

城乡规划建设与土地管理的策略探讨

周刘根

中大地产有限公司

摘要：社会经济飞速发展的时代背景下，人们物质生活水平正在不断提高，为了充分满足人们对美好生活环境的追求，全面推进城乡规划建设、提高土地管理水平显得尤为重要。土地管理在城乡规划中占据着重要的位置，基于科学的土地管理能够促进城乡规划建设水平的进一步提升，在提高土地资源利用效率的情况下，城乡规划建设更加科学。在城市化进程不断加快的背景下，城市基础设施配置更加成熟，但是乡村地区由于经济条件相对落后，在发展规划方面存在一定的滞后性，就在一定程度上影响了城乡协同发展，在城乡规划建设方面同样产生了一些影响。现阶段城乡规划建设与土地管理仍然存在一些不足，主要表现为城乡规划水平有待提升，土地管理制度有待完善，土地开发模式相对单一以及生态环境保护未能落实等各方面。城乡规划与土地管理的实施过程必须不断提高城乡规划管理水平，推进土地管理制度建构，丰富土地开发形式，关注生态环境保护，建立起土地管理与城乡规划建设深刻联系。

关键词：城乡规划建设；土地管理；有效策略

【DOI】10.12252/j.issn.2096-627X.2023.07.236

引言

城乡规划建设与土地管理是城镇化进程中的两项重要工作，二者之间相辅相成，有着密切关联。新时代背景下城乡规划建设必须符合可持续发展理念，因此必须充分重视土地管理相关机制的不断发展成熟，在实现城乡共同发展的同时为国家经济稳定的平稳健康发展奠定基础。城市的发展离不开乡村的支持，乡村的发展同样需要城市的带动，在我国层层发展进程不断加快的背景下，必须格外重视城乡规划建设工作的全面落实，将土地管理和城乡建设规划相适应能够结合我国现有的土地资源极大发挥土地的价值，为创造经济效益建构生态文明社会提供相应支持。乡村地区富含丰富的资源，劳动力资源，土地资源物产资源等等这些资源的开发，利用对乡村经济发展能够产生积极促进和推动作用，同时也在乡村振兴方面起到不可替代的价值，通过有效推进城乡规划和土地管理工作的深刻联系，能够基于科学严谨的土地管理推动城乡融合发展，在提高资源利用效率的同时，为实现城乡一体化发展奠定坚实基础。

一、城乡规划建设与土地管理的概述

（一）城乡规划的概述

城乡规划是对城市和乡村未来一段时间内发展的规划，主要基于城乡相关资源分布状况以及城乡发展规律，对土地资源等各方面的利用做好详尽的计划。城乡规划建设对缩小乡村与城市发展差距，促进城乡一体化。发展能够起到积极推动作用，这对实现共同富裕能够产生积极的影响，因此在城乡规划建设中，通常需要

将城市和乡村作为一个有机整体，在充分关注区域经济发展状况的同时，建立起城乡互为一体的发展系统，在满足城市和乡村居民多样化需求的情况下真正实现经济建设，生态文明保护等各方面的充分协同。城乡规划建设应当与相关地区的自然地理条件，人文经济条件相适应，结合相关考察数据制定相应的规划，为后续城镇化建设步伐的进一步加快以及乡村振兴战略的实施奠定基础。

（二）土地管理的概述

土地管理是指国家在特定环境条件下，基于行政法律技术等各手段提高土地利用效率以及土地利用效益的管理活动，其目的在于调整土地关系，监督土地利用。城乡规划建设中合理进行土地管理，直接影响到城乡规划建设整体推进效果，土地管理作为一项系统性的工作，主要涉及与土地相关的规划、征收、供应、监管等各方面工作内容，其根本目的在于全面保护土地资源，提高土地的可持续发展。土地管理的核心目标在于做好土地资源的平衡利用和科学管理为全面提升土地的使用效益和综合效益奠定坚实基础，这就意味着土地管理需要基于科学的政策法规，做好对土地的相关监管，通过优化土地利用结构，避免出现过度开发和土地资源破坏的情况。

