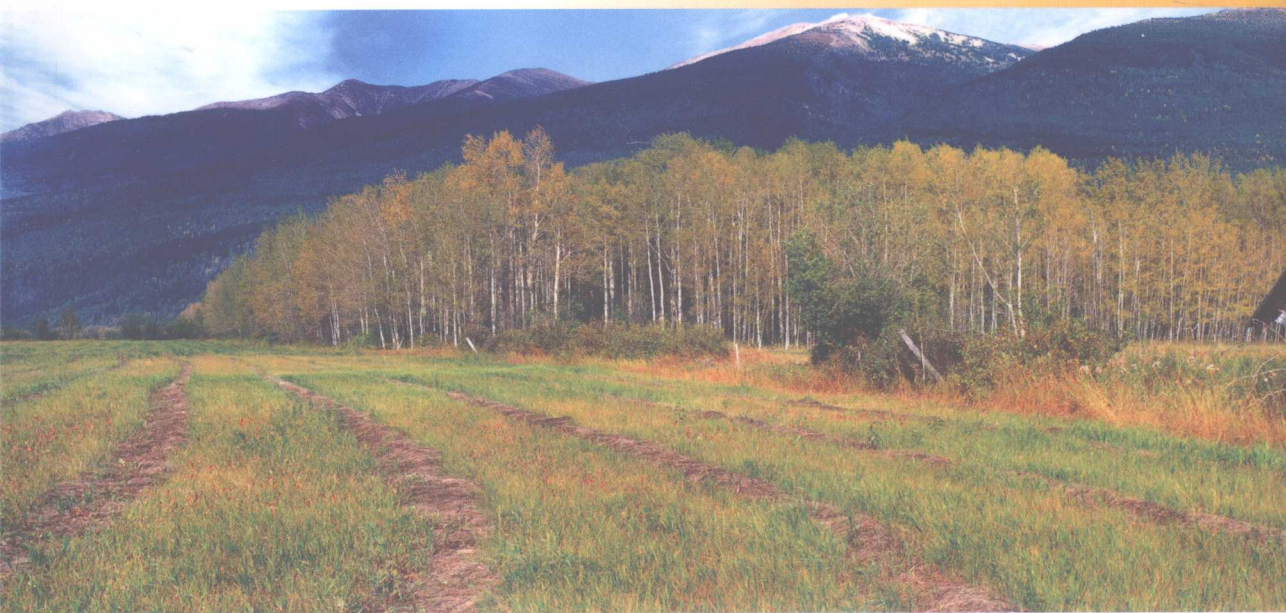


农用地定级 估价理论与实践

朱道林 鄢文聚 编著



地质出版社

农用地定级估价 理论与实践

朱道林 鄢文聚 编著

地质出版社

· 北 京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

农用地定级估价理论与实践 / 朱道林, 郅文聚编著.
北京: 地质出版社, 2008. 10
ISBN 978-7-116-05877-4

I. 农… II. ①朱…②郅… III. ①农业用地 - 土地评价 - 中国②农业用地 - 地价 - 评估 - 中国 IV. F321.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 164635 号

责任编辑: 何 蔓

责任校对: 李 玫

出版发行: 地质出版社

社址邮编: 北京海淀区学院路 31 号, 100083

电 话: (010) 82324508 (邮购部); (010) 82324580 (编辑部)

网 址: <http://www.gph.com.cn>

电子邮箱: zbs@gph.com.cn

传 真: (010) 82310759

印 刷: 北京地大彩印厂

开 本: 787mm × 960mm $\frac{1}{16}$

印 张: 6.125

印 数: 1—600 册

版 次: 2008 年 10 月北京第 1 版 · 第 1 次印刷

定 价: 28.00 元

书 号: ISBN 978-7-116-05877-4

(如对本书有建议或意见, 敬请致电本社; 如本书有印装问题, 本社负责调换)

