

城市规划和土地规划对城市建设用地扩张的影响分析

● 邹欣均



[摘要] 随着现代化城市的不断发展,土地资源备受关注。一般情况下,土地资源利用率越高,城市的经济发展也就越好。为此,在实际工作中,有关工作人员需要以发展性的眼光看待城市规划、土地规划工作,在合理协调二者矛盾的同时,明确城市建设、发展的具体要求,提升土地资源的利用率。在此之前,工作人员需要先了解城市规划和土地规划对城市建设用地扩张的影响,为后续工作奠定良好基础。本文探讨了城市规划、土地规划对城市建设用地扩张的影响以及优化策略,旨在加强相关工作人员对城市规划、土地规划与城市建设用地扩张的认识,为现代化城市的建设提供信息支持。

[关键词] 城市规划;土地规划;城市建设用地;扩张;影响

当前,我国进入经济快速发展阶段,城市人口数量也不断攀升,城市土地资源日益紧张。在这种情况下,有关工作人员需要充分发挥自身的专业性,通过城市规划、土地规划等手段扩张城市建设用地,以此满足人们的生活需求。本文探讨了城市规划和土地规划对城市建设用地扩张的影响以及优化策略。

Q 城市规划和土地规划对城市建设用地扩张的影响

人们物质生活水平的提升,对城市建设提出了更高的要求。土地资源作为城市建设不可或缺的资源,理所当然需要被重视。只有在城市规划、土地规划工作的支持下,城市建设用地才会实现有序、合理的扩张。笔者在对相关文献资料进行查阅后发现,城市规划、土地规划对城市建设用地扩张的影响主要体现在以下方面。

(一)有利于城市建设用地的多元化发展,为城市建设用地的扩张奠定基础

笔者综合过去的实践经验可以发现,城市规划、土地规划对城市建设用地的扩张具有重要作用。相关工作人员立足于城市建设的要求,科学实施城市规划与土地规划工作,不仅可以优化城市的空间布局,还可以提升城市的形象,在提升土地资源利用率的同时,满足人们的精神生活追求。在城市规划、土地规划工作的支持下,城市建设用地的内容可以得到实质性的更新,具体可以归纳为以下几点:第一,优化功能与空间布局。相关工作人员从整体视角出发,科

学看待城市土地资源利用率不足的问题,并通过规划城市的建筑群,有效实现城市功能布局、空间布局的优化,在减少资源浪费现象的同时推进城市的可持续发展。第二,城市道路和公共交通设施的优化。相关工作人员合理规划城市的交通系统,可以有效降低道路拥堵、交通事故的发生概率,使城市建设用地在原有基础之上实现扩张。因此,相关工作人员需要科学规划城市的交通布局。第三,城市建筑风格与市容市貌的优化。相关工作人员合理规划城市的建筑风格与市容市貌,不仅可以为人们提供良好的生活环境,还可以扩张城市建设用地。这主要是因为部分城市建筑风格较为独特,其空间设计更为精妙,可以有效提升土地资源的利用率,避免资源浪费等问题。总的来讲,城市规划、土地规划可以有效创新城市建设用地的内容,扩张城市建设用地,从而提升土地资源利用率。

(二)有利于规范土地市场,确保城市建设用地扩张的科学性

随着市场经济的不断发展,土地市场将迎来新的发展机遇。为实现土地资源的合理开发与利用,优化土地资源配置机制,有关单位有必要通过特定的手段规范土地市场,保障我国经济体系的稳定运作、发展。就目前来看,城市规划和土地规划有利于规范我国的土地市场,从而为城市建设用地的扩张奠定良好基础。相关工作人员在实施城市规划和土地规划之前,往往会按照竞拍或者直接购买的方式取得土地的使用权。这种方式可以确保土地价格始终处于合理

的范围内,不会出现漫天要价、哄抬物价等现象,有利于维护我国的市场秩序。在未来,城市建设用地的扩张程度将会与土地价格呈现较为密切的联系。因此,相关工作人员需要通过合理的方式取得土地的使用权,并科学实施土地规划、城市规划等工作,这样可以有效保障城市建设用地的理性增长。除此之外,在土地价格的设置方面,有关部门需要充分发挥自身的积极作用,助力土地规划、城市规划工作的开展。这可以让城市化建设更加倾向于多元化、合理化,为后续的城市建设用地扩张提供保障。

