

城乡规划建设与土地管理策略探讨

陈文文

山西省城乡规划设计研究院有限公司

摘要：我们必须用科学的方法管理和调节土地资源，以实现国家的健康发展和长期稳定。各级政府和有关部门要充分认识土地管理和规划的重要作用。建立比较完善的土地管理制度和保障体系，规范土地管理，改革和创新现有土地管理制度。此外，还应努力提高土地利用效率，以最少的土地最大限度地生产产品，实现利润最大化，实现人民和国家的更大利益。良好的土地资源规划和管理可以更好地解决人地矛盾，促进城市化，促进人民经济的稳定发展。

关键词：城乡规划建设；土地管理；策略

【DOI】 10.12254/j.issn.2096-6539.2022.09.009

一、城乡规划与土地规划及管理

城乡规划主要是指在地方政府的倡导下，设计和安排合理利用当地土地资源，实现城乡空间的合理配置，包括自然资源和人力资源的合理开发和城市市场的挖掘。实现农产品价值，促进城市化经济、农村经济和社会生态的协调发展，对减轻农业经济负担具有重要作用。农村土地规划是城乡建设规划的主要组成部分，主要受地方人民政府的指导。是指国家根据地方精益求精发展的客观要求和具体原则，确定土地资源利用规划的内容和方法的主要步骤。土地管理制度是指国家为调整土地利益，指导和监督土地开发和管理，保障和合理利用土地资源而实施的综合管理、宏观经济、立法和科技政策。一般包括土地法的制定、土地资源调查统计、权属管理、城市建设用地审批和土地使用管理。土地规划是土地管理的主要部门，是城市土地利用有效信息管理的主要技术手段。因此，土地管理在城市规划和建设过程中非常重要。土地资源本身也与广大人民群众的利益密切相关，在城乡规划建设的发展中发挥着重要作用。此外，土地资源的有效管理和利用还可以为城乡规划建设创造良好的空气和各种资源，进一步优化城乡规划建设规划，促进城乡规划建设的发展。为人们创造更好的生活环境。

二、城乡规划建设与土地管理的相关性

（一）协调性

在城乡规划建设 and 土地资源管理过程中，土地管理是核心内容。有关行政管理部门和规划部门要切实协调统一土地管理问题，加快城乡发展。在实际规划过程中，还要综合考虑影响土地资源的各种因素，制定有效的控制措施，确保土地资源在多个领域的合理配置和利用。根据目前的实际情况，我国大部分地区已经开始实施增减联动政策，这在一定程度上突出了土地资源管理的重要意义。土地管理方案不断完善，土地利用效率不断提高。

此外，将城市居民聚集在一起，整合各地区分散的土地，可以从根本上促进城乡一体化建设，确保土地统一管理的真正实现。

（二）差异性

城乡规划建设 and 土地资源管理在组织、管理和准备上都属于地方政府，其工作流程和监督流程在管理过程中是相同的。然而，地方政府希望在工作过程中追求更强大、更大规模的农村建设和丰富的经济效益，这往往导致在城乡规划过程中未能结合本地区的实际情况，并在一定程度上做好土地资源的使用和管理的工作，这加剧了两者之间的矛盾。此外，如果在城乡规划建设过程中建设用地较少，将导致未开发耕地资源或土地资源的过度利用，这在一定程度上也违反了土地资源管理的原则。从目前的实际情况来看，我国城乡规划建设与土地资源管理还存在很大差距，甚至有些问题无法得到有效解决。因此，有必要有效分析土地资源管理与城乡规划建设差异，密切二者的关系，确保二者协调发展。

