

# 新型城镇化背景下农村土地规划管理分析

赵中民

临朐县自然资源和规划局辛寨自然资源和规划所

**摘要:** 改革开放以来,随着我国社会主义市场经济的不断发展、城市化建设进程的不断加快、土地资源的不合理减少与破坏,例如土地资源规划不合理导致了耕地破坏、土地重金属污染、土地资源供需关系不平衡等一系列问题。土地资源的不合理规划严重阻碍了农村经济的发展,不符合可持续发展的绿色发展理念。要实现新型城镇化的发展目标,做好农村土地规划管理必不可少,合理的土地规划和科学的管理是推进新城镇化建设的重要手段。本文从我国当前的新型城镇化发展现状入手,分析了当前背景下农村土地规划管理问题,并且针对存在的问题提出了相应的解决对策,希望能为有关部门提供借鉴。

**关键词:** 城镇化;农村土地;规划管理

## 引言

我国全面建设小康社会已进入决定性阶段,经济结构不断转型升级、社会主义现代化建设加速推进,城镇化发展不断深入。党的十八大报告中提出了新型城镇化的理念,在中央经济工作会议中更是强调走新型城镇化道路,把生态文明的理念贯穿全过程,走集约、智能、绿色、低碳的新型城镇化道路,《国家新型城镇化规划(2014-2020年)》进一步明确未来城镇化的发展路径、主要目标和战略任务。我国农村人口众多,农村新型城镇化建设是实现社会主义新农村建设必经之路,也是未来农村发展的趋势。

## 一、农村土地规划的管理原则

### (一) 优先进行农业生产的使用原则

农村土地的基本职能是满足人们生产生活所需,而土地质量对于农产品的产量与质量具有重要的影响,并与社会的稳定息息相关。因此,在土地规划过程中,必须优先考量农业生产的需要。

### (二) 节约土地的使用原则

随着人们生活水平的不断提高、城镇化发展的不断加快,对于农村土地资源的占用率在逐渐增加。同时,各类娱乐场所的建造,在一定程度上减少了农业生产所需的土地资源。因此,为保障人们的正常生活、满足社会发展的需求,需要对基本农田进行保护,而非农建设用地应尽量选取劣地或者荒山。这样不仅可以有效地节约土地资源,而且可以保障城市化顺利发展。

### (三) 因地制宜的规划原则

我国地域辽阔,各地区之间不仅在气候、温度、文化等方面存在差异,地域差异也较为明显,这种差异对土地规划的方向及深度产生了影响。因此,为了保障土地规划的合理性,必须结合当地的实际情况,采取科学的规划措施。

## 二、农村土地规划管理中存在的问题

### (一) 农村土地制度不健全

当前我国的新城镇化仍处于发展阶段,这一阶段下缓解土地矛盾的一项必要举措就是进行合理的土地规划管理。但在实际的农村土地规划管理过程中,由于我国的土地管理制度不健全,往往引起诸多问题,比较典型的有以下三种情况:①当前国家对于农村土地资源的所属权有很多地方没有明确规定,这就导致在土地交易时往往引起产权纠纷;②由于农民只有使用农村土地的权利而没有规划权,这就不可避免的造成了农村的土地承包制度具有一定的模糊性,这种模糊性影响力农民进一步的承包土地;③农村宅基地使用权是不完整的,即农民对于土地的益物权缺失,目前,我国没有专门规定农村宅基地使用权的法律法规。因此,农村宅基地使用权根本无法保证。在一定程度上制约了中国的城市化进程,阻碍了农村经济的发展。

### (二) 农村土地市场机制不健全

社会主义土地市场机制不健全,在一定程度上对于土地的合理化规划也会产生一定的影响,具体表现如下:一是在农

村地区并没有专业的土地交易平台,且在普通交易平台中,工作人员的综合素质低下,易造成各种交易纠纷的发生,影响社会稳定;二是农村地广人稀,制度的不完善与交易环境恶劣,容易形成交易双方获取信息不对称的现象,导致出现规划混乱的现象。

### (三) 政府的监督水平不足

政府监管水平的不足主要表现在以下几个方面:①农村土地资源管理主要集中在地方政府手中,国家没有办法直接管理,致使国家无法控制土地资源。政府在土地规划管理方面的领导能力相对较弱,没有科学的规划,更不可能实现土地的有效利用,更不可能实现精确的规划;②由于人力不足,执法难度大、事件处理效率低。对于农村土地规划中存在的合理现象,政府大多采取“睁一只眼,闭一只眼”的方式,而且存在个别腐败官员为了谋取私利,官商勾结,暗自操纵土地开发,这对政府形象产生了负面影响,严重阻碍了土地规划的实施。

## 三、新型城镇化背景下农村土地规划管理措施

### (一) 完善农村土地规划制度,形成科学的规划方案

没有明确的规划,会浪费大量的土地资源,并严重影响农民的权益,因此,增强农村土地规划的意识以及形成科学的规划方案有其不容忽视的必要性。政府需要加快建立完善土地流转规划的步伐,尽早将规划方案公示于人民群众,从而有效形成法律效用。按照国家统筹及实际情况去安排城乡用地面积,合理并科学的对农村土地使用进行布局,遵循国家规定的保护土地资源的原则,严格控制土地的使用。

### (二) 健全符合我国国情的土地管理制度

农村土地制度的完善与城乡一体化的发展息息相关。为了保证我国新城镇化重要阶段土地资源的合理规划,必须建立符合我国国情、具有我国特色的土地管理体制:①统一土地管理制度,统一制度和标准,首先整合现有分散的土地,利用现有的先进技术,有效地进行土地管理,提高土地管理效率;②严格执行土地管理制度,建立农村土地产权制度和土地法规,依法赋予农民土地承包经营权、使用权、收益权等权益。只有通过合理、科学的管理,建设政府与农民相互信任、相互尊重的土地管理环境,为实现土地有效地开发利用奠定群众基础;③改变粗放型管理模式,完善《城乡规划法》等类似法律,明确土地规划的相关细节处理进行科学的管理建设,就是转变管理模式,精细化管理,实行全面管理。在考虑国家政策的总体方向和实施的同时,应注意管理的小细节。

### (三) 健全土地资源市场机制

针对我国土地资源市场机制不健全的问题,目前采取的措施主要有建立高效的农村土地规划服务平台以及从数量与质量两方面完善土地规划等。具体措施如下:对国家政府与当地政府的权利进行明确的界定,并制定切实可行的制度与标准;对土地规划过程中存在的问题进行实时处理,并对有关部门进行考核,依据考核标准,及时发现问题。

## 结语

农村土地资源不仅与农民自身的发展息息相关,而且与国民经济的发展有着重要的内在联系。加强农村土地规划管理,积极推进农村土地改革,不仅可以加快新城镇化建设,而且对加快农村经济发展,维护社会稳定具有重要意义。因此,土地规划管理需要建立符合中国国情的管理体制。有关部门要不断完善土地管理体制,加大管理力度,为土地规划管理营造良好的管理环境,从根本上解决我国农村土地存在的问题。

## 参考文献

- [1] 裴如辉.我国农村土地规划管理问题及对策探讨[J].城市建设理论研究,2017-12-25.
- [2] 毛德爱.关于农村土地规划与管理的探析[J].科教导刊,2015(28):126.