

2013

全国土地估价师资格考试辅导用书

《土地管理基础与法规》

命题点全面解读

土地估价师资格考试培训研究中心 组织编写

搜索命题重点——科学准确把握考试命题重点与趋势
解析历年考题——详细解析历年考题 准确捕捉考点
精选热点试题——精心编写热点试题
全程复习指导——全方位复习指导
免费专家答疑——专家通过答疑QQ向读者免费答疑
考前重点点拨——资深培训老师倾全力点拨考前重点

购买本套图书或任一本，即赠送好学教育100元培训费

中国铁道出版社
CHINA RAILWAY PUBLISHING HOUSE

2013 全国土地估价师
资格考试辅导用书

《土地管理基础与法规》 命题点全面解读

土地估价师资格考试培训研究中心 组织编写

中国铁道出版社

2013 年·北 京

图书在版编目(CIP)数据

《土地管理基础与法规》命题点全面解读/土地估价师资格考试培训研究中心组织编写. —北京:中国铁道出版社,2013.4
2013 全国土地估价师资格考试辅导用书
ISBN 978-7-113-16125-5

I. ①土… II. ①土… III. ①土地管理—中国—资格考试—自学参考资料②土地管理法—中国—资格考试—自学参考资料 IV. ①F321.1②D922.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 033161 号

书 名: 2013 全国土地估价师资格考试辅导用书
《土地管理基础与法规》命题点全面解读
作 者: 土地估价师资格考试培训研究中心

策划编辑: 江新锡 陈小刚
责任编辑: 冯海燕 电话: 010-51873371
封面设计: 冯龙彬
责任校对: 孙 玫
责任印制: 郭向伟

出版发行: 中国铁道出版社(100054,北京市西城区右安门西街8号)
网 址: <http://www.tdpress.com>
印 刷: 三河市华丰印刷厂
版 次: 2013 年 4 月第 1 版 2013 年 4 月第 1 次印刷
开 本: 787mm×1 092mm 1/16 印张: 19 字数: 477 千
书 号: ISBN 978-7-113-16125-5
定 价: 46.00 元

版权所有 侵权必究

凡购买铁道版的图书,如有缺页、倒页、脱页者,请与本社读者服务部联系调换。

电 话:市电(010)51873170,路电(021)73170(发行部)

打击盗版举报电话:市电(010)63549504,路电(021)73187

前 言

土地估价师资格考试培训研究中心应广大应试者的迫切要求，组织了一批执业资格考试辅导名师组成土地估价师资格考试辅导用书编写委员会，利用这些考试辅导名师在具体辅导和命题工作中积累的经验，在全面锁定考纲教材变化、准确把握考试新动向的基础上，科学安排知识体系架构，以独特方法全方位剖析试题的真实含义，采用多维的解题方法拓展解题思路的编写理念进行编写。

《2013 全国土地估价师资格考试辅导用书》系列丛书的编写体例是：

命题规律解读 通过辅导用书编写委员会对土地估价师资格考试的命题规律的准确定位，深度透视命题规律，帮助应试者理顺备考思路。

命题点解读 一种话题就是一种考点，一段材料就是一段积累。辅导用书编写委员会将土地估价师资格考试的命题要点做了深层次的剖析和总结，帮助应试者有效形成基础知识的提高和升华。

历年考题诠释 辅导用书编写委员会依托历年众多真题，赋予专业讲解，全面引领应试者答题方向，悉心点拨应试者破题技巧，有效突破应试者的思维固态。

热点试题全解 辅导用书编写委员会在编写过程中，遵循考试大纲，结合考试教材，经过潜心研究、精心策划、重点筛选后编写出难易符合考试要求的典型试题，帮助应试者巩固已掌握的知识。

《2013 全国土地估价师资格考试辅导用书》系列丛书的特点是：

“地毯式”搜索命题点——使考点插翅难飞；

“闪电式”速记命题点——把考试当作一场游戏；

“题库式”活用命题点——让命题者无计可施。

土地估价师资格考试培训研究中心专门为应试者组成了强大的专家答疑团队，所有应试者都可以通过专家答疑 QQ（1162528052）和答疑网站（www.wwb.edu.com）提出问题，专家答疑团队接到提问后会在 24 小时内回答应试者的提问。我们更希望应试者通过邮箱给我们提出宝贵意见，以便我们在以后修订时更进一步提高辅导书的价值。

