



普通高等教育“十一五”国家级规划教材  
高等学校公共管理类专业课程教材



# 土地资源管理学

(第二版)

王万茂 主编

Land Resource Management



高等教育出版社  
HIGHER EDUCATION PRESS



普通高等教育“十一五”国家级规划教材  
高等学校公共管理类专业课程教材



# 土地资源管理学

*Tudi Ziyuan Guanlixue*

(第二版)

王万茂 主编

欧名豪 王 群 副主编

Land Resource Management



高等教育出版社·北京  
HIGHER EDUCATION PRESS BEIJING

## 内容提要

本书是普通高等教育“十一五”国家级规划教材。

全书在第一版的基础上,结合本学科国内外的发展前沿和科研成果,全面系统地阐述了土地资源管理的基本理论、基本知识和基本方法,重点对地籍管理、地权管理、地价管理和地用管理以及新技术在土地资源管理中的应用进行了详尽论述和系统介绍。

在第二版中增加了以下新内容:土地调查技术、土地立体登记、土地立体地价、土地资源资产核算、城市土地以价定级方法、土地所有权管理、土地使用权管理、土地他项权利管理、土地生态承载力管理、农用地综合生产能力核算、农地发展权管理、土地生态用地管理、土地集约利用管理、土地可持续利用管理等。

本书可作为普通高等院校公共管理类各专业本科教材,也可作为自学考试、土地资源管理专业研究生和土地资源管理部门岗位培训用书。

### 图书在版编目(CIP)数据

土地资源管理学/王万茂主编.—2版.—北京:高等教育出版社,2010.11

ISBN 978-7-04-030424-4

I. ①土… II. ①王… III. ①土地资源-资源管理-高等学校-教材 IV. ①F301.2

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第176770号

策划编辑 牛杰 责任编辑 奚玮 封面设计 于涛  
责任绘图 尹莉 版式设计 张岚 责任校对 王雨  
责任印制 陈伟光

出版发行 高等教育出版社  
社址 北京市西城区德外大街4号  
邮政编码 100120

经销 蓝色畅想图书发行有限公司  
印刷 北京七色印务有限公司

开本 787×960 1/16  
印张 31  
字数 650 000

购书热线 010-58581118  
咨询电话 400-810-0598  
网址 <http://www.hep.edu.cn>  
<http://www.hep.com.cn>  
网上订购 <http://www.landaco.com>  
<http://www.landaco.com.cn>  
畅想教育 <http://www.widedu.com>

版次 2003年8月第1版  
2010年11月第2版  
印次 2010年11月第1次印刷  
定价 39.80元

本书如有缺页、倒页、脱页等质量问题,请到所购图书销售部门联系调换。

版权所有 侵权必究  
物料号 30424-00

# 第二版前言

土地历来是人类生存和发展不可替代的重要资源和物质载体。土地利用随着人类的出现而产生,并随着人类社会生产的发展而不断演进和变化。人类初期由于自身能力有限,其生活和生产受到土地的巨大约束。人类的土地利用活动经历了原始社会、农业社会、工业社会,直至当今的新经济社会,人地关系发生了由原始共生、顺应土地,进而改造土地和与土地和谐共处的巨大变化。人类向土地索取的越来越多,同时又将大量生活和生产中的废弃物等返还给土地,致使土地环境质量恶化,直接威胁人类的生存和可持续发展。随着人口增长、经济发展和生态环境保护的要求,土地面积的有限性和土地需求的增长性之间的不协调性愈加凸显,从管理学角度来研究如何用好、管好、保护好有限的土地资源问题提到了议事日程。作为一门学科,土地资源管理学应运而生。1986年我国颁布了《中华人民共和国土地管理法》,成立了城乡土地统一管理的国家土地管理局,使我国土地管理工作进入科学和法治管理的轨道。为了系统地总结我国土地资源管理领域中理论研究和实际工作成果,推动我国土地资源管理科研、教学和实际工作,由王万茂主编的《土地资源管理学》被列入普通高等教育“十五”国家级规划教材,于2003年由高等教育出版社出版。2007年7月1日,全国第二次土地调查工作启动,同时,随着我国土地使用制度改革的进一步深化以及土地资源管理内容的不断丰富,有必要对该版教材的内容和体系进行充实和更新。值此本书被列为普通高等教育“十一五”国家级规划教材之际,以南京农业大学土地管理学院教师为主体,同时邀请了中国人民大学、南京大学、中国地质大学、华南理工大学有关年轻学者共同参与完成了《土地资源管理学》(第2版)的修订与撰写。

