

新型城镇化背景下的农村土地规划管理分析

曹玉辉

朝阳县自然资源局 辽宁 朝阳 122600

[摘要]城镇化建设核心理念在于合理利用农村土地建设房产,是城市与农村过渡型项目建设,在经济带动下能够顺利转移农村人口至城镇,构建特色化城镇。在我国社会经济发展中,新型城镇化建设可以说是一个全新的阶段,也是国家改革发展得以实现全面深化的重要战略。在建设新型城镇化的过程中,开发利用土地至关重要,这就突出了土地的敏感性。为了夯实建设新型城镇化的基础,化解各方存在的矛盾,就必须合理规划农村土地,突出管理的科学性,在开发利用土地的过程中带动农民经济利益的提高。

[关键词]城镇化;农村土地规划

【DOI】10.12252/j.issn.2096-627X.2020.02.1366

1 农村土地规划管理原则

1.1 农业生产优先使用的原则

从基本职能方面来看,农村土地是以满足人们生产生活需求为主,土地质量不仅密切关联着农产品质量和产量,同时与社会稳定间的关系也密不可分。因此,在规划土地时需要农业生产优先予以考量。

1.2 因地制宜规划原则

由于各地区间在文化、气候、温度等方面存在明显地域差异,导致土地规划中形成了不同的方向及深度,所以在规划土地的实践过程中,为了突出合理性,应从本地实际情况出发,合理进行规划。

1.3 节约使用土地的原则

持续推进的城镇化建设相应的增加了农村土地资源占用率。为了满足社会发展需求,并为人们正常生活提供可靠保障,有必要做好保护基本农田的工作,尽量选择荒山或劣地等土地建设非农项目。

2 农村土地规划过程中的不足与缺陷

2.1 制度不完善

有关农村土地开发利用的规范工作开展方面,以制度为基础开展土地管理工作发挥的作用至关重要。然而,目前在土地管理制度方面依旧有各自为政的情况存在,缺乏统一性,极易引发管理冲突。加之个别地区管理过于暴利,甚至有强拆、强罚的严重情况存在,各方矛盾日益激烈。个别地区土地管理部门管理模式较粗放,甚至有不作为的情况存在,造成管理不到位的结果。管理松懈、怠慢,严重影响了农村土地规划管理。

2.2 土地市场机制不健全

目前,可满足土地需求的机制体系尚不够完善,亟待进一步健全。具体表现在:部分农村地区中未落实专业土地交易平台的构建,即便搭建了普通交易平台,但因工作人员综合素质不高,容易引起一系列交易纠纷。不完善的制度及过于恶劣的交易环境极易导致交易双方信息获取方面出现不对称的情形,从而引起规划混乱的结果。部分农民意识形态方面有问题,不明确新时代城镇化建设方针,存在错误的想法,阻碍了农村土地利用率的提升。

2.3 政府监督工作不到位

农村土地资源管理多由地方政府负责,国家直接管理不

当,对土地资源的控制不充分。在土地规划管理方面,政府领导能力不够强,规划缺乏科学性,阻碍了有效利用土地这一目标的实现,更别谈进一步的精确规划目标的实现。因人力短缺,事件处理效率不理想,执法面临较大难度。存在处理农村土地规划缺乏合理性的现象,甚至有极个别官商勾结、谋取私利、暗自操纵土地开发的情况,严重影响了政府形象,土地规划的实施也因此受阻。

3 新型城镇化背景下的农村土地规划管理优化策略

3.1 完善土地规划管理制度体系

首先,要以土地规划管理制度的健全与完善为基础,在保障土地资源开发契合新型城镇化的前提下,通过彼此间的互相推动,充分体现土地应有的价值,夯实新型城镇化建设的环境基础。其次,要做好土地规划队伍建设工作,通过优化建设土地资源规划人员队伍,关注队伍专业水平及综合素质的提高,确保他们能够胜任土地专项规划工作。再次,要做好新型城镇化与土地间关系的梳理,在统筹谋划的前提下,通过科学布局,促进土地规划科学性的提高,使新型城镇化建设中土地资源应有的经济价值能够得到充分体现。最后,以新型城镇化建设工作方针为理念,改进土地管理制度,并推出适宜的土地规划条例,为有序开展土地确权工作提供保障。

3.2 完善土地资源市场机制

要明确国家及地方政府权利,推进切实可行制度与标准的制定,并做好土地问题实时处理机制的构建。结合相应的评估标准评估有关部门,并以评估结果为根据,做好问题的及时发现及解决。有关部门应定期开展法律知识宣讲活动,帮助农民了解有关土地交易的法律知识,为其切身利益提供妥善保障,尽可能化解口头交易引起的纠纷等。同时,结合宣传教育活动,帮助农民清晰认识土地在建设新型城镇化进程中的重要性。

3.3 加大政府监督力度

国家及地方政府需进一步优化与完善现有的土地管理平台,通过实地调研土地规划中土地实际使用情况,严格开展监督管理工作,以便为农民合法权益提供更好的保障。首先,要做好内外部监督机制的优化与健全,促进行政管理效率及水平的提高,充分发挥土地规划监督职能,严厉抵制权钱交易、官商勾结等腐败行为,及时解决土地“乱、闲”问题及阻碍农村