（三）城乡规划与土地管理的联系

社会经济发展离不开土地资源的支持，土地资源作为社会生产的重要基础资源，其开发和管理效果在一定程度上影响到了社会经济的发展，同时也对人们居住环

境有着直接影响，因此土地管理在一定程度上关系到城乡规划建设的相关推进效果。科学的土地管理体系，能够保障城乡规划建设项目的顺利实施，对促进城乡共同发展起到积极作用，在缩小城乡经济差距等方面产生深远影响。在城市化进程不断加快的背景下，土地管理工作面临着新的挑战和冲击，土地管理必须与城乡规划建设紧密结合在一起，基于对土地的合理开发和利用，在满足城镇化建设相关需求的情况下，起到促进经济发展的良好效果。此外合理的空间布局，同样能够将城市功能区和农村地区紧密结合在一起实现相关基础设施的共享，比如基于城市规划建设工作做好对商业住宅等不同功能区域的建设满足人民群众的真实需求，在农村地区则可以通过土地规划对农田保护区、建设用地区域进行分类，同样实现经济高速发展的目标。

二、城乡规划建设与土地管理存在的不足

（一）城乡规划水平有待提升

在城乡规划建设各项工作中，需要相关工作人员对土地资源的开发利用方式有所掌握，在实际规划环节，灵活运用土地资源开发，利用专业知识推动规划工作的顺利落实。现阶段在土地资源开发利用方面的整体重视及关注相对有限，存在城乡规划建设与土地管理之间协同不紧密的情况，在实际操作中，由于工作人员专业水平有待提升，忽略了城乡规划形式的创新以及手段的优化，由此导致城乡规划建设与土地管理受到一定影响。在城乡统筹发展的背景下，城乡规划建设对土地资源开发及利用效率的影响较为直接，同时也在一定程度上限制了居民环境质量等方面因素。现阶段我国在国土空间规划方面的各项活动推进仍然有待完善。原有的城乡规划体系前瞻性略显不足，在配套资源统筹方面存在一定的局限，最终影响了城乡规划建设整体布局。

（二）土地管理制度有待完善

土地管理本身是一项系统性的工作，在全面推进城乡规划建设与土地管理相契合的情况下，对土地管理制度建设不成熟的问题仍然存在。城乡规划建设主要关注城市和农村，在发展过程中的相关资源配置，主要结合国家经济发展战略以及城乡人口分布状况，做好土地的规划及利用，进一步实现城乡一体化发展的核心目标。目前关于土地管理制度不完善的现象仍然存在，这对土地资源有效利用和城乡规划发展产生了一定阻碍。比如部分地区在土地管理中一味地追求经济效益，而忽略了

土地的可持续利用，由此出现了土地资源浪费的情况。再比如，现行的土地管理制度和社会经济发展水平之间存在一定的偏差，限制了土地准备效率，对土地供给总量存在一定限制，面对乱占乱用、违法建设等问题的执法力度有待提升。

（三）土地开发模式相对单一

在城乡规划建设持续推进和深化的情况下，城乡之间的土地资源存在一定的产权差异性，所涉及的利益群体也各不相同，因此容易在开发过程中出现开发模式相对单一的情况，对相关城乡规划的区域布局设计不够严谨，方案整合不够充分，甚至出现设计方案与地方实际情况相脱节的现象。此外，在推进开发模式的实际应用中忽略了城乡差异的全面考量，导致城乡规划建设的实际推进可能出现各种问题，面对相关配套设施市场化运作不深入的情况，很难取得城乡统筹发展的良好效果。

（四）生态环境保护未能落实

生态环境保护是实现生态文明社会建设的重要途径，可持续发展是城乡规划建设与土地管理过程中不可忽视的一个重要环节，应当贯穿于城乡规划与土地管理的全过程，但是目前随着城市化进程的不断加快，各种类型的污染问题使得可持续发展受到一定的影响。城乡规划建设中针对环境保护以及生态环境破坏的现象，必须提高重视真正坚持高质量绿色发展道路在有效调整城乡规划和土地管理节奏的情况下，真正促进可持续发展理念的进一步渗透。

三、城乡规划建设与土地管理的有效策略

（一）提高城乡规划管理水平

全面提高城乡规划管理水平是促进城乡规划建设科学性进一步提升的关键，因此必须加强对相关人员的培训和管理，使其具备更高的专业水平和能力素养，通过这样的方式促进城乡规划与土地管理的协同配合，为真正实现可持续发展提供有力支持。对相关人员的培训需要考虑到土地资源管理的重要价值以及土地资源管理对城乡规划建设的重要性，从土地管理的基本原理及相关政策法规着手，对高素质人才培养提出较高要求，使其具备更强的实践能力，将所学理论知识转化为解决实际问题的动力。此外提高城乡规划管理水平，还需要考虑到环境因素，经济发展因素等各方面内容，在实现跨部门跨区域协同的情况下，真正最大限度提高土地资源的利用效率，为进一步推进城乡规划建设顺利进行奠定基