《土地资源管理学》(第2版)在保留原书的框架的基础上对教材体系和内容做了较大的修改、充实和更新。在教材体系上,除总论和附录以外,全书由地籍管理篇、地权管理篇、地价管理篇和地用管理篇4篇共21章组成。在教材内容上,增加了全国第二次土地调查中土地调查的新技术和新方法、土地立体登记、土地资源资产核算、农用地综合生产能力核算、城市土地以价定级方法、地价指数的编制和地价动态监测管理、土地所有权管理、土地使用权管理、土地他项权

## 第二版前言

利管理、农地发展权管理、土地立体价格评估、生态用地调控、土地生态承载力管理、可持续土地利用管理、土地集约利用管理等内容,力求从理论与实践结合上展开论述,使本版教材进一步增强理论性、实用性和前沿性。

全书共分4篇21章,在地籍管理、地权管理、地价管理和地用管理的结构框架内全面系统地阐述了土地资源管理的基本理论与基本方法,同时注重吸收和应用我国土地资源管理学科与相关学科领域的研究成果和实践经验。具体撰写分工如下:第一、二、三、四、十五、二十章王万茂,第五、六章张颖,第七、八章严金明,第九、十、十七章欧名豪,第十一章臧俊梅,第十二、十三章吴群、唐炎,第十四章黄贤金,第十六、十八、十九章王群,第二十一章师学义、李国宏,由南京农业大学土地管理学院王万茂教授任主编,总纂全书,欧名豪、王群任副主编。本书在撰写中参考了许多国内外专业书刊和文献,在此向有关作者深表谢意。对于关心本书修订并提出了中肯和宝贵意见的领导和同仁们,在此一并向他们表示由衷的感谢!

土地资源管理学是一门新兴学科,综合性很强,涉及知识领域相当广泛,其中许多问题仍处于探索之中,尤其结合中国人多地少的国情加以论述并非易事,再加上编者水平有限,书中一定存在许多不足之处,恳请各位同行和读者不吝赐教。

王万茂

2010年1月于南京

# 第一版前言

土地是世代相传的人类所不能出让的生存条件和再生产条件，土地问题是与人类相伴而生的社会经济问题，自古有之，但从管理学角度研究土地资源及其利用则是近代的事情。随着20世纪60年代以来全球性人口、资源、环境问题的产生和可持续发展理念为人们所接受，从管理学角度来研究管好、用好有限的土地资源问题被提到了议事日程，作为一门学科，土地资源管理学应运而生。早在《中华人民共和国土地管理法》(1986)颁布和实施初期，为了借鉴国外有益经验，结合我国的实际，系统地总结我国土地资源管理领域中理论研究和实际工作成果，由王万茂、潘文珠编著了《土地资源管理学》并于1989年由安徽科学技术出版社出版。从那时以后，承蒙各兄弟院校同行和广大读者的厚爱，先后采用该书作为土地管理和土地规划与利用专业本科生、研究生和各类在职人员进修班教材。随着我国土地使用改革进一步深化和土地资源管理工作内容的不断丰富，该书中一部分内容亟待充实和更新。值此列为普通高等教育“十五”国家级规划教材之机，邀请了南京农业大学、中国人民大学、南京大学部分年轻学者参与撰写，在原书的内容框架的基础上，增加了土地生态管理，土地权利登记，土地出让和转让管理，土地利用动态监测，土地用途管制，土地资源数据库，以及遥感(RS)、地理信息系统(GIS)、全球定位技术(GPS)等“3S”技术应用等内容，力求从理论与实践相结合的高度上展开论述，使本书具有理论性、实用性和资料性的特点，可作为高等院校土地资源管理专业本科生和研究生的教材，同时适用于从事土地资源管理的理论和实际工作者参阅，及有关专业在职干部培训教材。

全书共分4篇15章，在导论、地籍管理、利用管理和规划管理的结构框架内系统地阐述土地资源管理的具体内容，紧密结合相关领域的研究成果和实际工作经验。具体编写分工如下：第1、2、3、5、6、11、13章王万茂，第4章严金明，第7章王万茂、吴群，第8章陈利根，第9章欧名豪，第10章曲福田，第12章王万茂、张颖，第14章欧名豪，第15章王万茂、刘友兆，由南京农业大学王万茂教授任主编，总纂全书。撰写本书参考了许多国内外专业书刊和资料，在此对有关作者深表谢意。曾经使用本书的许多同行和领导对本书的修订提出了

## 第一版前言

---

中肯和宝贵的意见,在此一并向他们表示由衷的感谢!

