

土地规划管理存在的问题与对策浅析

韩玮

池州市自然资源和规划执法监察支队

摘要：在我国社会快速发展的背景下，土地规划管理受到高度重视，但是土地规划管理容易受到多方面因素的影响，造成各种各样的管理问题，难以发挥土地规划管理的积极作用。因此，本文以土地规划管理的相关内容作为切入点，然后针对土地规划管理的意义、土地规划管理存在的问题进行分析，进一步分析探究加强土地规划管理的有效对策，期望能为土地规划管理工作的顺利、高效开展提供有效参考依据。

关键词：土地规划管理；意义；问题；对策

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.10.029

土地资源是人类赖以生存的资源，若是土地资源的使用不合理，造成土地资源严重浪费，将直接影响到我国人民的生活生产，不利于社会和谐稳定发展。通过严格做好土地规划管理工作，可以提高土地资源利用率、管控土地资源的具体使用、不断完善土地规划管理制度。通过深入分析土地规划管理存在的问题，分析探究加强土地规划管理的有效对策，能够提出一些可靠的参考依据，促进土地规划管理的不断发展。由此可见，本文围绕“土地规划管理存在的问题与对策”展开分析研究价值意义显著。

一、土地规划管理相关内容概述

（一）土地规划的概念

土地规划，指的是在一个国家，或者在一定地区范围内，以经济发展的前景及需要为依据，针对土地合理使用作出有针对性的长期安排计划。土地规划，主要是为了使土地利用能够与国民经济各部门按比例发展的要求得到有效满足。在土地规划工作开展期间，需以目前具备的自然资源、技术资源、人力资源分布及配置情况为依据，确保土地利用效率的有效提升，避免出现人为因素产生的土地资源浪费问题。此外，基于土地利用总体规划角度来看，为处于一定区域范围内，以国家社会经济可持续发展要求为依据，同时结合自然、经济、社会条件，针对土地进行开发利用以及治理、保护，于空间、时间等层面作出的总体安排及布局^[1]。

（二）土地规划管理工作任务

结合土地规划的概念可知，土地规划是一项系统化的工作，为了做好此项工作，则需加强土地规划管理，明确土地规划管理工作任务。结合近年来的实践工作经验来看，各地区在土地规划管理工作中，其主要工作任务为：

1. 解决用地矛盾问题。考虑到人民日益增长的物质文化需求得到有效满足，需为人民提供有效的土地资源

保障。值得注意的是，和其他资源比较，土地资源存在不可移动性的鲜明特点。在城市化建设进程速度持续加快的大背景下，目前土地资源矛盾问题日益明显。在此情况下，对于相关部门，需对各行业用地矛盾进行统筹协调，有效解决用地矛盾问题。

2. 优化统筹土地利用与布局。在土地规划编制期间，国家相关部门需对城乡、区域、经济社会三方面的发展进行优化统筹，同时协调好人和自然发展、国内外发展之间的关系，在优化统筹土地利用与布局的基础上，使各方发展的协调性及科学性得到有效提升。

3. 加强宏观调控。基于土地规划工作开展期间，需将国家主体地位充分体现出来，通过宏观调控的强化，并结合各地区土地资源发展现状，在加强土地规划，发展当地金融的基础上，带动当地整体经济发展。

二、土地规划管理的重要意义分析

土地规划管理是一项系统化的工作，此项工作的开展意义显著，其重要意义具体体现在以下方面：

（一）提高土地资源的利用率

在土地规划管理工作时，其主要目的就是有限的土地资源进行有效利用，并在经济结构和空间结构层面，确保土地资源能够得到高效利用，杜绝发生土地资源浪费等情况。通过做好土地规划管理，可以在现有的土地使用面积上，为社会发展创造良好的条件，能够将可持续发展理念贯彻落实到土地管理中，确保土地规划的科学性，有效提高土地利用效率，使土地资源的开发利用与实际的经济情况相适应。

