

DIZHENG
DICHAN
SHIYONGCIDIAN



地政地产实用辞典

沈 彭 主编

广东省地图出版社

地政地产实用辞典

主编:沈 彭 副主编:张英奇 钟 毅 高超越

广东省地图出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

地政地产实用辞典/沈彭主编. —广州: 广东省地图出版社, 1996. 10

ISBN 7-80522-357-2

I. 地… II. 沈… III. ①土地管理: 行政管理-词典②房地产-词典 N. F301. 22-61

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (96) 第 16315 号

地政地产实用辞典

沈彭 主编

广东省地图出版社出版 发行

广东省地图出版社彩印厂印刷

850×1168 毫米 1/32 25.25 印张 860 千字

1996 年 10 月第 1 版 1996 年 10 月第 1 次印刷

印数: 1—10000 册

ISBN 7-80522-357-2/F · 24

定价: 55 元

前 言

战斗在第一线的土地工作者都迫切盼望有一本较为系统，且易于操作的工具书。本着这一宗旨，我们编写了《地政地产实用辞典》。它既可以供县以下国土系统干部、职工进行实际操作，又可供国土系统的所有干部、职工，房地产开发经营企业与房地产中介服务机构的有关人士，大专院校师生，主管国土工作的各级领导和热心于地政地产管理的所有读者使用。

本书共收词目 2000 多条，内容包括十四大类。词目的选收，除常用的地政地产名词术语外，还收了一些与地政地产工作有密切联系的内容，力求比较全面地体现地政地产工作知识体系。对词目的解释是采取以定义带介绍基本知识和基本经验的方式，以使内容更加丰富，增强实用性、知识性和可操作性。

在编写过程中，我们以党中央、国务院关于地政地产方面所制定的方针、政策为依据，参考了学术界有关新资料、新观点，吸取了广大国土工作者在实践中创造出来的丰富经验。有些词条的解释和基本知识介绍，也引用了不少书籍和报刊的资料。谨向原作者们表示致谢！

编写《地政地产实用辞典》，我们是第一次尝试，虽竭尽全力勉强成书，但由于水平有限，参考资料不足，错漏之处在所难免，敬请广大专家、读者给予批评指正。

本书出版得到顺德市国土局、高利实业投资有限公司、华声通讯股份有限公司、南海市南国桃园综合开发总公司、广东岭南房地产发展有限公司的大力支持，谨表感谢。

编者 1996 年 10 月

目 录

词目表	• 1
综合用语	1
农田保护	12
土地利用规划	36
土地使用制度改革	65
建设用地管理	100
地籍管理	142
地产估价	252
土地监察	306
土地法规	347
房地产管理	361
土地统计	439
土地管理档案	481
附录一 常用法规、规章	
中华人民共和国土地管理法	504
中华人民共和国城市房地产管理法	512
中华人民共和国城市规划法	521
中华人民共和国土地管理法实施条例	526
土地复垦规定	532
城市房屋拆迁管理条例	535
中华人民共和国土地增值税暂行条例	540
确定土地所有权和使用权的若干规定	542
股份有限公司土地使用权管理暂行规定	550
划拨土地使用权管理暂行办法	552
协议出让国有土地使用权最低价确定办法	556
土地权属争议处理暂行办法	558
土地登记规则	563
中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则	573

城市房屋租赁管理办法.....	578
土地监察暂行规定.....	583
广东省土地管理实施办法.....	588
广东省基本农田保护区管理条例.....	594
广东省拆迁城镇华侨房屋规定.....	597
关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答.....	600
附录二 常用技术规程	
城镇地籍调查规程.....	606
城镇土地定级规程.....	620
城镇土地估价规程.....	659
县级土地利用总体规划编制规程（试行）.....	708
笔画索引.....	741

