

QUANGUO

TUDI GUJIASHI ZIGE
KAOSHI FUDAO

全国土地估价师 资格考试辅导

河北省土地估价师协会 编著



中国大地出版社

全国土地估价师资格考试 辅 导

主 编 余宝林
副主编 安石鑫

中国大地出版社
· 北 京 ·

图书在版编目(CIP)数据

全国土地估价师资格考试辅导/河北省土地估价师协会编著. - 北京:中国大地出版社,2007.7

ISBN 978-7-80097-966-8

I. 全… II. 河… III. 地价—评估—经济师—资格考核—自学参考资料 IV. F301.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 103362 号

责任编辑:李颖

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) 010-82329008(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:北京市地矿印刷厂

开本:889mm×1194mm 1/16

印张:23.75

字数:700千字

版次:2007年7月第1版

印次:2007年7月第1次印刷

印数:1—3000册

书号:ISBN 978-7-80097-966-8/F·224

定价:75.00元

版权所有·侵权必究

《全国土地估价师资格考试辅导》

编辑委员会

主 任：商立荣

副主任：蔡博广 余宝林

编 委：张春明 徐 力 刘学工 赵金涛 安石鑫

主 编：余宝林

副主编：安石鑫

编 者：（按姓氏笔画为序）

马仁会	王 盟	付 媛	许月明	安石鑫
刘云亮	刘育明	刘秀娟	余宝林	李 利
陈 英	尚国珩	杨金元	郑艳东	张 召
张长春	张林楠	张春利	张蓬涛	范玉忠
苗启香	徐灵平	赵金龙	黄志英	葛京凤
梁文涛	梁彦庆			

前 言

国家新发布的《全国土地估价师资格考试大纲》与以往相比有较大的修订改动。为使广大考生能在较短的时间内全面了解考试大纲的内容和要求,基本掌握各考试科目的基本理论知识、方法和技能,河北省土地估价师协会组织省内土地估价领域具有较高理论水平和丰富实践经验的专家和资深土地估价师,编写了这本《全国土地估价师资格考试辅导》,在2006年度考前辅导班应用的基础上,于2007年又进行了修改完善,正式出版发行,期望能对考生复习备考有所帮助。

本书以《全国土地估价师资格考试大纲》为主线,以介绍各科考试内容的理论知识、基本原则、基本方法、程序和要求为重点,经过总结归纳,力求全面、系统,突出重点,简明扼要,尽量减少文字量,便于考生学习掌握。全书共13章,包括土地基础知识、土地管理、地价理论、土地估价方法、土地估价实务、土地及相关税收、金融、会计与统计、土地与房屋测量、城市经济与城市规划、地产开发与工程造价、地上附着物及其他财产评估、土地估价行业管理等内容。基本囊括了土地估价师资格考试土地管理基础知识、土地估价理论与方法、土地估价相关经济理论与方法、土地估价实务各科的基本内容。本书以基本知识、基本方法介绍为主,突出知识性,供考生复习参考。

全国土地估价师资格考试涉及学科多、专业知识面广,受编写人员水平所限,不妥之处在所难免,敬请批评指正。

编 者

2007年5月

目 录

第一章 土地基础知识	(1)
第一节 土地的概念	(1)
第二节 土地的分类	(4)
第三节 土地权利制度	(12)
第二章 土地管理	(19)
第一节 土地管理的概念	(19)
第二节 地籍管理	(26)
第三节 土地规划管理	(34)
第四节 耕地保护与土地整理管理	(45)
第五节 农用地转用与征地管理	(50)
第六节 建设用地供应管理	(54)
第七节 土地市场交易与监督	(59)
第八节 地价管理	(64)
第九节 土地执法监察	(70)
第三章 地价理论	(73)
第一节 土地价格概念	(73)
第二节 地租理论	(78)
第三节 区位理论	(81)
第四节 土地报酬递减规律	(84)
第五节 土地市场理论	(85)
第四章 土地估价方法	(89)
第一节 土地估价的概念	(89)
第二节 土地估价的原则	(94)
第三节 土地估价的基本步骤	(97)
第四节 收益还原法	(106)
第五节 市场比较法	(112)
第六节 成本逼近法	(119)
第七节 剩余法	(123)
第八节 路线价法	(125)
第九节 基准地价系数修正法	(135)
第十节 确定土地价格的方法	(137)
第五章 土地估价实务	(139)
第一节 土地估价业务受理	(139)
第二节 确定土地估价事项	(140)
第三节 土地估价资料收集	(143)

