

土地规划管理与城乡规划实施的关系

何保衡

云南省蒙自市城乡规划管理处 云南 蒙自 661199

【摘要】：时代的变迁以及社会的进步，促使了经济的快速发展，而城市化建设的速度也随之加快，人们的生活水平也在不断提升，但是，从另一方面来看，城市与农村之间的贫富差距也在逐渐加大。国民经济发展作为现阶段我国各方面发展方向以及管理体制改革的直接影响因素，在土地资源稀缺、与国家经济发展需求相矛盾的大环境之下，国家土地统筹规划为城乡规划与建设带来了巨大的压力。以上情况可以得知，土地规划管理与城乡规划实施对于社会经济而言至关重要。本文针对城乡规划建设中的土地问题，对土地规划管理与城乡规划实施之间的关系进行分析，并提出了几点对应建议，供相关人士参考。

【关键词】：土地规划管理；城市规划实施；关系分析

引言：

作为我国城市化建设的重点工作，城乡规划与土地管理问题始终被相关部门所关注。城乡规划的最终目的，是将城市和乡村的发展进行协调统一，相关部门对此进行了全局性、综合性的规划，促使城市与乡村之间的贫富差距能够得到缩小，让城市与乡村能够得到稳步的发展，从而对城乡居民的生活质量进行提升。此外，土地规划与管理工作对于城乡规划建设来说至关重要，相关部门应该针对土地规划管理与城乡规划之间的双赢发展问题，找到切实有效的办法，并加紧落实。

1.土地规划管理和城乡规划实施的关系分析

1.1 土地规范管理推动着城乡规划的发展

为了保证城乡规划工作的顺利开展，首先需要使土地利用效率以及规划工作的质量有所保障。增减挂钩的范式对于建设用地规划过程中的城乡结构升级及优化工作有促进作用，与此同时，促使了城市经济与农村经济的共同发展。增减挂钩在引导城乡规划的基础上，保障了各项管理工作能够严格按照国家的要求和标准顺利开展。采取多样化手段，对农村发展结构实施改变，促使其结构进一步得到更新。如此，既能够使土地利用效率得到提升，又可以促进城市化建设的深入推进。在城市建设的实际操作中，由于市场变化等多方面因素的影响，时常需要征用农地。对于农地征用的各项事宜，相关部门需要根据实际情况强化监管督查工作，合理调整相关工作内容，遵循城乡规划和管理规定，将土地资源进行合理分配。

1.2 土地规划管理和城乡规划实施的关系

在城乡建设工作的开展过程中，土地规划和管理作为城乡规划的关键性工作内容，直接影响到城乡规划质量和

效果。只有切实做好土地规划和管理的工作，才能确保城乡规划工作的工作质量。因此，相关部门应该在实际的城乡规划工作开展过程中理顺土地规划与城市建设的关系，保证土地规划工作与城乡建设工作的合理性，切实提升工作效率和质量。此外，在城乡规划工作实施之前，要根据市场需求情况做好分析，探究出影响城市建设的多方面因素，并进行针对性的应对，从而保障城乡建设工作的快速推进，继而提升我国的经济发展水平。

2.当前我国城乡规划建设与土地管理方面存在的一些问题

2.1 城乡规划建设与土地管理衔接不密切

在多样化市场经济发展环境的影响下，城乡规划与国民经济的发展进程有些动荡。在土地利用、土地管理以及生态环境保护等因素之间，存在难以协调的矛盾点，而每一项因素之间也缺乏衔接的紧密性，从而影响到城市整体的规划与土地管理水平的提升，并为城乡经济发展建设增添了阻碍。

2.2 不同地区的土地使用标准差异较大

根据社会实践的相关调查，我国部分城乡建设规划的形式过于单一化。工作人员和设计人员在工作开展时，经常会将土地管理工作忽略掉，对于城乡建设与规划中的全局意识较为缺失，无法展现自身的特点和形式。我国不同地区的土地使用标准各有差异。早在几年前，我国的农村土地使用率就已经达到了45%，但是仍然有少许城市的土地使用率不达标。其矛盾点主要在于中小城市的土地规划与校舍以及居住区之间。国家在进行统一土地开发时，对此问题进行了多次宏观决策调整。可是，就现阶段的整体形势来看，我国目前来说依然存在因不同地区土地利用差异而导致的问题。有些地区目光较为局限，过于追求短期利益，而错过了土地资源