进入考场的那一瞬间，你可能会感到有点紧张，这很正常。放松你的心情，增加信心，我们相信你有能力也有把握将本次考试做到完美。

由于编写时间仓促，书中难免存在疏漏之处，望广大读者和同行不吝赐教。我们衷心希望将建议和意见及时反馈给我们，我们将在以后的工作中予以改正。

最后衷心预祝广大应试者顺利通过考试。

土地估价师资格考试培训研究中心

2013 年 3 月

考试相关情况说明

一、报考条件

项 目	报 考 条 件
可报名参加考试的条件	凡中华人民共和国公民，具有完全民事行为能力，遵纪守法，并具备下列条件之一的，可以报名参加土地估价师资格考试： (1) 取得大专以上学历且从事相关工作满两年； (2) 取得本科学历且从事相关工作满一年； (3) 取得博士学位、硕士学位、第二学士学位或研究生班毕业； (4) 不具备前款第(1)、(2)、(3)项规定国家承认的学历或学位要求，但具有国家认可的中级以上相关专业技术职称
禁止参加考试的有关规定	有下列情形之一的，不能报名参加土地估价师资格考试；已经办理报名手续的，报名无效： (1) 因故意犯罪受刑事处罚，在服刑期间及自刑罚执行完毕之日起至报名之日止未满五年的； (2) 被取消土地估价师资格未满五年的； (3) 被取消考试资格未满两年的； (4) 在评估或相关业务中受到行政处罚或者撤职以上行政处分，自处罚、处分之日起至报名之日止未满两年的

二、考试时间及科目

考试日期	考试时间	考试科目
2013 年 9 月 14 日	8:30~9:30	土地管理基础与法规
	10:30~12:00	土地估价理论与方法
	14:30~17:00	土地估价实务基础
2013 年 9 月 15 日	9:00~11:30	土地估价案例与报告
	14:30~17:00	土地估价相关知识

三、考试科目题型、题量、答案要求与评分说明

考 试 科 目	考 试 题 型	试 卷 分 值	合 格 标 准
土地管理基础与法规	判断题、单项选择题、多项选择题、情景分析题	100 分	60 分
土地估价理论与方法	判断题、单项选择题、多项选择题、情景分析题	100 分	60 分

续上表

考 试 科 目	考 试 题 型	试 卷 分 值	合 格 标 准
土地估价实务基础	单项选择题、多项选择题、 情景分析题、计算题	100 分	60 分
土地估价案例与报告	案例分析题、报告判读题	100 分	60 分
土地估价相关知识	判断题、单项选择题、 多项选择题、情景分析题	100 分	60 分

四、合格证书

土地估价师资格考试工作由国家土地管理部门统一组织。经考试、审核，合格者发给土地估价师资格证书。

土地估价师实行注册登记制度，有效期一般为五年。有效期满，持证者要按规定主动到省级以上土地管理机构申请办理注册登记，换发证书。

凡脱离土地估价工作三年以上或其他原因不具备土地估价师资格的，不能给予重新注册登记，其所取得的土地估价师资格证书自动失效。

五、注 册

(1) 为了适应社会主义市场经济发展的需要，加强土地估价行业的自律与监督，提高服务质量，维护市场秩序和土地估价师的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律法规制定本办法。

(2) 土地估价师实行注册制度。在土地评估中介机构执业的土地估价师应按本办法进行注册，取得土地估价师注册编号。中国土地估价师协会统一制定注册编号规则。注册土地估价师可签署具有法律效力的土地估价报告。未经注册的土地估价师，不得以注册土地估价师的名义从事土地估价中介业务。