**谨以此书祝贺
中国农业大学土地资源管理系
成立二十周年**

农业、农村、农民问题关系党和国家事业发展全局。

土地制度是农村的基础制度。按照产权明晰、用途管制、节约集约、严格管理的原则，进一步完善农村土地管理制度。

完善土地承包经营权权能，依法保障农民对承包土地的占有、使用、收益等权利。加强土地承包经营权流转管理和服务，建立健全土地承包经营权流转市场，按照依法自愿有偿原则，允许农民以转包、出租、互换、转让、股份合作等形式流转土地承包经营权，发展多种形式的适度规模经营。

改革征地制度，严格界定公益性和经营性建设用地，逐步缩小征地范围，完善征地补偿机制。依法征收农村集体土地，按照同地同价原则及时足额给农村集体组织和农民合理补偿，解决好被征地农民就业、住房、社会保障。在土地利用规划确定的城镇建设用地范围外，经批准占用农村集体土地建设非公益性项目，允许农民依法通过多种方式参与开发经营并保障农民合法权益。

逐步建立城乡统一的建设用地市场，对依法取得的农村集体经营性建设用地，必须通过统一有形的土地市场、以公开规范的方式转让土地使用权，在符合规划的前提下与国有土地享有平等权益。抓紧完善相关法律法规和配套政策，规范推进农村土地管理制度改革。

——摘自《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》
(2008年10月12日中国共产党第十七届中央委员会第三次全体会议通过)

序

人类自从游牧和农业定居就开始对土地有了深刻的感情与认识。到 20 世纪中期，第二次世界大战结束后，各国开始发展经济，同时也带来了人口的迅速增长，对土地形成巨大的压力，因此许多国家都开始了土壤调查、土地开发和土地利用规划。联合国粮农组织（FAO）也应国际的需要，先后组织许多专家在技术比较欠发达的地区如非洲、南美、亚洲等协助一些国家进行土壤调查、土地评价与土地利用规划等工作。

中国的现代土地评价工作也在这一进程中得到发展与建立，相应的工作是 20 世纪 50 年代开始的一系列区域性的综合考察、土壤调查和土地评价，到 80 年代初综考会发布的《全国 1:100 万土地资源评价图》，形成了一套土地评价的工作标准；农牧渔业部、农业区划委员会组织的全国第二次土壤普查，提出了在土壤普查工作中对土壤的生产能力进行分级，并制订了 8 级土地分级标准；乃至到 80 年代中后期由国家土地管理局组织的土地评价、农用地分等定级工作等，奠定了现代农用地分等定级的基础。直到 21 世纪初，国家投入大量人力、物力、财力开展国土资源大调查，并将农用地分等定级估价工作作为重要内容之一在全国范围内开展，建立了一整套的农用地评价规程规范、评价指标体系，形成了全国范围的等级价评价成果体系。这在理论上是对农用地评价方法的探索和完善，在实践中将会建立全国农用地等级价体系，为科学评价和合理利用农用土地资源奠定坚实的基础，功在当代，利在千秋。

该书是作者在承担和参加新一轮国土资源大调查项目过程中，在研究和探索农用地定级与估价的基础理论、技术方法和成果应用等方面进行的归纳和总结，在内容上体现了将土地的资源特性与生态环境特性、经济资产特性有机结合起来评价土地质量的思路，在理论上探索了农用地等级价的关系，

并重点阐述了定级与估价的技术方法，在对已形成的成果进行分析的基础上，提出成果应用的领域。全书体系比较完整，尤其结合研究实践和成果状况进行归纳分析，将有利于指导以后的工作。

年轻的同志在实践工作中不断总结，既有利于研究成果的提炼与提升，并在推广中指导实践，对社会做出贡献，也有利于年轻人的成长，有利于我们事业的发展，应当加以支持，因此特作此序。

林培

2008 年 10 月 20 日

前 言

在全国范围内开展农用地定级估价是新一轮国土资源大调查项目的重要内容，是在全国范围内建立等、级、价体系中实现“级与价”两个重要质量成果，因此开展好农用地定级估价工作是建立完善的农用地等级价体系的关键。但是，农用地定级估价在工作组织、技术思路、成果形式等方面均与农用地分等不同。农用地分等在全国范围内全面开展，建立相对统一的评价指标体系和标准，形成全国可比的等别成果；而农用地定级估价则主要以市（县）为单位开展，在试点基础上逐步推开，考虑不同区域的自然和社会经济条件建立相应的评价指标体系，主要考察区域土地质量差异和价格水平，各区域成果可以自成体系。因此，深入研究农用地定级估价的理论与方法体系，是指导全国不同区域有效开展定级估价工作，形成完善的农用地级别与价格成果的迫切要求。

