

农村土地管理与规划中的核心问题研究

王志鹏

同创数字空间(北京)有限公司丹东分公司 辽宁 丹东 118000

摘要:农村土地管理与规划是确保农村经济可持续发展和农民福祉的关键。本文探讨了农村土地管理与规划中的核心问题,包括管理活动不到位、管理体系落后等。针对这些问题,提出了政府方面强化监管程度,给予土地补偿、明确管理标准、提升土地资源管理人员的管理能力等措施,旨在提升农村土地利用效率,促进农村经济的健康发展。

关键词:农村;土地管理规划;核心问题

引言

农村土地承包经营权流转困难导致土地资源无法有效利用,土地规划不合理造成土地利用效率低下,土地资源浪费现象严重阻碍了农村经济的可持续发展。因此,全面研究农村土地管理与规划中的核心问题,探索解决策略,对于确保新形势下土地管理工作与经济发展要求相融合具有重要意义。

1 土地管理的内涵

土地管理的内涵是一个多层次、多维度的概念,它涉及国家、政府、社会组织、单位和个人等多个层面,旨在维护土地制度、调整土地关系、合理组织土地利用,并综合运用行政、经济、法律和技术等手段,以实现土地资源的可持续利用和社会经济的可持续发展。从主体角度来看,土地管理的主体是各级政府的土地行政主管部门及其公务员,包括政府、土地行政主管部门、行政首长和土地行政主管部门的普通公务员^[1]。他们承担着制定和执行土地政策、法规和规划的重任,负责土地资源的调查、统计、登记、发证、利用、保护和监管等工作。这些主体通过行使法定职权,对土地资源的开发、利用和保护进行组织、协调、控制和监督,确保土地资源的合理利用和可持续发展。土地管理的客体则是土地及土地利用中产生的人与人、人与地、地与地之间的关系,这些关系包括土地所有权、使用权、承包权等权益关系,以及土地利用中的经济、社会、生态等关系。土地管理需要调整这些关系,使之符合国家的土地政策和法律法规,促进土地资源的合理配置和高效利用。而土地管理的任务包括维护土地公有制、调整土地关系、合理组织土地利用和监督土地利用。维护土地公有制是土地管理的核心任务之一,它要求保障土地公有制的法律地位,防止土地资源的流失和滥用。调整土地关系则是通过改革土地制度、完善土地市场等方式,促进土地资源的优化配置和高效利用,合理组织土地利用

则是根据国民经济和社会发展的需要,制定土地利用规划和计划,合理安排各类用地,提高土地利用效率和效益。监督土地利用则是通过建立健全的监管机制和监管体系,对土地资源的开发、利用和保护进行全过程、全方位的监管,确保土地资源的合理利用和可持续发展。

2 农村土地管理与规划中的核心问题探究

2.1 管理活动不到位

在农民宅基地的申请与使用过程中,虽然审批流程看似严格遵循了相关法律法规和程序要求,但在实际执行层面,却往往出现了偏离预期的情况。一些农民在获得宅基地审批后,出于方便日常生活和农事作业的考虑,往往忽视了所建设房屋与相关规定是否相符的问题。他们可能会擅自扩大宅基地面积,或者将房屋建设在原本规划为农田的区域,从而导致了大量农田被非法占用,这种现象不仅违反了土地管理的相关法律法规,也严重破坏了农田的生态平衡和农业生产能力,对粮食安全和农业可持续发展构成了潜在威胁。另一方面,农村土地流转作为推动农业现代化、实现土地资源优化配置的重要手段,其实际效果也并未完全达到预期。尽管国家层面出台了一系列鼓励农民进行土地流转的政策措施,但在实际操作中,由于“恋家”情结、流转价格偏低、土地流转市场不完善等多种原因,部分农民即使已经进城创业或打工,仍然选择保留自己原有的承包土地,而不愿将其流转出去。这不仅导致了大量农村土地资源的闲置和浪费,也使得农村耕地总量在无形中减少,进一步加剧了人地矛盾。此外,即便部分农民愿意进行土地流转,但由于流转后的土地往往受到地形地貌、土壤质量等多种自然条件的限制,使得这些土地在集约化、规模化生产作业方面面临诸多困难。

