

浅谈农村土地规划与管理中的问题及措施

程向红

安徽省绩溪县国土资源局

DOI:10.32629/btr.v1i4.1575

[摘要] 由于我国是一个农业大国,土地对于国家和社会的发展都具有非常重要的意义。土地规划管理是落实土地用途和加强土地宏观调控的重要依据,当前农村土地规划管理与土地可持续发展息息相关。近几年随着我国改革建设的逐渐推进,就当前我国农村土地规划来看,其在规划的过程中仍然存在问题,进而制约着农村发展和建设。加强对农村土地规划与管理中的问题的研究,有利于更好的对农村土地进行规划与管理,本文从农村土地规划管理原则、农村土地规划管理存在的问题以及农村土地规划管理问题的对策三方面对农村土地规划与管理进行了探讨,希望对相关从业人员具有借鉴意义。

[关键词] 农村土地规划; 原则; 管理; 问题; 措施

在当前农村城镇化发展和农村经济发展过程中,做好土地规划管理是非常关键的一项内容。一直以来我国都重视土地的整顿和计划,土地规划管理工作也受到越来越多的重视,土地规划管理更趋于科学化和有序化。但随着可持续发展战略的提出,当前我国农村土地规划管理工作中一些问题不断暴露出来,这种情况下,需要加大农村土地规划管理的力度,更好的实现对农村土地的宏观调控,促进土地的可持续发展。

1 农村土地规划管理的原则

(1) 保障农村土地质量和数量。我国是一个农业大国,保护耕地质量和数量是我国的一项最基本国策。我国人口数量较多,其中农业人口占人口总量的比例较大,这就需要保障农村土地的质量和数量,有效的满足农民的生活,最大限度的让土地为农民带来良好的收益。因此在农村土地规划管理工作中,需要保障农村土地的质量和数量,确保农业的整体收益,维护好社会的安定团结。

(2) 节约土地。近年来经济的快速发展有效的带动了人民生活水平的提升,人们对居住环境有了更高的要求。这也使建设用地十分紧缺,部分耕地和基本农田被占用,耕地面积随之减少。因此在当前农村土地规划管理工作中,需要遵循节约土地的原则。

(3) 因地制宜。我国各地发展存在一定的差异,因此在农村土地规划复审工作中,也需要综合考虑地域的差异,尽量做到因地制宜,根据所处区域的不同,实现土地资源的最大化利用,减少土地规划管理不合理产生的土地资源浪费现象。

(4) 科学高效。伴随我国经济结构的不断优化升级,以往的土地规划模式已经不适应发展的要求。因此各级政府对土地进行规划的时候,必须要与国家的最高发展战略相契合,增强对现有土地的排查力度。充分利用新常态这一发展机遇,科学制定出切实有效的长远规划来提高土地利用效益。同时要加强对已批土地的使用监督,严格遵照土地规划执行,避免阳奉阴违的现象。

2 农村土地规划管理存在的问题

2.1 农村土地规划太多,没有相应的经济基础

改革开放以来,经济发展速度不断加快。国家主张有计划的土地转让和使用,引发了土地流转的高涨。全国土地使用面积大幅增加,土地开发面积较大。一些企业从农民那里获得土地使用权,建设一大批开发区,工业园区和农村景区,并从中获利。即使在一些地区,为了增加财政收入,大量的土地规划区域已经扩大,商业用地也在不断地规划中,导致农村土地发展陷入混乱局面,不利于经济的长期发展。

2.2 管理机构设置不完善

农村土地利用规划及其计划管理主要涉及到县乡两级土地管理部门,在编制实施规划等具体管理上有集中到县级规划管理的相关科室,使得乡镇农村土地利用规划和计划的编制、实施、管理存在缺位。并且管理人员缺乏专业的土地规划知识,导致了规划的片面性。目前农村土地基本上没有规划,更谈不上土地资源的合理利用,农村土地大多数处于粗放开发状态。

2.3 农村土地利用规划方案不完善

农村土地的规划一直以总体规划为主,忽视专项规划和细化规划。换句话说,就特殊计划和总体规划而言,没有完整和明确的行政命令,但它只是对总体规划的补充。这使得农村土地规划过于片面,农村土地发展也不具战略性。因此,在整个农村土地发展过程中,农村土地发展中容易出现“偏差”,在一定程度上导致了农村土地规划的困难。

2.4 土地规划不现实

随着土地资源稀缺的出现,一些地区开始认识到问题的严重性,土地规划逐渐受到重视。然而,这种土地规划太急于求成,并且是一个盲目的计划。一些地方规划机构已经制定了土地开发蓝图,这一蓝图已被用作土地开发计划。这使得土地开发不符合该地区的政治,经济和其他方面。自然,土地资源问题并没有得到很好的解决。