（二）管控土地资源的具体利用

虽然我国土地面积相对较大，但是可直接使用的土地资源较少，必须做好科学合理的土地规划，之后才能够进行土地资源的有效利用。通过做好土地规划管理，可以在遵守法律规定的基础上，对各类土地资源进行层次性及针对性的划分，将使用性质不同的土地资源进行归类，以便制定出不同的土地资源使用策略。在社会快速发展下，我国人民对生活环境的要求显著提升，使得绿色环保的生活理念渗透到各个领域，而城市建设中也将重视建设、环保和保护的均衡点，能够有效提高土地利用的经济效益及社会效益^[2]。

（三）不断完善土地规划管理制度

土地规划管理具有较强的复杂性及长期性，短时间内很难展现出土地规划的实施效果，必须经过一定时间后，才能够确定土地规划的有效性。基于这一情况。必须做好土地规划实施之前的准备工作，由专门的人员进行前期调查，对可能影响土地规划实施的因素进行综合

考量,结合调查结果对土地规划进行调整,提升土地规划的合理性及科学性,使其能够得到有效实施。同时,可以在实践中积累丰富的经验,对土地规划进行检验及时处理其中存在的问题,做好详细的信息记录,以便为往后的土地规划管理提供可靠的参考依据。

三、土地规划管理存在的问题分析

虽然土地规划管理工作开展的意义显著,但从现状来看,此项工作开展仍存在一些较为明显的问题。具体而言,主要问题如下:

(一) 土地规划的方式单一

在土地规划管理工作时,普遍都是选择土地编制及定性研究的方法,但是有些管理人员比较依赖自身的工作经验,并未将这一方法有效实施,使得土地规划管理的效果受到影响。在这一情况下,土地规划结果容易受到人为主观因素的影响,不能将土地的实际情况反映出来,要求土地规划管理人员仔细观察土地,做好相应的分析与评价,确保数据结果的平衡性。土地资源对国家的发展和人民的生存有着极为重要的影响,只有做好土地规划管理,才能够促进经济发展,维护社会和谐稳定^[3]。目前我国在土地测量的时候,所采用的方式比较陈旧,不能满足土地测量的需要,使得测量数据的准确性受到影响,不能发挥土地管理的作用。随着经济持续发展,土地管理方式不断改革,土地管理手段发生变化,那么土地管理部门也要转变工作理念,丰富管理知识,积累管理经验,将单一的土地规划方式转变为多样化的土地规划方式。

(二) 土地规划管理缺乏动态性

在土地管理工作时,首先就要明确管理目标,以此保证各项工作能够顺利进行,否则容易出现管理混乱的情况,不利于项目的有效开展。比如在土地规划的目标与我国经济发展情况不适合,那么在管理过程中容易出现工作消极的情况。在土地规划管理目标缺乏动态性的状况下,不能调动管理人员的积极性,无法发挥土地规划管理具有的积极作用,也就无法起到促进经济发展的效果。由于土地规划管理目标呈现出静态性的特征,使得管理人员投入大量的时间和精力,且造成了资金浪费,不利于土地规划的顺利开展。良好的管理目标直接关系到土地规划的进程,若是管理目标不明确,既影响到经济发展,也影响到精神文明建设,反之则能够充分反映出我国土地的整体面貌,将土地的发展趋势展现出来^[4]。

(三) 土地规划分析存在问题

根据以往土地规划管理工作情况来看,经常制定一些不合理的土地规划分析方案,难以推进土地规划的进程。在土地规划中,要求工作人员保持端正的态度和清醒的头脑,在数据计算的时候,充分了解土地发展情况,之后完成数据处理和数据统计。在土地目标确定的情况下,若是管理目标依旧模糊,则需要对其进行调整,之后将土地规划方案有效落实。在土地规划方案比

较单一的情况下,很难解决土地问题,使得土地规划管理停留在形式上。由于土地规划分析存在错误,土地规划方案不够科学,在土地规划目标僵化的状况下,土地规划进程比较缓慢。同时,土地规划分析存在错误,使得土地问题越加严重,必须掌握最新的管理理念,改进土地规划管理,有效解决土地问题^[5]。

