

城乡规划建设与土地管理分析

李佳颖

赣州市国土空间调查规划研究中心

摘要: 城市化通常指有大量的农村乡镇人口转变为常驻城市人口,在特定的时间内聚集到一定的规模和随之带来一系列的社会变化。城市化进程的不断加快,使得人们的生活更为便利,城市建设也不断壮大的同时,也给我们城乡规划建设与土地管理带来许多挑战与机遇。为了更好地匹配当前的城市化进程,服务于城市建设,如何解决在城市进程中城乡规划建设与土地管理面临的问题,抓住机遇,是我们需要加强研究的课题。基于此,文章展开分析,起希望能够带来借鉴。

关键词: 城乡规划建设; 土地管理; 生活环境

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.03.001

一、土地管理与城乡规划建设的重要性分析

土地资源是我国国民切身利益和生活质量的重要因素,也是我国城乡规划建设与土地管理的基础。就当前土地发展情况来看,我国土地资源相对比较固定,但由于我国人口基数大且不断增加的趋势看,土地资源紧张是我们当前的城乡建设发展的最大问题之一,这也给土地资源管理和规划带来较为显著压力,因此,必须要针对有限的土地资源展开专业化、精细化地利用、开发,这样才可满足城镇化建设量与质的需求。

同时,当前我国正处于转型发展的重要时期,社会经济的迅猛发展,带来大量农村、城市人口流动,资源分配紧张等社会问题。科学高效地进行城乡规划建设,综合考虑人口分布、经济布局、生态环境保护等因素,有效地布局生产、生活、生态空间,是加快形成绿色生产方式和生活方式、推进生态文明建设、建设美丽中国的关键举措,是坚持以人民为中心、实现高质量发展和高品质生活、建设美好家园的重要手段。

二、城乡规划建设与土地管理的关系

土地资源是支持各类建设项目实施的基础,故而土地资源管理是城乡规划建设中的重要组成部分,而科学的城乡规划建设是实现城乡统筹发展、土地资源精细化使用的有效手段。两者相辅相成,不可或缺。

首先,要想有效的展开城乡规划建设,必须要将核心关注点放在土地管理层面。在当前的大环境之下,想要更好的开展城乡一体化建设,必须要对土地管理予以足够的重视,借助对其科学有效的管控能力从而达到强化土地使用利用率的目的,减少土地资源浪费。在城乡规划建设中,借助土地规划质量的提升能够使得乡村居民的整体生活环境得到较好的优化,城乡布局规划更为科学,并且能够使得土地资源利用率得以较好的提升。要达成上述目标,促使城乡规划呈现出更强的科学性,

土地规划管理工作必须要充分的掌握城乡区域的土地资源情况,对其有效的规划利用,才能符合居民对土地的具体需求,并且能够为区域经济文化发展打下坚实的基础。

其次,在土地管理的过程里必须要达成和城乡规划建设的高效整合,以现今的城乡发展规划来看,合理的规划会使得土地达成更为高效的利用;反之,会使得规划的落实速度出现减缓,这对于整个城乡经济的发展而言是极为不利的。当前,为了能够避免以上问题的存在,在工作人员方面必须要从健全土地规划机制等层面出发,由此促使进行土地资源规划时能够存在较强的科学有效性,这可以给城乡资源到宏观调控带来较好的保障,尤其要把侧重点放在城乡规划层面上,促使其能够和土地管理实现高效的结合,防止在土地管理规划里出现永久农田等情况。对于这部分的工作应该进行详细的控制,如若未能够结合所在区域的具体情况进行土地规划,那么必然会使得资源浪费情况出现,或者表现为土地管理困难。

此外,在土地管理的过程中,必须要强调和生态环境的高效结合,在进行土地管理规划作业时,必须要从生态保护等视角出发防止发生矛盾,要从生态系统视角出发,由此对土地进行高效利用,并且从不同层面对现行制度进行补充,促使土地的整体性能得到提升,最终达成生态文明建。