土地资源管理是一门新兴学科,至今在国内外尚无现存教材可供借鉴,虽然参编者竭尽了自己的最大努力,可限于认识和水平,书中不足之处在所难免,恳请同行们不吝赐教。

王万茂

2003年3月于南京

# 目 录

<b>第一章 总论</b>	<b>1</b>
第一节 土地的概念、特性和功能/ 2	
第二节 管理的概念、要素和原理/ 11	
第三节 我国土地资源及其利用/ 17	
第四节 土地资源管理学的研究对象和内容/ 23	
复习思考题/ 31	
<b>地籍管理篇</b>	
<b>第二章 地籍管理概述</b>	<b>35</b>
第一节 地籍与地籍管理/ 36	
第二节 地籍管理的任务、内容和手段/ 38	
第三节 我国地籍管理的历史沿革/ 42	
第四节 国外地籍管理的历史沿革/ 47	
复习思考题/ 50	
<b>第三章 土地调查</b>	<b>51</b>
第一节 土地调查概述/ 52	
第二节 土地利用现状分类体系/ 57	
第三节 调查准备/ 58	
第四节 土地调查界线的确定与面积控制/ 60	
第五节 外业调查/ 61	
第六节 内业整理/ 70	
第七节 检查验收/ 76	
复习思考题/ 79	
<b>第四章 土地评价</b>	<b>80</b>
第一节 土地评价的含义和分类/ 81	
第二节 土地评价的原则和程序/ 83	
第三节 土地适宜性评价/ 86	
第四节 市地质量评价/ 95	
第五节 农地质量评价/ 100	



第六节 农用地产能核算/102	
复习思考题/105	
<b>第五章 土地登记</b>	<b>106</b>
第一节 土地登记概述/107	
第二节 土地登记的内容和程序/109	
第三节 土地权利设定登记/114	
第四节 其他土地登记/118	
第五节 土地确权与界线调整/120	
复习思考题/124	
<b>第六章 土地统计</b>	<b>125</b>
第一节 土地统计概述/126	
第二节 土地统计调查/127	
第三节 土地统计报表/130	
第四节 初始土地统计/132	
第五节 年度土地统计/134	
第六节 年内地类变化平衡表的编制/135	
第七节 土地统计分析/136	
第八节 土地利用现状分析和评价/145	
第九节 土地资源资产核算/153	
复习思考题/155	
<b>地权管理篇</b>	
<b>第七章 地权管理概述</b>	<b>159</b>
第一节 土地权利的产生和形成/160	
第二节 土地权利的类型/164	
第三节 各国(地区)土地所有制形式/165	
第四节 各国(地区)土地权利的设置/168	
复习思考题/171	
<b>第八章 土地法治管理</b>	<b>172</b>
第一节 土地法治管理概述/173	
第二节 我国土地立法的任务和原则/175	
第三节 土地法律保护/179	
第四节 土地与建筑物的权利关系/185	
复习思考题/187	

<b>第九章 土地所有权管理</b>	<b>188</b>
第一节 土地所有权的概念和特性/189	
第二节 土地所有权的确定/191	
第三节 土地征收管理/193	
第四节 农民集体非农建设用地管理/197	
第五节 共有所有权管理/202	
复习思考题/204	
<b>第十章 土地使用权管理</b>	<b>205</b>
第一节 土地使用权概述/206	
第二节 土地使用权的类型和设置/206	
第三节 土地使用权出让管理/208	
第四节 土地使用权转让管理/215	
第五节 土地使用权出租与抵押管理/222	
复习思考题/226	
<b>第十一章 土地他项权利管理</b>	<b>227</b>
第一节 土地他项权利概述/228	
第二节 农地发展权管理/229	
第三节 基地使用权管理/232	
第四节 邻地利用权管理/234	
复习思考题/235	

