

新形势下土地规划转型发展

张新泉

上海匠德商务咨询有限公司 上海 200060

摘要：在新形势下，土地相关领域的转型发展备受关注。其驱动因素多元，涵盖经济、社会、环境及技术层面。经济因素推动土地资源高效配置，社会因素促使土地利用更贴合民生需求，环境因素强调生态保护，技术因素则助力精准规划与智能管理。实施策略聚焦于优化利用结构、加强生态保护、推动科技创新及强化空间融合发展，以实现土地资源的可持续利用与协调发展。

关键词：土地资源高效配置；土地规划；转型发展

引言

在时代发展的浪潮中，新形势如同一股强劲的变革之风，深刻影响着土地规划领域。经济结构的调整、社会需求的变迁、环境问题的凸显以及科技水平的飞跃，共同构成了土地规划转型发展的多维驱动力量。面对这些挑战与机遇，土地规划亟需突破传统框架，探索转型发展的新路径。本文旨在探讨新形势下土地规划转型发展的内涵、驱动因素及实施策略，以期为土地资源的可持续利用提供新思路。

1 新形势下土地规划转型发展概述

新形势下土地规划转型发展，是在经济增速换挡、结构调整阵痛、前期政策消化及外需向内需转化等多重因素叠加的背景下，土地资源管理领域面临的新课题。随着城镇化进程加速与工业化水平提升，土地供需矛盾日益突出，传统粗放式土地利用模式已难以适应可持续发展需求，亟需通过转型破解资源瓶颈与生态约束的双重挑战。转型的核心在于构建多维协同的土地利用体系。第一，需强化空间融合发展理念，打破城乡二元结构壁垒，推动土地资源在城乡间均衡配置，通过优化生产、生活、生态“三生”空间布局，实现农业用地集约化、建设用地高效化、生态用地系统化。例如，通过划定永久基本农田保护红线与生态保护红线，既保障粮食安全又维护生态屏障；通过城镇开发边界管控，防止建设用地无序扩张。第二，需深化土地可持续利用战略。针对耕地污染、水土流失、土地退化等生态问题，应建立涵盖山水林田湖草沙全要素的修复机制，推动受损土地综合整治。需构建适应市场经济的土地资源配置模式，通过弹性规划、动态调控等手段，平衡土地数量、质量、生态与人文价值，使土地利用兼具经济效益、社会效益与生态效益。例如，在产业用地布局中，既要满足新兴产业空间需求，又要预留生态廊道与景观节点，

实现产业转型与生态保护的双赢。长远来看，土地规划转型需以多规融合为目标，推动城乡规划、土地利用规划、生态环境保护规划等专项规划的协同衔接，形成“一张蓝图绘到底”的空间治理体系。通过划定城镇、农业、生态三类空间，明确各类空间的功能定位与管控规则，最终实现国土空间集约高效利用，为经济社会高质量发展提供坚实支撑。

2 新形势下土地规划转型发展的驱动因素

2.1 经济因素

在新形势下，经济格局的动态演变对土地规划转型施加着深刻影响。随着产业结构不断优化升级，新兴产业如雨后春笋般崛起，对土地利用模式提出了全新诉求。以高新技术产业为例，其发展需要集聚大量高端人才与先进技术设备，这就要求土地规划为其提供适宜的空间载体，如功能完善的科技园区、创新孵化基地等，以满足研发、生产、办公等多元需求，进而推动土地利用向高效、集约且富有创新性的方向转变。区域经济一体化进程加速，城市间的经济联系愈发紧密，要素流动更加频繁。为适应这种趋势，土地规划必须着眼于区域协同发展，合理布局交通基础设施、产业协作平台等，促进区域资源的优化配置，提升整体经济竞争力。例如，通过构建跨区域的产业廊道，引导相关产业沿廊道集聚，既能充分发挥各地比较优势，又能带动沿线土地的综合开发利用，实现经济效益最大化。房地产市场的波动也直接关联土地规划。市场对住房类型、商业地产规模等需求的变化，促使土地供应结构与布局适时调整，以保障房地产市场的稳定健康发展，进一步影响土地规划在用途分区、开发强度等方面的决策^[1]。

