



新世纪高等学校教材

土地管理基础课系列教材

编 著 / 陈百明 周小萍
胡业翠 王秀芬

土地资源学

Land
Resource
Science



北京师范大学出版集团
BEIJING NORMAL UNIVERSITY PUBLISHING GROUP
北京师范大学出版社

新世纪高等学校教材

土地管理基础课系列教材

土地资源学

Land Resource Science

编 著 陈百明

(中国科学院地理科学与资源研究所)

周小萍

(北京师范大学管理学院)

胡业翠

(中国科学院地理科学与资源研究所)

王秀芬

(中国农业科学院农业环境与可持续发展研究所)



北京师范大学出版集团

BEIJING NORMAL UNIVERSITY PUBLISHING GROUP

北京师范大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

土地资源学 / 陈百明等编. —北京: 北京师范大学出版社, 2008.2

新世纪高等学校教材. 土地管理基础课系列教材

ISBN 978-7-303-09098-3

I. 土… II. 陈… III. 土地资源—高等学校—教材 IV. F301

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 008040 号

出版发行: 北京师范大学出版社 www.bnup.com.cn

北京新街口外大街 19 号

邮政编码: 100875

印 刷: 涿州市星河印刷有限公司

经 销: 全国新华书店

开 本: 170 mm × 230 mm

印 张: 19.5

字 数: 360 千字

印 数: 1~3 000 册

版 次: 2008 年 2 月第 1 版

印 次: 2008 年 2 月第 1 次印刷

定 价: 30.00 元

责任编辑: 韦燕春 雷 超 装帧设计: 李 强

责任校对: 李 菡 责任印制: 马鸿麟

版权所有 侵权必究

反盗版、侵权举报电话: 010-58800697

北京读者服务部电话: 010-58808104

外埠邮购电话: 010-58808083

本书如有印装质量问题, 请与印制管理部联系调换。

印制管理部电话: 010-58800825

前 言

土地是人类赖以生存和发展的基础。马克思指出：土地即“一切生产和一切存在的源泉”，是人类“不能出让的生存条件和再生产条件”^①。没有土地，人类就不能生存，人类从土地中得到赖以生存的衣食住行的基本条件。同时，国民经济各行各业的发展也离不开土地，在农业生产中，土地不仅是劳动对象，本身又是最重要的劳动资料，没有土地就没有农业生产；而土地又为非农业生产提供立地条件；充足的、优质的、合理分布的土地是国民经济发展的必备条件。可以说，土地已成为影响人类可持续发展的世界性重大问题。然而由于土地资源数量有限，加之人类不合理的开发利用，从而产生了日渐严重的水土流失、土地退化、土地污染以及耕地过度非农化等土地资源问题，这也导致土地资源负担日趋沉重，进而影响甚至动摇了人类社会生存发展的基础。“人多地少”是我国的基本国情，可以说，与世界多数国家相比，我国面临的土地资源形势更为严峻。针对有限的土地资源，提出有效、合理利用土地资源的途径和对策，保证土地资源对经济社会发展的支撑，实现自然—经济—社会系统的协调和可持续发展是土地科学研究的重要任务和目标。

土地资源学是土地科学中的基础学科，学习土地资源学对合理有效地进行土地管理工作的意义是不言而喻的。土地具有

^① 马克思：《资本论》，第3卷，106页，北京，人民出版社，1972。

资源和资产的双重性,而土地的资源属性始终是基础性的,从土地形成因素分析,土地资源类型划分是人们认识土地和利用土地的资源基础;土地资源调查、土地评价是地籍管理、土地税收等的自然科学基础;土地人口承载力研究是土地资源总体开发的综合自然基础。总之,土地资源是土地科学体系中的一个重要的组成部分,处于基础学科位置,土地资源研究可以为土地资源管理提供基础信息。