(四) 土地资源浪费严重

在我国城市化进程不断加快的背景下,工程建设的密集度较低,使得土地资源浪费情况越加严重。部分地方政府过于强调短期的经济收益,对长期的发展规划缺乏重视性,使得城市和农村地区的土地开发越来越多,产生了较严重的土地资源浪费问题。由于可直接使用的土地资源有限,若是土地资源使用不合理,造成土地资源浪费,将出现土地矛盾,不利于我国社会和谐稳定发展,使得土地规划管理更加混乱。由于土地资源浪费,城市道路建设的空间狭窄,农村的可用耕地不断减少,再加上土地资源征用后的土地闲置问题严重,造成了土地资源利用与实际不匹配的情况,给土地规划管理带来更大挑战。

四、加强土地规划管理的有效对策分析

为解决土地规划管理工作存在的问题,采取有效对策至关重要。具体而言,主要对策包括:

(一) 强化土地的考察力度

目前我国土地的种类不断增多,使得土地规划管理面临着更多挑战,想要保证土地规划管理的效果,要求管理人员采取不同的管理措施,采用不同的考察制度。但是从实际情况来看,土地规划方案中经常出现一些不合理的地方,因此必须提升对相关土地的考察力度。在工业化快速发展背景下,要求土地部门制定科学的处理办法,有效解决土地问题^[6]。将土地的考核制度完全落实,可以调动管理人员的积极性,及时发现土地问题,并解决土地问题。比如建立专门的土地考察机构,由专职的人员对土地进行定期考察,有效降低土地问题的发生率,加快土地建设的进程。由于土地规划管理的复杂性较大,必须深入分析土地问题,进一步加强土地考察,实现加快土地建设进程的目的。

(二) 制定健全的法律制度

在土地规划管理中,应充分了解土地整体的情况,对相关的法律制度进行完善,发挥法律制度具有的约束力,促进土地建设的良好发展。在法律制度的建设中,也要制定规划的法律流程,保证法律体系的完善性,明确土地规划管理工作的范围。与此同时,通过对法律制度进行完善,有利于促进土地规划管理的有效进行,使其能够朝着更好的方向不断发展。在法律制度建设过程中,需按照制度要求做好农村土地规划工作,杜绝发生土地滥用问题。此外,还需做好相关人员的思想工作,使相关人员能够充分认识到土地的重要性。通过提高土地建设参与人员的思想意识,有利于促进土地规划管理的顺利开展^[7]。

（三）加强宣传，减少土地问题

在土地规划管理工作时，需要做好土地政策的宣传工作，以此提高相关人员的思想觉悟，促使土地规划朝着良好的方向不断发展。在宣传活动中，其内容包括了土地管理的目标、土地管理的政策、土地管理的范围、土地管理的手段等等，也要充分了解土地规划的进程。土地管理者必须认识到自身职责的重要性，不能出现偷懒、工作懈怠等情况，保持良好的工作态度，合理推进土地规划建设。通过做好宣传工作，可以有效降低土地问题的发生概率，进一步提升土地建设工作的经济效益^[8]。

（四）与当地的实际情况相结合

在土地规划建设中，必须充分考虑到建设用地的实际情况，要求土地管理部门转变传统的管理观念，摒弃急功近利的心态，以宽阔的视野来看待土地规划管理问题，结合建设用地的情况来调整土地规划方案。在土地规划设计中，要求设计人员做好现场的调研，充分了解当地的经济条件、水文条件、地质条件及人文特色，将数据图表列出，确保调研结果的全面性及真实性，将数据图表作为土地规划设计的重要依据^[9]。同时，需要了解国家现行的技术规范及标准，对施工工艺流程进行合理设计，确保土地规划利用的科学性及合理性。需要考虑到当地的发展愿景，使土地规划满足当地的建设需求及办厂需求，与当地的生态体系相结合，以便在促进经济发展和文化发展的同时，实现对生态环境的有效保护。只有与当地的实际情况相结合，进行合理的土地规划设计，才能够保证各种资源得到有效利用，使土地规划建设更加深入和全面，推进全国各地区的发展进程。

