

深圳村镇建设中存在问题的原因探析及应对策略1注册建筑师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/644/2021_2022__E6_B7_B1_E5_9C_B3_E6_9D_91_E9_c57_644689.htm 把建筑师站点加入收藏夹〔内容提要〕从土地产权、管理体制、经济基础、思想观念等方面对深圳村镇建设中存在问题的原因进行探寻，并提出应对策略。〔关键词〕村镇建设问题 原因 策略 特区管理线将深圳全市在空间上分为两部分，管理线以内为深圳经济特区，管理线以外又分为宝安区和龙岗区。深圳村镇建设问题主要集中在特区外，毗邻经济特区的特殊地理区位使特区外村镇建设问题与国内其它地区相比有其特色，本文将对深圳村镇建设中存在问题的原因进行探寻，在此基础上提出应对策略。来源：www.100test.com 一。深圳村镇建设现状问题十几年的村镇建设使特区外农村面貌发生了深刻变化，人民生活和居住条件也因此有了极大改善，但村镇建设中存在的问题也很突出，集中体现在土地开发的低水平无序扩张与失控。随着市场经济体制的初步建立和土地市场的形成，特区外围农民对于土地的价值有了新的认识。数千年来所形成的根深蒂固的“土地依恋情结”在内容上发生了根本性的变化传统农民历来固守和崇拜的土地的农业价值已经被土地商品化带来的巨额的现实利润所取代。随着城市化的逐渐扩展和延伸，各镇各村的农民对土地开发倾注了前所未有的热情。村民热衷于兴建住宅，农村集体经济组织忙于开发工业用地，区、镇两级政府也忙于开发其中心区。据布吉镇调查，兴建住宅最多的农户拥有6栋私宅，这显然远远超出了家庭居住的需求，主要转向以房屋出租赢利为目的。由于区、镇、村

多级建设，缺乏统一的组织和管理，在局部利益的驱动下超前提取土地效益，致使建设规模不断低水平重复扩张，并造成已开发土地的大量闲置。截止1996年底，深圳市共有各类已推未建土地178平方公里，大部分位于特区外，其中龙岗区推平未建土地达81平方公里，约相当于其建成区面积的80%。宝安区推平未建土地则高达73平方公里，相当于其同期出让土地的3倍多。虽然深圳市政府于1993年制定了《深圳市宝安、龙岗区规划国土管理暂行办法》（深府「1993」283号文），对乡村非农建设进行规范和控制，但由于建设速度过快，再加上特区外围地区规划建设管理力量相对薄弱，乡村建设的无序扩张未能得到有力的控制。www.Examda.CoM考试就到百考试题与建设规模不断扩展形成鲜明对照的是，同人民生活息息相关的公共配套服务设施和市政基础设施却未能得到相应的关注，村镇建设环境与经济发展水平相比，也有较大的差距。

二。产生问题的原因探析村镇建设是一个受诸多因素影响的，国家、集体和个人利益不断调整的历史过程。上述一系列问题的产生既受土地开发利用过程中复杂的内部矛盾制约，也受各种外部因素的影响。具体可从以下几个方面分析：百考试题论坛（一）模糊的土地产权是问题产生的根本原因土地是一种稀缺资源，又是一种特殊财产，土地产权制度有着丰富的内涵，具体包括：1.土地所有权制度；2.土地利用方式和利用权力的运用及限制；3.有关土地权力产生、转移、消灭的办法和规定；4.土地收益的分配制度；5.土地管理权限及制度。采集者退散 特区外土地所有制是集体所有制和国家所有制并存，除区政府所在地和个别开发区土地为国家所有外，大部分土地是以行政村甚至自然村为基本单位

