

基于国土空间规划的城市土地资源可持续利用研究

刘鑫

日照市莒县自然资源和规划局

摘 要: 随着全球城市化进程加速,城市土地资源供需矛盾日益凸显,引发土地价格攀升、房价上涨等问题,国土空间规划成为解决此问题及实现土地资源可持续利用的关键手段。本文先阐述可持续发展理论与土地利用规划理论两大相关理论基础,随后提出基于国土空间规划的土地资源可持续利用策略。研究表明,国土空间规划与城市土地资源可持续利用紧密关联、相互促进,其宏观引领为土地资源合理配置与高效利用提供战略支撑,对实现城市土地资源可持续利用至关重要。

关键词: 国土空间规划;城市土地资源;可持续利用;可持续发展理论

引言

随着全球城市化进程的加速推进,城市人口数量不断攀升。在城市化快速发展的背景下,城市土地资源的供需矛盾愈发突出^[1]。一方面,城市的扩张、基础设施建设、房地产开发等各类项目对土地资源的需求极为旺盛;另一方面,土地资源具有天然的稀缺性,尤其是优质的城市建设用地更是有限。这种供需失衡导致了一系列问题的产生,如土地价格不断攀升,使得房地产开发成本大幅增加,进而推动房价持续上涨,给普通民众带来了沉重的住房负担。

为了应对这些挑战,国土空间规划应运而生。国土空间规划是对国土空间进行全面、系统、科学的安排和布局,旨在实现土地资源的合理配置和高效利用,促进经济、社会和环境的协调发展。它通过综合考虑城市的人口规模、产业发展、生态保护等多方面因素,对城市土地的用途、开发强度、空间布局等进行明确规划和严格管控^[2]。国土空间规划对于实现城市土地资源的可持续利用具有至关重要的作用,是解决当前城市土地问题的关键手段。

1 相关理论基础

1.1 可持续发展理论

可持续发展理论对城市土地资源利用具有重要的指导意义。该理论的核心思想是既满足当代人的需求,又不损害后代人满足其需求的能力,强调经济、社会和环境的协调发展。在城市土地资源利用中,可持续发展理论体现在多个方面^[3]。从经济角度看,要求合理配置土地资源,提高土地利用效率,促进城市经济的可持续增长。通过科学规划城市的产业用地,引导产业集聚和升级,提高土地的经济产出。在高新技术产业园区提供良好的土地和基础设施条件,吸引高科

技企业入驻,推动产业创新和发展,从而实现土地资源的经济价值最大化。

从社会角度看,可持续发展理论注重保障社会公平和居民的生活质量。在城市土地利用规划中,要充分考虑居民的住房、就业、教育、医疗等需求,合理布局各类公共服务设施和保障性住房。在城市的不同区域,应均衡配置学校、医院、商场等公共服务设施,方便居民的生活;加大保障性住房的建设力度,解决中低收入家庭的住房问题,促进社会的和谐稳定。

在环境方面,可持续发展理论强调保护生态环境,维护土地的生态功能。城市土地资源的开发利用不能以牺牲生态环境为代价,要加强对自然生态系统的保护和修复,提高城市的生态环境质量。在城市建设中,增加绿地和公园的面积,改善城市的空气质量和生态景观;加强对城市周边生态保护区的保护,维护生态平衡,为城市的可持续发展提供生态保障。

1.2 土地利用规划理论

土地利用规划理论在国土空间规划中有着广泛的应用。土地利用规划是对一定区域内的土地资源进行合理安排和布局的过程,其目的是实现土地资源的优化配置和高效利用^[4]。在国土空间规划中,土地利用规划理论主要体现在以下几个方面。

一是根据土地的适宜性和限制性,确定土地的用途和开发强度。通过对土地的自然条件、区位条件、社会经济条件等进行综合分析,评估土地的适宜性,将土地划分为适宜农业、工业、居住等不同用途的区域,并合理确定每个区域的开发强度。对于地形平坦、土壤肥沃的土地,优先规划为农业用地;对于交通便利、基础设施完善的区域,可规划为工业用地或城市建设用地。

作者简介:刘鑫(1989—),男,硕士研究生,中级工程师,研究方向为国土空间规划。

二是注重土地利用的空间布局 and 结构优化。通过合理规划土地的空间布局,实现不同功能区域之间的协调发展和有机联系。在城市规划中,将居住、商业、工业等功能区进行合理分区,避免功能混杂导致的交通拥堵、环境污染等问题。同时,注重各功能区之间的交通联系和公共服务设施的共享,提高城市的运行效率和居民的生活质量。