词 目 表

综合用语

土地	1	土地管理干部应具备的素质	5
土地定着物	1	经济特区	5
土地附着物	1	开发区	5
土地出产物	1	土地制度	6
土壤	1	土地所有制	6
土地资源	1	氏族公社土地所有制	6
土地的自然供给	1	奴隶主土地所有制	6
土地的经济供给	1	封建土地所有制	6
土地需求	1	资本主义土地所有制	6
土地人口承载量	1	社会主义土地公有制	6
土地的两重性	1	土地公有制	7
土地的基本国策	1	地权	7
土地的基本国情	1	地权制度	7
土地结构	1	国土管理	7
土地管理	1	国土整治	7
土地管理职能	2	国土经济学	8
土地管理的核心	2	领土	8
土地管理的基本任务	2	领海	8
土地管理的基本内容	2	领空	8
土地管理的手段	2	国土	8
土地管理的原则	2	国土资源	8
土地管理体制	3	土地日	8
土地管理机构	3	土地管理系统标志	9
土地行政	3	军用土地	9
土地管理行政权	3	农业用地	9
土地管理部门的职责	3	宅基地	9
土地管理员	4	居民点	9
国家土地管理局	4	城市土地	9
乡镇国土所	4	自留地	9
		自留山	10
		飞地	10
		土地管理的种类	10

国有土地	10	土地复垦	14
集体所有土地	10	后备土地资源	14
土地承包经营权	10	再开发土地资源	14
土地质量	10	土地开发管理	14
地理位置	11	土地开发管理的内容	14
不动产	11	开发土地的法律程序	14
国有资产	11	开发项目申请书	14
国有资产产权	11	开发项目报告书	15
产权界定	11	土地复垦原则	15
五个统一	11	土地复垦范围	15
六个统一	11	土地开发利用计划的编制程序	15
土地关系	11	土地开发利用计划的内容	15
土地保护	11	农业用地开发	15
		建设用地开发	15
		复垦开发	16
		保护开发	16
		造地开发	16
		移民开发	16
		土地开发管理原则	16
		土地开发计划管理	16
		土地开发立法管理	16
		土地开发项目管理	16
		可行性论证	16
		技术指导	16
		资金使用评估	16
		土地开发经营管理	16
		生态系统	17
		生态平衡	17
		生态平衡失调	17
		园林地开发	17
		耕地开发	17
		草地开发	17
		生态农业	17
		小流域综合开发	17
		治坡中开发农业用地	17
农田保护			
土地整治	12		
土地整治原则	12		
单项整治	12		
土地综合整治	12		
土地整治管理	12		
土地开发整治效益	12		
土地开发整治效益评价	12		
土地开发整治效益评价方法	12		
定性评价法	12		
定量评价法	13		
比较评价法	13		
专项比较评价法	13		
概略比较评价法	13		
综合比较评价法	13		
土地开发	13		
土地开发的任务	13		
土地开发的内容	13		
土地开发的重点	13		
土地开发的目标	13		
土地开发的模式	14		

闲散土地开发	17	土地治理率	22
荒漠绿洲农业开发	17	农业土地资源	22
沼泽化荒地开发	18	农业土地整治	22
滩涂开发	18	农用地	23
土地开发经营方式	18	垦荒	23
一统三到四管理	18	农业土地供给	23
三优三不原则	18	垦复指数	23
土地适度规模	18	农业土地需求	23
单一经营	19	水土流失	23
综合经营	19	土地退化	23
粗放经营	19	农业结构调整	24
集约经营	19	农田基本建设	24
劳动集约型经营	19	土壤改良	24
技术集约型经营	19	土地改良	24
专业化集约型经营	19	休闲地	24
土地开发基金	19	水土保持	24
待开发土地资源调查	19	人造平原	24
综合调查	19	荒地	24
专项调查	20	荒草地	25
调查资料整理	20	耕作层	25
成果资料分析	20	耕作地块	25
调查报告	20	海岸平原	25
土地开发潜力分析	20	海岸	25
成果验收	20	海岸带开发	25
土地质量评价	21	滩涂	26
土地经济评价	21	河漫滩	26
土地评价	21	潮上带	26
土地开发项目	21	潮下带	26
土地开发立项	21	潮土	26
项目可行性研究	21	潮间带	27
项目建设书	21	围垦	27
扩初设计	21	围垦地	27
项目资金管理	22	围田	27
项目竣工验收	22	围堰	27
土地治理	22	河滩造田	27