土地资源开发利用的问题。同时,做好土地交易监管工作,加大土地闲置等问题整治力度,严惩土地开发违规行为,在执法监督全面开展与推进的前提下,为土地规划开发合理性提供保障。其次,完善并强化执法监督机构,为有序开展基层执法监督工作提供保障。最后,着重突出监管部门执法权威性。针对涉及土地违法的当事人进行处理时,需以相关法律为根据予以严惩,扼制可能发生的违法行为于萌芽阶段,从而化解可能对社会构成的影响。

4 合理规划安排农业空间

4.1 耕地保护

实行耕地保护责任制度,严格遵守耕地红线,做好永久性基本农田保护与划定的工作。耕地保护内容主要包括对永久性基本农田的保护与一般农田的保护。对耕地的划分是首先通过对耕地资源进行调查与评价,再根据评价的结果,结合实际耕地的坡度、邻接情况,最后充分考虑产业需求、村民意愿、生态保护等因素。对稻田、沟渠、运河、道路等进行综合的整治,整治后达到优质、高产、肥沃标准的耕地,应当优先划为永久性基本农田,同时要公开永久性基本农田的确切位置,设立统一的保护标志与界桩,使其不被占用或者调整。

4.2 林地保护

在对林地保护区进行划分时,要考虑当地发展对林地的要求,对林地保护利用的结构与空间布局进行优化调整,对林地资源进行科学合理的配置,适当加快植树造林的步伐,实现林地资源的可持续发展。一些村庄以林业为主要产业,要严格按照持续利用、优化产业结构、科学管理的原则,同时结合当地林业发展实际情况,对林业用地进行合理规划,保证规划切实可行,使林地资源能够稳中有升,村庄林业产业能够健康发展,村民收入能够持续增长。

4.3 其他农业用地

根据乡村农业生产发展的用地需求,对草地、水域与农业生产用园进行合理的布局,从而提高农业生产能力与农业用地效率。除此之外,根据相关部门的管理要求,对生产设施用地、配套设施用地以及附属设施用地进行合理规划,防止农业生产用地被擅自转为建设用地。在一些村庄内存在一定规模的湿地,要对湿地生态功能进行充分考虑,从而制定相应的保护措施。

5 合理规划安排生态空间

5.1 生态空间布局

农村最宝贵的财富是优良的生态环境,这是它区别于到处都是钢筋水泥的城市的最大优势。这些乡村特色生态功能应作为村级土地利用规划的重要内容,采取规划措施保护乡村生态环境,优化乡村生态空间布局。在总体布局上,要有序地进行结构优化,对农业用地与生态用地的保护红线进行划分,从而构建出合理的城镇化格局、生态安全格局、农业发展格局。在需要进行水土保持、保护生物多样性等具体地块,要切实做好生态保护工作。对于出现水土流失、土地荒漠化等问题的区

域,应将其划入生态用地,采取相应的措施对其进行保护。

5.2 生态用途管控

在对生态空间进行布局规划时,要对生态空间利用区域进行严格的管控,防止将生态用地非法转为农业用地与建设用地。当生态空间需要占用土地时,必须走法律程序再得到有关部门批准后再进行下一步工作。为了避免人们的生产生活对生态环境造成破坏,实现人与自然和谐相处,对生态空间实行承载力控制。

5.3 生态维护修复

倡导开展生态环境的维护与修复以及提升生态功能的的活动,积极促进建设用地有序地从生态空间内退出。针对乡村内的水土流失、荒漠化等问题,进行综合治理,对受损土地进行修复,达到保护生态环境的目的。

6 乡村振兴战略下村土地利用规划编制优化策略

6.1 细化规划方案

在土地资源利用规划编制的过程中,要根据之前的规划中缺少的细节问题,对现在编制的规划进行及时的补充与细化,使其更具有指导意义与规范作用。

在土地资源利用规划正式实施前,要对农村土地利用情况进行充分的调查,确保调查数据的准确性与全面性,防止土地利用规划与实际土地利用情况不一致;在规划中要体现产业发展的重要性。乡村振兴离不开产业的发展,因而要明确乡村的发展方向、产业结构及布局,保证土地利用规划与产业用地保持一致。

6.2 规划有效衔接

土地资源利用规划的根本目的是更好地促进乡村经济的发展,科学合理地利用土地资源。在编制规划时,要保证各个规划之间能够有效地进行衔接,避免出现规划错误与使用矛盾的情况出现。

6.3 注重生态保护

生态环境的保护是乡村振兴战略的重要内容和关键指标。在农村经济的长期发展中,生态环境受到了不同程度的破坏。因此,要加强生态环境的保护,改变现有土地资源规划的思路,从而营造出更好的农村生态环境。

7 结束语

农村土地在新型城镇化建设进程中占据的地位相当重要,科学规划农村土地资源具有深远意义。在推进新型城镇化的过程中,有必要做好土地规划管理体系的完善,在保障科学规划土地的基础上,全面消除、扼制可能存在的不利于土地规划利用及城镇化建设的问题,充分发挥土地资源的价值。

参考文献

- [1]张士岐.新型城镇化背景下农村土地利用规划管理研究[J].乡村科技,2019(12):35-36.
- [2]毛泽剑.新型城镇化背景下农村土地利用规划管理分析[J].建材与装饰,2019(26):77-78.