

城市更新中土地利用管理存在的问题及对策

张仕美

(山东省临沂市河东区自然资源局, 山东 临沂 276000)

摘要 城市更新是当前城市发展的重要组成部分, 对于一个城市的可持续发展有着深远的影响。本文以目前我国城市更新的管理和治理困境为背景, 探析了在城市更新中土地收储和补偿、历史文化保护、利益分配和安置等方面存在的土地利用管理问题。同时以某地级市为例, 分析了其城市更新中出现的问题, 并提出了优化城市更新的管理和实践的建议和方案, 旨在为推动城市更新工作的高质量和可持续发展提供参考。

关键词 城市更新; 土地利用管理; 土地收储; 补偿; 安置

中图分类号: TU984

文献标识码: A

文章编号: 2097-3365(2024)01-0082-03

城市更新是当前城市发展的重要组成部分, 对于城市的经济、社会、文化和环境等各个方面都有着深远的影响。然而, 随着城市化进程的不断加速和城市规模的不断扩大, 城市更新中涉及多方利益的博弈和权益的平衡, 难以有效推进, 容易出现管理和治理困境。尤其是在中国, 城市更新涉及的问题更为复杂和突出, 需要有系统性和深度性的研究, 为城市更新工作的规范化、科学化和可持续发展提供有益的参考和借鉴。

1 城市更新中土地利用管理存在的问题

城市更新中的土地利用管理困境是城市更新领域中的重要问题, 其涉及多个方面, 包括土地收储和补偿、财政资金缺口、利益分配和安置、历史文化保护、责任不明确以及技术创新不足等问题。

1.1 土地收储和补偿

土地收储和补偿问题是城市更新中的核心问题, 直接关系到城市更新的推进和效果。然而, 在实际操作中, 由于土地所有权的不清晰、土地价格的不确定性等因素, 土地收储和补偿难以达成共识, 城市更新的推进受到严重影响。此外, 一些地方政府部门存在不合理的土地收储和补偿政策, 导致利益不均、社会矛盾加剧, 阻碍了城市更新的顺利推进。

1.2 财政资金缺口

城市更新需要大量的财政资金投入, 但是往往面临着资金缺口的问题。城市更新中涉及的项目复杂多样, 不同项目的资金来源也不尽相同, 导致城市更新中的资金筹措和分配存在一定的难度。此外, 一些地方政府部门财政管理不规范, 资金使用效率低下, 也影响了城市更新的进展和效果。

1.3 利益分配和安置

城市更新涉及众多利益相关方, 包括房主、租户、开发商等, 不同利益相关方之间的利益分配和安置问题是城市更新中的难点和瓶颈。一些地方政府部门在利益分配和安置方面存在不规范的情况, 导致一些利益受损的居民产生不满和抵触情绪, 影响了城市更新的顺利推进^[1]。

1.4 历史文化保护

城市更新涉及的区域和地段往往具有一定的历史文化价值, 保护和利用这些文化遗产是城市更新工作中的重要任务。然而, 在实践中, 由于历史文化保护的观念不够强烈、法律法规的不健全、监管机制的不完善等因素, 文化遗产的保护和利用面临着一系列困难和挑战。一些地方政府部门在城市更新中存在对文化遗产的忽视和破坏, 导致文化遗产的价值受到破坏和削弱, 对城市文化建设和城市形象的发展带来了负面影响。

1.5 责任不明确

城市更新涉及多个部门和利益相关方, 城市管理者作为主导和管理方, 其责任的界定和履行十分关键。然而, 在城市更新实践中, 政府的责任不够明确, 政府部门之间的协调和配合也存在问题, 导致城市更新中的管理和治理困难重重。同时, 一些地方政府部门在城市更新中存在权责不明、职责不清的情况, 导致城市更新中的问题无法得到有效解决。

1.6 技术创新不足

城市更新需要借助先进的技术手段和理念, 提升更新的质量和效率。然而, 在实践中, 城市更新中的

技术创新不足,往往无法满足城市更新的需求。一些地方政府部门对于城市更新技术创新的重视程度不够,缺乏科学的技术规划和方案,导致城市更新中的技术问题未能得到有效解决。城市更新中的土地利用管理困境不仅涉及多个方面,而且具有复杂性和系统性。因此,解决城市更新中的土地利用管理问题需要系统性、全面性的思考和研究,为城市更新的实践和管理提供理论和实践的支持^[2]。

