、采光等环境质量；而过低的建筑密度则

可能造成土地资源浪费。合适的容积率能平衡开发量与居住、工作舒适度，避免过度开发带来的交通、基础设施压力。建筑高度也需与周边环境、城市风貌相协调。在产业用地方面，依据产业类型和发展需求，控制单位面积的投入产出比，防止土地闲置和低效利用。合理控制土地利用强度，既能充分挖掘土地潜力，提高土地经济效益，又能保障生态和生活环境质量，实现土地资源在经济效益、社会效益和生态效益之间的有机统一。

3.3 土地生态保护与修复重视

在土地综合利用规划里，重视土地生态保护与修复是保障土地可持续利用、维护生态平衡的核心要点。土地生态系统极为复杂且脆弱，过度开发、污染等人类活动极易对其造成破坏。一旦土地生态受损，会引发一系列连锁反应，如水土流失加剧、土壤肥力下降、生物多样性减少等，进而影响土地的生产功能和生态服务功能，威胁人类的生存与发展。重视土地生态保护，需在规划前期就充分考虑生态因素，合理划定生态保护红线，明确禁止开发和限制开发区域，从源头上减少对生态敏感区的干扰。对于已遭受破坏的土地，要及时开展修复工作。依据受损土地的类型和程度，采用适宜的修复技术，如植被恢复、土壤改良、湿地重建等，逐步恢复土地的生态功能。

3.4 土地利用协调发展统筹

土地利用协调发展统筹是土地综合利用规划不可或缺的关键要素，旨在实现土地资源在不同领域、不同区域间的合理配置与协同共进。在功能协调方面，需平衡居住、商业、工业、农业、生态等各类用地需求。避免某一功能用地过度扩张而挤压其他功能空间，确保各类用地相互配合、相得益彰。例如，合理规划商业区与居住区的距离，既方便居民生活消费，又能提升商业活力。区域协调上，要统筹城乡之间、不同地区之间的土地利用。缩小城乡土地利用差距，促进城乡一体化发展；加强区域间的合作与交流，实现资源共享、优势互补，避免区域间的无序竞争和土地资源的浪费。时间协调也不容忽视，要兼顾当前发展与长远利益。既满足当下经济社会发展的用地需求，又要为未来发展预留足够的空间和资源^[3]。

4 土地资源管理的优化路径

4.1 完善管理体系

完善管理体系是优化土地资源管理的重要基石。当前土地资源管理涉及多领域、多环节，现有体系存在一定不足，需全方位优化。一方面，构建多维度协同管理架构。整合不同部门在土地资源管理中的职能，打破

信息壁垒，实现数据共享与业务协同。例如，将土地调查、规划、监测等环节紧密衔接，形成闭环管理链条，提升管理效率与精准度。另一方面，强化全过程管理机制。从土地资源的规划、开发、利用到保护与修复，制定详细、科学的管理标准和流程。在规划阶段，充分考虑土地的自然属性与经济社会需求；开发利用时，严格把控利用强度与方式；保护修复环节，建立长效监测与评估机制，及时调整管理策略。通过完善管理体系，为土地资源管理提供坚实保障，推动土地资源可持续利用。

4.2 强化市场机制

强化市场机制对于优化土地资源管理意义重大，能充分发挥市场在资源配置中的决定性作用。在土地交易环节，构建公开透明的交易平台，让土地供需双方能够自由对接。通过市场竞争，使土地价格真实反映其稀缺程度和价值，引导土地资源流向利用效率更高的领域和主体。比如，商业用地因能带来较高经济收益，在市场机制作用下，会吸引更多资金投入开发。同时，引入多元化的市场主体参与土地资源管理。企业凭借其资金、技术和管理优势，能够提升土地开发利用水平；社会组织可发挥专业特长，在土地生态保护等方面发挥作用。此外，完善土地金融市场，创新金融产品和服务，为土地开发、整治等提供资金支持。

4.3 提升公众参与

提升公众参与是优化土地资源管理不可或缺的一环，能增强土地利用决策的科学性与民主性。当前，公众对土地资源管理的关注度日益提高，但参与渠道和深度仍有待拓展。要搭建多样化的公众参与平台，如线上论坛、线下听证会等，让公众能够便捷地表达对土地规划、开发利用等方面的意见和建议。同时，加强公众土地资源知识教育，通过社区宣传、学校课程等方式，提高公众对土地资源重要性和管理方法的认识，增强其参与能力。在土地资源管理决策过程中，充分吸纳公众的合理诉求，将公众意见作为重要参考依据。此外，建立公众参与反馈机制，及时向公众反馈其意见的采纳情况和处理结果，让公众感受到自己的参与是有价值的。通过提升公众参与，形成政府、企业与公众共同参与土地资源管理的良好局面，促进土地资源的可持续利用。

4.4 推动技术创新

推动技术创新是优化土地资源管理的关键驱动力，能为土地资源的高效利用与科学保护提供有力支撑。在土地调查监测方面，引入先进的遥感技术、地理信息系统和全球定位系统，可实现土地信息的快速、精准获取与动态更新。通过高分辨率卫星影像和无人机航拍，能清晰掌握土地的利用现状、变化情况，及时发现违规用地等问题。在土地规划领域，运用大数据分析和人工智能技术，对海量的土地数据进行深度挖掘和分析，模拟不同规划方案的效果，为科学规划提供依据，提高规划的合理性和前瞻性。同时，研发新型的土地整治与修复技术，如生物修复技术、土壤改良新材料等，能更有效地改善受损土地的生态功能，提升土地质量。通过持续推动技术创新，不断提升土地资源管理的精细化、智能化水平，实现土地资源的可持续开发与利用^[4]。

结束语

土地资源管理与土地综合利用规划研究，是顺应时代发展、保障可持续发展的关键课题。在研究过程中，我们洞察到土地资源在利用效率、空间布局、生态维护等方面存在诸多挑战。而所提出的优化路径，如构建精细管理体系、激活市场配置效能、增强公众参与力度、推进技术创新应用等，为破解难题提供了新思路。展望未来，我们应秉持科学态度，不断探索实践，让土地资源管理与规划更具前瞻性与实操性，实现土地资源在经济、社会、生态等多维度的和谐共生，为人类社会的长远发展筑牢根基。

参考文献

- [1] 魏凤玲.基于土地资源整治管理的土地规划利用探析[J].河北农业,2022(08):62-63.
- [2] 郭良栋.新时期土地资源管理与土地利用综合规划浅析[J].华北自然资源,2022(01):136-138.
- [3] 张青军.土地资源管理与土地利用综合规划分析[J].南方农业,2021,15(26):131-132.
- [4] 林坚,孙诗桐,刘芳圣.2021年土地科学研究重点进展评述及2022年展望——土地资源利用与空间规划分报告[J].中国土地科学,2022,36(03):116-126.