

城乡规划建设与土地管理分析

张梦莲

申都设计集团有限公司 浙江 杭州 310012

摘要：在国家可持续发展战略背景下，城乡规划体系建设作为促进了国民经济增长，提高人民生活水平的主要方式，同时也对现有资源整合和利用提供了助力。国土资源管理是城乡规划工程中的重要环节，国土资源是完成城乡建设任务的根本保证，所以作好二者的对比研究，对确定二者重点，并提出用科学方法克服其所存在的缺点，都有着十分关键的现实意义。

关键词：城乡规划建设；土地管理

1 城乡规划建设与土地管理

在全面推进城乡发展的过程中城乡规划建设备受瞩目，这一热门话题受到了公众的关注，城乡规划工作的复杂度比较高，土地是非常重要的资源载体，这一工作的重要性显而易见。科学合理的土地资源分配直接影响着城乡规划建设成效，管理工作人员需要了解城乡规划建设的具体要求，从国土资源管理出发，了解各自的工作任务以及工作要求。站在市场的角度认真履行政府所制定的各项宏观政策，统筹协调好整个城乡规划工作并做好前期的准备工作，为国家经济的稳步建设及发展提供必要的支持及帮助^[1]。

2 城乡规划建设开展土地管理的重要性

土地问题，是一个具有全局性与战略性的重大社会问题，城乡规划建设管理问题，也与对国土资源开发利用的科学合理程度息息相关，同时又关乎着国计民生与中国经济社会可持续发展的全面统筹和可持续发展随着中国人口的日益增长，对国土需求的日益增长，尤其是在中国近年来的城市规划建设过程中，国土资源作为影响中国城市乡镇发展的重要主体之一，因此很多城市规划工程管理都离不开对国土资源的有效保障，所以在城市和农村地区的城市规划建设中土地管理工作的需求，也就是很大时候土地管理可以为城市城乡规划建设创造良好的条件和空间，而完善城市城乡规划建设的管理措施，就可以为我们的日常生活建设创造良好的平台，让城市城乡规划工作朝着可持续发展的目标前进。因此，我们需要优化土地利用结构与格局，发掘用地潜能，配置用地资源，将好用地管理工作和城乡规划建设工作的一项重大任务做为当前的任务^[2]。

3 城乡规划建设与土地管理的问题分析

3.1 土地资源管理效率比较低

众所周知，土地资源管理工作是一项系统性强且较

为复杂的工作，必须要配备高水平和理论知识基础扎实的工作人员，这样才能使管理工作不受影响从而顺利开展。另外，在实际的城乡规划工作中，其所涉及的范围比较广，包括农业工程和建筑工程等，需要经过严格检查才能开展工作，否则将会出现严重后果。在此基础上，对土地资源进行利用时还关系到生态环境保护问题，所以国土资源管理部门必须要先提高土地资源的利用率，然后再开展城乡规划工作，进而提供保障。但是根据目前情况看，我国在土地资源利用方面出现了许多问题，再加上受到多方面因素的影响和相关部门的忽视，致使土地资源管理工作的效率大大降低，过程也比较随意，严重阻碍了土地资源管理和城乡规划工作的顺利开展，无法达到预期目标^[3]。

3.2 从具体实施角度看城乡发展空间受限

农村土地所有权问题一直是个难题，由于目前农村土地双轨制，农民的集体土地无法进行自由流转，而农户在城镇化发展过程中土地增益也基本获得不了，而耕地及房屋补偿也是短暂有限的，且集体所有土地利益和国家耕地相对比较收益少，且集体所有土地收益和国家耕地相对比较收益少，集体所有土地财富也不能与国家耕地财富相对等，且农户的社会医保保障质量也较差。值得一提的是，由于将农村土地从所有权结构分离对土地利用者是有负面影响的，因此直到现在农村土地所有权范围空间状况都还不是非常清楚，而这也导致在具体计划制定过程中产生了诸如乱建和增加了征地成本等的现象，而随着中国各地城市纷纷利用地下空间修建地下铁道，这段时间发生的建筑工地纠纷也比比皆是，可见这些都是亟待改善的问题。

3.3 城乡规划建设与土地管理的不同步

由于城乡规划建设过程具有一定的科学性和复杂性，其中包含的信息很多，在规划活动中难免给土地管

理造成连锁反应的影响,技术人员必须能够及时采取预知的相应措施,将这些影响范围减至最小化。而当前的不少公司在发展进程中因为个人利益而忽略了对自然环境的认识,因此导致了发展环境中土自然资源的污染与损害^[4]。