(三)有利于保障城市建设用地扩张的有序性

大量实践表明,城市规划、土地规划工作可以保障城市建设用地扩张的有序性。有关单位在实施城市规划、土地规划时,往往会采取两种形式,即新区扩张与旧城改造,两种工作方式各有优劣。有关单位需要秉持具体问题具体分析的原则,科学确定所需要运用的工作方法。一般情况下,有关单位会综合性地考量当地的经济环境以及城市人口变化趋势来确定工作方法,以此实现城市规划、土地规划与城市建设用地扩张的有效协同。

新区扩张方法通常应用于小城镇、开发区的建设过程中。有关单位决定采取新区扩张的工作方法时,需要将工作重点放置在“土地资源利用率的提升”上,并科学地采取扩张策略。当有关单位决定采取旧城改造的工作方法时,同样需要考虑土地资源利用率的提升,并优化建筑设计风格,合理布局高层建筑物,为人们创造良好的生活环境。总而言之,有关单位无论是采取新区扩张方法,还是旧城改造方法,均需要充分明确当地的经济环境以及人口变化趋势,展开综合性的规划,合理分配城市建设用地量,在满足城市用地需求的同时,提升资源利用率。值得一提的是,经济结构与土地用途是城市规划、土地规划方案制定的重要参考因素。有关单位应当将经济结构纳入参考范围,合理制定城市与土地的规划方案,从而保障城市建设用地扩张的有序性。

(四)有利于遏制城市建设用地的无限扩张

城市规划、土地规划工作的重点均在于土地资源的合理开发与利用,且侧重点各有不同。城市规划旨在对城市内诸多不同类型的土地进行规划与管理;土地规划旨在耕地总量、城市建设用地总量的合理控制。由此可以看出,城市规划与土地规划工作之间具有相互联系、相互作用的联系。有关单位通过合理实施城市规划、土地规划工作,可以有效遏制城市建设用地的无限扩张,在充分提升土地资源利用率的同时,满足人们在其他层面的需求,包括且不限于经济、文化等。城市化建设的不断深入对城市建设用地提出了更多的需求。有关单位在实施城市规划与土地规划工作时,往往会将城市建设用地的控制列为重点,并采取相关的措

施。以广西地区的城市规划、土地规划工作为例。一方面,有关单位需要扩张城市建设用地,提升土地资源的利用率;另一方面,有关单位需要遏制城市建设用地的无限扩张,确保其始终处于合理范围内。只有这样,才能让人们的生产、生活更加合理。有关单位在细化城市布局分工的过程中,需要将土地资源的利用视为整体性工程,使土地资源逐步呈现出集约化、高效利用等特点。这不仅可以有效扩张城市建设用地,还可以确保城市建设用地的扩张在合理范围内。

(五)有利于可持续发展战略的落实

城市建设用地的扩张离不开城市规划、土地规划工作的支持。有关单位响应我国的可持续发展战略,坚定不移地维护城市化建设与可持续发展的协调,这不仅可以有效创设良好的生活环境,还可以让城市建设用地的扩张趋向于绿色、环保。具体来讲,有关单位在实施城市规划、土地规划的过程中,往往会考虑城市建设用地与周边生态环境的协调性,只有在二者高度融洽的情况下,才能扩张城市建设用地。例如,当有关单位在规划城市道路的建设用地时,需要考虑周边的生态环境是否满足建设要求。倘若无法满足建设要求,那么有关单位需要在合理范围内划定城市建设用地,避免无效扩张。由此可以看出,高质量的城市规划、土地规划工作,不仅有利于城市建设用地的合理扩张,还有利于落实可持续发展战略。

Q 优化城市规划和土地规划的策略

(一)提升城市规划、土地规划与土地资源管理的协调性

为实现城市建设用地的合理扩张,有关单位需要深入分析城市规划、土地规划与土地资源管理之间的关系,并将三者的协调发展列为工作目标,号召所有工作人员积极践行。当前,我国已经结合实际情况,围绕城市规划、土地规划与土地资源管理的相关问题,设立了专门的组织机构,期望为一线工作人员提供具体的指导与支持。负责相关事项的工作人员需要深入不同地区的工作现场,找准城市规划、土地规划与土地资源管理工作的矛盾,结合自身的知识储备与实践经验,提出可操作的解决方案,提升城市规划、土地规划工作与土地资源管理工作的协调性。同时,工作人员需要将国土空间规划作为基础,保护好周边的生态环境,严格划定城市规划区,为城市高质量建设奠定良好基础。