三、城乡规划建设中开展土地管理的重要性

土地资源作为国家发展的主要载体，在国民经济发展过程中，土地资源的有效管理至关重要。随着时代的不断发展和我国经济水平的不断提高，在进行城乡规划建设的过程中，相关建设项目需要的土地资源越来越多，需要土地资源不断为城乡规划建设提供动力。因此，城乡规划建设过程中对土地资源管理的要求也越来越高，如何有效保证土地资源在城乡规划建设过程中充分发挥作用，已成为建设相关人员的主要工作内容之一。此外，加强土地管理，不仅可以为城乡规划建设提供更好的资源和空间，而且可以在进行城乡规划建设之前制定完整的工作计划，确保相关工作的有序性、规范性和科学性，从而有效促进中国的经济发展和环境保护，为居民提供更好的生活环境。通过各级政府统筹城乡规划建设的工作，实现居民生活环境和自然生态环境的开发与保护，实现自然资源的合理利用，进一步维护社会公平正义。因此，城乡规划建设具有很强的公共政策属性，对保障我国社会的有序发展具有十分重要的现实意义。此外，相关法律明确指出，城乡规划建设是促进城乡经济社会全面、协调、可持续发展的根本任务，是确保土地资源合理有效利用的基础，对城乡居民生活环境的有效规划和生活环境的改善具有十分重要的现实意义。因此，从上面可以看出，城乡规划建设是一项全面的战略任务。它不仅涉及经济领域，而且与政治、文化等领域密切相关。因此，确保城乡规划建设有效发展的重要性显而易见。作为经济发展的保障和载体，有效管理相关土地资源至关重要。

四、土地管理与规划现状

(一) 土地资源管理现状

土地资源管理是一项系统工程，涉及许多具体的管理任务，管理者必须综合考虑实际工作过程中的问题。使土地规划科学合理，不与其他规划相抵触。但是，正是由于中国有关部委和国土资源委员会在建设过程中没有妥善协调好与国土资源总体规划的关系，造成了上述现象，不能适应新阶段中国经济发展的具体需要。

(二) 管理体制不完善

在城乡规划过程中，土地管理制度不完善，在一定程度上影响了管理水平。当前，我国国民经济增长速度越来越快，城乡规划在经济发展中的地位逐渐凸显。人们开始认识到土地资源管理的重要性。在实际工作过程中，一些地区对管理制度不够重视，没有严格按照地区经济情况及时调整管理制度，导致一些管理制度在实施过程中缺乏针对性和可操作性，难以发挥管理体制的约束作用。此外，一些地区的土地管理还存在一些漏洞。遇到具体问题时，没有具体的制度作为依据，这将极大地影响土地资源管理的实际效果。

(三) 土地资源规划管理不科学

随着我国工业发展和城市化的逐步深入，耕地资源的规划管理和利用越来越不科学和无效，大量的资金和人才投入到城市化建设中。农村生产用地与城市建设项目用地的矛盾也日益突出。城市土地使用的价值可以说是一寸土地和一寸黄金，而且还在逐年增加。然而，农村耕地等土地资源闲置，严重制约了土地资源集约管理的发展。

(四) 环境污染严重

在城乡规划过程中，人们对城市建设环境污染的关注度没有提高，这也造成了非常严重的环境污染和破坏，甚至对居民的日常生活产生了很大影响。根据当前实际情况，城乡规划建设面临的环境污染问题主要包括以下几点。一是固体废物排放量大，造成社会大规模环境污染。第二，水污染严重。随着城市化的快速发展，城市中出现了大量的污水，对人类赖以生存的环境造成了极大的破坏。第三，空气污染严重。随着现代城市的快速发展，道路交通和工农业的发展将消耗大量的资源，产生大量的粉尘和臭氧，对大气环境造成极大的破坏。

五、土地管理与规划工作的策略与措施

(一) 合理编制管理计划，提升土地管理效果

一是强化土地利用总体调控功能。与土地利用有关的各项城市规划应当与国家土地利用总体规划合理衔接，建设用地的实际规模应当与土地利用总体规划相一致。不符合要求的应尽快修复，以减少土地利用规划。二是合理规划重要设施，发展基础产业。在实际规划过程中，要严格遵循科学安排、时间控制和经济可行性的原则，将工业基础设施建设规划与水资源、能源和交通基础设施建设计划相协调。防止盲目投资土地和重复建设。三是要明确用地标准，完善现行建设项目用地标准

化管理制度，坚持集约用地原则，通过对现有用地标准的梳理，制定确保安全和功能的标准。应尽快修订法律法规、建筑标准和土地使用标准。四是合理利用土地。提高土地利用效率的重要前提是合理利用土地，合理减少土地供需矛盾。一是注重发展高效农业，积极增加现有耕地产量，确保稳产。二是合理规划，严格执法，不断提高建设用地利用率。

