

土地资源管理 实务全书

LAND RESOURCE MANAGEMENT PRACTICE GUIDE BOOK

主编：雷原



中国大地出版社

土地资源管理实务全书

主 编 雷 原

(上 卷)

中国大地出版社
· 北京 ·

图书在版编目(CIP)数据

土地资源管理实务全书/雷原主编. —北京:中国大地出版社,2007.7

ISBN 978 -7 -80097 -964 -4

I. 土… II. 雷… III. 土地资源—资源管理—研究—中国 IV. F323.211

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 099534 号

责任编辑:张海风 赵 芳

出版发行:中国大地出版社

社址邮编:北京市海淀区学院路 31 号 100083

电 话:010—82329127(发行部) 010—82329120(编辑部)

传 真:010—82329024

网 址:www.chinalandpress.com 或 www.中国大地出版社.中国

印 刷:三河市文阁印刷厂

开 本:787mm × 1092mm 1/16

印 张:112

字 数:2600 千字

版 次:2007 年 7 月第 1 版

印 次:2007 年 7 月第 1 次印刷

印 数:1—1500 套

书 号:ISBN 978 -7 -80097 -964 -4/F · 222

定 价:580.00 元(全三卷)

前 言

土地利用无论从深度还是广度上讲,都莫不随着人类征服和改造自然能力的增强而快速发展,土地利用成为人类文明进步的强大支撑力量。然而,随着人口的增长,人类需求的增加,土地资源紧缺状况也日益加重,在世界范围内出现了人地关系紧张的局面。1999年10月,世界人口总数突破60亿大关,人口的快速增长给有限的土地资源带来越来越大的压力。同时,土地资源在世界范围内分布极不均匀,与土地相联系的自然条件差别甚大,这就使得区域性人地矛盾非常尖锐,不少国家和地区还经常面临着饥荒的威胁。此外,人们对土地资源的不合理利用也加剧了人地关系的紧张状态。由于工业化和城市化的发展,加之为了取得暂时的经济利益而对土地进行掠夺式利用所带来的土壤肥力下降、水土流失、土地污染和荒漠化等问题,严重地影响了土地质量和土地生产力的提高。

土地是人类赖以生存与发展无可替代、不可再生的自然资源和重要的物质基础,也是巨大的宝贵资产。它具有位置的固定性、面积的有限性和使用的不可代替性,与人类的关系比其他任何一种资源都更为密切。随着人口的增长,土地资源的稀缺性增强,随着我国国民经济的发展,人们对土地利用的深度和广度的增加,土地生态系统的脆弱性和土地退化的可能性表现得日益明显。为此,着眼我国社会可持续发展的战略高度,如何合理利用和评估土地资源,如何在国民经济各部门、各产业之间合理配置有限的土地资源,就成为土地利用的核心问题。同时,加强土地科学研究,提高土地利用的效率和效益,保护土地资源安全,促进社会可持续发展,具有十分重要的理论和现实意义。

在我国,经济方式的根本性转变,西部大开发和加入WTO后,国外先进的经营方式和技术与传统的精细密农业相结合,必将带动土地利用产生出一个全新的高潮,其发展创新机制对有限的土地资源合理分配和集约利用十分必要。因此,土地利用优化配置和资源科学评价是面向21世纪土地利用、规

划与管理在实践中迫切需要解决的重要课题。

在本书的编写过程中,参考和借鉴了国内外许多学者的著作,从中获益颇多,在此深表感谢。由于编者水平有限,本书难免存在不足之处,敬请专家和读者批评指正。

编者

2007年6月

编 委 会

主 编

雷 原 北京大学人才研究中心常务副主任

副主编 (以姓氏笔画为序)

李广成 黑龙江省统一征地工作站站长
李绍山 安徽省国土资源厅信息中心副主任
邹世夫 吉林省国土资源厅耕地保护处处长
陈兴海 陕西省国土资源厅土地利用处处长
郑 荣 四川省国土资源厅宣传中心副主任
官志强 山东省国土资源厅耕地保护处处长
薄云山 山西省国土资源厅宣传中心主任

特邀编委 (以姓氏笔画为序)

