

# 基于土地利用总体规划管理要点解析

覃小玲

(广西方略土地房地产评估有限公司, 广西 南宁 530200)

**摘要** 土地利用总体规划管理是一项重要的土地管理工作,旨在合理规划和管理土地资源的利用方式,实现经济、社会和环境的协调发展。土地利用总体规划管理涉及土地的分类、分区、用途规划、开发利用和保护等方面,对于提高土地利用效率、优化土地空间布局、推动可持续发展具有重要意义。因此,为了更好地推进土地利用总体规划管理工作,需要进一步完善相关法律法规和政策体系,加强土地资源的调查和评估工作,提升土地利用规划的科学性和准确性,加强社会参与和公众意见的征集,增强土地利用规划管理的透明度和公正性。只有通过不断改进和创新,才能实现土地资源的可持续利用和人与自然和谐共生的目标。本文主要对土地利用总体规划管理要点进行分析,希望可为相关人员提供参考。

**关键词** 土地利用;总体规划;管理措施

中图分类号: TU98

文献标识码: A

文章编号: 1007-0745(2023)08-0097-03

随着城市化进程的加速和农村发展的需要,土地利用总体规划管理在农村和城市发展中起着关键作用。通过科学规划和合理管理土地资源,可以提高土地利用效率,优化土地结构,促进农业现代化和城市建设的可持续发展。同时,土地利用总体规划管理也能够确保土地资源的公平利用和保护,维护农民和居民的合法权益,促进社会的稳定和和谐发展。

## 1 土地利用总体规划实施管理价值

### 1.1 优化土地利用结构

土地利用总体规划可以通过科学的空间布局和用途规划,优化土地利用结构,提高土地利用效率。合理分配土地资源,使其在不同用途之间达到最优配置,推动城乡一体化发展和农村现代化进程。

### 1.2 促进经济发展

土地利用总体规划将土地资源与经济发展相结合,科学确定各类土地用途,推动产业布局优化,提升土地利用效益。通过合理规划和管理,可以促进产业发展、吸引投资、增加就业机会,推动经济的可持续增长。

### 1.3 保护生态环境

土地利用总体规划将生态环境保护作为重要目标,通过科学的生态保护区划和环境规划,保护自然生态系统的完整性和稳定性,维护生态环境的可持续发展。合理规划城市绿地、生态用地和农田保护区等,促进生态系统的恢复和生物多样性的保护<sup>[1]</sup>。

### 1.4 保障农民权益

土地利用总体规划管理应注重保障农民的土地承

包权益和农村居民的居住权益,合理规划农村集体经济组织用地和农民宅基地,保障农民土地承包权益和农村居民的合法居住权益,增强农民的土地保障感和获得感。

### 1.5 提高土地利用决策的科学性

土地利用总体规划管理通过收集、整理和分析土地资源信息,为土地利用决策提供科学依据。在决策过程中可以充分考虑社会经济发展需求、生态环境保护要求和土地资源承载力等因素,使土地利用决策更加科学、合理和可持续。

## 2 土地利用总体规划中存在的问题

### 2.1 规划的周期过长

第一,土地利用总体规划需要大量的数据收集和分析工作,包括土地资源、经济发展、社会需求、生态环境等方面的数据。这些数据的收集和整理需要较长的时间,特别是在信息获取和数据采集手段不够便捷的情况下,会导致规划周期延长。第二,土地利用总体规划需要考虑各方利益的平衡和协调,包括政府部门、土地使用者、社会组织等的意见和需求。这涉及多个利益相关方的参与和沟通,需要时间来协商和达成共识,从而导致规划周期的延长。第三,土地利用总体规划需要经过一系列的审批程序,包括层级审批和相关部门的审批等。这些审批程序存在繁琐的手续和复杂的流程,需要耗费大量的时间和精力,从而延长规划的周期。第四,土地利用总体规划的编制过程中,环境和需求会发生变化。例如,经济发展、社

会变革、生态环境变化等因素都会对规划产生影响。为了使规划更加适应新的情况和需求,需要对规划进行修订和调整,导致规划周期的延长。第五,在一些地方,土地利用总体规划的执行和管理机制不够完善,导致规划实施的进度缓慢。缺乏有效的监督和管理机制使规划进展缓慢,规划周期延长<sup>[2]</sup>。

## 2.2 规划的分类不合理

土地利用总体规划在实践中存在着规划分类不合理的问题,主要表现在以下几个方面:

首先,统一性不足。一些土地利用总体规划在规划分类上缺乏统一性,导致各地规划标准和分类体系不一致,这使得规划实施时存在难以对接和比较的问题,影响了规划的协同性和整体效果。其次,粒度过细或过粗。有些规划在分类上过于细致,将土地利用划分得过于具体,导致规划编制和实施过程繁琐复杂,难以掌握整体格局和发展趋势。而另一些规划则将土地利用划分得过于宽泛,缺乏具体的细分分类,难以以为实际管理和决策提供有针对性的支持。再次,时效性不强。土地利用总体规划的分类应该与时代发展和社会需求相适应,但有些规划分类体系滞后于现实发展,无法及时反映出新兴产业、新型城镇化和新型农村发展等方面的需求和特点,这导致规划的指导性和可操作性受到限制,难以满足实际发展的要求。最后,难以适应变化。土地利用总体规划的分类应该具备一定的灵活性和适应性,能够应对社会经济发展中的变化和调整。然而,一些规划分类体系过于固化,难以适应新兴产业的兴起、城市发展的转型和农村经济结构的变化,使规划在实施过程中出现不协调和不适应的问题。

## 2.3 缺乏先进的技术作为支撑

土地利用总体规划缺乏先进技术支持是一个重要问题,它导致规划缺乏科学性、准确性和可操作性。以下是对该问题的进一步分析:首先,土地利用总体规划需要依靠先进技术手段进行数据采集、分析和预测。然而,许多地区在规划编制过程中仍然依赖传统的手工调查和经验判断,缺乏先进的遥感、地理信息系统(GIS)、全球定位系统(GPS)等技术应用。这导致规划数据的获取和处理效率低下,规划结果的准确性和可靠性受到限制。其次,土地利用总体规划需要借助先进的模型和软件工具进行分析和预测。但是,许多地方在规划过程中仍然采用传统的手工绘图和简单的统计方法,缺乏规划模型和专业的软件支持,这

限制了规划的科学性和精确性,难以全面考虑各种因素和变量的影响。此外,土地利用总体规划需要与现代科技手段相结合,如人工智能、大数据分析和空间信息技术等,来实现规划的智能化和精细化。然而,许多地方在规划实施过程中对这些先进技术的应用了解不深,缺乏相关专业人才和技术支持,使得规划无法充分利用现代技术的优势和潜力<sup>[3]</sup>。

## 2.4 对土地规划的重视程度不够,实施效果缺乏科学的评价标准

土地利用总体规划是国家和地方决策层面对土地利用进行系统规划和管理的重要工具。然而,在实践中,我们面临着土地规划的重视程度不够和实施效果缺乏科学评价标准的问题。这些问题导致规划目标的模糊性、规划结果的不准确性以及规划实施的效果难以衡量。首先,土地规划的重视程度不够。由于土地规划的复杂性和长期性,一些地方政府和决策者对土地规划的重要性认识不足,在实践阶段更加关注眼前的经济利益和短期的发展目标,而忽视了土地规划对可持续发展和长远利益的重要性,这导致土地规划缺乏政策支持和资源投入,限制了规划的质量和实施效果。其次,实施效果缺乏科学的评价标准。土地规划的实施效果评价是确保规划目标实现和调整的重要手段,但目前缺乏科学、系统的评价标准和方法。在实践中,评价往往停留在表面性的指标和定性分析,缺乏可量化和可比较的数据支持,这使得规划实施效果的评估结果不够准确和科学,难以以为规划决策提供有效的参考。

## 3 优化措施

### 3.1 合理把控规划周期

为解决土地利用总体规划周期过长的的问题,可以采取以下措施:第一,提高数据收集和分析效率。利用现代技术手段,如遥感、地理信息系统等,加快数据的采集和分析协调机制,促进各方在规划过程中的积极参与和合作,加快决策的速度。第二,简化规划审批程序。简化规划审批程序,优化审批流程,减少不必要的环节和手续,提高审批的效率和效果。第三,引入科技支持。利用现代科技手段,如人工智能、大数据分析等,辅助土地利用总体规划的编制和实施,提高工作效率和准确性。第四,加强管理机制。建立健全的规划管理机制,包括明确的责任分工、有效的协调机构和监督机制,确保规划的顺利实施和监督。强化专业人才队伍建设:加强对土地利用规划相关专业人才的培养和引进,提高规划工作的专业水平和能

