

Discussion on Methods of Urban Inefficient Land Consolidation under the Background of Territorial Space Planning

Lingbin Guan

Wuhan Hongfang Real Estate Land Appraisal Co., Ltd., Wuhan, Hubei, 430061, China

Abstract

Compared with other countries, China is rich in land resources, which has created extremely convenient conditions for China's economic development and urban and rural development and construction. The standardized use of land is closely related to people's life. Therefore, based on the background of land spatial planning, it is very necessary to explore the implementation of urban inefficient land remediation methods.

Keywords

background of territorial space planning; urban inefficient land consolidation; method discussion

国土空间规划背景下城镇低效土地整治方法探讨

官灵彬

武汉洪房房地产土地估价有限公司, 中国·湖北 武汉 430061

摘要

相较于其他国家, 中国土地资源较为丰富, 其为中国的经济发展以及城市农村发展建设创造了极为便利的条件。土地的规范使用与大众的生活息息相关。为此, 基于国土空间规划背景下, 关于城镇低效土地整治方法实施探讨十分必要。

关键词

国土空间规划背景; 城镇低效土地整治; 方法探讨

1 引言

现阶段, 中国城镇化进程持续推进, 需要诸多的土地资源进行服务, 城镇低效土地整治及其结果的优异与否严重地影响着中国大众的生活。所以, 在把握中国共产党中央委员会、中华人民共和国国务院和自然资源部政策方向的基础上, 在资源环境承载力评价和国土空间开发适宜性评价的基础上, 应最大化推进城镇低效土地整治, 促进土地得到最大化的利用, 继而促进城镇更新改造和产业转型升级, 优化土地利用结构^[1]。

2 国土空间规划背景下城镇低效土地整治的必要性

中国发展离不开相应土地制度的作用。与此同时, 土地制度更是中国土地管理的重要表现形式。中国目前所实施的土地政策大多都是基于土地制度而最终确定的。可以说中国土地制度和土地利用转型之间紧密相关。现阶段, 考虑到

中国已经逐渐迈向了城镇化的发展道路, 相应的经济增长方式也要进行变化。但是, 值得注意的是, 目前中国仍然实施的是传统的土地资源管理模式, 其已经完全无法适应中国发展的需要。此外, 中国现有的能够用于进行耕地的土地资源呈现逐年下降的趋势, 这和所实施的土地资源管理模式有着极大的关系。所以, 基于国土空间规划背景下, 中国应持续加快现有城镇低效土地整治工作的进度。

3 城镇低效土地的利用特点

3.1 区域地形复杂, 发展空间受限

目前来说, 城镇改造区域中, 很多低效土地的对应用类型虽然不同, 但是却存在相似的分布规律。与此同时, 伴随着中国社会稳定进步, 建设所需土地需求越来越大, 所需用到的土地空间不断增加, 需要用到更多的用地指标。此外, 中国很多城镇地形差异很大, 但是很多区域都由于山丘的存在, 而难以实现最大化的土地使用^[2]。加之生态环境的制约以及相应的人工影响因素, 使得城镇低效土地未来可作为新增建设用地指标的空间不足。

3.2 建设用地利用集约度不高

在建设用地的利用情况分析中, 发现建设用地的实际

【作者简介】官灵彬(1985-), 男, 中国江西广丰人, 硕士, 工程师, 从事国土空间规划、集约评价、不动产评估等研究。

利用集约度不高,这对于相关资源的维护十分不利。由于城镇经济水平相对较低,整体社会资源有限,所以中国城镇建设用地相应的使用效率不高,并且很多土地使用强度低下,可以继续提升的空间很大。加之用地空间十分无序,欠缺集约度,进一步使得土地资源被大大浪费。

3.3 工业用地粗放

工业用地对于国家经济的发展具有直接影响,在城镇低效土地比例中,工业用地所占据的比重很大。其不仅是由城镇中存在较多的工业企业,整体用地需求量大,土地板块支离破碎,难以实现综合的发展,还由于域煤炭、钢铁、水泥等产业面临淘汰、升级,机械装备制造、材料加工、新材料和物流商贸等产业迅猛发展,导致工业用地的需求剧增。

3.4 用地结构不合理

现阶段,中国很多城镇公共管理和对应得服务设施不足,已经无法适应变化的群众需求了,更无法满足城镇化新型化的发展需求。所以,应抓住优化国土空间布局的关键点,优化用地结构,促进绿地、广场、市政共用设施用地等地类布局,提升城镇人居环境改造升级。