有些城乡规划布局时未根据本地的特点和现实状况,特别是对部分城市的功能区和服务设施未作出适当的布局划分。对整个城乡规划管理和国土管理造成了消极作用,对城乡规划产生影响。

4 城乡规划建设与土地管理的强化措施

4.1 提高对土地管理工作的重视程度

土地结构管理是我国目前城乡规划建设过程中土地管理工作的关键,它的管理情况直接受经济产业结构、土地使用效益等方面影响,由此看来,提高土地结构的管理是目前工作的重中之重。但在城乡规划建设的过程中结合土地管理工作的进行情况来看,存在土地资源与城市建设管理部门之间缺乏沟通、相关工作部门没有以长远的目光考虑土地的管理工作、土地管理工作过于随意等问题,这严重降低了土地资源良好运用的合理性,还会进一步制约城乡经济、文化等不同方面的发展。目前,为了良好的解决以上问题,管理部门必须意识到土地管理工作对城乡规划建设工作的重要程度,积极提高自身对土地管理工作的重视性,从而在日后的管理工作中能够更好地掌握土地资源的使用情况。并结合经济发展的角度分析,能够在土地使用布局、资源结构上进行针对性地管理和创新,以此最大程度上发挥出土地资源的最大价值,从而采取优化分配的方法,提升土地资本的利用效益^[5]。

4.2 注重规划设计的严谨性、合理性

规划设计的严谨性和合理性,可以为储量管理机构进行国土资源储量提供依据。但在总体规划设计的严肃性方面,还是必须事先对区域国土资源总体规划要求及时认识与把握,并以此为基础,进行国土资源储备计划编制工作,以加大国土资源开发利用率,降低国土资源耗费等问题。此外,在总体规划设计中,必须对于地块容积率、用地性质和建筑密度等重要指标参数必须进行确定,而不得进行更改,但应严格依照国家有关法规要求进行,并正确测算更改后的投资效益,防止无谓风险的产生。

4.3 加强对土地的规范化整治与管理

4.3.1 应当对违规违法建筑等做出责令停止建设通知,相关建设单位以及施工部门自接到相关通知后立即停止建设工作。对于依然坚持建设的工程项目,当地城

乡管理规划部门应当对其为其供水以及供电部门进行通告停电以及停水处理。相关单位接到通知后,随机依法对其采取针对性措施。

4.3.2 对于违反相关规划设计,超出规划范畴擅自改变规划条件等一类的工程项目以及没有获得国家工程规划批准,或者未按照城市规划许可证有关规定而领取执照的,以及针对尚未获得工程竣工许可证,或者未按照建设工程竣工许可证规定,而补办了权属登记的建设工程。应当要求其改正,并给予通报批评,对于项目直接负责人以及其它间接责任人等,给予严格处分^[1]。

4.3.3 在城乡规划区域内,建设工程单位或者个人没有获得相应工程建设许可或者不按照设计许可实施建设工程的项目,应当责令其停止建设,并限期内进行整改。对于不理睬以及逾期未整改、无法采取措施进行整改的,则应当要求其限期拆除,对于无法拆除的则可以对其事物进行没收或者对违法收入进行没收。

4.3.4 对于责令整改或者限期整改通知已经接到的单位,当事人如未依据相关规定进行处理,依旧坚持建设、逾期未拆除的应当通知相关部门对该工程项目进行查封、对现场进行强制拆除。而由于拆除等造成的相关费用,均有违法当事人承担。针对违法行为构成犯罪的,可以依法追究其相关法律责任,从而强有力的维护城乡规划建设严肃性^[2]。

4.4 完善规划方案,拓展建设空间

要有效的运用土地利用规划方法,制定科学的土地利用规划方法,要通过科技手段提升土地效率,使得城市规划的方法更为合理,以促进城乡建设工作朝着更加科学合理的发展趋势。实现国土资源使用规划科学合理是推进统筹城乡规划发展的关键措施。同时,在城乡规划建设过程中必须有效做好对国土使用数量、结构、空间布局的有效控制,以实现城乡建设的合理推进。要切实做好农村集体和乡村土地规划编制工作,将传统土地资源使用方法与现代规划工作相衔接,并提出完整的、科学合理的专项规划实施方案,如此就可以有效提升农村土地资源利用效率,从而改变传统土地资源使用方法。

4.5 采用差异化土地管理模式

针对不同的地区来说,基于经济社会发展和生态环境当中的需求产生不同。所以,政府在城乡规划建设的过程中,要以"因地制宜"为基本原则,以所处地区的实际发展需要为基础,实行不同土地管理制度,对用地结构设计进行合理优选,并对用地布局进行统筹规划,切实贯彻合理生态的国土开发管理方式。与此同时,在资源有限的中,对土地可以进行有效使用,是对碎片的国土

