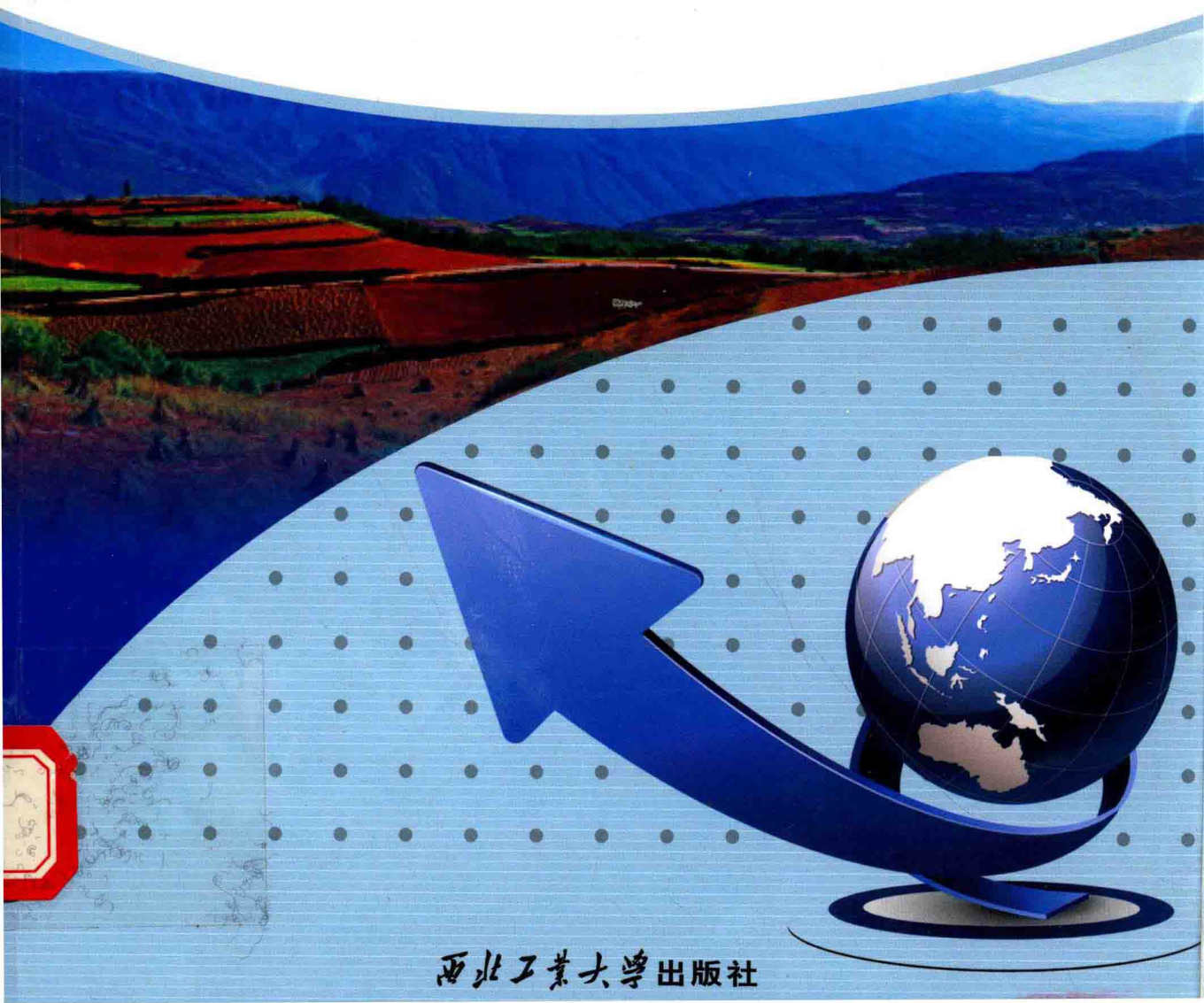


现代土地调查技术

杨永崇 郭 岚 娄 宁 杨梅焕◎编著



西北工业大学出版社

7301
14

XIANDAI TUDI DIAOCHA JISHU

现代土地调查技术

杨永崇 郭 岚 编著
娄 宁 杨梅焕

西北工业大学出版社

【内容简介】 本书全面系统地论述了土地调查中各项工作的目的、任务、程序、方法和相关规定,以及测绘、遥感和地理信息系统等技术在这些工作中的应用方法。本书主要内容包括土地管理概论;土地利用调查技术,包括土地分类、土地利用现状调查和土地利用动态监测;土地权属调查技术(又称地籍调查),包括城镇权属调查、城镇地籍测量、农村地籍调查;土地质量调查技术,包括城镇土地分等定级和农村土地质量调查等。

本书可用作从事土地管理和土地调查的技术人员的参考资料,也可作为“地理信息科学”“测绘工程”“遥感科学与技术”“土地资源管理”和“自然地理与资源环境”等大专和本科专业“地籍测量”课程的教材。

图书在版编目(CIP)数据

现代土地调查技术/杨永崇等编著. —西安:西北工业大学出版社,2015.8

ISBN 978-7-5612-4505-7

I. ①现… II. ①杨… III. ①土地资源—资源调查—研究 IV. ①F301

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 185518 号

出版发行:西北工业大学出版社

通信地址:西安市友谊西路 127 号 邮编:710072

电话:(029)88493844 88491757

网址:www.nwpup.com

印刷者:陕西宝石兰印务有限责任公司

开本:787 mm×1 092 mm 1/16

印张:23.625

字数:577 千字

版次:2015 年 9 月第 1 版 2015 年 9 月第 1 次印刷

定价:45.00 元