第四节 土地估价现场调查	(144)
第五节 土地估价分析和估价方法选择	(145)
第六节 土地估价报告的撰写	(149)
第七节 土地估价报告审核	(164)
第八节 常见目的的土地估价	(167)
第九节 常见用途的土地估价	(170)
第十节 土地分等	(176)
第十一节 土地定级	(183)
第十二节 基准地价评估	(188)
第十三节 路线价评估	(207)
第十四节 征地区片综合地价评估	(209)
第六章 土地及相关税收	(215)
第一节 税收基本理论	(215)
第二节 土地税收	(218)
第三节 房产税	(220)
第四节 相关税收	(222)
第七章 金 融	(226)
第一节 金融基础	(226)
第二节 保险基础	(230)
第三节 证券基础	(233)
第八章 会计与统计	(241)
第一节 会计知识	(241)
第二节 统计知识	(245)
第九章 土地与房屋测量	(256)
第一节 测量误差与精度	(256)
第二节 房地产测绘的技术规范	(257)
第三节 房地产测绘的精度要求	(257)
第四节 土地与房屋测绘中的相关图纸	(258)
第五节 土地面积测算方法	(259)
第六节 房屋面积的种类	(259)
第七节 房屋面积测算	(260)
第八节 公用建筑面积分摊系数计算方法	(260)
第十章 城市经济与城市规划	(261)
第一节 经济学基础	(261)
第二节 城市经济学	(271)
第三节 城市规划	(273)
第十一章 地产开发与工程造价	(283)
第一节 土地开发	(283)
第二节 房地产开发	(285)
第三节 工程造价	(294)
第十二章 地上附着物及其他财产评估	(306)
第一节 房屋建筑工程基础	(306)

第二节 建筑物估价	(325)
第三节 其他附着物评估	(340)
第四节 机器设备评估	(342)
第五节 无形资产评估	(350)
第十三章 土地估价行业管理	(359)
第一节 土地估价师	(359)
第二节 土地评估机构	(365)
第三节 土地估价行业协会	(366)
第四节 土地估价行业自律的基本内容	(367)
参考文献	(369)

第一章 土地基础知识

第一节 土地的概念

一、土地的定义

(一) 土地的基本定义

土地是地球陆地表面由地貌、土壤、岩石、水文、气候和植被等要素组成的自然历史综合体，它包括人类过去和现在种种活动的结果。这一定义包括以下几层含义：

(1) 土地是综合体。土地的性质和用途取决于全部构成要素的综合作用，而不取决于任何一个单独的要素。

(2) 土地是自然的产物。人类活动可以引起土地有关组成要素的性质变化，从而影响土地的性质和用途的变化。

(3) 土地是地球陆地表面具有固定位置的空间客体。具有立体的垂直剖面，是向地上、地下现今人们利用技术所能达到的范围。

(4) 土地是地球表面的陆地部分。陆地是突出于海洋面上的部分，包括内陆水域、海洋滩涂。

(5) 土地包括人类过去和现在的活动结果。人类活动可以影响土地的质量和用途，这些人类活动结果也是土地的重要组成部分。

(二) 其他学科对土地的定义

1. 从经济学角度

从经济学角度看，土地是指大自然无偿地资助人类的地上、水中、空中、光热等物质和能力。

2. 从地理学角度

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。土地与土壤的本质是不同的。土壤是土地的一个组成要素，对于农业用地，土壤的肥力是形成土地生产力的基础。