本书第一版《土地资源学概论》作为专著于1996年由中国环境出版社出版,1999年补充更新后第2次印刷,均受到学术界的普遍重视和广泛应用。随着土地资源学研究的不断深化,原著内容亟待充实和更新。为了满足广大读者的要求,值此北京师范大学出版社和北京师范大学管理学院土地资源管理专业合作编写土地资源管理系列教材之机,邀请几位年轻学者参与撰写,在原著的内容框架下,根据土地资源及相关领域最新研究进展,增加或丰富了部分内容。如土地资源胁迫与安全、土地资源定位与功能、土地生态评价、土地质量评价、土地整理效益评价、土地可持续利用评价、土地利用区划、土地利用/土地覆被变化(LUCC)、土地资源调查与制图中新技术的应用等。同时,对我国农用地分等定级工作进展、我国土地利用总体规划编制与实施情况、我国及世界土地资源现状及面临的问题等进行了评述。经过修订,作为土地管理专业教材再版,更名为《土地资源学》。

新版的《土地资源学》具有如下特点:

(1)重视学科基础理论,同时关注学科前沿领域研究成果的介绍和探讨。本书全面系统地介绍了土地资源学的基础理论,并介绍了当前土地资源学的重点前沿领域,如土地资源调查评价的新理论、新方法、新技术;土地生态评价;土地资源胁迫与安全;LUCC研究等。

(2)注重学术性和应用性的结合。在理论介绍基础上,大量引用研究实例,介绍理论应用情况,有助于对理论、方法的理解。

(3)重在讨论分析,突出研究的动态性。由于土地问题的复杂性,土地资源学的研究内容和重点也在变化之中,本书在重点介绍基本理论的基础上,通过讨论分析,将基本理论、研究方法、最新研究成果、发展趋势等融会贯通,以此培养分析和解决土地资源领域相关问题的能力。

(4)紧跟土地资源管理形势,突出实用性。土地资源学研究为土地资源管理提供重要支撑,土地资源管理是“与时俱进”的,这也要求土地资源研究要紧跟形势,加强实用性。如书中涉及我国新的《土地管理法》、新的土地分类标准、新的《城镇土地分等定级规程》以及颁布不久的《农用地分等规程》和《农用地定级规程》

等，并对其在实践中的应用情况作了介绍。

总之，本书力求从理论与实践相结合的高度展开论述，使本书具有理论性、实用性、前沿性、资料性的特点，可作为土地资源管理专业及相关专业的教材，也可以作为土地资源管理工作者的培训及参考用书。

全书共有8章，第1章为全书导论，介绍了土地资源学的发展历史、基本理论、研究范围及前景等。之后分章节介绍了土地资源学研究的七个主要方面：土地类型与土地资源类型、土地资源调查与制图、土地资源评价与核算、土地资源利用与规划、土地资源定位与功能、土地资源开发与整治、土地资源胁迫与安全。修订本书参考了许多国内外专业书刊和资料，在此对有关作者深表谢意。同时感谢中国人民大学张正峰副教授，北京师范大学资源学院赵文武博士，中国科学院地理科学与资源研究所杜红亮博士、谷小坤博士，国土资源部土地整理中心程锋博士、张蕾娜博士，中国土地勘测规划院卢艳霞博士、毕继业工程师等为本书的资料收集提供的帮助以及对本书的修订提出的宝贵意见。

土地资源学作为一门传统的和基础的学科，但同时又在不断的发展变化中，尽管参编者尽了自己最大的努力，可限于认识和水平，书中不足之处在所难免，恳请同行们不吝赐教。

陈百明

2007年8月于北京

目 录

第1章 综 论 (1)

【本章结构图】..... (1)

【内容提要】..... (1)

1.1 土地资源的概念与属性 (2)

1.1.1 土地资源的概念 (2)

1.1.2 土地资源的属性 (4)

1.2 土地资源的研究简史 (7)

1.2.1 我国的土地资源研究简史及进展 (7)

1.2.2 国外的土地资源研究简史及进展 (11)

1.3 土地资源学的形成与发展 (13)

1.3.1 土地资源学的理论基础 (13)

1.3.2 土地资源学的研究范围和内容 (14)

1.3.3 土地资源学的研究方法 (15)

1.3.4 土地资源学的发展前景 (18)

1.4 我国土地资源基本状况 (20)

1.4.1 土地总量大, 人均土地少 (20)

