

# 浅析城镇化进程中的土地经济问题

杨晓芳

宁夏石嘴山市土地储备中心

DOI:10.18282/ej.v1i2.25

**[摘要]** 目前我国已处于城镇化迅速发展的时期,在这个经济结构和形式产生巨大变化的环境下,城镇化所带来的土地经济问题也日益突出。本文主要对城镇化进程中的一系列土地经济问题进行了全面的分析,并根据其特点提出了相应的解决措施。

**[关键词]** 城镇化; 土地经济问题; 解决措施

## 1 内容简述

土地经济即经济理论和经济关系问题,其中包括土地收益,土地分配,土地利用和土地制度等。很多人将土地经济看成是自然资源,这是一个误区,因为土地是生产力的基本组成部分,就拿土地利用中的生产关系来说,这种关系是一种经济关系,土地关系的建立需要生产力的支持,符合社会经济制度的相关要求,如此才能被社会制度所允许。土地利用经济是土地经济的其中一个方面,它包括多方面的经济问题,例如土地的开发、规划、利用等。

## 2 土地经济对城镇化发展的积极影响

### 2.1 加强基础设施建设

基础设施建设关系着城市的发展水平和经济的增长速度,在改革开放的初级阶段,由于各级政府的财政收入不乐观,导致城市的基础设施建设不完善,严重阻碍了城市的发展。在实施土地有偿使用制度之后,资金方面的问题得到了有效解决,因为出让部分土地能够获得相关市政设施所需的资金。在二十世纪九十年代末期,土地市场迎来了全面的发展,住房制度改革为其提供了发展契机。

### 2.2 弥补经济社会发展的不足

改革开放初期,珠三角等沿海地区虽然发展较为迅速,但是仍是面临着人才资源、技术资源和资金资源短缺的问题。为此,政府采取了重视土地和廉价土地资源的方式。低廉的土地能够吸引国外的资本投入和技术投入,在这样外资大量涌入的情况下,中国东部沿海和沿江地区,外向型经济得到了快速的发展,加工制造业也迎来了发展的春天,例如珠江三角洲地区和港澳地区。

### 2.3 重视农村的发展建设

目前土地利用最突出的矛盾就是城市建设用地不足,而农村建设用地闲置。针对这种情况,整理复垦农村建设用地,完善农村基础设施建设,能够有效的提高农村的生活水平,缩小城乡差距。

### 2.4 改善城市生态环境

由于城镇化的发展,城镇化的人口也迅速增多,许多开发商为了利益的最大化,忽视了对环境的保护,如此一来,就会导致经济的发展建立在环境的恶化之上,严重影响未来城市建设。所以,政府部门要将鼓励居民对环境的保护,并采取

有效的环境处理措施,制定科学的奖罚制度。

## 3 城镇化所带来的土地经济问题

### 3.1 土地规划不合理,土地利用率高不高

当前,城镇化建设在经济的推动下发展的更加迅速,许多农村人口向城镇转移,而这带来了一系列问题。其中包括大部分土地得不到有效利用,土地规划不科学,农村和城镇没有明确的界限,开发建设的效益不高,粗放型发展不容乐观,因各方利益冲突而导致规划混乱,出现重复建设的情况,资源配置不合理。城镇的发展使土地被占用的数量逐渐增加,被征用的生产用地也持续增多,进而导致农民的正常生活利益受到影响。

此外,我国的人口虽然数量多,但是农业技术相对落后,即使如今的农业生产水平有所提高,但是生产力仍和农村的需求相去甚远。在农业生产的过程中,如果不能合理的利用各类资源,就很容易导致粗放型发展,工业化落后于城镇化的发展速度,第二产业和第三产业的用地比例失去平衡。

### 3.2 土地流转制度和土地政策有待完善

我国目前的土地现状是土地总量多,人口基数大,人均土地面积却很小,这种现状很难实现规模经营效益。在城镇化的进程中,农村剩余劳动力向城市转移的过程是十分漫长的,土地的流转需要时间的沉淀,不是一蹴而就的。此外,如果集体土地产权制度划分的不明确,法律保护力度不强,土地市场不健全,就会导致土地交易成本过高,影响城镇化的发展,阻碍土地市场逐渐完善。城镇化在发展的过程中,容易受到许多客观因素的影响,造成资金建设的不足,而在政府筹资的过程中,会出现许多标志性工程,这类工程不仅会造成土地资源的大量浪费,还会形成泡沫经济,不利于土地资源的可持续发展。

### 3.3 城市经济的发展和生态环境不协调

城镇化进程也带动了经济的快速发展,非常多的工厂和乡镇企业涌入城市,城市居民的数量迅速增加,这在给城市带来大量劳动力和经济发展契机的同时,也带来了许多环境问题,例如大气污染严重、水土加剧流失、水环境质量下降等等。这种负面影响严重阻碍了土地经济的快速发展。因此,在土地扩张之前,要对其进行科学的规划,合理安排相关措施,以防止出现地面下陷、河水污染和垃圾污染等情况。在

