



普通高等教育“十一五”国家级规划教材



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

地籍管理

第二版

叶公强 主编



 中国农业出版社



普通高等教育“十一五”国家级规划教材
面向21世纪课程教材
Textbook Series for 21st Century

地 籍 管 理

第 二 版

叶公强 主编

中 国 农 业 出 版 社

图书在版编目 (CIP) 数据

地籍管理/叶公强主编. —2 版. —北京: 中国农业出版社, 2009. 2

普通高等教育“十一五”国家级规划教材. 面向 21 世纪课程教材

ISBN 978-7-109-13388-4

I. 地… II. 叶… III. 地籍管理—高等学校—教材
IV. P273

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 014894 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 夏之翠

中国农业出版社印刷厂印刷 新华书店北京发行所发行

2002 年 7 月第 1 版 2009 年 5 月第 2 版

2009 年 5 月第 2 版北京第 1 次印刷

开本: 820mm×1080mm 1/16 印张: 23.5

字数: 550 千字

定价: 34.50 元

(凡本版图书出现印刷、装订错误, 请向出版社发行部调换)

内 容 提 要

本教材全面系统地论述了地籍管理的理论与实际操作方法。从我国的体制和制度出发分析地籍管理的目的、构成和方法,同时介绍了当前世界上许多地区和国家地籍管理方面的机构、制度和做法,为读者理解地籍管理制度和日后推行地籍制度的改革奠定理论基础。

对地籍管理内容的陈述力求系统、适时、实用。目前正处于土地管理制度改革进一步深化和新旧技术交替的特殊时期,在内容上既保持了地籍科技发展的基本知识和基本技能,也充实了各项工作的新论点、新技术的应用。

近年来地籍管理工作发生了巨大的变化:土地分类发生了多次变化,且形成了国家统一的标准;2008年开始展开第二次土地调查;土地利用动态监测有了新的规程;土地分等定级技术日益成熟,积累了多年和广泛的实践经验;土地统计和土地登记,又有了许多新的甚至是巨大变化的新制度。本教材努力收集和引用了最新的资料,介绍了最新的方法,尽量按新的技术规范展开陈述。

土地资源管理专业系列教材编委会

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
刘耀林

委 员 (按姓氏笔画排序)

王万茂	王秋兵	卞正富	邓良基
艾建国	叶公强	叶剑平	曲福田
刘耀林	吴 群	吴次芳	吴克宁
张凤荣	张安录	陆红生	陈利根
欧名豪	赵小敏	胡振琪	黄贤金
雷国平	谭淑豪		

第二版编写人员

主 编 叶公强

副主编 雷国平 孙泰森

编 者 叶公强（西南大学）

雷国平（东北农业大学）

孙泰森（山西农业大学）

杨朝现（西南大学）

张丽春（西南大学）

路 婕（河南农业大学）

杭艳红（东北农业大学）

艾 东（中国农业大学）

张 颖（南京农业大学）

第一版编写人员

主 编 叶公强

副主编 雷国平

参 编 孙泰森 李云霞 谭 峻
汪景宽 王 炯 杭艳红

总 序

1997年我国高等教育专业目录调整之后,原属于工学门类的土地利用与规划专业和属于经济学门类的土地管理专业合并调整成为土地资源管理专业,属于管理学门类。十年来,随着高等教育的蓬勃发展,土地资源管理专业教育规模也有了迅速的扩展。目前,全国有65所高等学校从事土地资源管理专业的本科教育,每年有3000多名土地资源管理专业的大学本科毕业生。由于该专业是新兴、交叉学科,在教育教学中对高质量教材的需要十分迫切。为此,2001年教育部高等学校公共管理学科类教学指导委员会土地资源管理学科组、全国高等学校土地资源管理院长(系主任)联席会和中国农业出版社共同组织编写了第一批、共15本土地资源管理专业骨干课程的全国统编教材,并经教育部高等教育司批准,列入“面向21世纪课程教材”出版。这套教材在我国土地资源管理专业本科教育实践中发挥了十分重要的作用,成为我国绝大多数大学的首选教材,不仅满足了当时对高质量教材的需求,也初步形成了作为公共管理学科的土地资源管理专业知识体系,奠定了该专业的教材建设体系,推动了该专业高等教育的快速而健康地发展。