(3) 土地估价师注册由土地估价行业协会负责办理，全国的注册土地估价师名单及相应执业情况向社会公布，提供社会查询。

(4) 注册土地估价师只能在一个土地评估中介机构执业。

(5) 土地估价师注册按以下程序办理：

1) 土地估价师注册由土地评估机构将注册申请人申请材料报工商注册地的省、自治区、直辖市土地估价行业协会；

2) 省、自治区、直辖市土地估价行业协会对申请注册材料进行审查并按编号规则进行编号，将符合注册条件的报送中国土地估价师协会备案汇总；

3) 中国土地估价师协会将注册土地估价师名单报国土资源部后向社会公布。

(6) 土地估价师申请注册需提交以下材料：

1) 土地估价师注册（变更）申请表；

2) 土地估价师资格证书；

3) 身份证；

4) 所在机构聘用申请人的劳动合同；

5) 人事档案管理证明；

6) 社会保险缴纳凭证；

7) 土地估价师继续教育证明材料；



8) 其他需要提供的材料。

(7) 土地估价师有下列情形之一的，不予办理注册手续：

1) 不具有完全民事行为能力的；

2) 不在土地评估中介机构执业的；

3) 因受劳动教养、刑事处罚，自处罚执行完毕之日起不满三年的；

4) 因在土地估价或相关业务中犯有错误受到撤职以上行政处分，自处罚、处分之日起不满两年的；

5) 不予注册的其他情形。

(8) 注册土地估价师发生下列情形之一的，应在 30 日内到省、自治区、直辖市土地估价行业协会办理变更注册手续：

1) 变换从业单位的；

2) 所在评估机构合并、分立的；

3) 所在评估机构名称、地址等登记内容发生变更的；

4) 其他应该变更注册的情形。

注册土地估价师因特殊情况确实无法在规定时间内亲自办理变更注册手续的，可由他人代办，但需出具注册土地估价师的委托代办书。

省、自治区、直辖市土地估价行业协会应将土地估价师注册变更情况报送中国土地估价师协会。变更情况向社会公布。

(9) 注册土地估价师年检情况与土地评估中介机构年检材料同时报送，由省、自治区、直辖市土地估价行业协会负责办理，年检结果向社会公布。

(10) 注册土地估价师在执业期间有下列情形之一的，注销其注册：

1) 丧失民事行为能力的；

2) 土地估价师主动提出不再从事涉及土地评估中介业务的；

3) 连续两年未通过年检的；

4) 违反本规定弄虚作假进行注册的；

5) 受刑事处罚的；

6) 违反其他自律规定的。

被注销注册的土地估价师，由省、自治区、直辖市土地估价行业协会报送中国土地估价师协会。注销情况向社会公布。

备考复习指南

2013年全国土地估价师资格考试临近,你准备好了吗?下面是为你研究制定的一套备考方略:

1. 准备好考试大纲和教材——将考试大纲要求掌握的内容,用不同的符号或不同颜色的笔迹在考试指定教材中做好标记,以备在学习中随时掌控。

2. 收集近几年的考试真题——在教材中将每一题的出处找到,并标记是哪一年的考题,当把近几年的考题全部标记好后,你就会恍然大悟,原来考试的命题规律也就这么几招。

3. 总结命题考点——根据你在教材中标记的历年考题,统计各章各节在历年考题所占的分值,一定要统计出来,圈定考试命题点,为以后有重点地学习,做到心中有数。

4. 全面通读教材——通读教材需要一定的时间和精力投入,应试者宜早做安排。强调对教材的通读,是要突出全面理解和融会贯通,并不是要求应试者把指定教材的全部内容逐字逐句地背下来。通读教材要注意准确把握文字背后的复杂含义,通读教材还要注意不同章节的内在联系,能够从整体上对应考试科目进行全面系统的掌握。

5. 突击考试重要考点——在对教材全面通读的基础上,应试者更要注意抓住重点进行复习。每门课程都有其必考知识点,这些知识点在每年的试卷上都会出现,只不过是命题形式不同罢了,可谓万变不离其宗。对于重要的知识点,应试者一定要深刻把握,能够举一反三,做到以不变应万变。

6. 通过习题练习巩固已掌握的知识——找一本好的复习资料进行巩固练习,好的资料应该按照考试大纲和指定教材的内容,以“考题”的形式进行归纳整理,并附有一定的参考价值的练习习题,但复习资料不宜过多,选一两本就行了,多了容易眼花,反而不利于复习。

