



面向 21 世纪 课程 教材  
Textbook Series for 21st Century

# 土地资源学

王秋兵 主编

土地资源管理 资源环境类专业用

中国农业出版社

面向 21 世纪课程教材  
Textbook Series for 21st Century

# 土地资源学

王秋兵 主编

土地资源管理 资源环境类 专业用

中国农业出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

土地资源学/王秋兵主编. —北京: 中国农业出版社,  
2002. 12

面向 21 世纪课程教材

ISBN 7-109-07742-X

I. 土... II. 王... III. 土地资源-高等学校-教材  
IV. F301

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 085737 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 100026)

出版人: 傅玉祥

责任编辑 贺志清

---

中国农业出版社印刷厂印刷 新华书店北京发行所发行

2003 年 1 月第 1 版 2003 年 1 月北京第 1 次印刷

---

开本: 850mm×1168mm 1/16 印张: 21.5

字数: 514 千字

定价: 30.50 元

(凡本版图书出现印刷、装订错误, 请向出版社发行部调换)

# 土地资源管理专业 “面向 21 世纪课程教材”编委会

顾 问	李 元	刘书楷	周 诚	沈守愚	毕宝德
	林增杰	韩桐魁	叶公强	董德显	梁学庆
	林 培				
主 任	王万茂				
副主任	曲福田	叶剑平	张凤荣	吴次芳	
委 员	(按姓氏笔画排序)				
	王万茂	王秋兵	卞正富	邓良基	艾建国
	叶剑平	曲福田	刘耀林	肖洪安	吴 群
	吴次芳	吴克宁	何训坤	张凤荣	张安录
	陆红生	陈利根	林 卿	欧名豪	赵小敏
	黄贤金	雷国平			

## 本书编写人员名单

- 主 编** 王秋兵 (沈阳农业大学)
- 副主编** 吴克宁 (河南农业大学)  
刘友兆 (南京农业大学)  
冯永军 (山东农业大学)
- 参 编** (按姓氏笔画排序)  
马友华 (安徽农业大学)  
付梅臣 (河北农业大学)  
张世熔 (四川农业大学)  
杨凤海 (东北农业大学)  
胡月明 (华南农业大学)  
段建南 (湖南农业大学)
- 主 审** 陈百明 (中国科学院地理科学与资源研究所)

# 总 序

此套高等院校土地资源管理专业主干课程系列教材是经教育部高等教育司批准立项的“面向 21 世纪课程教材”，共 15 种。

随着中国高等教育本科专业目录的调整，1997 年前经济学科中的土地管理和工学中的土地规划与利用两专业合并成土地资源管理专业，归属公共管理学科。随着专业属性的变化，有关土地资源管理专业课程设置和教学内容的改革与教材建设显得十分迫切。作为公共管理学科的土地资源管理，就其内涵来讲，是着眼于社会或政府如何确立和巩固与现行社会经济基础制度相适应的土地占有方式，调整土地关系；如何采取一系列经济、法律、行政与技术手段，对土地资源利用进行规划、控制、调节、监督和组织，实现土地资源既公平又有效的配置和可持续利用。在发达国家，经济市场化使得自然资源与环境管理成为政府的主要职能之一，以土地资源管理为核心的资源与环境管理，已成为公共管理教学与研究的重要内容和主要分支学科，在大学本科、研究生及 MPA 教育中受到广泛重视。

中国土地资源管理学科建设，一方面要充分借鉴国外成熟的公共管理和土地资源管理的理论与方法；另一方面应以现阶段社会经济发展的土地资源问题为研究对象。随着我国经济体制的深入改革，尤其是计划经济向市场经济的转变，土地资源的产权关系、配置方式发生着深刻的变化。中国加入 WTO 后，不仅政府职能发生转变，经济全球化也急剧改变着区域土地利用结构，在促使经济快速发展的同时，也导致了难以预测的社会和环境变化。信息技术的进步及其在土地资源利用与管理中的应用，也大大改变着政府对土地资源的管理方式。所有这些，都应体现在土地资源管理学科体系、课程设置和教材内容之中。