三是强调土地利用规划的动态性和适应性。随着城市的发展和社会经济条件的变化,土地利用需求也会发生改变。因此,土地利用规划需要具有动态性,能够根据实际情况进行调整和完善。在城市发展过程中,可能会出现新的产业需求或人口增长,此时就需要对土地利用规划进行相应的调整,以适应城市发展的需要。

2 国土空间规划对城市土地资源可持续利用的引领作用

2.1 明确土地利用目标与方向

国土空间规划从宏观战略层面出发,为城市土地资源利用确立长远且清晰的目标与方向。在其国土空间总体规划中,充分考量城市的自然地理条件、经济发展基础以及未来发展趋势,制定了符合城市特色的土地利用目标。在土地利用方向上,优先保障交通基础设施用地,构建高效便捷的综合交通网络,以强化城市的交通枢纽地位。加大对旅游资源开发和生态保护用地的投入,推动旅游产业与生态保护的协同发展。合理规划居住和产业用地,提高土地利用效率,促进城市经济的持续增长和居民生活质量的提升。

国土空间规划通过对城市发展定位的精准把握,明确了不同功能区的土地利用方向。在城市中心区域,重点发展商业、金融、文化等高端服务业,提高土地的经济价值;在城市周边地区,结合生态环境优势,布局生态农业、休闲旅游等产业,实现土地利用的多元化和生态化。通过明确土地利用目标与方向,引导城市土地资源的合理配置,避免土地利用的盲目性和无序性,为城市土地资源可持续利用奠定坚实基础。

2.2 优化土地利用结构与布局

国土空间规划通过科学分析城市土地利用现状和发展需求,对城市土地利用结构进行合理调整,实现土地利用布局的优化。在我国国土空间规划中,针对过去土地利用结构不合理,工业用地比重过高,居住、公共服务和生态用地相对不足的问题,采取了一系列优化措施。严格控制工业用地规模,推动工业企业向产业园区集中,提高工业用地的集约化程度。通过产业升级和转型,淘汰一些高污染、高耗能的工业项目,

为新兴产业和现代服务业腾出发展空间。

通过优化土地利用结构与布局,实现了土地资源的高效利用和城市功能的完善。产业园区的建设促进了产业集聚和协同发展,提高了产业竞争力;合理的居住用地布局和公共服务设施配套,改善了居民的生活条件;生态空间的增加,提升了城市的生态品质和宜居性。国土空间规划在优化土地利用结构与布局方面发挥了关键作用,为城市土地资源可持续利用提供了有力支撑。

3 基于国土空间规划的土地资源可持续利用策略

3.1 调整土地利用结构

为优化土地利用结构,需对各类用地比例进行合理调整,并优化产业、居住、生态用地布局^[5]。在用地比例调整上,针对当前居住用地占比过高、商业和公共服务设施用地不足的问题,应适当降低居住用地的开发强度,合理增加商业和公共服务设施用地的供应。在城市中心区,通过旧城改造和城市更新项目,将部分低效利用的居住用地转化为商业和公共服务设施用地,提升城市中心区的商业活力和公共服务水平。对于工业用地,应严格控制新增工业用地规模,推动现有工业企业向产业园区集中,提高工业用地的集约化程度。对一些高污染、高耗能的工业企业,实施搬迁或关停,为城市的绿色发展腾出空间。

在产业用地布局方面,根据不同产业的特点和需求,进行合理布局。将高新技术产业和现代服务业布局在交通便利、人才集聚、配套设施完善的区域,如城市的科技园区和商务中心区,促进产业的创新发展和高端化升级。居住用地布局应注重与产业用地的协调,促进职住平衡。在产业园区周边,配套建设一定规模的居住社区,缩短居民的通勤时间,减缓交通压力。根据不同收入群体的需求,合理布局保障性住房和商品住房。生态用地布局方面,构建完善的城市生态网络。加强城市周边的山体、水体、森林等自然生态系统的保护,划定生态保护红线,严禁在红线内进行开发建设活动。

3.2 盘活存量土地

盘活存量土地对于提高土地资源利用效率具有重要意义。首先政府应加强对闲置土地和低效用地的清理和改造,实现存量土地的再利用。对于闲置土地,政府应加大监管力度,建立健全闲置土地处置机制。对因企业原因造成土地闲置的,严格按照相关法律法规和土地出让合同的约定,征收闲置费或收回土地使用权。对因政府原因或不可抗力等因素导致土地闲置的,政府应积极协调解决,推动项目尽快开工建设。

