

# 土地利用转型与土地资源管理分析

魏志明

河北省保定市高阳县自然资源和规划局

**[摘要]**土地资源是人类生存的基础,是人类最基本的生产资料和生活资料,是不可再生的宝贵资源。随着我国“城镇化”的逐步发展,土地利用的逐步增加,我国土地资源管理显得更为重要。土地资源因其数量有限和空间相对固定而成为经济发展过程中的一种重要稀缺资源。人类所有的生产、发展活动都建立在土地的基础上,而随着时间流逝社会变迁,可利用土地资源逐渐减少,对于土地资源有效集约利用的研究必然成为社会继续向前推进的关卡。本文主要分析土地利用转型与土地资源管理。

**[关键词]** 资源管理; 土地利用; 转型方法

**[DOI]** 10.12252/j.issn.2096-6261.2020.03.743

## 引言

在当前我国的发展背景之下,生态环境以及土地资源的保护成为人们关注和重视的一个重要内容,为了能够更进一步加强环境保护的工作质量和效果,相关人员进行日常工作的过程中也就需要做好对应的城乡管理,为其完善相应的管理体系,在开发以及利用资源环境和土地资源时需要提前进行分析和思考,以此来判断是否科学合理,从而共同推动行业与社会的发展。

## 一、土地利用转型综述

土地利用转型是复杂的概念,涉及因素较多。在现实经济社会,为了实现某些目标,常常以特定形式使用土地,在一定区域内长时间从事商业活动。研究发现,土地使用的转型存在多种影响因素,其基础是经济向使用方式转变。实践中,土地利用的目的较明确,即通过土地利用客观改善自然环境,实现生态环境平衡。我国的传统做法是通过土地利用综合情况来评估环境,在此基础上,选择有利于环境保护的生态化土地利用模式。总结多年经验发现,土地利用十分烦琐,问题相对复杂。在不同的条件下,需要积极构建土地改造模式,在正式实施规划前,完成对土地利用的评估。在此项工作中,可耕地面积的安全极为关键,属于重要保障,也是土地利用基本准则,不容忽视。同时,还要打好土地养护和合理管理的现实基础,确保土地资源可持续。为确保一致性(土地使用、环境保护),需要结合实际情况,立足于经济发展,制定长远、可行计划。

## 二、农村土地资源利用存在的问题

### (一) 发展观念不科学

农村土地资源开发利用直接影响着农村经济发展和美丽乡村建设,只有树立正确的发展观念,以具体问题为导向合理开发利用农村土地,方能推进农村土地资源可持续发展。但部分农村只重视土地利用的经济效益,对农村土地资源盲目开发、过度开垦,导致农村土地资源被过度占用。

### (二) 农村土地流转机制不完善

为最大限度发挥农村土地资源的优势,我国于2004年颁布了《关于深化改革严格土地管理的决定》,对乱占滥用农村土地等问题进行了明确规定,同时提出“农村集体土地在不改变土地用途和性质的条件下可以流转”。但目前部分农村地区适

合当地的土地流转机制不完善,缺乏实质性的文件规定,加之农户法律意识淡薄,将土地流转或承包给他人耕种时仅以口头允诺或约定为主,未签订土地流转合同,因而在遇到土地征用等情况时易产生产权纠纷,导致土地流转过程中矛盾增多,阻碍了土地流转效益的发挥,制约了农村经济的发展。

## 三、农村土地资源综合利用对策

### (一) 科学规划,提高农村土地利用效率

科学规划、合理利用是解决农村土地资源问题、提高土地利用效率的最主要手段,要根据土地资源的特性、结构及分布区域等,多方位、多层次划分耕种区域,使有限的土地资源发挥出最大价值。相关部门要强化农村土地资源开发利用,调查土地性质,对土壤进行检测,引导农民根据不同土地的性质和特点因地制宜、因时制宜地种植适宜的农作物,提高土地资源的经济效益。对于不适宜耕种的土地,应根据实际情况进行生态还林,减少撂荒,改善当地生态环境。可借鉴发达国家或地区的良好经验,合理利用有限的土地资源,提高土地利用效率。此外,应建立健全土地规划利用制度,强化建设用地审批制度,坚决杜绝农用地被盲目开发或“非农化”,同时对农户盲目开发、过度开垦土地的现象进行严格管理。

### (二) 土地资源的高效利用

首先第一个措施就是要实现对土地资源的高效利用,对城乡规划发展来说,土地资源的管理是其中最为重要的一个内容,因此做好该土地资源的高效利用也是后续保障城市健康发展的关键性措施。在实际管理的过程中,应当先对土地资源的开发利用所涉及各项文书以及合同进行严格的审批,以此来防止其中存在一些漏洞和缺陷,进而影响到整体土地资源管理质量的降低。其次则是对城乡规划建设中所涉及的各项用地类型进行严格的审查,此类行为的主要目的是防止出现一系列用地类型错误划分的情况,一旦用地类型出现了错误划分,那么自然就会导致土地资源的利用率下降并出现不合理的情况。再次则是针对一些目前尚还未得到开发许可的土地资源进行保护,若是盲目开发和建设土地资源,部分单位还缺乏对此类土地资源的管理能力,同时国家方面也未能够对其进行保护,就很有可能产生一系列土地资源浪费以及受到污染的情况。最后则是应当对于一系列不符合相关规