【背景知识】我国的耕地总量概况 (21)

1.4.2 地貌类型多样, 山地、丘陵多, 平地少 (22)

1.4.3 土地资源区域分布不平衡 (23)

1.4.4 土地生态环境脆弱 (23)

【本章基本概念】 (24)

【思考与练习】 (24)

第2章 土地类型与土地资源类型 (25)

【本章结构图】 (25)

【内容提要】 (25)

2.1 土地类型 (26)

2.1.1 基本概念 (26)

2.1.2 土地分级系统 (26)

2.1.3 土地分类系统 (30)

【背景知识】中国 1:1 000 000 土地类型图概述 (38)

2.2 土地资源类型 (40)

2.2.1 基本概念 (40)

2.2.2 土地利用类型及其特点 (40)

2.2.3 土地利用类型划分原则 (41)

2.2.4 中国的土地利用分类 (41)

【本章基本概念】 (58)

【思考与练习】 (58)

第3章 土地资源调查与制图 (59)

【本章结构图】 (59)

【内容提要】 (59)

3.1 土地资源调查 (60)

3.1.1 土地资源调查的类别 (60)

3.1.2 土地资源调查的基本内容 (61)

3.1.3 土地资源调查的一般程序 (63)

3.2 土地利用现状调查 (68)

3.2.1 我国的土地利用调查情况 (68)

3.2.2 土地利用现状调查的基本内容及成果 (70)

【案例分析】土地利用调查分析系统 (72)

3.3 土地资源制图 (75)

3.3.1 土地资源制图的比例尺 (75)

3.3.2 土地资源的系列制图 (75)

3.3.3 土地资源综合剖面图的编制 (77)

3.3.4 计算机辅助编绘土地资源制图 (79)

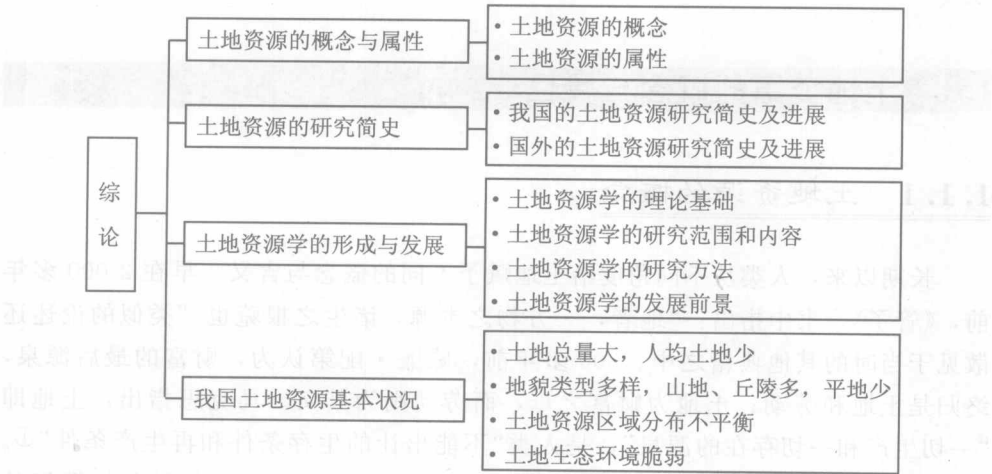
【背景知识】《中国土地资源调查数据集》简介	(82)
3.4 现代技术在土地资源调查中的应用	(84)
【背景知识】数字国土工程	(85)
【本章基本概念】	(86)
【思考与练习】	(86)
第4章 土地资源评价与核算	(87)
【本章结构图】	(87)
【内容提要】	(87)
4.1 土地资源评价	(88)
4.1.1 土地资源评价概述	(88)
4.1.2 主要的土地评价体系	(97)
4.1.3 土地经济评价	(107)
【背景知识】土地定级中的多因素分值加和法	(118)
4.1.4 土地生态评价	(118)
4.1.5 土地质量评价	(122)
4.2 土地资源核算	(129)
4.2.1 土地资源价格理论	(129)
4.2.2 土地资源价格量的核算	(131)
【案例分析】某城市土地资源价格核算实例	(136)
【本章基本概念】	(138)
【思考与练习】	(138)
第5章 土地资源利用与规划	(139)
【本章结构图】	(139)
【内容提要】	(139)
5.1 土地资源利用	(140)
5.1.1 土地利用/土地覆被变化	(140)
5.1.2 土地利用区划	(147)
【案例分析】中国土地利用区划方案	(152)
5.1.3 土地可持续利用	(158)
5.2 土地资源规划	(166)
5.2.1 概 述	(166)

