

# 土地开发整理项目管理及其经营模式

于 健

寿光市不动产登记中心 山东寿光 262700

**摘要:**土地开发整理项目往往不仅关系到土地的使用,土地的合理化使用还关系到环境治理,人文社科,经济以及行政管理等等。土地是任何一个种族赖以生存的重要资源,合理地使用土地更是至关重要,土地关心的不仅仅是农民生活,更是国民经济的命脉。当今技术手段以及商业化的不断深入,土地的开发整理以及其经营模式让人不得不重视。但是当今土地利用存在着一定的不合理之处,在保障“禾下乘凉梦”已成为现实的今天,如何让土地利用更加规范和效益巨大化成为每一个学者以及科研家都在研究的课题。本文旨在通过探讨土地开发整理的现状以及根据未来经济发展的趋势和国家的相关法规政策,对该如何更好地充分开发利用土地和其经营模式作出一定的建设性意见。

**关键词:**土地开发;项目管理;土地经营

## 前言:

早在1999年,国家就出台相关《土地管理法》,以及国土资源部也在2003年发布《全国土地开发整理规划(2001—2010)》。国家对土地开发项目一直处于非常重视的态度与立场,在当今商业发达以及科技不断进步的今天,土地的合理使用更是尤为重要。农民该如何更好地耕种,剩余土地该如何更好的充分开垦,城市规划与土地利用,环境保护如何更好的充分相互融合等等。都在土地开发整理项目整治范围内。商业用地的管理以及经营模式更是土地开发整理项目之中不可或缺的整治项目。

## 一、土地开发整理项目管理

### 1.土地开发整理的认知

土地开发整理是指在一定的土地利用范围内,根据国家相关政策法规,土地利用的总大纲的大前提下,下级到省、市、区对土地的规划办法,根据一个城市的发展现状,农村以及城市人口发展状况,经济发展规划,作出相应的土地合理利用政策。通过土质检测,土壤成分分析等技术手段的支持下,确定一定范围内土地的可开垦性或可利用性的前提下,通过采取行政、经济、法律和工程技术等手段,对土地利用状况进行调查、改造、综合整治、提高土地集约利用率和产出率。最终达到土地的合理利用,提高城镇村人民的经济状况,增加人民生活幸福度,建设美好幸福家园的目的。土地开发整理项目是一项长期而复杂的社会性质的系统工作,土地开发整理项目的具体内容随着国家经济、社会的发展而不断变化。

### 2.当前土地开发整理的现状

当前土地开发大致有农户个人征收,集体组织开发,

土地入股联合开发以及公司承保商业用途等。

农户个人征收的大多数用途用来开设农场,大规模种植瓜果农蔬等农业产品或者用来做畜牧养殖,进行一定规模的牛、羊、猪,鸡、鸭等牲畜圈养。也有进行二者相结合形成闭合的生态养殖场。农村土地的可利用性大大降低,土地的土壤检测,土质分析等等科学手段并没有实施其中。这就导致农户个人承包土地的弊端往往大于利端。虽,农户个体的经济实力增加,周边生活的便利性也有一定程度上的提升,但是对于环境的污染,土地的污染以及土地的不合理充分利用有极大的弊端。例如:在脱贫攻坚的前几年,部分商户向政府申请进行承包土地,搞猪禽类动物的蓄养。但是对于大规模的养殖业,其经验可以说为零,动物的粪便无处排放,瘟疫类疾病不懂得预防等等,不仅没有达到脱贫的目的,反而对土地和环境造成不可逆的伤害。土地入股或者商业用地在更多的程度上是带动了经济的发展以及资本的成长,对于土地的是否合理化利用的方面考虑的程度不算是特别大。

### 3.要加强土地开发整理的规范化管理

土地开发整理项目需进一步完善相关管理制度,规范和加强项目管理,全面实行项目招投标制,项目施工严格执行项目合同制、监理制。形成土地开发整理按土地整治规划确定项目,按项目进行管理,按规划设计组织施工,按工程进度拨付工程款,按绩效考核进行验收项目管理规范体系。一是要抓好土地开发整理立项管理,根据土地整治规划所确定的目标,补充完善土地整理项目库,为以后项目立项提供科学依据;二是抓好土地开发整理项目施工中监督检查与项目验收工作,重点检查

