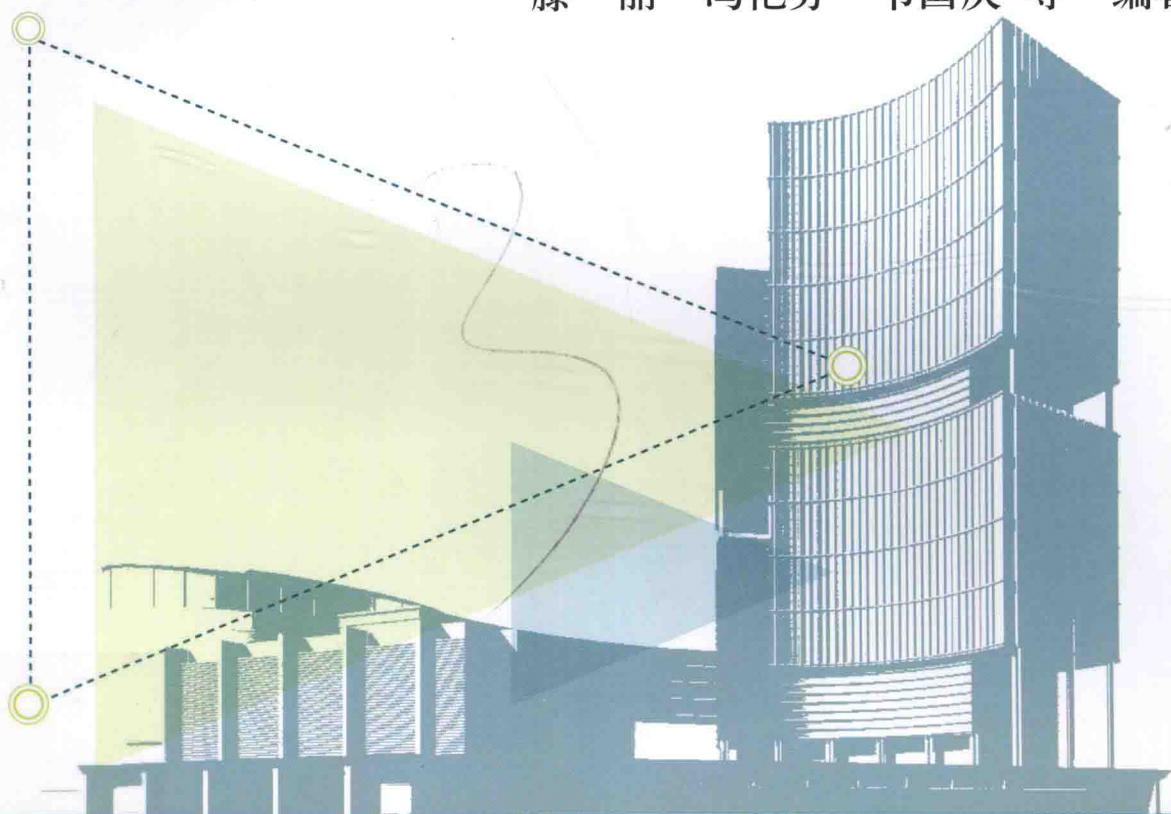


21 世纪高等院校教材

国土与房地产实习教程

滕 丽 冯艳芬 韦国庆 等 编著



科学出版社

21 世纪高等院校教材

国土与房地产实习教程

滕 丽 冯艳芬 韦国庆 等 编著

广东省质量工程项目：人文地理与城乡规划
综合改革试点项目和教学团队建设项目
广州大学教材出版基金



科学出版社

北 京

内 容 简 介

本书结合国土与房地产实践教学的特点和要求,沿房地产产业链中的专业技术环节设计大纲,涵盖土地、房地产、物业管理的实习内容。根据土地管理、房地产管理和物业管理的外业和内业业务要求设计实习方案,训练学生从事土地管理、房地产管理、物业管理等工作的专业能力。内容包括土地调查、土地评价、土地规划、耕地利用与基本农田保护、建设用地利用与管理、土地登记与交易、房地产市场调研、房地产价格分析、房地产的区位认知、房地产项目定位、房地产测绘、物业经营与管理等。