定开发的土地资源进行严格制止,不符合相关规定开发的土地资源其自身在开发过程中就未能够按照对应的标准和规范来进行开发。那么整体的开发质量无法得到保障,后续即便土地得到了规划和利用,但也有可能因为前期工作的失职导致后续土地资源的浪费,进而降低了土地资源所带来的经济效益。对于城乡规划整体发展来说,确保土地资源得到高效利用有着非常多的好处。

### (三) 改革土地使用制度

首先,建立健全农村土地流转相关法律法规,明确农民的土地使用权,最大限度保障农民利益,同时减少土地资源浪费。其次,建立农村土地使用奖惩机制,对充分利用农用地且创收的农户给予一定奖励,对荒废农用地的农户征收一定的罚金,鼓励农民利用现有土地资源积极种植农作物,减少撂荒土地面积,提高经济收入。最后,加大科技投入,加强对农民的培训指导,进而提高农业经济效益。

### (四) 合理规划土地利用

土地利用规划是保证土地资源合理利用的前提,通过合理规划土地,可以控制土地使用总量,配置使用规模,规范土地流转市场。因此,为提高土地对社会经济发展的促进作用,土地管理单位要注重土地发展建设规划,依据不同土地属性,合理规划功能区,优化土地结构,统筹做好建设用地、农业用地及城镇化发展用地等规划,在开发时也要重视环境问题;科学制定方案,通过协调不同功能区的土地,促进城乡共同发展。例如,在农村土地征集过程中,将部分土地投入到农业建设和城乡生态环境规划上,可解决农业农村发展问题,保护生态环境,提高生态效益。此外,要科学规划、合理流转土地,努力提高土地资源利用率,坚决禁止土地不规范占用等行为,尤其是规模较大的农村集体土地流转,更应该合理规划和调控流转总量,严格控制建设用地规模,防止因规划不当被大量转为建设用地。

### (五) 重视群众的根本利益

对于农村地区,可采用灵活多样的方式帮助农民开发利用土地,如引进先进技术和成果,发展观光农业、休闲农业等,在提高土地利用效率、保护环境的同时,提高农民收入;此外,要明晰农村集体土地所有权的主体,分清村、组集体产权,保障农民基本利益,在明确村集体土地所有权主体后,要进一步明确村民对集体土地产权的有效控制,以便更合理的配置土地,保障农民的根本利益。同时,还可根据农民的实际需求解决土地利用管理问题。对于农村集体土地的流转或征用,应遵循市场公平交易原则,土地流转或征用的收益应按性质分配给村集体;因土地性质变化或土地用途改变而使土地收益增加的,应该按照平均分配原则,根据比例调整

### (六) 发挥智慧国土效用,加大水土保持力度

土地资源保护与土地资源的可持续发展密切相关,其涵

盖了土地开发与土地利用两个方面,而开发是为土地利用储备土地,补充耕地与林地资源,增加土地资源量,以实现土地资源管理的效益。一方面是水土资源的保护,重点做好地表水的综合整治工作,具有促进林草生态建设的作用,扼制水土流失,平衡经济发展与生态建设之间的关系;另一方面是土地资源保护,土地污染治理以预防为主,通过智慧国土建设完善土地资源管理监管机制,利用信息采集系统获取土地污染信息,基于综合分析系统进行采集数据的加工分析,以及使用监测系统对土壤污染分析与环境监测,确定土地的污染源与污染成分,以便进行工业三废、农业种植污染等的治理工作,持续加大水土保持的力度,促进土地资源的生态化发展。

### (七) 资源管理的长期规划

结合现实可知,想要提升管理效率,确保土地资源利用达到较高水准,需要提升土地管理高度,与国家的发展要求相结合,实现长期发展规划。在具体工作中,一方面要灵活运用土地资源,提升资源利用有效性;另一方面要努力提高土地开发和使用水平。在土地转让进程中,土地资源管理者所拥有的权利,在法律上应有体现和得到保障。与此同时,在土地使用阶段,克服许多限制因素,确保土地所有权行使。土地是农业力量的核心,其地位不容小觑,从社会角度看,社会想要安定,确保粮食生产是关键。因此在现实工作中,需要制定具体政策,全面推行农业用地保护,使其得到高效利用,提高粮食生产效率。

### 结束语

综上所述,在社会经济高速发展的影响下,我国土地资源的逐步紧缺,在此背景下,土地规划与管理的地位有所提升,但是,由于规划管理理念等因素的影响,土地规划与管理的成效不足。对此,相关工作人员应当树立集约化与节约化的规划、管理理念,并通过优化补偿机制与管理机制的方式,提高土地规划与管理的运转质量,借助土地规划与管理提升土地资源的利用率,为社会经济的稳步发展创造条件。

### 参考文献:

- [1]熊宗燕.土地利用转型发展及土地资源管理策略[J]住宅与房地产.2018,(19).170.
- [2]王诗雨.试论土地资源管理与土地利用转型分析[J]农业开发与装备.2019,(4).
- [3]张亚波.我国农村土地资源综合利用现状及对策[J]乡村科技,2019(32):122-123.
- [4]曾灵敏.健全农村土地管理制度推进土地资源合理利用[J]中国资源综合利用,2019,37(10):65-67.
- [5]胡东明.新形势下土地资源管理与土地利用转型研究[J]住宅与房地产.2019,(27).143.