二、土地的特性

土地的特性，包括土地的自然特性和经济特性。土地的自然特性是指不以人的意志为转移的自然属性；土地的经济特性则是指人们在利用土地的过程中，出现的一些生产力和生产关系方面的特性。

(一) 土地的自然特性

1. 土地位置的固定性

土地的空间位置是固定的，不能移动。土地位置的固定性，要求人们就地利用各种土地。

2. 土地面积的有限性

地球是自然历史形成的,其面积具有不可再生性。人类可以改良土地,提高土地质量,改变土地形态,但一般不能扩大土地面积。土地面积有限,迫使人们必须节约、集约利用土地资源。

3. 土地质量的多样性

由于土地自身的条件(地质、地貌、土壤、植被、水分等)以及相应的气候条件(光照、温度、雨量等)的差异,因而造成土地的巨大自然差异性。这种差异性不仅存在于一个国家或一个地区的范围内,即使在一个基层生产单位内也同样存在。随着生产力水平的提高和人类对土地利用范围的扩大,这种差异性会逐步扩大,而不是趋于缩小。土地的自然差异性土地级差生产力的基础。土地的自然差异性,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方式,以取得土地利用的最佳综合效益。

4. 土地功能的永久性

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。土地的这一自然特性,为人类合理利用和保护土地提出了客观的要求与可能。

(二) 土地的经济特征

1. 土地供给的稀缺性

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(如农业用地)土地供给的特别稀缺上。一般来讲土地的自然供给量是指除了现有技术条件下没法利用的永久冰盖、戈壁、沙漠等土地外的陆地面积。

由于土地稀缺性日益增强,土地供求矛盾日益尖锐化,导致一系列土地经济问题的产生。土地供给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,在土地私有,自由买卖、出租的条件下,出现地租、地价猛涨,土地投机泛滥等现象。

2. 土地用途的多样性

土地既可作为农用地,又可用作建设用地,在一些无法生产利用的特殊区域或障碍性设施又具有军事利用价值。土地用途的多样性,可以满足工业、居住用地、商业用地等人们的多种需求。

3. 土地利用方式的相对分散性

由于土地位置的固定性,对土地只能就地分别加以利用,因而土地利用方式是相对分散的。这一特点在农用土地上表现得更为明显。农业(种植业)利用绿色植物从土地中吸取营养物质,将太阳的光、热能转化为生物能,生产农产品。没有一定面积的土地就不能转化一定量的光、热能,也就不能生产足够人们需要的农产品。因此,农业生产必须分散在广大面积的土地上进行。即使在非农产业中,土地利用方式可以相对集中,但出于土地的固定性,不能将其重叠起来利用,也只能分别加以利用,因而相对来说也是分散的。

土地利用方式相对分散这一特性,要求人们在利用土地时要进行区位选择,并注意搞好地区间的交通运输联系,以提高土地利用的综合区位效益。

4. 土地利用方向变更的困难性

土地有多种用途,当土地一经投入某项用途之后,欲改变其利用方向,一般说是比较困难的。这首先受土地的自然条件所制约。其次,还由于在工农业生产上变更土地利用方向往往会造成巨大经济损失,因而不合理的。土地利用方向变更困难这一特征,要求人们在确

定土地利用方向时,一定要进行详细勘察,作出长期周密的规划,决不能朝令夕改,任意改变土地用途。

5. 土地报酬递减的可能性

由于“土地报酬递减规律”的存在,在技术不变的条件下对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,确定适当的投资结构,并不断改进技术,以便提高土地利用的经济效果,寻找土地利用的“集约边际”,防止出现土地报酬递减的现象。

6. 土地利用后果的社会性

土地是自然生态系统的基础因子,土地互相联结在一起,不能移动和分割。因此,每块土地利用的后果,不仅影响本区域内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和社会的生态环境和经济效益,产生巨大的社会后果。土地利用后果的巨大社会性,要求任何国家都要以社会代表的身份,对全部土地进行宏观的管理、监督和调控。