（五）加强各个部门的沟通交流

在土地规划管理工作时，需要对各个部门的沟通交流进行强化，特别要重视土地管理及城市发展规划这两个部门的沟通，使其能够相互配合，在土地开发利用方面达成共识。在土地规划工作中，土地管理部门和城市发展规划部门需要进行专门的会议讨论，针对土地资源开发提出意见，尽可能提升土地资源开发利用的效益。同时，需要营造良好的交流氛围，减少在土地规划建设上的矛盾和分歧。若是土地规划涉及两个部门的交集，可以一同进行讨论和磋商，制定出合理的土地规划方案，一同完成土地规划方案的审核批复，使城市建设中的问题得到解决。通过对各个部门的沟通交流进行强化，可以保证土地规划方案得到有效实施，还可以将土地规划中的问题找出来，进而做出合理的调整，实现对土地资源的有效利用，使土地规划管理更好地服务于社会发展^[10]。

（六）提高管理人员专业素质

作为土地规划管理工作的主体，土地规划管理人员的素质水平直接影响着这一工作的效率及质量，需要做好土地规划管理人员的培训教育，不断提高土地规划管理人员的能力及素质，使其保持专业的状态完成工作，

有效提升土地规划管理水平。首先，可以根据土地规划管理的工作情况进行针对性的培训，帮助土地规划管理人员掌握相关的理论知识及管理技能，正确处理土地规划管理中的问题，使土地规划管理更加有效^[11-12]。其次，应制定合理的考核制度及奖惩机制，调动土地规划管理人员的积极性，使其主动学习相关的知识技能，不断优化土地规划管理，发挥土地规划管理应有的作用。最后，应加强土地规划管理队伍的内部交流，使管理人员能够分享优秀的经验，改进自身的工作方法，使土地规划管理的工作效率及工作质量得以有效提升。

五、结语

综上所述，为促进土地规划管理工作的有效进行，需要提高对土地规划管理的重视性，分析土地规划管理存在的问题，以合理有效的办法来提升土地规划管理工作水平。具体而言，在土地规划管理中，应做到强化土地的考察力度，制定健全的法律制度，加强宣传、减少土地问题，与当地实际情况相结合、进行土地规划设计，加强各个部门的沟通交流，提高管理人员专业素质，以此全面提高土地规划管理工作的质量水平，进一步确保土地资源得到合理科学利用。

参考文献

- [1] 罗毅. 土地规划管理存在的问题与对策探究[J]. 房地产世界, 2020(16): 26-28.
- [2] 杨宝森. 土地规划管理存在的问题及对策探讨[J]. 科技创新导报, 2020, 17(03): 156-157.
- [3] 张士岐. 土地规划管理存在的问题与对策探讨[J]. 农家参谋, 2019(21): 26.
- [4] 王素双. 农村土地规划管理存在问题及对策探讨[J]. 山西农经, 2019(16): 62+64.
- [5] 王娟娟. 浅谈农村土地规划与管理中的问题与对策[J]. 城市建设理论研究(电子版), 2018(30): 201.
- [6] 赵菁. 我国农村土地规划管理中存在的问题及解决对策[J]. 住宅与房地产, 2018(25): 12.
- [7] 胡燕琴. 农村土地规划与管理中的问题与对策[J]. 住宅与房地产, 2018(22): 196.
- [8] 陈泓媛. 浅谈农村土地规划与管理中的问题与对策[J]. 智能城市, 2018, 4(11): 85-86.
- [9] 王梅. 我国农村土地规划与管理中存在的问题及解决对策[J]. 城市建设理论研究(电子版), 2018(06): 14-15.
- [10] 杨涛. 当前土地规划管理存在的问题及对策[J]. 农民致富之友, 2017(22): 14.
- [11] 甘晓辉. 当前土地规划管理存在的问题及对策研究[J]. 江苏科技信息, 2017(20): 45-46.
- [12] 周煊, 刘运坤, 刘振宇, 陈素平. 土地规划管理存在的问题与对策[J]. 低碳世界, 2017(02): 122-123.