

国土资源管理中土地征收成片开发存在问题及措施分析

潘金玉

江苏中润规划设计有限公司, 江苏 南京 210000

[摘要] 伴随着我国城镇化建设进度的不断推进, 国土资源的管理工作中对于土地资源的管理机制应用还存在一定的不足。自然资源部在对于土地资源进行征收以及利用的过程中有着较为严重的浪费情况。在土地资源的建设过程里对于土地征收成片开发过程里的政策补偿资金下发较为缓慢。部分居民土地资源丧失以及再就业的问题较为明显。针对土地的征收以及成片开发作为新时代下我国对于土地资源高效集约化利用的一种关键方法, 能够帮助我国土地资源的开发质量以及经济效益进行提升, 为城乡建设中对于土地要素的使用打下坚实的基础。文中就我国国土资源管理中土地征收以及成片开发过程中出现的一系列问题进行分析 and 讨论, 并有针对性地提出相关措施予以改善和解决。

[关键词] 国土资源; 土地征收; 成片开发; 解决措施

DOI: 10.33142/aem.v5i1.7848

中图分类号: F205

文献标识码: A

Analysis of the Problems and Measures of Land Expropriation and Development in Land and Resources Management

PAN Jinyu

Jiangsu Zhongrun Planning and Design Co., Ltd., Nanjing, Jiangsu, 210000, China

Abstract: With the continuous progress of urbanization in China, there are still some deficiencies in the application of land resources management mechanism in the management of land resources. The Ministry of Natural Resources has a serious waste in the process of collecting and utilizing land resources. In the process of land resource construction, the policy compensation funds in the process of land acquisition and development are distributed slowly. The loss of land resources and reemployment of some residents are more obvious. As a key method of efficient and intensive utilization of land resources in China in the new era, land acquisition and land development can help improve the development quality and economic benefits of land resources in China, and lay a solid foundation for the use of land elements in urban and rural construction. This paper analyzes and discusses a series of problems in the process of land acquisition and development in Chinese land and resources management, and puts forward relevant measures to improve and solve them.

Keywords: land and resources; land acquisition; comprehensive development; measures

引言

土地资源作为一种无法被再生的资源, 和我们的日常生活是密不可分的。无论是日常出行、家庭居住亦或者个人娱乐都会涉及到对于土地资源的利用。而我国板块有着幅员广阔的特点, 因此就土地资源的储备方面而言在世界范围内都是十分优秀的。然而在我国当前城镇化建设背景之下, 有着大量的土地被征收以及大片开发, 其中存在许多土地资源并未做到高效管理以及合理应用, 土地资源浪费的情况愈发严重。不仅有着大量的土地资源被白白浪费, 在对于征收土地的开发之中许多地区也并未做好详细、科学、合理的项目规划, 最终使得很多土地资源受到了破坏, 导致我国的人均可用土地面积持续降低。为此对于我国目前国土资源管理工作之中土地资源征收成片开发之中出现的一系列问题需要采取相关措施进行处理, 以减少国土资源的无端浪费和破坏, 使得我国国土资源得到保护, 而不会白白流失。

1 我国国土资源管理中土地征收成片开发存在的问题

1.1 城镇用地加大导致土地资源被过度开发

城镇化发展建设作为我国极为关键的一项战略目标, 能够提升人们群众的生活质量。然而在我国城镇化发展建设的过程里越来越多的土地资源被过度的开发和利用。而城市地区的常住人口十分密集, 土地资源开发的难度较大, 因此对于土地资源的开发以及利用开始往乡村地区转移。尽管这部分土地资源的征用以及开发都是合理且合法的, 然而其开发过度的情况时有发生, 伤害了许多农民的个人利益。土地资源本身作为农民们生存的依赖, 而土地资源被过度的征用以及开发尽管为其提供了一定的补偿资金, 但是却变相断绝了其今后的收入来源, 使其不得不转型发展。此外农村地区的赔偿款下发相较于城市地区而言相对较低, 因此也使得其自身的利益获取受到了影响。最后, 对于土地资源的过度开发和利用很大程度上也破坏了周

边地区的自然环境以及生态环境。本来山清水秀的乡村环境由于城镇化建设步伐以及工业化建设的推进,导致该地区环境质量持续下降。尽管看起来是提升了乡村地区经济发展城市化建设,但是从土地资源保护方面来看使得农村居民的日常生活受到了极大的冲击和影响。