近年来，全国各有关高校十分重视土地资源管理专业教材的编写与出版工作。尤其是老一辈土地资源管理学家相继出版了一批有影响的教材或著作，如《土地经济学》（刘书楷）、《土地经济学》（毕宝德）、《土地利用规划学》（王万茂、韩桐魁、董德显）、《地籍管理》（林增杰、严星）、《土地管理学》（陆红生）、《土地资源学》（林培）等，对该学科教材建设起到了十分重要的作用。一批中青年学者也脱颖而出，编写了一批选题新颖的教材，拓展了该专业的知识体系。2000 年 12 月，在南京召开了全国土地资源管理学科建设研讨会，2002 年 1 月，教育部高等学校公共管理类教学指导委员会土地资源管理学科组和全国高等学校土地管理院长（系主任）联谊会在哈尔滨召开了土地资源管理专业本科教育教学改革研讨会，加快了我国土

地资源管理专业本科教育教学改革与教材建设步伐。全国高等学校土地管理院长(系主任)联谊会和中国农业出版社在各高校自由申报、专家推荐的基础上,确定了15本教材的选题,并会同全国近30所大学组织这一套教材的编写工作。其宗旨:一是初步形成作为公共管理学科的土地资源管理专业的基础知识体系;二是体现面向21世纪土地资源管理发展的要求,迎接新世纪对该专业人才培养的挑战;三是反映该学科教育教学改革的最新成果。我们希望此系列教材的出版,能为我国学习土地资源管理及相关专业的大学生们提供一套全新的教材,也为今后的教材建设打下一个良好的基础。

由于土地资源管理学科历史较短,教育教学改革还在进行,加上编写时间仓促,本套教材从选题到内容会有值得商榷之处,希望得到广大读者的评议和指正。

曲福田

2002年2月6日

# 前 言

本书系教育部批准的全国高等院校土地资源管理专业15本“面向21世纪课程教材”之一。编写此教材的目的在于让学生系统掌握土地资源学的基本理论与方法,并对世界和中国的土地资源状况有一个概括了解。

本书从土地及土地资源学的基本概念出发,对土地资源学的理论体系进行系统阐述。共分四个部分:一是土地资源构成要素分析、土地资源类型及其演替(第一章至第四章),二是土地资源调查、评价及土地承载潜力分析(第五章至第七章),三是土地资源可持续利用、土地资源保护、土地资源开发与整治(第八章至第十章),最后是区域土地资源概况(第十一章至十三章)。

全书共分13章,由长期从事土地资源管理教学与研究的学者、专家编写而成。王秋兵担任主编,冯永军、刘友兆、吴克宁担任副主编,负责制订编写大纲和统稿。具体编写分工如下:王秋兵编写第一章、第二章第五节、第四章第二节、第五章第五节、第六章第二节及第三节、第七章第一节至第三节和第九章第一节;吴克宁编写第十三章;刘友兆编写第十二章;冯永军编写第二章第一节至第四节;马友华编写第九章第一节至第四节和第十章;付梅臣编写第三章;张世熔编写第四章第一节、第三节、第四节和第五节;杨凤海编写第六章第一节、第三节和第七章第四节;胡月明编写第五章第一节至第四节;段建南编写第八章和第十一章。

土地资源学正处于形成发展时期,有许多理论问题和实际问题亟待研究解决。由于我们水平有限,存在问题难免,希望同行和广大读者提出宝贵意见。

编 者

2002年7月



# 目 录

## 总序 前言

<b>第一章 绪论</b> .....	1
第一节 土地与土地资源的概念.....	1
第二节 土地的属性.....	3
第三节 土地资源学及其与其他学科的关系 .....	10
第四节 土地资源学的发展概况 .....	16
<b>第二章 土地资源的自然构成要素</b> .....	27
第一节 土地资源的气候组成要素 .....	27
第二节 土地资源的地学组成要素 .....	37
第三节 土地资源的水文组成要素 .....	45
第四节 土地资源的植被组成要素 .....	51
第五节 土地资源的土壤组成要素 .....	55
<b>第三章 土地资源的社会经济构成要素</b> .....	68
第一节 土地资源与人类社会的发展 .....	68
第二节 土地资源伦理与感知 .....	69
第三节 土地产权制度与利用 .....	72
第四节 土地资源的价值与价格 .....	74
第五节 人类活动对土地资源的影响 .....	76
第六节 全球经济一体化与土地资源 .....	79
<b>第四章 土地资源的类型、形成与发展</b> .....	83
第一节 土地类型及其划分 .....	83
第二节 土地类型的地带性分布规律 .....	97
第三节 区域土地类型的结构 .....	98
第四节 土地类型的演替.....	103
第五节 土地类型与土地资源类型的关系.....	106