三、城乡规划建设与土地管理现状

(一) 城乡规划建设以及土地管理无法满足时代发展需求

在进行城乡规划作业时,通常需要结合所在地区的实际情况,由此展开研判,提出的规划方案才能呈现的更加科学,然而展开现实的工作时却呈现出以下不足。

首先是土地资源考虑不全面。环境和土地条件是影响到城乡规划建设的两大重要因素,一般的建设都会给环境和土地带来不良影响,如何将影响降到最低,是人们亟须解决的问题。但是,开发商只图经济利益,将对环境及土地的影响抛之脑后,只顾缩短工期迅速回笼资金。全然不顾气候以及其他条件是否适合进行施工,给土地资源带来不可恢复的伤害。土地资源开发利用不合理、占地不均匀问题频现,而且很多其他危害还会在以后逐渐显现出来。

其次为规划不稳定。许多开发商因为只看重眼前的经济利益而没有意识到对土地资源合理使用的重要性,造成了很多影响土地质量的问题。城乡规划建设有一定的规划和具体的设计方案,很多开发商不遵循规划擅自

更改设计方案，导致规划丧失了稳定性，大量的土地资源没有得到合理利用，造成了极大的资源浪费。

（二）城乡规划价值不能得到充分发挥

以我国的现今情况来看，已然明确的构建出了不同的城乡规划政策，然而由于不同区域的方向存在着一定的差异，由此导致政策无法符合所在区域的具体需求，部分地区由于经济发展的相对较慢，在进行规划作业时往往会受到一定的限制，这便会导致城乡规划建设依旧存在着众多的缺陷，而对应的价值则无法发挥，并且所推行的这项规划不单单要把侧重点放在经济发展层面，还必须要对居民展开反馈，要实现对整个社会的利益维护，促使所在区域经济能够得到长远的发展。由此能够看出，所进行的城乡规划建设通常都会存在着相当程度的复杂性，会和民众的利益有着极大的关联，可以给社会的可持续发展打下坚实的基础，然而由于不同部门被不同因素所制约，必须要对利益展开平衡，如此便导致规划决策存在着科学性不足的问题，而对应的规划价值无法被较好的体现出来。

（三）城乡建设开发管理布局过于混乱

进行城乡建设作业时，由于整体的速度相对较快，那么对关联的部门便有着较大的挑战，整体的规划工作存在着滞后的问题，如此便会导致城乡土地资源利用有着相当程度浪费，并且在土地部门方面进行使用时如果未能够对区域资源展开长远的规划，那么便会导致这一区域在以后的建设中存在着混乱，举例来讲，假如未能够对工厂郊区建设进行合理的规划，那么会由于城市规模的不断增加，工厂建设位置必然会受到影响，处于尴尬的地位，并且在进行城乡规划时，假若未能够和城乡发展速度实现吻合，那么便会在先发展后规划的情况，如此便会导致土地管理存在较大的问题。

四、强化城乡规划建设与土地管理的具体措施

（一）提升对土地管理工作的重视程度

在进行城乡规划建设时，必须要对土地布局管理予以更多的重视，其对应的质量和效益等存在着极为紧密的关系，能够看出强化土地布局管理的科学性为相当关键的工作。然而以现今城乡规划建设时所呈现的具体情况来看，在自然资源和城市建设规模方面存在着协调不够的情况。还有就是一些部门在进行布局时未能够达成长远的考虑等，这便会导致土地资源利用的科学性大大减弱，并且还会对所在区域经济文化的发展带来较大的阻碍。当前，为了能够较好的处理上述问题出现的可能，主管部门应该对土地管理的重要性有着全方位的认知，并且从自身的实际出发从而强化对土地管理的重视，这样，在具体展开工作的经过里可以较好的掌握土地资源的具体情况，并且能够从经济发展的视角着手对土地资源布局等展开全方位的管理，最终促使土地资源的潜力得到较好的发挥，且要借助科学的配置使得整体的利用率得以增加。

