

# 城乡规划建设与土地管理的探究

于温玉

山东华典章土地房地产资产评估有限公司 山东 济南 250013

**摘要：**随着经济社会的不断发展，人们对生活质量的追求逐渐提高。为了满足人们对更好生活环境的要求，需要进行合理的城乡规划建设。土地资源管理在城乡规划建设中占据着重要的位置，科学的土地资源管理能够很好地促进城乡规划建设的发展。基于此，本文就城乡规划建设中土地管理存在的问题展开分析，进而对解决策略的相关内容进行探讨，旨在促进土地管理水平的提高，优化城乡产业结构，实现城乡建设更好的发展。

**关键词：**城乡；规划建设；土地管理

## 引言

城乡一体化是当前社会发展的重要趋势，城乡一体化的推进深刻围绕农村城市化、城乡产业统筹发展、提升农民收入、强化公共服务管理、优化社会管理等工作开展。城乡一体化工作的核心是土地资源的管理利用，土地资源管理利用成效直接决定城乡一体化的发展模式和发展成效。为此，文章结合城乡一体化规划建设提出的要求，在分析城乡规划建设中所面临的土地资源利用问题的基础上，就如何实现城乡规划和土地资源高效率利用进行探究。

### 一、土地资源管理在城乡规划建设中的重要意义

社会经济的发展不能脱离土地资源的支持，土地资源是我国社会生产的关键动力，因此，土地资源管理与城乡经济的发展有着莫大的联系，很大程度影响着城乡规划建设。合理的土地资源管理可以保证城乡规划建设项目的有序开展，能够有效缩小城乡之间的经济差距，促进整个社会的全面发展。我国虽然有着辽阔的土地，但可利用的土地资源是有限的；随着我国人口的迅速增长和城市化进程的加快，土地资源的开发和利用承受着越来越大的压力；土地管理部门必须对有限的土地资源进行合理的开发和利用，以求能够满足城镇化建设发展的需求。提升土地资源管理工作的效率和提高工作质量，不但是为城乡规划建设助力，也能够为人们提供更舒适的生活环境，有助于提高人们的生活水平<sup>[1]</sup>。

### 二、城乡规划建设中存在的土地资源管理问题

#### 1. 土地布局不够合理

土地布局是城乡规划建设土地管理中的重要方面，土地布局更是直接关系到城乡产业结构及土地利用效益，对土地进行科学合理布局非常重要。但在城乡规划建设土地管理实际工作中，受各方面因素影响，整体而言土地布局不合理仍是土地管理中的一个突出问题，也是影响城乡规划建设工作及土地利用效益提高的重要因素。首先，一些地方在土地布局中，自然资源和城市建设相关部门间交流共同与协助不到位，导致未能结合区域土地资源

及产业结构等方面对土地进行合理布局。其次，一些地方相关部门在土地布局中长远考虑不足，过于重视眼前效益，不但不利于土地资源合理利用，而且对生态环境的影响也是很大。此外，土地布局整体性、全局性意识不足，土地布局随意性大，导致布局杂乱无章，缺乏合理性<sup>[2]</sup>。

#### 2. 城乡规划体制不完善

当前社会处于城乡兼顾的状态中，而同步提升城乡实力的重要环节是城乡规划建设，因为这不但是对土地的开拓与使用产生影响，也会对人民生活水平的提高具有直接影响，并且和社会的各个方面发展存在一定的联系。当前社会中的城乡规划建设存在一大弊端，就是此进程不具备相应的科学性与合理性，导致城乡建设落后于社会经济的发展步伐，从而缺乏相应的预估能力。城乡规划体制的不完善，使得计划与管控任务不具备相应的科学制度作为保证，导致城乡规划建设缺乏应有的理论依据。在土地资源方面出现的不正规情况，导致我国大部分开垦的土地出现了荒废的情况，在一定程度上也给城乡的发展带来了消极作用。

#### 3. 土地资源管理水平较低

土地资源管理是一项综合性的工作，管理人员需要具备扎实的理论基础和较强的专业能力。在城乡规划建设中涉及的知识内容很多，如农业工程、建筑工程等方面，且土地资源的合理开发与利用还涉及保护生态环境等关键问题。目前，土地资源管理的效率较低，相关部门对这项管理工作的重视程度不够，工作处理比较随意，土地资源管理的水平与城乡规划建设速度不匹配，阻碍了土地资源管理工作水平的提升和城乡规划建设项目的有序开展，亟需整体增强工作人员的责任意识和提升工作能力。

#### 4. 管理人员综合素质有待提高

管理水平较低也是城乡规划建设土地管理工作中的短板。土地管理涉及社会经济发展的方方面面及内容，本身就是一项复杂烦琐的工作，对管理工作人员有较高的理论及专业技术水平，但 these 方面在实际中仍存在较大欠缺。尤其是随着社会经济不断发

展,土地利用中更是涉及环境保护等问题,这些都要求管理人员具有环境保护、建筑工程、农业工程等方面专业知识,目前这些方面对于土地管理行政部门而言仍是难以实现的。土地管理中存在的这些问题及不足,都严重阻碍着土地管理水平及效率的提高,更是直接影响着城乡规划建设推进和开展。

