

城镇化中的土地管理问题分析及措施

王娜

东港市自然资源事务服务中心, 辽宁 东港 118300

[摘要]我国城镇化不断加速,城市化需求引发了对土地资源的广泛关注。土地管理问题的显著存在,如土地流转不畅、规划不合理、资源短缺等,成为阻碍城市可持续发展的瓶颈。因此有必要深刻剖析土地管理面临的问题,提出创新性、务实可行的解决方案,推动城市化进程朝着更健康、更可持续的方向迈进。

[关键词]土地管理;城镇化建设;问题;措施

DOI: 10.33142/aem.v6i5.11936

中图分类号: F301.2

文献标识码: A

Analysis and Measures of Land Management Problems in Urbanization

WANG Na

Donggang Natural Resources Affairs Service Center, Donggang, Liaoning, 118300, China

Abstract: With the continuous acceleration of urbanization in China, the demand for urbanization has aroused widespread attention to land resources. The significant existence of land management issues, such as poor land circulation, unreasonable planning, and resource scarcity, has become a bottleneck hindering sustainable urban development. Therefore, it is necessary to deeply analyze the problems faced by land management, propose innovative, practical and feasible solutions, and promote the urbanization process towards a healthier and more sustainable direction.

Keywords: land management; urbanization construction; problems; measures

引言

城镇化进程中,土地管理问题成为制约可持续发展的关键。土地使用权、规划合理性以及资源紧缺等问题亟待解决,影响城市化的顺利推进。为有效应对这一挑战,需要采取切实有效的措施,构建科学、公正、可持续的土地管理体系。

1 城镇化中的土地管理问题

1.1 土地使用权流转问题

在城镇化进程中,土地使用权流转问题成为制约可持续发展的一个重要因素。土地使用权流转指的是土地所有权或经营权在市场上的交易与转移。这一问题的根本性质在于,土地的使用者与所有者之间的关系不断变化,而土地交易市场并未完善,导致一系列严峻挑战。首先,土地使用权流转存在信息不对称的困扰。卖方和买方往往面临信息获取的不平等,其中包括土地的开发潜力、用途限制、土地产权状况等。这使得交易双方在决策时面临风险不确定性增加,从而抑制了土地市场的健康发展。其次,土地使用权流转中法律法规的不完善也是一个突出问题。土地转让需要依法进行,但是由于土地利用规划的不明确、法规不完善,使得交易双方在法律框架下的权益得不到充分保障。这不仅制约了土地资源的高效配置,也增加了市场的不确定性。最后,土地使用权流转问题引发了土地资源的过度开发与滥用。由于土地市场机制不完善,一些利益相关方追求短期经济利益,忽视土地的生态价值和可持

发展,导致了土地过度使用、环境破坏等问题。

1.2 土地利用规划不合理

城镇化中的另一突出问题是土地利用规划的不合理性,严重妨碍了城市发展的可持续性。首先,规划过程中存在对土地功能的不科学划分,导致土地利用结构失衡。一些城市规划未能充分考虑不同区域的自然条件、生态环境和社会需求,使得土地分配不够灵活,难以适应城市发展的多样性。其次,土地规划往往受到地方政府的短期利益考虑,缺乏全局性和长远性。一些地方在土地规划中追求短期经济利益,过度强调经济发展而忽视生态环境保护,导致城市在发展过程中面临资源过度消耗、环境污染等问题。此外,土地利用规划的不合理也表现在对农村土地利用的忽视。城市化进程中,农村土地规划往往被边缘化,导致农民在土地流转、农业发展等方面面临困扰。这使得城乡发展不平衡,农村经济无法有效融入城市化的大背景。

1.3 土地资源紧张

在城镇化过程中,土地资源紧张问题显著阻碍了城市的可持续发展。首先,城市用地需求急剧增加,尤其是工业和住宅用地,导致土地资源供给相对匮乏。这使得城市在面对快速的人口增长和经济发展时,难以满足各个领域对土地的迫切需求。其次,农村土地占用现象严重,导致农地资源紧缺。随着城市化的推进,大量农村土地被用于城市扩张、工业用地和基础设施建设,这使得农业生产受到压迫,农民的土地经济收益下降,也加剧了农村土地资

源的匮乏。这种土地资源紧张的状况带来了多方面的问题,包括土地价格上涨、土地利用效率下降以及环境生态系统的破坏。因此,如何在城镇化的进程中更加科学、有效地利用有限的土地资源,成为当前城市规划和土地管理面临的重要挑战。解决这一问题需要深入研究城市用地需求的合理规划,确保土地的可持续利用,同时平衡好城市和农村土地的关系,以实现城乡共同发展。

