

The Current Situation, Problem and Innovation Mechanism of Land Management Integration

Qingdian Zheng

Yangzhuang Market Town Government, Yuncheng County, Shandong Province, Heze, Shandong, 274700, China

Abstract

The integration of land management is an important management mode of regional coordinated development. Nowadays, in the process of urban development, the land management operation system is gradually improved, but different regions will show differences, in the process of land management integration, it will also face other problems, leading to the effect of integration is not very ideal. In the process of integration, there are still a lot of problems to solve. Therefore, it is necessary to discuss the current situation and problems in the integration of land management based on the actual situation, combined with the actual situation to find the corresponding innovation mechanism, hope to better clear land property rights, let the government department planning and guidance direction more clear and reasonable, accelerate the market allocation of land elements, promote the stable development of the region.

Keywords

land management integration; land property rights; land allocation

土地管理一体化的现状、问题与创新机制

郑庆典

山东省鄄城县杨庄集镇政府, 中国·山东 菏泽 274700

摘要

土地管理一体化是区域协同发展的重要管理模式。现如今, 在城市发展过程中, 土地管理运作体系逐渐完善, 但是不同地区会表现出差异性, 同时在土地管理一体化的过程中, 还会面临着其他的问题, 导致一体化的效果并不是十分理想。在一体化的过程中, 仍然有很多问题需要去解决。因此, 必须结合实际情况以探讨在土地管理一体化中的现状和问题, 结合实际情况来寻找相应的创新机制, 希望可以更好地明确土地产权, 让政府部门的规划和引导方向更加明确而合理, 加速土地要素的市场化配置变革, 促进地区的稳定发展。

关键词

土地管理一体化; 土地产权; 土地配置

1 引言

协同发展在中国经济社会发展的过程中, 是非常关键的一项战略规划体系, 其对于促进地区的经济社会发展水平以及城乡一体化的建设意义重大。但是近些年来, 土地管理一体化的问题仍然相对复杂。其中, 存在一些重要的因素, 使整体的效果并不是十分良好。论文探讨土地管理一体化中存在的一些问题以及土地管理一体化具体创新机制, 希望能够为相关地区的土地管理工作的开展提供一定的参考依据。

2 土地管理一体化的现状及问题分析

2.1 区域土地管理运作方面的差异性比较明显

在不同地区开展土地管理一体化工作时, 会受到不同地区社会经济发展水平的限制和影响, 相较之下, 经济发展

快速的地区人才和技术水平都会比较高, 而经济发展相对比较缓慢的地区, 社会发展水平也会相对落后, 导致土地管理工作开展存在比较明显的差异性。经济发展较快的地区, 土地管理制度体系更加完善, 但是这些地区的人口密度在不断增加, 城市建设的速度越来越快, 土地管理问题也十分严峻, 面临着城市建设用地扩张而耕地保护困难等问题。而经济发展缓慢的一些地区在发展的过程中, 可能已经初步探索了适合自己情况的特殊土地管理模式, 加速了土地管理制度改革和完善的脚步, 在土地管理方面作出了突出的贡献和努力。与此同时, 也会存在耕地面积减少以及土地生态破坏严重、环境治理困难等众多问题。此外, 经济发展缓慢的地区土地管理情况相对来说会更加复杂, 在农村用地以及城市建设用地的管理方面, 问题都比较丰富。

2.2 土地管理一体化的推进速度极其缓慢

自从改革开放以来, 对于经济发展的重视已经促进了各个地区经济社会发展的一体化变革, 近些年不同区域之间

【作者简介】郑庆典(1976-), 男, 汉族, 中国山东菏泽人, 本科, 工程师, 从事土地管理研究。

的协同发展道路在经济与国家政策的引导下,实现了快速的推进,尤其是在一些区域交通建设以及区域产业合作等多个方面,都取得了突破性的进展。即便很多地区的经济发展稳健而快速,但是土地管理独立运作的实际情况并没有产生明显的变化,导致区域土地管理一体化的推进进程十分缓慢。另外,由于地方政府在发展的过程中,对于土地管理权基本上是丧失的,不同地区在土地利用协调的过程中,有可能会存在一些利益的冲突,还有一些土地财政涉及了政府的财政基础,导致在土地利用协调过程中的一体化管理效果受到了很大的阻碍,这就需要各地方政府共同协调区域土地の利用,加速土地管理一体化的变革和发展,使推行的各项土地政策对于各个方面的发展都能够产生利益^[1]。

