

# 城镇建设建筑工程开发用地的规划管理探究

李睿

南宁葛东规划建筑设计咨询有限公司

**摘要:**在城镇建设发展过程中,建筑工程建设是非常关键的一部分,要想促进城镇建设事业可持续发展,则需从多方面考虑,积极做好建筑工程建设项目工作。与此同时,从建筑工程建设层面分析,开发用地规划管理工作的开展非常重要,在对开发用地资源进行合理规划及管理的基础上,能够使土地资源得到合理、节约应用,使土地资源浪费问题得到有效预防控制,还可以对周边环境起到保护作用。因此,本文以城镇建设建筑工程开发用地规划管理的特点及意义为切入点,然后结合城镇建设建筑工程开发用地规划管理现状问题,提出相关规划管理策略,旨在为城镇建设建筑工程开发用地规划管理工作质量成效的提升提供有效价值建议。

**关键词:**城镇建设;建筑工程;开发用地;规划管理;特点;意义;现状问题;策略

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.15.009

近年来,在社会经济稳步发展的大背景下,我国城市建设进程速度持续加快,而相较于城市,乡镇发展则呈现较为滞后的局面,为缩短城乡差距,促进城乡一体化发展,则需树立节能、环保、可持续发展战略理念,加强城镇建设工作的开展<sup>[1]</sup>。与此同时,在城镇建设工作开展期间,建筑工程开发用地规划管理是非常重要的工作环节之一,合理做好此环节的工作,有助于土地资源利用率的提高,还能够使土地资源应用的环保性能得到有效提高。但是,从现状来看,城镇建设建筑工程开发用地规划管理工作也存在一些较为明显的问题,比如:人地矛盾问题显著存在、土地利用有待提升、建设用地结构缺乏合理性等<sup>[2]</sup>。为解决相关问题提高建筑工程开发用地规划管理工作的质量成效,并促进城镇建设事业可持续发展,鉴于此本文围绕“城镇建设建筑工程开发用地的规划管理”展开分析探究具备显著的价值意义。

## 一、城镇建设建筑工程开发用地规划管理的特点及意义概述

城镇建设建筑工程开发用地规划管理是一项系统化的工作,此项工作的特点鲜明,且意义显著。结合实践工作经验来看,其特点及意义如下:

### (一) 特点

城镇建设,对城镇发展具有促进的作用。其中,建筑工程开发用地规划管理是城镇建设中非常重要的工作内容,且此项工作内容的特点鲜明,具体表现为:

(1) 空间拓展性特点。基于城镇规划建设过程

中,建设用地空间拓展性是一大鲜明特点,不可取代。尤其是一些大城镇地区的中心城区,因地段具有优越性,土地价格相对于其他区域较高,因此此部分地段,需综合分析其垂直空间,然后进行综合考量<sup>[3]</sup>。在此基础上,能够基于纵向层面为着手点,持续拓展土地空间,进一步使土地整体利用效率得到有效提升。鉴于城镇建设中建筑工程开发用地规划管理具有空间拓展性的鲜明特点,所以在建筑用地开发应用期间,需重视土地纵向空间的开发,基于密度、容积层面出发,使土地资源空间能够得到持续拓展。

(2) 难以逆转性特点。基于现状层面来看,基于国内各地区城镇建设工作开展期间,一般将城镇周边耕地当作基础,然后进行相关规划建设作业<sup>[4]</sup>。从实际情况来看,主要是因为此部分用地以直接的方式转化为非农建设用地过程中,需投入的成本较少,且难度低,只需投入比较少的资金,便可以使合理开发利用目标得到有效实现。然而,基于实际操作过程中,改造以后难以逆转是非常鲜明的特点,即农用土地转化为城镇建设用地以后,难以恢复至起初的状态当中。因此,在具备此块土地资源的情况下,需花费的资金成本通常偏高。

### (二) 意义

无论是从宏观角度,还是从环境保护等角度分析,城镇建设建筑工程开发用地规划管理工作的开展均具备显著的价值意义。具体而言,主要意义如下:

(1) 有助于土地资源利用率的提高。基于城镇建设宏观层面分析,城乡一体化是建设工作的终极目标任务。由于目前国内各大城市建筑用地越来越紧张,所以基于建筑用地开发规划工作开展期间,需保持严谨的工作态度。对于建筑工程项目承建单位及施工单位来说,均需以土地规划专业层面为着手点,全方位掌握项目建设土地资源应用需求、建设项目实际功能需求等,并以具体项目为依据,做好项目建设区域性土地规划工作,保证城镇建设中有限的土地资源能够得到最大限度的开发及利用,进一步促进土地资源利用率的提高。

(2) 有助于土地资源应用的环保性能提高。在城镇建设中,建筑工程项目建设需考虑绿色环保要求。同时,为确保建筑项目建设的绿色环保目标任务得到有效实现,需针对项目建设用地进行合理科学规划管理<sup>[5]</sup>。对于相关管理工作人员,需以项目建设的具体情况,充分了解土地资源开发应用模式及状态,对其中易产生环境污染的施工建设项目加强监督及管理,对于施工该企业,需加强指导,合理应用环保技术,使建筑工程项目

建设对自然环境、土壤环境产生的污染得到有效降低。此外,还需合理应用各项资源,比如施工材料资源、设施设备资源、人力资源等,确保城镇建设中建筑工程开发用地规划管理的绿化环保目标得到有效实现,进一步促进土地资源应用环保性能的全面提高。

### 二、城镇建设建筑工程开发用地规划管理现状问题分析

从现状来看,在城镇建设建筑工程开发用地规划管理工作开展期间,仍存在一些有待解决的问题。总结起来,具体问题包括:

#### (一) 人地矛盾问题显著存在

从我国层面分析,既属于人口大国,又属于农业大国,农业发展过程中,需要土地资源的充分支持。考虑到农业经济建设水平能够得到有效提升,有必要促进种植率的提升,使农作物的质量得到有效保证,进一步促进土地利用率的提升<sup>[6]</sup>。基于我国层面分析,耕地面积较多,且在分布上比较广泛,在农业土地较多的情况下,相对应的城镇土地则比较少一些。在城镇化建设进程速度加快的基础上,在土地层面的需求日益增大,且随着城镇人口数量的不断增多,人均用地显得日益紧张。在此情况下,便易产生人地矛盾问题。并且,随着城镇居民对土地的依赖程度日益增高,若具备的土地资源受到破坏,则易引发冲突,使城镇化建设规模受到负面影响,对城镇化建设效率的提高极为不利。对于部分城镇居民,和城镇建设工作人员存在缺乏有效配合的情况,在沟通交流不力的情况下,则易产生严重的经济矛盾及利益冲突,从而使城镇建设工作的难度大大增加<sup>[6-7]</sup>。对于部分城镇居民来说,不想把现有土地资源当作城镇建设用地,而对于城镇建设建筑工程来说,需重视土地资源数量的增加,但在此情况下会加大两者之间的矛盾。除此之外,基于生态绿色发展理念背景下,国家层面颁布并落实了生态退耕政策,在生态退耕的基础上,需减少土地用量;但对于城镇建设来说,需增加土地用量,显然这样便增加人地矛盾,迫切需要解决此类问题,才有助于城镇建设建筑工程开发用地规划管理工作效率的提高。

#### (二) 土地利用有待提升

基于现状层面分析,我国大部分城镇建设工作开展期间,土地利用率偏低是普遍存在的问题。在国家的充分支持下,城镇用地扩展工作需要具备充足的土地使用资金支持,对于此类资金来说,主要由国家负责。与此同时,在此情况下,部分城镇建设建筑单位存在思想认识薄弱的情况,未能根据具体发展目标对建设用进行合理科学规划。在对大量土地资源随意占用的情况下,实际的建设项目存在局限性,使部分土地呈现搁置的情况,难以将土地资源的优势及作用充分发挥出来,从而使土地资源被大量浪费。并且,部分城镇建设建筑单位