2.2 管理体系落后

传统土地管理体系的落后性主要体现在其缺乏创新性和灵活性上,面对新时期城市建设项目规划和管理的

新需求,传统的土地管理体系显得捉襟见肘,难以有效应对。一方面,传统的管理体系在土地利用规划、审批、监管等环节上往往过于僵化,缺乏足够的灵活性和适应性,难以根据市场变化和项目需求进行及时调整和优化。这不仅导致了土地资源的浪费和效率低下,也阻碍了城市建设的顺利进行和城镇化进程的推进。另一方面,传统土地管理体系在信息技术应用方面存在明显不足,随着信息技术的飞速发展和普及,信息化已经成为提高土地管理工作效率、优化土地利用水平的重要手段。然而,许多地区的土地管理部门在信息化建设方面进展缓慢,依然依赖于传统的手工操作和纸质文件管理方式,这不仅大大降低了工作效率,也增加了管理成本^[2]。同时,由于信息交流的不畅和共享机制的缺失,土地管理部门之间难以实现有效的协同合作,进一步制约了土地利用水平的提升和城镇化的发展。

3 农村土地管理与规划中的核心策略

3.1 政府方面强化监管程度,给予土地补偿

在新时期农村土地管理工作的推进中,政府部门的角色至关重要,为了有效提升土地资源的管理效率,确保土地资源得到规范性、高效性的利用,政府部门需从多个维度强化监管力度,同时关注并解决农民最为关心的土地补偿问题,以促进农村社会的和谐稳定与持续发展。首先,政府部门应成立一支专业性强、经验丰富的监督调查小组。这支小组将专注于动态监督与深入调查农村土地管理工作,确保各项政策措施得以有效执行,土地资源得到科学规划和合理利用。通过定期或不定期的实地走访、数据核查、案例分析等方式,监督调查小组能够及时发现并纠正土地管理中的问题,如非法占用耕地、土地闲置浪费等,从而有效遏制土地资源的不合理流失,提升管理效率。同时,该小组还应积极收集农民的意见和建议,为政策制定提供第一手资料,确保土地管理政策更加贴近实际、符合民意。其次,为了构建更加完善的监督体系,政府部门还需制定严格的责任追究策略,明确各级土地管理人员的职责与权限。通过细化责任分工、建立问责机制,可以确保每一位工作人员都能各司其职、各尽其责,有效避免推诿扯皮现象的发生。此外,政府部门还应不断拓展和延伸工作领域,将土地管理监督触角延伸至基层一线,形成上下联动、内外结合的监督网络,确保土地管理工作无死角、全覆盖^[3]。在此基础上,建立信息反馈制度,鼓励农民和社会各界积极举报土地管理中的问题,为政府决策提供有力支持。最后,在土地补偿方面,政府应高度重视农民的利益诉求,确保土地补偿标准合理、公正。长期以来,

土地补偿费用及分配问题一直是农民关注的焦点,也是导致耕地被大量占用、引发社会矛盾的重要原因之一。在创新和改进土地补偿标准计算方式时,应充分考虑土地的市场价值、地理位置、开发潜力等因素,避免单一依赖前几年种植粮食作物平均收入作为参考标准。

3.2 明确管理标准

在高效规划与管理农村土地的过程中,明确并提升管理标准显得尤为重要。这不仅有助于精准区分农村土地的不同用途,如农用地、自用地和商用地等,还能确保土地管理与规划要求的高度契合,推动农村土地资源的优化配置与可持续利用。为实现这一目标,我们需从多个维度入手,综合施策,以形成一套科学、合理的农村土地管理体系。(1)针对农村土地的多样性和复杂性,我们必须进行深入细致的分析,特别是要准确把握农村建设用地的配置情况。这包括对现有宅基地的利用状况、村民住宅建设的实际需求以及未来农村发展的潜在趋势等进行全面评估。在此基础上,我们可以根据实际情况和规划要求,对农村土地规划进行必要的调整和完善,以确保其既符合当前发展的需要,又兼顾未来的可持续性。(2)为了引导农村土地规划的正确方向,相关部门应发挥积极的引导作用,制定具有前瞻性和指导性的规划框架。这一框架应明确农村土地利用的基本原则、目标定位、功能分区以及发展策略等,为农村土地的合理利用提供清晰的指引。(3)在推进农村土地规划管理的过程中,我们还需关注农村常住人口的居住问题。通过实施移民搬迁和新农村建设等措施,我们可以有效提升公共资源配置的效率,改善村民的居住条件和生活质量。对于遗留的老房子和闲置土地,我们应采取积极有效的措施进行处理,如通过复垦、整理等方式将其转化为可用的耕地或建设用地,以缓解土地资源紧张的问题。(4)在实施建设用地增减挂钩项目时,我们应充分利用结余的建设用地指标,推动农村土地资源的集约高效利用。这不仅可以为农村经济发展提供有力的用地保障,还可以促进城乡一体化发展和乡村振兴战略的深入实施。

