

土地利用规划与节约集约用地

秦鹏

陕西省神木市国土资源局

DOI:10.32629/gmsm.v1i4.56

[摘要] 本文主要分析了节约集约用地的思路与作用,并结合实例分析了当前存在的主要问题,然后提出有效的解决措施,以供参考。

[关键词] 土地利用计划; 节约集约用地; 措施

如今,土地资源供需矛盾尤为突出,节约集约用地也成为了推动土地资源可持续发展的重要途径,同时其也成为了城市化和现代化发展的必然要求,并为推动我国经济的进步贡献了重要的力量。

1 土地规划中节约集约用地的应用思路

1.1 指导思想

节约集约用地是现阶段土地改革当中提倡的新思想和新理念,在发展中应始终贯彻科学发展观,从而实现统筹发展,做好耕地保护、基础农田保护和农户利益保护,同时还要为我国社会和经济的发展提供充足的建设用地,而若要实现这一目的,就必须要从节约集约用地入手,协调人口、经济和城市发展等多个要素。

1.2 土地规划与利用流程

我国现阶段的土地发展规划编制工作不断完善,但是依然需要加大对土地节约和集约的力度,在以往的土地利用规划中尽管也提出了节约用地和集约用地的思想,但其深度程度依然有待挖掘,工作落实不够具体,节约用地和集约用地的理念过于形式化,不能充分发挥其作用与价值,在新一轮的土地利用规划编制工作中,应将土地节约和集约利用作为重点内容,结合实际对该理念加以科学调整,并科学分析与评价土地节约和集约用地,从而制定更为科学合理的规划方案。

2 节约集约用地的作用

2.1 促进耕地保护

节约集约用地能够使土地管理部门充分掌握当地土地利用中的不足,从而制定科学的对策。城市建设与耕地保护之间的关系十分复杂。城市建设需要占用部分耕地,耕地对人的发展有着十分重要的作用,且其也是推动城市化发展的关键要素。政府要结合本地实际制定多项鼓励政策,制定更加完备的法律法规,为土地管理的制度化与法制化建设创造条件。再者,充分利用财政和金融等要素促进收益分配关系调整,做好收益管理工作,以此掌握城市不同功能区土地利用以及布局的强度,让土地管理部门结合实际调整城市发展规划,以提高土地利用的合理性,全面发挥土地的利用价值。

2.2 推动经济发展,提高土地再生资源的潜力

现如今,经济发展速度不断加快,土地价值也在不断提升。在经济发展中,应加强规划的科学与全面性,避免重复

建设。具体措施为:

(1) 科学布局,健全农村土地产权制度,变革土地征收制度,从而积极发展土地资源,全面挖掘土地资源的潜力,推动土地配置的发展,最终创建更为完善的土地利用与运作机制。

(2) 节约集约用地需要整个社会的共同参与,在这一过程中应积极推动基础设施用地有偿使用机制的建设,在土地优化配置中,要将土地功能配置与生态环境建设有机结合。

(3) 根据政府宏观调控与市场调节的双向作用,明确政府各部门的职责,同时在这一过程中建立完善的部门协调及联动机制,形成通力配合,以此规避不利因素的负面影响,推动土地市场的建设与发展,提高土地资源的市场竞争力。

2.3 降低城市建设的成本投入

土地节约利用可有效降低土地投入,从而优化城市用地及人口分布。对此,相关人员需建立完善的责任制,并不断增强耕地保护首要责任人的责任意识。在当前的经济发展中,人们十分重视城市用地面积的控制工作,土地资源节约集约要求充分利用现有土地资源,且采取有效措施最大限度地减少土地消耗,继而促进土地资源与资本和劳动力的优化配置。在城市建设中,注意采取集中布局的方式,以实现土地的集中利用,降低城市基础设施建设的成本投入,最终有效提升城市建设的综合效益。

3 土地资源利用中的问题

某县位于关中平原与陕北高原的过渡地带,其中覆盖了河流阶地、黄土台塬、山前洪积扇、低山丘陵沟壑等地貌,土地总面积为1341平方千米,其中建设用地和基本农田的面积占到了县总土地面积的7成以上。

3.1 土地统计和设计不合理

土地应用缺乏协调性,因此造成了较为明显的土地浪费问题。土地需要承载人口、基础设施和产业发展等要素,所以在土地利用规划中务必考虑多种因素的影响。当前该县在土地统计和设计上存在着明显的不足。例如在规划中,国土规划和经济发展规划等环节衔接不够流畅,规划的整体性较弱,甚至不同规划内容间存在着明显的矛盾,用地比例不合理,严重影响了土地资源利用的质量和效率。