丁新务 河南省焦作市国土资源局局长
王卫平 山西省晋城市国土资源局土地利用科科长
朱化利 山东省临沂市国土资源局政策法规科科长
孙 杰 黑龙江省绥化市国土资源局耕地保护科科长
刘建中 山东省德州市国土资源局局长
刘建武 湖北省黄石市国土资源局地籍管理科科长
刘继平 陕西省榆林市土地复垦开发利用中心主任
庄露军 吉林省白山市国土资源局信息中心主任
李 广 河南省平顶山市国土资源局局长
张大安 黑龙江省统一征地工作站征地一科科长
余立新 江苏省常州市国土资源局地籍管理处处长
张仁勇 山东省烟台市土地资产经营中心副主任
邱民增 江苏省扬州市国土资源局地籍管理处处长
张国珍 江西省宜春市国土资源局耕地保护土地利用科科长

陈 畅 广东省佛山市国土资源局执法监察科科长
汪俊国 浙江省湖州市国土资源局副局长
何雪林 四川省攀枝花市国土资源局地籍管理处处长
张道令 黑龙江省大庆市国土资源局耕地保护科科长
张锁虎 山西省长治市国土资源局土地利用科科长
陈维斌 新疆阿勒泰地区国土资源局局长
张楸昇 河南省周口市国土资源局局长
张 鑫 陕西省宝鸡市国土资源局土地利用科科长
郑云山 吉林省四平市国土资源局土地学会秘书长
庞佑林 江苏省泰州市国土资源局地籍管理处处长
杨 忠 吉林省松原市国土资源局副局长
杨 军 山东省青岛市国土资源和房屋管理局国有土地处处长
俞正强 山东省聊城市国土资源局政策法规科科长
姚兆荣 河北省秦皇岛市国土资源局局长
赵亚春 黑龙江省伊春市国土资源局土地利用科科长
赵克大 吉林省四平市国土资源局党办副主任
南 松 山西省运城市国土资源局监察科科长
赵晋亮 新疆乌鲁木齐市国土资源局地籍管理处处长
高士义 河南省洛阳市国土资源局副局长
殷东火 江西省九江市国土资源局耕地保护科副科长
高建国 湖南省张家界市国土资源局局长
秦绍国 四川省内江市国土资源局耕地保护科科长
黄有贵 安徽省合肥市国土资源局地籍管理处处长
黄祖源 广西玉林市国土资源局局长
康维海 现任职于青海省西宁市国土资源局
萧毅敏 甘肃省陇南市国土资源局主任科员
曾令交 四川省宜宾市国土资源局土地利用科科长
韩 荃 甘肃省平凉市国土资源局办公室主任兼地籍管理科科长
冀文金 内蒙古巴彦淖尔市国土资源局耕地保护科科长

编委会成员 (以姓氏笔画为序)

万 力	于建庄	于洪社	于娅萍	马海忠	马智敢	扎西多杰
王卫民	王立生	王居良	王金纯	王青海	王海燕	王常双
王朝贵	尹德凤	石志刚	白志斌	包贺喜	田 颖	孙立波
纪华伟	刘金易	刘 洁	刘春生	孙 悦	刘桂言	陈允文
苏 平	何长虹	张 扬	李永进	吴伯明	何 桢	阿达来提
汤志浩	张 波	张 奕	张 俊	张 涛	张 辉	张 璐
张金国	张志毅	张雪峰	李 强	苏美霖	李 静	郑士杰
杨玉民	杨志春	禹志强	孟明意	杨奇儒	孟昭稳	禹海军
胡亚利	洪江波	洪宇飞	赵国君	姚清华	高万华	徐如涛
郭 剑	郭游泳	黄 平	随玉库	崔国良	盖秀利	韩丰光
韩世杰	董文杰	温开雄	程 建	焦建兴	韩洪涛	韩海潮
鲁 燕	雷伟周	曹吉强	蒋 林	翟纯珠	虞忠潮	雷德富
魏广昭	魏秀在	魏建强	魏保军			

