



全国农业职业技能培训教材

土地流转经纪人

—— 基础知识

陈 娆 佟占军 主编

 中国农业出版社

全国农业职业技能培训教材

土地流转经纪人

——基础知识

陈 饶 佟占军 主编



中国农业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

土地流转经纪人. 基础知识 / 陈尧, 佟占军主编

—北京: 中国农业出版社, 2011. 6

全国农业职业技能培训教材

ISBN 978-7-109-15678-4

I. ①土… II. ①陈… ②佟… III. ①土地使用权—
土地流转—经纪人—技术培训—教材 IV. ①F321.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 090064 号

中国农业出版社出版

(北京市朝阳区农展馆北路 2 号)

(邮政编码 100125)

责任编辑 刘明昌

北京通州皇家印刷厂印刷 新华书店北京发行所发行

2011 年 6 月第 1 版 2011 年 6 月北京第 1 次印刷

开本: 787mm×1092mm 1/16 印张: 10.5

字数: 239 千字 印数: 1~2 000 册

定价: 20.00 元

(凡本版图书出现印刷、装订错误, 请向出版社发行部调换)

主 编：陈 娆 佟占军

参 编：何 玲 胡 建

孙志波 王克俭

主 审：江占民



党的十七届三中全会做出的《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》是新时期推进农村改革发展的纲领性文件，该《决定》把加强土地承包经营权流转管理和服务，作为稳定和完善农村基本经营制度，作为健全严格规范的农村土地管理制度的重要内容，意义重大而深远。

农业部颁布的《农村土地承包经营权流转管理办法》也要求加强“土地流转服务中介组织指导和管理工作的，规范农村土地承包经营权流转行为”，以促进农业和农村经济发展。

农村土地合理有序流转，实现土地资源的充分高效利用，是推动农业生产经营逐步走上专业化、规模化、产业化发展道路的一条有效途径，符合价值规律。土地流转市场的发展需求，加速了土地流转代理机构及土地流转经纪人新型行业的发展，“土地流转经纪人”也随之诞生。全国9万个乡镇、94万个村以及数亿农民中的绝大多数都可能面临农村土地流转的问题，因此，土地流转服务市场、土地流转经纪人需求前景广阔。

土地流转经纪人，要能够从自然科学（农学）、法律与法规、经营与管理、社会服务与职业道德等多角度理解渗透并掌握其职业内涵和知识技能，并具有一定的计算机应用、商务谈判等技能，需要通过系统的学习和培训来掌握。

“土地流转经纪”是一种社会服务职业，“土地流转经纪人”是从事“农村土地转包、出租、互换、转让、入股”等交易活动的信息收集传递、交易代理服务中介活动而获取佣金的人员。该职业共设三个等级，分别为中级（国家职业资格四级）、高级（国家职业资格三级）、技师（国家职业资格二级）。该职业要求具有一定的分析判断、推理、计算、语言表达及人际交往应变能力。

本书是根据《土地流转经纪人国家职业标准》编写的，是培训“土地流转经纪人”的权威性教材。《土地流转经纪人——基础知识》涵盖“土地流转经纪”职业所需的基础知识，是“土地流转经纪人”必备的基本知识部分。根据《土地流转经纪人国家职业标准》的规定，我们还将陆续推出“土地流转经纪人”必备的技能知识教材。通过“土地流转经纪人”培训，使已经或即将成为土地流转经纪的人员进一步熟悉相关法律、法规、政策，掌握流转合同签署和报备流程，了解土地自然科学知识和农业经济管理知识，提高业务素质和工作能力，成为合格的农村土地流转经纪人，做好农村土地流转经纪服务工作，推动土地流转市场规范、有序地发展。

