

新形势下土地资源管理与土地利用转型分析

李 伟

山东省成武县自然资源和规划局 山东 成武 274200

摘要:我国土地资源丰富,土地的规范使用与大众的生活息息相关。土地资源的管理关系到人民群众生活水平的提高,同时受到经济转型等因素的影响,出现了诸多土地问题。借助于科学有效的土地利用转型及管理方案,可以解决这些问题。本文重点对当前土地资源管理的情况进行了分析,明确了土地利用转型趋势,并提出了合理建议,以期促进土地资源的有效利用。

关键词:新形势;土地资源管理;土地利用转型

引言

近年来,随着国内城市化进程的不断加快,土地资源日益紧缺,在利用和规划方面存在一些问题,导致土地资源矛盾加剧,不能满足日益增长的用地需求,土地问题成为国家发展进程中急需解决的关键问题。合理开展土地资源管理和综合规划工作,不仅可以满足城市发展的用地要求,而且可以最大程度地提升土地资源的利用效益,杜绝滥用情况。由此可见,土地资源管理和综合规划对社会经济的发展具有积极影响。新时期,相关人员应正视土地管理和规划工作中存在的问题,积极采取有效应对措施,充分发挥土地管理和规划的作用,不断优化其效果。

1 土地资源管理与利用转型相互作用

1.1 土地资源管理对土地利用转型的作用

首先,是工程影响。我国土地结构并不完整,阻碍了土地利用转型工作的顺利进行。目前土地整治技术、系统工程技术、生态修复、管理技术等均可以整合土地资源,可以实现土地资源转型,提高利用率。其次,是政策影响。土地政策一定程度上影响了土地利用转型工作,相关部门应结合实际情况,积极调整土地政策,避免土地不合理利用,使政策更好地服务于土地资源管理工作,改善农村落后发展困境,提升经济水准。最后,是经济影响。土地利用转型也受到土地资源经济的影响,土地出让收益属于土地资源管理最常见的利益获取方式,管理人员应引入科学合理的利用方式,保证转型效果,提高土地资源利用率。

1.2 土地利用转型对土地资源管理作用

当前我国土地资源使用与管理模式比较落后,为了促进社会经济快速发展,应合理开发利用土地资源,制定长远的发展战略目标,满足经济环境发展趋势^[1]。

2 土地资源管理与土地利用现状

2.1 城乡规划建设以及土地管理无法满足时代发展需求

在开展城乡建设时,需要根据当地情况从各个方面进行研究和分析,规划方案要科学、合理,并根据具体要求来对工作触角进行延伸,让乡村和城镇充分结合,从而实现全方面掌控目的。同时,应增强对民生关注力度,积极建设各种基础性的服务设施。我国一直以来都是一个农业大国,土地自古就象征着财富,并且当前城市化建设力度加大,对城市以及乡村土地资源开发也越来越大,乡村居民也逐渐向城镇集中。因为前期在对乡村土地开发和建设过程中规划衔接不够完善,造成规划方案的无法有效落实,土地资源得不到管控,并且在乡村建设过程中规划方案不能对其展开制约,造成经济发展受到影响。

2.2 土地资源管理效率较低

土地资源管理以及土地利用综合规划是城市发展的关键内容,具有较强的复杂性和系统性,需要专业人员落实。目前,土地资源管理以及土地利用综合规划中存在较多的问题。比如,农业用地结构缺乏科学性,利用率较低,土地存在严重的退化问题。部分农村存在掠夺性经营情况,如过度开发、毁林开荒等,使得土地质量不断下降,甚至出现

了土地荒漠化、水土流失以及盐渍化等一系列问题，需要相关部门足够重视，严格落实土地管理政策，积极采取有效措施妥善解决，维持区域生态环境的稳定。此外，相关部门对土地资源管理及规划工作缺乏足够重视，未积极组织有关人员实施培训，管理人员能力欠缺，导致土地管理工作受到消极影响，存在管理效率不高的情况，加重土地盲目利用问题^[2]。

2.3 违规建设现象普遍

农村地区进行土地资源的利用，大部分是用作耕地、宅基地。因为越来越多的农村人口流向城市，不仅是去城市中工作，也有很多直接定居在城市。这导致农村地区有大量空置的土地资源和房屋资源，并存在很多违建现象。过去最开始建设用地的使用都在国土部门进行申报和审批，整体秩序良好，但后来税费体制改革取消了土地管理费，再加上土地二轮承包实行长久不变的政策，使得部分村民以为建房不收费，可以在私有土地上建房，还可以按照自己的想法随便建设，导致违建现象普遍。

3 新形势下土地资源管理与土地利用转型的策略

3.1 加大土地整理力度

为了更好地对现有土地资源进行利用和开发，应改进目前存在的不足之处。譬如，在开展具体的土地资源整理工作中，负责人员应尽量采用有效的措施对未使用的土地进行种植，并留意土地资源使用率，避免因过度追求经济利益而引发的众多土地问题，要开展有效的土地整理活动。与此同时，要时刻关注农村人口迁移问题，不断调整土地管理模式。但是对于一些人口较少的城镇，政府应当对人口迁移速度进行管制。此外，针对一些常见的问题，要在综合考察当地资源条件后，最终制定能够匹配当地发展的规划，从根本上保证我国土地资源的管理跟得上经济发展水平。负责人员整理土地资源相关问题时，还应严格按照流程进行，保证大众利益^[3]。