2 城市更新中土地利用管理对策

城市更新中的土地利用管理问题是一个长期存在的问题,要解决这些问题就需要制定出一系列的对策。基于上文城市更新中土地利用管理的问题,从土地收储和补偿、财政资金缺口、利益分配和安置、历史文化保护、政府责任和技术创新等方面提出了一些具体的对策。

1. 针对土地收储和补偿的问题,应该建立起健全的机制,加强对土地所有权的核实和补偿标准的制定,明确收储补偿的程序和标准,以及相关的投资和运营成本,并设立专门的基金进行管理,确保收储和补偿的公平和透明。此外,还应该建立起土地收储和补偿的机制,通过建立土地收储和补偿基金、制定相关的补偿标准和流程、实施差别化补偿等措施,提高土地收储和补偿的公平性和透明度。

2. 针对财政资金缺口问题,应该加强财政资金的统筹和管理,探索新的资金来源和渠道,并建立投资回报机制和财务稳定性机制,保障城市更新工作的顺利进行。在实际操作中,应该加强对于资金的监管和控制,建立完善的资金管理制度,确保财政资金的合理使用和运营成本的控制。

3. 针对利益分配和安置问题,应该优化利益分配和安置政策,保障受影响居民的合法权益,加强与开发商的协商和沟通,制定合理的安置方案,确保受影响居民的生活和利益不受损害。在实际操作中,应该加强与社会各界的沟通和协作,设立相关的咨询服务机构,提供相关的法律援助和权益维护服务。

4. 针对历史文化保护方面的问题,应该制定出更加严格的文化遗产保护和利用政策,加强文化遗产的管理和监管,设立专门的文化遗产保护基金,推进历史文化遗产的保护和利用。在实际操作中,应该加强对于历史文化遗产的调查和评估,确保历史文化遗产的保护和利用工作的有效性和科学性。

5. 针对政府责任不明确和技术创新方面的问题,应该建立起明确的责任和协作机制,加强各级政府部门的沟通和协调,完善城市更新工作的管理和服务体系,推进城市更新工作的顺利进行。同时,需要加强对于技术创新的研发和应用,探索新的技术手段和理念,为城市更新工作提供更加有效和科学的支持,加快城市更新工作的进展。具体来说,政府部门应该加强沟通和协作,协调各相关部门之间的职责和任务,建立相应的责任和协作机制,明确各级政府部门的职责和权责,形成合力推进城市更新工作。

此外,应该加强对于技术创新的研发和应用,积极探索新的技术手段和理念,为城市更新工作提供更加有效和科学的支持,推进城市更新工作的进展。

总而言之,城市更新中的土地利用管理对策需要从多个方面入手,针对不同的问题制定出相应的对策。政府、企业和公众需要共同努力,采取科学、务实的方法,实现城市更新工作的高质量、可持续发展。只有通过综合的、系统性的措施和策略,才能推进城市更新工作的高质量、可持续发展^[3]。

3 城市更新土地利用管理案例分析

本研究以某地级市城市更新为例,分析城市更新中的土地利用管理困境和对策。该地级市近年来城市更新工作得到了快速推进。然而,在城市更新的过程中,出现了土地收储和补偿、历史文化保护、利益分配和安置等方面的问题,严重制约了城市更新工作的进展。

3.1 土地利用管理困境

在土地收储和补偿方面,该地级市存在着土地价值评估不公偏差、补偿标准不合理、被征收人安置难度大等问题,导致土地收储和补偿工作难以顺利推进;在历史文化保护方面,该城市在城市更新过程中不可避免地出现了历史文化保护的问题,对于文化遗产的保护工作存在一定难度;在利益分配和安置方面,某地级市在城市更新过程中对一些居民的生活造成了一定程度的影响,但是在利益分配和安置方面存在着一些问题。^[4]

3.2 土地利用管理对策

1. 在土地收储和补偿方面,该地级市加强了对土地价值的评估和监测,以建立健全的土地收储和补偿机制;同时制定出合理的补偿标准和程序,加强了对土地收储和补偿资金的管理和监督,从而建立起有效的监督机制;加强了对违法行为的打击和查处,保障