2.5 土地规划程序不够严格

中国有很多与土地规划相关的文章,土地管理行业隶属

于各自的行政部门。土地规划没有统一性。土地涉及许多法律,都属于土地规划,但类似这样的计划不属于单一实体。土地规划权的分散很难达到土地规划中公平,科学,严谨的要求。肯定不利于合理利用土地资源。

3 农村土地规划管理问题的对策

3.1 健全土地规划管理体系

从土地规划管理体系上对农村土地规划管理效能进行优化。首先,对其管理体系的整体框架实施完成,建立具有协调统一效能的总体规划方案,从土地利用率和土地专项使用规划两方面制定并行土地规划管理体系。并且可以通过在各个乡镇之间设立土地规划连接点,完成乡镇土地规划一体化建设,全面推进我国农村整体土地规划管理。其次,在其管理体系优化中增强相关职能部分的建设,利用土地规划管理机构的责任加强乡镇土地规划方案的执行力度,从根本上保证农村土地规划管理的效能最高化。最后,在其土地规划管理体系健全的过程中应该侧重对农村土地规划管理地区均衡性发展建设。利用乡镇与乡镇之间的土地规划缩短村镇之间的发展差异性。例如,以先进村带动落后村的土地规划管理体系来实现发达地区带动欠发达地区农村经济发展的目标,进一步为我国农村的发展建设奠定基础。

3.2 合理规划减少规划用地,优化农村设施

土地的开发利用是国家利益,社会利益和个人利益均衡发展的体现。在满足国家利益和社会利益的同时,也要关心个人利益。在农村土地规划管理中,要遵循法律规定,合理开发规划用地,不能全面开发。同时,在农村重建资金中,有一定比例的资金用于农村土地规划管理配套设施建设,为农村土地规划管理奠定物质基础。

3.3 落实农村土地所有权归属,提升土地资源配效率

将集体土地所有权归属具体落到实处。明确农民集体所有究竟是哪个集体所有,是村民小组,还是村民集体,还是乡镇集体,核心是要有利于实现土地的有效监督、管理和使用。村民委员会既是法律上认定的一级法人,也是行政上认可的一级行政组织,同时也是《土地管理法》规定的农民集体所有中的一个组成部分,更是土地的直接利益相关者。因此,村民集体应成为土地农民集体所有的指向所在。另外,赋予村民委员会自由转让土地的权利,特别是要按照“权利平等”原则,公平对待国家土地所有权和集体土地所有权,有条件

地允许集体建设用地使用权进入市场流转,进而推动城乡土地市场体系的完善和土地配置效率的优化。

3.4 强化农村土地管理信息化建设

为进一步优化农村土地规划管理,未来其在发展中应该加强自身土地规划管理的信息化建设,通过引进信息化管理体系以及信息化管理理念对农村土地规划实施信息化建设。在信息化建设的过程中国家应该从资金上加强农村土地规划投入,为农村土地规划信息化建设的设备采买提供保障。此外,在信息化建设的过程中不仅要当前农村土地规划数据管理实施更新,还可以通过建立互联网农村土地规划一体化整合网站,将全球农村土地规划的信息进行录入,利用互联网平台实现农村土地规划管理方案交流,强化区域土地规划建设。通过强化农村土地管理信息化建设,利用大数据信息交流的便捷性,强化农村土地规划管理效率。而且,在农村土地管理信息化建设的过程中还可以通过引进土地规划模型构建体系,智能土地规划风险评估体系等强化农村土地管理的合理性和高效性,为我国农村土地规划管理优化奠定基础。

4 结语

综上所述,农村的土地规划与管理对于整个社会的发展有重大的意义,它有利于加强对土地的管理,提高土地的利用率,促进城乡经济发展。农村土地规划管理一是要建立具有中国特色的土地管理制度,依托完善的管理制度,实现土地管理的科学化、法制化进程;二是通过完善土地规划管理体系,创设土地规划管理的良好环境;三是强化宣传教育,加大执法监管力度,夯实土地管理的内在条件。

[参考文献]

- [1]郁俊莉,孔维.新型城镇化背景下农村土地制度改革研究——基于产业支撑和粮食安全的视角[J].武汉理工大学学报(社会科学版),2015,28(1):11-16.
- [2]高雅.新型城镇化背景下农村土地流转问题思考[J].山西农业科学,2016,44(5):686-689.
- [3]闰海,许珊珊,张飞.新型城镇化背景下江苏省镇村布局规划的实践探索与思考——以高邮市为例[J].小城镇建设,2015(02):35-40.
- [4]肖廷茹.浅析我国农村土地规划管理中存在的问题及解决对策[J].科技展望,2015,25(08):83.