5.2.2	土地利用总体规划	(167)
	【背景知识】《中华人民共和国土地管理法》节选 ...	(168)
	【案例分析】东南沿海某地区土地利用预测中的因素分析	(179)
5.2.3	土地利用专项规划	(185)
5.2.4	土地利用规划设计	(188)
	【本章基本概念】.....	(190)
	【思考与练习】.....	(190)
第6章 土地资源定位与功能		(191)
	【本章结构图】.....	(191)
	【内容提要】.....	(191)
6.1	土地资源定位	(192)
6.1.1	土地资源定位的发展演变	(192)
6.1.2	“三位一体”的土地资源定位	(194)
6.2	土地资源功能	(196)
6.2.1	概述	(196)
6.2.2	土地资源生态功能	(197)
	【案例分析】陕西省府谷县的研究中提出土地系统设计	
	设计的总体模式	(201)
6.2.3	土地资源生产功能	(204)
6.2.4	土地资源生活功能	(217)
6.2.5	土地资源功能的冲突与协调	(217)
6.2.6	土地利用功能统筹的运作机制	(221)
	【本章基本概念】.....	(222)
	【思考与练习】.....	(223)
第7章 土地资源开发与整治		(224)
	【本章结构图】.....	(224)
	【内容提要】.....	(224)
7.1	土地资源开发	(225)
7.1.1	土地资源开发的影响	(225)
7.1.2	土地资源开发的类型	(226)

7.1.3 土地资源开发的规划	(228)
7.2 土地资源整治	(230)
7.2.1 土地退化	(230)
7.2.2 退化土地的整治	(231)
7.2.3 土地整理	(242)
【背景知识】《中华人民共和国土地管理法》节选 ...	(242)
【案例分析】北京市大兴区耕地整理效益评价	(251)
【本章基本概念】.....	(253)
【思考与练习】.....	(253)
第8章 土地资源胁迫与安全	(254)
【本章结构图】.....	(254)
【内容提要】.....	(254)
8.1 土地资源胁迫	(255)
8.1.1 概 述	(255)
8.1.2 人口增长与土地资源胁迫	(256)
8.2 土地资源安全	(259)
8.2.1 概 述	(259)
8.2.2 中国土地资源安全分析	(273)
8.2.3 世界土地资源安全问题简析	(288)
【案例分析】两河流域文明的衰落	(290)
【本章基本概念】.....	(292)
【思考与练习】.....	(292)
主要参考文献	(293)

第1章 综 论

【本章结构图】



【内容提要】

本章为全书的综论，从土地资源的概念和属性入手，简要介绍和总结了我国以及国外土地资源研究的历史，并最后对我国土地资源的基本情况进行概要介绍。我国土地资源的主要特点为土地总量大而人均土地少、地貌类型多样、土地资源区域分布不平衡和生态环境脆弱。

人类开拓自然环境，首先遇到的是进行开发和建设的具体地段的自然特点，这些具体地段在小范围内便可发生变化，在大、中范围内更是千差万别。人类在这些地段上进行农业活动和工程建设，并不是面对某一自然要素(例如地貌、土壤、土地利用现状或其他要素)，而是面对着该地段的综合特征。

现实世界归根到底是由一些大小不等、等级不一、错综复杂、交错重叠的系统所组成，也就是说根据系统的镶嵌关系可以区分出一系列不同层次的系统，本书论述的土地即是现实世界的一个系统层次。土地为一切生物提供空间和立地，是一切生命存在与繁衍的基础。从其概念和属性方面来讲，土地是自然综合体，