2.2 社会因素

社会层面的诸多变化构成土地规划转型发展的重要驱动力。人口结构的显著变迁首当其冲，老龄化社会的

来临使得对养老服务设施用地的需求急剧增长。规划需预留充足且适宜的土地用于建设养老院、老年活动中心等,同时在居住社区规划中融入适老化设计,优化公共空间布局,以满足老年人的生活与休闲需求。伴随城镇化进程,大量人口向城镇集聚,城市规模不断扩张,对居住、就业、公共服务等用地需求持续攀升,推动土地规划在城市空间拓展、功能分区优化等方面做出适应性调整。社会公众生活方式与价值观念的转变不容忽视,人们对生活品质的追求日益提升,更加注重生态环境、文化休闲等方面的体验。这使得土地规划更加重视公园绿地、文化场馆、休闲步道等公共空间的规划与建设,以营造舒适宜居、富有文化内涵的生活环境。例如,打造城市绿道系统,串联各类自然与人文景观,既为居民提供了亲近自然、休闲健身的场所,又提升了城市整体形象与品质。不同社会群体对土地利用的诉求呈现多元化态势,低收入群体对保障性住房用地的需求,以及高收入群体对高品质居住环境的追求,都需要土地规划在平衡各方利益的基础上,实现资源的公平合理分配,促进社会和谐发展。

2.3 环境因素

环境问题的日益凸显成为土地规划转型发展不可回避的关键驱动因素。在全球气候变化的大背景下,应对极端气候事件、减缓温室气体排放成为土地规划的重要考量。为增强城市的气候韧性,土地规划需合理布局防洪、排涝、防风等基础设施,规划生态缓冲带与绿色空间,以减轻洪涝、风暴等灾害对城市的冲击。例如,通过建设海绵城市,利用湿地、绿地等生态系统调蓄雨水,提升城市应对暴雨洪涝的能力,同时改善城市微气候,促进雨水资源的循环利用。生态保护意识的增强促使人们重新审视土地利用与生态系统的关系。土地规划必须严守生态保护红线,保护生物多样性,维护生态系统的完整性与稳定性。对森林、湿地、河流等重要生态用地进行严格管控,限制开发建设活动,确保生态服务功能的正常发挥。开展生态修复工程,对受损的生态系统进行治理与恢复,如矿山废弃地复绿、退化湿地修复等,增加生态用地面积,提升生态系统质量。随着人们对环境质量关注度的提高,土地规划在工业布局、交通规划等方面需充分考虑环境影响,减少污染排放,优化土地利用结构,促进经济发展与环境保护的协调共进^[2]。

2.4 技术因素

技术革新为土地规划转型发展注入强大动力。地理信息技术(GIS、RS、GPS)的飞速发展,极大地提升了土地规划的科学性与精准性。借助这些技术,能够实现

对土地资源的实时监测与动态分析,准确掌握土地利用现状、变化趋势等信息,为规划决策提供详实的数据支撑。例如,利用卫星遥感影像可以快速获取大面积土地的利用类型与覆盖状况,通过地理信息系统强大的空间分析功能,对土地适宜性、开发潜力等进行评估,从而优化土地利用布局,提高规划方案的合理性与可行性。新兴建筑技术与工程材料的应用,改变了土地开发利用的方式与效率。装配式建筑技术的推广,使得建筑施工周期大幅缩短,减少了施工现场的资源浪费与环境污染,同时为土地的快速开发利用创造了条件。高强度、轻质化建筑材料的出现,提高了建筑的空间利用效率,使得在有限的土地上能够建造更多功能复合的建筑。智能化技术在城市规划与管理中的应用日益广泛,智能交通系统、智慧能源管理系统等,能够优化城市基础设施的运行效率,合理引导人流、物流与能源流,进而影响土地规划在交通设施布局、能源设施选址等方面的决策,推动城市向智慧化、高效化方向发展。

3 新形势下土地规划转型发展的实施策略

3.1 优化土地利用结构

(1) 深入开展土地资源精细评估,掌握区域土地自然属性与潜在价值,运用先进技术综合分析地形地貌等要素,精准划分土地类型,如山地缓坡规划为林果区、平坦肥沃区作农田,提升利用精准度,避免资源浪费。

(2) 注重土地利用的动态调整与优化。随着经济社会的发展,产业结构不断变迁,对土地的需求也随之改变。持续监测各行业用地情况,依据产业发展趋势,适时调整土地用途。当传统制造业向智能制造转型,可将部分低效工业用地转化为高新技术产业研发用地,完善配套设施,吸引创新型企业入驻,提高土地利用效率与经济附加值,让土地资源在动态变化中实现最优配置。(3) 加强土地混合利用模式的推广。改变以往单一功能分区的规划思路,在城市与乡村建设中,鼓励居住、商业、休闲等功能在合理范围内混合布局。打造集居住小区、社区商业中心、小型公园于一体的综合性街区,居民既能便捷生活,又能减少通勤时间与交通压力,促进不同功能用地之间的协同互动,提升土地利用的综合效益,满足人们多样化的生活需求。