本书共6章：土地基础知识；土地流转基础知识；土地流转经纪知识；农业经营管理知识；土地流转相关法律与政策；信息技术应用知识。

本书的编写工作是在瑞碳土金教育咨询中心主持开发《土地流转经纪人国家职业标准》后组织河北农业大学和北京农学院的多名教研专家完成的。主要编者和分工是：第一章由河北农业大学何玲老师编写，第二章由河北农业大学胡建老师编写，第三章由河北省国土厅孙志波编写，第四章由北京农学院陈烧老师编写，第五章由北京农学院佟占军老师编写，第六

章由河北农业大学王克俭老师编写。陈烧、佟占军担任主编，江占民担任主审。

本书是土地流转经纪人新职业的第一版学习教材，虽经过了作者的努力和组织者的精心策划，但还是有许多不能令人满意的地方，而且农村土地流转形势发展很快，有关土地流转的经纪业务工作不断创新，教材的不断改进和进一步修订将是必然的。编者将在初步使用的基础上，吸纳社会相关创新知识、授课教师和学员的意见，进行修改、充实和提高，以再版。

诚恳希望读者不吝赐教。

编 者

2011年5月

前言

第一章 土地基础知识	1
第一节 土地含义	1
第一单元 土地概念	1
第二单元 土地特性	1
第三单元 土地功能	3
第二节 土地分类	4
第三节 土地制度	13
第一单元 土地所有制	13
第二单元 土地使用制	16
第三单元 农村土地管理体制	19
第四节 土地登记	20
第一单元 土地总登记	21
第二单元 土地初始登记	21
第三单元 土地变更登记	22
第四单元 土地注销登记	23
第五单元 土地其他登记	23
第二章 土地流转基础知识	25
第一节 土地流转概述	25
第一单元 土地流转的概念和分类	25
第二单元 我国土地流转制度的发展历程	25
第二节 土地流转的主体、方式及程序	28
第一单元 土地承包经营权流转的主体	29
第二单元 土地承包经营权流转的方式	32
第三单元 土地承包经营权流转的程序	35
附件 1 集体建设用地的流转	36
附件 2 农村宅基地使用权的流转	41
第三节 土地流转合同	43
第一单元 土地承包经营权流转合同的内容	43
第二单元 土地承包经营权流转合同范本	44
第三单元 土地承包经营权流转合同的签订	46
附件 集体建设用地使用权流转合同	46
第三章 土地流转经纪知识	50
第一节 土地流转经纪人的概念和工作特点	50

第一单元 土地流转经纪人的概念	50
第二单元 土地流转经纪人的工作特点	50
第二节 土地流转经纪的概念、内容及工作流程	51
第一单元 土地流转经纪的概念	51
第二单元 土地流转经纪的内容	52
第三单元 土地流转经纪的工作流程	52
第三节 土地流转信息服务	53
第四节 土地流转代理	53
第一单元 代理的概念、类型和特征	53
第二单元 土地流转代理的概念和内容	54
第五节 土地评价	54
第一单元 土地评价的概念和内容	54
第二单元 土地评价的目的和类型	55
第三单元 土地评价的原则和依据	55
第六节 土地市场营销知识	57
第一单元 土地市场营销的概念	57
第二单元 土地市场营销的内容	57
第四章 农业经营管理知识	60
第一节 农业产业知识	60
第一单元 农业概述	60
第二单元 传统农业与现代农业	63
第三单元 农业可持续发展	66
第四单元 农产品市场体系	68
第五单元 农产品物流	69
第二节 农业经营	73
第一单元 农业经营形式	73
第二单元 农业经营的风险	75
第三单元 农业产业化经营	76
第三节 农业社会化服务	78
第一单元 农业社会化服务的概念和原则	79
第二单元 农业社会化服务的内容和类型	79
第三单元 国外农业社会化服务	80
第五章 土地流转相关法律与政策	83
第一节 农村土地承包法律规定	83
第一单元 农村土地承包法概述	83
第二单元 农村土地家庭承包法律规定	83
第三单元 农村土地其他承包方式法律规定	85
第四单元 农村土地承包经营权证法律规定	86
第五单元 农村土地承包经营纠纷解决	88