前 言

为了落实好土地管理,必须掌握土地的最新信息。土地管理需要反映土地最新的现状信息是多方面的,而其中最基本的,一是土地的数量及其在国民经济各部门、各权属单位间的分配状况;二是土地的质量及使用状况。要取得这些信息,就必须按规定的程序和方法建立起科学的土地调查制度。《中华人民共和国土地管理法》规定:“国家建立土地调查制度。”《中华人民共和国土地管理法实施条例》规定,土地调查包括土地权属调查(地籍调查)、土地利用现状调查、土地条件调查和土地利用动态监测。

土地调查是查清土地的位置、权属、利用类型、数量和质量,为管理土地取得基础资料的一项土地管理措施。土地调查是土地管理的一项基础性工作。

近年来,随着现代科学技术的日臻成熟,航空、航天遥感技术和 GPS 全球定位系统等空间技术在土地管理中已经广泛应用,大大提高了土地信息获取的效率和准确性,地理信息系统技术、通信和计算机网络等技术的进步,使土地信息的获取、存储、更新、传输和共享服务手段更趋完善。因此,“天上查、地上看、网上管”,现代高科技手段在土地管理领域的全方位应用,为准确、高效地开展土地信息调查与管理提供了坚实的技术支撑。

土地调查不同于一般的社会调查,是一项技术性很强的工作;土地调查成果要成为今后国民经济建设和国土资源管理决策的重要依据,能否获取真实准确的土地基础数据,对全局工作影响重大。土地调查的工作性质和地位决定了对这一领域的从业人员必须高标准、严要求。但目前全面介绍土地调查技术的著作很少,且大部分都是介绍城镇地籍测量的。随着测绘技术的不断进步以及地籍测量工作的不断深入,这类著作也在不断改进,但其核心内容依然是城镇地籍测量的内容,而城镇地籍测量仅仅是土地调查中的一项内容。

随着城镇地价体系建设、农用地适宜性评价、土地利用动态变化监测和农村地籍调查(即农村土地“三权发证”与农村土地经营权确权发证)等土地调查工作也逐步开展,迫切需要大量从事这些土地调查工作的技术人才,因此这部全面详细介绍现代土地调查的著作应运而生。

