

城市规划与土地规划统筹发展研究

郑世军

广西旅游规划设计院

摘要：随着时代的不断进步，城市的不断变化，城市规划与土地规划统筹发展研究在我国城市化建设中具有十分重要的意义。但是它们两者在统筹发展的过程当中，由于规划的内容等方面差异导致了会出现协调性不强、完整度不高、制度不完善等问题，所以，城市规划与土地规划的部门应该增强协调性力度，提高完整度，完善相应的制度等。鉴于此，文章结合笔者多年工作经验，对城市规划与土地规划统筹发展研究提出了一些建议，仅供参考。

关键词：城市规划与土地规划；统筹发展；研究

引言

城市规划与土地规划统筹具有社会文化、政治经济和地理空间多重属性，城市规划与土地规划发展是城市规划与土地规划资源开发利用、经济社会发展和自然人文耦合的综合过程。城市规划与土地规划的空间范围应包括除城市之外的所有地区，规划的核心区域是以村庄为中心的生产、生活和生态空间。城市规划与土地规划系统具有其固有的特征和发展规律，其要素分散性和发展自组织性、空间异质性和类型多样性、外部条件的依赖性等特征决定了城市规划与土地规划是一项复杂的系统工程。城市规划与土地规划是对空间要素资源配置的统筹协调过程，其本质是以促进公平为导向的规划，强调规划的参与过程。

一、土地规划和城市规划工作内容

城市规划是城市规划的基本要点，是满足社会发展的基础土地需求，在此基础上，结合实际经济发现情况、项目推进重点以及该地区的人文素养和最近经济发展存在的问题等实施的一系列发展方向和发展范围规划。土地规划是指按照国家有关土地资源的指标规定，协调社会各方面的用地情况，进行一系列土地编制工作。这两项工作与国家经济发展密切相关，同时工作内容也有很大差异。

二、城市规划与土地规划统筹发展中遇到的问题

（一）城市土地管理制度不健全，管理方式粗放滞后

城市土地管理既是推动土地资源集约利用的基本途径，也是引导城市产业布局及协同集聚发展的重要手段。土地使用规划、土地交易机制、土地价格调控、土地税费政策等都城市产业协同集聚产生重要的引导作用，而完善的城市土地资源管理制度是通过以上机制实现土地集约利用和产业协同集聚的基本途径。目前，中国城市土地管理制度相对滞后，主要体现在城市土地资源市场机制不健全，土地价格调控受到城市房地产市场价格持续上涨影响而呈现出力不从心的状态，难以在有效控制土地价格以优化城市产业协同集聚方面发挥应有的作用。然而，城市土地管理方式也比较落后，对于大数据和云计算等的信息化、数字化和智能化技术的应用仍有待提高，城市土地资源数据库系统也需要进一步得到完善，而全国范围内的城市土地资源登记及其产权和使用情况数据库建设进展迟缓，也成为制约城市推进土地资源节约利用的重大障碍，反映出中国城市土地资源管理方式粗放滞后的问题。

（二）城市规划与土地规划协调性受到限制

城市规划与土地规划在工作内容以及规划领域上存在很大的不同。城市规划主要针对的是城市内部的土地进行分配与组合，是为了让城市用地的功能更具体，让城市在发展的过程中能够有效地利用土地资源，发挥更大的价值。土地规划则是对国土资源

进行整合与配置，不断提升国土资源的利用率，通过对土地资源的充分利用，推动我国经济增长，提高人民的生活水平。城市规划与土地规划存在较大的差异，因此，两者在协调以及配合上受到限制。在实际的过程中，不同部门、不同单位的工作计划不相同，协调配合的能力较低，因此，城市规划与土地统筹发展受到了阻碍。

三、解决城市规划与土地规划统筹发展的对策

（一）健全城市土地资源管理机制，创新土地资源管理方式

城市产业协同集聚和土地资源集约利用的统筹推进离不开城市土地资源管理机制建设。在产业协同集聚和土地资源集约利用方面，单纯依靠土地资源市场机制的调节往往无法奏效，而健全城市土地资源管理机制则可以有效弥补市场机制调节乏力的短板，对城市产业协同集聚与土地资源的集约利用产生有力的推动作用。政府应积极应用大数据和云计算等现代网络信息技术，在做好城市土地资源普查的基础上建立完善的土地资源信息管理系统。城市土地作为国有土地，其所有权归国家所有，政府应当通过对土地资源一级市场的调控来加强对其产业协同集聚所需土地资源的价格引导。

（二）加强城市规划与土地规划协调发展

城市规划与土地规划密不可分，在实际的工作中应该加强两者的联系，根据各自不同的工作内容与目标，相互协调，共同配合完成我国的城市建设目标与国土空间管理目标。相关部门应该定期开展城市规划与土地规划单位的座谈会以及研讨会等，通过双方交换意见，提出问题，最后达成共识，有效解决城市规划过程中土地利用效率低的难题。在保证协调性发展的同时还应该促进经济性发展，城市规划与土地规划的共同点都是促进社会发展，提高人民的生活水平，因此在统筹的过程中要将土地资源利用率最大化，减少土地浪费或者规划不合理、不科学的情况。经过双方的协调与探讨，将城市发展与土地资源利用有效结合，保证土地的经济价值。此外，城市规划与土地规划具有相应的复杂性。为了保证两者的统筹发展，还应该有效地结合市场经济，使规划工作拥有充足的时间与空间，提升弹性能力，促进城市规划顺利进行。

结束语

综上所述，得出以下结论：①开展城市规划与土地规划理论与技术研究，重点研究城市规划与土地规划人口经济社会发展的预测方法、城市规划与土地规划调查技术分类体系、参与式城市规划与土地规划的技术模式与实现途径等；②建立城市规划与土地规划大数据平台系统，综合管理城市规划与土地规划人口、土地、住房、就业、社会保障、基本医疗等多元信息，构建城市规划与土地规划决策与管理的基础信息平台；③完善城市规划与土地规划许可与审批管理，建立自上而下与自下而上有机协调的规划体系，探索规划空间管制下的自组织规划路径与模式。

参考文献

- [1]白洪.浅谈城市规划与土地规划统筹发展[J].城市地理, 2017(24):62.
- [2]史承勇.迈向田园城市:杨凌示范区景观生态模式及规划策略研究[D].西安建筑科技学, 2017.
- [3]张孝仁.城市规划与土地规划统筹发展探讨[J].技术与市场, 2017, 24(04):301+303.