自 1999 年新一轮国土资源大调查项目正式启动以来，农用地定级估价工作大致可分为三个阶段：第一阶段是探索与制订规程，通过反复研究和试点，编制完成了《农用地定级规程》、《农用地估价规程》，并于 2003 年作为国土资源部颁标准发布实施；第二阶段是试点研究，通过部署各省（直辖市、自治区）选择试点县（市、区）开展农用地定级估价的试点工作，通过试点一方面完善了规程，另一方面形成了农用地级别与价格的基本成果；第三阶段是逐步推开，自 2007 年以来逐步扩大开展农用地定级估价的县（市、区）数量，不断完善定级估价成果数据和数据库管理，为最终在全国范围内建立级、价体系奠定基础。

而且，在农用地定级估价项目开展过程中，始终非常重视定级估价成果的应用研究，部署了一系列的成果应用研究项目，包括农用地定级估价成果在征地补偿制度改革中应用、在耕地占补平衡考核中应用、在农用地流转中

应用、在土地开发整理中应用、在土地利用总体规划中应用等。通过成果应用研究，既促进了成果的实用性与完善性，又为科学合理地解决土地管理实践中的问题提供了基础。

本书是作者对近年来所承担的农用地定级估价项目的研究成果进行总结提炼的基础上形成的，包括基础理论与方法研究、试点研究、成果分析与应用等方面。全书共分6章，第一章介绍农用地定级估价的研究背景与研究进展，第二、三章分别阐述农用地定级估价的理论与方法，第四、五章分别介绍农用地定级估价实践和成果构成与分析，第六章介绍成果应用研究。全书以相关专题研究为基础，按照各部分内容的内在逻辑关系进行梳理，力求体系相对一致和完整。

尽管希望本书能够更全面、细致地阐述农用地定级估价的基本理论和方法，但毕竟由于作者的研究深度和水平所限，在研究内容上可能以偏概全，所得观点和结论也可能存在偏颇，敬请广大读者批评指正。

作 者

2008年10月18日

目 次

序

前言

第1章 绪论	(1)
1.1 研究背景与意义	(1)
1.2 农用地质量与价格研究的演变与发展	(3)
第2章 农用地定级估价的理论	(7)
2.1 土地质量与土地价格	(7)
2.2 农用地定级估价基本理论	(14)
2.3 我国的农用地等级价体系的建立	(17)
第3章 农用地定级估价的方法	(21)
3.1 农用地定级方法	(21)
3.2 农用地价格体系	(21)
3.3 农用地估价方法	(22)
第4章 农用地定级估价实践	(30)
4.1 农用地定级	(30)
4.2 农用地估价	(38)
第5章 农用地定级估价成果分析	(49)
5.1 农用地定级成果分析	(49)
5.2 农用地估价成果分析	(51)
第6章 农用地定级估价成果应用	(60)
6.1 农用地定级估价成果应用概述	(60)
6.2 农用地定级估价成果在耕地占补平衡中的应用	(64)
6.3 农用地定级与估价成果在农用地流转中的应用	(66)
6.4 农用地定级估价成果在征地区片综合地价测算中的应用	(70)
参考文献	(87)
后记	(88)

第1章 绪 论

1.1 研究背景与意义

农用地是指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。农用地不仅是人类劳动的对象，也是人类重要的劳动资料，农用地的生产为人类提供所必需的食物、纤维等物质，是人类生存与发展的基础。但是，近年来随着城市化、工业化的发展，各类建设占用农用地的形势日趋严峻，同时中国区域社会经济发展严重不平衡，在现代化与城市化程度较高的东部沿海地区与西部地区，在农业生产水平和土地利用结构等方面存在巨大差距，导致人地矛盾日益尖锐，“三农”问题日益突出。因此，构筑具有中国特色的农用地评价理论和方法体系，合理评定农用地等级价状况，保证高质量的农用地充分用于农业生产，有效发挥农用地的产能水平和经济价值，以确保中国农业生产持续发展，协调农业用地与经济发展对建设用地的需求矛盾。