本书可为高等院校土地管理、房地产管理和物业管理专业学生的实习实践提供辅助参考。

图书在版编目(CIP)数据

国土与房地产实习教程/滕丽等编著.—北京:科学出版社,2016
21世纪高等院校教材
ISBN 978-7-03-048764-3

I. ①国… II. ①滕… III. ①国土资源—资源管理—实习—中国—高等学校—教材 ②房地产管理—实习—中国—高等学校—教材 IV. ①F129.9-45
②F299.233.3-45

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第132000号

责任编辑:文 杨 程雷星/责任校对:王 瑞
责任印制:赵 博/封面设计:迷底书装

科学出版社 出版

北京东黄城根北街16号

邮政编码:100717

http://www.sciencep.com

天津市新科印刷有限公司 印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2016年6月第 一 版 开本:787×1092 1/16

2016年6月第一次印刷 印张:10 3/4

字数:255 000

定价:39.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换)

前 言

当前,高等院校应用型专业的教学改革方向是增加实践课程的学分和学时,提高实践教学的质量和效率。开发实习教程符合教学改革方向的需要,对高校应用型人才培养具有重要的支撑作用。

国土和房地产是地理学科的重要应用领域之一,也是广州大学地理科学学院多年致力于建设的学科特色方向之一。目前该方向的理论教程较多,但是适合应用型专业本科生实习教学的实习教程并不多见。本书编写的指导思想是沿着房地产产业链中的专业技术环节设计教材大纲,涵盖土地、房地产、物业管理的实习内容。根据土地管理的外业和内业业务要求设计可操作的实习方案,训练学生从事土地管理工作的专业能力。房地产的实习内容定位于中宏观层面的房地产咨询业务的训练;物业管理的实习方案定位在物业管理咨询和策划层面。本书是在广州大学地理科学学院的国土与房地产实习指导课程的基础上完成的,在编写中笔者试图探讨地理科学在国土和房地产领域的应用,兼顾实习方案的通用性和专用性。在教材使用中建议每一章节的理论部分作为实习前的培训要点,实习方案部分作为开展实习活动的参考。本书适合土地管理、房地产、物业管理专业的本科生使用,也可作为高校教师国土与房地产的实践教学指导书。

本书分为两部分,共十二章。土地部分由第一章至第六章构成,房地产部分由第七章至第十二章构成。土地部分的内容包括:第一章土地调查;第二章土地评价;第三章土地规划;第四章耕地利用与基本农田保护;第五章建设用地利用与管理;第六章土地登记和交易。房地产部分的内容包括:第七章房地产市场调研;第八章房地产价格分析;第九章房地产区位认知;第十章房地产项目定位;第十一章房地产测绘;第十二章物业经营与管理。其中,第一章至第三章由韦国庆编写;第四章至第五章由冯艳芬编写;第六章由冯艳芬、吴大放编写;第七章至第九章由滕丽编写;第十章由滕丽、胡建勇、卢君编写;第十一章由刘武编写;第十二章由滕丽、刘靖编写;全书统稿由滕丽完成。

在本书稿完成之际,感谢给予本书编写工作大力支持的各界人士,感谢广州大学地理科学学院林媚珍教授、杨木壮教授给予本书编写的鼓励和鞭策;感谢广州大学教学督导宋建阳先生在大纲制定和写作体例方面给予的建设性意见;感谢深圳市规划和国土资源委员会数字城市工程研究中心主任罗平先生,广东广量集团总裁何翠群女士,广东华远国土工程有限公司执行董事罗亚维先生等多年来为本书提供的宝贵的实习实践平台;感谢世联地产广州公司行政总监吴小微女士,万科物业发展有限公司广州西北管理中心总经理陈丹女士,广州怡城物业管理有限公司城建大厦物业部经理施冠乔先生,广东信