3.3 提升土地资源管理人员的管理能力

在当前阶段,我国基层土地资源管理人员的专业素养和能力水平面临一定的挑战,这在一定程度上制约了土地管理效率的提升和土地资源的有效利用。具体而言,许多基层土地管理人员在土地管理专业知识方面存在不足,缺乏足够的实践经验,难以应对复杂多变的土地管理问题。同时,部分管理人员的思想观念相对滞后,未能充分认识到土地规划的重要性,这在一定程度

上阻碍了土地管理工作的顺利推进和土地资源的合理配置。为了有效提升基层土地资源管理人员的专业素养和管理能力,我们需要采取一系列切实可行的措施。首先,应定期组织基层土地管理人员参加专业培训,通过系统的课程学习和实践操作,不断强化他们的理论知识和专业技能。这些培训可以涵盖土地管理的基本理论、政策法规、实践操作等多个方面,旨在帮助管理人员全面掌握土地管理的核心知识和技能。同时,还可以邀请具有丰富实践经验的专家进行授课,通过案例分析、现场教学等方式,提升管理人员的实践能力和问题解决能力。其次,在提升管理人员专业素养的同时,我们还应注重构建一支专业性强、经验丰富的土地管理团队。这需要通过优化人才选拔机制、完善激励机制等措施,吸引更多优秀人才加入土地管理队伍。并且,还应加强团队内部的交流与合作,形成良好的学习氛围和协作精神,共同推动土地管理工作的进步和发展。此外,随着信息技术的不断发展,我们应充分利用信息化手段提升土地管理的效率和水平。通过实施土地资源的信息化管理作业,我们可以借助信息化技术创建国土资源信息库,实现土地资源网络信息的共享与利用。

3.4 监督农村土地流转管理行为

在经济快速发展的背景下,土地资源作为经济建设和社会发展的基础保障,其重要性不言而喻,特别是对于农村地区而言,土地更是实现现代化发展目标的关键生产要素。为了有效推进乡村振兴战略的实施,我国允许农村土地通过招标、拍卖、公开协商等多种方式进行承包经营,但这并不意味着土地所有权的改变,承包地依然不得买卖^[4]。为了实现土地资源的优化配置和高效利用,农村土地管理需要在市场竞争机制下进行有偿流转,以适应城乡人员流动、技术互动的需求,进而提升土地资源的配置效率。针对农村土地流转管理,政府管理部门应当采取一系列有效的策略来规范和管理土地流转行为。其中,要明确规划土地用途,调整土地供需关系,在严格坚守耕地保护红线的基础上,加强对土地资

源的全面管理,严格控制建设用地的总量,并合理规划每一块土地的用途。同时,要提前进行用地风险预防工作,确保土地资源的可持续利用。在此基础上,应鼓励企业在符合用地规划和基本要求的前提下,积极参与农村土地要素的流转,推动农业现代化和农村经济的发展。在土地流转过程中,流转合同的规范化管理至关重要,政府管理部门应依据我国现有的政策法规,结合实际情况,制定出统一的农村土地流转合同文本,并加强对土地流转合同的指导和签订工作。这不仅可以帮助保障流转双方的合法权益,还可以有效避免土地流转过程中可能出现的纠纷和风险。另外,为了全面加强农村土地流转的监督管理,政府管理部门还应结合实际情况,建立健全的规划督察机制和土地定期评估制度。这些制度可以帮助农村集体组织及时收取未按照合同约定开发利用的土地,确保土地资源的有效利用。

结语

综上所述,农村土地管理与规划是农村经济发展的基础,其核心问题的解决对于提升土地利用效率、促进农村经济发展至关重要。通过加强土地规划管理,建立健全的土地规划体系,可以确保规划的科学性和合理性。未来,应继续深化农村土地制度改革,完善相关政策法规,提升农民的土地权益保护意识,促进农村土地资源的可持续利用,为农村经济的持续健康发展提供有力保障。

参考文献

- [1]刘卫东.农村土地管理与规划中的核心问题例析[J].农村经济与科技,2020,31(04):271-272.
- [2]贾天一.农村土地规划与管理中的问题及改进措施[J].吉林农业,2019(23):41.
- [3]王素双.农村土地规划管理存在问题及对策探讨[J].山西农经,2019(16):62+64.
- [4]张意茹.农村土地规划与管理中的问题及措施[J].住宅与房地产,2019(24):218.