(二) 建立健全土地管理体制

在城乡规划过程中，相关人员应认真分析调查分析结果，按照因地制宜、结合区域特点的原则，制定有针对性的管理制度。在不同地区进行城乡规划时，也要结合本地地区的实际发展需要，建立健全资源管理体系，最大限度地减少城乡发展过程中各方面的利益冲突，提高资源利用率。在实际工作过程中，土地资源管理制度需要明确规定土地使用标准，以确保在各种项目建设过程中严格按照使用标准的要求进行土地资源的开发利用。此外，还必须确保使用标准的专业化和标准化，明确不同类型土地的使用方式和开发完成后如何进行建设，进一步明确土地资源利用的方向，确保土地资源的开发利用更有针对性。首先，政府部门需要进一步认识土地资源管理制度重要性。在充分发挥自身职能的前提下，明确各部门、各单位的具体职能和职责，确保土地资源使用中涉及的所有事项均由专人处理，防止管理过程中出现漏洞，影响管理效果。二是建立健全监督机制。充分发挥监督机制的约束作用，更好地约束各部门的行为，防止部分员工受利益驱使进行不当的土地资源审批。第三，已建立的土地资源管理体系需要具有发展性和包容性，以确保现有土地资源管理能够与时俱进。

(三) 完善相关的法律法规

完善土地规划和城市规划相关规范，促进其更好发展。为了更好地解决筹备期间的问题，有必要依法管理城市规划和土地规划，并修订相关法律。在控制土地使用指标之前，有必要检查法律法规的合规性。不符合的，要调整相关法律法规，更好地指导和协调各项准备和调整，落实城市规划和区域规划。调整规划周期和土地分割，完善相关法律。在确保一定的效率和协调性的同时，我们还通过不断改进提出了管理方法，以最大限度地提高城市规划和土地规划管理的内容和目的的可行性，并允许充分分析一些特殊的土地用途。

(四) 合理规划城乡建设空间

一是加强土地资源管理。在城乡规划过程中，要加强现有管理体制与土地利用总体规划的衔接，进一步规范现有建设用地规模，全面落实土地规划目标，严格按照土地资源总体规划实施年度土地利用规划，严格按照国家土地利用总体规划的要求，实施土地利用规划，及时调整不符合年度规划和总体规划的资源，确保土地利用管理更加科学。二是重视基础设施和基础产业规划。在城乡经济发展过程中，要进一步加强基础设施建设，完善基础产业规划，防止盲目投资，尽量减少重复建设造成的不必要的资源浪费，建立完善的管理指标，进一

步完善公共设施和公共福利用地标准的编制,严格按照集约用地的总体要求,在满足各方面建设安全和功能需求的前提下,全面审查不同的建设用地标准,调整完善不符合现行用地标准的各项内容。三是合理利用土地资源。确保土地资源的科学利用,可以进一步提高资源利用率,减少土地供需矛盾。在城乡规划过程中,不仅要促进农业长期稳定发展,有效增加耕地产量,保持粮食产量稳定,而且还要进一步提高城乡规划建设用地利用率,减少土地占用。此外,要进一步查处非法占地和非法建筑,采取切实有效的整改措施,确保城乡建设的科学性,严惩违法行为。

(五) 加强土地资源开发利用的科学性

土地资源有限,完善的土地管理规划非常复杂。因此,有必要合理实施土地资源开发利用规划,确保土地的可持续发展,最大限度地减少土地资源的损失。一是积极引进遥感技术、GPS定位系统等先进信息技术,提高土地资源勘查效率。二是转变思路,加强创新精神和能力的培养,不断提高员工的专业能力和个人素质,使土地管理计划顺利实施。在计划的决策过程中加强实施所谓的公众参与计划,邀请各部委和工作组以外的公众代表执行计划、交换意见和参加会议。它不仅贯穿于规划的形式化过程,如问题定义、目标选择和计划批准,还贯穿于规划实施和管理过程。面对越来越复杂的社会、经济、文化和管理挑战,土地整理计划必须更容易被社会和公众接受。进一步向公众挖掘,以更好地反映国家公共利益,将有利于增强土地恢复规划的科学性、合理性、可行性和可操作性,促进实施区域的发展。人民参与城市规划决策和管理的权利得到充分行使,政府部门参与城市规划和管理的实力进一步增强。