#### 5. 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。

### 三、基于城乡规划建设土地资源管理策略

#### 1. 提高土地管理重视,严格土地使用标准管控

针对城乡规划建设中土地管理存在的问题,要进一步加强土地管理工作,相关部门首先要认识到土地管理在城乡规划建设中的重要性,提高对该项工作的重视程度,从经济发展远景等战略目标出现,立足现状,视角长远,对土地资源进行科学合理规划,严格按照有关规范要求,切实有效开展土地管理工作,提高土地资源利用效益。其次,土地使用标准是开展土地管理的重要依据,也是规范管理的重要限制性要素,因此在土地管理中要结合区域土地资源及经济发展趋势等有效明确不同类型、范围内土地资源的用途,进一步加强对土地利用标准的管控,提高土地资源规划稳定性,为城乡规划建设提供稳定保障。此外,要加快推进类型建设用地标准体系建设,及时发现城乡建设中不合理用地情况,强化整体利用管理<sup>[3]</sup>。

#### 2. 土地资源的高效利用

为了可以让城乡规划中涉及的土地能够得到充分且科学的使用,行政机构的土地配置工作是必不可少的。这样还可以高效地对土地资源进行利用,在科学建设城乡时,对于土地资源进行相应的配置过程中,应该积极响应我国大力提倡的与生态文明建设有关的号召。同时,可以借鉴有城乡规划经验的专业人员在城乡规划方面的优秀方案。比如:在处理国家人数迅速增长引发的人们住房数目严重短缺,行政机构往往不得已仅仅采用扩增住房使用土地范围的措施。其实,除此办法以外,行政机关能够换一种角度来对待问题,将住房宽度与长度的增加转换成对其高度的增加,在安全范围内增高楼层数来满足人们的需求;在解决住房数目大于社区成员的城市问题时,行政机关需要增加对土地开发的监控力度,同时实时地对当地人数进行普查工作,明确规定不可随意开拓土地来获取相应的利益。

#### 3. 制定科学规划

中国的土地资源主要是高地和山区,而平坦的土地相对较小

且人烟稠密,因此,有关部门应尽最大努力使土地利用价值最大化,合理分配和优化资源分配。另外,随着城市化进程的继续,需要开发更多的土地资源,但是人们的土地使用不科学,导致土地沙漠化和水土流失。因此,有关部门必须加强管理,突破以往的传统方法,并结合定性和定量研究来分析问题,只有科学的规划方法才能增加土地利用。

#### 4. 提高管理团队专业水平

建设一支具有高专业水平和工作素质的土地资源管理团队是确保土地资源管理工作能够高效开展和完成的重要条件。针对目前土地资源管理工作人员责任意识不强、对管理工作不够重视的情况,需要建立完善的责任制度,提高工作人员的责任意识;要多多开展业务能力和土地资源开发利用相关知识的学习培训,让工作人员在提高专业技能水平的同时,意识到土地资源管理工作的重要性,使他们能够运用新技术新方法更好地完成土地资源管理工作。建立严格的考核制度,定期对工作人员进行能力和工作意识的考核,让其不断提升自身的能力和水平,保持积极的工作态度,确保工作的顺利展开<sup>[4]</sup>。

#### 5. 建立健全土地管理体制,规范土地管理行为

完善的土地管理制度及体系能够有效约束土地规划和城乡规划等行为,因此在城乡规划建设中应高度重视土地管理制度和体系建设。首先,政府及相关部门要充分认识到土地管理体制建设重要性,充分发挥自身职能作用推进管理体制工作,结合实际情况及时对现有制度进行调整、修改完善,逐步建立健全土地管理体系。其次,要进一步明确不同部门及单位间基本职能与全责范围,以确保土地利用中涉及的各项事项都有人负责和指导,避免存在漏洞而影响土地管理效率及实际使用情况。此外,应建立有效监督机制,以充分发挥监督机制作用约束各部门主体具体行为,避免出现一些人员在利益驱使下而出现不合理审批土地资源的情况。另外,在土地管理体制完善中要遵循包容性和发展性原则,是实现土地管理的与时俱进发展<sup>[5]</sup>。

结束语:综上所述,在城乡规划建设当中,土地资源在此过程中发挥着重要的作用。因此,需要相关部门提高土地资源的利用效率,建立土地资源管理制度来明确土地使用标准,不断提高工作人员的专业素质水平,完善城乡规划建设体系。同时,相关监督部门要加强监督,使城乡规划建设项目能够顺利进行。

#### 参考文献:

- [1] 王启珍. 城乡规划建设与土地管理初探[J]. 建材与装饰, 2019(25):123~124.
- [2] 刘祥胜. 浅析城市规划与国土规划管理中的矛盾及措施[J]. 智能城市, 2019(3):97~98.
- [3] 王璞, 雷玉东. 城乡规划建设与土地管理探讨[J]. 经济与社会发展研究, 2020(7): 213.