

城乡规划建设与土地管理分析

徐松林

(潜山市自然资源和规划局, 安徽 安庆 246300)

【摘要】我国是一个国土资源丰富的国家,当前,我国大部分地区城镇与乡村建设还有很大差别,乡村整体建设水平较低,需要合理展开城乡规划建设,管理土地资源,提升乡村居民的生活水平以及经济收益。安徽省潜山市不断加大城乡建设力度,经济发展速度逐年增长。

【关键词】城乡规划;建设;土地管理

引言

随着我国经济水平的逐步提升,在发展过程中出现一些问题,例如乡村与城镇之间的差距较大等。为此,相关工作人员对这一问题进行探索研究,提出了城乡统筹发展的理念并加以实施。土地管理方面的问题较为突出,在一定程度上阻碍了该项工作的进展。相关工作人员需调控土地管理问题,进而促进城乡统筹发展。

一、土地资源的概述

我国的地域面积比较广阔,有着一定的地域优势,但实际上土地资源并不是普通的国土面积,而是可利用的土地资源,能够有效推动我国的现代化和科学化发展。随着我国人口数量的进一步增长,土地资源的开发力度越来越大,土地资源对于我国居民有着极其重要的影响,是最基本的资源类型。对于土地资源,需要树立可持续发展的观念,在利用土地资源的过程中需要充分发挥土地的价值,确保提高土地资源的利用率,确定完善的土地资源管理制度,建立明确的土地资源分配和规划系统,从根本上优化土地资源的分配。土地资源的分配问题比较严重,由于城市和乡村的发展规划存在一定的区别,对于土地资源的要求和标准不同,在土地资源的管理过程中需要注重合理性和有效性,确保通过土地资源促进城乡规划建设的发展。随着新农村建设的进一步发展,农村的土地资源并不是简单的种地,还需要适当发展旅游业,打造具有乡村特色的地区项目,为此,土地

资源的管理还需要注重生态保护,充分发挥土地资源带来的经济价值和社会效益。

二、重要性

土地资源是我国国民切身利益和生活质量的重要影响因素,也是我国城乡土地规划、建设和发展的重要影响内容。就我国当前土地发展情况来看,土地资源相对较为固定,但是人口数量却逐渐增多、提高,这也给土地资源实际使用和规划带来较为显著压力,必须针对有限、固定土地资源展开专业化的利用、开发和保证,这样才可满足城镇化建设和规模增加需求。此外,必须针对土地资源与城乡规划两者之间关联性和重要性进行分析,不断改进土地资源管理水平为城乡规划方案提供充足改善、优化帮助,为城乡居民提供一个更加舒适、安全、稳定的生存空间与环境。

三、城乡规划建设与土地管理现状

(一)土地资源管理水平较低

目前,我国的城市化发展速度越来越快,对于农村的建设要求和标准越来越高,为了进一步提高土地资源的管理效果,实现对土地资源的综合利用和合理分配,需要提高土地资源管理的水平,制定合适的土地资源管理制度,以城乡规划建设标准进行土地资源的有效管理,但是,在实际管理过程中,存在管理水平不足的问题,相关人员对于土地资源的认知和理解存在一定的差异,使土地资源开发存在不合理的地方,导致出现土地资源利用率较低的

情况,严重影响城乡土地资源的规划管理,甚至出现土地污染问题。出现这种情况的主要原因在于工作人员没有树立土地资源管理和城乡规划建设整体观念,对于专业知识和技能的掌握不够全面,使整个土地资源管理系统比较混乱,土地资源的管理效率较低。

