

新形势下土地管理与经济发展新常态探析

王芸

山东省济南市第二土地储备中心

摘要:我国土地管理工作已经有着多年的经验,管理效率也获得了稳步的提升,但是随着社会建设的不断发展和市场竞争环境的日益激烈,我国土地管理工作已经无法满足时代发展的需求,消耗高,产出较低,不利于土地价值的有效发挥。因此,必须要明确当前土地管理与经济发展之间的矛盾,加强土地管理效率,使得土地管理能够真正的为经济发展服务。

关键词:土地管理; 经济发展; 新常态

经济的更好、更快发展是各国都在追求的核心目标,也是各地政府机构的重要工作之一。土地是经济社会发展的空间承载,土地资源作为经济发展的基础要素,一直受到各方的高度关注。在我国经济发展过程中,各类的土地管理工作发挥了不可替代的作用,但是受城乡组织机构、人口素质、土地价值差异化多种因素影响,土地管理工作长期处于二元化状态,严重限制了我国土地利用工作的开展。随着经济发展新常态的到来,必须充分了解土地管理工作方面存在的问题,采取有效措施予以应对,才能确保新形势下土地管理工作能够更好地适应经济发展新常态的相关要求。

一、新形势下土地管理与经济发展的问题

(一) 农村土地管理问题

农村土地管理作为我国当前土地管理工作的重要组成部分,其管理效率与管理质量直接关系到土地管理效果。在具体农村土地管理活动中,往往存在管理力度不足、部署不到位、政策教育不科学等问题,严重影响土地价值的发挥。从农村土地实际应用情况来看,由于我国农村人民普遍文化程度不足,村民委员会执行力欠缺,组织机构不够严密,缺乏科学性、组织性和系统性的土地管理制度,导致土地管理效率的仍然以传统的村民自治管理为主。其次,农村普遍缺乏对土地的合理应用理念,农民相应的防灾知识以及安全知识不到位,政府的宣传工作没有严格落实起来,导致农村土地在应用过程中存在较大的安全隐患。另外,农业用地相对来说产业化程度不足,耕地的效率低下,而且农民本身缺乏对我国国策的基本认识,不能够做好农田资源的保护工作,破坏农田以及侵占农田的违法行为比较多,农田荒废现象严重,土地利用的价值无法有效发挥出来。我国农村土地整体利用规划严重不足,乡村建设规划与土地利用规划衔接不严密,土地征收工作不科学、不规范,对农民的利益缺乏系统的考虑,严重影响农村土地管理效果。

(二) 城市土地集约经营利用重视程度不足

在城市土地规划过程中面临经济效益和新常态的冲突时,政府往往会优先选择土地应用的效益,忽略了土地应用的持久性和可行性。土地管理部门在实际土地应用的过程中忽略了土地资源的集约利用,很多工作人员也缺乏对土地集约利用知识以及土地管理知识的了解,往往局限于上行下效,集约利用以及规划管理的意识较差,只看重眼前的利益而忽略了长远的利益,导致土地管理与经济发展的冲突严重,难以充分发挥土地资源的经济价值。

二、新形势下我国土地资源管理促使经济新常态发展策略

(一) 精准定位管理工作目标

当前社会经济迅速发展,人们对生存环境的要求逐渐提高,因此土地资源的管理工作应结合社会需求、经济发展、环境保护等方面制定出明确的工作目标。针对不同地区的人口数量、经济发展、地理环境、交通水平、产业发展各方面现状全面分析,为

城市、农村等土地管理工作的目标确定作出科学指导。按照实际需求,制定出动态变化的管理目标,强化对土地资源的监督与管理,避免产生重复投资现象。例如:适当减少农村新增建设行业用地,防止影响耕地规模,减小增量的同时盘活存量。将土地利用效率低的资源进行改造,提升新增用地产生的经济效益。针对不同地区,结合土地实际情况,展开精细化管理,在耕地资源较少的农村地区,利用低丘缓坡、二次利用、工业开发、土地整理以及增减挂钩等管理措施,促使土地资源的管理和实际需求相符,同时对生态环境加以保护,提高土地资源管理目标的有效性。

(二) 及时转变管理工作内容

在开展土地资源管理工作过程中,由于我国经济处于转型时期,经济结构的复杂性以及特殊性等导致土地管理面临各项问题,呈现出政府机构管理职能以及经济职能之间的对立问题。政府经济职能是按照市场需求合理开发和利用土地资源,而政府集管理职能和经济职能于一体,导致关于土地管理各项政策的落实有效性不足。对此,土地管理部门应及时转变实际工作内容,完善土地的产权体系,以公有制为主体,实现多种所有制并存的形式,充分发挥对土地资源的管理职能,提高管理工作效率。

(三) 使用高效的管理措施

当前国家土地管理具体工作应结合经济发展实况,转变行政管理方式,在此基础上,制定出耕地的补偿管理机制。通过跨区域对耕地指标进行调节,打造农田示范区域,强化土地的建设管理。对耕地等级、结构布局、数量和质量等方面进行精细化管理。例如:使用“废地复垦”和“迁村腾地”等管理措施,促使“迁村建镇”具体工作有效落实。同时将整合、治理农村土地与城乡建设的土地使用增减情况挂钩。加大对城镇中各类低效用土地的开发力度,促使不同区域人口逐渐向城市集中,农业形成集中产业化、工业集中规模化,将各类闲置土地资源盘活,释放出更多应用于经济建设当中的土地资源。

(四) 管理评价体系的创新

对于中东部经济发达区域,存在项目建设需求多与土地资源少之间的矛盾,要想解决这种问题,国家层面可对土地进行区域总量控制,做好相应的地区发展和重大项目建设用地管理工作。保证工程项目建设审批与用地规划的平衡,并合理控制建设用地总量。针对部分项目要组织专业人员进行评审,针对土地选址、利用规模、投资数量、经济效益、生态效益及未来发展进行合理评估,并结合评估结果确定是否要进行立项或供地,强化对产业、项目、规划等方面内容的管控及规划,根据相应规划控制项目建筑密度、投资总量。

结论

总而言之,在城市化速度不断加快下,要求土地资源管理者不断提高管理工作效率,最大限度利用土地资源,促使土地管理和经济发展形成新常态。对此,管理者应不断完善土地管理工作方式,促使工作与时俱进,结合国家政策,创新土地管理各项工作,对土地高效开发和利用,强化耕地保护,促使土地经济和社会发展共同进行。

参考文献

- [1] 张永新. 如何加强土地管理提高土地利用水平[J]. 住宅与房地产, 2018(33):141.
- [2] 张嘉宇. 城市土地利用效率对城市经济发展的影响[D]. 山东大学, 2018.