沙滩	27
沙丘	27
沙壤土	28
沙洲	28
沙田	28
沙生植被	28
疏林地	28
宜农荒地	28
矿地	28
矿山土地复用	28
土地集约经营	29
土地分散经营	29
土地分配	29
查荒灭荒	30
基本农田	30
基本农田保护区	30
基本农田保护范围	30
基本农田保护管理部门	30
各级人民政府在基本 农田保护工作中的职责	30
国家土地管理局在基本农田 保护管理工作中的职责	31
县以上土地管理部门在基本 农田保护工作中的职责	31
乡级人民政府在基本 农田保护工作中的职责	31
国家农业部在基本 农田保护工作中的职责	31
县级以上农业行政主管部门在 基本农田保护工作中的职责	32
基本农田保护区划定	32
基本农田保护区保护	33
基本农田保护区监督管理	33
耕地保护目标责任制	34
基本农田保护责任制	34

基本农田保护责任书	34
一级基本农田	34
二级基本农田	34
破坏基本农田保护区行为	34
基本农田建设标准	35
基本农田保护区建设资金	35
基本农田保护体系	35
基本农田保护方针	35
全面规划	35
合理利用	36
用养结合	36
严格管理	36

土地利用规划

土地利用	36
土地可利用面积	36
土地利用结构	36
土地利用决策	36
土地利用规划	36
土地利用规划的内容	36
土地利用规划的任务	37
土地利用规划体系	37
土地利用规划原则	37
土地利用规划种类	37
土地利用规划方法	37
土地利用规划学	38
土地利用管理	38
土地利用战略研究	38
土地利用工程	38
土地利用基本方针	38
土地利用目标	38
土地利用系统	38
土地利用总体规划	39
土地利用总体规划的性质	39
土地利用总体规划的任务	39

土地利用总体规划的内容	39	规划成果附件	46
编制规划的工作内容	39	规划工作总结	46
土地利用总体规划编制原则	39	土地利用总体规划成果图	47
编制规划的依据	40	规划资料整理	47
全国土地利用总体规划	40	规划成果验收	47
省级土地利用总体规划	41	规划成果验收标准	47
市级土地利用总体规划	41	县级规划成果验收内容	47
县级土地利用总体规划	41	规划审批	47
镇(乡)土地利用总体规划	42	规划修订	48
编制规划工作程序	43	规划实施措施	48
土地利用总体规划模式	43	土地利用计划	48
规划准备	43	土地利用中期计划	48
规划资料	43	土地利用年度计划	48
规划基础数据	44	土地利用指导性计划	48
规划期限	44	土地利用指令性计划	48
规划基础年	44	用地指标分解	49
规划目标年	44	农业用地区	49
规划范围	44	园地用地区	49
总体规划方案	44	林业用地区	49
规划方案选择	44	牧业用地区	49
规划方案技术可行性评价	44	城镇建设用地区	49
规划方案组织可行性评价	44	特殊用地区	49
规划方案经济效益评价	44	自然保护区	49
规划方案社会效益评价	45	土地利用调整指标	49
规划方案生态效益评价	45	用地指标平衡与调整	50
规划成果	45	用地指标平衡与调整的步骤	50
规划成果主件	45	用地指标平衡规划方案评价	50
省级土地利用总体规划成果	45	用地指标平衡表	50
市级土地利用总体规划成果	45	土地供需平衡分析	50
县级土地利用总体规划成果	45	耕地供给量	50
土地利用总体规划报告	45	建设用地供给量	51
土地利用总体规划(送审稿)	45	用地分区	51
土地利用总体规划(送审稿)说明	46	用地分区类型	51
土地利用总体规划图	46	用地分区步骤	51
土地利用现状规划图	46	用地分区方法	52