第六单元 违反《土地承包法》的法律责任	89
第二节 土地管理法律规定	90
第一单元 土地管理法概述	90
第二单元 土地所有权和使用权法律规定	90
第三单元 土地利用总体规划法律规定	91
第四单元 耕地的法律规定	92
第五单元 违反《土地管理法》的法律责任	93
第三节 其他相关法律规定	94
第一单元 《物权法》的规定	94
第二单元 《合同法》的规定	98
第四节 国家土地政策	102
第一单元 关于土地利用的目标和任务	102
第二单元 保护和合理利用农用地	103
第三单元 协调土地利用与生态建设	106
第六章 信息技术应用知识	108
第一节 计算机应用的基本知识	108
第一单元 计算机的发展与信息表示	108
第二单元 Windows XP 的基本操作	109
第三单元 Word 2003 的基本操作	114
第四单元 Excel 2003 的操作	127
第二节 计算机网络及互联网	139
第一单元 计算机网络及互联网的基本知识	139
第二单元 互联网的基本操作	141
第三节 计算机病毒的防治知识	155
第一单元 计算机病毒的知识	155
第二单元 计算机病毒的防治	156
参考文献	158

第一章

土地基础知识

第一节 土地含义

第一单元 土地概念

一般说来,土地是地球的特定部分。但长期以来人们对哪些部位属于土地、哪些因素属于土地范围的理解并不一致。

不同学术领域的专家从不同的角度对土地包括的空间范围进行了概括,归纳起来大致有四种观点:一是土地即土壤,亦即地球陆地表面疏松的、有肥力的、可以生长植物的表层部分;二是土地即地球的纯陆地部分,不包括陆地的水面;三是土地即陆地及其水面,亦即地球表面除海洋之外的陆地及河、湖泊、水库、池塘等陆地水面;四是土地即地球表面,亦即地球的陆地部分和海洋部分都包括在内。

对于土地包含的要素,具有代表性的是毕宝德先生的观点,他认为土地的概念应描述为:“土地是由地球陆地部分一定高度和深度的岩石、矿藏、土壤、水文、大气和植被等要素构成的自然综合体,即陆地及其自然附属物^①。”

上述概念是就土地的自然特性而言的。在现实经济活动中,绝大部分土地资源都经过人类长期开发、改造与使用,投入了大量的人类劳动,所以具有经济资本的性质。

第二单元 土地特性

土地的基本特性包括自然特性和经济特性。土地的自然特性是土地自然属性的反映,是土地所固有的,与人类对土地的利用没有必然的联系;土地的经济特性是人类在对土地の利用过程中产生的,在人类诞生以前这些特性并不存在。

一、土地的自然特性

(一) 面积有限性

自然赋予的土地总量是有限的,具有不可再生性。人类可以改良土地,改变土地形态,提高土地质量,以至在沿海地区通过填海造田少量扩大陆地面积,但土地面积不能无限扩大。土地面积的有限性,迫使人们必须集约利用土地资源。

^① 毕宝德:《土地经济学》(第五版),中国人民大学出版社2006年版。

（二）位置固定性

在一定时期内，土地在地球上的相对空间位置是固定的，不能移动。虽然出现过大地“沧海桑田”，但这早已成为历史的陈迹。地球表面的各块土地之间的位置在一定时期内是相对固定不变的。虽然从理论上说部分土地表层的移动也是可能的，但这不仅数量有限，而且代价高昂，因而缺乏实际意义。所有这些变化都不能从根本上改变土地位置固定性的特点。土地的这一特性决定了人们只能就地利用各种土地。

（三）质量差异性

由于土地自身的条件（包括地质、地貌、土壤、植被、区位等）以及相应的气候条件（光照、温度、湿度等）的差异，造成土地的巨大自然差异。这种差异在一个国家、一个地区或一个基层单位内都是存在的，并成为土地级差生产力的基础。这一特性要求人们因地制宜地利用各种土地资，确定土地的合理利用方式和利用结构，以取得土地利用的最佳综合效益。