通过清理闲置土地,将闲置的土地资源重新投入到城市建设和发展中,提高土地的利用效率。

对于低效用地,政府应积极推进旧城改造、城中村改造和老旧工业园区改造等项目。在旧城改造和城中村改造中,对老旧建筑进行拆除重建或改造升级,完善基础设施和公共服务设施配套,改善居民的居住环境。通过改造,将低效利用的土地转化为高效利用的土地,提升土地的价值和利用效率。在老旧工业园区改造中,对园区内的老旧厂房和设施进行更新改造,优化园区的产业结构和空间布局,提高园区的产业竞争力。鼓励企业通过技术创新和设备更新,提高土地的产出效益,实现低效用地的高效利用。

3.3 推进土地生态修复

政府应积极推进土地生态修复工作,针对受损土地开展一系列生态修复工程与技术。对于因采矿、工业污染等原因造成的土地破坏,应采取相应的修复措施。在采矿区,开展矿山地质环境治理和生态修复工程,对矿山废弃地进行土地复垦,恢复植被覆盖,减少水土流失和土地沙化。通过平整土地、覆土回填、植树种草等措施,将废弃的矿山土地转化为可利用的土地,恢复其生态功能和生产功能。对于受工业污染的土地,应进行土壤污染治理和修复。采用物理、化学、生物等多种修复技术,如土壤淋洗、化学氧化还原、生物修复等,去除土壤中的污染物,改善土壤质量,使污染土地达到可安全利用的标准。

在城市建设过程中,对于因基础设施建设、房地产开发等造成的生态破坏,也应及时进行修复。在道路建设和城市更新项目中,注重对周边生态环境的保护和修复,采取生态护坡、雨水收集利用、植被恢复等措施,减少工程建设对生态环境的影响。加强对城市河流、湖泊等水体的生态修复,治理水污染,恢复水生生态系统。通过截污纳管、污水处理设施建设、生态清淤、水生植物种植等措施,改善水体水质,恢复河流和湖泊的生态功能,营造优美的水生态环境。

3.4 强化土地监管与执法

加强土地利用监管,严格执法,是遏制违法用地行为的关键。建立健全土地利用动态监测体系,利用卫星遥感、地理信息系统(GIS)、全球定位系统(GPS)

等技术手段,对土地利用情况进行实时监测。通过卫星遥感影像对比分析,及时发现土地利用的变化情况,如建设用地的扩张、耕地的减少、生态用地的破坏等。利用GIS技术对土地利用数据进行分析和管理,建立土地利用数据库,实现土地信息的数字化和可视化,为土地监管提供科学依据。利用GPS技术对土地执法现场进行定位和跟踪,提高执法的准确性和效率。

加大土地执法力度,严厉打击违法用地行为。建立严格的土地执法制度,明确执法程序和标准,规范执法行为。加强土地执法队伍建设,提高执法人员的业务素质和执法水平,确保执法工作的公正、公平、公开。对违法用地行为,依法进行严肃查处,责令停止违法行为,限期拆除违法建筑,恢复土地原状,并依法给予罚款等行政处罚。对涉嫌犯罪的,依法移送司法机关追究刑事责任。加强对土地执法的监督和考核,建立健全执法责任制和过错追究制度,对执法不力、失职渎职的行为进行严肃问责。

4 结论

本研究围绕基于国土空间规划的土地资源可持续利用展开深入探讨,通过对相关理论的梳理以及对土地资源利用现状的详细分析,得出以下结论:国土空间规划与城市土地资源可持续利用紧密相连、相互促进。国土空间规划凭借其宏观引领作用,明确了土地利用的目标与方向,优化了土地利用结构与布局,为土地资源可持续利用提供了战略指导。通过科学划定生态保护红线、合理确定各类用地比例,有效推动了土地资源的合理配置和高效利用。

参考文献:

- [1] 周德成. 城乡融合发展的国土空间规划设计路径探析[J]. 居舍, 2025(26):109-112.
- [2] 刘文清. 国土空间规划在城市发展中的应用研究[J]. 居舍, 2025(26):149-152.
- [3] 顾利红, 张良, 毕志华. 自然资源国土空间基础信息平台设计与实现[J]. 现代测绘, 2025, 48(2):60-65.
- [4] 周华. 县级国土空间监测与实景三维建设融合路径探究[J]. 城市建筑空间, 2024, 31(S2):75-76.
- [5] 赵宏. 国土空间规划视角下乡村振兴规划编制策略探究[J]. 华北自然资源, 2024(6):158-160.