## 地价管理篇

<b>第十二章 地价管理概述</b>	<b>239</b>
第一节 地价概述/240	
第二节 地价理论/241	
第三节 地价的内涵和种类/245	
复习思考题/249	
<b>第十三章 地价评估实务</b>	<b>250</b>
第一节 地价评估方法/251	
第二节 我国地价评估现状/253	
第三节 基准地价评估/254	
第四节 标定地价评估/258	
第五节 土地立体地价/259	
第六节 城市间地价的比较与更新/266	

## 目 录

第七节 地价指数体系和编制/268

复习思考题/274

### 第十四章 土地经济管理

275

第一节 土地经济管理的概念和内容/276

第二节 土地地租的产生和作用/276

第三节 土地利用经济分析/284

第四节 土地利用经济效益评价/294

第五节 土地资源部门间分配和再分配/297

复习思考题/303

## 地用管理篇

### 第十五章 土地生态管理

307

第一节 土地生态管理概述/308

第二节 土地生态系统和环境问题/309

第三节 生态用地调控/312

第四节 土地生态承载力管理/316

第五节 生态用地数量管理/320

第六节 土地生态系统管理/323

复习思考题/330

### 第十六章 可持续土地利用管理

331

第一节 可持续土地利用概述/332

第二节 可持续土地利用系统的构成和特性/333

第三节 可持续土地利用管理的基本原则/335

第四节 可持续土地利用管理的内容/336

复习思考题/339

### 第十七章 土地集约利用管理

340

第一节 土地集约利用概述/341

第二节 土地集约利用分析/341

第三节 土地集约利用评价程序/342

第四节 土地集约利用评价体系/344

复习思考题/346

### 第十八章 土地利用预测

347

第一节 预测的概念和程序/348

第二节 时间序列预测法/350

第三节 二元回归预测法/359	
复习思考题/365	
<b>第十九章 土地利用规划管理</b>	<b>366</b>
第一节 土地利用规划管理概述/367	
第二节 土地利用规划管理的准则/368	
第三节 土地发展权配置管理/368	
第四节 土地用途管制/370	
第五节 土地利用结构管理/372	
第六节 土地利用计划管理/381	
复习思考题/386	
<b>第二十章 土地利用动态管理</b>	<b>387</b>
第一节 土地利用动态监测技术/388	
第二节 土地利用动态监测内容/391	
第三节 土地利用动态监测方法/396	
第四节 土地利用动态监测成果/401	
第五节 监测数据的统计与分析/401	
复习思考题/403	
<b>第二十一章 土地管理信息系统</b>	<b>404</b>
第一节 地理信息系统(GIS)/405	
第二节 土地统计数据库/413	
第三节 地籍管理数据库/417	
第四节 土地利用调查分析系统/422	
第五节 土地评价信息系统/425	
复习思考题/435	
<b>附录</b>	<b>436</b>
I 全国土地利用分类类型/436	
II 土地面积量算方法/464	
<b>参考文献</b>	<b>478</b>

# 第一章 总 论

- 第一节 土地的概念、特性和功能 /2
- 第二节 管理的概念、要素和原理 /11
- 第三节 我国土地资源及其利用 /17
- 第四节 土地资源管理学的研究对象和内容 /23
- 复习思考题 /31

## 第一节 土地的概念、特性和功能

### 一、土地的概念

什么是土地？学术界众说纷纭。为了弄清土地的概念，追根溯源要从“土”字谈起。我国古书《说文解字》（公元121年，东汉经学家、文字学家许慎著）中对此早有述释：“土者，吐也，即吐生万物之意。”并用图示意，把“土”字分解为植物地上部分、表土层、植物地下部分和底土层四个层次。关于“土壤”，许慎在这本书中写道：“壤者，讓也，即松柔无块而宜于耕之土。”就是说，“壤”是“土”熟化变成的，是“土”的质变（其肥力有所提高）。从汉语构词角度来讲，“壤”字是在“土”字右旁加上“襄”字，“襄”意为“助”，即指人工培育之意，也就是说经过人工培育，供植物生长的“土”就成为“壤”了。