（四）功能永久性

土地之外的任何一种生产资源都会在使用中磨损，最后报废。只有土地“只要处理得当，土地就会不断改良”^①。在合理利用与保护的条件下，农业用地的肥力可以不断提高、非农业用地可以反复利用。这就要求人们在利用土地时要把利用与保护结合起来，以保障土地的可持续利用。

二、土地的经济特性

（一）土地供给的稀缺性

由于土地面积的有限性，决定了土地的自然供给是稀缺的。特别是由于人口不断增加和社会经济文化的发展，对土地的需求不断扩大，而土地的总量是有限的且位置固定，因此造成土地资源供给的稀缺性，且稀缺性日益增强。这一特性既表现在土地供给总量与需求总量的矛盾日益尖锐，又是引起土地所有权和经营权垄断的前提，并可引致地租、地价上涨和土地投机现象发生，破坏经济社会的协调发展。

（二）土地利用方向变更的困难性

土地有多种用途，可以用于农业、工业、居住、交通、生态景观等。但当土地一经投入某项用途后，欲改变其利用方向，一般而言是比较困难的。这是因为土地利用要根据某种用途的需要，进行专项土地开发，投入大量资金和劳动，而这些投入往往与土地资源结为一个整体，难以分离。若改变土地用途，前一用途的土地开发投资不仅会失去价值，而且要为消除这一用途再次付出代价。因此，这一特性要求人们在确定土地利用方向时，一定要进行详细勘察，作出长期科学的土地利用规划，绝不能朝令夕改。正是基于该特点，国家实行土地用途管制，以防止随意改变土地用途。

（三）土地报酬递减的可能性

土地供给具有稀缺性，因此要求人们集约利用土地。但在生产过程中存在“土地报酬递减规律”，即在技术不变的条件下对单位土地面积投入增加超过一定限度时，就会产生报酬递减的后果。这就要求人们在技术一定的条件下，对土地增加投入必须寻找投入

^① 《马克思恩格斯全集》，第25卷，第880页。

的适合度,确定适当的投资结构,以便提高土地利用的经济效果,防止出现土地报酬递减现象。

(四) 利用后果的社会性

在土地利用过程中,形成的各种各样的土地生产关系,成为社会关系的重要组成部分。又因为土地是自然生态的基础因子,互相联系在一起,不能移动和分割,因此,对每一区域每幅土地的利用后果,不仅影响到本幅和本区域内土地的自然生态环境和经济效益,而且必然影响到相邻土地和邻近地区甚至整个国家的生态环境和经济效益,产生巨大的社会后果。正是由于土地利用后果的社会性,任何国家都要以社会代表的身份,对全国土地利用进行严格的规划管理、监督和调控。

第三单元 土地功能

土地是一种特殊重要的自然资源,也是一种基础性资源。马克思曾指出,土地是“一切生产和一切存在的源泉”^①。威廉·配第认为“劳动是财富之父,土地是财富之母”,这是源于土地所具有的基本功能所决定的。土地的功能主要从五个方面表现。

一、养育功能

土地的养育功能也称为生产功能,在一定深度和高度内,附着许多滋生万物的生产能力,如土壤中含有许多营养物质以及水分、空气,还可以接受太阳照射的光、热等,这些是地球上一切生物生长、繁殖的基本条件。土地的养育功能充分体现于第一性和第二性生产之中,植物生长依赖于土地,动物生存也要依赖于土地上初级生产者提供营养,土地在农业生产中是重要的不可代替的生产资料,为人类的生存提供必需的生活资料。

二、承载功能

土地既是生物生存的场所基地,也是人类修建的一切建筑物和构筑物的载体,具有为人类提供居住、休息、娱乐和进行工业生产场所的功能。“皮之不存,毛将焉附”,在一定意义上比喻了土地对于人类的这种承载功能。