伴随着国民经济的迅速发展,我国土地资源短缺与有效配置问题日趋明显,而越发严重的资源与环境问题都与土地利用及其结构特征有关。特殊的人地关系和管理体制,使得土地政策成为我国国民经济宏观调控的重要工具,土地资源管理在国家宏观管理中的地位和作用越来越重要。这一新形势对土地资源管理专业高级专门人才的培养提出了新的挑战,客观上要求在土地资源管理专业教育的理论体系、知识结构、技术方法等方面进行更新和发展,以适应科学发展对土地资源管理高级专门人才培养的需要。同时,我国教育主管部门十分重视高等教育教材建设,2006年教育部启动了普通高等教育“十一五”国家级规划教材计划。高兴的是,我们组织编写出版的土地资源管理专业的14种“面向21世纪课程教材”,有11种入选“普通高等教育‘十一五’国家级规划教材”。同时,也有3种新教材入选,使土地资源管理专业有14种骨干课程教材入选国家级规划教材,充分体现了该专业教材建设所取得的成就。

这次组织出版的教材就是以该专业入选的国家级规划教材为主体,连同原有的3种“面向21世纪课程教材”,共17种。这套新教材的特点,一是编写人员阵容强大,著名专家学者任教材的主编、副主编,学术骨干参加编写,体现了我国土地资

源管理教育与研究的前沿水平；二是对教学内容进行了更新和发展，代表着土地资源管理知识体系的最新进展；三是对知识体系进行了扩展，适应土地管理新形势和教育国际化的要求，增加了《土地整理概论》、《土地资源调查与评价》、《土地资源管理专业英语》3种新教材，从而丰富了该专业教育教学的内容。

这套教材的出版，凝聚着我国土地资源管理领域高校教师们的心血和智慧，标志着我国土地资源管理专业高等教育教材建设有了一个新的起点。希望这套教材能为新形势下我国土地资源管理高级专门人才的培养做出新的、更大的贡献。

曲福田

2007年7月13日

第二版前言

地籍管理是土地资源管理专业的骨干课程之一。编写好本教材是编、读双方的共同愿望。本教材是应教学需要，在上一版基础上的改进和更新。

我国的地籍管理工作经历了并正在发生着巨大的变革，土地制度改革不断深化，土地资源和土地资产的价值越来越受到重视，土地参与国民经济宏观调控的功能日益凸现；城乡一体化的管理体制正在形成，新一轮土地调查——全国第二次土地调查已经开始，城市土地和农用土地的分等定级已经广泛进行，土地变更调查积累了丰富的经验和教训，土地登记办法有了新的规定，地籍信息管理的实践正向现代化迈进。这一切都为本教材的编写提供了极好的机遇，提出了极高的要求。

如第一版一样，我国的地籍管理事业的发展，为本教材的编写提供了丰厚的实践基础，行政主管部门公布的技术规程为本教材的编写提供了依据，以前出版的诸多同类教材为本书的编写提供了撰写的思路。这是一本在汲取同行们优秀成果的基础上，加上参编人员的努力后形成的成果。

本教材在撰写的思路继承上一版的传统，即努力帮助读者学会实施（开展工作）地籍管理的基本技能，也尽力从原理上讲清每项管理工作的制度、体系及技术方案的设计原理，使读者不仅会操作，而且能成为一名优秀的组织者、新项目的设计师。

配合本教材的学习，编写组同时编写了《地籍管理实务教程》为读者补充了相关的习题和实践性知识。

参加本教材编写的有9位老师，他们都尽到了自己最大的努力，积极按时地完成了下列各章的编写工作：

叶公强（西南大学）	第一章、第三章；
雷国平（东北农业大学）	第一章、第五章、第七章；
孙泰森（山西农业大学）	第二章、第四章、第六章；
杨朝现（西南大学）	第二章、第四章；
张丽春（西南大学）	第三章、第五章；
路 婕（河南农业大学）	第六章、第七章；
杭艳红（东北农业大学）	第六章、第九章；
艾 东（中国农业大学）	第七章、第八章；
张 颖（南京农业大学）	第八章、第九章。

编写和审定本教材的工作中，重庆市土地勘测规划院遥感所的周志跃同志为第五章提出了改进意见，西南大学的邓伟同志、王永启同志在完成书稿的工作中投入了很多劳动，在此对他们的辛劳表示衷心的感谢！