(二) 农地的经营规模以及生产的实际效益问题

相关调查显示,交用地或工矿用地远远高出耕地的生产率,这也是导致城镇与农村之间在用地生产效益上有很大差别的重要原因之一。现阶段,我国农民生产经营正处于高度分散的状态,随着分散小农户不断增加,农民化的相关经营占据了大部分比例,农地生产经营的规模小以及农业生产条件较差等问题成为了影响农地生产经营的直接因素。除此之外,工业化及城市化的发展需要征用大量土地,这使建设用地与耕地保护之间形成了尖锐的矛盾。就目前的发展状况来看,耕地保护的形势严峻,全国建设占地逐年增加,耕地面积逐步减少。相关工作人员应意识到保护耕地的重要性,积极探索、采用合理的手段,保护农民耕地并建设长期有效机制。

(三) 城乡规划价值不能充分发挥

虽然我国明确制定各种城乡规划政策,但因为各地建设方向有一定区别,造成政策无法满足当地需求。一些地区因为经济发展相对较为缓慢,规划受到制约,这也造成城乡规划建设处于尴尬地位,城乡规划的价值得不到充分地发挥。同时,城乡规划不仅需要满足当地经济发展需求,还需要对居民进行反馈,对社会整体利益进行维护,推动当地经济利益的发展和进步。由此可见,城乡规划建设具有复杂化的特征,从宏观到微观都有涉及,甚至包括每位居民的利益,能够为社会可持续发展奠定基础。但各级政府因为受到各种因素制约,需要对利益进行平衡,这也就造成规划决策无法真正做到科学、合理,规划价值得不到有效发挥。

四、基于城乡规划建设土地资源管理策略

在当前的社会发展过程中,城市发展与乡村振兴对土地资源均有着紧迫的需要,城乡规划建设与土地管理不仅直接关联土地资源的利用质量以及城

市化进程的推进效果,还与人们的生活水平以及社会经济的发展情况直接相关。从某种意义上说,城乡规划建设与土地管理不仅是当前城市发展的不竭动力,是乡村发展的关键节点要素之一。因此,通过以下方式,推动城乡规划建设与土地管理的有序开展,已经成为推进我国新时代发展进程的关键点之一。

(一) 提高土地资源的整体利用率

在城乡规划建设过程中要重点分析城市和农村的整体发展规律,统计城市和农村对于土地资源的整体利用情况。为了提高土地资源的整体利用率,要从土地资源的管理体系出发,科学合理的管理体系要求能够全面反映城乡的土地资源分布情况,在土地资源管理体系中要明确城乡用地情况,加强对城市和农村用地情况的审批和核查工作,对于不合理的土地开发行为进行制止,确保对土地资源的合理开发和综合利用,突出土地资源带来的经济效益。这样一来,不仅能够提高土地资源的综合利用率,还能够解决土地紧张的问题,最大程度上提高土地的利用价值。虽然我国的国土面积较大,但为了充分体现土地资源的经济效益,需要对土地资源进行合理规划,避免出现土地资源浪费的情况。近几年农村地区的旅游业发展比较迅速,出现部分违规建筑,为此,需要加强管理和监督,实现对土地资源的综合利用和合理分配,推动我国农业的进一步发展。

(二) 强化城镇的生态环保意识

为更好地推动统筹城乡发展进程,应提升农民的生态环保意识,在城镇化建设过程中合理利用土地资源,在不破坏生态环境以及土地生态系统的前提下开展建设。相关工作人员应该坚持环境、人、地三者和谐发展的理念。为更好地改善生态环境,可以通过市场进一步提升土地的利用水平,打造优质的生态环境,从而获得更高的经济效益,刺激土地的相关需求。随着社会的发展进步,只有将生态与发展相互融合,才能更好地推动城乡统筹发展。城市环境的恶化对城市居住环境以及投资环境造成了不利影响。在城市土地生态利用方面,应减少土地浪费现象,兼顾生态效益与经济效益,不能依靠