7. 实战模拟——建议应试者找三套模拟试题,一套在通读教材后做,找到薄弱环节,在突击考试重要考点时作为参考。一套在考试前一个月做,判断一下自己的水平,针对个别未掌握的内容有针对性地去学习。一套在考试前一周做,按规定的考试时间来完成,掌握答题的速度,体验考场的感觉。

8. 胸有成竹,步入考场——进入考场后,排除一切思想杂念,尽量使自己很快地平静下来。试卷发下来以后,要听从监考老师的指令,填好姓名、准考证号和科目代码,涂好准考证号和科目代码等。紧接着就安心答题。

9. 通过考试,领取证书——应试者按上述方法备考,一定可以通过考试。



答题方法解读

1. 判断题

判断题主要是对题干所表述的内容判断正误，通常答题卡上有“√”和“×”两个选项，要求应试者做出判断，认为正确的涂“√”，认为错误的涂“×”。因判断题只有两种可能，非“对”即“错”，随机猜对的概率达50%，为避免应试者猜测性的判断，通常判断题有倒扣分的规定，应试者要看清此类题目要求。判断错误每题倒扣1分或0.5分，最多扣至判断题总分为0。因此，没有把握的题目宁可不选，也没必要冒险。

2. 单项选择题

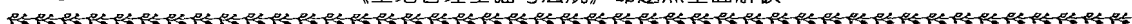
单项选择题每题1分或0.5分，由题干和4个备选项组成，备选项中只有1个最符合题意，其余3个都是干扰项。如果选择正确，则得1分或0.5分，否则不得分。单项选择题大部分来自考试用书中的基本概念、原理和方法，一般比较简单。如果应试者对试题内容比较熟悉，可以直接从备选项中选出正确项，以节约时间。当无法直接选出正确选项时，可采用逻辑推理的方法进行判断，从而选出正确选项，也可通过逐个排除干扰选项，最后选出正确选项。通过排除法仍不能确定正确项时，可以凭感觉进行猜测。当然，排除的备选项越多，猜中的概率就越大。单项选择题一定要作答，不要空缺。单项选择题正确率必须保证在75%以上，这一要求并不算高。

3. 多项选择题

多项选择题每题可能是2分、1.5分或1分，由题干和5个备选项组成，备选项中至少有2个、最多有4个最符合题意，至少有1个是干扰项。因此，正确选项可能是2个、3个或4个。如果全部选择正确，则得2分；只要有1个备选项选择错误，该题不得分。如果答案中没有错误选项，但未全部选出正确选项时，选择的每1个选项得0.5分、0.35分或0.25分。多项选择题的作答有一定难度，应试者考试成绩的高低及能否通过考试科目，在很大程度上取决于多项选择题的得分。应试者在作答多项选择题时首先选择有把握的正确选项，对没有把握的备选项最好不选，宁缺毋滥，除非你有选择正确答案的绝对把握，否则最好不要选择4个选项。当对所有备选项均没有把握时，可以采用猜测法选择1个备选项，得0.5分、0.35分或0.25分总比不得分强。多项选择题中至少应该有30%的题你是可以完全正确选择的，这就是说你可以得到多项选择题的30%的分值，如果其他70%的多项选择题，每题选择2个正确答案，那么你又可以得到多项选择题的35%的分值。这样你就可以稳妥地过关。

4. 情景分析题

情景分析题每小题可能是2分或1分，每小题有A、B、C、D4个备选项，其中至少有1个符合题意，选错、多选不得分，不倒扣分；少选但选择正确的每选项得0.5分或0.25分。在情景分析题中，既有单项选择题，又有多项选择题，该题型的要求是，每小题的备选答案中有1个或1个以上符合题意，全部选对的，得2分或1分；错选或多选的，不得分；少选且选择正确的，每个选项得0.5分或0.25分。



5. 计算题

计算题主要检验考生从事土地估价活动所应具备的基本计算能力及对各种数据处理和运算水平的高低。相对来说,计算题所考查的知识面比较简单,但具体的解答过程是很烦琐的,需要考生正确运用计算公式,并进行准确计算才可以得出正确答案。考生在作答计算题时首先要写出所运用的计算公式,然后再代入数据进行计算,这样即使在计算过程中出现错误,如果阅卷人认为你对题目理解正确,只是计算过程有误,也可以给你几分。