土地收储和补偿的公正和透明。

2. 在历史文化保护方面,该地级市加强了对于历史文化遗产的调查和评估,制定出更加严格的文化遗产保护和利用政策;在推进历史文化遗产的保护和利

用的同时,也加强了对历史文化遗产的管理和监管,从而确保历史文化遗产的保护和利用工作的有效性和科学性。

3. 在利益分配和安置方面,该地级市积极优化利益分配和安置政策,保障受影响居民的合法权益;同时加强与开发商的协商和沟通,并制定合理的安置方案,以确保受影响居民的生活问题和利益分配问题得到妥善解决。

该地级市针对不同问题,对症下药,采取多种解决方案,确保了其城市更新工作的顺利进行。^[5]

4 展望

本研究通过对城市更新中的土地利用管理困境和对策的研究,探讨了如何应对城市更新工作中存在的一系列问题。城市更新是现代城市发展的必经之路,而土地利用管理困境和对策的研究是城市更新过程中的一个重要议题。本研究以某地级市更新为例,分析了土地收储和补偿、历史文化保护、利益分配和安置等方面存在的问题,并提出了相应的对策。

1. 在土地收储和补偿方面,应加强土地价值的评估和监测,建立健全的土地收储和补偿机制,制定出合理的补偿标准和程序,加强对土地收储和补偿资金的管理和监督,建立有效的监督机制,加强公众参与和监督以及加强法律法规的制定和执行等方面的对策。

2. 在历史文化保护方面,需要加强对历史文化遗产的调查和评估,制定出更加严格的文化遗产保护和利用政策,设立专门的文化遗产保护基金,加强对历史文化遗产的管理和监管等方面的对策。

3. 在利益分配和安置方面,需要优化利益分配和安置政策,加强与开发商的协商和沟通,制定合理的安置方案等方面的对策。

通过分析,我们可以看出,城市更新中的土地利用管理困境需要采取多种对策才能得到解决。这些对策需要各方共同参与和努力,包括政府、企业和公众。只有在政府、企业和公众共同努力下,建立合理的机制和政策,才能实现城市更新工作的高质量、可持续发展^[6]。

展望未来,随着城市更新工作的进一步推进,城

市更新中的土地利用管理问题仍然会持续存在,需要不断地采取有效的措施来解决这些问题。在实践中,需要不断探索和创新,逐步完善城市更新的机制和制度,提高城市更新的质量和效率,保障受影响居民的合法权益,推进城市更新工作的高质量、可持续发展。

需要指出的是,城市更新中的土地利用管理困境和对策的研究仍然存在一定的不足之处,例如缺乏全面的调查和分析、缺乏有效的监督机制、对利益相关方的关注不够等。因此,未来需要进一步深入研究城市更新中的土地利用管理问题,完善相关制度和机制,提高城市更新的质量和效率,保障受影响居民的合法权益,推动城市更新工作的高质量、可持续发展。城市更新是城市发展的必经之路,但其中存在着许多困境和挑战。政府、企业和公众需要共同努力,采取科学的对策和措施,不断推动城市更新工作的高质量、可持续发展,为城市发展和公众福祉做出积极的贡献^[7]。

5 结语

在城市更新中,土地利用监管机制与可持续发展策略的重要性不可忽视,可通过建立健全的监管机制,合理配置土地资源,确保城市更新的可持续性。因此,要加强监管部门的专业能力,鼓励公众参与,推动信息技术应用,实现高效监管,只有通过全社会的共同努力,才能确保城市更新的成功,并为未来城市的繁荣与和谐奠定坚实的基础。

参考文献:

- [1] 刘书冠.我国城市更新中面临的困境与策略[J].工程技术研究,2022,07(12):249-251.
- [2] 罗木兰.城市更新中的管治困境与创新策略思考[J].大众标准化,2023(04):110-112.
- [3] 李南枢,杨焱.绿色城市更新的治理逻辑与路径优化[J].社会科学家,2022(10):84-90.
- [4] 沈爽婷,王世福,吴国亮.走向善治型城市更新路径的广州思考[J].城市规划学刊,2022(02):96-102.
- [5] 马库斯·黑塞,刘畅.卢森堡城市更新政策实施的内外困境[J].国际城市规划,2022,37(01):29-33.
- [6] 唐燕.我国城市更新制度建设的关键维度与策略解析[J].国际城市规划,2022,37(01):1-8.
- [7] 蔡明岗,柴彦峰,李培艳.等.城市更新中土地征收与居民权益保护问题研究[J].地理科学进展,2022,39(12):1900-1912.