4 城镇低效土地整治方法

4.1 加大土地整治力度

为了更好地进行现有地下土地资源的利用及其开发,应充分整合目前存在的不足之处。例如,在开展具体的土地资源整治工作中,负责人员应尽量采用有效的措施对使用低效的土地进行登记,并留意土地资源使用率低下以及因过度追求经济利益所引发的众多土地问题,而后开展有效的土地整治活动。与此同时,要对农村人口迁移问题进行关注,不断调整土地规模相应的匹配事宜。但是,对于一些人口较少的城镇,政府应当更加严格的对于人口迁移速度进行管制。此外,针对一些常见的整体问题,还要综合考察当地资源条件后,最终制定能够匹配当地发展的规划^[1]。从根本上保证中国土地资源的整治能够始终基于经济发展水平。另外,针对土地整治,负责人员还应当严格按照流程进行后续的土地资源管理,继而更好地符合大众利益的需要。

4.2 健全低效土地整治机制

首先,应当基于土地使用权人改造。在中国城镇建设有效范围内,很多土地空间的相应规划是以年来进行的,也就是土地整治时,一定要得到原来使用权人的同意,并订立有效的协议确定具体的出让步骤,根据实际情况补交所需的土地出让金。倘若需要改变土地原先的用途抑或是改变土地利用强度,那么还需要按照规定补交出让差价^[4]。

其次,应当设置引入社会资金改造。针对一些已经规划进入城镇低效土地的区域,当地管理部门应当做好完善的安置抑或是补偿工作,还要将这些土地实施良好的规划,在后续土地使用时,由相关部门统一分化,以期达到最高的土

地利用价值。

再次,应健全土地有偿使用机制,在践行该制度的过程当中,使用人员应直接和部门进行对接,形成相应的经济合作关系,继而保证该制度践行的可操作性。应从整体上把控现有土地资源的具体情况,时刻把握农村使用流转土地的合理性,继而有效降低不规范使用土地问题的出现概率。

最后,应当进行规范的土地并宗改造。规范的土地并宗改造能够对中国的现代化城市发展农村建设起到较强的促进作用。而土地并宗改造指的是在特定的经济发展态势下,按照已经完善的土地整治方针,结合那些需要整治的土地资源现状,借助协议出租抑或是出让的手段,尽可能将需要整治的土地进行整合后,统一进行后续的土地变更程序,更好的实施集中改造。

4.3 实施差异化政策措施

首先,应当按照实际规范分配所得到的土地收益。实施城镇低效土地整治期间,相关部门倘若是通过征收亦或是回收一些土地,那么在得到收益后,应当将这些收益按照适当的比例分发给原先的土地使用者,剩下的收益则应当用于建设当地,继而更好的符合大众利益的需要。

其次,应当大力推进土地置换,尽可能维持增减平衡。针对一些低效的工业抑或是商业用地实施改造时,一定要提前结合国家土地空间规划方针进行调整,应从整体上把控现有土地资源的具体情况,借助收回、收购、置换、整合等方式调整原工业、商业等经营性用地,盘活存量用地,增加单位土地产出,最大化提升原先的土地生产率。

最后,应实施可靠的供地、拆迁、补偿模式。中国经验主体类型多样,但是从本质上而言,经营主体的目标都是一致的,因此必须按照规定进行土地资源的运用。实施该模式,可以从根本上表现中国政府对于土地资源整治的重视,继而为今后的低效土地资源管理创造优异的发展契机。

5 结语

为了更好地改变中国逐渐严峻的土地资源不足情况,应当持续加强城镇低效土地整治的规范性,合理使用现有的土地资源,全力推动中国土地利用的升级及其转型工作,坚持可持续发展的土地利用模式。此外,为了从根本上适应中国城镇发展变化,应结合具体的情况采取更为针对有效的措施进行低效土地整治及其利用,以便有效适应中国的未来发展态势。

参考文献

- [1] 卫田霖.浅析土地整治工程对生态文明建设的影响[J].南方农机,2021,52(13):89-90.
- [2] 胡文吉.腾笼换鸟 低效用地“活”起来[J].宁波通讯,2021(21):54.
- [3] 连恒,仲星,韩丛波,等.国土空间规划背景下城镇低效土地整治研究[J].安徽农业科学,2020,48(24):247-249.
- [4] 何佑勇,沈志勤,程佳.高质量推进土地综合整治的实践与思考——以浙江省为例[J].中国土地,2021(1):39-41.