的集体所有制土地。目前我国对国家所制土地产权有着较为明确的规定，而对集体所有制土地的规定则较为模糊，具体表现在有关集体所有土地的计划管理权、规划管理权、行政管理权、地籍地政管理权、经营管理权以及与土地密切相关的房屋和建筑物管理权等方面的规定，存在着权力界定不清、职能交叉的问题，这是导致村镇建设和土地开发低水平无序扩张的根本原因。来源：考试大（二）以村为单位的管理体制是问题产生的体制基础目前实行的规划国土三级垂直管理体制为加强村镇建设管理作出了巨大努力，取得了明显的成绩。但从特区外的村镇建设现状来看，应该清醒地认识到，规划国土的管理机构，特别是各规划国土管理所的工作仍处于十分被动的局面。他们一方面要按照国家、省、市的法律法规政策的精神和市委市政府提出的建设现代化国际性城市的要求，严格执行城市规划，另一方面各镇、村以及村民仍能通过镇属城建办等途径“办理”有关手续，甚至根本不办理任何手续自行建设，规划国土管理部门的规范化管理往往成为影响和阻碍村镇经济发展的众矢之的。农村集体经济组织是以发展集体经济为其基本宗旨的经济实体，是镇、村厂房、各种基础设施、公共设施建设的主要投资、筹资和建设者，实际上对集体所有土地拥有直接的决策权和管理权，但由于农村集体经济组织的领导者均来自村民，血缘、族姓相维系的关系使他们总是把村民的利益放在决策考虑的优先地位。他们往往是实施规划的主要阻力源、违章用地和建筑的首要责任人和受益者。而具有讽刺意味的是，集体所有土地开发建设的策划、实施、收益、分配和相当大的管理权恰恰就集中在他们手中。www.Examda.CoM考试就到百考试题

应该说，目前这种以村为单位的土地开发模式，有其发展的必然性，在我市村镇经济发展的初期，也无疑取得了巨大成功，但我市的社会经济发展村镇建设已进入了一个新的阶段，如果仍然维持目前这种各显神通式的村级无序开发建设机制，把营造起码的城市环境完全依赖于数百位“村长”个人的规划意识和法制意识，是很不现实的。

百考试题 - 全国最大教育类网站(www.Examda.com) (三) “三来一补”经济发展模式是问题产生的经济根源以“三来一补”工业为主导的经济发展对特区外围的快速城市化起到了重要的推动作用，但也产生了许多始料未及的负面影响，其中最为显著的是它从经济发展模式方面导致村镇建设低水平无序扩张，具体表现在两个方面：一方面，它是土地开发低水平无序扩张的经济根源。“三来一补”工业项目是一种“定单式”项目，其特点是项目的时效性、机动性很强，因此，“三来一补”企业大多不会自己征地建厂房，一是时间周期太长，二是在收益不确定的情况下，大量投资在厂房上缺乏经济效益保障。“三来一补”经济发展模式导致镇、村及农村集体经济组织以土地出租或建标准厂房出租来迎合其用地需求，造成土地利用跟着工业项目走，规划迁就项目的被动局面，这是造成土地开发无序扩张的经济根源，也是土地利用以工业区开发为中心的一个重要原因。另一方面，是违章私房大量存在的市场基础。“三来一补”工业的发展导致大量外来劳动力的进入，在政府未提供足够临时安置区的情况下，农民建私房出租就有了充足的市场需求，也成为解决外来劳力居住的重要手段。在监管不力的情况下，大量违章私房就涌现出来。

来源：考试大 (四) 乡土意识是问题产生的观念导向思

想观念的转变远远落后于农村城市化进程，从镇、村、集体经济组织领导到一般村民仍固执地认为土地是他们的祖传基业，他们理所当然地拥有集体土地的所有权、使用权和收益权，因而才会在经济利益的驱动下，肆无忌惮地大建私房，过度提取土地收益。各级政府和有关部门也怀着对农村特殊而复杂的心态，在政策制定和实施中对农村集体经济组织和农民一再迁就、退让，致使土地违法违规开发之风愈演愈烈。相关推荐：昆玉河生态水景走廊景观规划设计 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com