<b>第五章 土地资源调查</b> .....	109
第一节 土地资源调查的一般程序.....	109
第二节 土地资源构成要素调查.....	114
第三节 土地利用现状调查.....	118
第四节 土地利用动态监测.....	135
第五节 现代技术在土地资源调查中的应用.....	137
<b>第六章 土地资源评价</b> .....	148
第一节 土地资源评价概述.....	148
第二节 美国土地潜力评价.....	160
第三节 联合国粮农组织 (FAO) 的土地适宜性评价 .....	165
第四节 《中国 1 : 100 万土地资源图》土地评价系统 .....	172
第五节 土地经济评价.....	174
第六节 农用地分等定级.....	180
<b>第七章 土地资源人口承载力</b> .....	188
第一节 土地资源人口承载力涵义及其研究意义.....	188
第二节 土地资源人口承载力研究的历史回顾.....	189
第三节 土地资源人口承载力的研究方法.....	191
第四节 土地资源生产潜力估算.....	195
第五节 土地资源人口承载力的计算.....	202
第六节 土地资源人口承载力研究的发展趋势.....	204
<b>第八章 土地资源可持续利用</b> .....	208
第一节 土地资源利用的发展过程.....	208
第二节 土地资源可持续利用的原则和涵义.....	210
第三节 土地资源可持续利用与管理.....	212
<b>第九章 土地资源的退化与保护</b> .....	224
第一节 土地利用对生态系统的干扰与生态重建.....	224
第二节 土地资源的退化与其防治.....	228
第三节 土地资源的保护.....	233
<b>第十章 土地资源的开发与整治</b> .....	241
第一节 土地开发.....	241
第二节 土地复垦.....	247

---

第三节	土地整理	255
第四节	土地储备	265
<b>第十一章</b>	<b>世界土地资源概况</b>	<b>273</b>
第一节	世界土地资源及其利用现状	273
第二节	世界土地资源的问题与对策	279
<b>第十二章</b>	<b>中国土地资源概况</b>	<b>287</b>
第一节	中国土地资源形成的背景	287
第二节	中国的耕地资源	293
第三节	中国的林地资源	298
第四节	中国的园地资源	301
第五节	中国的草地资源	304
第六节	中国的建设用地资源	307
第七节	中国的未利用土地资源	311
<b>第十三章</b>	<b>中国土地资源分区</b>	<b>321</b>
第一节	土地资源分区原则及方案	321
第二节	中国土地资源分区概述	322

# 第一章 绪 论

## 第一节 土地与土地资源的概念

### 一、土地的概念

目前对于土地的科学定义尚无统一的认识,不同学者从不同学科角度对土地有多种不同的表述。从农业生产的角度看,土地是一种最基本的不可缺少的生产资料,是生产基地、劳动场所和劳动对象,土地以自身理化性质参与农作物的自然再生产过程,生产人类所需要的动植物产品。从工程建设角度看,土地可理解为建筑工程的场所、承重受压的基础、坝堤等工程的材料或物料,工程技术人员认识和区别土地的主要依据是它的组成和性质,特别是它的力学性质和物理性质等。早期的地学观点,将地球陆地部分、由泥土和砂石堆成的固体场所称为土地;水面(包括海洋、江河、湖泊、池沼等)、地上空气层以及附属于地球表面的各种物质和能力,均不列入土地范畴之内。近代地学的发展进一步深化了对土地的认识。20世纪60年代以来,多数地学研究者认为土地是一个自然综合体。如皮克曼(Brinkman)和奥尔森(Olson)于1973年将土地的概念表述为:土地是地球表面的某一区域,它的性质包括这一区域之上和其下组成生物圈的气候、土壤、地形、地质、水文、动植物的特性以及人类过去和当前活动的结果,它的性质对土地当前和未来的利用有着重要影响。从生态学观点看,土地是一个由气候、地貌、岩石、土壤、植被、水文以及人类活动种种结果组成的生态系统,与此同时,土地又是整个地球更大系统的自然环境要素,土地是能量流、物质流、信息流的输入与输出,及物质交换转移得以实现的基础,是储存库和供应站。经济学家马歇尔(A. Marshall, 1842—1924)认为,土地是指大自然为了帮助人类,在陆地、海上、空气、光和热各方面所赠与的物质和力量;经济学家伊利(R. T. Ely, 1854—1943)认为,经济学上的土地是侧重于大自然所赋予的东西;马克思认为,经济学上的土地是未经人的协助而自然存在的一切劳动对象。肯特从法律概念上对土地的定义是:“土地不仅包括地面或土壤,而且也包括附着于土地的任何东西,不管是自然长成的,如树、草和木,或者是人工造成的,如房屋,以及其他建筑物;它所包括的范围向上或向下是无限度的,以致可以包括地上或地下的每样东西。”按照土地法学的研究对象和工作内容,土地是社会关系和经济关系的某种综合体。它包括土地占有、使用、收益、处分等经济关系,也包括一系列在土地调查、开发、利用、整治、保护、建设等活动中发生的各种社会关系。当土地体现某种经济关系时,土地是一种不动产,可作为长期信用的担保品或抵押品;谁占有土地,即谁具有对它的权利,就等于具有物质财富,所有者就可凭借其对土地的所有权获得收益。