三、土地的功能

(一) 人类生存的物质基础

只有土地才能作为为人们提供食物的最基础保障,土地是农业生产中最基本的生产资料,也是一切生产资料中最重要的生产资料,是人类社会最难得、最宝贵的物质财富。人们所从事的经济活动,或在经济建设中,国民经济各行业的存在与发展,都是通过对土地的利用才得以实现的,没有土地就不可能有经济的发展。

(二) 人类生产生活的场所

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,成为人类进行种植、房屋和道路等建设的地基。

四、我国土地资源的特点

(1) 土地绝对数量较大,人均占有量小。我国土地总面积 960 万平方公里,排世界第 3 位,但由于人口多,人均土地面积占有量小。我国土地资源人均占有量 0.79 公顷,仅为世界平均人均占有量的 33%,人均耕地面积 0.09 公顷,仅为世界平均水平的 37%,人地矛盾十分突出。

(2) 山地多,平地少。全国山地、高原、丘陵面积占全国土地总面积的比例为 69.27%,平原和盆地仅占 30.73%。山地、高原自然条件和土地质量较差,特别是西部大面积的沙漠、戈壁、冰川等几乎无法利用。

(3) 各类土地资源分布不平衡,土地生产力水平低。我国已利用的耕地、林地、水域 90% 以上分布在东南部的湿润、半湿润地区;草地则集中分布在西北部干旱、半干旱地区;建设用地主要分布在东南部地区。土地生产力和人口密度东南部地区远比西北部地区高,西北部地区土地生产力水平较低。

(4) 宜开发为耕地的后备土地资源潜力不大。据中国统计年鉴(2006)统计资料显示,全国宜农荒地为 3535 万公顷。据国土资源部全国耕地后备资源调查与评价结果,全国集中连片的耕地后备资源面积为 739.39 万公顷。这些耕地后备资源大部分分布在西北、东北等自然条件较差的地区,土地质量差,水资源缺乏,开发利用难度较大,生产力水平较低。

第二节 土地的分类

一、土地的基本类别

根据我国 2002 年 1 月 1 日实施的《全国土地分类（过渡期间适用）》，土地分类系统采用三级分类体系，一级地类设 3 个，二级地类设 15 个，三级地类设 71 个。其中，一级地类即基本类别包括农用地、建设用地和未利用地三类。

（一）农用地

指直接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。

（二）建设用地

指建造建筑物、构筑物的土地，包括商业、工矿、仓储、公共设施用地、公共建筑、住宅、交通、水利设施、特殊用地等。

（三）未利用地

指农用地和建设用地以外的土地，包括未利用土地和其他土地两类。其中，未利用土地指目前还未利用的土地，包括难利用的土地。未利用土地包括荒草地、盐碱地、沼泽地、沙地、裸土地、裸岩石砾地和其他未利用土地等类。其他土地指未列入农用地、建设用地的其他水域地，如河流水面、湖泊水面、苇地、滩涂、冰川及永久积雪等地类，见表 1-1。

表 1-1 《全国土地分类》（过渡期间适用）

一级类		二级类		三级类		含 义
编号	三大类名称	编号	名称	编号	名称	
1	农用地	11	耕地			指直接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。
						指种植农作物的土地，包括熟地、新开发复垦整理地、休闲地、轮歇地、草田轮作地；以种植农作物为主，间有零星果树、桑树或其他树木的土地；平均每年能保证收获一季的已垦滩地和海涂。耕地中还包南方宽 <1.0 米，北方宽 <2.0 米的沟、渠、路和田埂。
				111	灌溉水田	指有水源保证和灌溉设施，在一般年景能正常灌溉，用于种植水生作物的耕地，包括灌溉的水旱轮作地。
				12	望天田	指无灌溉设施，主要依靠天然降雨，用于种植水生作物的耕地，包括无灌溉设施的水旱轮作地。
				113	水浇地	指水田、菜地以外，有水源保证和灌溉设施，在一般年景能正常灌溉的耕地。
				114	旱地	指无灌溉设施，靠天然降水种植旱作物的耕地，包括没有灌溉设施，仅靠引洪淤灌的耕地。
				115	菜地	指常年种植蔬菜为主的耕地，包括大棚用地。

