

# 探析土地资源整治管理的土地规划利用

肖纯

萍乡市国土资源勘测设计院

DOI:10.18686/bd.v2i6.1416

**[摘要]** 土地资源整治管理中的土地规划利用目的是在现有土地的基础上,优化城市用地结构,提高土地利用效率,控制城市用地的盲目扩展,改善生态环境,促进经济发展。并且土地资源整治管理中的规划利用是合理调节、分配、控制土地利用的有力工具,因此必须加强土地规划利用,从而使土地资源得到合理、高效、集约利用。基于此,本文概述了土地资源整治管理,阐述了土地资源整治管理的土地规划利用意义,对土地资源整治管理存在的主要问题及其措施进行了探讨分析。

**[关键词]** 土地资源整治管理;土地规划利用;意义;问题;措施

随着社会经济的不断发展以及城市化与工业化不断推进,使得各种资源能源相应减少。而土地资源作为众多资源中的重要组成部分,为了充分发挥其在城市建设中的作用,以下就土地资源整治管理的土地规划利用进行了探讨分析。

## 1 土地资源整治管理的概述

土地资源整治管理是实现城市土地资源合理、高效、集约利用的有效措施。土地资源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,采用一定的措施和手段,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。土地资源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 土地资源整治管理的土地规划利用意义

土地资源整治管理中的土地规划利用作用主要表现为:(1)优化土地资源配置。加强土地规划,需要以当地土地利用情况为立足点,需要遵守“布局集中”、“产业集聚”、“用地集约”等规划原则。基于我国很多城市人多地少的实情,加强土地规划,有利于提高土地资源配置的合理性。如在工矿废弃地方面,落实被损毁土地的复垦责任,有利于正确引导废弃地变为宜林宜耕地或适宜建设用地,从而实现土地资源优化配置。(2)减少城市建设的投资成本。土地规划有利于解决当前我国城市用地紧张及房价居高不下的问题。加强土地规划可以最大限度提高土地资源利用率,通过集中式布局与合理规划,尽量减少不必要管线基础设施建设,同时也在一定程度上减少道路占用土地的现象。这样不仅大大提高了土地资源整治管理的合理性与科学性,同时也在有利于减少城市化建设投资成本,提高城市土地资源利用

效率。(3)促进国民经济的可持续发展。土地资源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着我国国民经济是否能得到可持续发展。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。

## 3 土地资源整治管理存在的主要问题分析

土地资源整治管理存在的问题主要表现为:第一、法律法规问题。土地资源管理中的规划利用体系包括:土地利用总体规划、土地利用专项规划和土地利用详细规划,土地利用详细规划又分为城市(镇)土地资源管理中的规划利用和乡村土地资源管理中的规划利用。但目前我国土地资源管理中的规划利用主要进行的是土地利用总体规划,而对其他的地规划利用则缺乏相应的法律法规指导。第二、土地征用问题。征用是国家运用强制性的行政手段有偿征用农民土地的方式。目前我国征用农民土地的土地征用费占土地出让价格比重较低,土地的收益分配混乱,加之政府对土地补偿费的截留,严重损害了农民利益。此外,市价和土地征用价格的巨大反差,土地在集体经济组织以及其他类型经济组织之间的不规范流转大量存在,这种自发性的流转由于没有纳入统一的土地市场,带来诸多问题。如用地权不清晰、产生由价格和产权问题而发生的争端、土地资源的滥用等。第三、从业人员素质问题。土地资源整治管理涉及的范围广且复杂,其涉及诸如农业工程、林业工程、环境工程、机械土方工程、建筑工程、农田水利工程、道路桥梁工程、农业设施工程等众多分项工程,具有跨行业、多学科和多技术的特点。规划建设过程中的土地资源整治管理是一项技术性较强的工作,要求从业者具备较高的综合业务素质。一支高素质的队伍是保证高质量、高效益进行土地开发整理工作的必要条件。加强土地开发整理规划设计队伍建设,通过业务培训提高从业人员的整体素质。

## 4 土地资源整治管理中的土地规划利用措施

4.1 健全完善土地规划利用的相关法律法规。土地资源整治管理中的规划利用首先要不断健全法律,从而保证土

地资源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 严格土地利用的科学规划。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。

4.3 加强工业用地规划。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。

4.4 强化土地集约化利用指标体系与城市规划相结合。土地资源整治管理过程中,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。

4.5 充分挖掘城市存量土地。土地资源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。

## 5 结束语

土地是人类赖以生存的重要环境,因此如何提高土地利用水平是当前我国土地管土理相关部门的重要研究问题。而土地科学规划利用对土地资源整治管理具有重要意义,因此必须加强对地整治管理中的土地规划利用进行分析。

## 参考文献:

- [1]盛冬梅.基于土地管理视域下的土地规划利用研究[J].现代经济信息,2017(09):32-33.
- [2]黄紫龙.城镇化建设中土地规划利用问题剖析[J].建材与装饰,2017(29):93-94.
- [3]蒋小伟.浅析土地资源的调查、评价及承载能力[J].农家参谋,2017(18):217.
- [4]刘丹.城市化进程中土地资源持续利用问题[J].科学技术创新,2018(05):132-133.