（二）建立健全的土地管理体制

以现今的城乡规划工作来看，在具体推行了过程里必须要对土地管理机制展开全方位的补充健全，这样能够对土地管理和城乡规划达成有效的约束，并且还可以为其长远的发展打下坚实的基础。详细而言，第一，在主管部门层面必须要对现今土地管理建设的价值有着较好地掌握且在机制建设的经过里能够从所在区域的土地资源情况出发，全方位的发挥自身职能，贯彻落实《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，对当前的土地管理制度展开全方位的完善，最终能够使得土地管理体系得到较好地补充健全。第二，为了能够使得土地管理机制可以扎实推行，在职能人员方面应该明确具体职责的同时还要和同行等展开积极的交流，且要把不同的事项扎实推进到具体的责任部门个人层面，这对于强化土地资源效率而言会起到极大的助力作用。在最后，为了防止在土地管理作业时被工作人员所影响的可能，必须要构建多规合一的监督机制，这样能够防止土地资源存在不合理审批的问题，如此能够对主管部门和个人达成高效的监督，最终保障土地管理资源可以扎实推行。

（三）各个部门积极展开合作保护生态环境

借助完善的土地管理机制可以促使整个城乡规划建设实现协调发展，所以必须要对对应的机制展开健全，且要强化不同部门的联系，促使部门能够达成高效协作，最终使得城乡规划建设工作能够共同促进。在此经过里，必须要重视对环境的保护工作。以城乡生态环境来看，借助绿地的增加可以使得其得到全方位的改善，应该对当地生态进行积极的保护，由此使得城乡景观可以实现较好的改变，所以在政府部门方面必须要结合所在区域的具体情况，从而展开相应的城乡规划，还必须重视绿地的布置工作，构建出对应的生态体系。规划经过里必须要将侧重点放在绿地面积增加方面，由此使得绿化覆盖率得以增加，且要从所在区域的具体情况出发，选择绿化品种，由此达成生物的多样性，最终使得城乡生态能够实现较好的改善。同时，还要把侧重点放在节约型规划等层面，在具体的建设经过里要倡导节约型城乡理念，由此使得所在区域的资源可以被高效保护及合理开发，最终促使当地经济环境等达成可持续发展，并最终使得民众的生活质量得以提升。

（四）扩展融资渠道

在进行城乡规划建设作业时，通常都会要应用到大量的支出，这也就意味着必须要具备充足的资金、人才方能够高效的展开对应的规划及管理工作，鉴于这种背景，必须要扩展融资渠道，由此使得城乡规划和土地管理工作能够呈现出更强的力度。在具体工作时，主管部门应该从所在区域的具体情况出发，同时要掌握好城乡规划建设的目标，由此构建出可行性高的融资计划，并对期望的融资金额有着较好的掌握。在接下来则

是应该要对融资者的情况进行了解且要构建出对应的专项资金，情况需要的话则是要降低融资门槛，由此使得融资者能够结合自身的情况从而展开融资。还要持续性的和政府部门进行交流，提升与所在区域企业的协作，借助不同的方式促使融资渠道更加多元，最终能够整合社会力量，实现土地的高效管理。

（五）提高城乡规划的合理性

以现实的情况来看，所进行的城乡规划建设管理通常都存在着极长的周期，这种情况下，关联的工作人员必须要从所在区域的具体情况出发，同时要结合实际发展进程由此展开可行的规划。详细而言，因为在进行城乡规划设计时通常都要消耗极长的时间，所以在在工作具体落实的经过里，关联人员要对所在区域的经济和土地利用情况有着全方位的掌握，接着结合国土空间规划“一张图”的规范要求由此对土地资源展开高效的整合，这样所推行的城乡规划和土地管理能够呈现出极强的合法合规性，并且为了能够使得土地资源利用率得以较好的强化，必须要将侧重点放在城乡统筹发展的质量上，要借助对土地利用的有效指导促使土地资源规划能够呈现出更强的科学性。具体规划的经过里应该对不同部分用地的规模有着清晰的明确，还要借助高质量的衔接工作，由此使得土地资源规划的质量可以符合现今的目标需求，最终能够对所在区域的用地规模实现全方位的掌握。

