

城乡规划建设与土地管理初探

贾中侠

吉林省长春市农安县合隆国土资源所

摘要：本文先简要阐述了城乡规划与土地管理二者之间的关系，接着分析了现阶段城乡规划过程中存在的突出问题，并针对问题提出几点对策，希望能为日后的城乡规划建设与土地管理工作提供参考。

关键词：城乡规划；土地管理；管理体制；综合素质

城乡规划建设涉及领域广泛，是一项综合性及战略性极强的工作，需要相关部门站在全局的角度进行科学规划与建设。土地资源一直是城乡规划建设中较为最重要的战略要素，如果土地利用不合理、管理不到位必然会对城乡规划建设结果产生重要影响。近几年，随着城乡规划建设的不断推进及房地产行业的迅速兴起，土地资源变得日益紧张，土地管理在城乡规划建设中的重要性日益凸显。下面笔者围绕城乡规划建设与土地管理展开探讨。

一、城乡规划与土地管理二者的关系

城乡规划其实就是对城市及农村的交通、居住、消防、绿化及生产生活环境等进行建设，通过不断优化空间布局来促进人居环境的不断改善，促进城乡经济社会协调发展。城乡规划具有一定的地方性及区域性特征，必须结合当地的实际情况因地制宜的进行，做好城乡规划建设工作有利于促进土地的科学使用，有利于提升土地资源利用率，实现土地价值最大化。另外，科学地进行城乡规划可为生态化土地利用及持续化土地利用创造良好环境，有效缓解了我国土地资源紧缺的局面；土地管理顾名思义指的是对土地资源实施科学管理，一直以来土地管理与城乡规划之间就有着密不可分的联系。科学使用土地是城乡规划建设的基础，土地管理水平不仅直接影响着百姓的切身利益，而且关乎着城乡规划建设能否顺利进行。做好土地管理工作不仅有利于促进城乡规划建设成效，而且有利于促进我国经济的协调发展。

二、现阶段我国城乡规划建设与土地管理存在的突出问题

（一）管理体制尚不完善

完善的管理体制是支撑各项管理工作顺利开展的重要前提。面对突出的城乡发展不平衡及日益紧缺的土地资源问题，城乡规划建设在社会经济发展中的重要性越来越明显。虽然，我国大部分地区已意识到了进行城乡规划建设与土地管理的重要性，但在实际的城乡规划建设过程中由于缺乏一套完善的城乡规划建设管理体制，出现了一些不规范的行为。例如，开发商为了节省前期土地改造的成本，便拓荒毁林破坏了生态环境，而部分管理人员为了眼前利益，便以破坏环境来获取经济利益。植被的肆意砍伐、土地的肆意开垦，管理人员对土地管理不重视及土地资源浪费等现象，大大弱化了城乡规划的成效。

（二）管理工作人员综合素质有待提高

土地管理与城乡规划二者紧密联系，是一项综合性及战略性极强的工作，建设过程不仅要调解好城市建设与环境保护、经济建设与社会发展之间的关系，还要统筹兼顾处理好局部与整体及近期与长远之间的关系。那么，这就需要相关管理人员具备较高的专业水平及管理能力，才能胜任这份工作。但目前我国城乡规划建设与土地管理从业人员的综合素质并不高，而且专业技能也不扎实，主要表现在以下两方面：第一，对本职工作重视度不够，工作上积极性不高、随意性强；第二，管理方法落后，缺乏灵活性。城乡规划具有一定的地方性及区域性特征，需根据当地

的实际情况制定行之有效的规划及管理对策，但由于管理者技能不够，大都做做表面功夫，效果差强人意。再加上相关部门不重视员工的培训，直接制约了城乡规划建设与土地管理工作的顺利开展。

（三）相关法律法规尚不完善

城乡规划与土地管理是一个系统工程，不仅建设周期长，而且需要耗费大量的人力及物力，建设过程中难免会出现一些突发状况（比如员工违规操作、土地征收纠纷等）。这些突发状况的出现除了需要管理人员进行及时调解之外，还要依赖于相关法律、法规的约束来妥善解决，不然将对建设进程产生巨大影响。目前，我国的城乡规划与土地管理中由于缺乏完善的法律法规支持，导致规划建设进程得不到保障。

三、加强城乡规划建设与土地管理的对策

（一）进一步完善土地规划建设管理制度

合理的使用土地是进行城乡规划建设的基础，只有不断将土地管理制度完善，才能从根本上解决城乡规划建设过程中土地资源浪费的问题。首先，土地资源管理工作人员要重视土地管理工作，结合工作经验逐步补充、改进现有的土地规划建设管理制度。其次，加强实地考察，在全面了解地方地理、气候、经济发展及土地资源使用情况之后，综合考虑各方面因素，不断完善现有的土地管理制度，使之能与地方城乡规划及土地管理相适应。

（二）进一步加强土地规划管理工作队伍建设

首先，根据工作所需成立一个专门的城乡规划与土地管理部门，部门聘请的工作人员，不仅要具备一定的管理能力及专业技能，而且要对当前较为先进的一些规划理念、生态发展理念及规划管理方法具有一定的了解。其次，加强政策倾斜，适当地提高岗位薪资，吸引素质高、专业技术水平强的人才到城乡规划与土地管理中。最后，定期组织在职工作人员进行职业道德素质、管理规章制度及专业技能培训，培训完后统一进行技术考核，考核不合格者要考虑重新录用或继续接受教育。通过不断的教育与培训组建一支实力强、水平高的城乡规划与土地管理队伍。

（三）成立专门的城乡规划与土地管理部门

城乡规划与土地管理二者相互影响、相互促进，密不可分，开展城乡规划建设过程中由于制度的不完善难免会存在矛盾。而成立一个专门的城乡规划与土地管理部门，将二者结合不仅有利于提升土地规划建设管理力度，而且有利于促进二者关系的融洽。

（四）进一步完善土地征收程序及相关法律

首先，进一步将土地征用补偿制度完善，解决土地征用过程中出现的民众补偿纠纷；其次，进一步将城乡规划与土地管理相关法律法规完善，解决城乡规划建设过程中员工违规操作等问题，促进我国城乡规划与土地管理走向合理化、规范化轨道。

参考文献

- [1] 温丽荣. 初探城乡规划建设与土地管理[J]. 魅力中国, 2016.
- [2] 冯丽. 谈城乡规划建设与土地管理[J]. 城市建设理论研究(电子版), 2017(12): 108-109.
- [3] 李小勇. 城乡规划建设与土地管理相关影响因素的探讨[J]. 江西建材, 2014(22): 31-31.
- [4] 农晓宇. 浅谈城乡土地规划建设与土地管理[J]. 建材发展导向, 2017, 15(13): 101-102.