续表

一级类		二级类		三级类		含 义	
编号	三大类名称	编号	名 称	编号	名 称		
1	农 用 地	12	园 地			指种植以采集果、叶、根茎等为主的集约经营的多年生木本和草本作物（含其苗圃），覆盖度大于 50% 或每亩有收益的株数达到合理株数 70% 的土地。	
				121	果 园	指种植果树的园地。	
						121K	可调整果园 指由耕地改为果园，但耕作层未被破坏的土地。*
				122	桑 园	指种植桑树的园地。	
						122K	可调整桑园 指由耕地改为桑园，但耕作层未被破坏的土地。*
				123	茶 园	指种植茶树的园地。	
						123K	可调整茶园 指由耕地改为茶园，但耕作层未被破坏的土地。*
				124	橡胶园	指种植橡胶树的园地。	
						124K	可调整橡胶园 指由耕地改为橡胶园，但耕作层未被破坏的土地。*
				125	其他园地	指种植可可、咖啡、油棕、胡椒、花卉、药材等其他多年生作物的园地。	
						125K	可调整其他园地 指由耕地改为其他园地，但耕作层未被破坏的土地。*
		13	林 地			指生长乔木、竹类、灌木、沿海红树林的土地。不包括居民点绿地，以及铁路、公路、河流、沟渠的护路、护岸林。	
				131	有林地	指树木郁闭度 $\geq 20\%$ 的天然、人工林地。	
						131K	可调整有林地 指由耕地改为有林地，但耕作层未被破坏的土地。*
				132	灌木林地	指覆盖度 $\geq 40\%$ 的灌木林地。	
				133	疏林地	指树木郁闭度 $\geq 10\%$ 但 $< 20\%$ 的疏林地。	
				134	未成林造林地	指造林成活率大于或等于合理造林数的 41%，尚未郁闭但有成林希望的新造林地（一般指造林后不满 3~5 年或飞机播种后不满 5~7 年的造林地）。	
						134K	可调整未成林造林地 指由耕地改为未成林造林地，但耕作层未被破坏的土地。*
				135	迹 地	指森林采伐、火烧后，五年内未更新的土地。	
				136	苗 圃	指固定的林木育苗地。	
						136K	可调整苗圃 指由耕地改为苗圃，但耕作层未被破坏的土地。*

续表

一级类		二级类		三级类		含 义
编号	三大类名称	编号	名称	编号	名称	
1	农用地	14	牧草地			指生长草本植物为主,用于畜牧业的土地。
				141	天然草地	指以天然草本植物为主,未经改良,用于放牧或割草的草地,包括以牧为主的疏林、灌木草地。
				142	改良草地	指采用灌溉、排水、施肥、松耙、补植等措施进行改良的草地。
				143	人工草地	指人工种植牧草的草地,包括人工培植用于牧业的灌木地。
						143K 可调整人工草地 指由耕地改为人工草地,但耕作层未被破坏的土地。*
		15	其他农用地			指上述耕地、园地、林地、牧草地以外的农用地。
				151	畜禽饲养地	指以经营性养殖为目的的畜禽舍及其相应附属设施用地。
				152	设施农业用地	指进行工厂化作物栽培或水产养殖的生产设施用地。
				153	农村道路	指农村南方宽 ≥ 1.0 米,北方宽 ≥ 2.0 米的村间、田间道路(含机耕道)。
				154	坑塘水面	指人工开挖或天然形成的蓄水量 < 10 万立方米(不含养殖水面)的坑塘常水位以下的面积。
				155	养殖水面	指人工开挖或天然形成的专门用于水产养殖的坑塘水面及相应附属设施用地。
						155K 可调整养殖水面 指由耕地改为养殖水面,但可复耕的土地。*
				156	农田水利用地	指农民、农民集体或其他农业企业等自建或联建的农田排灌沟渠及其相应附属设施用地。
				157	田 坎	主要指耕地中南方宽 ≥ 1.0 米,北方宽 ≥ 2.0 米的梯田田坎。
				158	晒谷场等用地	指晒谷场及上述用地中未包含的其他农用地。
2	建设用地					指建造建筑物、构筑物的土地,包括商业、工矿、仓储、公用设施、公共建筑、住宅、交通、水利设施、特殊用地等。其中,21~25及28等6个二级类(含所属三级类)及“交通过地”中的266一个三级类暂不启用,仍使用原土地利用现状分类中的“居民点及工矿用地”地类进行,“居民点及独立工矿用地”中包含的农用地、水域、其他建设用,过渡期暂不变动。