1972年联合国粮农组织(FAO)在荷兰的瓦格宁根召开了土地评价专家会议,在会议文件《土地与景观的概念及定义》中专门给土地下的定义是:“土地包括地球特定地域表面及其以上和以下的大气、土壤及基础地质、水文和植物。它还包括这一地域范围内过去和现在的人类活动的

种种结果，以及动物就它们对目前和未来人类利用土地所施加的重要影响。”1976年联合国粮农组织发表的《土地评价纲要》则进一步指出：土地是“地表的一个区域，其特点包括该区域垂直向上和向下的生物圈的全部合理稳定的或可预测的周期性属性，包括大气、土壤和下伏地质、生物圈、植物界和动物界的属性，以及过去和现在的人类活动的结果；考虑这些属性和结果的原则是，它们对于人类对土地目前和未来利用施加重要的影响。”FAO关于土地的定义已经为众多的学者所接受。

尽管人们目前对土地概念的表述不尽一致，但对土地的认识可以概括为以下几个方面：

1. 土地是综合体 土地在其长期形成、演变过程中，各种要素以不同方式，从不同的侧面，按不同程度，独立地或综合地影响着土地的综合特征。在土地这个综合体中，土地各组成要素都有其不可替代的地位和作用，土地的性质和用途取决于全部组成要素的综合作用，而不从属于任何一个单独的要素。

2. 土地是自然和经济的产物 土地是自然的产物，但人类的经济活动可以改变土地组成要素（如土壤、植物、水文等）的性质，从而影响土地的功能和用途。因此说土地是自然经济综合体，它包括人类过去和现在的生产活动成果及其社会经济关系，这是土地不同于其他自然体的重要方面。

3. 土地是地球表面的陆地部分 地球表面分为海洋和陆地两大部分，二者有明显不同的自然地理特征。陆地是突出于海平面以上的部分，包括内陆水域、滩涂和岛屿。将土地限定在陆地范围，符合人们的一般认知和劳动习惯。

4. 土地是一个立体的三维空间实体 由于土地组成要素是在地球表面一定地域范围的立体空间中分布的，因此，土地意味着是一个立体的三维空间实体。按这一剖面的密度差异和性质的不同，可分为三层，即以地球风化壳和地下水为主的地下层；以生物圈和地貌为主的地表层；以近地面气候为主的地上层。那些与土地特性无直接联系的地上层（如高空气候）和地下层（如深层岩石），并不包括在土地这一立体垂直剖面的范围内，只是土地这一综合体的环境条件。

5. 土地性质随时间不断变化 此外应该指出的是，土地作为一个自然经济综合体，具有随时间推移而不断变化的动力学特征，是一个随单位时间变化的时空复合体（spatiotemporal synthesis），某一时段的土地性质只是土地在随时间变化过程中的瞬间特定情况。

6. 土地不同于土壤 我国古书中有许多关于“土”字的记载，如古籍《说文解字》中，对“土”的解说为“土者，吐也，吐生万物”。《管子》中则说：“有土斯有财”。其中的“土”，有人解释为土壤，也有人解释为土地。Soil（土壤）这个英文字是经由古法语从拉丁文 Solum 一字衍生的，Solum 的原义是指土地。可见，无论国内或国外，在土地与土壤之间确实存在似清非清的认识状况，很易混淆。

土壤，是指地球陆地表面具有肥力能够生长植物的疏松表层。它是在气候、母质、生物、地形和成土年龄等诸因子综合作用下形成的独立的历史自然体。土壤与土地的区别，可以从以下几方面加以说明：

