

农村土地规划与管理中的问题及措施

王芸

山东省济南市第二土地储备中心

摘要:党的“十九大”报告提出了实施乡村振兴战略,为新时代中国“三农”发展指出了新目标、新任务和新路径。实施乡村振兴战略,关键在于人、地、钱。在土地方面,要加快建立乡村振兴的用地保障机制,完善农业设施用地管理政策,优化城乡建设用地布局。基于此,为了推动乡村振兴战略的实施,加快土地规划改革,具有紧迫性。

关键词:农村土地规划;管理;问题;措施

一、目前我国土地管理和规划中存在的一些弊端

(一) 农村土地开发过度,阻碍长久发展

国家将农用地和商用土地划分开,倡导人民合理使用土地,而由于近些年来我国整体的经济水平有所提高,土地转让成了农民的一种常态,越来越多的开发商和商家接受了这些土地的使用权。为了谋取更多的利益,开发商在农用土地上建设工厂和各种商业场所。短时间来看,农民会得到一定的利益,也减少了耕种土地的辛劳,从长远角度来看,不可再生的土地资源使用率会降低,从而影响农业的发展。这种土地用作商业活动的现象会逐渐使农业经济的发展失衡,导致农业耕种减少,进而使农产品减少,导致我国的经济水平无法得到整体全面的提高。

(二) 土地资源遭到破坏

由于我国土地分散的范围比较广,而且很多耕地是在山坡上,因此农民进行耕种的时候会产生一定的困难,这也使得土地的利用率不高。也有一些农村地区为了提升当地经济的发展开设一些工业加工等会产生污染物的厂区,使环境遭到破坏,土壤中会渗透进废水、废料,影响土地的耕种效果。带来经济发展的同时却使土地遭到破坏,影响耕种农作物的质量。

(三) 土地管理部门管理不到位

土地管理部门一直秉承着土地合理使用,促进经济发展的理念,然而一些人依然会钻土地资源管理条例的空子,不合理地使用土地资源。比如政府规定建立房屋建筑需要向上级申请,得到上级批准才能开始施工,很多村民利用和村里书记的邻里关系私自建造房屋,虽然是违法建造房屋,但是却没有得到及时的制止和处罚,形成了不好的社会风气。土地管理部门无法将土地管理理念贯彻落实到每一个村民心中,导致人们滥用土地、违规建房,减少了耕地面积,无法保证后期的农业生产。

二、农村土地规划管理改革措施

(一) 科学规划土地资源

对于农村土地资源规划利用,要制定科学的、长远的规划方案,提高土地资源利用率,保护生态环境。结合用地需求,科学划分功能模块,包括住宅区域、农业观光区域、商业区域、农田等。在进行土地资源规划时,要做好以下要点的把控:①了解本地区土地利用实际情况,明确土地利用规模和类型,了解土地利用用途和存在的具体问题等;②结合土地资源利用需求,制定时间和空间上的组合利用方案;③统筹规划利用;④完善土地资源保护监督以及保护制度。在进行土地资源开发和利用时,要从乡村长远发展角度出发,科学规划用地,避免出现雷同建设或者重复建设等问题,促进产业用地持续发展。农村土地规划利用,作为旅游开发建设、工农业建设等,极易造成土地生态环境污染。基于此,在进行规划时,便需要考虑到此问题,制定相应的措施,保护生态环境。具体措施如下:①建设污水处理厂;②建

设垃圾填埋场;③做好农药使用管理;④发展绿色农业和有机农业,切断污染源,保证食品安全;⑤加大园林生态建设。在进行规划时,需要预留相应的土地,保证配套设施的建设,为环境保护工作的开展,提供有效的支持。

(二) 健全土地规划管理和监督机制

对于土地资源规划管理工作,需要相关部门协同配合,加强部门之间的沟通,健全土地规划审批管理制度,完善管理职责制度,使得各项工作有专人负责,保证土地资源得以合理利用。针对土地资源开发利用中,由于土地征收制度以及土地流转制度等不完善,引发的混乱无序问题和无人监管现象,政府部门要加大土地流转、规划等环节的监管控制力度,杜绝违法违规利用土地资源行为,比如随意改变土地用途。采取有效的流转形式,比如购买农民土地发展权或者土地租赁等,提高土地资源利用率。在管理工作中,要切实做好宣传工作,严格执法监管。在土地规划管理工作中,为了保证土地规划的科学性和合理性,要调动群众的参与积极性。政府部门要积极组织宣传教育工作,加大活动监督力度,避免形式化。增强农民土地管理意识,使其能够意识到土地的重要性,参与到新农村建设工作之中来。此外,执法部门要加大监管力度,解决土地资源乱用和闲置问题,规范土地流转,严格惩罚违规乱占和乱开发等行为。

(三) 严格把控用地审批

为了保证农村土地规划管理工作的有效实施,落实土地资源开发利用政策,要严格把控用地审批。《贵州省加强农村宅基地管理的实施意见》中提出,凡村民宅基地选址不符合乡(镇)土地利用总体规划、村土地利用规划、镇总体规划、乡规划、村庄规划(含30户以上农村居民点规划),不符合有关宅基地选址避让规定的,以及不符合《意见》其他规定的情况的,一律不得批准农村宅基地用地。此外,为了实现土地资源节约和集约,调动相关部门,建立联合审查审核机制,提供农村宅基地审查报批一站式便民服务,提高宅基地审批的效率和便利性。搭建三级信息公开平台,落实公开制度,实现宅基地审批程度、审批条件、审批信息、审批结果公开。

结论

综上所述,土地资源是地球稀有的资源,让人们的生活得到最基础的保障,而农村土地是农民生活的希望,需要当地政府加强土地管理,在农村土地管理过程,政府要合理地制定土地使用条例,从长远角度考虑,解决一些现有的农村用地中存在的问题,合理配置土地使用,提高农民用地的补偿,让其利益得到保证,进而使我国的农业经济能够更加稳定的发展,社会主义和谐新农村的建设能够更有保障。

参考文献

- [1]王娟娟.浅谈农村土地规划与管理中的问题与对策[J].城市建设理论研究(电子版),2018(30):201.
- [2]赵菁.我国农村土地规划管理中存在的问题及解决对策[J].住宅与房地产,2018(25):12.
- [3]陈泓媛.浅谈农村土地规划与管理中的问题与对策[J].智能城市,2018,4(11):85-86.
- [4]王梅.我国农村土地规划与管理中存在的问题及解决对策[J].城市建设理论研究(电子版),2018(06):14-15.