2 影响土地管理问题的因素

2.1 制度因素

土地管理问题的一个主要影响因素是制度因素,表现在制度体系的不完善与不适应城镇化进程的需要。首先,土地管理涉及的法律法规体系存在滞后性和不协调性,未能有效跟上城市化的快速发展步伐。这导致了在实际土地利用中存在很多法律漏洞和执行难题,使得土地管理制度无法充分适应城市化背景下的新情况和新问题。其次,土地所有权和使用权划分不清、不明晰也是制度因素导致的问题。在城市化过程中,土地的所有权和使用权往往由不同主体掌握,存在着不协调和冲突。这一制度上的模糊性导致了土地流转、开发、利用等环节存在很多难题,使得土地资源的合理配置和利用变得更加复杂。另外,行政管理体制和决策机制的不适应性也是制度因素造成的土地管理问题。过于分散的行政权力和决策机制,以及城市规划与土地利用规划之间的协调不足,使得在具体实践中难以形成科学、高效的土地管理模式,影响了土地资源的合理利用。因此,改善土地管理问题需要在制度层面上进行深化改革,完善法律法规,明晰土地权属关系,优化决策机制,以更好地适应城市化的快速发展,推动土地管理制度更好地服务于城市和农村的可持续发展。

2.2 政策因素

政策因素是影响土地管理问题的关键因素之一。首先,不合理的土地管理政策容易导致市场扭曲和资源配置不当。一些政策可能偏向某一特定领域,导致土地利用偏离市场需求和实际经济发展的方向。政策的不明晰和不协调也容易引发土地资源的浪费和滥用。其次,土地政策的短期性和频繁变动会给市场参与者带来不确定性,阻碍了土地资源的合理配置。政策的频繁调整可能导致市场参与者望而却步,不敢进行长期的土地投资和规划。这种不确定性不仅增加了市场的风险,也降低了土地资源的有效利用。另外,政策的执行力度和监管机制的不足也是导致土地管理问题的原因之一。即便存在良好的政策框架,如果在实际执行中存在漏洞和监管不到位,就难以确保政策的有效落地。这可能导致一些不法行为的滋生,如土地非法占用、恶性开发等问题。因此,改善土地管理问题需要关注并优化土地管理政策体系,确保政策的科学性、稳定性和可持续性。同时,强化政策的执行力度和监管机制,确保政策的有效贯彻,从而推动土地资源的更加合理和可持续利用。

2.3 社会因素

社会因素在土地管理问题中扮演着重要角色。首先,公众对土地利用的态度和期望会直接影响土地管理的实际效果。社会舆论的压力可能导致政府在土地规划和管理中更注重环境保护、生态平衡等因素,也可能使得某些土地利用项目备受争议,难以得到公众的认可。其次,土地管理与土地利用对社会经济的影响,特别是对居民生活、就业和经济发展的直接影响,也是社会因素的重要方面。一些土地管理政策的实施可能导致居民迁移、失业等社会问题,引发社会不稳定因素,需要在土地管理过程中更加注重社会的参与和反馈。另外,土地资源的有限性和公平分配问题也是社会因素导致的土地管理问题。资源的稀缺性容易引起社会的竞争和矛盾,尤其是在城市化过程中,土地的需求与供给之间的矛盾更加凸显。土地分配不公会引发社会的不满和不稳定,需要在土地管理中更好地平衡各方的利益,促进土地资源的公平利用。因此,解决土地管理问题需要更加注重社会因素的考量,充分了解公众的期望和需求,确保土地管理政策在实施过程中能够获得社会的广泛认可,减少潜在的社会冲突和问题。

3 解决城镇化中土地管理问题的措施

3.1 完善土地管理政策

解决城镇化中的土地管理问题首要之策在于完善土地管理政策。首先,政策制定者应深入研究城市发展的实际需求,制定更具科学性和可持续性的土地管理政策。这包括清晰的土地使用规划、合理的土地供应机制以及有利于资源环境保护的激励措施。通过政策的科学制定,可以更好地引导土地利用朝着经济、社会和环境的协调发展方向前进。其次,政策应强化土地使用者的责任和义务,建立健全的监管机制,确保政策的有效执行。通过强化监管,可以有效防止土地非法占用、滥用等问题,提高土地资源的利用效率,保护土地生态环境。此外,政策的透明度和稳定性也是关键因素。明确的政策会增加市场参与者的信心,使得他们更愿意进行土地投资和规划。政策的稳定性有助于形成长期的土地利用规划,促进城市的可持续发展。

3.2 调整土地使用规划

调整土地使用规划是解决城镇化中土地管理问题的重要举措。首先,需要根据城市的实际需求和未来发展方向,科学合理地对规划土地的各项用途。合理的土地使用规划能够确保城市在经济、社会和生态层面的协调发展,避免过度开发和资源浪费。其次,需要优化城市的用地结构,合理划分不同区域的功能,确保土地的多功能利用。通过科学规划,可以提高土地的利用效率,使得不同类型的土地得到更合理的配置,有助于实现城市的可持续发展。此外,调整土地使用规划还需要注重城市与农村的平衡发展。合理规划城市和农村的发展边界,保护农村的耕地和生态环境,同时推动城市的合理扩张。这有助于防止过度城市