弛物业管理公司总经理黄晓智先生等行业人士为本书实习实践活动组织和实施所付出的不懈努力;感谢广州大学地理科学学院资源环境与城乡规划管理专业 2006 级以来学生们的积极参与,这为本书实习方案形成和修订奠定了良好的基础;感谢科学出版社文杨编辑为本书审稿和出版付出的辛劳;感谢广州大学地理科学学院研究生王小琴、高华、肖慧同学为本书进行的文字校对。总之,因为有了大家的帮助、支持和努力,才有本书的出版,在此一并谢过。另外由于水平有限,疏漏之处难免,欢迎批评指正。本书一切文责由编著者承担。

作 者

2016 年 4 月 10 日

目 录

前言

第一章 土地调查	1
第一节 基本理论知识	1
一、土地利用分类	1
二、土地调查程序	1
三、土地调查成果检查	2
第二节 土地调查实习	4
一、实习目的	4
二、实习内容与步骤	4
三、实习组织与实施	4
第二章 土地评价	6
第一节 基本理论知识	6
一、土地评价概念	6
二、土地评价的类别	6
三、土地适宜性评价	7
四、开发区土地集约利用评价	13
五、建设用地的节约集约利用评价	16
第二节 建设用地节约集约利用评价实习	18
一、实习目的与要求	18
二、实习准备工作	19
三、实习内容与步骤	19
四、实习注意事项	20
第三章 土地规划	21
第一节 基本理论知识	21
一、资料调查	21
二、大纲文本编写	22
三、土地利用总体规划编制	22
四、土地利用结构和布局调整	23
五、土地利用总体规划成果要求	28
六、土地利用总体规划建库要求	29
第二节 土地利用总体规划实习	41
一、实习目的	41
二、实习内容与步骤	41

三、实习组织与实施	42
第四章 耕地利用与基本农田保护	43
第一节 基本理论知识	43
一、耕地利用	43
二、基本农田	44
三、基本农田数据库建设	51
第二节 耕地与基本农田的调查与建库实习	55
一、实习目的与要求	55
二、实习准备工作	55
三、实习内容与步骤	56
四、实习注意事项	56
第五章 建设土地利用与管理	57
第一节 基本理论知识	57
一、建设土地利用	57
二、建设用地的管理	59
三、农村居民点利用与管理	62
第二节 农村居民点用地评价与优化实习	68
一、实习目的与要求	68
二、实习准备工作	68
三、实习内容与步骤	69
四、实习注意事项	69
第六章 土地登记与交易	70
第一节 基本理论知识	70
一、土地登记	70
二、土地交易	75
三、土地市场管理	78
第二节 模拟房地产企业参与土地招拍挂实习	82
一、实习目的与要求	82
二、实习准备工作	82
三、实习内容与步骤	84
四、实习注意事项	84
第七章 房地产市场调研	86
第一节 基本理论	86
一、房地产市场调研的定义和分类	86
二、房地产市场调研内容	86
三、房地产市场调研方法	88
第二节 房地产市场调研实习方案	93
一、实习方案一——某市写字楼的行业需求偏好调查	93