3.2 土地利用空间结构缺乏合理性

当前,该县中心区的土地类型缺乏多样性,城镇发展不

协调,没有形成完善的城镇体系。因此在城镇化发展的过程中,城镇建成区土地资源利用的合理性较低。另外,农村自发建设现象屡见不鲜,违章建设十分普遍,居民建设侵占了重要的交通干线,最后出现了空心村和耕地侵占问题。

3.3 土地综合管理能力较弱

现阶段,管理手段依旧需要改善,该县在土地节约集约利用标准的定制上和土地资源调查及土地资源动态监管等多个方面均存在力度不足的问题,产业项目建设到运营需要较长的时间,而且会受到多种因素的影响,以粘度为基准确定用地规划指标不合理,使得计划与实际出现了较为明显的脱节问题。不仅如此,该县在发展中还面临着严重的资源枯竭问题,土地规划的成本也有所提升,因此加大了落实和贯彻的难度。

3.4 产业项目用地矛盾明显

当前,该县处于快速发展时期,产业发展的过程中用地需求也显著增加,在发展中出现了土地供应无法满足项目建设需求的问题,很多土地资源均应用于市级重点项目的建设,而县项目用地通常只能由试点及专项计划指标来控制,进而出现了土地资源不足的问题。

4 土地资源节约集约利用的有效措施

4.1 创建节约型空间结构

依据城市空间结构的基本规律,结合城市土地利用的现状此外充分融合区位交通条件、商业、工业以及住宅等多个空间格局来开展土地利用规划。将工业园区作为核心,从而推动产业园区集聚。并重视综合性功能和空间的规划设计,充分借鉴苏州工业园区的布局形式,进而扩大产业集聚效应,增大土地的承载力。

4.2 变革土地利用模式

首先,土地利用总体规划采用2年评估调整,5年滚动修编的原则,一方面要提高土地质量,另一方面还要科学规划城乡用地的整体结构。其次要与省市协调土地利用问题,创建5年用地规划制度,以土地利用整体规划和经济发展规划为基础,编制土地利用五年规划,且规划的内容和目标需与省市的土地规划目标实现无缝衔接。最后要制定差异化土地管理政策,结合固定资产地均投资的强度和产出,科学控制和管理项目和企业的用地指标。

4.3 推进土地节约集约利用的市场化发展

采取有效措施推动土地资源市场化配置,同时在这一过程中还要积极尝试不同的用地方式,从而保证土地资源的高效应用,推动经营性基础设施用地的有偿使用,除了军事和

社会保障性住房之外,还需从多个角度入手,进而积极推动土地的全面有偿使用,完善经营性土地招标、拍卖和挂牌出让等多项制度,确保土地出让符合规范的要求,且积极推进跨行政区合作和跨区域城乡建设用地的增减试点工作。

4.4 增加土地存量,重视节约土地资源

相关人员需全面结合国家的产业发展基本政策,明确不同产业发展的基本定位,与此同时还应根据不同行业的特点来确定其投资的规模、技术水平以及环保标准等的基本要求,这样才能更好地实现土地节约和集约利用。此外,在这一过程中应积极搭建公共服务平台,平台上需具备较为完善的服务功能。不仅如此,还需采取多项鼓励政策推动多层标准产房以及立体化生产线,以此全面改善土地闲置管理的综合水平,并普及不同的建设用地节地技术和模式,推动项目建设节约用地工作的发展。

4.5 挖掘土地增量,促进土地资源的高效开发

在土地利用规划中,注意高度重视保障性住房工程的建设工作,从而有效节约集体建设用地。此外,要采取有效措施对采石场和煤炭市场开展土地复垦治理,加大整地力度,同时还要切实做好土地监管工作,合理利用闲置土地,对2年以上未开发和利用的土地应强制回收,且采取有效措施处理擅自改变土地用途的问题。

4.6 对土地利用进行全程监管

(1) 积极调查土地发展的现状,有效开展土地管理工作。
(2) 完善建设用地审批、供应、利用和管理的监管机制,在工作中加大建设用地审批的监管力度。

(3) 制定完善的闲置土地回收标准及程序,提出有效的土地闲置预防政策,积极落实节约集约用地定期考核制度。

5 结束语

综合所述,土地利用规划是一项复杂性和综合性较强的工作内容,当前我国土地资源十分紧张,因此土地资源的可持续发展也成为了人们广泛关注的焦点。在土地利用规划中,节约与集约用地理念逐渐得到了人们的重视,其为我国土地资源规划工作指明了方向,最终全面推动我国经济的快速发展。

[参考文献]

- [1] 吴志勇. 基于节约集约用地理念的土地利用规划浅析[J]. 南方农业, 2016, 10(15): 232+234.
[2] 刘莉. 浅析节约集约用地理念在土地利用规划中的应用[J]. 新农村: 黑龙江, 2016, (22): 111.
[3] 原军. 土地资源管理中节约集约用地的开展[J]. 科学与财富, 2018, (10): 190.