

国土空间规划体系下建设用地动态供给保障的措施

杨伟光

承德市城乡规划公示管理中心(承德市规划展览馆)

[摘要]全方位统筹谋划国土空间系统规划发展融合方式,和国土规划主要功能,实现统一完整协调主体功能区域的战略管理机制,从而落实推动土地开发利用规划与其他规划的有机整合达到不断探索与创新,为了构建多样式的实时规划策略,可以推动国土空间利用管控用途措施,切实落实我国国土空间开发保护的推进效应。

[关键词]国土空间规划体系下;建设用地;动态;供给保障;措施

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6288.2021.10.925

1 分析国土空间规划市发展现状

一是针对现状实施勘探国土地形地貌进行生态保护实施方案的总体规划设计,同时利用现状的生态城市发展优势不断转化生态资源特征,还要融合城市的特色文化建设空间发展趋势,有效打造文化旅游产业发展空间地带;二是有效增强城市的公共服务设施,充分提高居民的公共服务配置体系功能。采取不同的策略方式完善城市服务配套设施,从而实现东城市社区公共服务设施覆盖率达到100%;通过高品质构建城市环境的文化设施元素的街道设施,从而展现城市高品质的居民生活与文化魅力;三是城市规划范围依据新城社区、旧城区为边界,设置规划面积为核心文化窗口地区,从而建设形态多样的文化阶梯地貌,促进周边的城市格局及自然生态环境保护措施达到极致。针对新建的建筑群体进行地域性、传统性等方面的特征文化特色建筑形式现状;四是我国发展国土空间规划的建设用地管理,确保城市环境的质量及风貌构建重点地区的文化打造整体景观协调现状。促进城市“大广场”“宽马路”等景观的功能作用,发展城市特色的景观环境实现人文化个性发展空间。综上所述,在现有的国土空间基础上不断提升国土规划利用及控制的发展规划历程。促进城市的发展速度型建设转变为质量型生态环保城市建设风格,拓展了城市的建设发展合理化维度空间,强化了建设以生态为发展核心的中国特色新型城镇化国土空间规划趋势。五是优化街区路网结构,树立城市街道文化特色布局理念,强化自行车道及步行道的系统管控措施建设,倡导绿色出行,优先发展公共交通设施条件。

2 国土空间规划体系下建设用地动态保障的建议对策

2.1 建立健全政策制度体系

建设用地动态保障机制相关政策制度研究,不仅是保障建设用地持续有效供应的制度保证更是国土空间规划体系法规政策体系的重要组成部分。有效的法规政策不仅积极鼓励了各建设用地供应活动,给予更好更多的制度保障,也是自然资源主管部门和政府管理者实施管理的法定依据和考核要求,着重从以下方面研究:一是建设用地供应方面,主要是低效用地挖潜、增减挂钩、废弃地复垦利用等项目实施的相关政策制度等,加大对投资主体、项目具体参与者的利益保障、激励机制、融资渠道等相关政策研究;二是建设用地使用方面,集约节约利用效率约束、用后监督管理、效益收益分配等,一方面是鼓励,另一方面是约束;三是管理体制,计划创新管理、耕地占补平衡、动态监管等持续完善,探索目标考核、建设用地调控等机制的建立。

2.2 做好建设用地开源节流

开源节流,在建设用地保障方面即是增加建设用地的保障供给、节约集约使用建设用地。开源,主要是创新拓展用地空间,一是科学合理规划好弹性留白,留足发展空间,积极探索利用地下空间;二是争取更多的政策性新增建设用地指标,充分利用各地奖励性政策,注重高质量健康发展;三是加大盘活存量建设用地力度,加快土地要素市场化配置,采取多措并举、慎重推进的方式,成熟一个开展一个,充分了解并尊重各方意愿、统筹考虑利益分配。节流,主要是提升

用地节约集约水平,高质高效使用建设用地,一是严格执行批地供地政策,核定各类建设用地标准,特别是新增建设用地项目的质量和效益;二是有效实行建设用地指标差别化管理,保压结合、差异供给,确保建设用地集约节约利用水平有效提升;三是强化建设用地审批之后的有效监管,全程监控用地整个流程,充分利用全国土地利用动态巡查制度,通过预警提醒、现场核查、跟踪管理、考核评价等措施,确保动态监督全方位全天候全流程。

2.3 构建新增用地预警机制

建立或者完善新增建设用地利用预警信息系统平台,是新增用地管理和监督的有效工具和依托,系统平台应重点包含以下几个方面:一是严格新增用地审批,依规合法是充要先决条件,引导集聚靠拢是利用方向,提高集约节约效率是最终目的,控制标准是准入门槛;二是动态监管,新增用地的全流程依法进行公示,接收社会各方的共同联合监管,让早发现、早报告、早整改或者退出成为日常;三是建立建设用地市场诚信机制。对达不到集约节约效率的限期整改,对供而未用造成闲置的用地企业列入黑名单,将市场诚信档案纳入全社会征信系统,用企业的用地信用等级对其各项业务给予奖励、限制甚至禁止,并予以适时公示,营造良好的建设用地市场氛围。

2.4 构建统一指标交易平台

建立全国统一建设用地指标交易平台(以下简称统一交易平台),同步融入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统,必然能在保证经济高质量持续发展、国土空间治理体系能力现代化等方面发挥更加积极的作用,加速构建建设用地动态保障机制,实现建设用地供需平衡的和谐发展局面。统一交易平台的构建完善,应重点涉及三个方面:一是尽量减少政府主导的交易行为,让市场配置成为主导交易的主体和参与者,使自然资源的要素配置更加合理;二是逐步开放建设用地指标的二级市场,逐步增加交易次数、放宽时间限制,让个人或企业等私主体直接参与二级市场交易,让市场行为更加灵活;三是重点向深部贫困地区脱贫、东北老工业基地振兴、乡村振兴等方向倾斜,使指标交易更加公平合理,让更多的地区和人共享发展成果。

结束语

我国仍然处于经济快速发展和土地资源需求高强度刚性增长的阶段。我国城市建设用地来源于国有存量土地和征收后的集体土地,但随着我国城镇化和工业化的快速发展,存量土地难以满足需求,大部分的建设用地实际上是通过土地征收取得。但当前,我国保障供给保障机制面临诸多困境,制约着用地的有效供给。

参考文献

- [1]钟天明,严桥来.何佑勇对开展全域土地综合整治助力乡村振兴战略实施的思考[D].浙江国土资源.2020(03):21-23
- [2]李盛男探讨城乡建设用地增减挂钩问题[D].城市建设理论研究(电子版).2020(17):125-126
- [3]王希霖转变经济发展方式背景下的建设用地保障能力研究[D]南京农业大学,2017