

浅析土地管理与规划

◆陈学鹏 杨雪蓓

(胶州市自然资源和规划局, 山东 青岛 266300)

【摘要】城乡规划工作主要依赖土地管理政策,政策将经济发展和城乡建设紧密结合。城乡规划和土地管理存在相互依赖、相辅相成的关系。在具体的建设过程中,需要根据土地的使用条件和建设目标来评估土地的使用价值,并有效推进城乡规划的发展。随着土地规划管理与城乡规划的不断发展进步,持续实施和贯彻土地管理的战略方针变得尤为重要,尤其是需要将土地规划管理的可持续发展作为工作的核心指导原则。为了更好地适应社会经济的发展需求,需要消除对土地利用的误解,尽量减少土地资源浪费,制定和实施有效的土地管理策略,以确保城乡建设的有序进行。

【关键词】土地管理;规划;策略

为了保证社会经济的健康发展,科学地管理和调节土地资源是必要前提。要求相关部门充分认识到土地管理和规划的关键作用,并建立完善的土地管理制度和保障体系,包括规范土地管理流程和创新现有的土地管理制度,以适应时代的发展需求。通过有效的土地资源规划和管理,可以缓解人与土地存在的矛盾,支持城镇化建设,有利于土地资源的可持续利用,有助于促进社会经济的持续健康发展。

1 城乡规划与土地管理及规划

城乡规划与土地管理及规划是一个综合性、复杂性的系统工程,涉及多个领域和层面。城乡规划的核心是实现城乡的协调发展,确保空间布局、产业发展、生态环境、基础设施建设等方面的合理规划。这意味着在规划过程中需要综合考虑社会、经济、环境等多个因素,以实现城乡整体的可持续发展。城乡规划不仅关乎城市的外观和形象,更关系居民的生活质量和福祉。一个科学合理的城乡规划应该能够提供良好的居住环境、便捷的交通网络、完善的公共服务设施以及充足的绿地和开放空间。同时,规划还需要考虑城市的经济发展和产业布局,促进经济的可持续增长和就业机会的创造。土地规划及管理作为城乡规划的重要组成部分,对于实现城乡规划的目标具有重要意义,涉及土地资源的合理配置、土地的经济、社会和环境效益的统一。土地资源的有限性使得人们必须精打细算、科学合理地规划和管理土地资源,以确保土地的可持续利用。

2 做好土地规划

做好土地规划是确保土地资源合理利用和城乡规划成功实施的关键。首先,要进行深入的实地调查。通过实地勘察、数据收集和分析全面了解土地资源的数量、质量、分布和利用现状,准确评估土地的潜力和问题,为制定科学合理的土地规划方案提供依据。其次,根据当地的社会、经济、环境等条件,制定科学合理的土地规划方案。综合考

虑多个因素,如人口增长趋势、产业发展需求、生态环境保护等。规划方案应明确土地利用的目标、布局和时序,并提出相应的政策措施和实施策略。同时,应充分听取各方意见,确保规划方案的科学性和可操作性。最后,确保土地规划的有效实施。实施过程需要建立健全的监督机制,加强对土地规划执行的监督,包括制定详细的实施计划,明确责任主体和实施时序,加强对实施过程的监督和评估。此外,还要加强对违法用地行为的惩处,确保土地规划的严肃性和权威性。做好土地规划是实现城乡规划目标和土地资源可持续利用的关键环节。通过深入实地调查、制定科学合理的规划方案并加强实施监督,更好地管理和利用土地资源,促进城乡的协调发展。

3 土地管理与规划现状

3.1 土地资源管理现状

我国土地资源相对丰富,拥有广阔的领土和多样的地形地貌。然而,由于人口众多,人均占地面积相对较少,使得土地资源的利用显得尤为重要。目前,我国土地利用存在一定问题,如结构不太合理、利用效率不高等。一方面,一些地方过度开发土地资源,导致农田破坏、生态退化等问题;另一方面,一些城市过度扩张,占用优质农田,使得农耕地日益减少。这种不合理的土地利用结构导致了土地资源浪费和短缺并存的现象。在一些地区,土地资源的过度开发已经超出了环境的承载能力,引发了土壤侵蚀、水资源短缺等环境问题。同时,一些地方存在土地闲置和低效利用的情况,使得土地资源的效益未得到充分发挥。

