

# 城镇化建设中土地利用问题研究

谭秀霞

夏津县规划设计研究中心

**摘要:** 当今社会,经济高速发展,随之而来的是建筑的增建,以及人口的集中,因此在土地使用过程中,必须进行土地规划,与此同时,城镇化规划实施也必不可少,两者相比较,城镇化规划实施较早,侧重利用的合理性,土地规划管理更加侧重于农业用地。目前两者多同时进行,因此不可避免的会发展矛盾,需要相关部门加以解决。

**关键词:** 城镇化建设; 土地; 规划利用; 问题; 措施

## 一、城镇化规划建设与土地管理存在的不足

### (一) 规划建设形式较单一

根据相关的调查显示,一部分城镇化建设规划的形式较为简陋,过程较为单一。其中,土地管理工作,经常被工作人员和设计师人员忽视。在城镇化建设与规划中缺乏全局意识和宏观视角,自身的特点与形式不能够得到完整的体现。在规划中缺乏有效的创新思维和创新能力,影响了城镇化规划工作的有效进行,并且阻碍了人们生活质量和生活水平的稳步提升。

### (二) 城建过程中,存在内容冲突

城建是复杂的工程,无论是土地规划,还是城镇化规划,都必不可少,并且十分重要,但是两者毕竟侧重点不同,因此规划方向不同,并且内容存在差异,此外,两者在实施过程中,管理原则也有所差异。城市有更优越的生活环境,有更好的教育条件,在多种条件影响下,许多农民弃土地,涌入城市,这对城市土地而言,构成巨大挑战。土地管理,目标是让土地利用更加合理,尤其是让闲置的土地投入使用,但是,受到经济及观念等因素影响,部分城镇化规划中缺乏这一意识,导致土地利用缺少长远意识,土地资源利用合理性差。此外,土地征用引起农民不满,极大程度上阻碍土地征用的进行。城市规划偏重城市发展,无法有效控制对土地的占用,因此农业用地被侵占的情况时有发生。

### (三) 土地利用率高不高

1. 城镇土地闲置、浪费情况严重。从20世纪90年代开始,“城建豪华风”现象出现,尤其是个别城市在新区建设中一味地追求宽广、气派,无论是大型城市还是小型城市,大厂区、市政广场的情况屡见不鲜,导致城镇用地快速向四周蔓延。但是随着这种建设热潮的消退,部分城市开始出现“城市建设速度高于人口增长速度”的问题,土地资源严重的闲置、浪费,这与城镇化建设的初衷截然相反。

2. 农村空心化的不良情况凸显。目前随着社会发展,越来越多农村居民选择进入城市工作,使自身收入水平快速提高,但是受传统思维观念、户籍制度的影响,依然有大部分农民将农村与耕地作为自己生存的底线,导致农村存在大量长期空置的住房而无法得到有效利用;也有部分居民随着收入增加,迫切希望通过住房来提高生活质量,造成多建房、乱建房问题屡禁不止,加剧土地资源浪费。

## 二、城镇化建设中土地利用的思路与方法

### (一) 信息化设计规划

实行科学的土地利用与规划管理,应当以农业发展为前提和基础,保障城市建设的有效运行。但是当前在农业方面的土地利用问题影响了城市的有效发展。为了降低农村地区土地利用失衡的现象。应当采取科学有效的规划,重视信息技术的设计和利用。将大量的农田信息进行有效的采集,并且反馈上报形成区域农田使用数据库,能够准确地反映基本农田情况以及利用变化。这样一来,能够为农村地区的农田监督管理机制提供有效的保

障,有助于农村地区进行农田规划的科学性和有效性。

### (二) 做好土地征用工作

促使两者协调发展,就要重视土地征用,从规范程序开始,并且要补偿农民,使补偿合理,避免农民损失。(1)有序的土地征用,长期以来,土地都是农民谋生的主要手段,如果土地被征用,必然会对农民生活产生影响,进而影响农村发展,因此,土地征用要循序渐进,并且要有计划,不可随意征地。与此同时,要做好征地补偿,补偿款要发放到位,并且要根据土地情况,有区别的给予补偿,对于优质土地,给予更多的经济补偿。

(2)土地征用市场化,通过此种方式,保护农民利益。(3)帮助农民探索新出路,农民依靠土地生活,一旦失去土地,则农民也会失去生活依靠,因此要帮助农民学习知识,学习技能,依靠农民条件进行生产转型,避免因土地征用,影响农民生活。

### (三) 重视对农村用地的规划与管理

在城镇化规划与建设发展中,应当有效的保证农村土地得到合理的规划与使用,通过农村土地使用情况的研究,建立未来一段时间进行城镇化规划与协调发展的有效措施,实现对农村土地布局以及结构有效整合的同时,提升土地的使用效率和经济收益,针对当前农村土地资源现状进行深化的研究,更好的理解与认知土地规划与城镇规划之间的有效性。再进行规划和建设的过程中,应当尊重农民群众的自主意愿加强。土地规划中对农民合法,合理利益的保护,根据相应的计划和规定,有效的整合农村地区的建设和发展问题,有效处理好城乡地区之间的土地规划和使用的关系,进而建立良好的城乡统筹建设。

### (四) 建立有效的沟通协调机制

沟通协调的重要性不言而喻,在两者的实施过程中,有重合,有矛盾,问题是不可避免的,因此需要借助有效的沟通与协调,减少工作阻碍,解决矛盾,制定最佳方案。农田是宝贵的资源,因此不可过多占用,要注重保护优质农田。老城区改建至关重要,要改建过程中,要结合老城区特点,灵活设计方案,统一使用同一方案做法不可取,要结合土地规划管理,确定方案细节,选择最佳方案,达到合理利用土地目的。

### (五) 坚持以科学发展观为指导思想,统筹城乡发展

对于农村地区的土地管理机制不协调的现象,应当从农村地区的土地观念整合出发,建立健全管理机制,明确土地管理中各个环节的基本内容。对于乡村政治管理中存在的问题应当及时进行转变和解决,建立健全科学的管理制度,明确乡村管理中的权责分配现象。对于产生的问题应当层层审核,指派专项人员进行管理和监督,对乡村土地发展应当设计完整的运行机制,保证在发展的进程中更能够有效达成前期设计中的众多环节,结合当地的生产生活实际情况,建设符合自身发展的农村土地机制。

## 结论

我国城市化建设受土地资源利用的影响,因此,工作人员需要进一步创新工作方法,在保证土地资源合理利用的基础上,发挥政府部门的作用,使土地供给矛盾得到有效解决,这样才能更好地推动城市发展。

## 参考文献

- [1] 张欣. 新城镇化建设中土地要素利用问题的探究[J]. 当代经济, 2018, 34(7):13-15.
- [2] 黄紫龙. 城镇化建设中土地利用问题剖析[J]. 建材与装饰, 2017, 13(29):93-94.
- [3] 胡兴勇. 城镇化建设中土地利用问题探究[J]. 江西建材, 2017, 37(1):26-27.