

从土地管理角度完善土地利用与规划的途径探索

王晓辉

朝阳县自然资源和生态环境保护服务中心 辽宁 朝阳 122000

[摘要] 规划作为国土资源规划管理的一个核心组成部分,随着当前城市基础建设的不断推进和国家可持续发展战略理念的不断深入践行,总的来说,它仍然是推进国土资源管理改革创新发展的—部分,是真正实现国土资源的完全可持续利用规划。近年来,随着社会发展节奏的加快,土地利用与规划工作面临着新的挑战,须逐步提高土地管理水平,保障土地利用与规划的科学性、合理性,防止在土地资源利用中出现严重的浪费问题。本文概述了土地利用与规划的意义,分析了土地利用与规划存在的问题及原因,并探索了从土地管理角度完善土地利用与规划的途径。

[关键词] 土地管理角度;土地利用;规划;途径

【DOI】 10.12252/j.issn.2096-6288.2020.02.1346

引言

国土空间规划工作的实施,有助于实现土地资源的高效利用,从而为城镇化发展创造良好条件,避免造成严重的资源浪费问题,这也是践行可持续发展理念的重要途径。但受到传统思维的影响,城市规划建设未能从长远角度出发衡量空间布局。为此,应以土地利用为重点,强化对国土空间规划的科学指导,真正实现协同发展,解决传统发展模式下的矛盾和问题。由于土地利用和国土空间规划之间的衔接性较低,对土地整体利用效果造成了负面影响。应明确土地管理的基本要求和目标,促使土地资源的价值得以充分体现,加快节约型社会建设进度。

1 土地整治规划与设计的目标

土地整治规划与设计具有较高的复杂性,需要综合整治县镇土地关系以及土地利用结构,往往牵扯较大的整治规模以及较长的整治周期,因此必须保证土地整治规划与设计的科学性和系统性,以此来促进土地整治价值的充分发挥,将土地整治规划和设计作为实现土地整治目标的前提,全面提升土地整治规划与设计效益。土地整治规划与设计属于全域土地综合整治,其目标为综合整治生产空间以及生态空间等,整治修复农业空间和城镇空间土地,另外还应当保护修复县镇内的河流、湿地、森林以及草地等重要生态源,可以将农业空间生态型土地整治看作土地整治当中关键组成部分。

2 土地利用与规划存在的问题

2.1 土地布局缺乏合理性

城乡规划建设土地管理的一个内容便是土地资源布局结构的调整。土地布局与城乡产业结构和土地利用效益有着直接的关系。科学的土地配置工作十分关键。然而,在实际工作中,不少地方城乡规划建设用地管理受市场、城市规划等多方面因素影响,总体布局存在不合理的—地方,这也是土地管理中的突出问题。首先,在土地分配工作中,部分城乡的自然资源和城建相关部门缺乏沟通与合作,未能结合区域土地资源进行土地规划,导致土地用地分配不合理。其次,部分地方的土地资源管理与规划部门的整体性和全局性认识

不足,缺乏长期性的土地布局规划,过于注重现阶段的市场利益,未作充分的长远考虑。这将不利于土地资源的合理利用,而且对城乡土地的科学规划也造成了很大影响,继而影响到土地生态环境的改善。

2.2 管理体制存在漏洞

完善的管理体系是确保管理工作有序、有效开展的重要保障。在实际工作中,部分土地管理与规划部门并未根据国家相关土地管理政策实施管理,对管理责任制度以及现代化监管机制的建设重视程度不够。并且,在实践过程中,管理手段的可操作性和针对性不强,并未结合当地土地资源情况,导致土地紧缺率未得到有效改善。此外,在遇到具体问题时,部分管理部门缺乏相应的应急处置机制,给土地管理带来较大难度。

2.3 城市规划与土地管理存在矛盾

城市规划与土地资源管理的矛盾点主要集中在几个方面,即编制方面、编制规程方面、管理内容以及规划期限方面。从编制方面来看,两项工作的编制部门职责分工明确,但这可能导致实际工作中,两个部门用地规模、功能等方面存在目标不协调的问题。从编制规程方面来看,两个部门的工作矛盾点主要表现为城市规划申请土地指标期望值较高,而国土规划中的建设用地分配的指标过低。

3 从土地管理角度完善土地利用与规划的途径

3.1 秉承节约用地的原则

良好的土地规划与利用,能够实现节约用地,起到集成化管理的作用,进而降低因土地资源浪费而造成的不利影响。相关部门在开展土地规划的过程中,应根据实际情况进行合理的资源管控,并明确相关标准,加强土地资源规划与管理的同时,掌握农业用地预留需求,利用较为先进的信息化手段,提高土地规划与布局的合理性与可靠性,在满足生态环境建设的同时,促进农业地区的经济建设。相关部门在开展土地调查的过程中,要以全国土地调查数据为基础,采用信息化手段,遵循统一性原则,提高土地中期评价的有效性,实现对土地规划的有效控制,提高布局规划的科学性。

