

强化土地资源管理和实现节约集约用地的措施研究

晏瀚云

(江西赣华自然资源开发有限公司, 江西 南昌 330000)

【摘要】土地资源作为国家发展的重要基础,其合理管理和高效利用对于保障经济社会的可持续发展具有至关重要的作用。随着城市化进程的加快和人口的不断增长,土地资源的供需矛盾日益突出,土地利用效率低下、浪费严重等问题逐渐显现。因此,强化土地资源管理,实现节约集约用地,已成为当前亟待解决的重大课题。

【关键词】土地资源管理;节约集约用地;措施

引言

在当今社会,土地资源作为重要的自然资源和经济发展的基础,其合理利用与管理显得尤为重要。随着城市化进程的加速和人口的不断增长,土地资源日趋紧张,如何实现土地资源的节约集约利用,成了摆在我们面前的一项紧迫任务。

一、实现节约集约用地的原则

实现节约集约用地,关键在于确立一系列科学合理的原则,以指导土地资源的优化配置和高效利用。坚持可持续发展的原则,确保土地利用与生态环境保护相协调,既要满足当前经济社会发展的需要,也要考虑未来世代的需求,实现土地资源的代际公平。遵循市场经济规律,发挥市场在土地资源配置中的决定性作用,通过价格机制引导土地资源的合理流动和高效利用。同时,政府应加强宏观调控,确保土地市场的健康发展。实施科学规划原则,通过制定和执行土地利用总体规划,明确土地功能分区,合理布局各类用地,避免土地资源的浪费和无序开发。强化法制保障原则,完善土地管理法律法规,严格土地用途管制,加大对违法用地行为的惩处力度,保障土地资源管理的权威性和有效性。推行集约利用原则,鼓励和支持土地的立体开发和复合利用,提高土地利用强度和产出效率。例如,通过建设高层建筑、地下空间开发等方式,实现土地资源的多层次利用。第六,倡导节约用地原则,通过技术创新和管理创新,减少土地资源的消耗,提高土地利用的节约水平。例如,推广节地型建筑设计,优化工业用地布局,提高农业用地的集约化水平。实现节约集约用地,需要综合运用多种原则和策略,通过科学规划、市场调节、

法制保障、技术创新等多方面的努力,推动土地资源的高效、合理、可持续利用。

二、土地资源管理现状分析

当前,我国土地资源管理面临着一系列复杂而严峻的挑战。土地资源供需矛盾日益尖锐。随着城镇化进程的加速,城市建设用地需求急剧增加,而耕地保护红线、生态保护红线的划定又限制了土地的开发利用,导致土地资源供给紧张。土地利用结构不尽合理,部分地区存在过度开发、土地闲置和低效利用现象,土地资源配置效率有待提高。土地市场机制尚不完善,土地使用权流转不畅,土地价格形成机制不够市场化,导致土地资源配置效率不高。此外,土地管理法律法规体系虽已初步建立,但在执行层面仍存在漏洞,违法用地、非法占地现象时有发生,土地执法监管力度亟需加强。在土地利用规划方面,虽然国家层面已出台多项规划指导文件,但在地方执行过程中,规划的科学性和前瞻性不足,规划执行力度不够,导致土地利用规划与实际发展需求脱节。同时,土地资源信息化管理水平不高,土地信息数据分散、更新不及时,影响了土地资源管理的精准性和时效性。环境保护与土地利用之间的矛盾也日益凸显,部分地区为了追求短期经济利益,忽视了土地资源的生态价值,导致生态环境破坏,土地退化问题严重。因此,如何在保障经济发展的同时,实现土地资源的合理利用和生态环境的保护,是当前土地资源管理亟需解决的问题。我国土地资源管理现状呈现出供需矛盾、利用结构不合理、市场机制不完善、法律法规执行不力、规划执行不到位、信息化管理水平低、环境保护与利用矛盾突出等多重问题,亟需通过深化改革、完善制

