

新形势下土地资源管理现存问题及解决措施

安利萍

湖北洪湖市土地储备中心

DOI:10.12238/gmsm.v7i9.1962

[摘要] 经济快速发展和城市化进程加快带来了前所未有的土地资源管理挑战,人口增长、工业化进程加快等因素导致对建设用地的需求持续增加,耕地保护与生态环境建设之间的矛盾日益凸显。当前,加强土地资源的有效管理不仅可以提高土地使用效益,还能进一步推动新型城镇化和生态文明建设,助力实现中华民族伟大复兴中国梦。本文旨在探讨新形势下我国土地资源管理中存在的主要问题,并提出相应的解决措施,以期为中国未来的可持续发展提供参考。

[关键词] 土地资源管理; 土地利用效率; 土地非农化; 土地流转市场

中图分类号: D912.3B 文献标识码: A

Existing problems and solutions in land resource management under the new situation

Liping An

Hubei honghu city Land Reserve Center

[Abstract] Rapid economic development and accelerated urbanization have brought unprecedented challenges to land resource management. Factors such as population growth and accelerated industrialization have led to a continuous increase in demand for construction land, and the contradiction between farmland protection and ecological environment construction has become increasingly prominent. Currently, strengthening effective management of land resources can not only improve land use efficiency, but also further promote the construction of new urbanization and ecological civilization, and help realize the great rejuvenation of the Chinese nation and the Chinese Dream. This article aims to explore the main problems in land resource management in China under the current situation and propose corresponding solutions, in order to provide reference for China's future sustainable development.

[Key words] land resource management; Land use efficiency; Non agriculturalization of land; Land transfer market

引言

随着中国经济社会的快速发展和城市化进程的不断推进,土地资源的管理和利用方式面临着前所未有的挑战,由于历史原因及政策调整滞后等原因,部分地区存在土地资源分配不合理、利用效率低下等问题,因此在新的形势下探讨如何优化土地资源管理对于促进经济社会可持续发展具有重要意义。结合相关数据分析不难发现,在推进城镇化进程的过程中,土地资源的使用效益不够理想,有超过一半的城市土地面积主要用于工业用地,整体的土地利用管理工作出现了许多的困难及障碍^[1]。

1 土地资源管理概述

土地资源管理是指国家或地方政府通过一系列政策、法规和技术手段,对土地资源进行规划、配置、利用和保护的过程,它旨在确保土地资源的合理使用以满足社会经济发展和保障生态环境的健康稳定,该管理包括了土地使用权的确立、土

地用途的规划、土地市场的监管以及土地质量的维护等多个方面^[2]。土地是经济社会发展和农业生产的基础,也是工业、商业、居住等各类建设用地的来源,所以说合理的土地资源分配对于促进经济增长和社会进步至关重要,而有效的土地管理有助于防止土壤退化、水土流失等问题,同时支持生物多样性保护,这对提升整体生态环境质量有着非常重要的意义。我们从历史可以看出,公正的土地分配制度可以减少因土地问题引发的社会矛盾,而透明的土地市场则能够保证交易双方权益,同时也避免了不正当竞争。

我国拥有广阔的土地面积位居世界第三,总面积约960万平方公里,然而由于庞大的人口基数使得人均耕地面积仅为世界平均水平的三分之一左右,所以人多地少是我国的基本国情。根据统计可知全国耕地面积约1.3亿公顷,仅占国土总面积的13.5%,其中优质耕地主要集中在东部沿海及中部平原地区,西

部干旱半干旱地区的耕地较少且质量较差,而且近年随着城市化进程加快及不当的土地开发活动增多,土地退化问题日益突出严重影响着农业生产和生态安全,这主要包括水土流失、盐碱化、沙漠化等多种形式。虽然随着农村土地制度改革的推进,农民承包地的经营权流转逐渐活跃起来,然而由于缺乏统一规范的交易平台及相关法律法规的支持,未来如何在确保粮食安全的同时实现经济发展与环境保护之间的平衡,将是有关研究人员重点关注的问题。