二、实习方案二——竞争者调研实习方案	94
三、实习方案三——建材采购专题调研实习方案	95
第八章 房地产价格分析	96
第一节 房地产价格理论知识	96
一、基本概念	96
二、房地产价格的影响因素	96
三、分类型房地产价格的影响因素	99
四、房地产价格理论	102
第二节 房地产价格分析实习方案	105
一、实习方案一——某地段房地产价格的时间变化	105
二、实习方案二——某城市房地产价格的空间变化	105
第九章 房地产区位认知	107
第一节 基本理论知识	107
一、区位	107
二、区位理论	109
三、区位的分析方法	114
第二节 房地产区位认知实习方案	121
一、实习方案一——××大学城的商圈划分与商业房地产的区位选择	121
二、实习方案二——××市政策性住房的区位特征	123
第十章 房地产项目定位	124
第一节 项目定位的基本知识	124
一、目标客户定位	124
二、产品定位	127
三、价格定位	130
第二节 房地产项目定位实习方案	133
一、实习目的与要求	133
二、实习规程指引	133
第十一章 房地产测绘	135
第一节 房地产测绘基本知识	135
一、概述	135
二、房产测量面积计算的一般规定	138
三、房屋共有建筑面积的分摊计算	142
第二节 房产测量实习方案	144
一、实习目的与要求	144
二、实习规程指引	144

第十二章 物业经营与管理	146
第一节 基本理论知识	146
一、物业与物业管理	146
二、物业服务企业	147
三、物业管理的运作基础	150
四、主要类型物业服务的内容	151
第二节 物业经营与管理实习方案	154
一、实习方案一——物业管理方案的制订	154
二、实习方案二——GIS 在物业管理中的运用	155
参考文献	157
附录	159

第一章 土地调查

第一节 基本理论知识

一、土地利用分类

土地调查应以土地利用分类体系为基础。自 1986 年《中华人民共和国土地管理法》颁布以来,我国已组织开展了三轮全国性土地利用规划的编制和修订工作。其中,第一轮土地利用总体规划的分类体系依据 1984 年制定的《土地利用现状调查技术规程》中的“土地利用现状分类及含义”确定的分类体系进行土地利用现状分析和规划,即将土地分为耕地、园地、林地、牧草地、居民点及工矿用地、交通用地、水域和未利用土地 8 个一级类和 46 个二级类。

1998 年修订后的《中华人民共和国土地管理法》将土地分为农用地、建设用地和未利用地。因此,第二轮土地利用总体规划编制所采用的规划分类体系是在原土地分类体系基础上进行归并和调整确定的。

随后为了利于全国城乡土地的统一管理和土地调查成果的扩大应用,在 1984 年发布的《土地利用现状调查技术规程》中制定的《土地利用现状分类及含义》和 1989 年 9 月发布的《城镇地籍调查规程》中制定的《城镇土地分类及含义》的基础上,2002 年国土资源部发布了《全国土地分类》(过渡期间适用)分类体系。经过进一步优化调整,2007 年 8 月国土资源部正式发布了《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2007),并按照此分类体系开展了第二次全国土地调查。第三轮土地利用总体规划编制分类体系采用的《国土资源部办公厅关于印发市县乡级土地利用总体规划基础转换与各类用地布局指导意见(试行)的通知》(国土资厅发[2009]10 号文)和 2010 年发布的《土地利用总体规划编制规程》确定的规划分类体系,是在《土地利用现状分类》基础上进行归并和调整确定的。该土地规划分类采用二级分类,一级类 3 个,分别为农用地、建设用地、其他用地;二级类 10 个,其中,农用地分为耕地、园地、林地、牧草地、其他农用地,建设用地分为城乡建设用地、交通水利用地、其他建设用地,其他用地分为水域、自然保留地。

二、土地调查程序

以农村土地调查为例,土地调查分为县级调查与县级以上各级汇总两个阶段。其中,县级调查的基本步骤是:①外业调查,主要包括土地利用调查、土地权属调查、地籍测量、表格填写、现场记录等相关工作。②数据库建设,主要包括土地调查数据库及管理信息系统建设等。③成果制作,主要包括土地调查图件及表格的制作、报告编写等。④检查验收,主要包括对调查成果的自检、预检、验收、核查确认等各项工作。一般由县级组织自检,市级组织复查,省级组织验收,国家组织核查、确认。⑤成果资料归档和汇交,主要包括