土地利用布局	53	土地利用方式	58
土地利用专项规划	53	土地肥力	59
土地利用专项规划的任务	53	种植制度	59
土地利用专项规划的基本类型	53	耕作制度	59
土地复垦规划	53	作物种植方式	59
土地开发规划	53	耕地分析	59
土地开发规划种类	53	耕地复种指数	59
土地综合开发规划	54	园地分析	59
土地项目开发规划	54	林地分析	60
编制土地开发规划的原则	54	林木生产周期	60
编制土地开发规划的步骤	54	森林复盖率	60
土地复垦规划的原则	54	人工林	60
土地复垦规划的依据	54	经济林	60
土地复垦规划的主要内容	54	速生丰产林	60
城镇土地开发规划的内容	54	牧草地分析	60
农地开发规划的内容	55	牧草利用率	61
土地整治规划	55	草原载畜量	61
土地保护规划	55	水域分析	61
土地保护规划的任务	55	水域生产力	61
基本农田保护区规划	55	水面利用率	61
基本农田保护区规划基本原则	55	居民工矿用地分析	61
编制基本农田保护区规划的步骤	55	交通用地分析	61
土地开发规划方案的内容	56	未利用土地分析	61
菜田保护区规划	56	土地利用集约度	61
自然保护区规划	56	土地垦殖率	62
土地开发规划报告的内容	56	土地利用率	62
土地利用现状分析	56	土地生产率	62
土地利用自然条件分析	56	水资源利用率	62
土地利用现状述评	57	光能利用率	62
土地利用结构和布局分析	57	热量利用率	62
土地利用社会经济条件分析	57	旱涝受灾率	63
土地利用效果和效益分析	57	受咸潮影响率	63
土地开发利用程度分析	58	土地利用经济效益	63
土地利用动态变化分析	58	土地利用生态效益	63
土地利用类型	58	土地利用社会效益	63

土地适宜性	63
土地限制性	63
土地适宜性评价	64
土地适宜性评价系统	64

土地使用制度改革

土地使用制	65
土地管理制度	65
土地所有者	65
土地使用者	65
土地使用制度改革	65
土地使用制度改革的意义	65
土地使用制度改革的主要内容	66
土地使用制度改革的措施	66
地租	66
绝对地租	66
级差地租	66
级差地租 I	66
级差地租 II	66
垄断地租	66
狭义地租	66
广义地租	67
差额地租	67
经济地租	67
契约地租	67
非农业用地地租	67
位置地租	67
建筑地段地租	68
矿山地租	68
森林地租	68
外在地租	68
内在地租	68
封建地租	68
资本主义地租	68
社会主义地租	69

土地使用权出让	69
土地使用权出人	69
土地使用权受让人	69
土地使用权出让人的权利与义务	69
土地使用权受让人的权利与义务	69
土地使用权出让金	69
土地使用权出让年限	69
土地使用权出让最高年限	69
土地使用权出让形式	70
协议出让	70
招标出让	70
拍卖出让	70
土地使用权出让范围	70
土地使用权出让的批准权限	70
土地使用权出让的工作程序	71
协议出让的实施程序	72
土地使用权有偿出让收入	73
招标出让的实施程序	73
拍卖出让的实施程序	74
土地使用权公开拍卖须知	75
土地使用权竞价公告	76
土地使用权出让合同	76
土地使用权出让合同的形式	76
土地使用权出让合同的分类	77
宗地出让合同特点	77
成片开发土地使用权	
出让合同的特点	80
划拨土地使用权补办	
出让合同的特点	86
外资企业划拨土地	
使用合同的特点	89
土地使用权出让合同内容	91
土地使用权出让合同的订立	91
土地使用权出让合同的变更	91
土地使用权出让合同的解除	92