三、资源(非生物)功能

人类进行物质生产的所有的生产资料,除了生物资源外,还有大量非生物资源,如建筑材料、矿产资源和动力资源(金、铁矿、煤、石油、水力、风力、天然气、地热)等,这些资源蕴藏于土地之中。没有土地,没有这些丰富的自然资源,人类就无法进行采矿业和加工工业生产。同样,没有这些资源,人类也无法生存和发展。矿产资源对一个国家或地区的发展有着重要的意义,并起着重要的作用。

四、资产功能

由于土地面积的有限性和位置的固定性,土地自然供给的稀缺性及其永续合理利用等特

^① 《马克思恩格斯选集》第2卷,第24页。

性,使得人们想利用土地进行生产,必须花费大量货币才能购买到它,这也是土地巨大资产功能的表现。

五、景观功能

土地是景观,是一种环境资源。土地的一些组成表现出秀、奇、险、美和文化的舒适性、观赏性和美学价值,人们愿意到这些人文景点和自然景点进行旅游、观光,得到精神方面的享受和美学的陶冶。自然保护区和风景旅游地是土地景观功能得以发挥的土地利用方式。

第二节 土地分类

土地分类的标准有多种,不同的分类标准满足不同的分类需要。按地貌特征可以把土地划分为山地、高原、丘陵、盆地、平原,按土壤质地可以划分为黏土、壤土、沙土等,按土地所有权的性质可以划分为国有的、集体所有的,等等。还可以按土地的实际用途分类。中国的土地利用现状分类主要经历了1984年版和2007年版两个版本,此外,为了具体工作的方便和新旧分类的衔接,还出现了一个新旧分类的过渡版,是国土资源部于2001年8月以国土发[2001]255号文印发的《土地分类(试行)》标准。至今,过渡版土地分类仍得到广泛利用。

表 1-1 全国土地分类标准(过渡时期使用)

一级类		二级类		三级类		含 义
编号	名称	编号	名称	编号	名称	
1	农用地	11	耕地			指直接用于农业生产的土地,包括耕地、园地、林地、牧草地及其他农用地
						指种植农作物的土地,包括熟地、新开发复垦整理地、休闲地、轮歇地、草田轮作地;以种植农作物为主,间有零星果树、桑树或其他树木的土地;平均每年能保证收获一季的已垦滩地和海涂。耕地中还包括南方宽<1.0米、北方宽<2.0米的沟、渠、路和田埂
				111	灌溉水田	指有水源保证和灌溉设施,在一般年景能正常灌溉,用于种植水生作物的耕地,包括灌溉的水旱轮作地
				112	望天田	指无灌溉设施,主要依靠天然降雨,用于种植水生作物的耕地,包括无灌溉设施的水旱轮作地
				113	水浇地	指水田、菜地以外,有水源保证和灌溉设施,在一般年景能正常灌溉的耕地
				114	旱地	指无灌溉设施,靠天然降水种植旱作物的耕地,包括没有灌溉设施,仅靠引洪淤灌的耕地
				115	菜地	指常年种植蔬菜为主的耕地,包括大棚用地

(续)