6. 案例分析题

案例分析题的目的是综合考核考生对有关的基本内容、基本概念、基本原理、基本原则和基本方法的掌握程度以及检验考生灵活应用所学知识解决实际工作问题的能力。案例分析题是在具体业务活动的背景材料基础上,提出若干独立或有关联的小问题。每个小题可以是计算题、简答题、论述题或改错题。考生首先要详细阅读案例分析题的背景材料,建议阅读两遍,理清背景材料中的各种关系和相关条件。看清楚问题,充分利用背景材料中的条件,确定解答该问题所需运用的知识内容,问什么回答什么,不要画蛇添足。案例分析题的评分标准一般分解为若干采分点,最小采分点一般为 0.5 分,所以解答问题要尽可能全面、针对性强、重点突出、逐层分析、依据充分合理、叙述简明、结论明确,有计算要求的要写出计算过程。

7. 报告判读题

报告判读题共 3 题,第一题和第二题为土地估价技术报告片段,根据提问回答。第三题为一个完整的土地估价技术报告,其中存在多处错误,阅读后指出错误并说明原因,每指出一处错误并简述原因得 2 分,只指出错误不简述原因不得分,总分最高为 50 分;将正确内容列为错误的每处扣 0.5 分。最多扣至本题为 0 分。答题时,请先在试题卷上找出错误点,然后将错误所对应的行号、错误内容和错误原因分别标在答题卷的“错误点位置”、“错误内容”和“错误原因”栏目中。切记每个错误对应一个序号,未将错误内容写在序号后空格处的不计分。

答题卡填涂技巧

应试者在标准化考试中最容易出现的问题是填涂不规范，以致在机器阅读答题卡时产生误差。解决这类问题的最简单方法是将铅笔削好。铅笔不要削得太细太尖，应将铅笔削磨成马蹄状或直接削成方形，这样，一个答案信息点最多涂两笔就可以涂好，既快又标准。

在进入考场接到答题卡后，不要忙于答题，而应在监考老师的统一组织下将答题卡的表头中的个人信息、考场考号、科目信息按要求进行填涂，即用蓝色或黑色钢笔、签字笔填写姓名和准考证号；用 2B 铅笔涂黑考试科目和准考证号。不要漏涂、错涂考试科目和准考证号。

在填涂选择题时，应试者可根据自己的习惯选择下列方法进行：

先答后涂法——应试者接到试题后，先审题，并将自己认为正确的答案轻轻标记在试卷相应的题号旁，或直接在自己认为正确的备选项上做标记。待全部题目做完后，经反复检查确认不再改动后，将各题答案移植到答题卡上。采用这种方法时，需要在最后留有充足的时间进行答案移植，以免移植时间不够。

边答边涂法——应试者接到试题后，一边审题，一边在答题卡相应位置上填涂，边审边涂，齐头并进。采用这种方法时，一旦要改变答案，需要特别注意将原来的选择记号用橡皮擦干净。

边答边记加重法——应试者接到试题后，一边审题，一边将所选择的答案用铅笔在答题卡相应位置上轻轻记录，待审定确认不再改动后，再加重涂黑。需要在最后留有充足的时间进行加重涂黑。

目 录

考试相关情况说明	1
备考复习指南	4
答题方法解读	5
答题卡填涂技巧	7
第一章 土地管理基础知识	1
命题规律解读	1
命题点解读	1
历年考题诠解	24
热点试题全解	27
热点试题答案	34
第二章 土地管理知识	36
命题规律解读	36
命题点解读	36
历年考题诠解	137
热点试题全解	146
热点试题答案	178
第三章 土地管理法规	181
命题规律解读	181
命题点解读	181
历年考题诠解	270
热点试题全解	278
热点试题答案	289

第一章 土地管理基础知识

命题规律解读

本章的命题规律主要体现在：

- 1. 土地的内涵和土地的特性是本章需要掌握的内容。
- 2. 熟悉土地的功能并了解我国土地资源的特点。
- 3. 掌握土地的基本类型及我国土地的分类，这是本章的重点内容，需要多加识记。
- 4. 熟悉我国主要类型土地的特征，此处内容识记起来比较容易，因此应试者尽量在此处不丢分。
- 5. 注意掌握以下知识点：土地实体的构成、土壤类型、地质条件类型、土地基础设施类型。
- 6. 熟悉不同土地基础设施特征、主要地上定着物类型及特征、地下空间及特征。
- 7. 识记土地产权的概念及类型、我国土地所有权、用益物权和担保物权的类型。
- 8. 主要国家和地区的土地制度只了解即可。