我们深信：智者广布于天下！本书的出版，必会将本书存在的诸多瑕疵和谬误暴露无遗，这正是提高和完善本教材的极好机会。为此，我们在后刊出了“征集善编公告”，恳请各方能人、贤士提出宝贵的完善教材的意见，让更多的人参与编写，为编出一本好的《地籍管理》教材而共同努力！

编 者

2009年1月

第一版前言

《地籍管理》教材是土地资源管理专业的骨干课程教材,编写好这本教材是编、学双方的共同愿望。我国的地籍管理工作正在经历着巨大的变革,新的土地分类、新的土地分等定级规程、新的土地统计报表制度已经形成,并开始执行;土地的统一登记、土地调查的一体化和深化等有待实现;地籍管理的信息化正在全面推进,这一切都是土地管理学科发展面临的新问题,也是本教材面临的新问题。

20年来我国地籍管理发展很快,为我们编写教材提供了丰厚的实践基础,行政主管部门公布的技术规程为本教材编写提供了依据,以前出版的诸多同名教材又为本教材的编写提供了撰写的思路。在汲取同行们优秀成果的基础上,本书编者也作了一些努力去反映地籍管理中的新问题,并为解决这些新问题而展开讨论。

本教材在撰写思路既努力使每一部分能帮助读者学会实施(开展工作)的基本技能,也尽力从原理上讲清每项管理工作的制度、体系及技术方案的设计原理。使学生不仅会操作,而且能成为一名优秀的组织者、新项目的设计师。

尽管主观上作了一些努力,但受知识、实践的局限,也受表达、撰述能力的限制,也许没有达到我们的初衷,也许只是起了一点点萌动的作用。相信后来者将比我们会做得更好,会在前人的成就基础上跨出更大的步伐。我们则甘心为此而添上小小的一块基石。

《地籍管理》的学习不应当仅局限于对本教材的阅读。需要以学好管理学原理、测量学、土壤学、统计学等有关知识为基础,或者在学习本教材的同时补充、温习上述学科的有关知识,以求对地籍管理的深刻理解。此外,必须掌握与本课程有关的法规、条例和规程,它们是本课程的必读参考文献。

参加本教材编写的有8位同志,他们都尽了自己的最大努力,积极投入了下列各章的编写工作:

叶公强(西南农业大学)	第一章、第二章、第三章、第六章;
李云霞(河南农业大学)	第一章、第八章、第九章;
孙泰森(山西农业大学)	第二章、第七章、第十章;
汪景宽(沈阳农业大学)	第三章、第四章、第五章;
雷国平(东北农业大学)	第四章、第五章、第七章;
杭艳红(东北农业大学)	第六章;
王 炯(西南农业大学)	第七章、第九章、第十章。
谭 峻(中国人民大学)	第一章、第十一章;

全书由叶公强统稿。

中国人民大学林增杰教授对本书进行了认真的审稿,提出了很好的修改意见,对他的悉心指

导表示感谢!

本教材编写中从业已出版的同名教材中得到了启迪,也运用了有关技术规程中的许多规定。在此对为这些教材和规程的形成付出了心血的同行致以谢意。由于编者水平有限,本教材中不妥和错误之处在所难免,恳请专家、同行和读者批评、斧正。

编 者

2002年5月

目 录

总序

第二版前言

第一版前言

第一章 地籍管理总论	1
第一节 地籍	1
一、地籍的概念	1
二、地籍的分类	3
三、地籍的主要作用	5
第二节 地籍管理	6
一、地籍管理的概念与任务	6
二、地籍管理的基本内容	9
三、地籍管理的基本原则	12
四、地籍管理的手段	13
第三节 我国地籍管理的沿革	15
一、早期的地籍管理	15
二、民国时期的地籍管理	17
三、社会主义地籍管理的产生和发展	18
第四节 我国港澳台地区及国外地籍管理制度的特点	20
一、我国港澳台地籍管理制度介绍	20
二、国外地籍管理制度的特点	24
复习思考题	31
第二章 土地分类	32
第一节 土地分类概述	32
一、土地分类	32
二、土地分类标志	32
三、土地分类体系及分类系统	33
第二节 地籍管理中的土地分类——土地利用分类	34
一、地籍管理对土地分类的要求	34
二、土地利用分类的方法和技术路线	35
三、土地利用分类的原则	36
第三节 我国土地利用分类系统	37

