

# 新时期乡镇土地规划管理探析

欧阳雪君<sup>1</sup> 杨辉<sup>2</sup>

湖北永业行评估咨询有限公司

**摘要:**随着现代城市的不断发展,城市和农村建设也迅速发展,土地规划与现状的合理性间接决定了城乡建设的速度,为了进一步加强城乡建设进程,必须做好乡镇土地规划管理工作。此外,在土地规划和城乡规划管理过程中合理利用现代信息技术也很重要,应引起重视。

**关键词:**乡镇土地规划管理;问题;对策

## 引言

在城镇化脚步逐渐加快的时期,建设用地短缺的形式逐渐严峻。统筹规划作为提高土地利用的有效手段,在新时期面临着更加沉重的任务。虽然我国各个地区已经按照国际相关标准制定了土地利用规划,但是其中仍然存在一些问题影响着土地规划的发展,急需解决。

### 一、乡镇土地规划管理模式及存在问题

#### (一) 规划方案单一

在土地规划改革的过程中,虽然相关要求在一定程度上增加了规划的灵活性,但是由于物质条件、资金条件、相关技术等原因的限制,使原本烦琐的土地规划流程变成了一套简单的流程,不过该流程方案仅仅是一套建立在理论基础上的方案,一旦物质条件、资金条件等制约因素发生了变化,将会导致原本的方案无法有效实施。此外,部分地区政府对土地规划工作的不重视,乡镇单纯地分解上级指标,导致规划方案单一的情况发生,在很大程度上降低了土地规划的指导作用。

#### (二) 部门之间衔接不到位

部门之间衔接不到位也是影响土地规划效率的关键环节之一,部门之间衔接不到位主要体现在:规划沟通不到位、政府引导不到位等。我国相关规定要求乡镇土地规划过程中需要加强交通运输、生态环保以及水利资源建设等方面的交流和衔接,但是在实际情况中该项内容并不明显,甚至还会产生很多矛盾,制约了土地规划的发展。

### 二、新时期乡镇土地规划管理

#### (一) 加大土地规划

落实适时邀请上级国土督察部门,对乡镇土地规划工作进行实地指导,规避土地规划变形走样问题。不断加强各个部门的衔接工作。因为乡镇土地规划,涵盖内容多、业务范围广,需要多个部门协调推进,共同实施。在规划“接地气”进程中,要与相关部门加强沟通交流,与乡镇其他规划相对接,确保土地规划与乡镇其他工作同步发展。另外还要规范落实程序。在对土地利用总体规划修编的基础上,切实加强土地用途管制,严格控制农业用地流转,对部分地域进行有针对性的调整与安排。

#### (二) 推进农村土地“三权分置”

根据《民法典》中的相关规定,我们一要做好农村承包地的“三权分置”,特别要强调“自愿”的原则,防止基层组织以“规模经营”之名,强迫或变相强迫承包人流转土地,侵犯承包权人的合法权益;二要做好宅基地的“三权分置”,准确界定好“资格权”的外延和内涵,同样要特别强调“自愿”的原则;三要准确界定“集体经营性建设用地使用权”等。当前,要利用农村土地确权的时机,积极引导农民,以土地为股份,入股集体农场。这样,一方面,农民实现了“册外地”的增收,另一方面,集体农场推行农业集约化经营、机械化大面积联合耕种,拓宽村级集体经济的增收渠道,从而实现集体经济增长与农民致富的双赢局面。农民与土地的关系处理,一直是深化农村改革的轴心问题。当前经营权和承包权的分离和并行机制,是深化农村土地制度改革的制度创新。实现了确权,才能流转,所以,如何处理“册外地”的确权,各地都在尝试寻找有效的办法。创新实施“册外地”入股集体农场这一改革措施,既推进了农业绿色生产方式的改革进程,同时也推进了

优化种植业结构的改革进程。

#### (三) 征地制度改革

征地制度改革要特别强调三个方面:一是在开展征地制度改革和集体经营性建设用地入市试点工作中,要更加准确地界定公共利益的范围,尽量减少征收征用土地等自然资源的范围;二是该补偿给农户的一定要补偿到位,杜绝层层截留、层层克扣;三是加强对乡(村、组)在补偿分配和使用中的监督,确保农民集体和被征农户的利益不受侵犯。

#### (四) 完善自然资源市场管理制度

最重要的莫过于充分发挥市场在配置自然资源中的决定性作用,尽量减少不必要的政府行为。一要积极总结集体经营性建设用地入市试点成果,尽量缩小征地范围。为此,要在规划、税收等方面做好配套工作,同时尊重并落实好农民集体成员的发言权和收益权,防止农民权益被侵犯。二要因地制宜、因时制宜,继续完善土地等自然资源一级市场的管理。三要认真总结土地二级市场改革试点经验,做好自然资源二级市场的管理。四是积极协助财政部门设计好自然资源税收制度,引导市场主体节约集约利用自然资源。

#### (五) 扩大土地规划深度,实现城乡建设

就城乡建设而言,由于缺乏真实条件,严重缺乏土地资源和城乡建设的完整性。同时,它对整个生态产生了严重的影响。为了更可靠保证城乡规划建设过程中的有效性的实现,需要充分利用土地资源的调控手段,有效地制定和编制土地管理工作,进行土地资源的宏观控制,合理使用资源。同时在进行规划的时候要抓住乡镇的关键元素来实现规划,促进城乡规划和建设,确保土地和土地规划的合理性。

#### (六) 加强征地规范化

土地征用主要以国家补偿的形式向农民征用耕地。在对土地的需求过程中,应注意以下两点。首先,就是要保护土地资源;其次,由于对土地资源的需求,可能在一定程度上造成农村耕地的损失,也可能使农民失去生产和生活资源。所以在征用的过程中,必须重视农民的转化,同时根据被征地的特点和质量给予补偿。

#### (七) 有效的土地资源协调管理

规划管理部门必须认真研究适应当前形势的新的规划方法,从而实现土地资源的协调管理。土地管理规划和城乡一体化建设必须积极改善。对于土地资源的合理规划和管理而言,主要是通过一系列的法律、法规和规章来推行的,而城乡建设、城市和农村建设土地资源的合理利用和规划也是基于此而进行的。所以要充分利用城镇的多样化资源,规划管理主要是对政府等相关部门的各种资源进行合理规划和管理,以实现城乡资源的最大化利用,并积极改善城乡居民的生活质量和条件,促进可持续发展。所以说,必须进行有效协调和统一管理,共同促进经济发展。

#### 结束语

土地规划已经成为城乡建设发展的重要手段,但两者的职责不同。土地规划基本上是对我国现有的土地资源进行管理和规划,但由于改革初期,存在着独特的特点和问题。我国城乡规划改革较早,经过长期的城乡建设和发展,在实践经验的基础上,在专业理论指导下,使得更加强大和成熟。

#### 参考文献

- [1]陶磊,赵威.城乡规划建设与土地管理研究[J].山西建筑,2019,45(21):42-43.
- [2]胡建华.城乡规划对土地价值的影响评价探讨[J].中华建设,2019(12):100-101.
- [3]金美岑.城乡规划建设与土地管理的探究[J].科技创新导报,2019,16(34):184-186.