命题点解读

命题点 1 土地概念(表 1—1)

表 1—1 土地概念

项 目	内 容
从“横”的角度 (土地包括的空间范围)看	(1)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。这种认识是随着原始农业的产生而出现的。这时，利用土壤进行初级农业生产几乎是惟一的生产事业，因此把土地与土壤等同起来 这种观点失之于过窄。其实，土壤只是具有肥力的土地。土壤是土地的组成部分之一，并不是土地的全部。土地的非土壤部分，不具有肥力，不能生长植物，但仍具有承载等其他功能，可用于多项非农产业，不应将其排除在土地之外 (2)土地即地球的纯陆地部分，不包括陆地的水面。这种认识是随着手工业、大工业和城市建筑业等非农产业的出现而产生的。这时人们开始认识到，除土壤可用作农业生产之外，陆地的非土壤部分可以用作多项非农产业，因此也应包括在土地之中 这种观点把陆地中的水面排斥在土地之外，严格地说这种观点并不准确，是一种狭义的土地概念，只在某些特定的场合适用 (3)土地即地球的陆地及其水面，亦即地球表面除海洋之外的陆地及其江河、湖泊、水库、池塘等陆地水面也应包括在土地之中。当人类知晓陆地水面即江河、湖泊等具有航运、灌溉、养殖和发电等功能，并发现陆地中的水面处于经常变动之中时，人们就开始认识到陆地中的水面实际上也是土地的不可缺少的组成部分

续上表

项 目	内 容
从“横”的角度 (土地包括的空间范围)看	这种观点是比较确切的。陆地中的水面是陆地的附属物,是经常变化的,土地应当包括这部分。马克思曾说过:“只要水流等等有一个所有者,是土地的附属物,我们也把它作为土地来理解” (4)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土地之中 这种观点,失之于过宽。陆地和海洋是地球的两个不同部分,具有不同的物质形态与功能。地球的海洋部分不具有土地的承载功能,因此不应包括在土地范围之内
从“纵”的角度 (土地包括的要素)看	英国经济学家马歇尔认为:“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” 美国土地经济学家伊利认为:“经济学家所使用的土地这个词,指的是自然的各种力量,或自然资源……经济学上的土地是侧重于大自然所赋予的东西” 上述观点所列土地构成要素似乎偏宽,是把土地自身的构成要素与对土地发挥功能的因素等同看待了,光、热是宇宙因素,来自于太阳,不能作为土地的构成要素 联合国粮农组织 1976 年制定的《土地评价纲要》中,对土地作了如下定义:“土地是由影响土地利用潜力的自然环境所组成,包括气候、地形、土壤、水文和植被等。它还包括人类过去和现在活动的结果,例如围海造田,清除植被,以及反面的结果,如土壤盐碱化。然而纯粹的社会特征并不包括在土地的概念之内,因为这些特征是社会经济状况的组成部分”

命题点 2 土地概念的区分(表 1—2)

表 1—2 土地概念的区分

项 目	内 容
经济学角度	从经济学角度看,土地是指大自然无偿资助人类的地上、水中、空中、光热等物质和能力
地理学角度	从地理学角度看,土地是气候、土壤、植被和水文等自然要素与人类劳动所形成的一个立体的自然综合体,对土地的任何利用活动,都受土地生态系统某些构成要素的制约,并对土地的演变产生影响

命题点 3 土地的自然特性(表 1—3)