各项土地调查成果的存档、汇交及数据安全工作。县级以上各级汇总主要包括建立各级数据库及管理系统,开展数据和成果汇总。

三、土地调查成果检查

(一) 成果完整性检查

成果完整性检查主要包括:检查提交的调查成果及资料是否齐全、完整,检查成果资料是否进行整理、归档,装订是否规范、易于检索。

(二) 总体技术方法检查

1. 检查关键技术方法正确性

关键技术方法正确性检查包括:土地利用分类体系;地类认定;调查比例尺选择;数学基础;耕地坡度的分级和量算方法;田坎系数测算方法及面积扣除;面积计算方法;使用的调查界线。

2. 调查底图检查

调查底图检查包括现势性检查、格式检查、数学基础检查、平面精度检查及影像质量检查等。

(三) 地类一致性检查

将农村调查数据库中土地利用要素与 DOM 套合,进行 100%地类一致性检查。

(1) 以影像为依据,逐个检查土地利用图斑、线状地物的地类与对应影像图上判读的分类是否一致。将认为不一致的记录在成果检查表,作为外业实地检查的依据。

(2) 与影像对比,将界线移位大于图上 0.2mm 的土地利用图斑、线状地物,记录在检查表中,作为外业实地核查的依据。

(3) 以影像为依据,将认为丢漏的图斑、线状地物等记录在成果检查表,作为外业实地核查的依据。

(四) 原始调查图件及调查记录手簿检查

抽取图幅数 10%图幅,最少不少于 10 幅。检查内容如下。

(1) 地类图斑:图斑划分、最小图斑上图标准、图斑编号注记符合标准,以及图斑地类编码与调查记录手簿记载是否一致。

(2) 线状地物:上图标准、线状地物与境界或权属界关系的处理是否符合要求。线状地物地类编码、宽度是否与调查记录手簿记载一致。

(3) 补测地物:补测地物的编号与记录手簿记载是否一致,记录手簿上的草图是否与原始调查图件相似。

(4) 零星地物:若有零星地物,检查零星地物点位表示及编码是否与农村土地调查记录手簿记载一致。

(5) 注记: 权属单位、行政区域、主要地理名称是否标注。

(6) 图幅整饰: 图幅比例尺、图幅编号、内外图廓及经纬度注记、方里网、影像日期、坐标系、高程系、地图投影及分带、接合图表、调查人及日期、检查人及日期等是否齐全完整。

(五) 权属调查成果检查

抽取不少于 5 个行政村的权属界线协议书进行全面检查, 检查内容如下。

- (1) 调查底图上宗地编号是否符合规程要求。
- (2) 附图所示界线是否与调查底图上相似。
- (3) 界址点描述和界线描述是否准确, 与附图标绘是否一致。
- (4) 界线所在图幅、位置的注记是否齐全, 字迹是否清晰。
- (5) 附图是否标注权属单位名称, 标注是否正确。
- (6) 协议书界线、双方指界人及调查人员是否签字、盖章。
- (7) 双方法人代表是否签字、盖章。
- (8) 签订日期是否填写。
- (9) 是否有涂改痕迹。
- (10) 争议界难以调处的, 是否划定工作界线, 并填写《权属界线争议原由书》。

(六) 基本农田检查

基本农田检查主要内容为: ①检查基本农田划定资料是否经依法批准; ②检查基本农田调整资料是否经依法批准; ③检查基本农田补划资料是否经依法批准; ④全面检查数据库中的基本农田地块是否与基本农田划定和调整资料一致; ⑤检查基本农田上图精度是否符合要求; ⑥检查基本农田地块编号是否符合要求。