2.3 区域耕地保护效果并不理想

随着现代城镇化以及工业化的发展,对于耕地进行保护的难度进一步加大。如果在城市的发展过程中,不切实际地为了保护耕地而减少建设用地的供给,在城市的发展过程中会存在很大的限制,导致城市的交通拥堵住房体系也不完善,人民的生活无法稳定,出现更加严重的城市发展问题。另外,现如今制定的耕地保护制度体系,在应用的过程中,体现出一些不合理性,将建设用地改造成耕地时,土地的质量并不会提升,难以达到耕地保护的实际情况;在用地环节出现十分严重的耕地非粮化问题,有些地区在使用耕地的过程中,种植了一些蔬菜和花卉等效益相对比较好的经济型作物,而粮食作物的种植比较低,导致粮食的产量难以保障^[2]。

2.4 土地规划和土地利用不合理

在中国的土地要素的合理性配置,基本上是由政府部门来进行规划和分配,地方政府在发展的过程中,必然会从自身的利益出发决定城市中用地的具体规模以及城市用地的主要发展方向。有一些地区在发展的过程中,会保障国家重点项目的建设需求,为推动国家重大战略建设提供服务。但是,对于城市人口规模以及产业市场化等因素方面的考虑则比较缺乏。即便现如今中国的城市建设用地转让已经建立了有偿使用的原则,然而现如今的土地市场仍然被土地开发商所占据,土地的主要用途仍然由政府部门来决定。

在政府规划土地使用用途的过程中,如果他们对土地规划的方向错误,必然会导致造成资源分配的不合理性,如果某些地区随意开设工业园区建设,但是建设的工业园区规模比较大,而利用效率并不高,就会导致土地和市场的发展难以充分匹配,让土地利用过程中的问题越来越明显。另外,错误的城市土地利用方式的应用,有可能会产生比较严重的城市病患,盲目地将城市建设用力转换为农业用地,必然导致城市在发展的过程中一些城市机制无法得到完善和合理性的配置^[3]。

3 土地管理一体化的创新机制

3.1 建立耕地保护体系

建设用地和耕地之间的供需矛盾比较明显,在这个过

程中,要结合实际情况来看综合分析地区在发展过程中对于建设用地以及耕地的实际需求,探索合理的耕地保护体系,使地区的用地工序分布不均衡问题得到解决。面对土地产权不明确、土地管理权分离以及流转制度不完善等问题,要积极地探索在耕地交易过程中的各部分机制问题,对其进行解决。最终的目标是构建全面的、完善的、科学的区域耕地交易市场,为耕地使用工作的顺利开展创造良好的条件。

3.2 构建土地管理和土地利用的协同机制

土地管理协同一直都是十分关键的一项内容,相关区域要基于协调配合的基础上来实现土地管理以及土地利用的共同目标。在这个过程中,相关方面提出的一些总体规划已经明确了土地利用方向,但是这和真正的土地管理协同机制并不完全相同。具体来说,区域的土地管理协同机制的设定要求地方政府能够实现协调和合作,对土地资源进行统筹的规划以及合理性的使用。在这个协调的过程中,对地方的针对性进行明确,使之符合区域的协同发展整体目标,并解决在土地管理过程中存在的各种问题,为土地利用效果的提高创造良好的条件^[4]。

3.3 要提高市场机制在土地资源中的重要价值

土地的供给需要基于市场的需求前提上来满足,让供需之间保持一个平衡的状态,城市建设用地的规模设置取决于城市的人口规模,尤其是在一些大城市快速发展的前提下,需要相应提高公共服务以及住房用等规模。在这个过程中,首先要求政府部门提前做好规划,防止土地资源的过度开发和利用,让生态空间以及农业空间得到合理的保护,为区域的发展提供良好的基础。另外是要政府在规划的过程中,了解市场的需求以及信息,根据市场的变动情况去制定出具体的规划和方案,让政府和市场共同去决定土地的方向和利用的效果,防止出现不必要的问题^[5]。

4 结语

总而言之,现如今社会的发展过程中,土地管理一体化作为一种重要的模式,对于城市的发展产生着重要的影响,为了更好地实现土地管理一体化的目标要求,相关区域能够结合自身的情况,合理出台一些关于土地管理方面的建议和政策,对土地管理工作的顺利开展提供指导。

参考文献

- [1] 刘勇,王光辉,刘洋.京津冀土地管理一体化的现状、问题与创新机制[J].经济体制改革,2020(5):80-85.
- [2] 吴其生.城乡一体化背景下中国农村土地管理规划方式[J].门窗,2017(11):124.
- [3] 邓星.新形势下城乡规划设计管理一体化研究[J].建材与装饰,2018(28):109-110.
- [4] 罗玉云.新形势下的城乡规划管理一体化[J].建材与装饰,2015(46):71-72.
- [5] 冯志鑫.把城乡一体化土地调查工作“统”起来[J].中国管理信息化,2016,19(13):202-204.