（1）从相互关系上看，土壤仅仅是土地的一个组成要素，即土地包含土壤。但是应该注意的是，当土壤一旦被利用，即作为基本的生产资料时，则必须同时考虑气候、地形、水文等组成土地的诸要素，这就是人们通常所说的因地制宜利用土壤，这个时候的土壤实际上已经以土地的形式

式发生作用，这也就是土壤与土地两个概念经常混淆的原因之一。

(2) 从本质特征上看，土壤的本质特征是其具有肥力，所谓土壤肥力是土壤为植物生长供应和协调营养条件及环境条件的能力；而土地的本质特征是生产力，它是在特定的管理制度下，对某种（或一系列）用途的生产能力（capability）。对于农业用地，土地生产力是由土壤本身的肥力属性和发挥肥力作用的外界条件所决定的。所谓发挥肥力作用的外界条件指的就是土壤所处的环境，包括光热条件、降水、地形及其相关联的排水和供水条件、污染物质的侵入等等，也包括人为耕作、栽培等土壤管理措施。例如：高寒的环境常常“半天云雾半天晴，半天太阳半天阴”，属“山高一丈，土凉三寸”之地。处在以上这种环境条件下，即使土壤本身内在有关肥力的各因素很优越，也不能充分发挥其应有的作用，因此，其生产力必然不高。从这个意义上来看，肥力只是生产力的基础，而不是生产力的全部。对于城市用地，土地生产力（效益）主要取决于区位要素，而与土壤肥力几乎没有直接联系。

(3) 从形态结构上看，土壤是处在地球风化壳的疏松表层，可以划分为 A、B、C 等发生层次。而土地是由地上层的近地面气候（大气圈）、地表的生物圈和土壤圈以及地下层的水圈和岩石圈组成的立体垂直剖面，土壤只是其地表层的一部分，二者在形态结构上相差甚远。

7. 土地与国土不是同一概念 所谓国土系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地域空间，广义包括一国的陆地、河流、湖泊、内海、领海和它们的下层、上空，还包括大陆架等。由此可见，国土是比土地更为广泛的概念。

综上所述，可将土地简述为：土地是地球陆地表面由气候、土壤、水文、地形、地质、生物及人类活动结果所组成的一个复杂的自然经济综合体，其性质随时间不断变化。

## 二、土地资源的概念

在了解土地资源的概念之前，有必要明确资源的概念。1979 版的《辞海》将资源定义为：“资财的来源”。能带来资财的东西是针对人的生存与发展而言，是对人类生产和生活有用的材料，这些材料包括人为的和天然的，前者包括一切社会、经济、技术因素以及信息等，后者则包括土地、水等自然物。因此，可将资源定义为在一定的技术经济条件下，能为人类生产和生活所用的一切资料。

在明确了资源的概念之后，以上述土地的概念为基础，可将土地资源的概念表述为：土地资源是指在当前和可预见的将来技术经济条件下，能为人类所利用的土地。

需要说明的是，自然界几乎不存在对人类绝对无用的土地，即几乎不存在不是资源的土地，因此，土地与土地资源之间的界限并不明确，日常中两个概念经常混用。在本书中，土地与土地资源的概念通常也是混用的，只是在特定的场合或习惯用法上稍有差别。

## 第二节 土地的属性

土地是自然的产物，又经常受到人类活动的影响和作用，可称之为历史的自然经济综合体。它作为自然资源，具有自己独特的性质。认识土地的属性，对于土地资源的开发、利用、改造与

保护有一定的积极意义。现阶段大多数土地管理书籍将土地属性分为自然属性和经济属性。现将土地属性分为资源属性、资产属性、生态属性、工程属性、社会属性、权籍属性等几个方面分别加以阐述。

## 一、土地的资源属性

土地是一种综合的自然资源，与大气、水、生物、矿产等单项资源相比，土地对人类生存来说是最基本的，也是最广泛、最重要的。澳大利亚的克里斯钦等人把土地称作“真正的资源”。资源是土地的最主要性质和过程，即能用来满足人类自身需要和改善自身的环境条件。作为“真正资源”的土地具有下列基本特征：