(七) 外业检查

1. 检查比例

检查比例为: 不少于 20% 的不一致图斑和线状地物, 全部补测地物, 以及不少于 5 个行政村的权属界线。

2. 检查方法

检查方法为: 携带原始调查图件、调查记录手簿、标准分幅现状图、土地权属有关资料、调查成果检查表和必要的测量工具等到实地检查, 记录检查结果。

3. 检查内容

检查内容如下。

(1) 以实地现状为准, 对照检查原始调查图件 (或标准分幅现状图) 上标绘内容与实地是否一致, 包括图斑形状、地类, 线状地物走向、地类和宽度等。

(2) 检查权属界线位置、走向是否正确。

(3) 检查补测地物的精度是否满足要求。

（八）数据库成果检查

数据库成果检查内容如下。

（1）扫描影像：扫描影像是否清晰，能够区分图内要素；纠正同名控制点最大误差不超过图上 0.2mm。

（2）分幅矢量：图内要素采集无错漏现象；要素的采集与底图相吻合，线划（点位）偏移不超过 0.2mm；数据拓扑严格无错误；数据层层名及点线面属性结构符合要求；属性数据值正确无丢漏。

（3）数据库：图层名称符合标准无丢漏；拓扑结构无错误；图层空间关系正确；线接边误差不超过图上 0.1mm；图斑中无碎片；属性数据输入正确。元数据：结构满足标准要求；数据项内容填写正确无丢漏。

第二节 土地调查实习

一、实习目的

通过土地调查方案的制订，熟悉土地调查流程和规范；通过实施样本区域的土地调查方案，掌握土地利用现状调查和权属调查中的外业操作方法。

二、实习内容与步骤

（一）制订土地调查方案

针对样本地区实际情况，制订第二次土地调查方案。任务分解为土地利用现状调查方案、土地权属调查方案。主要内容包括基本情况、资料情况、技术路线、技术方法、技术流程、时间安排、组织实施、质量控制及主要成果等。

（二）实施调查

分组完成地类现场调查及相关土地权属调查，完成相应表格的填写。

三、实习组织与实施

（一）前期准备

1. 图件的准备

图件的准备包括收集调查区域符合《第二次全国土地调查底图生产技术规定》的 1:1 万正射影像图及采用西安 1980 坐标系统，“1985 国家高程基准” 1:1 万标准分幅图。

2. 土地调查表格

准备土地调查的系列表格。

3. 土地权属资料

土地权属资料包括《土地权属界线协议书》《土地权属界线争议原由书》，以及宗地权属来源和土地登记等资料。

4. 已有土地调查资料

已有土地调查资料包括已有的土地调查图件、表格、文本和数据库等，如县级、乡级基本农田地块划定和调整的图件、表格、文件、说明等。

5. 土地管理有关资料

土地管理有关资料包括土地利用总体规划、农用地转用、土地开发整理复垦等资料。

6. 仪器、工具和设备准备

仪器、工具和设备包括全站仪、GPS 接收机、钢尺、计算机、外设和软件系统，以及交通运输工具等。

(二) 进度安排

进度安排如表 1.1 所示。

表 1.1 进度安排

序号	实习形式	主要内容	学时(天/周)	成果
1	培训讲座	规范调查程序, 统一调查方法和要求	半天	—
2	小组讨论	制订土地调查方案	半天	土地调查方案文本
3	外业调查(分组)	实现土地调查方案中的外业部分	2 天	—
4	内业数据处理	实现土地调查方案中的内业部分(包括)	2 天	文本和图件

第二章 土地评价

第一节 基本理论知识

一、土地评价概念

土地评价是根据不同的用地目的来评定土地的适宜性和生产潜力。实质是对土地质量的评价和对土地生产力高低的鉴定,是对土地自然属性和经济属性的综合鉴定,是为了合理利用土地和调整土地的收益分配,对土地功能的综合性评估。

二、土地评价的类别

1. 土地适宜性评价

土地适宜性评价是根据土地的自然和社会经济属性,研究土地对预定用途的适宜与否、适宜程度及其限制状况。根据评价的预定用途不同,适宜性评价可分为土地的农业适宜性评价和土地的城市适宜性评价,通过评价区域土地适宜于农、果、林、水产养殖等各业生产,以及适宜于城市建设的土地资源及利用不合理的土地资源的数量、质量及其分布,为区域土地利用结构和布局的调整、土地利用规划分区等提供科学依据。因此,土地适宜性评价是土地利用的基础评价。