治理环境污染问题时,往往会受到资金不够、措施不当等因素的制约,影响生态环境的改善和保护,长时间下去,环境问题就会日益严重。此外,城镇化的加快会损害农民的利益,影响农民的日常生活,引发农民的不满,破坏社会的和谐稳定。

#### 4 解决土地经济问题的有效措施

##### 4.1 健全集约型用地制度,合理运用土地资源

科学的规划土地和城镇建设,有利于合理的把握和处理城镇建设与土地利用之间的关系。用长远的眼光来看,必须在重视当前利益的同时,兼顾未来的利益,并处理好集体利益与个人利益之间的关系,即个人利益服从集体利益。在城镇化发展的过程中,要建立健全相关的土地规划体系,优化土地资源配臵。在用地过程中,粗放型结构是比较突出的问题,严重浪费了土地资源。所以,要做到具体情况具体分析,科学的分析实际情况,然后对症下药,合理改革,提高集约方式下的土地利用水平。

政府的管理部门要利用自身职能,保证各部门工作的先进性和透明性,认真行使自身的权利,规范土地使用权等各项权利。依照法律规定,政府相关部门要严格监管土地的审批,遵循办事流程,约束自身行为,提高土地的利用率,完善土地的集约化。此外,政府部门还要明确自身的责任与义务,利用税收、地租等手段对城镇土地进行科学的调控,提高土地的集约化水平。在土地交易的过程中,还可能会出现效率低的情况,有关部门可以采用建立惩罚机制的方法,如发现有违法行为,可对其进行严惩,以实现土地资源配臵的合理化。

##### 4.2 科学管控城镇土地市场

土地的流转对于我国城镇化的健康发展、粮食安全来说,有着非常重要的意义。所以,政府要特别重视土地的流转,严格管控其流转的过程,根据市场的实际情况,建立健全相关的土地机制,对不合理的规章制度进行科学的调整。在城镇化的进程中,要以新时代的要求为标准,确保基本农田总量的平衡发展,扩大土地资源的利用率,提升土地的质量,使农民居住用地在合理的基础上能够有效的流转。

另外,必须要严格管控城镇化的用地规模,利用行政措施、法律法规和市场手段,解决市场自主调节过程中存在的问题,处理各种用地之间的关系,再根据具体情况,优化土地资源配臵,完善治理土地的相关措施,杜绝严重的资源浪费。通过市场的调查显示,健全土地分配制度的方法可以有多种,其中包括挂牌交易、拍卖和招标等等,前提是必须对这些交

易市场进行严格的监管和控制,以保证土地经济发展环境的健康和谐。有些地方政府在用地权限方面,选择标定地价和基准地价信息对出版社的公开化,这样不仅使操作流程更加规范,还保证了农民利益的不受侵害,土地经济的迅速增长。

##### 4.3 坚持走可持续发展的道路

由于土地开发的不合理,土地政策的不规范性,导致土地市场的错杂,土地发展环境遭到破坏,土地经济的不良发展。此类问题,需要具体问题具体分析,建立健全相关的土地政策和土地经济体制,此外,要熟知并遵守法律法规,让土地资源得到最大程度的利用。在处理当前问题时,要用长远的眼光看待,不能让实际情况和土地制度相脱离。坚持可持续发展的道路,落实科学发展观,可以为未来建设提供有力的保障,可以在保证经济利益的同时,实现社会效益的最大化。

此外,在城镇化的发展过程中,要合理的管控并处理好资源、环境和经济之间的关系,协调好影响土地经济建设各种因素,让每一个因素的作用都得到最大程度的发挥,从而促进经济的快速增长。与此同时,还要确保土地经济发展的合理性,不能以牺牲生态环境为代价而谋求经济发展,这样只会舍本逐末,而不会得到真正的发展。所以,建立相关的惩罚机制,可以有效的杜绝土地滥用、土地开发不合理等行为的发生。另外,在具体分析土地规划建设中存在的一些问题时,可以利用市场化的征用方式,使各方的利益关系更为协调,特别是农民的利益,要更为注重,帮助农民解决就业,给予农民土地补偿,加强社会保障等等,都可以增加农民的安全感,从而实现土地资源的可持续发展。

#### 5 结语

城镇化所带来的土地经济问题关系到农村和城镇的发展水平和生态环境的质量,解决该问题的有效措施包括合理运用土地资源,健全集约型土地制度,科学管控城乡土地市场,落实科学发展观等等,这些措施需要政府、开发商、民众的共同努力,只有对土地经济问题给予重视,才能使城镇化朝着健康的方向发展。

#### [参考文献]

- [1]张玉婷.基于城镇化进程中的土地经济问题分析[J].北方经贸,2018,(08):128-129.
- [2]张宗涛.基于城镇化进程中的土地经济问题刍议[J].现代商业,2010,(11):137.
- [3]潘杨.浅析我国城镇化进程中土地利用的问题和对策[J].房地产导刊,2013,(26):12+25.