《现代土地调查技术》全面系统论述土地调查中各项工作的基本目的、程序、方法和相关规定,以及测绘、遥感和地理信息系统等技术在这些工作中的应用方法。主要章节如下:第一篇概论,包括第 1 章土地管理概论;第二篇土地利用调查技术,包括第 2 章土地分类、第 3 章土地利用现状调查和第 4 章土地利用动态监

测;第三篇土地权属调查(地籍调查)技术,包括第5章城镇权属调查、第6章城镇地籍测量、第7章农村地籍调查;第四篇土地质量调查技术,包括第8章城镇地价体系建设和第9章农村土地质量调查。

本书由西安科技大学测绘科学与技术学院杨永崇、郭岚、娄宁和杨梅焕编写,其中杨永崇负责统稿并编写第1章和第7章,郭岚编写第8章和第9章,娄宁编写第4~6章,杨梅焕编写第2章和第3章。本书是笔者在全面总结多年来从事土地调查工作经验和科研成果的基础上编著的,既参考了相关著作和教材及文献,又加入了笔者近年来的实践经验和科研成果,因此本书既具有实用性,又具有先进性。

本书可用作从事土地管理和土地调查的技术人员的参考资料,也可作为“地理信息科学”“测绘工程”“遥感科学与技术”“土地资源管理”和“自然地理与资源环境”等大专和本科专业“地籍测量”课程的教材。

鉴于水平有限,书中难免存在不足,敬请广大读者批评指正。

编 者

2015年3月

目 录

第一篇 概 论

第 1 章 土地管理概论	3
1.1 土地概述	3
1.2 土地管理基本知识	6
1.3 土地权属管理概述	9
1.4 土地利用管理概述	16
1.5 地籍管理概述	22
1.6 土地调查概述	27

第二篇 土地利用调查技术

第 2 章 土地分类	39
2.1 土地分类概述	39
2.2 第一次土地调查土地分类系统	42
2.3 城乡统一的土地分类系统	48
2.4 第二次土地调查土地分类系统	55
2.5 现行土地分类系统的对应关系	60
第 3 章 土地利用现状调查	69
3.1 土地利用现状调查概述	69
3.2 底图制作	73
3.3 影像解译	78
3.4 外业调查	86
3.5 内业工作	107
第 4 章 土地利用动态监测	127
4.1 土地利用动态监测概述	127
4.2 土地利用变更调查	134

4.3 土地利用动态遥感监测	136
4.4 全国土地变更调查与遥感监测	145

第三篇 土地权属调查（地籍调查）技术

第5章 城镇权属调查	157
5.1 地籍调查概述	157
5.2 城镇权属调查的前期准备	162
5.3 城镇权属调查的实地调查	168
5.4 城镇权属调查的绘图与填表	175
5.5 城镇变更地籍调查	185
第6章 城镇地籍测量	188
6.1 城镇地籍测量概述	188
6.2 城镇地籍控制测量	191
6.3 城镇地籍细部测量	208
6.4 城镇地籍测量内业工作	228
6.5 变更城镇地籍测量	237
第7章 农村地籍调查	245
7.1 农村集体土地所有权地籍调查	245
7.2 农村宅基地地籍调查	254
7.3 农村土地经营权地籍调查	265

第四篇 土地质量调查技术

第8章 城镇地价体系建设	279
8.1 城镇地价体系建设概述	279
8.2 城镇土地分等	284
8.3 城镇土地定级	294
8.4 城镇基准地价评估	318
8.5 城镇地价动态监测	332
第9章 农村土地质量调查	341
9.1 农村土地质量体系概述	341

9.2 农村土地质量调查概述	347
9.3 农村土地自然条件调查	350
9.4 农用地社会经济条件调查	362
9.5 农用地的分等和定级	364
参考文献.....	369

第一篇 概 论

第1章 土地管理概论

1.1 土地概述

1.1.1 土地的含义

就人类而言,地球是目前发现唯一适合人类生存的家园;就某一群人而言,土地则是人们生存所不可或缺的资源。人们的吃、住、行等生活和生产活动及其所需的资源都离不开土地。因此,对一个国家来说除了捍卫领土完整,就是千方百计地管理好土地。土地作为土地管理的客体,研究土地管理,就必须了解土地。