(六) 因地制宜地进行规划设计

遵循因地制宜的原则,可以进一步加强土地管理与城乡规划之间的联系,确保其在具体工作中得到有效体现。例如,如果征地过程涉及土地所有者的利益和管理所需的资金,就必须制定切实有效的征地管理制度,严格按照市场价格调整的实际要求,为被占用耕地的农民提供正确的指导,并提供基本生活补贴。此外,还应根据土地的大小、性质和质量,结合实际情况和市场价格,提出合理的补偿方案,以更好地保障广大农民的合法权益,有效提高土地资源利用率,确保城乡规划建设秩序。在城乡规划过程中,要进一步提高监督意识。即使对于农村建设用地,也必须严格遵循保护理念,真正实现城乡规划与土地管理协调发展的目标。

(七) 加强土地整治规划实施管理

完善制度,完善制度组织,增强基础能力,是新时期土地管理和规划的万能之手,应予以特别重视。我们将重点抓好以下几个方面:(1)进一步完善土地法规,规范土地利用管理和建设,实现农村土地利用管理的制度化、规范化和一体化,重点抓好土地整理、公共权益安排、项目规划方案实施、土地使用权管理、土地

利用权管理和土地使用权保护,项目融资决策与管理,实现土地使用合法化。(2)虽然政府过去实施的土地制度和城市规划机制取得了良好进展,但在实施责任分担机制方面仍然存在一些问题。因此,要逐步完善责任分担机制,形成以地方政府为主导、部门协作、上下联动、公众广泛参与的责任管理机制,协调土地管理和城市规划制度的实施;(3)根据当地土地管理特点,及时落实土地整理激励机制,逐步优化现行财政转移支持方案。“以补贴代替投资,以补贴促进建设”的管理方式,充分调动了农民保持土地资源利用的积极性和主动性。(4)用项目资金完成土地管理和规划,制定土地改良资金管理辦法,对土地管理资金实行专项管理,确保资金的设立不受阻碍。建立年度审核、定期检查和重点检查三人监督制度,确保专项资金的落实。

(八) 加强土地利用监督管理

城乡规划建设的顺利进行与人民群众的利益密切相关。城乡规划和土地资源利用管理是政府部门的重点工作。相关人员进行土地资源管理和城乡规划时,应严格遵循公平、公正、透明的原则,在土地资源利用过程中始终坚持监督检查制度,确保城乡规划的顺利开展,提高规划的可行性。各地区的政府部门需要以定期报告的形式向上级部门报告土地资源利用的实际情况。在土地资源开发利用过程中,要自觉接受广大人民群众的日常监督检查,建立城乡规划和纠正制度。在国土资源管理中,上级部门还应定期对下级部门进行全面检查,及时纠正工作过程中的不当行为。由于土地资源管理和城乡规划建设涉及广大群众的利益,也要赋予公众监督和执行权,在城乡规划过程中引进更多专家,确保在专家的监督审查下,有效提高土地资源利用率,促进城乡规划建设有序发展。

六、结论

总之,在城乡规划过程中,加强土地资源管理,可以有效突破以往对工商业用地和农用地的限制,有效提高土地资源利用率,促进国民经济水平的进一步提高。在实际管理过程中,要认识土地管理与城乡规划建设的关系,充分发挥二者的协同作用。在管理过程中,我们还应认识到不足,采取有效对策,确保城乡建设有序进行。

参考文献

- [1] 景喜燕. 城乡规划建设与土地管理探讨[J]. 百科论坛电子杂志, 2020(10): 1459.
- [2] 白嘉丽. 如何做好土地管理与规划的措施分析[J]. 农村实用技术, 2021(4): 2.
- [3] 李波. 浅谈如何做好土地管理与规划的新措施[J]. 科技创新与应用, 2020(6): 1.
- [4] 莫展淦. 城乡规划建设与土地管理策略研究[J]. 消费导刊, 2020(7): 22-23.

作者简介: 陈文文(1983.05.19),女,山西太原、汉族、本科学历,工程师,从事城乡规划设计工作