础。

（二）推进土地管理制度建设

构建科学完善的土地管理制度能够有效提高土地资源规划和利用效率，在新时代背景下必须因地制宜对土地管理制度作出相应调整，需要考虑到经济社会发展状况，同时也要对土地管理制度的相关建设提出较高要求，为后续城乡规划建设提供相应支持，有效解决土地资源利用的相关问题。除了关注土地规划建设相关管理需求之外，也应建立起科学严谨的监督管理机制，既要监督相关工作人员的工作行为，同时也要保证土地管理的科学性，避免由于工作人员的违规操作以及审核不到位等问题，导致土地管理质量受到影响。此外对于土地管理的相关制度建设，还需要与地方实际情况相对应，从管理制度的设置以及管理制度的执行，各方面着手做好全面统筹，确保土地管理具有较强的科学依据，能够真正服务于城乡规划建设相关需求。

（三）不断丰富土地开发形式

不断丰富土地开发形式是提高土地资源利用率的关键所在，因此必须从城乡统筹发展的角度出发，合理控制用地面积为城乡建设提供相应支持，使得土地开发效率得到进一步提高，为促进城乡协同发展提供有力支持。结合现阶段城乡规划建设的相关要求，对土地使用各项工作也要作出科学管理，一方面基于土地资源的相关管理方法，提高管理效率，另一方面也要从可持续发展的角度着手做好科学全面统筹，真正促进土地资源利用和规划的深度落实，为加强土地资源开发管控力度奠定基础。此外，丰富土地资源开发形式需要考虑到现阶段城乡区域布局状况，在项目建设中避免出现功能重复的问题，使得城乡规划建设效率得到进一步提高，为不同类型土地的资源利用提供有力支持和保障。

（四）关注生态环境保护价值

生态环境保护是促进社会和谐发展的关键，因此在城乡规划建设与土地管理相协同的过程中，必须重视生态环境保护的核心价值，除了追求经济效益和土地利用效率之外，也应格外重视如何加强环境保护，避免环境污染问题的发生。因此在城乡规划建设中，需要优先考虑生态环境的保护及修复，从可持续发展的视角着手，将生态环境保护工作落到实处，通过合理划分生态保护红线，做好对不合理开发现象的管控起到生态环境保护的效果。此外，城乡规划建设还需要考虑到不同类型土地

资源利用方式的持续优化，做好生态环境保护的相关宣传，使得社会公众具备较强的可持续发展意识，避免出现违规违建等问题。

（五）推进城市规划建设与土地管理相适应

城乡规划建设的前提在于对各种类型资源的统筹与应用，在现阶段城乡规划建设与土地管理各项工作实施过程中，必须真正考虑到二者之间的深层次融合，从而促进城乡一体化发展。实际上，不同地域环境下经济发展不均衡的现象仍然存在，对土地资源的规划问题必须与城乡规划相适应，从而实现相关战略制定的全面落实，为促进社会发展提供重要推动力。城乡规划和土地管理之间的协调融合必须落到实处，真正考虑到如何提高土地的使用价值，对相关城乡资源配置方面的做好管控，将城乡规划与土地管理作为一项整体性工作，真正保障土地资源的全方位利用。

总结

综上所述，全面落实城乡规划建设与土地管理工作是保障土地资源利用效率持续提升的关键，也是真正实现可持续发展的重要前提和基础。新时代背景下，城乡规划建设与土地管理必须与时俱进在有效关注不同类型土地资源利用需求的情况下，对城乡区域布局做好全面协同，能够以促进城乡一体化发展为基本导向，为人民群众提供美好生活环境和广阔的发展空间。

参考文献

- [1]何明俊.作为公共政策的土地发展权——关于建立城乡统一的建设用地市场的思考[J].城市规划, 2022, 46(11): 14-20.
- [2]庄淑娜,田秋莉.基于城乡规划建设土地资源管理探讨[J].内蒙古煤炭经济, 2022, (08): 157-159.
- [3]尤红霞.三维地理信息技术在城乡规划管理中的应用与浅析[J].中国集体经济, 2021, (25): 12-13.
- [4]陈乐奇.土地规划管理与城乡规划实施的矛盾及建议分析[J].南方农业, 2020, 14(32): 128-129.
- [5]韩莉莉.乡村治理体系的形成及其对乡村规划的启示分析[J].财经界, 2020, (24): 244-245.
- [6]张芳.探析城乡规划实施与土地利用规划管理的关系[J].居舍, 2020, (09): 11.
- [7]林坚,赵冰,刘诗毅.土地管理制度视角下现代中国城乡土地利用的规划演进[J].国际城市规划, 2019, 34(04): 23-30.