土地这个词,对普通人来说,既熟悉又陌生。虽然人们天天见土地、日日用土地,但很难用文字语言来定义土地,古今中外对此也是众说纷纭,通常都较为笼统地把地球表面称为土地。随着对土地研究的不断深入,人们对土地的认识和理解也不断深化,而且研究土地的学科众多,专业不同,对土地的定义也不相同。

我国古代学者管仲认为:“地者,万物之本原,诸生之根菴也。”1972年,联合国粮食及农业组织在荷兰瓦格宁根(Wageningen)召开的土地评价专家会议上提出:“土地包含地球特定地域表面及其以上和以下的大气、土壤与基础地质、水文与植物,还包含这一地域范围内过去和现在人类活动的种种结果。”我国地理学家普遍赞成土地是一个综合的自然地理概念,认为土地是地表某一地段包括地质、地貌、气候、水文、土壤、植被等多种自然要素在内的自然综合体。土地的性质取决于全部组成要素的综合特点,而不从属于其中任何一个单独要素,大致从植被冠层向下到土壤母质层,就是土地的核心部分(赵松桥、陈传康等,1979),还认为土地是地球最表层历史发展的产物(林超等,1980);作为农业自然资源,土地也是人类过去和现在生产劳动的产物(石玉林,1980)。

综合以上国内外学者和研究机构对土地的种种定义,可以发现以下共同点:①土地具有一定的范围和厚度,土地从水平范围看是指地球表面陆地和水面的总体;从垂直剖面看是土壤、地貌、气候、水文、岩石、植被等构成的自然历史综合体;②作为自然客体,土地必然受自然规律制约;③作为人类活动场所和重要的自然资源,土地也必然受人类影响。

我国土地学术界从土地管理的内容、理论和实践的角度出发,认为土地是指地球的陆域表面,含内陆水域和沿海滩涂,而不包括地上的大气、植被与人工设施以及地下矿藏等附属物,大气、水文地质、基础地质等各种自然因素以及人工设施和人类对土地的形成和发展虽有重要的作用,且影响土地的质量,但不是土地的组成部分。这个定义从土地管理的角度出发,突出了土地管理的对象就是陆域表面,不包括草场、林场等植被和铁路、各种建筑物等人工设施等附属物,因为草场由畜牧局管理,林场由林业局管理,铁路由铁路局管理,公路由交通局管理……

但这些附属物所占的土地依然是土地管理的对象,还强调了土地质量受自然因素和人类的影响。

土地和国土,严格地说不是一个概念。国土是指一国主权管辖范围内的版图,包括领土、领海和领空。我国国土部门认为,国土是土地、水、生物、气候、矿产、海洋等自然资源的总称。一般说来,一个国家拥有了土地就自然拥有了这块土地以上的水、生物、气候,以下的矿产和附近的海洋。

土地资源是指现在和可预见的未来,对人类具有利用价值的全部土地。由于目前人们很难断定,哪部分土地绝对不能利用,所以土地和土地资源在习惯上是通用的。

1.1.2 土地的功能

土地本身是自然的产物,但对于人类社会而言,土地是重要的不可缺少的生活和生产要素;土地在非农业部门中只起一般生产资料的作用,但土地是农业不可缺少和无法代替的生产资料;土地既是一种生产的物质条件,又是产生土地关系的客体。土地具有如下功能:

(1)负载的功能。土地是地球表面上一切生物生存的基础,人类的生活和生产活动都离不开土地这个场所。

(2)养育的功能。土地具备适宜生命存在的氧气、温度和营养物质,在目前的科学技术水平下,土地是人类唯一能够生存的地方。

(3)仓储的功能。土地蕴藏着丰富的矿产资源、能源资源和建材资源。人类所需的一切物质财富,无不源于人们对土地的开发和利用。

(4)观赏的功能。土地还提供了许多满足人类欣赏美景愿望的自然风光,即为人类提供各种景观。

1.1.3 土地的特性

土地具有自然和社会经济双重属性,既是生产力要素,又是构成社会土地关系的客体;既是人类赖以生存和发展的重要资源,又是巨大的社会资产;既是土地物质,又是土地资本。

土地主要具有以下四方面的自然特性。

1. 土地位置的固定性

土地是自然生成物,它总是固定在地球表面的某个位置,土地位置不能互换,人们也不能把它挪动。这一特性决定了人们只能因地制宜地利用土地,合理确定土地的利用结构与布局。

2. 土地面积的有限性

土地面积是由地球的大小决定的。虽然地球表面很大,但人类能够利用的土地面积确实是很少的,因为不是所有的土地都适合人类生存。人类虽然能够排山倒海,但也只是改变土地的形态,而不能从根本上改变土地的面积。因此,人类必须科学地、合理地利用每寸土地,珍惜有限的土地资源,以满足人口增长和人们生活水平不断提高的需要。

3. 土地利用的永续性

人类祖先使用过的土地至今仍在周而复始地被使用,这充分证明了土地利用具有永续性。但是,不合理地开垦和滥用土地,会导致土地生态系统的破坏,使土壤肥力和土地生产力下降,

甚至彻底丧失某些功能。因此,土地利用的永续性是以合理利用为前提的。

4. 土地地域的差异性

影响土地的自然因素和人为因素造成了土地地域的差异,例如土壤、气候、岩石、水文、地貌等自然因素导致土地在地域分布中具有明显的差异,又例如城市中基础设施和公共设施等人为因素导致城市土地具有明显的地域差异,从而导致土地生产力的差异。

土地作为社会资产还具有社会经济特性,主要体现在其商品属性。马克思曾指出,原始土地由于没有凝结了人类的劳动,因而没有价值。但如今,经过人类对土地的连续投入,土地已成为一种凝结大量人类劳动的资产,此时土地不仅具有无限的使用价值,而且具有商业价值。

1.1.4 我国土地的基本特点

我国位于东半球,地处欧亚大陆的东部,国土辽阔,从北纬 $53^{\circ}30'$ 至 $4^{\circ}15'$,南北跨49个纬度;从寒温带至赤道带,从东经 $73^{\circ}40'$ 至 $135^{\circ}20'$,东西跨62个经度,从太平洋沿岸直到欧亚大陆的中心,自然资源极其丰富。

我国土地的基本状况是人均土地少,耕地后备资源不足。

我国土地总面积约为960万平方千米,在俄罗斯和加拿大之后,居世界第三位,因而土地总量不少。但我国拥有占世界近 $1/4$ 的人口,到2010年11月1日零时(第六次人口普查)已达到13.7亿人(含香港、澳门、台湾),居世界第一位,是俄罗斯的8倍,加拿大的40倍。

此外,由于我国山地多,土地开发利用历史悠久,所以可开发为耕地的后备资源不足。据资料考证,6000年前,我国已有原始农业种植,4000年前已有相对固定的农业耕作。我国人口总量多,公元前221年,先秦时已有2000万人口,到公元2年人口超过5000万。因此,凡是较易于开发利用为耕地的土地,基本上已经开发利用为耕地,有些地区甚至将不适宜开发为耕地的土地,也开发利用为耕地,出现开垦“过度”,引起土地沙化和水土流失。因此,我国真正可以开发利用为耕地的后备资源已经很少,据不完全统计约为2亿亩,而且条件较差,需要的开发投资较多。

我国土地的主要特点如下:

(1)疆域辽阔,资源类型多样。我国土地总面积约占世界陆地面积的6.49%,占亚洲的22.1%。南北跨纬度 49° ,东西跨经度 62° ,是世界上跨纬度和经度最大的国家之一。

按照热量条件,由南至北,分为南、中、北三个热带,暖、中、寒三个温带。按照水分条件,由东到西分为湿润区、半湿润区、半干旱区和干旱区。地势从东部海拔50 m以下的大平原,往西逐级升高到4000 m以上的青藏高原,成为世界屋脊。上述温度、湿度、地形条件,导致我国土地的地域条件差异大、土地利用多种多样,以及土地资源类型丰富多样。