总策划

吴国宝 张 军 苏红涛

目 录

第一篇 土地资源总论

第一章 土地资源	(3)
第一节 概述	(3)
第二节 土地的特性	(10)
第三节 土地的类型	(12)
第四节 土地与人类	(25)
第五节 我国土地资源概况	(29)
第二章 土地资源构成要素特征分析	(34)
第一节 土地资源的气候要素特征分析	(34)
第二节 土地资源的地学要素特征分析	(40)
第三节 土地资源的水文及地球化学要素特征分析	(48)
第四节 土地资源的土壤要素特征分析	(52)
第五节 土地资源的生物要素特征分析	(56)
第六节 土地资源的社会经济要素特征分析	(60)
第三章 土地类型和土地资源分类	(65)
第一节 土地类型和土地资源类型概述	(65)
第二节 土地类型的划分方法及分类系统	(67)
第三节 土地类型的分布规律	(76)
第四节 土地利用类型的分类方法与分类系统	(79)
第四章 土地资源调查	(86)
第一节 土地资源调查的基本内容	(86)
第二节 土地资源调查方法与现代技术应用	(90)
第三节 土地资源调查制图及成果报告	(102)
第五章 土地资源评价	(107)
第一节 土地资源评价概述	(107)
第二节 土地资源评价的基本程序与方法	(110)

第三节	土地自然适宜性评价	(116)
第四节	土地资源生产潜力评价	(124)
第五节	土地经济评价	(131)
第六节	土地资源核算	(138)
第六章	土地人口承载潜力	(141)
第一节	土地人口承载潜力研究概述	(141)
第二节	土地资源生产潜力的计算	(145)
第三节	土地资源人口承载力分析	(150)
第四节	粮食安全与耕地保护	(155)
第七章	可持续土地利用与管理	(163)
第一节	土地利用系统分析	(163)
第二节	可持续土地利用理论	(166)
第三节	土地利用规划与设计	(177)
第四节	土地利用动态监测与管理	(183)
第八章	土地资源保护	(189)
第一节	土地生态系统	(189)
第二节	土地退化防治	(196)
第三节	基本农田保护与耕地质量管理	(200)

第二篇 土地经济与土地利用

第一章	概论	(207)
第一节	土地的概念与特征	(207)
第二节	土地的功能与分类	(210)
第三节	土地经济学的研究对象和研究方法	(214)
第二章	土地的供给与需求	(217)
第一节	土地资源的价值与价格	(217)
第二节	土地的供给	(222)
第三节	土地的需求	(226)
第四节	土地的供需平衡	(232)
第三章	土地市场	(237)
第一节	土地市场的均衡	(237)
第二节	蛛网模式	(241)
第三节	闲置和过度需求模式	(242)
第四节	不完全竞争市场	(245)
第四章	土地利用	(248)
第一节	土地利用的涵义及目标	(248)

第二节 土地利用的基本经济原理	(251)
第三节 土地利用的基本经济原则	(255)
第四节 土地利用的效益评价	(258)
第五章 土地区位利用	(259)
第一节 土地区位利用原理	(259)
第二节 土地区位效益与区位配置	(263)
第三节 空间结构研究	(267)
第六章 土地集约利用	(270)
第一节 土地报酬递减规律的形成及其演变	(270)
第二节 土地报酬递减规律的变化阶段分析	(273)
第三节 土地的集约利用	(275)
附 实践·探索	
推进节约集约用地 保障经济社会发展	
——济南市节约集约用地纪实	申玉德 梁国庆(278)
节约集约利用土地 促进区域经济快速健康发展	高士义 于建庄(281)
新时期土地节约集约利用之探索	华丽萍(284)
建立地价动态监测体系 增强地价	
调控时效能力	崔永林 郑丽莹 张桂智(287)
贯彻国家宏观调控政策 加强土地调控	闫 成 刘金易(294)
推进土地节约集约利用的政策措施	曾令交(297)
大力推进节约集约用地 促进衡阳经济社会	
持续健康发展	吴建成 成旭东(299)
勇于实践 积极探索 不断推进工业用地	
市场化配置步伐	郑方巧 余永丽 钱贤丰(303)
浅谈土地市场价格	赵克大 郑云山(306)
计划控制市场配置 推进节约集约用地	张仁勇(309)
焦作市大力推行节约集约用地 实现	
保护保障“双赢”	张 涛 王卫民(311)
规划调控 政策引导 全面提高节约集约用地水平	王卫平(314)
浅论土地隐形市场	魏秀在 焦健兴(319)
浅谈新时期密山市土地可持续利用的模式和思路	曹吉强 谢晓光(326)
发挥“六个作用” 坚持“三个重视”	
——推进土地节约集约利用	耿怀成 张 皓(331)
对小城镇建设中土地市场的思考	洪云龙(336)
建立完善的土地市场体系 规范土地出让招拍挂程序	齐绪方(339)
辽宁省凌海市节约集约用地的典范	
——双羊镇:盘活闲置土地劈山造地整理土地轶事	崔国良 田 颖(343)

