

土地利用转型与土地资源管理探讨

黄 涛

(滨州市惠民县自然资源和规划局, 山东 滨州 251700)

摘 要 改革开放以来经济的快速发展使得大量的土地资源被征收, 用于工业、住宅等建设项目。我国当前城市化进程非常快, 对于土地资源的消耗非常大, 造成我国的城市土地资源特别是建设用地供需非常紧缺, 同时对于农村土地的占用也比较高。这些都需要值得注意, 基于此, 本文认为必须要认真探讨土地利用转型与土地资源的管理, 并以加强土地资源管理和土地利用转型为有效抓手, 全面做好土地资源的管理工作, 节约土地, 提高利用率, 同时保证满足各种建设的需要。

关键词 土地利用转型 土地资源 管理制度 利用率

中图分类号: D922.3

文献标识码: A

文章编号: 1007-0745(2021)08-0046-02

1 土地利用转型与土地资源管理简析

1.1 土地利用转型概念

土地利用转型, 顾名思义就是要科学合理地使用土地, 以土地的形态变化为有效抓手实现对土地利用的改变, 推动土地有效使用, 使土地形态呈现变化推动土地利用实现转型, 根本出发点和落脚点就在于实现经济利益最大化。因此, 它与经济转型是相互对应的, 当前工业化已经达到了顶峰, 对于建设用地的需求逐渐减少, 但是随着城市化的加快对于住宅土地资源的需求, 却日益旺盛, 因此住宅用地占建设用地的比重呈现逐年增长。

1.2 土地资源管理概念

土地资源管理就是指对资源管理部门依照自己的权限, 通过各种措施或者依靠颁布相关的法律政策来进行对土地资源的约束, 进而实现保护推动土地资源得到节约化, 科学化使用。^[1]

2 土地利用转型与土地资源管理的紧迫性

2.1 人均土地占有面积少的现实情况

虽然我国领土面积居于世界第三位, 但是应当看到我国的人口规模一直处于世界第一位, 人均占有国土资源面积排在中等。特别是由于近年来我国经济社会的发展, 对于土地资源的需求日益旺盛, 造成我国人均土地面积变得更小, 土地利用处于过度开发的状态。此外, 我国的土地资源分配也极为不平衡, 东部地区人口多, 耕地面积有限。西部地区多为沙漠地区, 气候干旱不适宜人类居住, 造成当地的土地资源质量不高, 大量的人口涌向东部, 造成东部地区发展压力很大, 人均占有国土面积更少。

2.2 生态环境保护的需要及严峻形势的影响

当前, 随着人类活动的日益频繁, 对于土地的破坏力度逐渐加大, 保护生态环境问题已成为当前我国在土地利用转型和土地资源管理中不得不面对的一个重要问题。不合理开发和利用, 造成我国的土地质量逐年下降, 甚至出现了退化。这一方面是由于水土流失而造成的, 另一方面

由于人类过多的使用化学药剂或者生物质造成土地资源受到污染。此外, 我国的工业化进程中, 对于污水废水的排放也在一定程度上造成了土壤的污染和环境的进一步恶化。总之, 由于人类的各种生产生活行为, 对于土地资源的破坏日益严重, 为了保护生态环境必须要充分的提高土地利用转型和土地资源管理。

2.3 土地的开发利用效率不高且不平衡

近年来, 很多地方为了弥补财政收入的不足, 大量的开发使用土地, 没有很好的结合因地制宜促进经济发展的原则和理念, 大量地用很多良田。很多地方在推进城市化的过程中, 也没有很好的坚持可持续发展理念, 造成当前的土地使用已经远远满足不了当前高速经济发展的需要, 已经落后于当前的形势, 造成土地资源存在了浪费。另外, 很多地方推进城镇化, 造成很多土地荒废, 没有达到合理的使用。还存在这一种现象, 本来土地面积就少, 地区对于耕地存在着过度开垦或者开发使用不当而出现了水土沙漠化的现象, 造成了土地资源的发展极为不平衡。

3 土地利用转型与土地资源管理之间的关系

3.1 土地管理需要制度保障

土地资源管理内容就是指政府驻土地主管部门通过一定的政策来管理土地的使用权, 进而实现对土地使用的全面掌握和指导, 同时能够使土地在开发利用过程中得到有效的监管。在这个过程中, 国家还要对土地的形态进行及时地调整从而实现对土地使用管理进行全面综合把握的目的。国家要想实现对土地的管理做到全面, 必须依靠一定的制度因此, 相应的土地制度必须要先制定, 这样才能保障管理的强制性约束, 具有一种法律效力, 产生作用。通过颁布相关的土地制度, 就能及时的实施相关土地政策。当前我国在土地上面所制定的制度主要是保护制度、用途管理制度以及征收管理制度等, 这些制度在很大程度上都能够影响土地利用的转型。