(2)山地多、平地少。按照地貌类型,我国山地约占土地总面积的33%,高原占26%,丘陵占10%,此三项即占全国土地的69%;盆地、平原分别仅占土地面积的19%和12%。在世界领土大国中,与俄罗斯、加拿大、美国、澳大利亚相比,我国是山地占比最大的国家。全国贫困县的80%左右分布在山区,可见山地多、平地少也是制约我国社会经济发展的一个重要因素。

(3)耕地后备资源少、质量差。据全国土地详查(即第一次全国土地调查),我国尚未利用的土地面积约为38.99亿亩,占全国土地总面积的27.34%。其中难以利用的沙漠、戈壁、永久积雪、冰川以及裸岩、石砾地约占未利用土地的72%。可开发利用为耕地的更少,约为2亿

亩,多为边远、缺水、草质差的草地、裸土和沼泽等。由于条件差,需要综合治理、开发,并且需要较大投资。

(4)土地资源、人口分布不均,土地利用的地域差异明显。我国土地的地域条件差异性和社会经济发展的不平衡性,造成了土地利用的明显地域差异。

为了贯彻“十分珍惜、合理利用每一寸土地”这一基本国策,1985年我国成立了土地管理机构。迄今为止,土地管理中存在的一些问题,如土地数量不准确、土地权属紊乱等情况(主要是城市)已得到了相当程度的缓解,但依然存在土地严重浪费现象和土地生态环境遭到严重破坏等问题。由于缺乏系统科学的土地管理,或不重视土地管理,忽视土地的制度划分和权属确认,加上社会上的不正之风、以权代法等,农田基本建设、农村建房、城市建设占地等存在大量的土地浪费现象。由于不合理的垦殖、毁林、毁草、盲目开荒以及有些建设项目只重视工程本身,而对土地资源保护不够,植被遭到严重破坏;不合理的灌溉使土壤滋生盐碱化。要解决这些问题,就必须加强土地管理工作。

1.2 土地管理基本知识

1.2.1 土地管理的概念

土地管理是维护土地制度和合理调配社会对土地需求的国家措施。具体来说,它是一项根据统治阶级的意志,确立和巩固与该社会中占统治地位的生产方式相适应的土地制度,调整土地关系以及合理组织土地利用的国家措施。

所谓土地制度是人们在一定社会历史条件下围绕土地所产生的各种社会关系的总称,包括土地所有制与土地使用制两大方面。调整土地关系就是指对土地所有权和使用权等关系的确立和变更的调整,这种调整是在国民经济各部门间、各用地单位和个人之间,理顺和协调用地的分配与再分配关系。合理组织土地利用就是研究土地的自然属性和生态系统对土地利用的制约规律,按自然规律和经济的客观规律,科学地确定各项用地结构及其空间位置。

概括地说,土地管理就是国家在一定的环境条件下,综合运用行政、经济、法律、技术方法,为提高土地利用的生态效益、经济效益和社会效益,维护土地公有制度,调整土地关系,监督土地利用,而进行的计划、组织、控制等综合性活动。具体地讲包括以下几项:

(1)土地管理的主体是国家。国家委派国务院土地行政主管部门管理全国土地。

(2)土地管理的客体是土地,以及土地利用中产生的人与人、人与地、地与地之间的关系。

(3)土地管理的基本任务是维护在社会中占统治地位的土地所有制、调整土地关系和监督土地利用。目标是不断提高土地利用的生态效益、经济效益和社会效益,以满足社会日益增长的需求。

(4)土地管理的目的和特点受社会环境的制约,主要受社会制度、土地制度的制约。

1.2.2 土地管理的任务

1. 土地管理的基本任务

不同历史时期、不同社会制度下的土地管理任务不尽相同,但其基本任务相似,可以概括为以下两个方面:

(1) 维护土地所有制。

在任何社会制度下,国家执行土地管理制度的目的,都在于维护土地所有制,这是土地管理的阶级性所在。土地不仅是生产资料,而且是构成社会土地关系的客体。自阶级社会开始,统治阶级为了维护土地的所有制,制定了一系列法规并设立了执法机构。在资本主义社会,土地以私有化为主,土地管理的目的是维护土地所有者对土地的所有权,以及土地交易的自由,巩固资本主义土地所有制;在社会主义社会,执行的是土地公有制,维护土地公有制是土地管理的重要目的,禁止土地非法出让、转让、出租、抵押等活动,保护土地公有制不受侵犯。

(2) 合理利用土地。

土地是人类生存的基本条件,是最珍贵的生产资料。由于它数量有限和不可替代,所以合理利用土地是土地管理的最重要任务。无论是人少地多的国家,如美国、加拿大、俄罗斯等,还是人多地少的国家,如日本、新加坡、英国等,都十分重视土地资源的合理配置。为了合理利用土地,必须进行土地规划,合理配置、合理开发、整治土地,并按照自然和经济的客观规律,科学地利用土地资源。

2. 我国土地管理的具体任务

根据土地管理的性质和基本任务,土地管理的内容主要包括三大部分:地籍管理、土地权属管理和土地利用管理。这三项内容是相互联系且不可分割的一个完整的科学体系。现阶段,我国土地管理的具体任务如下:

(1) 加强耕地保护,实现耕地总量的动态平衡。贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策,制定和执行世界上最严格的耕地保护措施,确保 16 亿人口吃饭对耕地的需求,从严控制城乡建设用地,保障城市化和第二、三产业建设所必需的土地供给。在保护生态环境的前提下加强耕地开发和复垦,积极推动土地整理,努力提高土地利用效率,确保规划期内耕地总量的动态平衡。

(2) 加强土地资源的调查评价和科学规划。定期开展国土资源大调查(我国已经于 20 世纪 80 年代开展了第一次土地调查,又于 2007—2009 年开展了第二次土地调查),开展经常性的土地利用变更调查与监测,每 3 年进行一次城镇基准地价的更新与平衡,6 年内完成全国农用地分等定级工作,10 年内实现一次全国系统性的 1:50 000 地形图的更新。做好《全国土地利用总体规划纲要》,省级、地级、县级、乡级土地利用总体规划的修编和审批工作。

(3) 加强土地资源信息系统建设,实现土地信息服务社会化。建立土地资源信息中心,形成全国土地资源信息网络,做到信息共享;利用现代科技和管理手段建立土地资源动态监测系统,为政府决策提供科学依据,为社会提供信息服务。

(4) 深化改革,建立适应社会主义市场经济的土地管理新体制、新机制。

(5) 健全法制,依法行政,实现土地管理秩序的根本好转。

1.2.3 土地管理的手段

土地管理是一项政策性、综合性、专业性、技术性和实践性很强的国家措施。这些措施或手段包括以下几种:

(1)法律手段:即用《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)和各种有关土地的法规条例来确定有关土地问题的是与非。

(2)行政手段:建立统计、登记、审批土地等管理制度,为合理利用土地、组织开发、改造和保护土地,而采用一系列诸如土地利用总体规划、土地利用工程等技术、工程和综合手段。

(3)经济手段:改善土地利用状况,如有偿转让、土地市场和土地质量升奖降罚等。

(4)技术手段:利用遥感技术、测绘技术和地理信息系统技术等采集、管理和分析土地信息,为科学管理土地提供充分和可靠的决策依据。

1.2.4 土地管理机构及其职责

1985年我国成立了土地管理机构,1998年又改革组建了国土资源部门,作为各级人民政府的直属机构,在国家行政体制中是行政监督和执法部门,同时又是国有土地的产权代表。我国的土地管理采取的是中央、省、地、县、乡五级管理体制,其中中央、省、地三级管理属于宏观管理,县级土地管理则是具体的土地管理。现阶段,县级土地管理的职能如下:

(1)土地政策法规管理,即负责同级人民政府职权范围内的土地政策、法规、行政规章的拟订、报批和解释;