土地使用权转让	92
土地使用权转让人的权利和义务	92
土地使用权再受让人 的权利和义务	92
土地使用权转让的基本条件	92
土地使用权转让人	93
土地使用权转让的方式	93
土地使用权出售 (买卖)	93
土地使用权交换	93
土地使用权赠与	93
土地使用权转让原则	93
土地使用权转让的基本程序	93
以划拨形式取得土地使用权 转让的基本程序	94
土地使用权转让合同	95
土地使用权转让合同的类型	95
土地使用权出售合同	95
土地使用权交换合同	95
土地使用权赠与合同	95
土地使用权转让合同的内容	95
土地使用权转让金	95
土地增值税	95
国土部门在转让中的职责	96
土地使用权分割转让	96
土地使用权出租	96
土地使用权出租的主体	96
土地使用权出租的条件	96
土地使用权租赁合同	97
土地使用权租赁合同的内容	97
土地使用权租赁当事人 的权利和义务	97
违反土地使用权租赁合同的责任	97
土地使用权抵押	97
土地使用权抵押的基本要求	98
土地使用权抵押双方	

当事人的权利和义务	98
土地使用权抵押合同	98
土地使用权抵押合同的主要条款	98
土地使用权抵押的实现	98
土地使用权抵押的消灭	98
土地使用权继承	99
土地使用权法定继承	99
土地使用权法定继承人的范围	99
土地使用权法定继承的顺序	99
土地使用权的遗嘱继承	99
土地使用权终结	100

建设用地管理

建设用地	100
建设用地的分类	100
国家建设用地	100
乡镇村建设用地	100
外商投资企业用地	100
特殊建设用地	100
城镇用地	100
农村居民点用地	101
工矿用地	101
交通用地	101
非农业建设用地	101
建设用地管理	101
建设用地全程管理	101
建设用地管理的内容	101
建设用地管理的原则	101
建设用地管理的基本任务	101
建设用地管理工作守则	101
建设用地的前期审查	102
建设用地的后期审查	102
三参三查	103
建设用地管理四项制度	103
建设用地的供地方式	103

城市用地选择	103	指令性用地指标	110
城市用地指标	103	指导性用地指标	110
城市建设用地平衡表	103	征用土地	110
城市建设综合开发	103	征用土地程序	110
城市土地经济评价	104	征地方式	110
城市用地平衡表	104	土地统一征用	111
城市用地评价	104	把三关	111
城市土地利用的集约程度	104	强制征地	111
建设用地计划	105	征地布告	111
建设用地计划的分类	105	征地协议	111
建设用地长期计划	105	征地可行性报告	112
建设用地中期计划	105	红线	112
建设用地年度计划	105	土地使用范围平面图	112
建设用地国家计划	106	建设项目总平面布置图	112
建设用地地方计划	106	地形图	113
建设用地指令性计划	106	建设项目征、拨用地红线图	113
建设用地指导性计划	106	征(拨)建设用地呈报表	113
国家建设用地计划	106	建设用地征询意见表	113
乡(镇)集体建设用地计划	106	建设定址通知书	113
农村个人建房用地计划	106	临时用地	114
建设用地计划管理的任务	107	临时用地划拨程序	114
制订建设用地计划的基本原则	107	临时用地申报表	114
制订建设用地计划的程序	107	征地包干	114
建设用地长期计划的制订方法	108	全包方式	115
建设用地中期计划的制订方法	108	半包方式	115
建设用地年度计划的制订方法	109	单包方式	115
建设用地计划指标	109	征用土地审批权限	115
建设用地计划指标的编制方法	109	国家建设用地审批的基本程序	115
系数法	109	申请建设用地单位应报送的材料	116
演算法	109	建设用地规划许可证	116
因素分析法	109	使用林地许可证	117
耕地面积控制法	109	乡(镇)村企业建设用地	
综合平衡法	109	的审批程序	117
建设用地计划的实施	109	乡(镇)村建设用地报批材料	117
年度用地指标	110	外商投资企业用地的审批程序	117