一级类		二级类		三级类		含 义
编号	名称	编号	名称	编号	名称	
1	农用地	12	园地			指种植以采集果、叶、根茎等为主的集约经营多年生木本和草本作物(含其苗圃),覆盖度大于50%或每亩有收益的株数达到合理株数70%的土地
				121	果园	指种植果树的园地
						121K 可调整果园 * 指由耕地改为果园,但耕作层未被破坏的土地
				122	桑园	指种植桑树的园地
						122K 可调整桑园 * 指由耕地改为桑园,但耕作层未被破坏的土地
				123	茶园	指种植茶树的园地
						123K 可调整茶园 * 指由耕地改为茶园,但耕作层未被破坏的土地
				124	橡胶园	指种植橡胶树的园地
						124K 可调整橡胶园 * 指由耕地改为橡胶园,但耕作层未被破坏的土地
				125	其他园地	指种植可可、咖啡、油棕、胡椒、花卉、药材等其他多年生作物的园地
						125K 可调整其他园地 * 指由耕地改为其他园地,但耕作层未被破坏的土地
		13	林地			指生长乔木、竹类、灌木、沿海红树林的土地。不包括居民点绿地,以及铁路、公路、河流、沟渠的护路、护岸林
				131	有林地	指树木郁闭度 $\geq 20\%$ 的天然、人工林地
						131K 可调整有林地 * 指由耕地改为有林地,但耕作层未被破坏的土地
				132	灌木林地	指覆盖度 $\geq 40\%$ 的灌木林地
				133	疏林地	指数木郁闭度 $\geq 10\%$,但 $< 20\%$ 的灌木林地
				134	未成林造林地	指造林成活率大于或等于合理造林数的41%,尚未郁闭但有成林希望的新造林地(一般指造林后不满3~5年或飞机播种后不满5~7年的造林地)
						134K 可调整未成林造林地 指由耕地改为未成林造林地,但耕作层未被破坏的土地
				135	迹地	指森林采伐、火烧后,五年内未更新的土地
				136	苗圃	指固定的林木育苗地
						136K 可调整苗圃 * 指由耕地改为苗圃,但耕作层未被破坏的土地

(续)

一级类		二级类		三级类		含 义		
编号	名称	编号	名称	编号	名称			
1	农用地	14	牧草地			指生长草本植物为主, 用于畜牧业的土地		
				141	天然草地	指以天然草本植物为主, 未经改良, 用于放牧或割草的草地, 包括以牧为主的疏林、灌木草地		
				142	改良草地	指采用灌溉、排水、施肥、松耙、补植等措施进行改良的草地		
				143	人工草地	指人工种植牧草的草地, 包括人工培植用于牧业的灌木地		
						143K	可调整人工草地	* 指由耕地改为人工草地, 但耕作层未被破坏的土地
		15	其他农用地			指上述耕地、园地、林地、牧草地以外的农用地		
				151	畜禽饲养地	指以经营性养殖为目的畜禽舍及其相应附属设施用地		
				152	设施农业用地	指进行工厂化作物栽培或水产养殖的生产设施用地		
				153	农村道路	指农村南方宽 ≥ 1.0 米、北方宽 ≥ 2.0 米的村间、田间道路(含机耕道)		
				154	坑塘水面	指人工开挖或天然形成的蓄水量 < 10 万立方米(不含养殖水面)的坑塘常水位以下的面积		
				155	养殖水面	指人工开挖或天然形成的专门用于水产养殖的坑塘水面及相应附属设施用地		
						155K	可调整养殖水面	* 指由耕地改为养殖水面, 但可复耕的土地
				156	农田水利用地	指农民、农民集体或其他农业企业等自建或联建的农田排灌沟渠及其相应附属设施用地		
				157	田坎	主要指耕地中南方宽 ≥ 1.0 米、北方宽 ≥ 2.0 米的梯田田坎		
				158	晒谷场等用地	指晒谷场及上述用地中未包含的其他农用地		

(续)