续表

一级类		二级类		三级类		含 义
编号	三大类名称	编号	名称	编号	名称	
2	建设用地	20	居民点及独立工矿用地	201	城 市	指城市居民点。
				202	建制镇	指设建制镇的居民点。
				203	农村居民点	指镇以下的居民点。
				204	独立工矿用地	指居民点以外的各种工矿企业、采石场、砖瓦窑、仓库及其他企事业单位的建设用地，不包括附属于工矿、企事业单位的农副业生产基地。
				205	盐 田	指以经营盐业为目的，包括盐场及附属设施用地。
				206	特殊用地	指居民点以外的国防、名胜古迹、风景旅游、墓地、陵园等用地。
		26	交通运输用地			指用于运输通行的地面线路、场站等用地，包括民用机场、港口、码头、地面运输管道和居民点道路及其相应附属设施用地。
				261	铁路用地	指铁道线路及场站用地，包括路堤、路堑、道沟及护路林；地铁地上部分及出入口等用地。
				262	公路用地	指国家和地方公路（含乡镇公路），包括路堤、路堑、道沟、护路林及其他附属设施用地。
				263	民用机场	指民用机场及其相应附属设施用地。
				264	港口码头用地	指人工修建的客、货运、捕捞船舶停靠的场所及其相应附属建筑物，不包括常水位以下部分。
				265	管道运输用地	指运输煤炭、石油和天然气等管道及其相应附属设施地面用地。
		27	水利设施用地			指用于水库、水工建筑的土地区。
				271	水库水面	指人工修建总库容 ≥ 10 万立方米，正常蓄水位以下的面积。
				272	水工建筑用地	指除农田水利用地以外的人工修建的沟渠（包括渠槽、渠堤、护堤林）、闸、坝、堤路林、水电站、扬水站等常水位岸线以上的水工建筑用地。

续表

一级类		二级类		三级类		含 义
编号	三大类名称	编号	名 称	编号	名 称	
3	未 利 用 地	31	未 利 用 土 地			指农用地和建设用地以外的土地。
						指目前还未利用的土地, 包括难利用的土地。
				311	荒草地	指树木郁闭度 < 10%, 表层为土质, 生长杂草, 不包括盐碱地、沼泽地和裸土地。
				312	盐碱地	指表层盐碱聚集, 只生长天然耐盐植物的土地。
				313	沼泽地	指经常积水或渍水, 一般生长湿生植物的土地。
				314	沙 地	指表层为沙覆盖, 基本无植被的土地, 包括沙漠, 不包括水系中的沙滩。
				315	裸土地	指表层为土质, 基本无植被覆盖的土地。
				316	裸岩石砾地	指表层为岩石或石砾, 其覆盖面积 $\geq 70\%$ 的土地。
				317	其他未利用土地	指包括高寒荒漠、苔原等尚未利用的土地。
		32	其 他 土 地			指未列入农用地、建设用地的其他水域地。
				321	河流水面	指天然形成或人工开挖河流常水位岸线以下的土地。
				322	湖泊水面	指天然形成的积水区常水位岸线以下的土地。
				323	苇 地	指生长芦苇的土地, 包括滩涂上的苇地。
				324	滩 涂	指沿海大潮高潮位与低潮位之间的潮浸地带; 河流、湖泊常水位至洪水位间的滩地; 时令湖、河洪水位以下的滩地; 水库、坑塘的正常蓄水位与最大洪水位间的滩地。不包括已利用的滩涂。
				325	冰川及永久积雪	指表层被冰雪常年覆盖的土地。