在现代土壤学专著中，人们谈到“土壤”，常常会引用苏联土壤学家威廉斯（B. P. Ведьямс, 1863—1939）关于土壤的定义：“当我们说到土壤的时候，我们所理解的是地球陆地上能够生产植物收获物的那一疏松表层。”即所谓土壤就是“地球陆地上能够生长植物的疏松表层。”当谈到土壤的形成时，苏联土壤发生学的创始人道库恰也夫（B. B. Докучаев, 1846—1903）认为，土壤是由气候、生物、岩石、地形和时间五个因素共同作用的结果，可用下列数学式表达：

$$\Pi = f(k, o, r, p) t$$

式中， $\Pi$ ——土壤； $k$ ——气候； $o$ ——生物； $r$ ——岩石； $p$ ——地形； $t$ ——时间。

讲到这里，是否可以认为土壤与土地是相同的概念呢？多年来，在一些文献中的确常常把“土壤”与“土地”两个词的概念等同起来，认为“土地”即“土壤”。随着科学技术的迅速发展，由于人口问题和环境问题而引起的全球性的对土地问题研究的重视，人们对土地概念的认识有所深化。人们发现“土壤”与“土地”两个词之间实际上存在着很大的差异。在世界主要语种中“土地”和“土壤”不是同一个词，如，“土壤”一词英文为“Soil”、法文为“Sol”、俄语为“Лочва”；而“土地”一词则相应为“Land”、“Terre”、“Земля”。那么，究竟什么是土地呢？土地作为资源具有多功能性，这些功能之间从表面上看毫不相干，实际上存在着紧密的联系。

从地学观点来看，土地被看成是地球这一星体的表面，包括海洋、大陆、内陆水域、岛屿、高山和南北极冰川。人们常把地球外壳的陆地部分，即由泥土与砂石堆成的固体场所称为土地。至于水面（或称水地）如海洋、江河、湖泊、池沼等，地上空气层以及附着于地面与地中的各种物质和能力，均不列入土地范畴之内。因此，通常把上述土地定义称之为狭义的土地。近代地学的发展进一步深化了人们对土地的认识。在这方面首推澳大利亚的克里斯钦（Chrestim）。他在1968年与澳大利亚联邦科学及工业组织土地利用研究所的同事们合作编写的《综合考察方法论》一文中，把土地看作是一个自然综合体，认为：“土地是地表上的一个立体垂直剖面，从空中环境到地下的物质层，并包括动植物群体，

以及过去和现在与土地相联系的人类活动。”这一观点后来被反映到1976年出版的由FAO(联合国粮农组织)编写的《土地评价纲要》(A Framework for Land Evaluation, FAO, Rome, 1976)中:“土地是比土壤更为广泛的概念,它包括影响土地用途潜力的自然环境,如气候、地貌、土壤、水文与植被,还包括过去和现在的人类活动成果。”

从经济学角度来看,土地的概念较为宽广。马克思在《资本论》第一卷中指出:“经济学上所说的土地是指未经人的协助而自然存在的一切劳动对象。”“土地在经济学上包括着水……”这里水是指覆盖在地球表面的水,它表现为土地的附着物,与地球陆地部分一样,水域也有一个归谁占有、归谁使用的问题。因此,马克思又指出:“……只要水流等有一个所有者,是土地的附属物,我们也把它作为土地来理解。”根据以上所述,水面应当包括在土地范畴之列。

20世纪80年代中期,我国广泛开展了国土经济研究工作。一般来说,国土是比土地更为广泛的概念。所谓国土,是归某一个国家管辖的地球上的某一部分空间,即受一国主权管辖的区域,包括一国的陆地、河流、湖泊、内海、领海和它们的下层、上空,还包括大陆架等。根据现行国际法规定,国家领土是指国家主权管辖下的地球表面的特定部分,包括:领陆、领水、领陆和领水的底层土以及领陆和领水上面的空气空间。<sup>①</sup> 国土资源是自然资源和社会经济资源的总称。自然资源包括土地资源、水资源、气候资源、生物资源、矿产资源、海洋资源等。社会经济资源包括劳动资源、技术资源、智力资源、经济资源、信息资源等。