第三篇 土地综合管理

第一章 土地管理	(347)
第一节 土地管理概述	(347)
第二节 土地管理的内容	(352)
第三节 我国土地管理体制	(355)
第四节 我国土地管理的历史沿革	(366)
第二章 土地调查与统计	(373)
第一节 土地调查	(373)
第二节 土地统计	(379)
第三章 土地评价	(388)
第一节 土地分等定级	(388)
第二节 土地资源评价	(402)
第三节 土地价格评估	(409)
第四节 土地利用年度计划	(422)
第四章 土地利用规划	(427)
第一节 土地利用总体规划	(427)
第二节 土地利用专项规划与详细规划	(435)
第五章 区域土地资源开发	(439)
第一节 区域开发的基本原理	(439)
第二节 区域土地资源开发的内容、形式和原则	(442)
第三节 区域土地资源开发的可行性研究	(446)
第四节 区域土地资源开发规划	(453)
第六章 土地信息管理	(459)
第一节 土地信息化管理现状	(459)
第二节 土地资源信息化建设规划	(461)
第三节 土地资源信息标准化建设	(464)
附 实践·探索	
创造条件 抓住机遇 统征统购 一包到底	李广成(468)
太原市国土资源局土地利用工作的现状与思考	赵富生(470)
立足内涵挖潜盘活存量土地 促进城市建设快速健康发展	姚兆荣(472)
浅析城市地价动态监测体系的建立	陈 畅(477)
“3S”技术在白山市八道江区土地利用数据库变更 工作中的应用	庄露军 许绍刚(480)
浅议土地利用总体规划修编的几个问题	郑世杰 杨奇儒 雷伟周(486)

在改革中奋进 在创新中发展

- 临江市国土资源局“十五”工作纪实 何 桢 姚元宝 唐相启(490)
- 加强土地资源集约利用保障社会经济健康发展 李 锋 朱凤军(496)
- 推进国土资源管理信息系统建设的几点思考 杨 坤(498)
- 灌南县土地利用现状补充调查及其数据库建设工作总结报告 张金国(501)
- 浅谈塔城市土地市场存在的问题和对策 董文杰(508)
- 如何运用科技手段加强土地利用与管理 汤志浩(512)
- 完善三级执法监察网络建设 确保国土资源
工作稳步发展 乔鲁岱 阿达来提 曹利霞(514)

第四篇 城市土地管理

- 第一章 城市土地及其利用 (521)
- 第一节 城市土地概述 (521)
- 第二节 城市土地利用 (523)
- 第二章 城市用地条件分析与评定 (526)
- 第一节 城市用地自然条件的分析 (526)
- 第二节 城市用地的自然条件评定 (528)
- 第三节 城市用地的建设条件分析 (530)
- 第四节 城市用地条件的综合评价与用地选择 (531)
- 第三章 城市用地规划管理 (534)
- 第四章 城市土地开发 (540)
- 第五章 城市土地储备 (546)
- 附 实践·探索
- 改出一片新天地
- 西宁市改造旧城盘活土地纪略 康维海(554)
- 巩固治理整顿成果 严把土地供应闸门 汪俊国(558)
- 土地收购储备和国有土地使用权招标投标有关问题浅见 杨 忠(563)
- 关于城市房地产抵押登记的思考 刘建武(565)
- 城市土地储备绩效、问题与对策 张国珍(568)
- 城市土地可持续利用中如何发挥市场经济
 机制的基础作用 何雪林(572)
- 究竟谁该为房价上涨埋单
- 兼谈“地荒论”的荒谬 张 扬 翁岚文(575)
- 浅谈做好城市土地资源管理 盖秀利(578)
- 浅议山西县级土地储备机制中存在的问题及对策 李永进(584)
- 博山区在工业企业改制中成功优化配置土地资源

的几点做法	翟纯珠 路维钊(591)
响水县土地开发整理实践与思考	张志毅 陈迅汶(594)