注: * 指生态退耕以外, 按照国土资发〔1999〕511号文件规定, 在农业结构调整中将耕地调整为其他农用地, 但未破坏耕作层, 不作为耕地减少衡量指标。

二、建设用地

(一) 建设用地的特点

1. 承载性与非生态利用性

建设用地从利用方式上看, 是利用土地的承载功能, 建造建筑物和构筑物, 作为人们生产、生活场所, 而不是利用土壤的生产(肥力)功能。它要求我们在选择用地时, 尽可能将水土条件好的土地留作农业生产用地, 建设用地可利用水土条件相对较差、而承载功能符合要求的土地, 从而使土地资源的配置更加合理化, 以发挥土地更大的效益。

2. 土地利用逆转相对困难性

农业用地变为建设用地较为容易, 建设用地变为农业用地困难。

3. 土地利用的集约性

农用地或未利用地变为建设用地后, 就具有利用的高度集约性和资金的高密性, 可以产生更高的经济效益。

4. 区位选择的重要性

在建设用地的选择中, 区位起着非常重要的作用。区位具有相对性, 一是对一种类型的用地来说是优越的区位, 对另外一种用地来说则不一定。二是区位的优劣可以随着周围环境的改变而改变。

5. 无限性与再生性

由于建设及经济发展的需要, 建设用地占用土地, 对农业构成巨大的威胁。建设用地的需求不断在延伸, 而土地的供应是有限的, 这就迫使我们慎重考虑如何更加有效地以有限的工业区满足无限的需求; 再生性指建设用地能够从现有的建设用地即存量建设用地中经过再开发重新获得。

6. 空间性与实体性

建设用地是整个建筑工程的一部分, 建设用地的空间立体利用对于高效利用土地、节约用地, 都是很有成效的。建设用地的实体性是指建设用地具有固定的形状, 是一个工程实体, 一旦形成就能直接为人类建设活动服务。

(二) 建设用地类别

按照《中华人民共和国土地管理法》和2002年1月实施的《全国土地分类(试行)》的规定, 建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地, 包括商业、工矿、仓储、公用设施、公共建筑、住宅、交通、水利设施、特殊用地等。

1. 商服用地

指商业、金融业、餐饮旅馆业及其相应附属设施用地。包括以下几种类型:

(1) 商业用地: 指商店、商场、各类批发、零售市场及其相应附属设施用地。

(2) 金融保险用地: 指银行、保险、证券、信托、期货、信用社等用地。

(3) 餐饮旅馆业用地: 指饭店、餐厅、酒吧、宾馆、旅馆、招待所、度假村等及其相应附属设施用地。

(4) 其他商服用地: 指上述用地以外的其他商服用地, 包括写字楼、商业性办公楼和企业厂区外独立的办公楼用地; 旅行社、运动保健休闲设施、夜总会、歌舞厅、俱乐部、高尔夫球场、加油站、洗车场、洗染店、废旧物资回收站、维修网点、照相、理发、洗浴等服务设施用地。

2. 工矿仓储用地

指工业、采矿、仓储业用地。包括以下几种类型:

(1) 工业用地: 指工业生产及其相应附属设施用地。

(2) 采矿地: 指采矿、采石、采砂场、盐田、砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地。

(3) 仓储用地: 指用于物资储备、中转的场所及相应附属设施用地。

3. 公共设施用地

指为居民生活和第二、第三产业服务的公用设施及瞻仰、游憩用地。包括以下几种类型:

(1) 公共基础设施用地: 指给排水、供电、供气、邮政、电信、消防、公用设施维修、环卫等用地。

(2) 瞻仰景观休闲用地: 指名胜古迹、革命遗址、景点、公园、广场、公用绿地等。