

试分析城乡规划建设与土地管理

胡任鹤

舒兰市矿产资源管理中心

[摘要]随着我国经济社会的不断发展,社会水平也在不断提高,城市化进程越来越快,城市人口也在不断增多,所以在有限的城市土地面积中,如何做好城乡规划建设与土地管理,提高土地利用率,是目前城乡规划工作的重中之重。根据我国目前的发展趋势,城市与农村之间的联系势必会越来越多,因此,统筹城市与农村之间的土地规划,使得城乡能够共同发展。本文主要是对城乡规划建设与土地管理进行分析,根据现目前的城乡规划实际情况,讨论如何去把握城乡之间的关系,为我国的城乡规划建设与土地管理提供一定的意见参考。

[关键词]城乡规划建设;土地管理;分析策略

【DOI】10.12252/j.issn.2096-6288.2021.12.480

前言

当前我国正处于转型发展的重要时期,越来越多的农村人口转移到城市,城镇所承受的压力越来越大,因此也就导致了现在城镇规模的不断扩张。所以为了能够更好的促进城镇经济社会环境良性发展,满足人民的生活需求,解决现存的城镇规划问题,应该根据实际的城乡情况,进行统筹规划建设,不断的对城乡规划管理体制进行完善,奠定城乡管理基础。

1 城乡规划建设与土地管理的重要性

土地自古以来都是人们赖以生存的最基本的物质,它见证了人类发展的历史,承载着一次又一次人的希望,随着现代化社会的不断发展,对于土地的使用也越来越精细化,越来越重视对土地的利用效率,通过城乡的统筹土地规划与建设,加快我国城市化的进程。我国国土面积排全世界第三,服役辽阔,但是人口却居世界第一,人均土地面积相对较少,而大部分人口都是集中在城镇,所以为了能够缓解人口与土地之间的矛盾,提高城市土地利用率就显得十分必要,必须要合理科学的对土地进行规划,尽可能的满足人民的需求以及社会的发展,所以必须要进行城乡统筹规划,才能更好的加快城市发展,提高土地利用率,缓解城市人口压力,促进经济的发展与社会的长期稳定。

2 土地管理与城乡规划建设中的问题

2.1 以点概面

在我国的城乡规划建设中,虽然随着《城乡规划法》的出台,城乡统筹在一定程度上得到了加强,但传统意义上的利益差异还未能得到解决,在具体的土地产权上城镇与乡村之间的利益分配相差较大,很容易让城乡不对等。在一些特殊的区域进行划分时缺少一定的依据,导致划分与实际地域脱节,无法进行更好的分配。从整体上来看,整个城乡统筹规划建设过于教条化,没有能够更好的考虑到实际的城镇与乡村差异,一刀切的模式相对严重,使得利益分配严重不均,特别是在配套设施以及市场运作方面差距最大,对于城乡的长远发展十分不利。

2.2 “硬捆绑”现象严重

在具体的城乡规划建设与土地管理实施过程中,很多土

地出让出现“硬捆绑”现象。在国家规定的城乡规划建设用地的出让合同往往采用直接套用的方式,内容含糊不清,与具体要求有一定差距,缺乏科学的指导,为后面的实际工作留下了很多的隐患。在这一过程中,由于部分人员为了获取更多的利益,使得土地在实际流转过程中产生了“硬捆绑”现象,与国家法律所规定的有一定偏差。

2.3 土地产权问题

土地产权一直以来都是城乡规划建设与土地管理中存在的实际问题,在城乡规划中始终限制着城乡发展空间,阻碍着具体方案的实施。在目前的土地双轨制使用中,农村的集体土地不能够进行直接流转,导致农民在整个城镇化建设中的土地利益无法得到有效分配,农民的土地以及拆迁所需要得到的补偿都是短暂且有限的,并且与国家所有土地,相比集体所有土地的收益十分低下,无法使集体所有土地与国有土地财产进行对等比较,农村的社保医疗保障等质量与城镇相比相差甚远。在这里,值得关注的一点是,在我国目前的土地使用权范围空间都没有进行明确的标识,含糊不清,这也在很大程度上提高了城乡规划建设与土地管理实施的成本,导致了许多的乱建等不良风气,随着我国基础建设大力提升,比如城市修建地铁,在修建途中所出现的建设施工纠纷比比皆是,这些都是需要急需解决的现实问题。

3 城乡规划与土地管理地具体举措

3.1 进一步加强土地管理和城乡规划的协同运营管理

土地资源是人民群众赖以生存的基础资源,其直接关系到民生经济,虽然土地资源有限,但其关乎民生和国民经济的命脉,是影响我国经济发展的关键因素。近些年来,随着我国人口的不断提升,有限的土地资源已难以满足日益增长的人口需求,资源的分配压力越来越大,因此,如何更好地优化调整现有的分配方案,更好地将每寸土地都利用起来,最大程度的发挥土地资源的服务潜能,是目前亟待解决的问题之一。只有进一步的加强土地优化的整合,科学合理的利用每一寸土地,才能在发挥自身资源优势的同时,更好地服务于经济的发展。我国正处于经济转型的关键期,随着发展速度的日益加快,传统的城乡规划发展体系已难以满足现有的民生需要,打破原有的城乡规划建设体系,实行多元