的未来发展可收获的经济效益,致使土地资源分配不合理、阻滞了未来城市的发展。

2.3 土地资源较为紧张

随着社会经济的不断发展,我国的土地资源日趋不足,导致了农业耕地资源的衰退,大量的土地资源没能获得充分的开发。如今,社会经济的发展更加加快脚步,物价水平也在随之提升,大量农民放弃了乡村的土地使用权,转向城市开展经济活动,导致城乡规划的发展并不和谐。

2.4 城乡规划建设与土地管理不到位

一些地区的城乡规划建设结构不够科学合理,在土地管理制度和流程方面存在问题。很多地区忽略自身实际建设情况,全盘复制其他地区的建设格局,在建设模式上与本地契合度不高,对于重要的城市功能分区划分不合理,从而对人们的工作生活造成影响,致使城乡地区的发展受到阻滞。

3. 土地规划管理与城乡规划协调发展的措施

3.1 完善城乡规划体系

土地规划的本质意义是以整合土地资源的方式,对土地资源的实际价值进行合理地开发和利用,防止造成土地资源的浪费。在开展土地规划工作时,需要结合城乡土地现状,科学合理地制定管理制度,同时,要依靠法律手段,对土地利用的规范化程度进行提升。另一方面,相关部门需要对城乡规划体系进行优化,以城市自身的发展需求作为依据,编制实施计划,并切实落实可行性较高的编制计划,将城市规划工作融入土地规范管理中,从而促使社会经济的良性发展和土地利用效率的提高。

3.2 遵循因地制宜原则

因地制宜原则作为一项基本原则,在开展土地规划管理与城乡规划实施工作时,需要始终遵循。对于城市本身来说,具有针对性的规划政策能够为城市规划建设水平奠定好基础。通常来说,土地征用工作将会对多方利益有所涉及,为了减少各方利益之间的矛盾,需要将市场的调节功能充分发挥出来,引导农民改变当前行业,并促使土地征用管理工作更加规范化。另一方面,对于被征用土地的性质、质量以及规模方面,相关部门应该综合考虑,并制定相应的、具有合理性的补偿方案,在确保农民的利益的基础上,保障土地资源的使用质量和效率。对于建筑用地,相关部门要注意保护耕地原则,强化监管力度,确保土地资源的合理规划和利用。

3.3 做好土地储备工作

在城市化进程不断加快的大环境之中,城市建筑用地面积日益增加,但是由于相关部门在规划工作的落实上尚且存在问题,致使城市土地的储备量紧张,为城市后期的发展带来阻碍。因此,做好土地资源的储备工作,是土地规划与城乡发展工作顺利进行的大前提。

结论

从城市规划建设方面来看,土地规划管理与城市规划之间有着密不可分的关联性。要想实现城乡建设水平快速提升,需要在城乡建设过程中,将土地资源进行合理规划与分配。此外,我们要加强集体建设,协调城乡发展步调,尽可能缩小城乡之间的贫富差距,提升城乡一体化进程速度,完善城乡规划体系,坚持因地制宜的规划原则,做好土地储备工作,为提高城乡规划和土地管理水平打下良好的基础。

参考文献:

- [1] 王浩.土地规划管理与城乡规划实施的关系探讨[J].智库时代, 2019(36): 20-21.
- [2] 洪小玲, 王艳.土地规划管理与城乡规划实施的关系探讨[J].住宅与房地产,2019(16): 248.
- [3] 庞正崎, 陈姿先. 土地规划管理与城乡规划实施的关系分析 [J]. 现代国企研究 ,2018(22):183.
- [4] 王启珍. 城乡规划建设与土地管理初探[J]. 建材与装饰 ,2019(25):123-124.