力,推动规划工作的高效进行。第五,强化信息公开和参与机制。加强对规划进程的信息公开,广泛征求各方的意见和建议,增加社会参与度,提高规划的透明度和可信度。第六,统一规划标准和分类体系。建立统一的规划标准和分类体系,确保各地的土地利用总体规划具有一致性和可比性。通过统一的分类体系,可以提高规划的协同性和整体效果,便于各地规划的对接和比较<sup>[4]</sup>。通过以上措施的综合应用,可以有效缩短土地利用总体规划的周期,提高规划工作的效率和质量,更好地满足社会经济发展的需要,促进土地资源的合理利用和可持续发展。

### 3.2 做好规划合理分类

首先,精细化的分类细化和精准定位。在编制规划时,根据实际需要和发展要求,合理划分土地利用分类,既要考虑到具体的细分分类,又要避免分类过于繁琐。精细化的分类可以提供更具针对性的支持,而精准的定位可以帮助规划实施过程中掌握整体格局和发展趋势。其次,定期修订和更新规划分类。规划分类应与时俱进,紧跟社会经济变化的变化和需求。定期进行规划分类的修订和更新,结合新兴产业、城市化进程和农村发展的新特点,及时调整分类体系,保持规划的指导性和可操作性。最后,提高规划的灵活性和适应性。规划分类应具备一定的灵活性,能够适应社会经济发展中的变化和调整。在规划编制过程中,考虑到未来的发展变化,留有一定的调整余地,以应对新兴产业的兴起、城市发展的转型和农村经济结构的变化等情况,这样可以使规划更具适应性,能够应对各种变化和挑战。

### 3.3 合理选用先进的技术

积极推广先进的土地利用规划模型、GIS 软件、遥感技术等工具和软件,在规划工作中广泛应用。提供培训和支持,帮助规划编制人员熟练掌握和运用这些工具,提高规划的科学性和准确性。同时,建立土地利用总体规划的信息化平台,整合相关数据资源,提供数据共享和交流的平台。同时,鼓励各地共享规划经验和科技成果,促进规划工作的协同和互动。此外,加大对规划从业人员的培训力度,提高其对先进技术的理解和应用能力。同时,吸引和引进具有专业技术背景的人才,提供技术支持和指导,推动规划工作向科技化、智能化方向发展<sup>[5]</sup>。

### 3.4 重视土地利用,完善实施效果评价标准

针对土地利用总体规划重视程度不够和实施效果缺乏科学

评价标准的问题,我们可以采取以下措施:第一,通过宣传教育活动,提高政府和决策者对土地利用的认识和重视程度。加强与相关部门和利益相关方的沟通和合作,共同推动土地利用工作的重要性。第二,制定科学的评价指标和方法,确保土地利用实施效果的科学评估。引入定量化和可比较的数据指标,通过数据分析和模型建立,对规划实施的效果进行客观评价,为规划决策提供科学依据。第三,建立定期的规划监测和评估机制,对土地利用实施过程进行监测和跟踪,及时发现问题并采取相应的纠正措施,确保规划目标的实现和效果的持续改进。第四,积极引入公众参与机制,将社会各界的意见和建议纳入规划评价过程。通过听取公众意见和反馈,更全面地了解规划实施的实际效果,并促进规划的透明度和公正性。第五,加强土地利用从业人员的培训和专业能力提升,提高他们在规划实施和评价中的技术水平和专业素养。通过持续学习和经验分享,提高规划工作的质量和效果。

## 4 结语

在当前土地资源有限且面临着日益严峻的挑战的背景下,土地利用总体规划管理显得尤为重要。本文从土地利用总体规划周期过长、规划分类不合理、缺乏先进技术支撑、重视程度不够以及缺乏科学的评价标准等方面分析了土地利用总体规划管理存在的问题,并提出了一系列可行的改进措施。通过采取上述措施,我们可以提升土地利用总体规划管理的质量和效果,实现土地资源的合理利用和可持续发展。在未来的发展中,我们应继续关注土地利用总体规划管理的重要性,并不断改进和创新,以适应社会经济的发展需求。

## 参考文献:

- [1] 卡德尔丁·吐尔地.新时期土地资源管理与土地利用总体规划[J].南方农机,2019,50(19):100.
- [2] 车鑫.浅谈土地利用总体规划管理的实施保障措施[J].中国高新区,2018(14):246.
- [3] 陈振英,杨涛.土地利用总体规划问题及优化措施[J].低碳世界,2018(05):70-71.
- [4] 黄树荣.土地利用总体规划的生态反思及启示的探讨[J].绿色环保建材,2017(11):66.
- [5] 土地利用总体规划管理办法[J].中华人民共和国国务院公报,2017(29):91-97.