一级类		二级类		三级类		含 义
编号	名称	编号	名称	编号	名称	
2	建设用地	21	商服用地			指建造建筑物、构筑物的土地。包括商业、工矿、仓储、公用设施、公共建筑、住宅、交通、水利设施、特殊用地等
				211	商业用地	指商店、商场、各类批发、零售市场及其相应附属设施用地
				212	金融保险用地	指银行、保险、证券、信托、期货、信用社等用地
				213	餐饮旅游用地	指饭店、餐厅、酒吧、宾馆、旅馆、招待所、度假村等及其相应附属设施用地
				214	其他商服用地	指上述用地以外的其他商服用地,包括写字楼、商业性办公楼和企业厂区内独立的办公楼用地;旅行社、运动保健休闲设施、夜总会、歌舞厅、俱乐部、高尔夫球场、加油站、洗车场、洗染店、废旧物资回收站、维修网点、照相、理发、洗浴等服务设施用地
		22	工矿仓储用地			指工业、采矿、仓储业用地
				221	工业用地	指工业生产及其相应附属设施用地
				222	采矿地	指采矿、采石、采砂场、盐田、砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地
				223	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所及相应附属设施用地
		23	公共设施用地			指为居民生活和二、三产业服务的公用设施及瞻仰、游憩用地
				231	公共基础设施用地	指给排水、供电、供然、邮政、电信、消防、公用设施维修、环卫等用地
				232	瞻仰景观休闲用地	指名胜古迹、革命遗址、景点、公园、广场、公用绿地等
		24	公共建筑用地			指公共文化、体育、娱乐、机关、团体、科研、设计、教育、医疗卫生、慈善等建筑用地
				241	机关团体用地	指国家机关、社会团体、群众自治组织、广播电台、电视台、报社、杂志社、通讯社、出版社等单位的办公用地
				242	教育用地	指各种教育机构,包括大专院校,中专、职业学校、成人业余教育学校、中小学校、幼儿园、托儿所、党校、行政学院、干部管理学院、盲聋哑学校、工读学校等直接用一教育的用地
				243	科研设计用地	指独立的科研、设计机构用地,包括研究、勘测、设计、信息等单位用地
				244	文体用地	指为公从服务的公益性文化、体育设施用地。包括博物馆、展览馆、文化馆、图书馆、纪念馆、影剧院、音乐厅、少青老年活动中心、体育场馆、训练基地等
				245	医疗卫生用地	指医疗、卫生、防疫、急救、保健、疗养、康复、医检药检、血库等用地
				246	慈善用地	指孤儿院、养老院、福利院等用地

(续)

一级类		二级类		三级类		含 义
编号	名称	编号	名称	编号	名称	
2	建设用地	25	住宅用地			指供人们日常生活居住的房基地（有独立院落的包括院落）
				251	城镇单一住宅用地	指城镇居民的普通住宅、公寓、别墅用地
				252	城镇混合住宅用地	指城镇居民以居住为主的住宅与工业生产或商业等混合用地
				253	农村宅基地	指农村村民居住和宅基地
				254	空闲宅基地	指村庄内部的空闲旧宅基地及其他空闲土地等
		26	交通运输用地			指用于运输通行的地面线路、场站等用地，包括民用机场、港口、码头、地面运输管道和居民点道路及其相应附属设施
				261	铁路用地	指铁道线路及场站用地，包括路堤、路堑、道沟及护路林；地铁地上部分及出入口等用地
				262	公路用地	指国家和地方公路（含乡镇公路），包括路堤、路堑、道沟、护路林及其他附属设施用地
				263	民用机场	指民用机场及其相应附属设施用地
				264	港口码头用地	指人工修建的客、货运、捕捞船舶停靠的场所及其应附属建筑物，不包括常水位以下部分
				265	管道运输用地	指运输煤炭、石油和天然气等管道及其相应附属设施用地面积
				266	街巷	指城乡居民点内公用道路（含立交桥）、公共停车场等
		27	水利设施用地			指用于水库、水工建筑的用地
				271	水库水面	指人工修建总库容 ≥ 10 万立方米，正常蓄水位以下的面积
				272	水工建筑用地	指除农田水利用地以外的人工修建的沟渠（包括渠槽、渠堤、护堤林）、闸、坝、堤路林、水电站、扬水站等常水位岸线以上的水工建筑用地
		28	特殊用地			指军事设施、涉外、宗教、监教、墓地等用地
				281	军事设施用地	指专门用于军事目的的设施用地，包括军事指挥机关和营房等
				282	使领馆用地	指外国政府及国际组织驻华使领馆、办事处等用地
				283	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地
				284	监教场所用地	指监狱、看守所、劳改场、劳教所、戒毒所等用地
				285	墓葬地	指陵园、墓地、殡葬场所及附属设施用地