消耗自然资源为社会带来经济收益，应积极提倡生态城镇绿色发展。

（三）提高土地整治力度

在过往因为土地管理力度较低，各种违法、违规建设较多，一些企业在建设时对于拆除指令无动于衷，需要各级政府增强土地整治力度，可以从以下几个方面进行。第一，对于拒不拆除的违法建筑需要依法将其拆除，并进行通报工作，同时对相关负责人展开处罚；第二，在建筑建设过程中被判定为违法并责令停止之后，相关施工单位以及企业要立即停止建设，如果继续建设，各地城乡规划管理部门就需要书面对其通知，并停止向施工场地供水、供电，相关供水供电单位在接收到通知之后，要根据法律来采取措施；第三，施工单位擅自将规划条件进行改变，并没有获得相应工程规划证明或者在规划过程中没有严格按照工程规划证明要求进行的，需要对其施工许可证进行审核，对于没有许可证或没有按照规定建设的，要让其进行改正，通报批评，按照相关法律处分直接负责人和其他负责人；第四，城市、乡村规划区当中，如果出现违规建设，建设单位或者群众没有工程建设许可证，或者没有按照许可证规定开展建设，需要使其停止建设，并让相关施工单位利用各种措施进行改正防止城乡规划实施受到影响，在接收到改正责令之后仍旧不采取措施进行改正或者无法将影响消除，需要下达拆除指令，限期将其拆除。不能拆除的建筑要将其没收或者没收违法收入；第五，在下达完限期拆除指令之后，施工单位或者当事人仍旧继续建设，逾期不拆除，就要依法采取措施将施工现场封锁，强制将建筑进行拆除，所需的费用全部由违法人员负责。通过严格土地管理制度，使城乡规划的严谨性得到维护，保障城乡规划建设顺利开展。

（四）编制合理的土地管理计划

现阶段，为切实提升土地管理工作效果，编制合理的土地管理计划成为一项极为必要的工作。具体来说，首先，为切实提升土地规划工作过程中土地资源整体利用管控工作的效果，需要切实保证在实际工作过程中所有与土地相关的规划都能与土地

整体规划进行有效衔接，并且在利用区域内土地资源的过程中，需要保证资源利用规模与整体规划相符合。其次，为切实保证区域内重要基础设施及基础产业规划的合理性，在开展土地管理规划工作的过程中，需要严格遵循科学布局、经济可行的原则，将当地基础设施规划与产业建设规划进行有效的协调，降低土地资源重复利用、盲目投资等问题出现的概率。再次，为保证土地资源使用标准能够在土地规划过程中得到有效落实，应在完善现有与土地建设管理相关的政策规范的基础上，坚持集约型用地原则，在满足建设用地安全功能要求的同时，对用地标准进行优化，避免工程建设标准与土地使用标准出现矛盾。最后，为切实提升土地资源的利用率，在不占用永久基本农田保护耕地的基础上，参照双评价工作的成果，采用严格执法、合理划分建设用地的方式，避免供而不用情况的出现。

（五）强化人才培养，提高管理人员综合素质

随着现代科学技术的进一步创新发展，管理工作的标准和要求进一步提升，土地资源的管理对于工作人员有着较高的要求，为了真正实现城乡的协调发展，管理人员需要具备现代土地资源分配意识，能够认识到土地资源对城市和农村发展的促进作用。因此，需要针对管理人员的专业能力，从管理方法出发，引导管理人员进一步革新土地资源管理观念，使其认识到土地资源管理的重要性。城乡规划建设的基础在于土地资源，只有优化土地资源的管理结构，才能够促进城乡规划建设。在城乡规划建设的过程中需要引进创新型管理方法，定期对管理人员进行培训，让管理人员充分接触和了解新型管理方式，在此基础上组建土地资源管理队伍，使得管理人员的管理水平得到进一步的提升。除了管理部门的培训，还需要引导部门之间的合作，使管理人员清晰了解到土地资源开发和利用的具体方法，推动城乡之间协调发展。

（六）合理分配土地相关收益

一些地区由于土地面积较小且人口密度较大，土地供需出现极为不平衡的情况。为了解决这个问题，相关部门需要制定出较为合理、科学的制度，

适当增加耕地使用权有偿流转,增设相应的用地指标。与此同时,应积极鼓励企业、地方以及个人进行土地整理,进一步缓解城镇建设中用地紧缺的问题。除此之外,可以开拓新的城镇化建设道路,帮助农民树立科学的观念,对土地进行合理开发利用,缓解人地矛盾。