在建设规模上存在随意扩大的情况,在新区盲目开发的情况下,易呈现新区多、发展差的状况,使新区经济水平偏低,在新区发展滞后的情况下,未能针对城镇发展起到良好的促进作用,从而使城镇发展受到较大程度的阻碍<sup>[8]</sup>。此外,在城镇土地利用率偏低的情况下,周边相关土地资源难以获得有效利用,而对于城镇建设建筑工程来说,对大面积土地资源的利用充分重视,未能对小型土地展开合理科学的规划及利用,从而导致小型土地的利用率呈现偏低的局面。

#### (三) 建设用地结构缺乏合理性

从城镇建设速度加快,城镇建设质量提升角度考虑,对于城镇建设建筑工程管理工作来说,需对土地资源进行合理规划,对土地运用结构进行合理调整,使城镇一体化发展得到有效促进,在提升城镇经济发展水平的基础上,确保城镇经济收益的增加。与此同时,在城镇建设工作持续深入的基础上,国内对“大城市规模严格控制,对小城市与中等城市合理发展”的战略充分明确,对城镇建设工作提供了有效政策指导,使城镇建设的科学性得到有效提升,使城镇建设工作得以顺利、有序开展<sup>[9]</sup>。但是,部分城镇建设建筑工程管理工作未能把上述战略方针当作建设依据,存在盲目对大城市建设规模扩大的现象,其建设重心处于大城市建设层面,特别是处于城市密集区域,建设范围广泛,且规模较大。而对于部分中小型城市地区来说,在发展规模上有所限制,发展速度比较慢,从而使建设用地结构呈现缺乏合理性的现象,导致城市和区域之间的土地难以有效衔接应用,在存在发展规模差异的情况下,难以使城镇一体化的目标得到有效实现。此外,在城镇建设进度持续加快的基础上,大量的农村人口进入至城镇当中,导致城镇居民使用土地慢慢变少,从而呈现用地结构缺乏合理性的现象,加上用地矛盾影响,显然对城镇和谐发展极为不利。

### 三、城镇建设建筑工程开发用地规划管理策略分析

为解决城镇建设建筑工程开发用地规划管理工作现状问题,提高其规划管理工作质量成效,则需落实有效的规划管理策略。具体而言,主要策略涉及:

#### (一) 构建完善的土地市场机制,解决人地矛盾问题

为解决人地矛盾问题,提高城镇建设建筑工程开发用地规划管理工作质量水平,则有必要构建完善的土地市场机制。一方面,管理工作人员需对城镇土地增量和土地存量加深了解,对增量与存量之间的关系进行合理处理,以增量和存量比重,制定合理科学的土地利用年度计划方案,进一步合理开发利用增量及存量土地<sup>[10]</sup>。另一方面,考虑到城镇规模的扩大,管理工作人员需加深和土地资源拥有者之间的联系,购买适量的土地资源,使城镇可利用土地数量得到有效增加。此外,需确

保土地交易市场的公平性，加强建筑工程监管，对用地情况进行实时更新，对社会及时发布建设用地情况，使社会成为建筑工程的主要监督者，使土地滥用现象避免发生。当然，还需加强土地市场监管，体现土地交易活动的公平性及科学性，通过土地市场监管的加强，使市场调控机制被激活，在宏观指导土地市场的基础上，将政府职能作用充分发挥出来，以此确保土地市场得到有效调控。

### （二）规范土地管理秩序，提升土地利用效率

为提升土地利用效率，有必要对土地管理秩序加以规范。一方面，对土地登记制度及年检制度加以完善，使征管地、用地目标得到有效实现，并实现对城镇用地的统一规划、征收、出让及管理，保证建设规划用地能得到有效调控，并进一步充分发挥政府的职能作用，对土地资源进行科学调控管理。另一方面，对于土地管理部门，需根据相关法律法规，对土地开发可行性进行论证，做好承办建设用地征用审批工作，加强县区土地管理部门和乡镇政府之间的合作，实现对土地资源的共同开发。此外，针对集体土地、行政划拨土地加强严格市场管理，以乡镇驻地范围内的集体用地为依据，需结合其价值，采取入股、租赁等方式流转，归属集体的土地，则由乡镇政府负责统一回收处置，产生的收益归乡镇政府所有，并用在政府建设乡镇方面，在规范土地管理秩序的基础上，为提升土地利用效率保驾护航。