1.2 国土资源管理方式落后

前文提到我国的土地资源在全世界范围内都是处于前列的,但随之而来进行国土资源管理也会有着较多的人力、财力以及物力投入。这就使得我国国土资源管理工作难以紧跟时代以及社会发展要求进行变革。对于信息化数字化管理模式的应用效果不佳也一定程度上导致最终的土地管理资源工作效果不足。在当今时代各类数字化信息化技术不断发展进步的前提下,国土资源管理的线上渠道以及信息化建设依旧不够成熟。尽管相关部门研发了相应的管理软件。例如“国土调查云”APP,其作为一款能够实现国土调查以及自然资源管理的手机应用软件,具备土地调查、农田情况、土地规划、遥感影像以及各类自然保护区实时信息的查询功能。其软件界面简洁且操作方便,能够有效提升国土资源管理工作效率。为了使得我国自然资源管理工作信息化水平提升。自然资源部决定在我国各级自然资源管理部门以及乡镇国土中对于国土调查云软件进行推广使用。但是软件的使用效果以及更新速度难以完全匹配国土资源的开发以及应用速度,致使网络管理效果较差。同时我国国土资源十分丰富,也就使得对其进行线上管理的工作难度以及网络负担较大。部分管理者对于各类管理软件的应用能力也相对较低。管理软件利用效率得不到提升的问题依旧存在。针对国土资源管理,自然资源部门没有办法将县级、市级以及省级的数据信息进行统一管理,这就使得国土资源的数据管理存在差异,从而影响对于土地的开发和利用。

2 我国国土资源管理中土地征收成片开发问题的解决方式

2.1 土地开发之前做好完善的规划,避免过量开发

尽管我国土地资源十分丰富,但也并不是可以无限制开发和利用的。因此在进行土地开发工以前需要做好相应的开发规划工作,防止我国土地资源被过度的开发利用。在开展相关土地开发工作以前应当对于目标区域的具体地理位置、自然条件等情况展开调查和分析。来保证土地开发的价值能够实现。除此之外在对于目标土地开发进行规划的过程中,应当依照该土地今后的基础设施建设功能区域划分与自身的环境保护等等内容制定详细规划,避免在没有提前进行调查分析的情况之下就贸然开发土地资源,使得资源被白白浪费。与此同时在这些土地资源的科学化合理化规划过程中需要额外拟定开发方案,由相关开发人员综合进行审阅以及评估,选择最适宜的开发方式,不能随意跟风开发土地资源,也不能出现一言堂的情况。

2.2 根据土地性质的不同划分土地开发方式

当今我国城镇化的土地开发速度不断提升,部分有特点、有潜质的土地开发项目为该区域的居民带去了较好的经济层面收益。这就使得部分土地开发工作盲目模仿,没有做到因地制宜进行土地开发。就如近年来周边城市之中的各类民俗乡村建设获得了巨大的成功,因此短时间内就涌现了各种各样的民俗乡村工程。后续的小镇建设都没有能够达到最开始的开发效果^[1]。其原因就在于进行土地开发的时候,没有依照该土地的具体类型以及周边环境展开因地制宜的调查、分析和开发,存在盲目跟风现象。而实际上我国土地开发以及城镇化建设的推进和展开一定要依照目标区域的具体情况来适当选择开发方法、开发内容以及后续的具体发展方向。在一定区域之中其具体的发展效果,不但是受土地资源应用的影响,同时也和其人口、文化以及自然条件等等有着密不可分的关系。只有上述条件综合起来才可以将土地资源开发工作做到最好。所以在今后土地资源开发之中不能盲目照搬、模仿其他地区的成功案例。而是应当依照该地的具体人文习俗、自然特点来选用与之匹配的开发方法,才可以让中国的城镇化建设蓬勃发展的同时具备地方特色。

2.3 提升成片开发范围划定的科学合理性

想要解决我国国土资源管理中土地征收成片开发中存在的问题,就需要不断提升成片开发范围划定的科学性以及合理性。首先来说要依照国土空间的规划要求来统筹规划开发区域,保障用地空间里不同产业的布局合理性,必满在进行土地成片开发过程里发生“项目倒逼规划”的情况。其次,要衔接好成片开发范围和国土空间规划工作,尽量将其布局在城镇地区开发边界位置的集中建设区域中,控制好规划之外的国土空间比例,建设区域外的比例需要有着合理的上限。再次,进行成片开发区域划定过程中应当结合建制村边界完整度,以便于统一村内的土地征用以及拆迁标准,确保公平公正,也使得建设难度得以降低。最后来应当完整阐述土地征收成片开发计划的必要性以及科学性,根据开发区域的实际信息来有针对性地进行讲解,保障公益性用地有着足够的比例,让成片开发范围确定更加科学、合理,开发范围的划定更加规整。划定范围时还需要考虑该地块的完整,避免留出边角地,才能够为周边区域的成片开发预留足够的空间。

2.4 系统安排土地资源开发,统筹规划后期的土地资源发展

我国国土资源管理中对于土地资源的开发以及利用效果,会对该地人民群众的 lifestyle 以及经济发展有着很大程度的影响。土地开发工作不仅在开发前需要合理规划,在土地建设以后同样需要对于该地区的未来发展方向统筹兼顾进行规划。土地资源可谓是任何领域和行业发展的进步的重要载体。因此离不开后期的建设努力以及对于其发

