

## 土地资源在城乡规划中的合理利用

马歆倩

绍兴市柯桥区鉴湖旅游度假区规划服务中心, 浙江 绍兴 312000

**[摘要]**近年来,我国社会快速发展为城市化建设工作的全面实施带来了诸多的机遇,在这种发展形势下我国土地资源被大量的开发利用从而导致土地资源无法满足社会发展实际需要的问题逐渐的凸显出来,为了保证为城市建设工作提供充足的土地资源使得大量的郊区和乡村土地与城市土地进行了整合,导致城乡分界清晰度逐渐的下降,最终会对土地资源的规划造成了诸多的制约,并且也对我国生态自然环境造成了严重的破坏。要想切实的对城乡规划中土地资源紧缺的问题加以解决,那么最为重要的就是需要充分的结合实际情况和需要来对土地资源加以切实的规划,合理的运用最先进的科学方法,对土地资源进行切实的调配,对于城乡区域进行合理的划分,将土地资源的利用价值充分的发挥出来。

**[关键词]**土地资源; 城乡规划; 合理利用

DOI: 10.33142/sca.v4i5.4922

中图分类号: F301.24

文献标识码: A

### Rational Utilization of Land Resources in Urban and Rural Planning

MA Xinqian

Planning Service Center of Jianhu Tourist Resort, Keqiao District, Shaoxing, Zhejiang, 312000, China

**Abstract:** In recent years, Chinese rapid social development has brought many opportunities for the full implementation of urbanization construction. Under this development situation, Chinese land resources have been developed and utilized in a large number, resulting in the problem that land resources can not meet the actual needs of social development. In order to provide sufficient land resources for urban construction, a large number of suburban and rural land have been integrated with urban land, resulting in the gradual decline of the definition of urban-rural boundary, which will eventually cause many constraints on the planning of land resources and serious damage to Chinese ecological natural environment. In order to effectively solve the problem of land resource shortage in urban and rural planning, the most important thing is to fully combine the actual situation and needs to effectively plan land resources, reasonably use the most advanced scientific methods, effectively allocate land resources, and reasonably divide urban and rural areas, give full play to the use value of land resources.

**Keywords:** land resources; urban and rural planning; rational utilization

### 引言

城乡规划与社会发展之间存在密切的关联,土地资源规划并不是简单的为城乡建设给予需要的土地资源,并且也是社会经济能够维持良好发展的工具,所以只有切实的将土地资源加以高效的利用和规划才可以为城乡建设工作的实施给予帮助。

#### 1 土地资源及主要类型

就土地资源来说,也就是现下被人们加以实践运用以及对其未来使用进行规划的土地,酒气性质来来说属于自然属性。诸如:人类的劳动对象以及生产资料都可以被划分到土地资源的范畴之中。土地资源的运用还有进一步延伸的空间,结合各个地区实际情况,土地资源规划在内筒各方面也会出现明显的差别,诸如:大范围的沼泽就会导致渍水的情况,并不适合运用到农业生产之中。将那些非农业土地资源加以合理的运用,利用先进的治理方法和技术将其转变为农业土地资源<sup>[1]</sup>。结合土地资源各个地区的地质结构情况可以划分为:山地、丘陵、平原、高原、盆地等,这样就更加凸显出了土地资源所具有的自然基础属性,从某种层面上展现出了地形的特征。其中山地因为地形的特殊性所以适合进行林木业的发展,而平原和盆地更加适合进行农业生产。结合土地使用情况可以划分为下面几种不同的类型:首先是可以进行实践利用的土地,即:耕地、草地等等。其次是能够进行进一步开发利用的土地,包括:沼泽、荒地等等。再有就是无法进行利用的土地,诸如:沙漠、沼泽等等。充分的结合各方面实际情况来采用适合的方法对可以利用土地资源进行开发和利用,将土地资源的实际效益发挥出来,这样对于推动人类社会稳定健康发展也是非常有帮助的。就土地资源的整合利用实际情况来看,处在我国东南部的地区与西北部的地区相对比存在明显的差别,所以在开

发利用的时候，应当结合各个地区土地分布以及地质结构情况来制定针对性的工作方案，一般来说草地可以划分为半干旱与干旱两种类型，垦殖的参数相对较低，要想加以切实的改造是具有较大的困难的<sup>[2]</sup>。

## 2 土地资源合理利用与规划的重要性

国家国土资源部组织开展的全国城乡发展和土地集约合理利用的座谈会议中，相关部门内的专业人士总结出，在全面推进城乡建设工作的过程中，务必要对所有的土地资源加以合理的规划利用，尽可能的避免在建设中出现盲目开发土地的情况，尽可能的将土地资源的价值发挥出来。土地合理规划在城市建设前期的作用是非常重要的，因为我国人口数量较多，土地资源十分有限，国家在资源使用方面应当针对性的制定明确的文件，对于所有的土地资源进行切实的保护，这也充分的说明了高水平的规划在提升土地资源利用效率方面具有重要的作用，所以需要给城乡建设工作给予正确的认识，在实践工作中对于城乡建设工作应当进行正确的引导，保证土地规划的整体合理性，为城乡民众生活水平的提升起到积极的作用<sup>[3]</sup>。