(二)加强团队建设,提升工作人员的专业能力与综合素质

随着我国对土地资源开发、利用的高度重视,有关单位需要加强团队建设。工作人员的专业能力、职业素养将会直接影响到城市规划和土地规划工作的质量,也会影响到城市建设用地的扩张与土地资源利用率的提升。基于此,有

关单位需要落实好以下措施：第一，加强优质人才的引进。有关单位应当结合城市规划、土地规划的工作要求，制定标准化的人才引进门槛，并结合当地政策，完善薪酬与福利体系，增强对人才的吸引力。负责招聘人才的工作人员需要切实发挥自身的专业性，重点考察应聘人员的专业能力与职业素养，判断其是否足以胜任岗位。针对刚刚进入岗位的新员工，有关单位还需要对他们进行培训，使新员工快速融入工作环境。第二，加强工作人员的专业化培训。有关单位可以提前制定相关的线上课程，并定期发布这些课程，要求工作人员自行观看、学习，使他们掌握先进的城市规划与土地规划工作方法。针对实操技能不强的工作人员，有关单位可以为其提供实操平台，提升工作人员的实践技能水平。除此之外，相关工作人员还需要具备自主学习的意识与能力，利用业余时间参与各种线上、线下的学习活动。只有这样，相关工作人员才能不被时代淘汰，从而更好地在城市规划、土地规划工作中发挥个人价值，提升城市化建设的水平。

（三）确保城市规划、土地规划工作的灵活性

城市规划与土地规划并非照本宣科的工作，而是需要创新的工作。在实际工作中，相关单位应当对城市规划、土地规划方案进行合理设计，既确保其可以满足大部分建设用地扩张的要求，又可以满足城市化建设的要求。需要注意的是，城市规划、土地规划工作在时间上也应具备一定的灵活性。一旦城市规划、土地规划工作的耗时过长或者过短，都会浪费一定的人力资源、物力资源和资金。为避免这种情况出现，相关单位在正式实施城市规划与土地规划时，需要认真备案，降低出现差错的概率。除此之外，在城市规划、土地规划工作的过程中，单位还需要指派专业人员从旁监督、指导，促使城市建设用地的扩张更加合理化。

Q 结束语

综上所述，城市规划、土地规划对城市建设用地的扩张至关重要。相关工作人员需要通过多种途径提升自身的专业能力与综合素质，做好前期准备工作，正确看待城市规划、土地规划对城市建设用地扩张的影响，并进行合理规划。同时，在进行城市规划、土地规划期间，有关单位既需要考虑城市的功能与空间布局，又需要考虑交通系统和市容市貌的规划与设计，从而打造良好的城市形象，促进城市的长远发展。

参考文献

- [1]卞士雷.城市规划和土地规划对城市建设用地扩张的影响研究[J].城市建设理论研究(电子版),2019(12):15.
- [2]李云霞.城市规划和土地规划对城市建设用地扩张的影响研究[J].工程建设与设计,2018(02):40-41.
- [3]武岳.城市规划和土地规划对城市建设用地扩张的影响[J].住宅与房地产,2018(02):60.
- [4]李艳芬.关于城市规划和土地规划对城市建设用地扩张的影响分析[J].居舍,2018(02):7-8.
- [5]李锋.论城市规划和土地规划对城市建设用地扩张的影响[J].江西建材,2017(24):33,37.
- [6]宋赞.土地规划管理与城乡规划的关系探讨[J].居业,2021(08):33-34.
- [7]金浩然,马萍萍,戚伟,等.城市规划和土地规划对城市建设用地扩张的影响研究[J].干旱区资源与环境,2017,31(07):22-27.

作者简介：

邹欣均(1992—),女,壮族,广西贺州人,本科,工程师,贺州市城乡规划设计院,研究方向:城市规划与管理。