第五篇 农村土地管理

第一章 概论	(603)
第二章 稳定和完善的农村土地家庭承包经营制度	(606)
第一节 土地制度的特点与构成	(606)
第二节 我国农村土地制度的变迁	(608)
第三节 农村土地家庭承包经营制度要在稳定的基础上创新	(611)
第三章 农村土地利用规划的必要性和紧迫性	(616)
第一节 农村土地利用规划的含义和特点	(616)
第二节 农村土地利用规划的必要性和紧迫性	(618)
第三节 农村土地利用规划的原则和目标	(621)
第四章 农业结构调整与土地规划管理	(627)
第一节 农业结构调整的必要性、目标和原则	(627)
第二节 农业结构调整要在土地规划和管理中实现	(632)
第五章 农村基础设施建设与土地规划	(639)
第一节 改善农业灌溉基础设施 节约用地用水	(639)
第二节 科学规划乡村道路 减少占用农地	(642)
第三节 科学规划乡村居民点 提高土地利用效率	(646)
第六章 可持续发展与土地利用规划	(652)
第一节 持续土地利用与土地利用规划	(652)
第二节 农业发展与土地承载力	(657)
第三节 建设生态农业 实现可持续发展	(661)
第七章 构建农村土地管理体制	(666)
第一节 明晰产权归属	(666)
第二节 乡(镇)对集体土地的管理	(671)
附 实践·探索	
农业规模经营道路的艰难探索	雷 原(678)
节约集约利用土地 建设社会主义新农村	
——对山西晋城市新农村建设的调查	张怀文(691)
新疆乌鲁木齐县小城镇发展的对策建议	赵晋亮 王 旭(694)
规划先行 试点示范 稳步推进新农村建设的探索	
——商南县在社会主义新农村建设的探索	
示范村的调查与思考	张永平 彭灵华 王仲武(698)

对征收土地后确保农民利益的几点探讨	殷东火(702)
通化市社会主义新农村建设成效显著	孙明琴 王小明(705)
提高农村建房用地管理水平的对策	曾玉仿(710)
对新形势下农村居民点用地整理的思考	蒋 林 王 勤 毛志根(713)
土地整理工作与社会主义新农村建设	
有机结合的对策与建议	禹海军(718)
迎泽区规范土地管理的实践	高增民 杨志春(722)
农村依法行政工作存在的主要问题	
——浅谈农村宅基地审批过程中存在	
的问题及对策措施	张雪峰 毛岳良(726)
浅谈以土地资源服务新农村建设	张思文(733)
新形势下对农村宅基地管理与利用的思考	王居良 韩文涛(735)
小城镇基准地价评估实践	孟昭稳(738)
东陵区土地利用总体规划实施情况浅析	韩玉林 钟亚新(741)
搞好新一轮土地利用总体规划修编 服务	
社会主义新农村建设	巴占清 常召斌(746)
完善农村土地产权之浅见	冯向东(749)
实施农村居民点用地整理 推进“三大合作”	
促进新农村建设	王 勤 徐文斌 毛志根(753)
加强农民建房管理 促进节约集约用地	骆云光(758)
霍林郭勒市土地整理项目后期管护情况的调查	包贺喜(761)
以人为本 规范运作 扎实推进社会主义新农村建设	祖道林(764)
乡(镇)土地利用规划完善与实施探讨	林素容(768)
文登市开展城镇建设用地增加与农村建设用地	
减少相挂钩试点工作的几点做法	邱洪殿 杨军明(772)
加强村镇土地利用和管理的六个抓手	汪青顺 周 莹(777)

第六篇 耕地保护与农地转用及征收管理

第一章 我国耕地资源现状与发展趋势	(783)
第二章 耕地保护目标	(791)
第三章 耕地保护内涵	(796)
第四章 耕地保护措施	(799)
第五章 农用地转用	(808)
第六章 集体土地征收	(813)
第七章 土地开发整理与复垦	(820)

