

土地整治管理中的土地利用

刘年武

建平乡综合服务中心(自然资源所)

DOI:10.12238/bd.v4i8.3494

[摘要] 土地整治能够实现土地资源的重新规划与合理使用,从而大大提高土地资源的利用率。但是,由于我国土地整治规划起步较晚,制度体系不够完善,仍存在一些不可避免的问题,影响着土地整治规划的进一步发展。对此,本文笔者结合相关工作经验,对土地整治管理中的土地利用的相关内容进行了探究。

[关键词] 土地整治; 管理; 土地利用; 利用

中图分类号: F301.2 **文献标识码:** A

1 土地整治管理的概述

土地整治管理实质是合理组织城市土地利用,使城市土地利用方式、结构和关系适应社会经济发展目标,提高城市管理土地利用率和产出率,改善城市生态环境的过程。其是在既定的城市空间范围内,按照城市发展规划和土地利用总体规划的要求,采用一定的策略和手段,调整城市管理土地利用结构,改善城市用地环境,提高城市土地的利用率,以实现经济、社会、生态的可持续发展。土地整治管理目的是合理组织城市土地的开发利用,促进城市用地的有序化、集约化,提高土地经济承载能力和土地收益率。其主要是按照近期效益和远景效益、经济效益和生态效益密切结合的原则,充分、合理、经济地利用土地资源,运用系统的观点,科学规划城市土地的开发利用。

2 土地整治管理的土地利用意义

2.1 促进社会经济的可持续发展

土地整治管理属于保障性管理工作,其管理水平的高低直接影响到社会经济的可持续发展。通过土地利用科学规划,将土地资源功能与社会经济发展紧密相连,可以不断提升土地资源的利用价值,进而实现土地资源利用最优化,从而保证社会经济稳定、健康发展。

2.2 优化土地资源配置

加强土地利用,要以当地土地利用为立足点,遵循“集中布局”、“产业集聚”、“集约用地”等规划原则。基于我国许多城市人多地少的现实,加强土地利用有助于提高土地资源配置的合理性。比如在工矿废弃地方面,落实受损土地复垦责任,有利于正确引导废弃地变为适宜森林和适宜耕地或适宜建设用地,实现土地资源的优化配置。

2.3 降低城市建设投资成本

土地利用有利于解决当前城市土地短缺、房价居高不下的问题。加强土地利用,可以最大限度地提高土地资源的利用率,通过集中布局、合理规范,减少不必要的管道基础设施建设,在一定程度上减少公路占地现象。这不仅大大提高了土地整治管理的合理性和科学性,而且有利于降低城镇化建设的投资成本,提高城市土地资源利用效率。

3 土地整治规划现状分析

3.1 整治规划与实际情况不符

在编制土地整治规划的过程中,农村整治的规划程度与农村经济发展情况之间存在着明显的差异。部分地区的土地整治未能结合当地农村农业未来的发展情况,还有些地区对于编制土地整治规划的技术规范及标准要求不统一,摸着石头过河。因此,就出现了技术尺度不统一、规划内容不一致等不利局面,致使实际土地整治与原有的规划目标背道而

驰,以至于规划效果仍不理想。

3.2 相关过程管理不到位

首先,土地整治规划与实际情况存在差异。土地整治规划图纸与实际情况不符,以至于在进行实际土地整治时出现困难,不得不进行工程变更。而承包单位由于对实际情况缺乏了解,导致变更不及时,延误了正常的土地整治工期。其次,项目审批周期过长。土地整治项目从申报到立项的整个过程时间过长,在此段时间内,由于物价调整、政策变化、资金无法及时到位等情况都会影响项目的正常进行,甚至会导致工程项目无法按期完成验收。另外,土地所有权登记存在滞后。土地所有权的确权登记不准确、不及时,从而对土地整治的权属调整造成不利影响,致使工期延误,后期施工出现困难,影响整个项目的顺利进行。此外,相关单位对于土地整治规划的质量把控不严格,监督不到位,以至于严重影响着土地整治规划的实施质量。

3.3 整治规划不够重视

我国土地面积虽然较为宽阔,但由于土地整治规划理念较为落后,部分地方职能部门对于土地整治规划的重视程度极为匮乏,往往在进行土地整治规划时“生搬硬套”、“不切实际”,未依据当地的地势地貌、土壤地质、环境气候以及已有城镇、村落、道路等,基于全局角度进行统筹规划,以至于部分地方的土