度、强化监管等措施,推动土地资源管理向更加科学、高效、可持续发展的方向。

三、强化土地资源管理的措施

(一) 法律法规的完善与执行

法律法规的完善与执行是强化土地资源管理的关键环节。当前,我国已建立了一套相对完整的土地管理法律体系,包括《土地管理法》《城市房地产管理法》等核心法律,以及一系列配套的法规和规章。然而,随着经济社会的发展和土地利用形势的变化,现有法律法规在某些方面已显现出滞后性,需要进一步完善。法律法规的完善应聚焦于土地资源的市场化配置、土地使用权流转、土地征收补偿、土地税收调节等方面,以适应土地市场发展的需要。例如,可以考虑修订土地使用权出让制度,引入更多市场竞争机制,提高土地资源配置效率。同时,完善土地征收补偿机制,确保被征地农民的合法权益得到充分保护。法律法规的执行力度亟需加强,尽管法律框架已较为完备,但在实际执行过程中,往往存在执法不严、违法不究的现象。为此,需要加强土地执法队伍建设,提高执法人员的专业素质和执法能力。同时,建立健全土地违法行为的监督和惩处机制,加大对违法用地行为的查处力度,确保法律法规得到有效执行。还应加强土地管理法律法规的宣传教育,提高公众对土地法律知识的认识和遵守法律的意识。通过媒体宣传、公众教育等多种形式,普及土地法律法规知识,营造全社会尊重和遵守土地法律的良好氛围。法律法规的完善与执行是土地资源管理的基础性工作,需要通过不断修订法律、加大执法力度、提高公众法律意识等多方面的努力,确保土地资源管理工作的规范化和法治化。

(二) 土地利用规划的科学制定

土地利用规划的科学制定是实现土地资源合理配置和高效利用的前提。当前,我国土地利用规划在实践中存在一些问题,如规划与实际发展需求脱节、规划执行力度不足等,亟须通过科学制定规划来加以解决。科学制定土地利用规划应基于对土地资源现状的深入分析,包括土地资源的数量、质量、分布及其承载力等,以及经济社会发展对土地资源的需求预测。规划应充分考虑土地资源的自然属性、经济属性和社会属性,确保规划的科学性和前瞻性。土地利用规划应与区域发展战略紧密结合,明确土地利用的功能分区和发展方向。例如,城市地区应注重

土地的集约利用和功能优化,农村地区则应注重耕地保护和农业现代化。同时,规划应考虑城乡一体化发展,促进城乡土地资源的合理流动和优化配置。土地利用规划的制定应遵循生态优先、绿色发展的原则,确保土地利用与生态环境保护相协调。规划应划定生态保护红线,严格控制生态敏感区的开发强度,保护和恢复生态系统功能。土地利用规划应注重公众参与和社会监督,通过公开征求意见、听证会等形式,广泛吸纳社会各界的意见和建议,提高规划的透明度和公众接受度。同时,建立健全规划实施的监督机制,确保规划得到有效执行。土地利用规划的科学制定还需要借助现代信息技术,如地理信息系统(GIS)、遥感技术等,提高规划制定的精准性和动态管理能力。通过实时监测土地利用变化,及时调整和优化规划方案,确保土地利用规划与时俱进,适应经济社会发展的需要。科学制定土地利用规划是一个系统工程,需要综合考虑土地资源的自然特性、经济社会发展需求、生态环境保护等多方面因素,通过科学分析、公众参与、技术支持等手段,确保规划的科学性、合理性和可操作性。

(三) 土地市场机制的优化

土地市场机制的优化是提升土地资源配置效率和促进土地合理利用的关键。当前,我国土地市场在运行过程中存在一些问题,如土地使用权流转不畅、价格形成机制不够市场化等,亟须通过优化市场机制来解决。优化土地市场机制应推动土地使用权的市场化流转,通过完善土地使用权出让、转让、租赁等交易制度,引入公开竞价、拍卖等市场竞争机制,提高土地资源配置的透明度和效率。同时,简化土地使用权流转的程序和环节,降低交易成本,促进土地资源的合理流动。优化土地市场机制应建立健全土地价格形成机制,通过市场供求关系决定土地价格,减少政府对土地价格的直接干预,使土地价格能够真实反映土地资源的稀缺性和价值。同时,加强土地价格监测和预警,防止土地市场出现泡沫。优化土地市场机制还应加强市场监管,打击土地市场中的违法违规行为。建立健全土地市场监管体系,加大对土地市场违法行为的查处力度,维护土地市场的公平竞争秩序。优化土地市场机制还应注重土地市场的多元化发展,鼓励和支持土地金融、土地信托、土地证券化等新型土地市场业务的发展,拓宽土地资源配置的渠道和方式。土地市场机制的优化是一

个系统工程，需要通过推动土地使用权市场化流转、建立健全土地价格形成机制、加强市场监管、促进土地市场多元化发展等多方面的努力，实现土地资源效率的提升和土地市场的健康发展。