### （一）整体性

土地是由气候、土壤、水文、地形、地质、生物及人类活动的结果所组成的综合体，土地资源各组成要素相互依存，相互制约，构成完整的资源生态系统。人类不可能改变一种资源或资源生态系统中的某种成分而使周围的环境保持完全不变。例如我们采伐山地的森林，不仅会直接改变林木和植物的状况，同时必然要引起土壤和径流的变化，对野生动物，甚至对气候也会产生一定的影响。同时，生态系统绝不是孤立的，一个系统的变化又不可避免地要涉及到别的系统。例如黄土高原的水土流失，不仅使当地农业生产长期处于低产落后状态，而且造成黄河下游的洪涝、风沙等灾害。随着生产的发展和科学技术的进步，人们认识到，当生态系统一旦成为人类利用的对象，人类就已进入资源系统并成为其中的一个组成部分，他们通过一定的经济技术措施开发利用资源，在这一过程中又影响环境。因此，在人—资源—环境之间构成互相关联的网络关系。

### （二）生产性

至于“土壤孕育万物”，“土为万物之母”等概念，不论中外都有之。马克思曾经说过“土壤是世代相传的，人类所不能出让的生存条件和再生产条件”。土地具有一定的生产力，即可以生产出人类某种需要的植物产品和动物产品，这是土地的本质特征之一。土地生产力按其性质可分为自然生产力和劳动生产力。前者是自然形成的，即土地资源本身的性质。不同性质的土地，亦即光、热、水、气、营养元素的含量及组合等不同的土地，适应于不同的植物和动物的生长繁殖；后者是施加人工影响而产生的，即人类生产的技术水平，主要表现为对土地限制因素的克服、改造能力和土地利用的集约程度。土地生产力的高低，即能生产什么，生产多少，或者能提供什么样的产品，提供多少，也主要取决于上述两方面的性质。

### （三）面积的有限性

由于受地球表面陆地部分的空间限制，土地的面积（或称土地资源的数量）是有限的，地球表面虽然局部地区因灾变过程（如火山、地震等引起的岛屿生成或消灭等）可以出现极小量的陆地面积变化，但海陆变化是一个漫长的地质历史发展过程，其周期要以百万年计。对于人类社会来说，这种变化几乎等于是一个恒定的概念。人类只有一个地球，土地面积是有限的。目前世界人口正在急剧增加，各种土地利用对有限的土地面积竞争异常激烈，对土地资源产生极大压力。因而，人们一方面要珍惜和合理利用每一寸土地，另一方面要采取切实措施，有计划地控制人口增长，减小人口对土地的压力。

#### (四) 位置的固定性和区域差异性

分布在地球各个不同位置的土地，占有特定的地理空间。这一特性主要表现在以下几个方面：

(1) 每一块土地的绝对位置（经纬度）的固定性，包括地面及其以上和以下的空间。

(2) 各块土地之间的相对位置（距离）的固定性。当然，交通条件可在一定程度上改变这种相对固定性，但交通条件改变后，土地又表现出新的相对固定性。

(3) 每一块土地所处的环境及其物质构成。一般来讲，在一定时空范围内基本上也是固定的。例如处于不同水热条件下的农用地，欲完全改变其环境状况和物质构成，几乎是无法实现的。

各种土地形态的空间分布存在着明显的地域性。各种山地、丘陵、高原、平原，在我国乃至世界性的分布都是不均匀的，必须深刻认识土地的地域特征，以便能因地制宜地利用土地资源。

土地的自然要素组成与综合特征具有明显的地域性，它决定了土地资源的利用与改良要因地制宜。土地只能就地利用或开发，而不能被移至较有利的市场去加以利用。每块土地受制于其所在的地理环境条件或空间经济关系，便形成了土地的区位，土地开发利用要重视发挥优位效应（最佳区位效益）。

#### (五) 时间变化性

土地不仅具有地域性的空间差异，而且具有随时间变化的特点。例如，土地随时间而产生的季节性变化，即动植物的生长、繁育和死亡；土壤的冻结与融化，河水的季节性泛滥等。这些都影响着土地的固有性质和生产特征。土地的时间变化又与空间位置紧密联系，因为处于不同空间位置的土地，它的能量与物质的变化状况是不相同的。

#### (六) 土地资源的再生性与非再生性

资源一般可分为再生性资源和非再生性资源。再生性资源主要指生物及生物与非生物组成的生态系统，在正确管理和维护下可以不断更新和持续利用。非再生性资源如各种矿物和化石燃料，它们随着人类的不断使用会逐渐耗竭。