2 当前形势下面临的主要问题

2.1 土地利用效率不高

在我国农业土地资源管理中,最大的问题就是耕地质量不佳^[3]。中国土地可耕地面积有限,大量优质农用地随着城市化进程被转化为建设用地,而且部分地区还存在着土地闲置、低效使用的情况,还有部分地区的土地规划缺乏长远考虑,导致一些区域过度开发而另一些区域则资源闲置的现象。过去,有些地方在土地使用权转让和建设项目审批过程中存在监管不足的问题,这就使得一些不符合规划要求或经济效益低下的项目得以实施,一些偏远地区的农业现代化水平相对较低以及农业科技的应用不足严重影响了农业生产效率。河北省唐山市南部濒临渤海湾的曹妃甸区是国家级经济技术开发区,也是京津冀协同发展的重要组成部分,该区域拥有丰富的土地资源,但由于多种原因其土地利用效率并不高。曹妃甸区在发展初期为了吸引投资和推动经济发展,大规模征用了大量土地用于工业园区建设,然而由于招商引资效果不佳,部分园区内的土地长期处于闲置状态,某些工业用地周边配套服务设施不足也影响了企业的入驻意愿。我们在回顾土地使用权转让和建设项目审批的过程就会发现相关工作一定程度的监管缺失,比如有些项目虽然通过了审批,但在实际建设中并未严格按照规划执行,甚至出现了违规建设的情况,还有相当一部分农用地由于地理位置偏远以及农业科技推广力度不够,导致当地农业生产方式机械化程度不高,农作物产量和质量难以提升。

2.2 农用地向建设用地转变过快(即土地非农化)

地方政府为了满足经济快速增长的需求,倾向于将更多的土地用于建设以吸引投资和促进地方经济发展,这就使得大量的农用地被征用为工业区、住宅区和其他非农用途的土地,虽然国家层面有严格的耕地保护政策,但实际一些地方仍存在打擦边球、变通执行甚至违规操作的现象^[4]。有的管理层过于注重局部利益和短期利益,没有站在可持续发展的角度进行分析及调整。浙江省东南部温州市瓯海区是温州大都市区的重要组成部分,该区域地理因为位置优越吸引了大量企业和人口流入,但随着农用地向建设用地转变过快,瓯海区面临着严峻的土地非农化问题。自2000年以来,瓯海区的耕地面积显著减少,大量优质农田被征用为工业区、住宅区和商业设施,根据统计数据得到瓯海区的耕地面积在过去的二十年间减少了约30%,河流湿地被填埋以及农田生态系统被破坏导致了当地自然生态系统令人触目惊心。社会学家也同样指出农用地转为建设用地会使部分农

民失去了赖以生存的土地,导致这些农民缺乏就业机会以及生活困境,从而引发了社会不稳定因素。

3 解决措施的探讨

3.1 加强城乡土地资源统一规划与实施

土地资源管理工作的实践性要求相对偏高,其中集约化管理意识的树立最为关键^[5]。土地资源的利用转型,可切实保障土地资源合理应用效果,最终实现土地资源开发目标。我国的国家发展战略通常包括经济结构调整、区域协调发展、生态文明建设等,这些战略为土地利用提供了宏观指导,而每个地区都有其独特的自然条件、经济社会状况和文化特色,在做土地利用规划时也要考虑到这些因素,根据土地的不同用途(如农用地、建设用地、生态用地等)进行分类管理,确保每种类型的土地都能得到最合理的使用。过去的一桩桩事件告诉我们划定生态保护红线、永久基本农田等重要区域以及强化对这些区域的保护措施,才能保障国家粮食安全和生态安全。新形势下土地资源管理需要整合专项规划,比如城市规划涉及城市的发展方向、功能分区、基础设施建设等内容;土地利用规划规定了土地的用途、开发强度以及保护要求;环境保护规划关注环境质量改善、污染控制和生态保护,通过“多规合一”确保不同规划之间的目标和政策相互支持,在多个规划中共享数据和信息提高工作效率,从全局出发考虑问题从而避免片面追求某一领域的发展而忽视整体平衡。