西方经济学家把陆地、水面(或称水地)、地上空气层、地下矿物物以及附着在土地上的阳光、热能、风力、地心引力、雨水等一切自然物和自然力,都列入土地范畴之列。这方面应首推英国经济学家马歇尔(A. Marshall, 1842—1924)。他曾对土地做过如下定义:“土地的含义指的是大自然无偿地资助人地的地上、水中、空中、光和热等物质和力量。”<sup>②</sup> 美国土地经济学奠基人之一伊利(Richard T. Ely, 1854—1943)曾经指出:“经济学家所用的土地这一名词是指自然资源或自然的力量,不是单指地球的表面,并且包括地面以上和地面以下的一切物质。”<sup>③</sup>

如果再进一步延伸到政治经济学领域,土地的概念则着重在土地的生产利用,即在社会物质生产中土地是实现劳动过程和任何生产的必需条件,起着生产资料(劳动对象和劳动手段)的作用。正如马克思所指出的:“在农业中……土地本身是作为生产工具起作用的。”<sup>④</sup>按照列宁的说法,土地是农业中主要的生产资料。除此以外,土地还是社会关系的客体。在土地利用过程中人与人之间发生的相互关系是社会发展的基础。

从经济管理角度来看,土地资源是自然资源的必要组成部分,土地是物质实体有其生

① 魏敏,等. 国际法概论. 北京:光明日报出版社,1986.

② 马歇尔. 经济学原理. 中译本. 北京:商务印书馆,1979.

③ 伊利. 土地经济学原理. 中译本. 北京:商务印书馆,1982.

④ 马克思恩格斯全集. 第25卷. 北京:人民出版社,1974.

产利用特点,即“……当资源尚未被人们利用时,不能称作资源。”<sup>①</sup>因此,整个土地是据其自然历史特性被分割成各种用地的。国家要使土地得到合理利用,就必须在国民经济各个部门之间合理分配土地,每个土地使用者只能在其额定范围内利用土地。土地金融则把土地看成是不动产作为长期信用的担保品和抵押品。

从法学观点来看,凡占有某块土地者,其所有权可能管辖的范围应当包括地表、地下及地上所附着的一切自然物和自然力。“使用一块土地的权利就是对一定空间——地面的某一部分——之支配权。”<sup>②</sup>法律上的土地仅是指人们能够利用、控制的土地。人力难以达到、难以控制利用的陆地,还不能成为法律意义上的土地。人力尚不能利用的沙漠和冰峰、雪山在人们尚未开发之前只能是陆地而不是土地。

从生态学观点来看,整个地球表层是一个生态圈,但是地球表层的各个部分的环境条件又有很大的差异,因而形成了不同的生态系统,如海洋生态子系统、湖泊生态子系统、陆地生态子系统、森林生态子系统和草原生态子系统等。每一个土地生态子系统里的生物种类与之相应的环境条件相统一,与此同时,土地又是更大系统中的自然环境要素。若用数学集合论来表示,可将地球表层看成是一个集,以  $A$  来表示,即

$$A = \{a_1, a_2, \dots, a_i\}$$

式中,  $a_i$ —— $A$  集合中的元素。土地集合中包括下列元素:  $a_1$ ——海洋,  $a_2$ ——湖泊,  $a_3$ ——陆地,  $a_4$ ——林地,  $a_5$ ——草地等。土地生态系统可以用相应的状态方程来表述,如图 1-1 所示。其中,  $u_1, u_2$ ——输入;  $a_1, a_2, a_3, a_4, a_5$ ——状态;  $y_1, y_2$ ——输出。

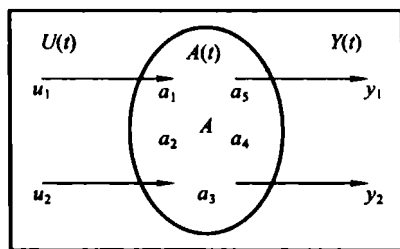


图 1-1 系统和环境关系示意图

美国学者利奥波德(Aldo Leopold, 1887—1948)于20世纪40年代提出了土地伦理(Land Ethics)观念。土地伦理观将人类从土地群落征服者的地位改变为土地群落的普通一员。土地群落即为土壤、动物、植物、微生物、土壤有机物与无机物、阳光、水等因子所构成的整体,用一个集合束来表示即称为土地。<sup>③</sup>

从资源经济学观点来看,认为一切能为人类利用的自然资源中,土地资源是最基本和最宝贵的资源。要弄清土地资源的概念,必须认识“资源”一词的含义。我国《辞海》中对

① B. B. 斯捷潘, 自然资源利用与保护. 莫斯科: 科学出版社, 1972.

