

土地管理改革现存问题及政策建议

李友宽

青州市自然资源和规划局

摘要:时代的变迁,改变了人们对生活条件的要求,城市规划土地建设也因此进入了新的发展阶段。因此,在土地管理建设过程中,要实现土地资源的科学管理与优质分配,从城乡一体化建设入手,从编制、管理以及实施问题,科学分配土地资源以及优化土地管理效果。本文主要分析了土地管理改革中存在的问题,并针对这些问题提出相应的对策。以期对我国土地管理改革提供一些参考意思价值,使我国的土地改革能够顺利加快发展。

关键词:改革;土地管理;建设策略

土地管理建设从本质上是为了改变城乡资源不均衡的现状,针对城乡二元结构存在的问题,整体上进行建设规划与资源管理,从空间布局以及土地资源使用现状着手,探究应如何在土地管理建设中处理好土地资源分配问题,透过土地产权实现资源的规划控制与管理,切实将突破当前城乡建设问题,完善土地管理建设体系以及土地管理效果。

一、土地管理与城市化的之间的关系

目前,已有几百个城市上马智慧城市建设项目,然而将技术完美应用于城市规划并真正深入人民生活还尚需时日,更多地我们可以把目前的很多建设项目认为是实验性的,其特点是局部性创新和漫长而复杂的建设过程。而智慧城市群是涉及自然、社会、经济等多种元素,需要处理海量数据的复杂巨系统,又是多元主体参与的城市组群,以物联网技术、云计算、空间信息技术、通信网络等为技术支撑的完整的城市信息系统,必须从总体上进行规划,构建整个智慧城市群。土地管理建设是智慧城市的基础,想要实现城市水平的提升,就要尽快在新时代步入智慧城市的行列,才能跟上时代发展的脚步。

因此,智慧城市建设背景下土地管理必须从空间、技术以及资源等多个角度入手,基于城乡一体化的建设发展,做好土地管理工作,以便于碎片化的行政区发展模式转变为一体化的跨区域协同模式,以彻底解决城乡一体化协同发展过程中所存在的流通不畅、地域分割、恶性竞争的问题。

土地管理和开发利用,对我国经济效益和管理开发等影响深远,新时代背景下我国土地开发和管理正在积极革新传统方法,为了迎合新时代发展对土地资源盈利和经营的要求,需要进一步优化土地开发和利用办法,才能提高土地的管理效率以及开发价值,达到土地资源利益最大化,推动中国乡村与城市的长远发展。因此,在城镇化发展背景下,是土地管理与城市规划建设之间相互依存,在土地综合开发利用中,需要在不同程度上对城市规划和国土资源管理等进行综合性考虑,才能突破发展障碍实现组织架构调整和能力建设。

二、土地管理现存问题面临的难题

土地管理中噪声、环境等问题,会制约着城市化高速发展,不仅影响城市科学规划的落实,影响人们日常生活及健康,是社会关注的焦点话题之一。特别是人们对环境质量的要求,伴随着社会经济发展而提升,促使城市发展规划及环境治理中不得不加强对土地资源的控制,针对土地开发与利用要求,制定综合利用对策,联合法律及政府干预措施,促进土地管理进程加快,以可持续发展战略改善我国土地管理现状。现阶段我国提出的土地管理建设,主要是针对城镇化与城乡一体化发展战略,并没有从城

乡发展资源差异以及城市建设高速协调发展需求入手,致使土地管理总是存在这样那样的问题,土地管理急需转变传统方法,必须从城乡建设现状入手,实现资源的优化配置。

土地管理中土地归属权以及资产问题突出,我国土地面积较大,各省市之间空间布局错综复杂,且发展方向也随着近年来特色资源的开放而逐步展现出了相应的个性化特征,总土地资产模糊不清,现阶段土地规划出现了争议,土地归属权以及总土地资产模糊不清,严重制约了土地的开发,虽然政府完善了土地相关的法律,并实现了对土地资源的接收、征用以及转让等,整理出现一大批的土地资源,实现土地资源整改,但始终还是没有找出适合土地管理的办法,且相关部门归属问题没有及时处理好,导致图纸资源分配紊乱,还出现了土地闲置的情况。

三、土地管理建设与土地管理的有效政策建议

针对现阶段土地开发存在的问题,需要发挥土地管理的外部经济作用,消除城乡结构的矛盾,实现土地综合开发,让土地开发参与到城镇化发展中,政府要针对经济效益,在城市周边进行土地综合开发,利用土地管理建设提高土地的价位,实现土地升值,从而进一步促进城市经济内化。

(一) 集体土地所有权作出明确规定

要解决土地产权这方面的问题,深化土地产权改革是使土地所有权得到保障的有效方法,集体土地产权虚置使很多农民出现扩展宅基地,对于这种问题,可以将土地集体产权分为各个小组,其中每个小组规定在十户成员以内,农民可以自行对土地产权的处理,这样就使土地产权的问题有效解决。

(二) 优化农村土地制度,实现空间人口流动引导

运用城乡建设用地增减挂钩、年度计划管理等土地管控手段可以促进土地管理的有效实施,应融合土地利用总体规划和土地管理控制要求。它将城市规划确定的可开发建设用地作为规划对象,建立农村产权流转交易市场,推动农村产权流转交易公开、公正、规范运行等改革思路。此外,还应进一步引导农村人口自主自愿地迁移和集聚,同时又在空间方案上预留一定的弹性空间,让农民自行选择。

四、结语

总而言之,土地规划与管理在现代化城市建设中,备受地方政府的重视。城乡一体化建设要从宏观角度实现进行空间规划与工程项目设计,从市政工程到土地领,从城乡资源到基础设施,面向不同的城市建设问题,实现土地管理与土地管理的一体化,切实提升土地管理在城乡建设中的发展地位。

参考文献

- [1] 高新华. 土地管理改革现存问题及政策建议[J]. 才智, 2016(29): 223.
- [2] 赵海波. 解析土地管理改革现存问题及政策建议[J]. 黑龙江科技信息, 2013(06): 143.
- [3] 鲁佩琛. 新形势下土地资源管理现存问题及解决措施[J]. 科技经济导刊, 2017(03): 234.
- [4] 陈璐. 农村宅基地使用权立法现存问题与完善建议[J]. 农业经济与管理, 2017(01): 94-100.
- [5] 许丹艳, 刘向南. 保障房地规划现存问题影响因素分析[J]. 城市问题, 2012(02): 97-101.