3.2 城市规划的管理体系不够完善

目前,部分城市的规划管理体系还存在一些漏洞和不足。首先,规划法规不够完善,无法适应城市化快速发展过程中出现的各种问题。现有法规对于城市规划的编制、审批和实施等方面的规定较为笼统,缺乏具体操作性和约束

力。其次,城市规划的实施缺乏有力的监督。尽管我国设立了相关的监督机构,但在实际运作中,监督力度往往不足,导致一些违法建设和违规行为得不到及时有效的处理。此外,公众参与城市规划的机制还不够健全,城市居民对于城市规划的决策和实施过程缺乏参与权和话语权。

3.3 土地资源规划管理不够科学

首先,规划理念落后。一些地方的土地资源规划仍然停留在传统的思维模式上,缺乏创新性和前瞻性,往往只关注短期的经济利益,而忽视了长期的生态和社会效益。其次,规划方法陈旧。部分地区土地资源的规划仍然采用传统的经验和定性分析方法,缺乏现代科技手段的支持。使得规划方案的科学性和准确性受到质疑,容易导致决策失误和资源浪费。最后,规划实施不力。土地资源规划虽然制定得较为科学,但在一些地方的实施过程中受到各种因素的干扰和制约,导致规划目标无法实现。当前我国土地管理与规划面临着土地资源短缺与浪费并存、城市规划管理体系不完善、土地资源规划管理不科学等多重挑战。为了解决这些问题,需要加强土地资源调查和评价工作,完善城市规划法规和监督机制,提高土地资源规划管理的科学性和可持续性。同时,还需要加强公众的参与和教育宣传,增强全社会的土地资源保护意识,共同推动土地管理与规划的健康发展。

4 土地管理与规划工作的策略

4.1 合理编制管理计划,提升土地管理效果

在土地管理与规划工作中,合理编制管理计划是基础且关键的一步。为了切实提升土地管理效果,需要深入实地考察,深入田野,详细记录,收集准确的土地数据。这些数据包括但不限于土地的质地、利用现状、权属关系等,它们共同构成了土地资源的“身份证”,确保人们能真实、全面地了解土地资源的现状和特点。在收集了这些宝贵数据之后,如何分析和利用较为关键。现代技术如GIS(地理信息系统)则提供了强大支持。GIS技术不仅是一个地图工具,更是一个空间分析、数据可视化和决策支持的“利器”。利用GIS技术可以轻松叠加不同的土地利用图层,从而揭示土地利用的空间关系,发掘其潜在的利用价值。如通过叠加土壤质地图层和降水分布图层,可以初步判断哪些地区更适合种植哪些农作物。这种分析方式为编制管理计划提供了科学、有力的依据。更为重要的是GIS技术还能监测和评估土地管理的实施效果。管理计划是否得当、实施是否有力,这些都可以通过GIS进行中期和后期的效果评估。一旦发现实际效果与预期存在偏差,可以迅速调整管理策略,确保土地资源的持续、高效利用。因此,结合GIS等现代技术合理编制管理计划,不仅提高了土地管理的精确性,更提升了整体的管理效果,为可持续的土地利用打

下了坚实基础。

4.2 完善相关的法律法规

健全的土地法律法规是土地管理和规划工作的基石。针对当前法律法规存在的问题和漏洞,应进一步完善相关的法律体系。首先,要对现有的土地法律法规进行全面梳理和评估,找出需要修订和完善的内容。其次,需要结合国内外的先进经验和实际情况,制定符合现代社会经济发展需求的土地法律法规。同时,要加强法律法规的宣传和执行。加大对土地违法行为的惩处力度,严格追究相关责任人的法律责任。加强执法团队建设,提高执法人员的专业素养和执法水平。通过加强法律法规的执行和监督,确保土地管理和规划工作的顺利进行。