(七) 对土地资源展开合理规划和利用

土地资源作为宝贵财富,其资源问题具有较强全局性和战略性,关系到居民经济、社会经济。随着我国人数的增长,对于土地资源需求量也逐渐增加。只有合理划分和布局土地资源,加大对其结构的调整和优化力度,才能使土地资源潜力得到发挥。而当前城乡规划建设实施,意味着城镇和乡村建设即将步入新的时代,传统发展模式被改变。因此,要发挥出土地资源的优势,解决土地资源与城乡规划之间出现的问题和矛盾。同时,加大对城乡规划建设以及土地管理重视程度,让土地资源价值充分发挥,积极宣传相关法律法规,防止出现违法建设、违法占地情况,科学、规范对土地资源展开规划。各级政府也要对土地资源利用方式进行指导,从而使当地企业能够朝向合理化方向发展。做好各个乡村的规划工作,把土地资源利用方式与整体规划相结合,制定完善规划方案,增强土地资源利用率,推动新农村建设和发展进程,对乡村编制专项整治技术,改变土地管理和利用方式,确保土地资源能够可持续发展的,使城乡规划建设与土地管理能够充分结合互相促进。在规划和管理过程中,要对机构展开调整,突破各种制度的限制。现代社会对管理更加追求效率、效益以及精细化,并注重公平公正,需要我们合理地将土地规划与智能化进行合理融合,让各种规划能够结合到一起,使土地建设发挥出公益效益。

(八) 提升对土地管理工作的重视程度

土地布局管理作为当前城乡规划建设过程中土地管理的重要方面,其质量与城乡产业结构、土地利用效益等方面直接相关,可见提升土地管理布局的合理性是一项极为重要的工作。但对当前城乡规划建设过程中土地管理工作的落实情况进行调查分

析可知,自然资源与城市建设相关部门间沟通不足、部分相关部门在土地布局过程中存在缺乏长远考虑、土地布局随意性过大等问题,不仅降低了土地资源利用的合理性,还对城乡经济、文化等方面的健康发展造成了严重地阻碍。现阶段,为切实降低上述问题重复出现的概率,相关部门必须充分认识到土地管理在当前城乡规划工作中的重要性,切实提升自身对土地管理工作的重视程度,以便在实际工作过程中,能够在明确当前土地资源具体情况的基础上,从经济发展远景的战略目标角度出发,对土地资源布局、结构等部分内容进行科学有效地管理、优化,从而充分发挥出土地资源的发展潜力,并通过对其进行合理配置的方式,切实提升土地资源的利用效率。

结语

综上所述,随着我国经济发展,各个区域之间差异逐渐增加,城乡规划建设成为提升国民经济和社会经济的重要措施和手段,只有大力推动城乡建设力度才能实现全面建成小康社会目标,维护社会稳定。在建设过程中要严格管理土地资源,合理进行规划,对各种违法占地、违规用地要采取相应措施依法对其进行处理,让土地资源能够持续化发展,使其充分供应城乡规划建设。在政府、群众以及企业的共同努力下,土地资源利用将会越来越合理,土地管理水平也将不断增强,城乡规划建设速度会越来越快。

参考文献:

- [1] 刘雅楠.乡村振兴战略:理论、政策和土地规划分析[J].工业建筑,2021,51(5):267-268.
- [2] 林晓雪.我国城市土地资源规划管理的现状及对策分析[J].住宅与房地产,2018(3):13.
- [3] 任平,周介铭.基于统筹城乡发展视角的农村土地管理问题研究[J].华东经济管理,2009,23(1):44-47.
- [4] 陈建新,徐保根,陈佳骊.统筹城乡发展中的土地管理问题[J].农业经济问题,2005(6):58-62.