附 实践·探索

- 开展耕层表土剥离 提高补充耕地质量 邹世夫(838)
- 江苏省国土资源厅电子政务业务流程
- 模式研究与实践 陈惠明 龚敏霞 陈慧玲(843)
- 严格落实目标责任制 推进耕地保护工作发展 许鲁平 许黎明(851)
- 民生大计 惜“土”如金
- 被占用耕地耕作层土壤的保护与利用探究 张大安(854)
- 安徽省一些地方用足用活政策解决土地
- 供需矛盾的主要做法 李绍山(859)
- 切实把耕地保护落到实处 殷东火(861)
- 新形势下耕地保护工作思路 冀文金(863)
- 叶城县基本农田保护工作典型做法 禹志强(867)
- 肩负起耕地保护工作的历史责任 王青海(872)
- 以科学发展观统领山区耕地保护工作 高建国 姚清华(874)
- 增强保护意识 加大开发力度 促进全县经济
- 社会协调全面可可持续发展 纪华伟 万力(877)
- 坚持创新力求实效是全面提升基本农田保护工作水平的最佳选择
- 绥化市基本农田保护工作的启示 孙杰 胡太祥(881)
- 立足现实 展望未来
- 从成功经验和基本做法上看贾汪区
- 土地复垦存在问题及相应的对策和建议 程建 王晓侠(887)
- 土地整理与耕地开垦问题的探讨 魏建强(895)
- 坚持五项基本原则 切实做好征地统一年产值标准制订工作 赵国君(898)
- 浅谈新农村建设与保护耕地 李华弦(901)
- 湖口县征地中失地农民安置方案 崔明(905)
- 耕地保护 势在必行
- 浅析师宗县耕地利用现状及保护措施 陈居勤(907)
- 抓好6项工作 服务新农村建设 修华 陈允文(912)
- 浅议建设社会主义新农村与保护耕地 宿春田 金京哲(916)
- 耕地保护与宏观调控 杨耀建 王晓波(919)
- 宜春市耕地保护工作常抓不懈 张国珍 邹耀东(924)
- 大庆市耕地保护工作的几点做法 张道令 丁德新(927)
- 立足存量做文章 王金纯(930)
- 滨州市是怎样进行土地开发整理的 巩晓丽 魏绪淮 李洪军(932)
- 加强土地资源管理 有效保护有限耕地 郝博(936)
- 保护我们的“生命线”
- 淮滨县“三项整治”纪实 姚志坚 吕帆(940)
- 大力开展基本农田整理 促进社会主义新农村建设 刘继平(943)

- 浅析土地征收补偿中反映的突出问题及对策 潘雨田(948)
 协调保护开发和利用的关系 推进科学用地
 ——台儿庄区节约集约用地的做法 蔡 华(951)

第七篇 土地产权产籍管理

- 第一章 土地制度与土地产权 (955)
 第二章 土地权属管理内涵 (960)
 第三章 土地所有权与使用权的确认 (962)
 第四章 城镇国有土地使用权流转管理 (965)
 第五章 农村集体土地使用权流转管理 (979)
 第六章 土地征收制度 (983)
 第七章 土地权属纠纷调处 (991)
 第八章 农村土地地籍管理 (994)
 第一节 地籍管理概述 (994)
 第二节 农村土地地籍调查 (996)
 第三节 建立农村土地分等定级体系 (998)
 第四节 完善农村土地登记 (1001)
 第五节 建立农村土地地籍档案 (1005)
 第六节 建立农村土地整理体系 (1007)
- 附 实践·探索
- 社会发展急需改革土地所有权制度
 ——对湖南省土地双轨制的调查与建议 杨利民 何安国 周树林(1010)
- 城镇化与土地产权变换 崔爱玲(1016)
- 地籍管理如何适应土地宏观调控 王世平 周荣根(1024)
- 浅谈农村土地使用权的流转成因及对策 赵克大 郑云山(1028)
- 充分利用地籍调查成果 加快城乡一体化
 地籍管理体系建设 王孝强 龙效京(1033)
- 谈协助执行国有土地使用权查封变现 张 鑫 方泽平(1037)
- 常州市土地权属纠纷调处实践 余立新(1040)
- 土地确权的法律依据及证据的认定 陆佩云 曹 锋 赵 涛(1045)
- 完善土地调查制度的思考 鹿佑林(1051)
- 规范管理 服务社会 全面提升地籍管理工作水平
 ——浙江省慈溪市地籍工作纪实 虞忠潮 袁尚德 宓碧辉(1056)
- 农村土地纠纷的成因及对策 白英杰(1059)
- 浅谈遂昌县土地登记和确权工作的实践与思考 雷德富(1062)