

城市规划区内土地管理存在问题

梅鹭

武汉市勘察设计有限公司

摘要：《城市规划法》明确指出：规划区是指城市市区、近郊区以及行政区内需要进行城市建设以及发展的由人民政府进行编制的实行规划控制的区域。划分城市规划区是为了城市发展的需要，进行相关控制以保证规划建设的顺利实施。城市规划主要依据于土地建设，要合理安排有用土地，需要考虑到基础设施开发、绿化设施、城市特色建设等方面。

关键词：城市规划区；土地管理；问题及解决方法

一、引言

自改革开放以来，人们的生活方式逐渐变化，生活水平越来越高，从为了生存转变为生活。这样的变化也体现在城市发展中，从仅仅提供住房和简单的工作逐渐开始注重居住适宜度，城市在此进步飞速的时代大背景下，也正处于激烈的变革时期，调整方面包括城市产业结构，城市范围扩大以及城市化水平增高。因此，政府需要紧跟时代发展的潮流，将现实化城市发展与理性规划相匹配，避免理论超越实践的情况。本文将从城市规划区方面探讨土地管理存在的问题。

二、城市规划区土地管理现状

目前，国内所有城市的城市化大多相同。这意味着，个城市之间缺少自己的风格元素，仅仅是拥有了城市的名称，这样的缺乏容易导致城市市民对本城没有归属感或者归属感较差，容易导致人才流失到大城市中。再者，现代城市发展较注重经济政治领域的发展，而对于其中的风景名胜、文物古迹的保护力度较小，容易造成城市古文化的丧失。最重要的是城市规划中土地管理较为混乱，例如许多城市的工业区设置极不合理，容易对居民生活造成噪音影响以及垃圾污染等问题。本文将从以下方面对当前城市规划土地管理中存在的问题进行探究分析，提出一些建议，以求更好更快的寻找对策。

三、城市规划区土地管理存在的问题

（一）制度问题

因为城市发展迅速的原因，关于城市规划区的相关制度政策还有待完善，尤其是土地管理方面，土地管理与建设规划不一致。城市规划的审批管理不到位，原则底线不明确，许多城市依旧热衷于拍卖土地。按照国务院的相关规定，城市规划区的土地分配计划以及相关控制都应该也只应该由政府审批，审批合格的参展物仅有政府文件规定进行法定的审批，否则不光对城市整体的规划有负面影响，其政府威严也将会减少。拍卖土地的行为可以在一定程度上减少政府规划的压力，但是更有可能出现土地位置与其用途不相符的情况，使城市功能减弱。再者，目前土地规划管理依据不充分，政府人员很难依照其进行明确规划，容易造成决策失误。例如，国内现存许多房地产商找到法律文件的漏洞进行违法建造。最后，城市规划制度太过于偏重。目前城市规划区的土地多分配给高速发展的经济、教育方面，而对于城市特色规划太少，会降低城市居民的归属感。

（二）依法惩治过程不完善

在许多研究中表明，现如今许多城市的执法力度偏弱，执法部分能力偏小，没有足够的权力对违法建造使用土地的个人或单位进行处罚。再者没有形成有效的单独的城市规划管理体系。因为各方面的不重视，规划区土地管理部门没有充盈的工作经费，也导致了部门重视规划工作而较为忽略执法工作。第三点，是执法部分人员的素质参差不齐。因为规划工作较为冷门，所以执法部门的录取人员素质要求会降低，同时对于法律文件的熟悉性差，也造成执法力度较差。并且，目前对于违法案件的惩治力度过小，例如当古迹存在地点与公司经济规划相冲突时，很多公司会选择破坏古迹文化，但是政府部门对这样的案例的惩治措施偏轻，所以不能从根本上杜绝此种情况的出

现。

（三）城市居民参与较少

目前，我国大多数城市的规划管理主要依靠政府进行，没有广泛征求人民群众的意见。对于城市规划中土地使用的评价都是由政府人员进行的，没有建立一个公众对其规划的社会经济效益的建议以及评价。城市是人民的城市，所做的城市规划也是为了提高公民的幸福指数。然而人无完人，城市规划区土地管理的工作人员可能会有疏漏，或者由考虑不全面的情况存在。有些城市的政府部门过分注重城市经济发展，而忽略对城市政体的文化效益，环境效益的发展，甚至可能忽略城市可持续发展的进展。对城市规划区的土地进行合理化管理，是为了寻求各方利益的最大化，是为了城市居民的可持续发展。因此，规划过程需要城市居民的参与。

四、城市规划区土地管理问题的解决措施

（一）策划先行，全面布局

现如今土地紧缺，所以城市政府部门再进行土地管理时，要从大局出发，而不是从某个城市规划区的特定土地入手。要从各方面，包括经济、文化、生态、市场、城市风格等等进行规划。要坚持“策划先行，全面布局”的原则，与政府其他部门相结合，对城市规划区的土地整体的进行科学性的分配。例如商业区要建立在市区最繁华的地方吸引经济；教育区则要求本着安静、干净的原则，为学生们创造最好的学习之地；重工业等容易对环境造成污染的工业区则要放置在远离居民区的地带，并且其排放的污水以及空气不能流向市区。在此规划过程中，可以建立线上线下的公示牌，以及建议箱，集全城人民智慧于一身，在完成规划工作完全透明化的同时，让居民们行使监督的权利，可以让居民增强城市的归属感以及建设参与感。

城市规划者也要加强城市绿化建设，城市绿化决定了城市的宜居度，过低的绿化百分比会降低居民幸福感。所以在城市规划区的土地管理中，要留出足够的绿化空间。

（二）独特风格，因地制宜

每一个城市都是独一无二的，因此在城市规划区土地管理过程中，要坚持从城市本身的实际状况出发，不能一味地借鉴大城市的规划方案，要从实践中摸索出适宜本城的管理模式。并且，依据城市大小和能力，来合理的规划土地用途。在进行分配时，要先进行完整的指标测试，深入调查，避免出现土地资源浪费，能源消耗过多的情况。也要在每一个规划项目中贯穿城市元素，使所有的建筑或者其他事物都拥有统一的城市思想，在各方细节中特显城市风格。例如，西安作为13朝古都，其浓厚的古代元素就是它的城市风格，因此在城市规划区内，所有土地都有古时元素，十分具有区别于其他城市的风格特色。

结语

城市是重要的人类聚集地，它的规划发展会影响到在其中居住的所有人。因此，城市规划中的问题时必须要解决并且需要尽快解决的。对土地的管理分配是城市规划中最重要的一部分，因此它的管理过程需要政府与人民一同参与，做到“建设城市，人人有责”，在这之后也要考虑城市本身的风格特点，结合基于环境因素的考虑，对如何进行土地管理做深部探究，相信这会使我们的城市规划区的土地管理走上健康发展的道路。

参考文献

- [1]王芹.浅谈开发区土地管理[J].城市建设理论研究(电子版),2015,(20).3140-3141.
- [2]刘金玲.浅谈开发区土地管理[J].商情,2011,(46).102-102.