土地适宜性评价的基本原理是:在现有的生产力经营水平和特定的土地利用方式条件下,以土地的自然要素和社会经济要素相结合作为鉴定指标,通过考察和综合分析土地对各种用途的适宜程度、质量高低及其限制状况等,对土地的用途和质量进行分类定级。

2. 土地集约利用评价

土地集约利用是相对土地粗放经营而言的,是在科学技术进步的基础上,在单位面积土地上集中投放物化劳动和活劳动,以提高单位土地面积产品产量和负荷能力的经营方式。土地集约利用是一个相对的、动态的发展概念。土地在不同空间尺度上,其土地集约利用侧重点不同。就宏观层次而言,城市土地集约利用强调的是城市综合效益,要求城市有合理的城市规模和城市性质及与之相协调的产业结构等;中观层次则强调用地功能和结构的合理性;微观层次侧重于单块土地的投入产出效益。土地集约利用评价是对土地节约集约利用程度的量化、分类及综合评价。

3. 可持续土地利用评价

可持续土地利用评价源于土地适宜性评价,以及更早的土地潜力评价和土地分类定级,它们共同构成土地评价的发展历程。对该评价内涵的认识中,主要有以下几种观点:①对土地利用的可持续性而做的评价,是一种针对土地利用现状的前瞻性评价,包括定性评价和定量评价;②可持续土地利用评价包括土地质量评价、土地生产潜力评价、土地资产评估和土地利用效果评价、土地使用制度评价、土地投入产出评价、土地管理效益评价;③可持续土

地利用评价是对土地适宜性在时间方向的延伸趋势进行的一种判断和评估,是可持续发展思想在土地评价领域的体现;④可持续土地利用评价是对土地利用的可持续性评价,包括生态评价、经济评价和社会评价,评价过程的核心问题是综合三项评价做出最好的决策。

三、土地适宜性评价^①

(一) 评价原则

1. 针对性原则

针对一定的土地用途或利用方式进行土地的适宜性评价。不同的土地用途或利用方式对土地的性质有不同的要求,土地的适宜性只是针对某种具体的用途或利用方式才有其确切的意义。例如,地势低洼的土地可以种植水稻,但对农业的其他利用或造林就不一定适宜。设立哪些评价用途是根据规划需要确定的。例如,要评价耕地后备资源潜力,就设宜耕荒地类、宜耕废弃地类。又如,要研究城镇建设用地的适宜发展方向,就设宜城镇建设土地类。

2. 持续利用原则

土地对某种用途或利用方式的适宜性,是指土地在长期持续利用条件下的适宜性。经评定的适宜用途,是指在该种用途和利用方式下土地能持续利用,不会导致土地退化或其他不良后果。例如,陡坡开荒种植农作物,在初期能够得到一定的产量,但随着土壤侵蚀,土层变薄,最后导致基岩裸露,完全不能利用。因此,从持续利用的角度来看,陡坡开荒是不适宜的。在评价中应考虑土地用途改变引起的土地质量的变化,考虑土地退化和土地污染的危险,避免短期行为。

3. 比较原则

土地评价是对土地质量的鉴定,有比较才有鉴别。评价中要重视三个方面的比较:一是土地利用的需求与土地质量的匹配。土地质量能否满足一定土地利用的要求,主要是将土地质量的指标特征值与土地利用要求的条件的指标进行匹配,土地质量的指标特征值高于土地利用的限制性指标而确定土地的适宜性的。例如,橡胶林地的选择,必须首先明确橡胶能否生长及割胶的生理生态指标,然后依此指标来寻找其适生环境,再根据其适生环境中土地质量来具体评价。二是土地投入产出率比较。几乎任何土地都可以用作任何用途。但只有产出大于投入,即土地利用可以带来效益或利润的前提下,才能说明土地适合于一定的土地利用。三是土地适宜的多种用途的各自效益比较。

