

城镇化进程中的土地利用管理问题及对策探析

时维方

(单县自然资源和规划局 山东 单县 274300)

[摘要]随着我国经济水平的逐步提升,在发展过程中出现一些问题,例如乡村与城镇之间的差距较大等。为此,相关工作人员对这一问题进行探索研究,提出了城乡统筹发展的理念并加以实施。土地管理方面的问题较为突出,在一定程度上阻碍了该项工作的进展。相关工作人员需调控土地管理问题,进而促进城乡统筹发展。

[关键词]城镇化进程;土地利用管理;问题;对策

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6288.2021.10.2033

我国是一个典型的以农业为主的国家,农业的发展根本源于土地,人类从广袤的土地中攫取生存的资源。但受土地资源不可再生性的影响,若持续无限制的开发和利用,将形成对该资源的过度消耗和破坏。近年来,国家先后推行和出台了一系列土地制度改革和土地管理法规,以此对相关土地管理部门职责和规范进行约束,并且卓有成效,使得土地资源整体利用率显著提升。然而,随着乡村振兴战略持续发力,旅游业逐渐成为乡镇逐富目标,部分乡镇部门为引入旅游资源非法买卖当地土地资源,在毫无规划的前提下乱搭乱建或者非法侵占等,这种粗放式的发展在一定程度上破坏了当地土地管理的平衡,对当地经济发展造成了极大的阻碍和制约。面对新形势、新发展、新任务,如何提升乡镇土地管理水平,转变土地利用方式,走集约节约用地之路成为各乡镇亟待破解难题。

一、土地管理的重要性

随着社会的快速发展,人们越来越重视土地资源,其作为不可再生资源,关系到人们的生活水平,以及我国发展速度,大多地区已经出现严重的土地缺乏现象,更有部分地区出现将江河填满在上面建房子的现象。根据以上现象,相关部门应该不断重视土地管理,认识到其中重要性,我国是人多地少的国家,即使是面积第三的国家,仍然存在土地资源缺乏的问题,要不断推进土地节约集约利用,科学使用土地,而不是一味地盲目使用,造成大量土地资源浪费现象。不断加强土地管理,可以有效转变经济发展方式,调整经济结构,可以通过人口密集程度,来科学合理进行土地划分工作,满足农村发展需求。

二、城市规划建设的基本要求分析

第一,城市规划建设要实现系统协调。城乡规划工作的顺利开展需要想相关人员能够因地制宜的考虑实际情况,在人多地少、人力资源缺乏、城乡规模小的背景下,相关人员需要着重协调好城乡发展规划和城乡土地资源利用的相互关系,实现土地资源和水资源、矿产资源、人力资源等综合开发利用的协调性。第二,城乡规划需要秉承科学性的发展原则。在开展城乡规划的过程中要求能够对城镇现有的资本进行科学的管理。1)空间结合。城乡规划要在考虑地区经济发展差异的基础上实施以强带弱的发展方案,按照区域发展特

点来采取措施降低中心城市的发展压力;2)小城镇结合。在城镇化进程的加快下,社会单位面积上的耕地需求人口减少,农村地区的一部分人口会转变为工人。在这样的背景下需要对小城镇资源实施整合利用,对重点城镇的发展要加大扶持力度。

三、当前土地管理存在的问题

(一)土地的征用问题

近年来,随着城乡统筹发展,我国城镇非农业建设用地已不由行政部门划拨,而是需要以市场化的方式进行出让,导致土地出让的价格逐渐增加。在这个过程中,由于征用农村集体土地相关补偿办法以及实际标准未能得到及时更新,部分地区仍然使用行政划拨的方式,使农民得到的补偿远不及土地出让价格^[4]。随着我国工业化以及城镇化的发展,土地征用问题正在逐渐增加。许多农民反映关于土地征用的问题,例如一些村镇干部利用自身的职位谋求便利,将原本承包的土地回收并重新分配或是强行毁掉农民的承包合同等。这归结于群体性事件或者纠纷,实际的问题并没有得到有效解决。土地征用的问题不仅影响了农业与农村的健康发展,还在一定程度上牵扯到农民的生存问题、基础设施问题以及城市建设问题。因此在城乡统筹发展过程中,相关工作人员需注意土地征用的问题,积极探索并提出相应的解决办法。

(二)部分地区土地产权仍较模糊

我国实行的是社会主义土地公有制,该制度主要包含两种形式,即,全民所有制和劳动群众集体所有制,但从目前乡镇土地管理现状来看,社会主义公有制大多局限于土地地方或土地部门所有权的层面,土地的国有制尚未真正实现。在这种背景下,土地的集体所有权主体形同虚设,不但会对集体所有权形成弱化,且会在一定程度上淡化土地的公有制意识。此外,无论是土地开发、土地利用还是土地管理均处于一种长期的无政府状态,使得土地难以进行集约化管理,且存在多种不良现象,如,盲目滥用、撂荒闲置以及掠夺式经营等。

(三)土地资源利用不够科学合理

从当前土地资源利用实际情况来看,多个城市存在土地资源利用不合理、不科学的现象,具体表现在两个方面,第一,土地资源浪费现象严重,大量的农田耕地被过度的占

用。第二，土地规划不规范。为了能够获得更多的经济效益，一些房产商出现了盲目生产开发的投机行为，超规模的土地资源开发不符合城市经济的协调发展需要。

（四）土地管理制度不完善

大多地区出现土地缺乏的现象，主要都是由于土地管理制度不规范，没有将其应用到实际工作中，使得制度的制定没有实际意义，当地管理部门也没有认识到这一问题，不能及时整改或采取相应的措施，使得当地土地资源缺少现象越来越严重，没有将土地的价值充分体现出来。