展类型的科学合理规划^[2]。这要求在我国国土资源管理背景之下开展的土地资源开发管理工作不能仅仅重视目前的开发效益,而是应当有着长远化的工作目标,通过宏观角度的规划和筹备来将土地资源进行高质量利用。例如,如果该土地资源最终规划作为大型商城使用,就需要在其具体的建造流程中提前准备招商引资等内容。如果是作为居民住宅区进行规划,就需要找准自身面向人群以对于后期建设完成房屋进行价格确定。总而言之,开发商对于一部分土地资源的开发利用不能盲目开展等到后期再决定其具体发展方式,而是需要一个整体的宏观的视角来进行目标区域未来建设方向的统筹兼顾,才可以真正做到土地资源使用效率的提升,推动我国城镇化建设发展。

2.5 提高土地征收的赔偿条件,切实保障征集地区居民的经济利益

对于土地资源进行开发利用如果具备充分的合理性和科学性,就能够为企业带来很多经济层面收益^[3]。但与之比较,被进行土地征用的这部分人民群众所得到的经济成本收益则相对较少,特别是一部分农耕区域的土地征用。当农民土地被征收以后会对其有着相应的赔偿,但失去土地的农民往后就无法再开展农耕工作,也就丧失了其最主要的经济收入来源。所以针对农村地区土地资源征收的赔偿可以适当进行提升,最大程度保障以农耕为主要经济收入来源的部分农民的利益。首先来说在开展相应的征地赔偿环节里,需要依照具体的规章制度,将土地征收赔偿细则进行细化落实。并且依照目标征收土地区域的发展情况和未来建设方向适当扩大赔偿范围。此外在对于相应赔偿条件进行制定的时候,不能千篇一律采取一刀切的方法,而是需要依照不同土地资源的使用条件以及土地性质有差异的进行赔偿,考虑其综合地理位置、自然条件、社会人文等等,将土地资源进行等级划分^[4]。依照此类科学的土地资源等级划分以及有差异性的赔偿制度应用来使得土地赔偿政策更加合理化。最后针对被征地区域的人民需要为其配置,一定的经济收入保障政策,例如养老保险、医疗保险的配置以及根据当地经济发展情况所确定的最低生活保障补贴。只有这样才能让被征地人群,无论是短期之内还是长远发展都可以有着基础的经济层面保障,帮助其正常生活以及开展工作。

2.6 运用现代化的管理技术,提升土地资源的管理效率

我国国土资源有着面积广且分散的特点。因此在不同地区的国土资源中由于其特殊的气候条件、地理环境往往需要为其配置不同的土地资源开发方法。而通过一系列现

代化管理技术的使用,就可以让这部分国土资源管理工作难度降低。使得相应的工作者能够从整体宏观角度来合理规划以及利用国土资源。显著提升土地资源管理利用效率^[5]。可以开发相关的国土资源管理软件,从而详细记录不同地区的土地资源开发情况。以便于相关工作者对于我国目前国土资源开发状况进行整合和分析。此外国土资源管理软件还能够依照其数据库之中的资料储备来分析以及汇总我国目前的国体资源状况,从而使得相关工作者进行数据整合的工作难度降低。通过现代化的管理技术应用,能够快速处理一些比较简单的基础性国土资源管理工作,也帮助我国土地资源管理效率不断提升。

3 结束语

在我国城镇化建设的过程中面临着许多困难以及问题,原本极为丰富的土地资源在城镇化之中也被不断的浪费和破坏。随之而来的自然环境破坏、人口数量降低、经济遭受打击的情况也时刻影响着我国城镇化建设的质量。因此,我国国土资源开发需要格外关注对于土地资源的合理开发和利用,避免土地资源被无端浪费以及破坏,针对国土资源进行合理的开发和使用。除此之外还需要为其配备相应的国土资源开发制度,聘用专业工作者来进行土地资源管理。通过现代化管理软件的应用来分类管理土地资源。通过行政、法律、科技等等方面来实现国土资源的保护,保障其不被破坏、浪费亦或者滥用,使得我国国土资源利用率进一步提升,优化国民生活情况,推动我国国民经济高质量可持续发展。

【参考文献】

- [1]林燕侠.新《土地管理法》下土地征收成片开发存在的问题及风险防控研究[J].华北自然资源,2022(6):154-157.
 - [2]韩艳丽.土地征收成片开发方案编制技术要点浅析[J].上海房地,2022(11):31-34.
 - [3]叶丽芳,陆新亚,夏园.土地征收成片开发面临的问题及对策研究[J].中国土地,2022(11):37-39.
 - [4]林怀策.“公共利益”导向下的“成片开发”:演变、困境与应对策略[J].面向高质量发展的空间治理,2021(13):497-503.
 - [5]叶斌.空间规划视角下土地征收“成片开发”类型界定及标准研究[J].中国土地,2020(11):13-16.
- 作者简介:潘金玉(1994.12-),女,南京信息工程大学,地理学,江苏中润规划设计有限公司,项目专员,助理工程师。