

# 从土地管理角度完善土地利用与规划的途径

高宏

贵州三民勘测工程有限公司

**【摘要】**随着城市化进程的加快,土地资源的管理和利用成为了城市规划中的关键问题。本文从土地管理的角度出发,探讨了完善土地利用与规划的途径。评估了当前土地利用的总体状况,并分析了土地利用与规划中存在的主要问题,随后提出了若干具体的改进策略,包括引入智能化土地管理系统、实施精细化土地利用分类、强化环境影响评估、推动多方参与的规划决策机制以及加强土地用途变更的审批与监督。此类措施主要目的在于优化土地资源的配置,提高土地管理的效率与科学性,从而为未来的土地利用与规划提供有力支持。

**【关键词】**土地管理; 土地利用; 土地规划; 途径

Ways to Improve Land Use and Planning from the Perspective of Land Management

Gao Hong

Guizhou Sanmin Survey Engineering Co., Ltd

**【Abstract】** With the acceleration of urbanization, the management and utilization of land resources have become key issues in urban planning. This article explores ways to improve land use and planning from the perspective of land management. The overall situation of current land use was evaluated, and the main problems in land use and planning were analyzed. Subsequently, several specific improvement strategies were proposed, including introducing an intelligent land management system, implementing refined land use classification, strengthening environmental impact assessment, promoting multi-party participation in planning decision-making mechanisms, and strengthening the approval and supervision of land use changes. The main purpose of such measures is to optimize the allocation of land resources, improve the efficiency and scientificity of land management, and provide strong support for future land use and planning.

**【Key words】** land management; Land use; Land planning; channel

## 引言:

土地资源的合理利用与有效规划是现代城市发展中的重要课题。随着社会经济的发展和城市扩张,传统的土地管理模式已难以满足不断变化的需求。当前土地利用中的主要问题包括资源浪费、环境破坏以及规划不科学等。此类问题不仅影响了土地资源的可持续利用,也制约了城市的健康发展。因此,从土地管理的角度出发,探索科学合理的土地利用与规划途径,成为提升土地管理水平、实现城市可持续发展的必然选择。本文将深入分析现有问题,并提出切实可行的改进策略。

## 一、概述

### 1. 土地利用现状的总体评估

在现代城市的发展过程中,土地资源的合理配置和高效

利用已成为影响城市持续健康发展的重要因素。随着全球城市化进程的加速,尤其是在人口密集、经济发达的都市,土地资源的供需矛盾日益显著,已成为社会各界关注的焦点。城市扩张的速度往往远远超过了土地资源的供应能力,这使得土地资源在大都市中变得尤为稀缺。以中国为例,北京和上海等一线城市在过去几十年中经历了快速的城市化和经济增长,随之而来的土地资源短缺问题也愈发严重。随着城市人口的持续增加,住房、基础设施、商业和工业用地的需求急剧上升。然而,由于土地资源的有限性,特别是在市中心和热门地区,可供开发的土地越来越少,土地资源的紧张程度逐年加剧。为了应对这一挑战,各地政府采取了诸如土地整理、土地复垦、限制无序扩张以及政策引导等措施,试图借助提升土地利用效率来缓解供需矛盾。然而,尽管此类措施取得了一定成效,但整体效果仍然有限,许多问题依然存在。例如,北京市目前的城市建成区面积已达到 1290 平

方公里, 占总面积的 48.3%, 而剩余可开发土地的比例则仅为 12.5%。这一数据表明, 北京的土地资源已经接近饱和, 进一步的开发和利用空间非常有限。上海市的情况同样严峻, 其城市建成区面积已达到 1340 平方公里, 占总面积的 52.7%, 而可开发土地的比例则减少至 14.8%。这些数字不仅凸显了此类大都市在土地资源管理方面面临的巨大压力, 也进一步说明了优化土地利用的紧迫性。如何在有限的土地资源下, 最大限度地实现土地的社会和经济效益, 已成为现代城市规划与管理中亟待解决的核心问题<sup>[1]</sup>。