（六）编制合理的土地管理计划

现阶段，为切实提升土地管理工作效果，编制合理的土地管理计划成为一项极为必要的工作。具体来说，首先，为切实提升土地规划工作过程中土地资源整体利用管控工作的效果，需要切实保证在实际工作过程中所有与土地相关的规划都能与土地整体规划进行有效衔接，并且在利用区域内土地资源的过程中，需要保证资源利用规模与整体规划相符合。其次，为切实保证区域内重要基础设施及基础产业规划的合理性，在开展土地管理规划工作的过程中，需要严格遵循科学布局、经济可行的原则，将当地基础设施规划与产业建设规划进行有效的协调，降低土地资源重复利用、盲目投资等问题出现的概率。再次，为保证土地资源使用标准能够在土地规划过程中得到有效落实，应在完善现有与土地建设管理相关的政策规范的基础上，坚持集约型用地原则，在满足建设用地安全功能要求的同时，对用地标准进行优化，避免工程建设标准与土地使用标准出现矛盾。最后，为切实提升土地资源的利用率，在不占用永久基本农田保护耕地的基础上，参照双评价工作的成果，采用严格执法、合理规划建设用地的方式，避免供而不用情况的出现。

（七）加大对管理人才的培养力度

由于我国社会经济的急速发展，由此使得城乡土地资源使用率在持续性的增加，然而以部分区域来看，依

然存在着土地资源弃用的问题，这些这种问题的出现便会导致土地资源的浪费，同时还对城乡发展带来极大的阻碍。当前，为了能够使得城乡规划和土地管理可以结合绿色可持续发展的理念展开，那么必须要在保障生态健康发展的前提下，结合土地资源的特征展开有效的建设，这种情况下，关联人员必须要对该项工作的价值有着全方位的掌握，并由此对自身的整体能力进行强化，最终能够对工作的细节进行扎实推行，由此使得土地资源管理的科学性得到全方位的提升。

（八）开展“多规合一”工作

在管理过程中，“多规合一”不是最终目的，而是利用此种方法实现城乡规划与土地规划管理协调发展。“多规合一”是指通过现代信息技术，保证构建空间规划体系的完善性与统一性，以实现统筹发展。所以，“多规合一”实施需凭借“最大公约数”，空间秩序的设计不仅汇集多方公式，而且多方均需要遵守此规定，进一步完善城市管理模式、发展方式、行政体制等，促进改革综合性与引领性的提高，为城乡统筹发展奠定良好基础，也为空间统筹规划提供保障。为保证工作中有效实施“多规合一”，需细致整理区域空间规划体系，以区域整体发展规划及实际需求为依据，与土地利用规划和环境建设规划相结合，将其划分为生态控制、海域系统、城市开发边界及城市承载力这四个模块，对于各个模块规划之间可能产生的问题与矛盾加以鉴别核准，以提高规划合理性。

结束语

总的来讲，土地规划有效管理在一定程度上对城乡规划发展具有促进作用，城乡规划也可推动土地规划管理。因此，两者之间联系密切，应当解决两者现有的建设用地分散与集中布局、城市规划科学性与土地规划指标化之间的矛盾，从而让我国土地资源得到有效循环利用。为此，本文展开了相关的分析，先是阐述了土地管理与城乡规划建设的重要性，接着对二者的关系进行了分析，并对具体工作开展的现状进行了阐述，以此为依据给出了解决措施。所以，借助以上方式推动城乡规划建设与土地管理的有序开展已经成为推进我国新时代发展进程的关键点之一。

参考文献

- [1] 苏燕青. 城乡规划建设中与土地管理相关影响因素的分析[J]. 中国市场, 2018(09): 34-35.
- [2] 周琳, 孙琦. 面向城乡规划转型的土地利用分类标准探讨——兼评《城乡用地分类与规划建设用地标准》征求意见稿[C]//. 共享与品质——2018中国城市规划年会论文集(12城乡治理与政策研究)., 2018: 20-28.
- [3] 孟松蕊. 城乡规划和土地规划管理的相关性分析[J]. 地产, 2019(23): 35-36.