（四）土地使用税费的合理调整

土地使用税费的合理调整是优化土地资源配置、促进土地集约利用的重要手段。当前，我国土地使用税费体系存在一定的不合理性，如税费标准与土地价值脱节、税费结构单一等问题，亟需通过合理调整来加以改进。合理调整土地使用税费应基于土地的实际价值和利用状况，税费标准应与土地的位置、用途、开发强度等因素挂钩，体现土地的稀缺性和经济价值。通过差别化税率，鼓励土地的集约利用和高效开发，抑制低效和闲置土地的使用。土地使用税费的调整应优化税费结构，引入多样化的税费种类。例如，可以考虑增加土地增值税、土地闲置税等，通过税费杠杆调节土地市场的供需关系，促进土地资源的合理流动和优化配置。合理调整土地使用税费还应考虑区域发展的差异性，不同地区的经济社会发展水平和土地资源状况存在差异，税费政策应体现区域差异，支持欠发达地区的发展，同时防止发达地区土地过度开发。土地使用税费的调整应与土地管理制度改革相结合，如土地征收补偿制度的完善、土地使用权流转市场的建设等，形成政策协同效应，提高土地资源管理的整体效能。合理调整土地使用税费还应加强税费征收管理，确保税费政策的有效执行。通过建立健全税费征收监管机制，提高税费征收的透明度和公平性，防止税费流失和滥用。土地使用税费的合理调整是一个复杂的过程，需要综合考虑土地价值、税费结构、区域差异、政策协同等多方面因素，通过科学制定税费政策、优化税费结构、加强征收管理等措施，实现土地资源配置的优化和土地市场的健康发展。

（五）土地资源信息化管理

土地资源信息化管理是提升土地资源管理效率和透明度的重要途径，随着信息技术的发展，土地资源管理正逐步向数字化、网络化、智能化方向转型。土地资源信息化管理应建立全面、准确的土地信息数据库，通过地理信息系统（GIS）、遥感技术等手段，收集和整合土地资源的基础数据，包括土地权属、用途、面积、质量、位置等信息，形成土地资源管理的“一张图”。土地资源信息化管理应推动土地管理业务的在线办理，利用互联网、移动通信等技术，

实现土地登记、审批、交易等业务的电子化、网络化，提高办事效率，降低行政成本，提升服务质量。土地资源信息化管理应加强土地利用动态监测，通过定期或实时更新土地信息数据库，监测土地利用变化，及时发现和处理违法用地行为，保障土地资源的合理利用和保护。土地资源信息化管理还应促进土地市场的透明化，通过公开土地交易信息、土地价格指数等，提高土地市场的信息透明度，引导市场主体理性投资，维护土地市场的稳定。土地资源信息化管理还应注重信息安全和隐私保护，建立健全土地信息安全管理体系统，确保土地信息数据的保密性、完整性和可用性，防止信息泄露和滥用。土地资源信息化管理应加强人才培养和技术创新，通过培训提升土地管理人员的专业技能，鼓励技术创新，推动土地资源管理信息化水平的持续提升。土地资源信息化管理是一个系统工程，需要通过建立土地信息数据库、推动业务在线办理、加强动态监测、促进市场透明化、保障信息安全、加强人才培养等多方面的努力，实现土地资源管理的高效、透明和智能化。

结束语

强化土地资源管理和实现节约集约用地是推动可持续发展的关键，通过综合运用法律、经济、技术等手段，我们能够有效提升土地资源利用效率，促进土地合理配置，为经济社会高质量发展奠定坚实基础。

参考文献：

- [1] 陶慤. 强化土地资源管理和实现节约集约用地的措施研究 [J]. 房地产世界, 2024 (06) : 23-25.
- [2] 张国满. 强化土地资源管理实现节约集约用地的措施建议 [J]. 智慧农业导刊, 2023, 3 (14) : 60-63.
- [3] 魏少彬, 李航飞, 陈凯, 等. 基于百度指数的节约集约用地关注率时空特征研究 [J]. 西北师范大学学报 (自然科学版), 2021, 57 (05) : 89-95.
- [4] 谢卫玲. 我国土地资源管理中节约与集约用地开展方法分析 [J]. 乡村科技, 2020 (15) : 117-118
- [5] 胡炳旭. 土地资源管理中节约与集约用地的有效开展策略 [J]. 农家参谋, 2019 (10) : 203.
- [6] 李桂英. 加强土地资源管理推进节约集约用地 [J]. 黑龙江科技信息, 2008 (18) : 94.