地利用率与便利性低下, 整治规划不合理不科学, 未能达到理想效果。

4 土地整治管理中的土地规划利用策略分析

4.1 建立健全相关法律法规

土地整治管理中的规划利用首先要不断健全法律, 从而保证土地整治管理中的规划利用等工作有法可依, 做到依法行政, 同时要做好土地资源管理中的规划利用的编制工作, 要充分结合我国的实际国情, 考虑当前人口、土地、经济、城市化等形势, 对土地资源管理中的规划利用进行科学调整。应该认识到, 我国目前处于经济水平快速进步的阶段, 不仅要开发土地资源, 同时也要贯彻“以人为本”的理念, 协调人与自然的的关系, 努力实现区域个性化发展, 以此作为土地资源管理中的规划利用的指导。

4.2 不断挖掘城市存量土地

土地整治管理对城市建设发展具有重要意义, 因此需要立足我国基本国情, 更多地通过实施旧城改造, 充分挖掘城市存量土地的潜力, 坚持城市建设不求最大, 只求最佳的原则, 在符合城市总体规划、土地规划的前提下, 合理调整利用“已批未供”、“已供未用”存量土地和农转用土地指标。据统计, 全国城市的平均整体容积率不到0.3, 而相关专家认为合理容积率应为0.5以上。说明我国城镇土地至少还有40%的潜力。从当前企业用地的实际情况看, 盘活企业存量土地更显迫切。如果集约利用, 实施“平改楼”和盘活“城中村”、“城中厂”用地, 利用存量土地进行“二次招商”, 引导企业

嫁接改造、合营合资, 将会盘活大量建设用地, 最大限度实现建设用地不扩张, 从而提高单位面积的土地资源利用效率。

4.3 科学规划土地利用

科学规划土地利用是促进城市建设发展的前提和基础, 规划编制要坚持为经济建设服务, 与土地利用、环境保护、社会发展等方面的规划相协调、体现区域经济和文化特色。编写规划要适度超前, 为城市建设发展留有余地。规划修订时要广泛听取群众意见和建议, 增强规划编制的科学性和群众执行规划的自觉性, 加大对规划执行的群众监督力度。

4.4 加强工业化用地规划利用分析

土地整理管理需要合理配置产业布局, 实施园区整合, 实现产业集聚。使土地粗放型开发逐步转向集约型利用。采取“谁招商、谁受益”的政策, 解决乱上工业项目的利益驱动问题。各地积极引导工业项目向工业集中区集中, 设立企业用地准入门槛, 引进附加值高的产业和企业, 可以改变原来项目用地分散、土地利用结构不合理的状况。倡导厂房向高空发展。对建筑高度、容积率没有特别限制的区域, 在不破坏城市天际线和城市景观的前提下, 适度放宽建筑容积率和建筑高度, 严格控制建筑密度, 提高土地投资强度的标准, 是提高土地利用效率的最直接方式。

4.5 强化土地集约化利用指标体系与城市规划相结合

土地整治管理过程中, 合理解决乱占滥用耕地和粗放利用土地的问题, 进而推动建设用地上内涵、挖潜和集约利用。应进行深入的调查和研究, 搞清城市化

建设(规模、速度)、耕地、经济承载力、人口等之间的关系。尽快建立适合我国国情的土地集约化利用指标体系。必须将城市规划与土地利用总体规划衔接起来, 坚持“一要吃饭、二要建设”的基本方针, 贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策, 对城市空间布局和城市形态总体设计, 在指标体系中体现城市人均用地标准、城市容积率、城市土地投资强度和产出效益等, 并通过城市土地规划来落实。杜绝“规划跟着项目走, 土地任由投资者圈占”的现象。使所建指标体系。既有利于城市化建设, 又有利于集约利用土地; 既达到发展建设的目的, 又起到最大限度地节约用地的作用, 缓解建设用地和保护耕地的矛盾。

5 结语

随着新时期发展, 在土地整理管理过程中, 要加强规划实践能力, 不断制定更加科学的管理机制, 以确保土地规划利用工作质量不断提高, 通过进一步研究, 旨在提高工作认识, 以此不断加强专业能力, 引入先进的科学技术, 促使土地管理工作水平不断提高。

[参考文献]

- [1]周游.土地整治规划实施中存在的问题及保障对策[J].大科技,2019,(12):139-140.
- [2]王玲,张文莉.土地整治规划实施中存在问题及改进措施[J].区域治理,2018,(003):29.
- [3]田梅,马刚.土地整治规划实施保障措施的研究[J].赤子,2013,(4):192-193.