4.3 合理管控土地资源分配

土地资源作为社会经济发展的重要物质基础,其分配涉及多方面的利益和长远的发展。在现代化进程中,如何合理、有效地管控土地资源的分配,既满足当前的经济社会需求,又保障生态环境的可持续发展,是需要面对和思考的重要问题。市场调节作为现代经济发展的重要手段,同样适用于土地资源的分配。通过市场可以实现土地资源的高效、合理配置。价格机制作为市场的核心,能够真实反映土地资源的供需关系和稀缺程度,进而引导企业和个人更加节约、集约地利用土地。但市场调节并非万能,尤其在涉及生态保护等长远利益时,单纯的市场机制可能会失灵。此时,主管部门的引导就显得尤为重要。主管部门作为社会公共利益的守护者,能够在土地资源分配中发挥重要作用。不仅要制定科学合理的土地利用总体规划,还要完善相关法律法规确保土地资源的分配在法制轨道上进行。更为关键的是,主管部门能够防止土地资源被过度集中或浪费,确保每一寸土地都发挥出其应有的价值。经济效益的最大化是土地资源分配的重要目标,但这并不是唯一的目标。因此还要充分考虑生态环境因素,确保土地资源的可持续利用。对于生态脆弱地区和重要生态功能区,更要采取谨慎的态度限制或禁止过度的开发利用,让自然得到恢复和修复。值得注意的是,合理管控土地资源分配并不是孤立的,需要与前述的合理编制管理计划、完善相关法律法规等策略和措施相互配合,形成一个完整、有机的土地管理与规划体系。只有这样,才能真正提升土地管理效果,确保土地资源的合理配置和可持续利用,为构建美好家园奠定坚实的物质基础。总之,土地资源的分配是一个复杂而重要的命题,需要以更高的视野、更宽的胸怀和更科学的方法去对待和处理。通过市场调节与主管部门引导的有机结合,辅以其他相关策略和措施,为未来的可持续发展铺平道路。

4.4 提升土地资源开发利用的科学性

为了实现土地资源开发利用的科学性,需要引入多学科



的知识,特别是生态学和地理学的相关知识。生态学可以提供生物与环境相互作用的科学知识,理解生态系统的结构和功能,从而确保土地开发不损害生态环境。地理学则可以提供空间分布、地域差异、人地关系等方面的研究,为土地利用提供空间视角和决策依据。在土地开发利用中还需要进行生态影响评价,确保每一个开发项目都符合生态保护原则。对于可能造成生态破坏的开发行为应及时制止并追究责任。同时,还要推广生态友好的土地利用模式,如生态农业、生态旅游等,实现多方共赢。

4.5 创新土地管理办法,深入推进低丘缓坡土地综合开发利用

低丘缓坡等特殊地形是土地利用中的难点。为了提高这类土地的利用效率,需要创新土地管理办法。首先,要进行详细的地形地貌调查,了解土地的适宜用途。其次,根据调查结果,制定相应的土地利用策略和管理措施。例如,对于坡度较缓的地区可以采取梯田化改造,提高农田面积和耕作效率;对于坡度较陡的地区可以发展林业、畜牧业等。同时,还要加强低丘缓坡土地的综合开发,挖掘其多重功能。例如,可以结合生态旅游,打造具有地方特色的自然景观;也可以发展特色农产品加工,提高农产品的附加值。

4.6 加强土地整治规划的实施管理

土地整治规划的实施是实现土地管理目标的关键环节。为了确保规划目标的顺利实现,需要加强实施过程的管理。首先,要明确各部门的职责和权限,形成协同推进的工作机制。其次,要加强监督检查,定期对整治项目的进度、质量、资金等进行评估,确保项目按照规划要求推进。最后,还要建立奖惩机制,对整治效果好的项目进行表彰奖励,

对整治不力的项目进行问责处理。

4.7 提高工作人员的整体素质

土地管理和规划工作的专业性很强,要求工作人员具备较高的业务素质和专业水平。为了提高工作者的整体素质,需要重视人才培养和队伍建设。首先,要定期开展业务培训,使工作人员掌握最新的理论知识和实践技能。其次,要加强绩效考核,将工作绩效与奖惩挂钩,激励工作人员积极进取。此外,还要鼓励工作人员参加学术交流和合作研究以拓宽视野,提高创新能力。

5 结束语

科学有效的土地管理与规划对于保障社会经济的健康发展和环境的可持续利用至关重要,因此,需要完善相关的法律法规,以确保土地利用和管理遵循明确的指导原则。同时,创新管理方法和提升管理人员的专业素质也是必不可少的内容,有助于提高土地资源的管理效率和利用效果。通过这些措施,不仅可以优化当前的土地利用情况,还可以为土地资源的可持续利用打下坚实基础。

参考文献:

- [1]崔子琴.国土空间规划背景下农村土地规划策略研究[J].智慧农业导刊,2023,3(04):13-16.
- [2]齐子瑞.浅谈土地整理工程中的质量管理策略[J].山东水利,2023(01):48-50.
- [3]沈珏.城乡规划建设与土地管理策略探讨[J].工程技术研究,2022,7(13):238-240.

作者简介:

陈学鹏(1976—),男,汉族,山东青岛人,本科,工程师,研究方向:土地管理。