土地是一个生态系统，土地资源具有可更新性。生长在土地上的生物，不断地生长和死亡，土壤中的养分和水分及其他化学物质，不断地被植物消耗和补充，这种周而复始的更替，在一定条件下是相对稳定的。在合理利用条件下土地的生产力可以自我恢复，并不会因使用时间的延长而减少，即“治之得宜，地力常新”。土地对于污染物也有一定的净化能力。正是由于土地具有再生性，才使得人类不断繁衍。我国已有数千年的农业历史，宝贵的土地资源曾为我们的祖祖辈辈提供了无数财富，现在又为我们的经济建设提供着丰富多彩的动、植物产品，将来还要为我们子子孙孙创造出更多的物质。

但应当注意，土地的可再生性决不意味着人类可以对土地进行掠夺性开发，人类一旦破坏了土地生态系统的平衡，就会出现水土流失、沼泽化、盐碱化、沙漠化等一系列的土地退化，使土地生产力下降，使用价值降低。这种退化达到一定程度，土地原有性质可能彻底破坏而不可逆转、恢复。尤其是在自然条件恶劣地区，土地可塑性很小，生态系统表现出很大的脆弱性。在人类历史上，土地资源遭到严重破坏的例子很多。这些问题在我国一些地区也很突出，其教训也是十分深刻的。由此可见，土地的再生性是有一定限度的，当超过某一阈值时，土地的再生性就会



丧失，土地资源即被破坏。因而，要使我们富饶的土地能传之万代，而不毁于一旦，我们必须珍视它作为农业基本生产资料而具有再生性的特点，充分意识到自己的责任，把土地看作是社会的财富，它不仅属于国家，属于我们当代人，而且也属于子孙万代。任何人只具有合理利用、保护土地的义务，而没有任意破坏和污染它的权力。

### （七）多用途性

土地既是农业生产资料，又是人类活动空间；既可作为农用，又可作为城建、交通、国防、旅游等非农业利用。

## 二、土地的资产属性

土地和阳光、空气等自然资源不一样，它可以被个人垄断，因而可以变为资产。因此，土地不仅具有资源的属性，而且具有资产的属性，是一切财富的源泉。诚如马克思所引用的威廉·配第的一句话：“劳动是财富之父，土地是财富之母。”随着人类社会的发展，不仅土地的重要性越来越突出，土地作为资产的特性也表现得日益明显。换句话说，土地已作为一种财富为人们所拥有，并在经济上作为资金运用的同义语。土地资产是人类的巨大财富。据粗略估算，我国农村耕地资产 9600 亿元，城市土地资产 16080 亿元，相当于目前我国工农业生产拥有的固定资产价值的 2.5 倍。我国自 1987 年以来的土地有偿使用制度改革的实践也充分证明，土地资产特性对创造社会财富的重要作用。因此，必须不断培育和规范地产市场，使土地资产发挥更高的效益。

土地资产具有如下特性：

### （一）供给的稀缺性

所谓地产供给的稀缺性，主要是指在某一地区、某种用途的地产供不应求，形成了稀缺的经济资源，造成供求上不同程度的矛盾。其原因在于，位置较优或土质较好的土地，利用方便，效益较高，从而拉大需求量，而可供使用的这些土地的面积又有限，因而表现出地产供给的稀缺性。例如大城市中心区的商业用地、具有特殊景观的旅游地产，都存在着供应的稀缺问题。

另一方面，地产供应的稀缺性也与土地总量有限密切联系。由于人类只有一个地球，土地总量是恒定的，而需求量却随着人口和经济发展不断增加，从而加剧了地产供求矛盾，以致造成地产垄断。

### （二）位置的固定性

地产具有位置的固定性，这就决定了地产是不动产，它不能随着土地产权的流动而改变其实际的空间位置。这也是与机器、设备等企业财产所不同的特征之一。

### （三）个体的异质性

由于形成地产的区位、地理、土壤、地质等不同，从而体现为地产的质量差异、用途差异、经济价值差异。地球上的每一块地产之间，都存在着这种或那种差异，使每块地产都具有独特性。因而，从理论上说，单位面积地产的价格处处都可以是不同的。

### （四）使用的永久性和增值性

一般商品的使用，随着时间的推移总是不断地折旧直至报废。而土地这个特殊商品则不然，由于土地经营者对土地的投资、土地周围设施的改善、土地用途的改变和土地需求量的增加，土