② 马歇尔, 经济学原理. 中译本. 北京: 商务印书馆, 1979.

③ 潘家华, 持续发展途径的经济学分析. 北京: 中国人民大学出版社, 1993.



“资源”是这样释义的：“资源是资财的来源，一般指天然的财源。”<sup>①</sup>马克思在论述资本主义剩余价值的产生时曾指出：“劳动力和土地是形成财富的两个原始要素”<sup>②</sup>，是“一切财富的源泉”<sup>③</sup>。恩格斯在论述劳动在从猿到人转变过程中的作用时，认为“其实劳动和自然界一起才是一切财富的源泉，自然界为劳动提供材料，劳动把材料变为财富。”<sup>④</sup>联合国环境规划署（UNEP）认为，所谓自然资源是指一定时间、地点条件下能够产生经济价值，以提高人类当前和将来福利的自然环境因素和条件。苏联经济学家 И. 罗果什金（И. Рогощкин）认为，“资源系指在社会发展的某个阶段能够用于生产消费或个人消费的那部分环境”。根据以上对土地和资源的认识，可以进一步明确“土地资源”一词的内涵，即土地资源为可以利用而尚未利用的土地（包括它们的数量和质量）和已经开垦利用的土地的总称。土地资源是农业自然资源中重要的组成部分，是其他农业自然资源（水、气候、生物）赋存和依附的基础。这些资源的利用都与土地资源利用有着密切的联系。

应当指出，在商品经济条件下，土地不仅是一种珍贵的自然资源，为人类社会提供产品和活动场所，而且还是巨大的社会资产，为人类社会产生增值价值。学术界有人将作为财产的土地称为地产，并认为地产由土地物质、土地用途和土地权利三大因素构成。只谈土地而不及权能，只是政治学、社会学和自然科学上的土地；只谈土地权能而不结合具体土地，只是法律意义上的土地。只有把土地和土地权能结合起来认识土地才是经济学上的土地。<sup>⑤</sup> 据有关资料表明，美国不动产价值约占其社会财富的 3/4，日本地产价值占其资产总值的 1/2 以上。据粗略估计，我国城市地产总值在 30.1 万亿元，非城市土地资产总值为 27.9 万亿元。

随着对土地认识的不断深化，广义土地的概念得到了广泛承认并应用于指导土地科学研究。根据广义土地概念，一是视地球整个表面（含陆地和海洋）为土地，二是把土地看成是一个垂直剖面即地球表层。至于这个剖面高度上限和深度下限尚存有不同看法，有的学者认为土地可分为地上层、地表层和地下层，包括土壤、地貌、植被的全部，以及直接影响它们的地表水、浅层地下水、表层岩石和作用于地表的气候，而与地表没有直接关系的高空气候、深层岩石和深层地下水等均不属土地范畴，仅是其形成的环境条件。还有的学者（如我国著名科学家钱学森）则认为土地是地球表层，其上至大气对流层顶层（极地上空约 8 公里，赤道上空约 17 公里，平均 10 公里），下至岩石圈的上部（陆地下约 5~6 公里，海洋下平均深 4 公里）<sup>⑥</sup>。

地球表层嵌于地球外表，面向宇宙空间，既受宇宙因素、行星因素的影响，又受地球内部构造因素的制约。地球表层是不同于地球其他部位的一个相对独立的物质系统，是自

① 辞海. 上海:上海辞书出版社,1979:3286.

② 马克思恩格斯全集,第23卷.北京:人民出版社,1972.

③ 马克思恩格斯全集,第23卷.北京:人民出版社,1972.

④ 马克思恩格斯选集,第3卷.北京:人民出版社,1972.

⑤ 李铃.中国地产价格与评估.北京:中国人民大学出版社,1999.

⑥ 钱学森.保护环境的工程技术——环境系统工程.环境科学技术,1989(1).