## 2. 土地利用与规划中的常见问题

在土地利用和城市规划的实际操作过程中, 各地面临的挑战不仅限于土地资源的稀缺, 还包括一系列更为复杂且相互交织的问题, 此类问题严重制约了城市的可持续发展。土地资源的过度开发是许多地区普遍存在的现象。由于缺乏科学合理的规划, 一些城市为了追求短期经济利益, 忽视了对土地资源的长期保护和合理利用, 导致土地资源被过度开发。过度开发不仅使得土地资源无法得到有效的保护和恢复, 还直接威胁到当地的生态环境。例如, 在山东省的一些城市, 由于缺乏系统的规划和有效的管理, 土地开发过程中未能充分考虑到资源的承载能力和环境的保护需求, 导致了严重的资源浪费和环境破坏。该省部分城市的地下水位年均下降幅度已达 3.2 米, 这不仅影响了地下水资源的可持续性, 也对整个区域的生态系统产生了深远的负面影响。随着城市化进程的加速, 城市绿地的减少成为另一个不容忽视的问题。绿地不仅是城市生态系统的重要组成部分, 还直接影响到居民的生活质量。随着城市土地开发的不断推进, 绿地面积逐年减少, 导致城市生态环境逐渐恶化, 居民的生活质量也随之下降。此类问题充分反映了当前城市土地利用规划中普遍存在的规划滞后、资源浪费和环境破坏等问题。此外, 土地利用规划滞后于城市发展也是一个亟待解决的问题, 许多城市的规划未能及时跟上快速变化的社会经济需求, 导致土地资源分配不合理, 无法满足城市发展和居民生活的实际需要<sup>[2]</sup>。此类问题不仅制约了城市的健康发展, 也为未来的土地管理和城市规划提出了严峻的挑战。因此, 如何通过创新的土地管理策略和科学的规划方法来解决此类问题, 已成为城市管理者 and 规划者必须面对的重大课题。

## 二、从土地管理角度完善土地利用与规划的途径分析

### 1. 引入智能化土地管理系统

随着科技的发展, 智能化管理手段在城市规划和土地

管理中逐渐发挥着越来越重要的作用。智能化土地管理系统的引入, 可以显著提升土地利用的效率和精确度。传统的土地管理方式由于依赖人工和手工操作, 往往存在信息更新不及时、数据不准确等问题, 导致土地资源的管理效率低下, 资源利用不充分。智能化土地管理系统的出现, 为这一问题提供了有效的解决方案。此类系统借助整合 GIS(地理信息系统)、遥感技术、无人机监测等先进技术, 可以实现对土地资源的实时监控和管理, 并且可以提供高精度的数据支持, 帮助决策者进行科学的土地规划。例如, 新加坡已经成功将智能化土地管理系统应用于城市的土地资源管理中。2023 年的该国的土地利用数据更新频率达到每小时一次, 使得土地管理变得更加精准和高效。这一系统的应用, 不仅提升了土地使用效率, 还减少了 10% 的土地浪费, 同时为城市规划提供了重要的数据支撑。新加坡的成功经验表明, 智能化土地管理系统的引入, 有助于克服传统土地管理中的弊端, 从而实现土地资源的优化配置。

### 2. 实施精细化土地利用分类

众所周知, 土地利用分类的精细化是提高土地资源利用效率的重要手段, 传统的土地利用分类通常较为粗放, 分类标准较为简单, 无法充分反映土地资源的实际利用情况。此类分类方式容易导致土地资源的错配和浪费, 不利于土地资源的有效管理和利用。随着城市发展的多样化需求, 精细化的土地利用分类逐渐成为一种必要。精细化分类不仅可以更准确地反映土地资源的实际利用情况, 还可以根据不同用途对土地资源进行合理配置, 提高土地利用的效率和效益。例如, 德国在 2019 年推出了精细化土地利用分类方案, 将土地划分为住宅、商业、工业、农业等多个细分类别。此类精细化的分类方法, 可以根据不同用途的土地需求进行精准的资源配置, 避免资源的浪费。德国城市的工业用地比例从 20% 提高至 25%, 商业用地比例从 15% 增加至 18%, 此类精细化的分类方式, 使得土地资源的利用更加科学和高效, 有助于提升城市的综合竞争力和居民的生活质量。精细化土地利用分类的实施, 为全球其他城市的土地管理提供了有益的参考。

### 3. 强化土地利用的环境影响评估

现如今, 环境影响评估是保障土地利用和城市规划可持续发展的重要工具, 鉴于此, 在土地开发过程中, 未经过充分的环境评估, 往往会导致对生态环境的严重破坏, 进而影响到社会经济的可持续发展。传统的土地利用规划往往忽视