4. 辩证原则

土地适宜性评价要采用综合分析与主导因素相结合,以主导因素为主的方法。土地生产力和土地利用效益的高低受土地自然属性及社会经济、技术条件等多种因素的综合影响。因此,在土地适宜性评价中要全面考虑各种因素的作用,研究和分析各种因素的有机联系与综合效应,保证土地评价的准确性与可靠性。但是,影响土地质量的各个要素对土地生产力和土地利用效益的作用与影响并不能等量齐观,在评价中必须找出土地利用与土

^① 参考 <http://wenku.baidu.com/view/bba80d5b763231126edb11bc.html> 的体系完成本节。

地质量匹配中的主要矛盾或主导因素。只有坚持综合分析 with 主导因素相结合,才可以保证其科学性与简捷性。

5. 实践性原则

在一个地区的土地适宜性评价中,评价对象和评价范围的提出,必须从实际出发,充分考虑当地的自然、社会和经济条件。规划期间不改变土地用途的地块可不做评价。土地适宜性评价并非必须采用统一的尺度和指标。不同区域应根据生产实际,针对不同的土地利用需要,选取不同的评价指标,建立不同的评价体系。这样,才能更好地满足土地利用规划需要,实现合理利用土地的目标。

6. 潜在适宜性原则

不仅要评定某一土地单元在目前状态下对某种土地用途和利用方式的适宜性,即当前适宜性,还要根据规划需要评定土地在经过改良后的潜在适宜性。

(二) 评价程序

土地适宜性评价是一项技术性、综合性很强的工作,涉及多个学科,评价过程较为复杂。一般而言,土地适宜性评价可分为室内准备及资料收集、适宜性评价、成果整理三个阶段,具体进行土地适宜性评价的步骤如下:①明确的评价目的;②组织技术力量及准备评价用品;③评价对象的选择;④资料的收集;⑤评价因素的选择;⑥评价因子极限指标的确定与指标分级;⑦评价因子图的制作;⑧评价单元的划分;⑨评价因素权重的确定;⑩土地适宜类的确定;⑪土地适宜等的确定;⑫土地限制型的确定;⑬评价结果的核对;⑭面积量算、平差与统计;⑮土地适宜性评价的制作;⑯评价成果的分析与评述(图 2.1)。

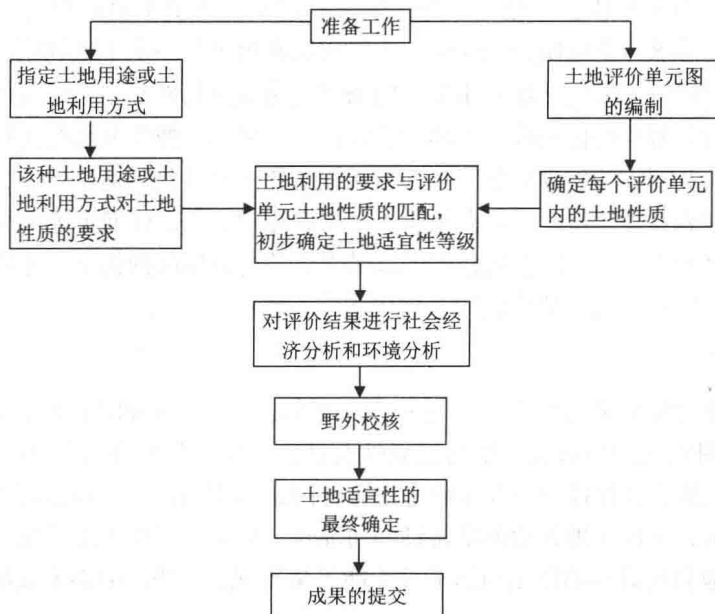


图 2.1 土地适宜性评价程序框图