实行最严格的土地管理制度，切实保护耕地，保护和提高粮食综合生产能力，保证国家粮食安全，是摆在我们面前的重大课题。开展农用地定级估价工作，全面掌握和科学量化农用地质量状况（包括等级和价格），是制定各项土地管理政策的重要依据，是实现土地管理由数量管理为主向数量、质量和生态管护协调管理转变的一项重要基础工作，也是发挥市场机制配置土地资源的基础性作用，促进土地资源合理有效利用，提高土地生产能力和效率的基础性工作。在《中华人民共和国土地管理法》第二十八条中明确规定：“根据土地调查成果、规划土地用途和国家制定的统一标准，评定土地等级。”因此，农用地定级估价工作又是法律赋予国土资源管理部门的一项重要职责。

总体来看，开展农用地定级估价的重要意义在于：

（1）为实现耕地总量动态平衡目标管理提供基础和依据。农地的定级估价可以促进耕地保护和可持续利用，《中华人民共和国土地管理法》第三十一条规定：“非农业建设经批准占用耕地的，按照‘占多少，垦多少’的原则，由占用

耕地的单位负责开垦与所占用耕地数量和质量相当的耕地。”可见，实现耕地占补平衡是要求数量、质量上的平衡，耕地生产能力不下降。因此，科学评定农用地质量（级别与价格）可为耕地占补平衡的实施提供标准和依据。在农用地定级估价工作中，虽然各地采取的具体方法可能有所不同，但实质都包含了农用地自然、利用和经济三类因素。其中自然因素包括气候、水文、土壤、地形、农田基本情况等；利用因素包括指定作物的面积、单产、总产、农业生产实测资料等；经济因素包括人均耕地、资金投入、单位纯收益、农民收入、流转价格、承包租金等。通过研究各种因素因子与土地质量的内在关系，运用不同的方法来评定土地的等级和价格，将农用地分等定级与估价的成果应用于耕地占补平衡中，能够对被占耕地和新补充耕地的质量进行科学的评定，从而保证耕地占补平衡真正落到实处。

（2）为土地整理中的“整理相当、经济对等”提供标准和依据。在我国，农用土地整理已全面展开，在该项工作过程中要求土地整理区必须明确土地整理效益评价标准、土地权属变更、土地整理收益分配标准，农用地定级估价成果可以为这些标准提供依据，可以直接应用到土地整理的质量标准和权属调整工作中。土地整理工作必须建立在准确评定土地质量标准的基础之上，必须在整理前后进行土地质量评价，搞清楚地质和量的变化以及相应权属关系的变更。整理前，要根据土地质量现状、可采用的工程技术措施和技术经济条件，以及涉及的土地产权关系调整和收益分配问题的解决，制定出适宜的土地整理质量评价目标；整理后，要重新测评土地质量，确保工程质量，并为解决土地整理后的利益分配、权属调整等问题提供公平、公正、合理的价格依据。

（3）有利于进一步完善农村土地承包制。我国农村土地承包制正日趋规范。但由于我国目前只是初步完成了农用地定级估价的试点工作，农村土地承包过程中土地分配只能依靠简单地按面积分配和估产分配，难以实现真正的公平。一些村、组通过承包方式将集体土地使用权分配给农户时，没有充分考虑不同地块的自然条件和社会经济条件的差异，通常采取平均分配土地使用权的办法。由于缺乏农用地定级估价的详细资料，主观评判因素过重，也不能很好地实现土地使用权的公平分配。因此，进行农用地定级估价有利于农用地流转的开展和农用地规模经营的形成，有利于农村土地市场的健康发育和土地价格体系的形成。

（4）为合理确定征地补偿标准、实行按价征地提供依据。在农用地转用征地过程中，如何保护农民的土地财产权，合理确定征地补偿标准是一个涉及多方利益的复杂问题。按照现行的法律规定，征地补偿标准的计算方法是产值倍数