了对环境的影响,仅以经济效益为导向,此类方式在短期内可能会带来经济收益,但长期来看,却可能对环境造成不可逆的损害<sup>[1]</sup>。随着人们环保意识的增强,环境影响评估逐渐成为土地规划和开发中的必要环节,基于环境影响评估数据,工作人员可以在开发前期就识别和预测可能的环境影响,从而采取相应的措施来避免或减少此类影响。例如,加州在2022年借助了一项严格的环境影响评估法规,要求所有土地开发项目必须进行详细的环境评估。环境评估的实施使得加州的土地开发项目中85%显著降低了对环境的负面影响,具体而言,新开发项目中的绿地保留率提高了12%,水资源使用减少了8%。此类严格的环境影响评估制度,保障了经济发展与环境保护的平衡,为土地资源的可持续利用提供了科学依据。

#### 4.推动多方参与的规划决策机制

在现代社会,土地利用规划的复杂性日益增加,单一的政府决策已无法满足各方利益相关者的需求。多方参与的规划决策机制,可以充分考虑各方的利益和需求,从而制定出更加合理和科学的规划方案。传统的土地利用规划往往是由政府单方面决定的,缺乏公众和利益相关方的参与,此类方式容易导致规划的片面性,忽视了社会公众的实际需求<sup>[4]</sup>。随着社会民主化进程的推进,多方参与逐渐成为土地规划决策中的重要机制。借助广泛征求政府、企业、公众等多个利益相关方的意见,可以在规划过程中充分考虑各方的利益和需求,从而制定出更加合理和科学的规划方案。例如,荷兰在其土地规划过程中,积极推动多方参与,保障规划的透明性和公众的广泛参与。2023年荷兰城市土地规划项目中有90%以上的项目在公众咨询阶段获得了广泛支持。此类多方参与的机制,不仅提高了规划的透明度,还增强了社会对规划实施的信任度。多方参与的规划决策机制,是提高土地利用规划科学性和合理性的重要手段,对于实现城市的可持续

发展具有重要意义。

#### 5.加强土地用途变更的审批和监督管理

土地用途变更是土地管理中的重要环节,其合理性直接影响到土地资源的有效利用和环境的保护。由于土地用途变更涉及到土地资源的重新配置,往往会引发社会各界的关注和争议,如果审批和监督管理不严,就可能导致土地资源的滥用,甚至引发环境问题和社会矛盾<sup>[5]</sup>。因此,加强土地用途变更的审批和监督管理,是保障土地资源合理利用的重要措施。传统的土地用途变更审批往往存在审批流程不规范、监督管理不到位等问题,导致土地资源的浪费和环境的破坏。随着社会对土地资源合理利用要求的提高,各国政府纷纷加强了对土地用途变更的审批和监督管理力度。例如,日本在2023年实施了更加严格的土地用途变更审批制度,要求所有用途变更项目必须经过多级审批,并接受公众监督。这一制度的实施使得土地用途变更的违法行为减少了30%。此类严格的审批和监督管理制度,有效防止了土地资源的滥用,保障了土地资源的合理配置,为土地管理提供了有力的保障。日本的经验为其他国家和地区在土地用途变更的管理上提供了宝贵的参考。

### 三、结束语

在土地利用与规划的过程中,科学的管理与高效的规划是保障土地资源得到最佳配置的基础。通过引入智能化管理系统、实施细致的土地分类、强化环境评估、推动多方决策机制和加强变更管理,可以有效解决当前土地利用中存在的问题。此类策略不仅有助于提升土地管理的效率,也为土地资源的可持续利用提供了保障。未来的研究应继续关注新技术的应用及政策的调整,以不断优化土地利用与规划的实践,推动城市的可持续发展和社会的全面进步。

#### 参考文献:

- [1]刘东鹏.论从土地管理角度完善土地利用与规划的途径[J].中文科技期刊数据库(全文版)工程技术, 2022(2): 4.
- [2]徐冬冬.从土地管理角度完善土地利用与规划的途径探析[J].环球市场, 2020, 000(020): 273.
- [3]江涛.从土地管理角度完善土地利用与规划的途径探析[J].科技风, 2020(9): 1.DOI: CNKI: SUN: KJFT.0.2020-09-136.
- [4]蓝玲玉.从土地管理角度完善土地利用与规划的途径探析[J].名城绘, 2020, 000(008): P.1-2.
- [5]郭艳伟.土地管理视角下完善土地利用规划的相关策略[J].中国商界, 2024(7).

作者简介:高宏(1995-09-15)男,彝族,本科,贵州黔西,助理工程师,主要从事:国土调查、测绘方面工作。