表 1—3 土地的自然特性

项 目	内 容
位置固定性	土地的空间位置是固定的,不能移动。在地球形成发展史上,虽然出现过大规模的“沧海桑田”,但这早已成为历史的陈迹。目前,大陆漂移、岛屿隐现等对陆地面积和位置的影响,即使在几十年、几百年间也微不足道,没有很大的实际意义,不能从根本上改变土地位置固定的特性。土地的这一特性决定了人们只能就地利用土地
面积有限性	地球是自然历史形成的,因此从总体上说,土地面积具有不可再生性。人类可以改良土地,改变土地形态,提高土地质量(由贫瘠变为肥沃),以至在沿海地区通过填海少量扩大陆地面积,但一般说来,土地面积不能无限扩大。因此,列宁说:“土地有限是一种普遍的现象。”土地面积有限,迫使人们必须节约、集约地利用土地资源

续上表

项 目	内 容
质量差异性	由于土地自身的条件(地质、地貌、土壤、植被、水文等)以及相应的气候条件(光照、温度、雨量等)的差异,造成了土地的较大自然差异性。这种差异性不仅存在于一个国家或一个地区的范围之内,即使在一个基层单位内也同样存在。土地的自然差异性土地级差生产力的基础。这一特性要求人们因地制宜地合理利用各类土地资源,确定土地利用的合理结构与布局,以取得土地利用的最佳综合效益
功能永久性	土地之外的其他生产资料都会在使用中磨损,最后报废。然而,土地作为一种生产要素,“只要处理得当,土地就会不断改良”。在合理使用和保护条件下,农用土地的肥力可以不断提高,非农用地可以反复利用,永无尽期。这已为人类发展的长期历史所充分证明。土地的这一特性,为人类合理利用和保护土地提出了客观的要求与可能

命题点 4 土地的经济特性(表 1—4)

表 1—4 土地的经济特性

项 目	内 容
供给的稀缺性	在人类出现以前,没有人类对土地的利用和需求,当然也就无所谓土地供给的稀缺性。只有当人类出现以后,特别是由于人口不断增加和社会经济文化的发展,对土地需求不断扩大,而可供人类利用的土地又是有限的,因而便产生了土地供给的稀缺性,并日益增强 土地供给的稀缺性,不仅表现在土地供给总量与土地需求总量的矛盾上,还表现在由于土地位置固定性和质量差异性导致的某些地区(城镇地区和经济文化发达、人口密集地区)和某种用途的土地(如农业用地)供给的特别稀缺上 由于土地供给的稀缺性日益增强,土地供求矛盾日益尖锐,导致一系列土地经济问题的产生。土地供给的稀缺性是引起土地所有权垄断和土地经营垄断的基本前提。由于土地供给稀缺,就可能出现地租、地价猛涨和土地投机泛滥等现象,引起经济增长的波动,破坏经济与社会的协调发展
利用方向变更的相对困难性	一幅土地往往有多种用途,当土地投入某项用途之后,欲改变其利用方向,往往会造成较大甚至巨大的经济损失,因此,相对来说是比较困难的 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,投入很多的资金和劳动。而这些投入往往与土地资源结为一个整体,难以分离。如果改变土地用途,前一用途的土地开发投资不仅会失去价值,而且还要为消除这个“障碍”付出一定的代价。如,将农业用地改作建设用地,原有的兴修农田水利和提高土壤肥力的投入不仅失去任何作用,而且还要为拆除这些设施、进行土地平整等付出巨大的费用;将建设用地改为农业用地,不仅要为拆除原有的建筑物付出一定的费用,还要为改良土壤、培肥地力等进行大量投入 土地利用方向变更相对困难这一特性,要求人们在确定土地利用方向时,一定要进行详细勘察,作出长期周密的土地规划,决不能朝令夕改,随意改变土地利用方向
报酬递减的可能性	土地供给的稀缺性要求人们集约地利用土地。由于“土地报酬递减规律”的存在,在技术不变的条件下对单位面积土地的投入超过一定限度,就会产生报酬递减的后果。这就要求人们在利用土地增加投入时,必须寻找在一定技术、经济条件下投资的适合度,确定适当的投资强度和投资结构,并不断改进技术,以便提高土地利用的经济效益,防止出现土地报酬递减的现象

续上表

项 目	内 容
利用后果的社会性	土地是自然生态系统的基础因子,互相联结在一起,不能移动和分割,因此,每幅土地和每一区域土地利用的后果,不仅影响本幅土地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。这就是土地利用的外部性。例如,在一块土地上建设一座有污染的工厂,就会给周围地区带来环境污染;在一个城市中心的繁华地段建设一座占地很多而单位面积效益较低的仓库,不仅使该地段的土地效益不能充分发挥,而且还影响城市繁华地段综合效益的提高 土地利用后果的社会性,要求任何国家都要以社会代表的身份,对全国土地利用进行宏观的规划管理、监督和调控