3.2 推动科技创新促进土地资源高效利用

3.2.1 推广现代农业技术

推广现代农业技术就是要加强农业生物技术、作物育种、土壤改良等方面的基础研究,同时加快将研究成果转化为实际生产力的应用研究,比如滴灌、喷灌等技术能够显著提高水资源利用率,节水灌溉项目特别是在干旱或半干旱地区对于保障农业生产尤为重要。精准农业技术包括GPS定位系统、遥感技术和自动化设备可以实现对农田环境(如土壤湿度、养分含量)的实时监测,从而进行精确施肥、灌溉和病虫害防治,降低生产成本的同时提高作物产量和质量。推广使用现代化农业机械,发展温室大棚等设施农业延长作物生长周期减轻劳动强度,提高复种指数以及作业效率。农业废弃物要实现资源化利用,将农作物秸秆直接还田作为有机肥料不仅可以改善土壤结构,还能减少化肥使用量同时降低环境污染;利用厌氧消化技术将畜禽粪便转化为沼气和有机肥可以解决养殖业污染问题,又提供了清洁能源和优质肥料;倡导“种养结合”的生态农业模式形成良性的生态系统循环,采用物理、生物等非化学手段控制病虫害如稻鱼共生、林下经济等。

3.2.2 推进智慧城市建设

推进智慧城市建设可以利用智能交通系统收集和分析交通数据优化信号灯配时、规划最优路线缓解城市交通拥堵现象;基于物联网技术的智能电网管理和分配电力资源,减少能耗,提高供电可靠性;建立综合性的智慧城市管理平台集成各类城市服务功能以提升城市管理和服务水平;合理规划居住区、商业区

和工业区的位置关系,缩短居民通勤距离,降低出行需求;鼓励在同一区域内设置多种功能的土地用途以满足不同时间段的需求,减少空置率;在建筑物屋顶或墙面种植植物可以美化城市环境以及调节微气候,增加绿地面积;充分利用地下空间建设停车场、仓储设施等节约地面空间资源,从而助力实现经济社会高质量发展目标。

3.3 完善土地交易机制保障公平公正

引入独立的第三方评估机构对土地价值进行客观评估,避免因双方信息不对称而导致的价格失真;要有机构为农民提供法律咨询和服务,帮助他们在遇到纠纷时能够及时有效地维护自己的合法权益;鼓励媒体和社会各界对土地流转过程进行监督,因为良好的舆论环境可以促使各方遵守规则。具有较高经济价值的商业用地应该采用公开招标、拍卖等方式吸引更多的潜在买家参与竞争,从而发现土地的真实市场价值,当然这么做同样适用于工业用地的出让,特别是那些位于交通便利、基础设施完善的地区更应该通过市场竞争来确定最终用户;加强对土地市场的监管是为了防止任何企业或个人通过非法手段控制大量土地资源,造成市场垄断;确保所有符合条件的企业和个人都有平等的机会参与竞标,不得设置不合理门槛限制竞争者的进入,确保土地交易的公平性和合理性。

4 总结

“党的十八大”以来,我国的经济发展步入稳增长、调结构

的新常态,从原先的追求快速增长进入平稳发展,注重环保和生态环境构建,强调可持续发展。土地管理人员可通过科学制定土地管理规划机制、提高对土地流转监督的重视程度、多渠道宣传土地资源教育、践行土地节约集约理念等可行性措施办法,多方位强化当地土地资源管理工作完成质量。确保我国耕地、宅基地、林地等土地资源可得到合法出性正当利用,侧面助推我国综合国力稳步提升。

[参考文献]

- [1]马丽,孙亚楠,高培源,等.自然资源统一确权登记中的问题与应对措施[J].山西焦煤科技,2024,48(7):15-1637.
- [2]宁昌文.城乡规划与建设管理中存在的问题及对策探讨[J].中国科技期刊数据库 工业 A,2024(7):0120-0123.
- [3]王喆.新形势下国有企业业财融合中的现存问题及对策探讨[J].中国经贸,2024(18):72-74.
- [4]魏言.农村土地资源管理与土地利用问题的分析助力可再生能源发展[J].能源新观察,2024(3):55-57.
- [5]刘新艳.新形势下土地利用与耕地保护措施思考[J].经济与社会发展研究,2024(4):31-33.

作者简介:

安利萍(1980--),女,汉族,洪湖人,大学本科,初级,研究方向:土地利用与规划。