法,这是在计划经济体制下形成的补偿方式,不符合市场经济原则。在《中华人民共和国土地管理法》修订时,也曾提出了要按照市场经济的要求,保障农民的相关财产权益。2004 年发布的《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28 号)明确提出,“省、自治区、直辖市人民政府要制订并公布各市县征地的统一年产值标准或区片综合地价,征地补偿做到同地同价”,这一文件明确了实行“按价征地”的改革方向。但由于缺乏普遍性基础工作的支撑,“按价征地”的思路目前尚未能真正得到落实。通过对农用地进行科学的定级估价,真实反映土地的资源价格、资产价格、社会保障价格、生态价格等价格内涵,使农用地转用征收价格确定有科学的依据,这也对农用地定级估价工作提出了十分迫切的要求。

另外,通过农用地价值核算和地价评估,将农用地资源价格纳入农用地经营和非农用地投资开发利用成本,提高农用地效益和农用地转化为非农用地的占用成本,为采取经济约束措施促进耕地保护和可持续利用奠定基础,这是今后农用地定级估价成果重要的应用趋势。

1.2 农用地质量与价格研究的演变与发展

农用地作为人类生存与发展的基础资源,古往今来,国内外一直非常重视其质量评价和价格确定问题。

1.2.1 国外研究的演变与发展

国外关于农用地评价方面的资料最早见于 15 世纪莫斯科公国的税册中,这一中央集权制的封建国家,为了给官员、贵族平等地分封土地、敛取赋税,将耕地分为上、中、下三等,并造册登记。

1717 年,为了平衡地摊派土地税额,西欧奥地利政府初次在洛姆巴尔基亚(意大利北部)建立了土地测定委员会,他们根据土壤质量及每块农用土地的投入产出情况,测算出每块土地的纯收入,并采用 4% 的利率进行纯收入资本化,共历时 15 年完成了该地区土地价格评定工作。中央税务管理局根据土地价格评定资料摊派土地税,地方财政管理局将相应的税额分配给各区,各区税务机关再摊分给各纳税人。

1808 ~ 1890 年间,为合理征收地税,法兰西测定了分散在 1.23 亿小块土地上 35800 个公社,总面积 520 万公顷的土地;1861 ~ 1886 年间,普鲁士用较为简

便的方法，完成了农用土地的测定。他们并非对所有地块进行专门鉴定，而是在对每种农用地划定等级（不超过八等）基础上，核算一般形式下各种农用地每个等级纯收入的规模。随着社会经济的发展，土地测定从作为分摊税额依据，扩大到从法律上规定土地所有权界限的职能，而成为界定庄园财产的法律基础。始于 1859 年国家财产部采取了《耕地按黑麦产量分类》的方法，将耕地分为最好土地、好地、中等地、下等地和坏地五等，每等又分为二级，但这都是以“目测”方法进行的，并未吸收专家参加，也未制定土壤分类。

1877 年起，俄罗斯著名土壤地理学家道库恰耶夫（1846 ~ 1903）对黑钙土进行了科学考察，为了查明土地税和土地质量的关系，先后同气象学家、植物学家和经济学家在尼日戈罗德省、包勒特夫斯克开展了土地评价工作。

德国开展农用地估价工作已有 180 年历史。1934 年德国颁布的《土地评价法》，以中部易北河畔的土地为标准宗地，对标准剖面进行比较描述，采用综合评分方法进行全国土地评定。在对农用地评定时，以当地最好的土地为 100 分，并与其耕地及草地每公顷净收益值相对应，其他土地进行对比评价，评价结果作为征收土地税、发放休闲补贴、进行土地归并及调换土地、地租地价的法律依据。1925 年开始进行该项工作，至 1934 年形成较完善的《土地评估法》，1935 年完成了全国每个企业的土地单位评分价格值的评估，并要求每隔 6 年重新评估一次。

英国于 1931 年开始用 7 年时间完成土地利用潜力分级，全国分 7 级。美国于 1961 年采用划分土地利用潜力等级的方法，在全国实行 8 级分类，按剖面描述的方法划分土地等级。加拿大将土地生产能力等级划分为 7 级。前苏联 20 世纪 70 年代，根据土壤评级和最佳土地利用方式，按自然带划分为土地类（7 类）（利用方式一致性）、土地级（20 级）（相同限制因素）、亚级（36 亚级）（土壤条件相似）及土地种（耕作方式一致性）。