### （三）规范建设用地结构

为提升城镇建设建筑工程开发用地规划管理工作质量，还需对建设用地结构加以规范。一方面，对土地资源合理处理，基于城镇规划建设过程中，地方政府需发挥职能作用，尽最大限度降低耕地面积的应用，使城镇农田数量得到有效保证。同时，还需以相关法律法规为依据，根据相关规定及要求，对土地资源进行合理规划，确保成长建设用地和非建设用地之间能够实现均衡发展。另一方面，对绿化用地开发充分重视，积极开展城镇绿化建设工作，以绿色、协调、循环发展作为基础导向，将城镇建设用地和绿色建设用地放在同等重要的位置，使绿化带对环境的保护作用得到有效发挥，使沙尘暴、噪声污染等生态环境问题得到最大限度的控制<sup>[11-12]</sup>。此外，还需加强工业区污染整治，基于城镇规划工作开展期间，合理处理居民区、商业区、工业区之间的关系，使工业对城镇环境产生的污染及破坏降至最低化。当然，在城镇建设过程中，保证用地政策合理性及科学性非常重要，能够为城镇建设提供有效基础保障。因此，需完善用地政策，对于城镇建设建筑工程管理工作人员，需加深对用地政策的认识，把用地政策科学地应用到实践工作当中。需注意的是，城镇不同，其建设目标及规模均有所不同，对于相关管理工作人员需

以具体用地需求、建设目标等为依据，将合理科学的用地政策制定出来，使城镇建设需求得到有效满足。总之，需规范建设用地结构、完善用地政策，使城镇建设建筑工程开发用地规划管理工作质量成效能够得到全面提升。

### 四、结语

综上所述，城镇建设中，建筑工程开发用地规划管理是非常重要的一项工作，做好此项工作的意义显著，可以提升土地资源的利用效率，还可以提升土地资源应用的环保性能等。但是，由于现状下城镇建设建筑工程开发用地规划管理问题较多，为解决相关问题，需构建完善的土地市场机制，使人地矛盾问题得到有效解决。同时，需规范土地管理秩序，提升土地利用效率。并且，还需规范建设用地结构，对相关法律法规加以完善，加强政府监管，明确开发用地政策等，以此使建筑工程开发用地规划管理工作质量成效得到全面提升，进一步为我国各大城镇建设事业未来可持续发展奠定坚实的基础。

### 参考文献

- [1] 杨文. 城镇建设建筑工程开发用地的规划管理[J]. 建材与装饰, 2021, 17(5): 167-168.
- [2] 田艳青. 城镇建设建筑工程开发用地的规划管理研究[J]. 魅力中国, 2020(15): 340-341.
- [3] 钟阳寿. 城镇建设建筑工程开发用地的规划管理研究[J]. 百科论坛电子杂志, 2020(9): 1260-1261.
- [4] 伍世健. 浅析土地资源管理中超规划开发问题的原因及对策[J]. 建筑工程技术与设计, 2018(20): 35.
- [5] 邓泽枫, 官鹏程. 研究城镇建设建筑工程开发用地的规划管理措施[J]. 房地产导刊, 2021(27): 7-8.
- [6] 冷红, 陈天, 翟国方, 等. 极端气候背景下的思考: 城乡建设与治水[J]. 南方建筑, 2021(6): 1-9.
- [7] 卜令强. 城镇建设建筑工程开发用地的规划管理研究[J]. 中国房地产业, 2018(3): 62.
- [8] 刘广燕. 关于城镇建设建筑工程开发用地的规划管理研究[J]. 世界家苑, 2021(9): 45-46.
- [9] 祁童, 李清华, 吴颖杰. 城镇建设建筑工程开发用地的规划管理分析[J]. 城镇建设, 2021(15): 33.
- [10] 李林桂. 村镇建设用地再开发规划理论、方法与实践[J]. 建筑工程技术与设计, 2017(11): 23-23.
- [11] 张考, 黄春华, 王志远, 等. 基于优化地理模拟的长沙市城镇开发边界划定[J]. 科学技术与工程, 2021, 21(24): 10461-10471.
- [12] 徐金英. 高层建筑砌体工程施工进度管理的思路构建[J]. 建筑工程技术与设计, 2018(35): 1828.