化发展,推动城乡规划建设管理势在必行,但想发展就一定会遇到问题。在我国经济急速转型期间,土地管理和城乡建设规划的矛盾日益凸显,有些人为了非法牟利,仍然违法乱建侵占土地,通过各式取巧方式逃避法律的追责,不但其违法行为没有受到应有的处罚,而且还在违法行为中尝到了甜头,以至于违法乱建现象愈演愈烈。要想更好地进行城乡规划建设与土地管理,实现同向运营管理,在资源分配和经济发展方面齐头并进,就需要政府进一步提高重视,不仅仅只限于关注土地资源的优化管理,更要加大执法力度,大力打击侵占土地的违法行为,进一步加大宣传力度,提升民众的法律意识,只有这样才能做到既落实了城乡建设,又促进了土地管理工作的优化,更好地做到同向运营管理。

3.2坚持“四字方针”为指导方向

为了更好地推动城乡规划建设与土地管理的和谐发展,明确指导方向,坚持四字方针的指引是关键所在。四字方针即“保控严硬”,包含的主要内容是保障、控制、严格和强硬。第一,保障土地资源供应与发展需求相匹配。要想更好地利用资源,需要基本的资源保障作为基础,这样,政府在落实相关政策或者审批时,由于土地的分配合理有序,城乡建设用地的审核和规划顺畅程度也将同步提高,政府能更加快速而科学的进行改革和规划,进而更好地保障民生,推动民生项目的发展,大力的扶持当地的支柱产业和新兴产业。同时,针对一些未利用的空地和污染地等进行科学合理的管理,进而发掘其资源优势,纵观大局统筹规划,争取在为城乡的整体规划建设服务的同时,不放过任何一个资源的优化,更好地保障充足的土地资源。第二,科学合理的控制土地资源,发挥土地整改优势。为了能够更好地实现城乡规划建设与土地管理,就必须不断地对土地资源进行合理调整,对一些产能低下且污染能耗高的项目进行一定打压,多用政策支持集约化、技术化的项目,严格对每一个项目进行深层次审核,严格控制重复性项目的出现,这样才能够提高整体规划建设的效率,将整个土地的使用盘活,带来源源不断的新鲜血液,为城市建设提供一定的助力。第三,在城乡规划建设与土地管理中应该严格坚守底线,因为土地资源极其有限,为了能够更好地对民生负责,在土地运用时应该严格的坚守底线,既要保证相应任务目标的完成,又要保证质量,在进行建设用地规划的同时,又要尽可能的保护耕地。只有同时做到这一点才能够更好的使得城乡统筹规划达到真正意义上的成功。第四,在城乡规划建设与土地管理具体实施过程中,执法力度一定要更加强硬,对于违法犯纪行为与恶势力行为要积极打压,采取强硬的态度硬碰。在这个过程中,尤其需要对借此机会进行圈地与抢占土地的违法行为重视,必须采取雷霆手段,以法律武器进行制裁,同时也应该多借用媒体手段进行普法宣传,通过多平台、多通道让人们提高法律意识。

3.3预留建设空间

为了能够更好地实现城乡统筹规划建设,运用土地资源编制是一个十分重要的科学手段,通过土地资源编制,可以更有效地引导项目建设朝着规范的方向发展。在进行具体规划建设时,往往是由上级省市县政府对镇乡村进行规划指导,这样才能够更好的将整个土地利用规划有机的连接起来,进行统一管理,统一分配,能够极大的减少违法犯罪行为,打压非法用地、非法圈地。在进行具体规划时,一定要重视地域空间的规划,要为镇乡村留出足够的远期发展空间,不能仅仅只盯着眼前,合理的将建设预留地预留出来,土地利用总体规划一定要与乡镇的未来发展契合一致,多参考,多讨论,这样才能够最大程度的避免因为不同部门编制规划所造成的与实际建设偏差的问题,真正的将规划进行实际实施,落到实处。

3.4不同类型土地使用权管理应该区别合理区分

在城乡统筹规划中,对于不同类型的土地使用权研究,应该匹配与之相适应的管理方式,这样才能够将其进行最大化利用。比如,在针对划拨与招标、拍卖等形式得到的土地使用权项目,在管理方式上就应该有所区分,不能采用“一刀切”的管理方式,仅仅只是盯着证书与工程规划许可证等常见问题,应该根据实际情况,参考项目选址与地权分配,充分的考虑不同土地使用权之间的议价能力差异,从而灵活的应用管理,这样才能够更好的促进城乡统筹规划科学合理发展。

结束语

土地对于一个国家而言十分重要,它是国家发展的重要载体。我国土地面积十分辽阔,但由于人口众多,导致人均土地使用面积相对较少,随着我国经济建设的不断发展,城镇化建设步伐逐渐加快,对于土地的合理规划,提高土地利用效率就显得尤为重要。在城镇化深化的重要时期,我们对城乡规划建设与土地管理进行深入分析,合理规划、提升管理对于整个规划建设起到主要指导作用,在规划建设中,一定要认真坚持延展建设空间,针对不同的土地使用权要做区别管理探索,不能出现一套管理方式针对所有土地使用权的现象发生。只有这样才能够更好的去完成土地管理与城乡规划建设的双向工作,进一步提高土地资源的利用价值。

参考文献

- [1]沈培.关于城乡规划建设与土地管理分析[J].建材与装饰,2016(48):89-90.
- [2]周宁,王龙.城乡规划建设与土地管理分析[J].农家参谋,2017(14):5,15.
- [3]刘婷.城乡规划建设与土地管理分析[J].幸福生活指南,2020(48):1.
- [4]陈文聪.城乡规划建设与土地管理相关影响因素分析[J].数码设计(下),2019(12):306-307.