在国际上最有影响、推广范围最广的是联合国粮农组织提出的土地评价方法。联合国粮农组织在 1972 年 10 月举行了荷兰瓦格宁根国际专家会议，对土地的概念、土地利用类型、土地评价的方法及诊断指标进行讨论后，于 1973 年发布了《土地评价纲要》，1983 年美国联邦复垦局（USBR）发布了“土地分级办法”。这一系列土地评价导则性的成果奠定了现代土地分类与评价的基础理论和方法。这些方法广泛地应用于土壤、耕地、水资源、森林、动物保护、粮食安全和区域发展规划等方面的评估，并且在发达和发展中国家如澳大利亚、保加利亚、瑞典、越南、德国巴伐利亚等地开展了大量的实践工作。尤其 FAO 发布的

《土地评价纲要》，其特点是弥补了美国土地潜力评价系统的不足，反映了土地适宜性程度及土地的限制性因素和改良管理措施等，大大地促进了各国土地资源评价的研究，在世界各地得到了广泛推广和应用。

1.2.2 国内研究的演变与发展

人类对土地质量的研究始于农用地，所谓“地者，万物之本原，诸生之根苑也”（《管子·水地》）主要指的应该也是农用地。土地评价是合理利用土地和调整土地收益分配的重要手段。早期的土地评价工作都是为制定税赋服务的。我国是世界上研究土地分类、进行农用地评价最早的国家之一。据《尚书·禹贡》记载，公元前2100年，夏禹治水后，曾按照土色、质地和水分将九州农用地分为上上、上中、上下；中上、中中、中下；下上、下中、下下九等，并依照肥力制定了贡赋等级。另据《周礼》记载，周朝地官曾根据地形和土壤的性质将农用地分为山林、川泽、丘陵、坟衍等五类，确定了适宜作物和土地利用的方向，并根据农用地自然等级特性和投入水平制定了贡赋标准。《国语·齐语》记载了齐国管仲实施的“相地而衰征”（韦昭注：‘相，视也。衰，差也。视土地之美恶及所出，以差征赋之轻重也’）政策，即分别视土地质量的好坏，每亩征税。据《管子·大匡》记载：“案田而税，二岁而税一：上年什取三，中年什取二，下年什取一。岁饥不税。”要实施“相地而衰征”，评定土地质量是前提。《管子·地员篇》中就有对当时黄河流域及长江中下游土壤分类评级的实际记载，就土地对农业和林业生产的适宜状况将土地分上土、中土和下土三等，每等又分为6类，各类又分5种，即将土地分为三等18类，每类又分5种，共90种。通过对土地进行等级评价，基本建立了按照土壤肥瘠、地势高低和地下水泉深浅、太阳光照、植物群落的评价指标体系。

《春秋》、《左传》中载有楚国于公元前548年，根据土地的性质、地势、位置用途等划分为各种地类，然后拟定每类土地所应提供的兵卒、车马和甲盾的数量等。北魏到唐朝中叶（公元780），实行均田制将土地分为露田、桑田、麻田、宅地4种。露田指种植粮食的耕地；桑田指种植桑、榆、枣树经济林木的土地；麻田指种麻用地；宅地指建筑房屋用地。农户按规定的授田数额负担租税义务。

1853年太平天国定都天京（南京），颁布了《天朝田亩制度》，规定按产量评定田地等级，将田地分为三等九级。这是极为简易的农用地经济评价。南宋贾似道推行的“公田法”中亦有“不以亩为价而随租以为价”思路。可见，中国古代早已提出了“以租定价”这一土地收益价格理论。