命题点 5 土地产权的特性(表 1—5)

表 1—5 土地产权的特性

项 目	内 容
定义	土地产权是指以土地所有权为核心的土地财产权利的总和,包括土地所有权及与其相联系的和相对独立的各种权利,如占有权、使用权、经营权等
分类	我国土地产权总体上可以分为:土地所有权、土地用益物权和土地担保物权三大类。其中土地用益物权包括土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、地役权等。土地担保物权包括土地抵押权等
特性	(1)土地产权的法定性 (2)土地产权的抵押担保性 (3)土地产权的登记性 (4)土地产权的完备性 (5)土地产权的稳定性、支配性和排他性 (6)土地产权的可分割性、转让性

命题点 6 土地的功能(表 1—6)

表 1—6 土地的功能

项 目	内 容
承载功能	土地由于其物理特性,具有承载万物的功能,因而成为人类进行一切生活和生产活动的空间和场所,成为人类进行房屋、道路等建设的地基。“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
生产功能	在土地的一定深度和高度范围内,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。没有这些环境与条件及其功能,地球上的生物就不能生长繁育,人类也就无法生存和发展

续上表

项 目	内 容
资源(非生物) 功能	人类要进行物质资料生产,除了需要生物资源外,还需要大量非生物资源,如建筑材料、矿产资源和动力资源(石油、煤炭、水力、风力、天然气、地热)等。这些自然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。没有这些生产,也就不能生产各种机械设备,不能进行各种房屋、道路建设,不能生产人民生活所需要的各种工业品。同样,没有这些资源,人类也无法生存和发展。可见,土地的资源功能对于人类也是不可缺少的

命题点 7 土地在不同部门中的意义和作用(表 1—7)

表 1—7 土地在不同部门中的意义和作用

项 目	内 容
工业、建筑业和 交通运输业	在工业、建筑业和交通运输业中,土地主要是作为地基,作为操作的场地与空间发挥作用。在这些部门中,土地的数量、质量,尤其是土地的位置发挥着重要的作用。在工业部门中,建设工厂需要选择合适的厂址,要求地基坚实稳固,并有一定的面积,以满足生产工艺要求。特别是厂址要适宜,以使原料的供给、产品的销售及能源的保证等,都是经济并具有高效益的
采矿、水力发电、 地热利用、航运 等部门	在采矿、水力发电、地热利用、航运等部门中,土地主要是作为资源和生产工具(航运)等发挥作用,因此,蕴藏资源的数量、丰度及其位置,对利用的效果有决定性的影响
旅游业	在旅游业中,要以自然景观的优美、奇特、险峻为特殊的利用价值。此外,交通的便利也是旅游区不可缺少的条件。并不是任何一块土地都具备这方面的条件,因此,重要的旅游景点往往都具有特殊的土地资源
农业生产	农业生产对土地的要求十分严格。在农业中,土地不仅是劳动对象,而且还是不可替代的劳动资料,发挥着生产工具的作用,因此,没有土地就根本谈不上农业生产。在农业生产中,首先需要面积广大的土地,否则就不能生产足够数量的农产品,以满足人类的需要;其次,狭义的农业(种植业),对土壤、气候、地形、地貌、水文等综合条件的要求十分严格。只有土地因子与宇宙因子配合得当,才能满足农业的综合要求,才能获得较高的农业生产效益。当然,土地的自然地理位置和经济地理位置对农业生产来说也是很重要的,但与工业和商业相比,土地位置对农业生产就处于次要地位了

命题点 8 我国土地资源的特点(表 1—8)

表 1—8 我国土地资源的特点

项 目	内 容
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 1/15,亚洲的 1/4。南北跨纬度 49°,东西跨经度 62°,是世界上跨纬度和经度最辽阔的国家之一。按照热量条件,我国由南至北分为南、中、北三个亚热带和暖、中、寒三个温带,以及青藏高原的高原温带至高原寒带;按照