化导致的土地资源紧张和生态环境破坏。

3.3 推动土地流转改革

推动土地流转改革是解决城镇化中土地管理问题的重要一环。首先,改革可以促进农地资源更为灵活、高效地利用。通过推动土地流转,农地可以更灵活地用于规模化农业经营和现代化农业发展,提高土地利用效率,增加农民的收入。其次,土地流转改革可以促进农村经济结构调整和转型升级。农地流转有助于引导农民转向非农产业,促使农村经济从传统的农业经济向现代化、多元化的方向发展,提升农村经济整体竞争力。此外,土地流转改革也可以促进农村社会的可持续发展。通过土地流转,农民可获得更多的资金和就业机会,提高生活水平。这有助于减缓农村人口外流,促进农村社会的稳定与可持续发展。

3.4 保障农民合法权益

保障农民合法权益是解决城镇化中土地管理问题的不可或缺的一步。首先,确保农民在土地流过程中的知情权、参与权和选择权。通过透明的信息公示和广泛的参与沟通,保障农民充分了解土地流转的相关信息,确保他们对土地利用决策有合理的参与和选择权。其次,明确农民在土地流转中的产权关系,保护其合法土地权益。建立健全的土地权属登记体系,确保土地产权的明晰性和稳定性,防范土地流过程中出现的非法侵占和纠纷。此外,要确保农民在土地流过程中获得公平的经济回报。通过合理的土地租赁价格、流转补偿机制等措施,保障农民从土地流中获得合理的经济收益,防止他们因土地流而受到不公平对待。

4 推动土地管理问题的综合治理

4.1 改善土地管理法律法规体系

改善土地管理法律法规体系是解决城镇化中土地管理问题的迫切需求。首先,必须对土地管理的法律法规进行全面审查和修订,以确保其与城市发展的步伐和需求相一致。法规的修订需要更加注重科学性、灵活性,能够适应城市化进程中的新情况、新问题,以促进土地资源的合理利用。其次,要加强土地法规的衔接和协调,避免不同法规之间的冲突和重复,形成一个完整、稳定、科学的法规体系。这有助于提高土地管理的规范性和执行力度,减少在实践中可能出现的法律漏洞和纠纷。此外,要确保土地法规的透明度和易行性。明确的法规文本和操作流程有助于各方对土地管理政策的理解和执行,降低不确定性,提高土地管理的效率。

4.2 强化监管与执法

强化监管与执法是解决城镇化中土地管理问题的紧迫措施。首先,必须加强对土地利用的监管力度,确保各项土地管理政策的有效执行。监管机构需要加强对土地流

转、开发和利用过程的实时监测,及时发现和纠正违规行为,防范不法行为的滋生。其次,要提高执法的效果和力度。强化执法团队的专业素养,确保执法人员具备足够的专业知识和技能,能够有效应对复杂的土地管理问题。同时,要建立更为严格的执法标准和流程,提高执法的透明度和公正性,以确保执法的公信力。此外,要建立健全的举报机制和监督机制。鼓励公众参与土地管理的监督,通过建立有效的举报渠道和监察体系,加大对土地违法行为的打击力度,确保土地管理的公平公正。

4.3 加强公众参与与信息公开

加强公众参与与信息公开是确保城镇化中土地管理公正透明的关键一环。首先,通过建立有效的公众参与机制,让居民、农民等各界人士更直接地参与土地管理决策的制定与执行。这可以通过公开听证、座谈会等方式,收集社会各界的意见和建议,使土地管理更贴近实际需求,增加政策的合法性和可行性。其次,要加强土地管理信息的公开透明。建立健全的信息公开制度,向社会公众提供关于土地规划、流转、使用等方面的详实信息。通过信息的公开透明,可以提高公众对土地管理的了解,促使社会各界更积极地参与土地管理事务,确保决策的公正性和合法性。此外,要注重信息公开的及时性和有效性。确保信息公开不仅要有广泛的覆盖面,还要及时更新,以保证公众能够了解最新的土地管理政策和决策,更好地参与社会监督。

5 结语

在城镇化进程中,土地管理问题成为制约可持续发展的关键。通过完善政策、调整规划、推动土地流转、保障农民权益、改善法规体系、强化监管与执法、加强公众参与与信息公开等综合措施,我们有望构建科学、公正、透明的土地管理体系。政府、社会各界和农民需共同努力,确保土地资源合理配置,促进城市可持续发展。这不仅是对土地的科学利用,更是为未来城市的生态、社会和经济建设提供坚实支持。因此,建设合理、高效的土地管理体系是城市发展和子孙后代福祉的共同责任。

[参考文献]

- [1]曹灿. 浅谈城镇化中的农村土地管理问题及优化措施[J]. 山西农经, 2021(3): 63-64.
 - [2]梁荔. 城镇化中的土地管理问题及措施分析[J]. 住宅与房地产, 2020(4): 260.
 - [3]朱鸿儒. 城镇化中的土地管理问题分析[J]. 中国住宅设施, 2019(7): 40-41.
- 作者简介: 王娜(1972.7—), 毕业院校: 吉林农业大学, 所学专业: 土地管理, 当前就职单位: 东港市自然资源局事务服务中心, 职务: 部长, 职称级别: 高级工程师。