民国时期，孙中山先生十分重视地价问题，他曾提出“当改良社会经济组织，核定天下地价”，辛亥革命后，更加明确地坚持要借核定地价、收缴地价税实现平均地权。袁世凯夺权后，孙中山先生这一思想仍得以贯彻。1914年为“招人承垦，以辟地利”，当时北洋政府农商总长张謇曾拟订《国有荒地承垦条例》，条例中将承垦地分为五等：“产草丰盛者为第一等，每亩一元五角。产草稀短者为第二等，每亩一元。树林未尽伐除者为第三等，每亩七角。高低干湿不成片段者为第四等，每亩五角。卤斥砂磧未产草之地为第五等，每亩三角。”缴纳地价后，承垦地管官署给以所有权证书，对于提前竣垦者还可优减其地价，同年拟订的《边荒地条例》中将边荒地也分为五等，各等地价分别是：“一等地，每亩三角；二等地，每亩二角；三等地，每亩一角五分；四等地，每亩一角；五等地，每亩五分。”为保持必要的规模，还规定“承垦边荒至少须承垦二百亩以上，”从而借助农地价格政策有效地推动了国有荒地开发。1946年国民党行政院会议通过了地政部（署）修订的《土地建筑物改良物估价规划》、《地价调查估计规划》，并于当年10月28日由地政部公布。1947年国民党政府根据此规划专门组织有关行政人员对抗战期间沦陷区地价也重新核定（黄贤金，1997）。

新中国成立以后，20世纪50年代为征收农业税，全国开展查田定产，蕴涵了土地分等定级的一些内容；60年代的农业区划中进行了部分区域的农业土地评价工作；70年代中期（1976年），引进联合国粮农组织（FAO）《土地评价纲要》的评价方法；80年代初，综考会主持编绘《全国1:100万土地资源评价图》，形成了一套土地评价的工作标准；与此同时，土壤、农业经济、地理等方面的学者、专家，也从各自的领域开展土地质量评价、土地经济评价。

系统的工作始于20世纪80年代初，农牧渔业部、农业区划委员会组织了全国第二次土壤普查工作，提出了在土壤普查工作中对土壤的生产能力进行分级，并制订了8级土地分级标准；1984年农牧渔业部土地管理局在部署全国土地资源详查的同时，在全国组织了13个县开展土地资源评价试点，采用了土地因素指标评价、数理分析等方法，拟定了《县级土地评价技术规程（试行草案）》；1989年由原国家土地管理局主持，拟定了《农用地分等定级规程（征求意见稿）》，在全国组织了7个试点县开展分等定级，并于1998年形成《农用地分等定级规程（讨论稿）》。这些工作为现阶段开展农用地定级估价工作奠定了基础。

第2章 农用地定级估价的理论

2.1 土地质量与土地价格

2.1.1 土地质量与土地评价

2.1.1.1 土地质量

土地质量是土地各种属性综合影响效应的总和。土地质量是土地的综合属性，它对特定的土地利用种类的适宜性起着明显的影响。土地质量的差别，实质上是土地生产力高低的差异。土地质量可以用可度量测定的土地属性，即土地特性指标综合表述，也可以用土地生产力的指标表示，如产量、产值、净产值、纯收入、利润、级差收益等。在不同的土地利用状态下，土地质量的含义存在差异。在农、林、牧业等利用中，土地质量指的是土地生物生产能力的差异，即土地劳动生产率的高低；在工业、交通、城镇等非农业建设利用中，则是指以区位条件优劣为主产生的劳动生产率或土地使用效益的差异。因此，土地质量的高低往往要针对一定的用途而言，即土地适宜性状况。

2.1.1.2 土地评价

在土地类型研究基础上，根据特定生产目的对土地质量、适用性和生产潜力进行的评估，称为土地评价。运用分析比较的方法，对土地构成因子（土壤、气候、植被、地形、水文等）的状况和土地投资效益进行综合评审和鉴定。根据评价目的、对象、方法和手段的不同，可分为土地适宜性评价、土地生产力评价、土地经济评价和土地综合评价。土地评价的对象是土地的质量，着重研究土地的适宜性与限制性因素。

2.1.1.3 土地评价的目的

土地评价有着悠久的历史，但历史上的土地评价主要为征收赋税服务。直到20世纪70年代以后，国际上才普遍认为土地评价的目的是为制定土地利用规划服务，为合理确定土地利用方式、选择土地利用的最优方案提供基础资料和依