3.2 提高土地利用与规划的可行性

要确保土地利用与规划具有极高的可行性，相关部门需明确土地利用的重要性，并对其中所存在的问题加以分析，加强设施的优化与应用，提高土地利用效率。相关部门在规划过程中，要进行信息采集与取样，严格遵循相关管理理念，提高信息处理效率与精度，确保土地利用与规划具有合理性与可行性，避免土地资源浪费。在土地规划中要重视弹性规划，提前做好预留工作，使其能够在外界环境因素的影响下，发生一定程度的变化，并根据土地规划范围的最大值与最小值加以梳理。在进行区域调查时，要以具体发展状态为基础，以低级、中级、高级3种等级进行合理评价与考量，确保土地规划的合理性与可行性能够满足预期要求。要以生态资源为主要指标完成相应的评价工作，将新型城镇化发展与生态环境保护有效结合，实现资源管控。为了避免山川河流等生态资源受到破坏或污染，在进行土地空间规划时，工作人员需前往现场进行分析与研究，应用较为先进的勘察技术与设备，获得精准的信息数据，降低外在因素所造成的不利影响，促进土地合理利用与生态环境保护。相关部门在开展土地规划与管理时，要对地区人口流量加以分析，明确城市土地与郊区土地的使用情况，从全周期角度进行分析，明确布局规划所产生的影响，并根据实际情况选择规划模式，为后续工作奠定良好基础。为了避免出现土地规划质量不佳的情况，不仅要加强常规状态下的管理，相关部门还要加强与地方执法机构的合作，禁止出现一体化用地被随意征用的情况。在这一过程中，要对人口基数加以分析，并明确土地的产出强度指标，采取较为严格的处罚措施，提高管理效率。对土地进行综合整治的过程中，要明确产权置换的重要性，加强区域管理工作，以城乡统筹管理的方式推进新农村建设，加速城镇化进程。相关人员在开展土地规划与管理的过程中，还要加强对交通设施的管控。

3.3 采取土地规划全过程管控

工作人员要加强对土地利用与规划的管控力度，并根据土地规划过程进行实际状态的分析与管理，确保土地使用效率得以提升。可利用无人机探测技术或GPS定位技术对土地资源相关数据进行检验，符合标准后再对不同用地加以确认，根据土地的分布情况完成状态分析，在提高管理效率的同时，降低风险因素的干扰，促进地区经济建设与发展。工作人员在土地使用阶段需进行分层管控，加强对土地使用情况的搜集与调研，并以此为基础进行精准化管理，确保土地管理方案具有合理性与可行性。

3.4 实行多规合一

实行多规合一能够有效提高管理效率，降低风险干扰，提高土地资源规划的可靠性与可行性，从而满足我国现代化建设的需求。相关部门要明确融合发展规划的定义与内涵，对人们开展宣传教育，并根据相关信息进行统一部署与管理，严格按照规划进行用地布局与设计，不但能够有效降低

外在风险所带来的不利影响，同时还能够促进农业现代化。此外，相关人员还需加强对农田的管控力度，依照实际情况划定农田保护范围，科学确定城镇开发边线，完善不同类型空间规划协调连接途径、制定协调机制，为完善土地使用与国土空间管理创造有利条件。

3.5 依托现代化信息技术，构建云管理

土地管理是一个长期过程，综合而复杂，随着土地资源紧缺问题越来越突出，我国土地资源管理工作的效率亟需提高。在此背景下，现代化信息技术的深层次应用为土地管理信息化建设提供了技术保障，满足现阶段土地资源管理的各项要求。现代信息技术在国土资源管理中的关键技术应用为“3S”集成技术的集成应用，将遥感（RS）、全球定位系统（GPS）和地理信息系统（GIS）这三类技术紧密结合，实现快速、移动、准确和可靠的数据信息收集和分析，既满足土地管理的空间性，又能够准确掌握环境信息。此外，我国的大数据应用在多个行业都有所体现，土地资源管理也不例外。在实际工作中，可构建一个以“3S”集成技术、云计算、云管理为核心的土地资源管理信息处理中心。利用海量的数据储存库可以导入几乎无限的数据，为土地相关审批、转让、补偿等计算环节提供更准确、综合的数据分析，增强管理工作的针对性。此外，大数据的应用可以准确、科学分析地籍调查、土地项目调查以及土地规划的全部数据内容，保证数据的安全性，同时辅助土地管理部门实时确定各个下属部门的工作情况，提高管理工作的动态性，进而使管理有效着陆。

结束语

地利用与规划工作的实施，有利于实现土地资源的高效整合及利用。但实践中土地规划利用与其他规划建设工作的衔接性不足，同时工作中的动态性较低，对整体规划效果造成了影响。为此，应以土地管理为重点，对土地利用与规划方案进行优化，通过完善法律法规、提高工作可行性、加强科学指导和提高人员素养等途径，逐步提高土地利用与规划水平，统筹城乡发展，提升经济发展水平。

参考文献

- [1]卡德尔丁·吐尔地.新时期土地资源管理与土地利用综合规划[J].南方农机, 2019, 50(19): 100.
- [2]崔云平.新时期土地资源管理与土地利用综合规划[J].住宅与房地产, 2019(28): 86.
- [3]滕然芳.新时期土地资源管理与土地利用综合研究[J].现代营销(下旬刊), 2019(4): 13.
- [4]张敏.从土地管理角度完善土地利用与规划的途径分析[J].乡村科技, 2019(19): 40-41.
- [5]闫丰祥.从土地管理角度完善土地利用与规划的途径探析[J].住宅与房地产, 2019(30): 206.