(2)负责土地资源和城乡地籍、地政的统一管理工作,其中心内容是土地权属管理;

(3)负责包括土地的征用、划拨、有偿出让和转让等工作在内的土地供应管理;

(4)负责土地资源利用规划、计划和土地后备资源开发规划、计划的土地利用管理;

(5)负责对土地流通过程的管理,主要包括对土地一级市场的垄断和对土地二级市场行为的管理;

(6)土地监察,会同有关部门调处土地纠纷,查处违法占地案件。

1.2.5 土地管理科学的体系

社会主义土地管理在我国是一门年轻的科学,通过广大土地工作者多年的探索和实践,它已形成了自己的科学体系,主要由以下7个学科组成。

(1)土地管理总论。土地管理总论从整体上阐述土地管理的原理、内容体系和方法,对土地管理有一个整体的概念。

(2)土地经济学。土地经济学是土地管理的理论基础,主要阐述土地管理的经济原理,例如,人口与土地的关系,土地利用的经济理论,土地制度与土地政策等。

(3)土地法学。土地法学主要阐述土地占有利用中的法律关系,土地管理的法律依据和法律措施。

(4)土地资源学。土地资源学主要阐述土地资源的产生、发展、空间分布、时间变异,以及

各类土地资源的利用特性。

(5)地籍管理。地籍管理着重阐述土地管理的基础性工作,如土地调查、土地登记、土地统计和地籍档案管理等。

(6)土地利用规划管理。土地利用规划管理主要阐述如何通过编制土地利用总体规划,实现对各类土地的开发、利用、整治、保护的原理和方法。

(7)建设用地管理。建设用地管理重点阐述国家建设、乡村建设用地管理的原理和方法。

以上学科中,前4个学科是土地管理的理论基础,后3个学科是土地管理的主要内容。

1.3 土地权属管理概述

1.3.1 土地制度概述

一、土地制度的概念

土地制度是一定的社会经济条件下土地关系的总和,是关于土地这一基本生产资料的所有、使用、管理的原则、方式、手段和界限等的法律规范和制度化体系。它反映着因利用土地而发生的人与人、人与地之间的社会经济关系。土地制度的形成和发展主要取决于社会生产力的发展。土地制度的主要内容包括土地所有制度和土地使用制度等国家管理制度。

1. 土地所有制度

土地所有制,是指人们在一定的社会经济条件下拥有土地的形式、条件和程序的规定。它表明土地这一生产资料的分配问题,谁应该享有土地所有权及其责、权、利,它是整个土地制度的核心,是土地关系的基础。土地所有制的法律表现形式是土地所有权,即土地所有权人对其土地享有占有、使用、收益和处分的权利。

2. 土地使用制度

土地使用制度是整个土地制度的另一个重要形式,它是人们在一定的土地所有制下使用土地的形式、条件和程序的规定,它表明人们怎样对土地加以利用和取得收益,谁享有土地使用权及其责、权、利。土地使用制度的核心内容是确定独立于土地所有权的土地使用权,以解决土地资源的合理与有效利用问题。土地使用权是依法对土地进行利用、管理并取得收益的权利,是土地使用制度的法律体现形式。

土地使用制与土地所有制的关系:①土地所有制是土地使用制的前提。在整个土地制度中,土地所有制决定着土地使用制,土地使用制只能建立在一定的土地所有制基础之上。每一社会形态下都存在着与土地所有制相适应的土地使用制及其具体形式。②土地使用制不仅是土地所有制的反映和体现,而且也是实现和巩固土地所有制的一种形式和手段。③土地所有制也为土地使用制服务。理想的土地所有制是引导土地使用制度有效运行、保证土地得到良好利用的手段。④土地使用制具有相对独立性。同一种土地所有制可以有多种不同的使用制及其形式,而且不同使用制(如无偿使用和有偿使用)对土地所有制的实现和巩固,对土地资源的利用会产生不同的作用和影响。土地使用制度的实施,也不总是与土地所有制的要求一致,