一、1984 年的《土地利用现状分类及含义》	37
二、1989 年的《城镇土地分类及含义》	40
三、2001 年的《全国土地分类（试行）》	42
四、2007 年的《土地利用现状分类》	46
五、我国土地利用分类系统评述	50
第四节 土地利用分类系统的应用	56
复习思考题	61
第三章 土地利用现状调查	63
第一节 土地调查总述	63
一、土地调查的概念	63
二、土地调查的目的和内容	64
三、我国土地调查的近况	65
第二节 土地利用现状调查概述	66
一、土地利用现状调查的目的	66
二、土地利用现状调查的意义	67
三、土地利用现状调查的基本任务	68
四、土地利用现状调查的主要内容	68
五、土地利用现状调查的原则	69
六、土地利用现状调查的基本技术方案	69
七、土地利用现状调查的基本程序	71
第三节 准备工作	71
一、方案准备	72
二、组织准备	72
三、仪器及用品准备	73
四、资料准备	73
第四节 外业调查	74
一、准备工作	75
二、室内判读（预判）	75
三、外业调绘	75
四、外业补测	80
第五节 内业成图与面积量算	80
一、以未纠正航片为基础的成图	81
二、利用正射影像材料调绘成图	82
三、分幅土地利用现状图和权属界线的绘制	82
四、图斑编号	83
五、土地面积量算	84
六、田坎系数计算	91
第六节 成果的形成	92
一、土地面积汇总统计	92

二、图件绘制	94
三、调查报告的编写	96
四、县级以上调查成果汇总的特点	97
复习思考题	98
第四章 地籍调查	99
第一节 地籍调查概述	99
一、地籍调查的概念、目的和意义	99
二、地籍调查的类型	100
三、地籍调查的内容	101
四、地籍调查的原则	101
第二节 初始地籍调查的基本程序	102
第三节 初始土地权属调查	104
一、宗地与界址	104
二、土地权属调查的任务和内容	107
三、权属调查的基本程序	108
四、地籍调查区和调查单元的划分	109
五、宗地和界址点编号	110
六、界址调查与设置界标	111
七、填写地籍调查表及绘制宗地草图	112
八、地上建筑物的调查	119
第四节 初始地籍测量	119
一、地籍测量的概念、任务和内容	119
二、地籍平面控制测量	120
三、地籍细部测量	123
四、地籍图及宗地图绘制	124
五、宗地面积量算	126
第五节 初始地籍调查成果的整理和验收	127
一、调查报告的编写	127
二、检查验收制度	129
三、地籍调查成果资料归档	130
第六节 数字技术在地籍调查中的应用	131
一、数字地籍测量	131
二、GPS 全球定位技术在地籍测量中的应用	133
复习思考题	134
第五章 地籍变更与土地利用动态监测	135
第一节 土地利用变更调查	135
一、任务与内容	135
二、变更调查的实施	138

三、变更调查的主要技术环节	142
四、3S技术支持的土地利用变更调查方法	144
第二节 变更地籍调查	146
一、变更地籍调查的种类和特点	146
二、地籍变更的种类	147
三、变更地籍调查	148
四、地籍资料的动态变更	150
第三节 遥感动态监测	152
一、遥感动态监测的目的和技术要求	152
二、遥感动态监测的方法与工作内容	154
三、多源数据预处理	157
四、变化信息发现及变化类型确定	160
五、外业核查及变化信息后处理	163
复习思考题	164
第六章 土地分等定级	165
第一节 土地分等定级的总述	165
一、土地分等定级的含义和对象	165
二、土地分等定级体系	166
三、土地分等定级的理论基础	167
四、土地分等定级的基本原则	171
第二节 城镇土地定级	171
一、城镇土地的特性	171
二、城镇土地定级的作用	172
三、城镇土地定级的方法与程序	173
四、城镇土地定级的步骤	174
第三节 农用地定级	190
一、农用地质量观	190
二、农用地定级作用	191
三、农用地定级方法与程序	191
四、农用地定级的步骤与内容	193
第四节 土地分等	202
一、城镇土地分等	202
二、农用地分等	205
复习思考题	209
第七章 土地登记	210
第一节 土地登记的概念和制度	210
一、土地登记的概念和任务	210
二、土地登记的法律依据	211