项目实施进度, 施工质量标准及财务资金支出、到位等情况, 把土地开发整理项目验收结果在土地利用现状变更调查相结合, 将验收结果与下一年度项目安排、土地利用计划等挂起钩来, 防止项目弄虚作假; 三是要做好开发整理土地的权属管理。土地开发整理项目实施前, 要严格界定镇、村土地权属, 涉及权属调整的, 相关科室要及时进行确权调整, 搞好土地变更调查登记。

#### 4. 土地开发整理项目建议

现阶段, 对于土地合理的开发利用须借助科学技术的手段予以辅助。在一定范围内的土地质量, 该土地所在的环境, 人口, 人口经济能力等等都需要借助科学技术的力量, 统计学等其他学科予以辅助。对于在农村地区, 一块土地该如何合理地利用, 不免要分析其土壤成分, 土壤的盐碱度以及风化程度, 所处的气候环境等等。同时, 对于个体农户承包责任制一定要予以科学的帮助, 最好是有相关经验的从业人员最好, 一免对环境和土地造成损害极大的伤害。对于商业用地的选择一定要根据城市规划, 经济发展的具体状况选择最合适的地点, 同时关于商业用地的责任人的选择也极为重要, 不可盲目为了金钱而舍弃道义以及民族精神。商业用地的责任人一定要有极强的风险意识以及有能力承担一定的风险。总而言之, 不管是哪种土地の利用, 对于土地的开发整理项目一定要具有大局观意识, 从大局出发, 不能为了发展经济而忽略土地本身具有的极强的利用价值。合理地利用科学手段进行地质勘测, 对土地的开发整理做出最好的利用。

#### 二、土地开发项目经营模式的建设性意见

当前社会的土地开发经营模式在某些地方还存在一些不合理性, 农村个体户的承包经营模式完全在于个人, 常常存在一些建设性的低级错误, 往往国家予以一定的补助扶贫政策之后, 便不再插手。对于个体的土地利用, 村, 镇要予以一定的长期的观察, 不断的考察和给予建

设性的建议。对个体的帮助要给予不仅仅是经济上的支持, 同时也要给予理论和实践上的支持。个体户农的经营模式不仅要保证农户个体的实力和经济能力, 同时要保证其买家的存在, 不能让货源在其对应性的季节而产生供需不对应的关系, 从而会导致相应的物价上涨等影响老百姓生活的状况发生。而相对于组织性的土地利用, 国家要给予相对性的大力支持, 在有必要的情况下, 专业的相关人士要下到乡下去帮助组织进行实地性的实践和帮助。组织性的土地整理利用, 政府方面就要给予更多的关注, 在保证技术手段和物资供应的同时, 还要保证形成一定的良性循环。例如: “巨大关羽雕像”的违章建设, “日式风情街”的建设。商业用地的规划必须充分尊重法律与人民, 根据一个城市的规划建设来构建有效的商业用地。尽量使土地的经济效益对于一个城市的发展而言最大化。

#### 三、结语

总而言之, 土地开发整理项目管理以及其经营策略, 在现当代发展迅速的时代下。有些规划性建设还没有做出具体的指示, 部分土地利用也存在不合理之处。对于土地的合理化充分利用, 必须结合当代实际情况出发, 根据城市发展具体规划, 作出有效且实际性的行动。土地的合理化整合利用, 其益处不仅仅是对于农民, 商人, 或者任何一个集体, 而是有益于我们每一个人。不管是从经济, 政治, 环境任何一个角度来说, 土地开发整合项目的合理化经营与利用其益处关乎我们每一个人。

#### 参考文献:

- [1] 王一鸣. 土地开发整理项目的相关管理措施探讨[J]. 统计与管理, 2014, (04): 130-131.
- [2] 何历. 土地开发整理项目管理分析[J]. 中国城市经济, 2011, (05): 51+53.
- [3] 王艳丽. 试论土地开发整理项目管理及其经营模式[J]. 农民致富之友, 2018, (09): 224.