3.2 引入评估机制

引入先进的土地评估机制，能够提升土地利用水平。因此，要有效提高土地利用效率，就要提升土地资源规划工作的科学性和有效性，积极引入先进的评估机制。新时期，修订土地利用规划工作要结合前期土地资源利用情况，全面分析当前土地资源状况，为后续的管理及规划工作提供依据，提升规划的目的性及科学性，遵循当地区域发展规律，进而提升土地规划和管理水平。

3.3 各个部门积极展开合作保护生态环境

全面的土地管理体制能够保证城乡规划建设协调发展，因此需要对土地管理体系进行完善，并增强各个部门之间联系，让各个部门能够协调合作，共同促进城乡规划建设，使城乡建设的发展拥有牢固基础。另外在管理土地、规划和建设城乡过程中要注重对环境展开保护，在发展城乡经济的同时管理环境保护设施。绿地能够使城乡生态环境得到充分改善，保护当地生态、调节空气治理、维护生态平衡，让城乡景观得到美化^[4]。因此，各级政府要根据当地气候情况以及城乡规划需求来布置相应绿地，并构建一个生态体系，在规划的过程中增强绿地面积，提升当地绿化覆盖率，合理选择绿化品种，实现生物多样性发展目标，让城乡生态得到充分改善。要树立节约型的规划和建设意识，大力倡导节能型城乡建设理念，从而使当地资源能够被有效保护和开发，使当地环境、经济等各个方面实现可持续发展目标，增强居民生活质量。

3.4 健全社会保障体系

地方政府要加强宣传，让更多的基层群众认识到土地资源管理利用的积极意义，明确土地资源管理利用不仅不会损害村民的权益，还会增加村民的收入。建立起配套的社会保障体系，重点是要健全农业保险制度，鼓励承包户购买农业保险，分散经营过程中的风险，可以更从容地应对突发事件，从而推动更多有意向的人员积极承包土地，推动土地资源管理利用。同时，一方面要发挥政府的主体导向作用，为这方面的工作提供政策支持，包括明确建设要求，提出建设目标等。另一方面则是发挥市场经济的作用，在市场经济体制下发展农业的多功能化，思考农业资源的优化配置以及多途径发展的挖掘，比如可以考虑发展乡村旅游、文旅融合等模式。

3.5 实行退耕还林与耕地保护政策

当前土地资源开发过度，出现风沙灾害与水土流失问题，生态环境遭到严重破坏，且随着城镇化与工业化发展速度的加快，占用更多耕地面积。为了改善人类生存环境，保证粮食安全，应有效引入耕地保护与退耕还林政策，将现

有耕地退还为林地，恢复原有的生态环境，促进土地资源与生态经济的稳定持续发展，深入贯彻落实国家可持续发展战略，通过退耕还林措施，为土地资源合理利用带来更多发展时机。

3.6 长期规划管理土地资源

土地资源的利用与管理直接关系到国家的发展速度，为了有效利用土地资源，实现合理转型，应制定切实可行的长期发展规划，保证土地的开发与利用水平。当前土地流转工作中，土地使用权与土地所有权存在失衡问题，矛盾凸显，此时土地资源管理部门应采用合理的监管措施，充分保障农民的合法权益。同时，土地资源使用者也应解除自身限制，平衡经济与社会效益。土地资源的合理利用与管理也可以保证粮食产量，为农业发展提供稳定根基，因此应针对重要耕地出台完善的政策制度，提高利用率，保证高水平的粮食产量与质量。

3.7 全面整顿内部，高效管控行政审批程序

城乡规划行政审批有关部门需要全面依据规章制度和有关城乡来落实审批工作。在具体审批过程中，例如在城乡土地建设使用规划进行审批时，需要在办理审批手续之前，全面依据城乡总体规划内容和情况来明确规划指标。如果没有经过民主决策、管理和分析，不可对单个建设项目和用地项目进行审批和规划，对于即将审批的城乡规划项目，必须要由各个主体展开多层次研究，通过民主决策保证规划项目与城乡规划政策需求相符合，具有一定专业性、规划性和合理性情况下，走完相对应的审批和审查程序。地方上城乡规划审批，则需要由有关部门依次将文件档案为上层部门进行传递和提供，不得私自展开审批工作^[5]。

4 结束语

随着社会的快速发展，我国土地资源亟待转型升级，加强利用管理力度。但转型升级过程较为复杂，相关部门应结合实际建立完善的管理制度，促进土地转型利用工作的规范发展，优化土地资源，实现城乡统筹进步，助力国家经济升级。

参考文献

- [1]侯晓丽.规划建设中与土地管理相关影响因素分析[J].中国住宅设施, 2021(3): 42-43.
- [2]李长慧.土地规划管理与城乡规划实施的关系探讨[J].住宅与房地产, 2019(36): 219.
- [3]李彦忠.新时期土地资源管理与土地利用总体规划[J].产业创新研究,2020(8):94-95.
- [4]曹颖.新时期土地资源管理与土地利用总体规划[J].农家参谋,2020(6):1.
- [5]代群.论新形势下土地资源的有效管理和开发利用[J].环渤海经济瞭望, 2019(6): 36.