## 3 城乡规划中土地利用方式及其问题

### 3.1 城乡规划中土地利用方式

就当下实际情况来看，我国农村土地与城市地区工业用地相对比，较为充裕，所在实施土地分配工作的时候，就城乡规划实际情况来说，在将土地资源加以实践运用的时候，可以从下面几个方面入手：首先，是对部分农村地区土地采用征用的方法，这也是促进土地改革的基本方法。在社会经济水平不断提升的推动下，将一些农村土地转变为城市土地对于解决当下城市建设中所遇到的土地紧张的问题能够起到一定的辅助作用，推动了城市建设工作的全面落实，有效的为城市用地给予了满足<sup>[4]</sup>。其次，以招投标、拍卖的方式来切实的对城市用地问题加以解决。在实施城市规划工作的时候，房产商所实施的房产开发工作中涉及到的建筑用地往往都是通过招标的方式获得的，随后利用挑选具有较强资质的承建单位进行后续建造工作。城乡规划中土地分配中还存在诸多的问题，城乡规划中土地的征用具有较强的强制性，所以在征用的时候是无法将土地的经济价值加以体现的，当下对于农民土地征用价格相对较低，相关行政部门为农民的补偿费用相对较少，这样必然会对农民的利益造成严重的损害。其次，农民私下进行土地流转的问题较为严重，这种私自流传往往会遇到诸多的问题，并且也没有统一的规范，这样必然会实践工作造成诸多的限制，无法将土地资源进行高效的利用。当下，我国房价长期以来都保持着持续上涨的态势，从而导致房价出现了虚高的情况。在土地竞拍中采用高价来获得土地，之后进行房地产的开发，这样必然会导致房价不断增长，最终会导致整个地区房产领域中房价虚高问题越发的严重。

### 3.2 城乡规划中土地合理利用的政策建议

#### 3.2.1 对农村土地征用的管制

(1) 征地补偿费、土地增值收益分配。结合相关地租理论，地租会出现一定的差别，应当结合土地的实际情况来对地租进行明确。详细的来说，在实施土地征收补偿的时候，应当充分结合各方面实际情况来加以明确。结合土地资源所拥有的效益来加以确定，对于那些未来发展前景良好，并且用途较为广泛的地区资源，在进行征用补偿费计算的时候，应当高于劣质土地。其次，相关行政机构在为失地的农民进行补偿的时候，应当在其中将前期计算的效益加以融合，切实的对补偿标准加以提升，这样不但可以有效的避免矛盾问题的发生，并且对于提升入地征用工作效率能够起到积极的作用<sup>[5]</sup>。

(2) 征用土地的购地费确定。购地的费用通常都是由被征购的地块成本、地上建筑物以及农作物补偿费组合而成。其中抵偿建筑物以及农作物的补偿费用需要结合实际情况来尽心个计算，地块成本需要结合农业用地的标准来进行计算，并且还需要结合集体农用地作为国有建设用地的收益计算标准，对于农民的基本权益加以保障。特别是就那些个人承包的集体土地资源来说，在承包期中承包土地被政府征用，他们的预期效益应当加以根本的保障。

#### 3.2.2 对土地招标、竞拍、挂牌的规制

就当下我国所推行的政策情况来说，是允许企业对经营性土地进行自行转让、招商、拍卖的，在整个过程中需要严格遵从规范标准落实实践工作，将土地资产的价值充分的展现出来，这样就可以创设良好的土地市场秩序，并且有效的规避土地资源浪费的情况。经营性用地可以利用扩展土地出让的方式来提高排挂的占比，从而结合市场机制来明确土地的用途。由相关行政机构结合各方面实际情况来对土地的基准地价以及出让价格进行设计，从而更加深入的将土地的资产价值挖掘和利用。结合相关理论来说，在对产权问题加以明确之后，政府并不需要对各项交易活动给予干

预, 市场交易可以按照相关规定和原则来设定合理的价格从而为交易活动的实施给予辅助。市场的核心并非价格而是产权, 所以在明确产权之后市场主体就可以结合各方面情况来设计合理的价格。土地与其他商品存在明显的差别, 所以行政机构可以采用适当的方法将土地资产价值更好地体现出来。

#### 4 结束语

总的来说, 在实施城乡规划工作的时候, 土地资源的利用中往往会遇到诸多的问题, 为了切实的提高城乡规划土地资源的利用效率, 为城乡规划工作的实施给予辅助, 在实施土地资源规划工作的时候, 应当充分结合各方面实际情况来制定切实可行的规划方案。

#### [参考文献]

- [1] 裴小涵. 土地资源在城乡规划中的合理利用[J]. 黑龙江科学, 2021, 12(12): 140-141.
- [2] 梁立华, 唐世斌, 胡云, 等. 基于城乡规划建设的土地资源管理探讨[J]. 科技创新与应用, 2020(1): 188-190.
- [3] 唐黎标. 城乡规划中的土地合理利用[J]. 国土资源, 2016(7): 46-47.
- [4] 王玉萍, 李喜文. 试论城乡规划中土地的合理利用[J]. 技术与市场, 2013, 20(8): 205.
- [5] 姚斯杰. 城乡规划中的土地合理利用[J]. 合作经济与科技, 2010(1): 29.

作者简介: 马歆倩(1983-), 女, 毕业于: 浙江师范大学城市规划专业, 本科, 现就职于绍兴市自然资源和规划局柯桥分局下属的绍兴市柯桥区鉴湖旅游度假区规划服务中心, 工程师。