四、城镇化进程中的土地利用管理优化对策

（一）各地区强化对城乡规划建设和土地资源利用管理的重视

近几年，在人口的持续增长下，人们的生活水平也在不断提升，土地资源的利用问题得到了相关人员前所未有的关注。从整个社会发展情况来看，土地资源利用矛盾问题不仅关系到社会经济的发展，而且还会对人们的生活产生作用。在人们对土地资源利用的关注下，国家相关部门陆续颁布了一系列有关土地资源利用的法律法规，诸如《土地管理法》、《深化改革严格土地管理的决定》等，这些法律法规的颁布和实施为土地资源的整合利用提供了切实的参考支持。城乡规划建设不仅关系到民众生活情况的改善，而且还和土地资源的利用存在密切的关联。在未来的很长一段时间内，城乡规划是城镇建筑建设发展的重要参考依据。城镇规划、土地资源利用规划是点和线、线和面的关系问题。城镇化进程的加快会引发城乡规划和土地资源利用的矛盾纠纷问题，为此，在城乡规划的过程中需要相关人员能够深刻了解和挖掘当前社会范围内出现违规用地的原因，即把握土地资源的不合理利用是因为开发人员思想认识不完善导致的，还是相关人员执法工作不严谨导致的。

（二）严格遵守土地使用制度

要做到严格遵守土地使用制度，应该采取相应的措施，保证制度能够有效落实，并能取得良好的使用效果。要结合当前先进技术，将土地的供给和转出方法进行整改，优化工作流程，将市场机制应用到土地使用制度上，方便人们理解，从而提高土地的利用价值。进行集约经营时，要转变供给决定需求方式，采用信息技术，摒弃传统的供给方法，提高工作效率和质量。将土地使用制度严格落实到土地管理的各个环节之中，达到约束土地市场的目的，开展农村土地利用工作时，要站在农村未来发展角度上考虑问题，保证农民的个人收入，充分利用现有土地。政府也要加大力度监督土地管理工作，确保相关制度可以准确落实到实际工作中，提高土地制度的可行性。除此之外，当制定土地管理制度时，应该根据农村发展现状，并结合相关法律，确保制度的合理性，能够解决传统土地管理中存在的问题，不断提高我国土地的利用率，为我国经济发展作出巨大贡献。

（三）精准用途转用，夯实安全治理基础

以市县国土空间总体规划为基础，以优化国土空间开发利用为前提，在国土空间用途转用阶段，按照生态保护区、生态控制区、农田保护区、城镇发展区、乡村发展区等规划分区的管制要求，明确每一类管制分区内不同要素之间的转换规则，优先考虑公共安全因素，高度重视和化解“邻避效应”，构建差别化用途转用许可制度。特别是中心城区的城镇空间各类要素高度集聚，应突出城市主要功能导向，科学编制“控制性详细规划”，传导和落实规划意图、细化城市建设用地规划分类，合理设定用地性质、开发强度、容积率、建筑高度等空间属性，进行精细化空间用途管控，将安全生产的技术要求精准转化为空间管控的内容。

五、结语

为了更好地推动社会的发展与进步，应将城乡统筹发展作为迫切的任务和战略问题。相关工作人员需要针对土地管理方面的问题提出切合实际的解决策略，进一步促进农业的健康持续发展，合理分配土地的收益，缩小征地范围。除此之外，应该扩大农村的生产规模，调动农民的积极性，进而推动城乡统筹发展。

参考文献

- [1]张青军.城镇化进程中的土地利用管理问题及对策探析[J].农业开发与装备, 2021(09): 98-99.
- [2]黄钦凤.城镇化中的土地管理问题及对策研究[J].大众投资指南, 2019(05): 221.
- [3]赵青.城镇化进程中的土地利用管理问题及对策[J].西部资源, 2019(01): 167-168.
- [4]郑伟民.城镇化进程中的土地利用管理问题及对策探析[J].建材与装饰, 2018(36): 149.
- [5]郭小忠.新型城镇化进程中的土地集约利用问题与对策[D].中国地质大学(北京), 2017.
- [6]厉丹.城镇化进程中的土地利用管理问题及对策探析[J].经贸实践, 2017(07): 197.
- [7]翁伟斌, 韩冬, 王春敏.城镇化进程中土地集约利用问题分析与对策[J].中国房地产, 2014(04): 70-74.
- [8]甘根红.城镇化进程中的土地利用管理问题及对策探析[J].科技资讯, 2013(13): 211-212.
- [9]韩学山, 郝光前, 徐峰, 王康军.城镇化进程中的土地集约利用问题与对策[J].山东省农业管理干部学院学报, 2011, 28(06): 23-25.
- [10]沈建新.城镇化进程中的土地利用管理问题及对策探析[J].市场论坛, 2010(12): 8-10.
- [11]朱丽彬.城镇化进程中集体土地利用问题与对策[J].辽宁经济, 2006(06): 17.
- [12]马立军, 郭凤玉.我国城镇化进程中土地利用问题及对策[J].安徽农业科学, 2008(18): 7855-7858.