外商投资企业用地报批材料	118	征地拆除城镇华侨房屋	
土地使用权划拨	118	的补偿标准	127
土地使用权划拨的范围	118	房屋拆迁补偿费	127
土地使用权划拨的程序	119	房屋拆迁补偿表	127
划拨土地使用权的使用年限	119	土地垦复金	128
征地工作程序	119	城镇土地使用税	128
宅基地用地标准	119	外商投资企业场地使用费	129
宅基地的审批程序	120	基本农田建设基金	129
申请宅基地的条件	120	被征地农民“农转非”	129
建设用地审批前		被征地单位“留用地”	130
涉及到的有关部门	120	剩余劳动力安置	130
乡(镇)村建设用地类型	121	基本建设	131
乡(镇)村建设用地管理内容	121	生产性建设	131
乡镇企业建设用地	121	非生产性建设	131
乡镇企业用地审查的内容	121	重点建设	131
乡镇企业用地有偿使用的形式	121	基本建设程序	131
乡镇村公共设施和		基本建设前期工作	132
公益事业用地的内涵	121	土地部门在基本建设	
征地费	121	前期的主要任务	132
土地补偿费	122	土地部门在建设项目可行性	
安置补助费	122	研究及其审查中的主要工作	132
青苗补偿费	122	土地部门在厂址选择与建设	
地面附着物补偿费	122	条件评估中的主要工作	133
新菜地开发建设基金	123	土地部门在初步设计	
耕地占用税	123	审查中的主要工作	133
免征耕地占用税范围	123	项目	133
土地管理费	123	建设项目	133
临时用地补偿费	124	基本建设项目用地	134
土地补偿安置方案	124	基本建设规模	134
土地补偿费和安置补助费计算表	125	固定资产投资总规模	134
征地补偿费的支付及使用	125	扩建项目	134
大中型水利水电工程		新建项目	134
征地补偿标准	125	改建项目	134
交通基础设施征地补偿标准	126	恢复项目	134
征用林地补偿标准	126	重点项目	135

大、中、小型建设项目	135
计划外工程	135
基础设施	135
基本建设概(预)算	135
建设项目总概算	136
项目建议书	136
项目投资计划任务书	136
可行性研究	137
可行性研究报告	137
环境影响评价	137
环境影响评价报告书	137
技术经济分析	137
建设地点的选择	137
厂址选择	138
厂址选择报告	138
工业建设项目厂址选址	138
民用建设项目场地选择	139
建设项目投资许可证	139
建设项目用地报批	140
申请用地	140
审批用地	141
审批项目用地的依据	141
建设项目设计文件的审查	141
居住区用地指标	142

地籍管理

地籍	142
地籍类别	142
现代地籍	142
税收地籍	142
产权地籍	143
初始地籍	143
经常地籍	143
国家地籍	143
基层地籍	143

城镇地籍	143
农村地籍	143
地籍管理	143
地籍管理对象	143
地籍管理核心	144
地籍管理任务	144
地籍管理内容	144
地籍管理制度	144
地籍管理的基本原则	144
地籍管理目标	144
地籍管理的条件	144
地籍管理手段	145
土地动态监测	145
土地用途	145
土地分类	145
土地分类系统	145
土地调查	145
土地条件调查	146
土地利用现状调查	146
土地利用现状调查的目的和任务	146
土地利用现状调查的内容	146
土地利用现状分类的依据	146
土地利用现状分类体系	146
土地利用现状分类	146
境界调查	146
土地权属界调查	150
土地权属界线核定书	151
土地争议原由书	151
土地自然性状调查	152
土地利用现状概查	152
土地利用现状详查	152
土地利用现状调查程序	153
土地利用现状调查的准备工作	153
土地利用现状调查申请	154
土地利用现状调查资料	154