

# 城乡建设用地增减挂钩规划研究框架思路构建

徐鹏

(广东省建筑设计研究院有限公司 510000)

**[摘要]**随着我国城市以及工业发展速度的不断加快,城乡建设用地的供需矛盾进一步增加,目前城乡建设用地还存在有规范不严谨以及分布不够均匀的问题,这就需要通过增减挂钩规划的模式,提升城乡建设用地的规划合理性,对于现有土地资源使用压力起到良好的缓解效果,促进我国土地的利用水平进一步提升,本文主要就我国城乡建设用地增减挂钩规划框架进行了探究分析。

**[关键词]**城乡建设用地;增减挂钩制度;规划

**[DOI]** 10.12252/j.issn.2096-627X.2021.05.386

随着我国社会经济的不断发展,城镇化进程也随之加快,大批量的农民们都涌入到城市之中,使得城镇人口数量得到了一定程度的增加,城镇用地面积也变得越来越紧缺。为了对城乡建设用地供求不均衡的问题起到良好的解决效果,也就需要我国相关政府部门能够加强对增减挂钩规划工作的重视力度,实现建设土地的最优化配置,满足我国城镇化的实际发展需求,对于城乡建设发展水平的提升也有着重要意义。

## 一、我国城乡建设用地增减挂钩规划概述

城乡建设用地增减挂钩规划指的是在结合了土地利用总体规划基础上,进一步增加耕地有效面积,提升耕地质量,节省集约利用建设用地,对于城乡布局也能够起到良好的优化效果。在城乡建设用地增减挂钩规划过程中,需要对规划的土地建设地区域进行整理复垦,借此满足农业发展中对于耕地面积的实际需求。对于规范为城镇建设的杜快,还需要保障建新拆旧项目中各类土地面积的均匀布局,保障各种城乡建设工作的有序开展。进行城乡建设用地增减挂钩规划的目的旨在实现农村内存量建设用地的盘活利用,随后通过一系列措施,实现农用地与建设用地两者的空间置换,在满足了农业生产需求以及保障生态平衡基础上,实现土地资源的最大化利用。

## 二、城乡建设用地增减挂钩规划制度的开展背景

### (一) 土地资源整体紧缺

我国虽然有着辽阔的土地资源,但是人口基数比较大,人均用地面积仅仅只有1.38亩,跟世界平均水平对比还存在有显著的差距。此外我国优质耕地土地的面积比较少,后备土地资源匮乏,人口与土地面积之间的矛盾比较大,对于城乡建设土地规划工作也就提出了更高的要求。此外在社会经济发展过程中,土地沙化与水土流失等问题变得越来越严重,对于土地复垦率以及复种指数也造成了比较大的影响,导致土地资源紧缺的矛盾进一步增加。只有在增减挂钩规划制度下,才能够优化土地资源管理水平,对于我国土地资源的最优化利用也有着非常重要的意义。

### (二) 提升土地资源利用率

土地资源利用率不足是目前我国土地资源管理中所面临的重要问题,在很大程度上导致人地之间的矛盾进一步增大。通过增减挂钩规划制度的城乡建设用地规划模式,其可以实现城市用地的深入挖掘,以及农用地强化开发利用两种类型。近年来随着我国城镇化进程的不断推进,对于城镇建设用地的需求量也得到了一定程度的提升,不少地区在经济发展过程中还会存在有对农用地保护不足的问题,耕地面积也随之降低。因此在现有的城乡建设用地规划中,也就需要积极应用增减挂钩规划制度开展土地资源的规划管理工作,从而为我国的农业发展以及城乡建设提供充足的土地资源。

## 三、我国城乡建设用地增减挂钩规划制度的应用途径

### (一) 构建闲置宅基地推出机制

在城乡建设的土地资源规划过程中,还存在有闲宅的问题,这也是土地资源浪费到重要来源。近年来随着我国城镇化发展速度的加快,越来越多的农村人口涌入到城市之中,导

致了很多村庄的大量宅基地出现了闲置情况,部分地区甚至还存在有一户多宅的问题。很多宅基地还可用于土地的复垦,或者为城镇建设进行土地资源的提供。针对这一问题,还可以通过构建闲置宅基地推出机制的途径,对现有城乡建设用地增减挂钩规划制度的创新,这样能够强化农村闲置宅基地的利用效率。在进行闲置宅基地推出机制的创新过程中,首先要加大对挂钩拆旧的管控力度,进行建新拆旧项目管理方案的合理制定,对于整拆整建问题要进行严格管理,借此促使增减挂钩规划制度的运行成本与交易成本进一步降低。此外在闲置宅基地推出机制的制定过程中,还要对农民利益进行掌握,不得以任何强迫的方式迫使农民们同意拆迁,避免该制度在落实过程中对于农民们正当权益所造成的影响。最后则需要加强对农民的沟通力度,让农民对该制度的重要性有充分的了解,鼓励农民们积极开展闲宅改造项目,通过土地流转等多种方式,促进多余宅基地的使用效率进一步提升,促进挂钩指标的经济效益与社会效益进一步提高。

### (二) 构建挂钩指标交易制度

城乡建设用地增减挂钩规划制度的执行过程中,还会受到多种因素的影响,从而导致指标模型僵化、资金投入力度不足以及挂钩指标供需不匹配等问题发生。针对这一情况,我国土地规划部门还需要对现有的挂钩指标交易制度进行不断创新与完善,为城乡建设用地增减挂钩规划制度的开展奠定良好的基础。目前很多地区都已经实施了挂钩指标交易制度,挂钩指标供给方还需要提前进行挂钩指标的释放,促进挂钩指标透明度进一步提升,这样才能够吸引更多的需求方参与其中,促进挂钩指标的经济效益进一步提升,对于挂钩财政风险也能够起到良好的规避效果。通过挂钩指标交易制度的构建,能够让挂钩指标的需求方拥有更多的选择性,还可以在结合了实际需求基础上,借助于挂钩指标来进行土地重建权利的获取,对于城镇化的进一步发展也有着非常重要的意义。

## 结束语

综上所述,在我国城乡建设过程中,还面临着严峻的土地资源供给矛盾问题,对于城乡发展造成了一定阻碍。通过城乡建设用地增减挂钩规划制度的应用,能够实现我国土地资源的合理配置,减少土地资源浪费的情况发生,从而满足我国城乡规划建设的实际需求。因此相关政府部门还需要在结合城乡建设需求基础上,对现有城乡建设用地增减挂钩规划制度进行不断创新与完善,促进城乡建设用地水平建设规划水平进一步提升,对于我国城乡的可持续发展也有着非常重要的意义。

## 参考文献

- [1] 李曼曼. 国土空间规划中城乡建设用地增减挂钩工作分析[J]. 价值工程, 2021, 40(17): 61-62.
- [2] 陈银花. 基于生态位适宜度模型的城乡建设用地增减挂钩规划方法研究[J]. 建筑工程技术与设计, 2017(14): 33-33.
- [3] 陕晋兵. 我国城乡建设用地增减挂钩制度的研究[J]. 砖瓦世界, 2021(2): 12, 20.