3.2 加强生态环境保护

(1) 以生态系统的完整性与连通性为出发点,规划构建生态廊道与生态网络。识别区域内重要的生态斑块,如森林、湿地、河流等,通过合理规划廊道将其串联起来。例如沿河流两岸设置一定宽度的生态缓冲带,种植本土植被,不仅能够净化水质,还能为野生动植物

提供迁徙通道与栖息场所,维护生态系统的稳定与平衡,促进生物多样性的恢复与发展。(2)重视土地开发过程中的生态修复工作。对于因采矿、工程建设等造成破坏的土地,制定科学的生态修复方案。运用植被恢复技术,选择适合当地生长的先锋植物,逐步改善土壤条件,恢复受损的生态系统功能。在废弃矿区,通过覆土绿化、建设人工湿地等措施,将荒芜之地转变为生态景观区域,实现生态效益与经济效益的双赢。(3)倡导绿色土地利用方式,减少对生态环境的负面影响。农业生产推广生态模式,减少化肥农药,保护土壤;城市建设增加绿色基础设施,提高雨水调蓄能力等。让土地利用与生态保护相互促进,实现可持续发展^[3]。

3.3 推动土地科技创新

(1)大力引入先进的土地勘测与监测技术,实现对土地资源的实时、精准掌握。利用卫星遥感、无人机测绘等手段,能够快速获取大面积土地的影像数据,通过图像解译技术,及时发现土地利用变化情况,如耕地抛荒、违法占地等问题。借助传感器网络,对土壤墒情、气象条件等土地相关信息进行实时监测,为土地规划与管理提供准确的数据支持。(2)积极探索土地规划与管理的智能化应用。运用大数据分析技术,整合土地利用历史数据、社会经济数据以及人口数据等,挖掘土地利用规律与发展趋势,为科学制定土地规划提供决策依据。开发智能化的土地管理信息系统,实现土地审批、登记、监管等业务的线上化、自动化处理,提高管理效率,降低行政成本,提升土地管理的现代化水平。(3)鼓励土地科技创新与产业融合发展。推动土地科技成果在农业、房地产、物流等行业的转化应用。在农业领域,利用精准农业技术,根据土地肥力状况精准施肥、灌溉,提高农业生产效率;在房地产开发中,借助虚拟现实技术进行项目规划展示,提升项目策划水平。通过科技创新带动产业升级,促进土地资源在各产业中的高效利用,创造更大的经济价值。

3.4 强化空间融合发展

(1)注重城乡空间的统筹协调规划,打破城乡二元结构壁垒。在土地规划中,统一考虑城乡基础设施建

设、公共服务设施布局。规划连接城乡的交通网络,不仅方便居民出行,还能促进城乡产业要素流动。合理布局教育、医疗等公共服务设施,推动优质资源向农村地区延伸,缩小城乡差距,实现城乡空间的融合发展,促进城乡一体化进程。(2)促进区域间土地利用的协同合作。不同地区在资源禀赋、产业基础等方面存在差异,通过区域合作能够实现优势互补。例如相邻城市之间,可根据各自产业特色,共同规划产业园区,实现产业链上下游的对接。在土地利用上,统筹安排建设用地指标,避免重复建设与资源浪费,提升区域整体竞争力,推动区域空间融合,形成协同发展的良好格局。(3)加强土地利用与基础设施建设的融合。以交通基础设施为例,在规划铁路、公路等交通线路时,充分考虑沿线土地的开发利用潜力。围绕交通站点打造综合开发区域,配套商业、办公、居住等功能,形成以交通为导向的发展模式(TOD)。通过这种融合方式,提高交通基础设施的利用效率,带动周边土地增值,实现土地利用与基础设施建设的相互促进、共同发展,优化区域空间结构^[4]。

结语

综上所述,新形势下土地规划转型发展是顺应时代潮流、满足多元需求的必然选择。经济、社会、环境与技术等多重驱动因素共同促使土地规划向更高效、更可持续的方向转变。通过优化土地利用结构、加强生态环境保护、推动土地科技创新以及强化空间融合发展等实施策略,我们能够有效提升土地资源利用效率,促进经济社会与生态环境的协调发展,为未来的可持续发展奠定坚实基础。

参考文献

- [1]段忠明.新形势下土地规划转型发展[J].科学与财富,2022(9):169-170.
- [2]张蕾.新形势下土地资源管理与土地利用转型分析[J].装饰装修天地,2023(14):106-108.
- [3]吴新春.新形势下土地管理与经济发展新常态[J].科学与财富,2024(13):196-198.
- [4]瞿桂云,冯冠军.新形势下土地资源管理与土地利用转型初探[J].生态与资源,2024(4):90-92.