资源有效利用,实施多功能农田管理方法。另外,针对农村情况,需对原有自然环境进行维护,随着投入财力的加大,以及新型农民发展基础的建立,对本地生态资源合理科学利用,实现农村城市的发展进步,从而有效提高农村城乡居民生存水平^[3]。

4.6 拓展多样化投资渠道,“多规合一”、精益求精

要推动城市城乡规划发展,除可利用的土地资源之外,还必须有相应的社会财力来加以运转。所以,投资的建设单位必须寻求更加丰富多元化的投资途径,增加对其支持的投资能力,以保证项目开展的基础发展需要。为此,管理单位必须根据本地的开发现状和投资情况,针对投资商的心理特点和具体要求,以地块开发为纽带,把城乡规划工程与国土管理工程建设同当地政府、管理机关共同联系起来,并以此来吸纳更多企业参加工程建设投资活动。在如今的城乡规划工程建设和国土管理工作发展的过程中,工程建设日益走向“多规合一”方式的策略,把多种因素融合在一起,绘成一幅蓝图。把国土利用计划纳入国民经济建设计划。城市发展计划以及生态环保计划等将多种的发展计划策略综合在一个区域上来,既以便实现当地部门所利用的一个蓝图、一项计划,又可以处理地区内部的各种问题和矛盾、衔接空缺等问题。这将促进对空间布局的合理优化,提升政府部门对空域的监管能力与水平。

4.7 规范土地管理,完善土地监督机制

乡规划建设过程是指统筹安排城市开发建设空间布局的过程,它不但影响着城市居民的基本生活状况,而且还与对国土的合理利用有关,所以在城乡规划设计阶段时要严格用地管理制度,健全用地机制,在规范用地中要始终遵循严控小规模规模增长集约高效利用的原则,严格完善用地管理制度,积极主动服务,构建科学的发展新机制,确保新开发的项目能够充分开发土地的使用潜能,大力开发闲置用地,依法征地用地,确保农田用地不被侵占等目标,要充分保障耕地面积不减少土地品质不下降的管理规划原则^[4]。

4.8 坚持以科学发展观为指导思想,统筹城乡发展

要求规划编制工作始终中坚持以人为本的核心,注重社会公平和公共利益,给广大群众营造良好生活和工作环境,并不断提高人民群众生活质量。

要求规划编制过程中要加强环境和生态保护,严格控制城乡建设项目的规模和数量,合理开发自然资源,杜绝以往的片面追求经济效益^[5]。

4.9 重视城乡生态环境规划

自然环境的保护一直是城市规划设计工作中的重点任务,要进行环境科学设计工作,就必须以城市城乡建设计划的基本规定为依据,以城市的资源承载力和环境容量为基础,以维护好城市的自然环境,以达到城市社会、经济和自然环境三个领域的和谐发展为目的而完成。因此,既要充分发挥全国各地的自然特点和资源优势来进行城市生态与环保基础设施的建设,为保障和提高了城市的生态环境品质,打下了扎实的基础;也要贯彻“谁污染谁付费、谁使用谁维护、谁受益谁负担”的基本原则,建立健全生态保护、监测、评估和管理激励机制,严格控制人类对自然环境所进行的行为,并强化各项环境的法律、规章和政策措施的实施力度,以此形成保护城乡自然环境的合力。

结语

城乡综合规划管理和国土治理之间存在着密切联系,通过加强国土治理,并改革其观念与方法,可充分发挥出国土自然资源的最大使用功能,为城乡规划实施创造更充分的保障,从而提高了城乡规划布局的合理化。同时也将为农村土地的合理利用带来助力保障,降低闲置及不当使用造成的问题,促进城市的协调进步,经济效益的增加带来有力保证,并为中国经济社会的长期发展产生着十分巨大的促进意义。

参考文献

- [1]朱效兵.城乡规划建设与土地管理[J].现代物业(中旬刊).2019(02):21-21
- [2]张骁汉.城乡规划建设与土地管理[J].中国航班.2019(10):0221-0221
- [3]和颂忠.城乡规划建设与土地管理探究[J].乡村科技.2020(05):35-36
- [4]陈乐奇.土地规划管理与城乡规划实施的矛盾及建议分析[J].南方农业,2020,14(32):128-129.
- [5]张金才.城乡规划和土地规划对城乡建设用地扩张的影响研究[J].科学技术创新,2020(03):115-116.