3.2 制度的落实需要加强管理

我国发展速度快, 发展状态也实现了质的提升, 因此

为了适应更好的经济发展,必须要对土地的开发利用进行及时的调整,对土地的利用及时转型。当前,落后的土地利用方式已经远远满足不了当前的经济发展需求,同时还造成土地的利用效率大打折扣。为了进一步提高土地的使用效率,以土地转型为有效抓手已成为当前对土地资源管理的重要手段。尽管当前我们已经采取了一定的措施保护土地,但是据调查研究我国土地可利用的面积每年都在减少,说明土地保护制度的作用微乎其微。因此,为了切实做到保护土地,必须要加强对土地资源的管理,满足土地转型需要。因此,土地资源管理的质量和水平也随着土地制度改革而逐步提升,这说明这两者之间是相互促进的,能够共同进步。

4 土地利用转型与土地资源管理的策略

4.1 科学规划合理的使用土地资源

政府土地资源管理部门,在规划土地资源的过程中要做到科学合理,以环境保护为第一要义,认真落实土地规划政策已达到对土地节约使用的效果,进而实现对土地的进一步保护。同时,要确保土壤质量不受影响,要密切结合形势发展,对于规划做到动态调整及时调整,不断进行完善。对于发现的在土地利用开发过程中出现的土地资源污染等现象及时解决,做到高标准规划土地资源。另外,对于审批的土地要认真审核,确保节约和保护理念措施能够落实落地,同时要对耕地作物实现不断的优化,推进土地的使用价值不断提高,鼓励农民采用生物制药施肥施药,减少化肥和农药的使用,尽可能减少化学药剂对土地资源的破坏和影响,实现可持续发展。^[2]

4.2 实现土地资源配置优化提高利用率

土地是作为一种重要的资源,是有限的,因此国家要调控好土地资源做好顶层设计,从宏观上对地资源的配置做好全面优化保障,确保土地资源都能够得到科学合理的开发使用。同时,要不断提高土地的使用率、使用价值,实现对土地资源的可持续开发利用。具体在土地资源配置中,土地资源主管各部门要切实发挥作用,通过土地价格、税收等作为有效抓手,利用经济杠杆的作用不断优化各种资源的配置,实现科学合理,以行政手段切实加强对土地资源的优化和配置,倒逼土地资源使用方不断提高对土地的使用水平和价值。同时,政府部门也要做好相关的监管,加强对土地使用的监督管理,避免因土地使用方追求利益而出现的破坏土地等行为,要借助高科技不断提高土地资源保护的环保措施,实现土地资源能够呈现出经济环境双赢的发展步调。

4.3 依托土地资源管理促进土地利用转型成功

自然与环境因素都发生了相关的变化,进而也带动了人们对土地的利用形式也随着产生了相应的变化,推动土地利用转变自然而然出现。在土地利用转型的过程中,制度虽然只是一种外部因素,但是相关的作用明显、效果突出,

只有不断加强对土地资源的管理,不断健全完善土地制度,同时配套各种政策才能够确保土地资源能够科学合理得到广泛使用。

第一,依托于经济手段加强土地资源管理,实现土地利用的转型成功。在对土地资源管理的过程中,经济手段是一种有效抓手,依托于与市场经济发展规划,对资源的调节调整可以实现土地资源能够得到科学合理的利用,最终实现管理的目的。在管理的过程中,地租与地价是两种有效的经济杠杆调节元素,地租、地价符合国家的相关政策,可在政策的范围之内宏观上对土地进行调控。除了政策之外国家还动用了税率这个经济杠杆来实现调整,倒逼土地得到有效使用,从而实现在土地利用的过程中能够符合实际可持续协调发展,实现自然环境与生态环境协调。另外,国家还可以通过投资、增加财政投入等方式支持土地转型,使其符合当前社会发展的各种需求,有效的科学的管理土地进而实现推动土地利用效率的不断提升。

第二,不断优化土地管理政策来加强土地管理,实现土地利用转型成功。有效的政策制度是实现途径资源管理的重要依据,因此政策的制定要立足于实际调研成果,结合当地的土地情况,制定出切实符合当地实际情况的用地情况报告,进而实现优化土地结构的目的,获取更多的经济利益。当前我国在土地资源管理上的政策主要包含以下几种方式。一是实行城乡二元化管理模式,明确农村的土地不能进行交易,城市的土地可以交易,这造成了农村土地在开发使用过程中受到极大的限制,无法切实发挥土地的作用,实现土地转型。二是在农村只有土地承包权可以转让,制度的目的就是进一步的加强农村土地的使用率,转让的仅仅是使用权,但是也进一步的提高了农村土地的使用率。三是节约土地制度,这是根本制度,通过节约用地制度可以进一步的改善当前对土地的利用效率低等问题,通过采取有效的管理手段推动土地得到科学合理使用,但是这个制度一直所发挥的作用效果不好。

5 结语

经济社会的发展离不开土地资源的支撑,面对土地资源的有限性和土地生态环境污染的紧迫性,必须要采取有效的措施,加大对土地利用转型和土地资源管理的探究,不断做好对土地开发利用的科学规划,实现统筹合理使用,确保土地资源能够得到可持续使用发展。

参考文献:

- [1] 赵金枝.土地利用转型与土地资源管理对策分析[J].房地产导刊,2015(36):385.
- [2] 杨礼继.探析土地利用转型与土地资源管理[J].环球人文地理,2016(04):110.