在陆地表面占据着特定的三维空间,其发展过程受自然条件和人类活动的综合影响。土地资源是经济社会发展的基础,充分了解我国土地资源的基本特征有利于对土地资源进行开发和利用。同时,作为一个学科,土地资源学有其理论基础和研究对象以及研究范围,日臻完善的研究方法和实践需求为学科发展带来了良好的前景。通过本章的学习,读者可以从土地的概念和属性、国内外土地资源的研究简史、土地资源学的形成与发展、我国国土资源的基本情况等方面对土地资源学形成基本认识。

1.1 土地资源的概念与属性

1.1.1 土地资源的概念

长期以来,人类从不同角度给土地赋予不同的概念与含义。早在 2 000 多年前,《管子》一书中指出:“地者,一方物之本源,诸生之根菀也。”类似的论述还散见于当时的其他典籍之中。300 多年前,威廉·配第认为,财富的最后源泉,终归是土地和劳动;土地为财富之母,而劳动则为其父。马克思指出:土地即“一切生产和一切存在的源泉”,是人类“不能出让的生存条件和再生产条件”^①。由此可以认为,土地为一切生物提供空间和立地,是一切生命存在与繁衍的基础。

从严格的定义出发,马克思曾说过:“土地应该理解为各种自然物体本身”,“经济学上所说的土地是指未经人的协助而自然存在的一切劳动对象。”^②由此可以认为土地首先应是一个自然概念。但是土地作为自然物具体包括哪些部分,国内外学者的认识和概括则各不相同。英国经济学家马歇尔认为,土地的含义指的是大自然无偿赠予人类的陆地、水、空气、光和热等物质和力。肯特从法律概念上对土地的定义是:土地不仅包括地面或土壤,而且也包括附着于土地的任何东西,不管是自然长成的,如树、草和木,或者是人工造成的,如房屋以及其他建筑物;它所包括的范围向上或向下是无限度的,以致可以包括地上或地下的每样东西。美国经济学家伊利也认为,土地的意义不仅是指土地的表面,因为它还包括地面上下的东西。澳大利亚的克里斯钦和斯图尔特进一步指出:“‘土地’一词

^① 马克思:《资本论》,第 3 卷,106 页,北京,人民出版社,1972。

^② 同上书,668 页。

是指地表及所有它对人类生存和成就有关的重要特征”，“必须考虑土地是地表的一个立体垂直剖面，从空中环境直到地下的地质层，并包括动植物群体及过去和现在与土地相联系的人类活动。”1972年联合国粮农组织(FAO)在荷兰的瓦格宁根召开了土地评价专家会议，在会议文件《土地与景观的概念及定义》中专门给土地下的定义是：“土地包括地球特定地域表面及其以上和以下的大气、土壤及基础地质、水文和植物。它还包括这一地域范围内过去和现在的人类活动的种种结果，以及动物就它们对目前和未来人类利用土地所施加的重要影响。”1976年联合国粮农组织发表的《土地评价纲要》则进一步指出，土地是“地表的一个区域，其特点包括该区域垂直向上和向下的生物圈的全部合理稳定的或可预测的周期性属性，包括大气、土壤和下伏地质、生物圈、植物界和动物界的属性，以及过去和现在的人类活动的结果，考虑这些属性和结果的原则是，它们对于人类、对土地目前和未来利用施加重要的影响”。至此土地的概念已趋于完善，并且已经为众多的学者接受。

综上所述，我们可以得到如下认识：

(1)土地是自然综合体。其性质取决于各组成成分，如从农业生产来看，气候、土壤、岩石、植物、动物、水等自然要素均对农业生产施加一定的影响，但这些影响不是孤立的，而是彼此联系、相互制约的。换言之，农业生产并不仅仅受某一因素的影响，而且取决于它们之间的相互联系和相互结合。工程建设同样如此，不应只考虑地基的承载力，还应顾及小气候条件、地貌部位、地貌过程以及地表和地下的水文状况。实际上，土地的综合概念正是在这类生产实践过程中逐步形成和发展起来的。

(2)土地是一个垂直系统。在陆地表面，每一块土地均占据着特定的三维空间。笼统地说，垂直系统从空中环境直到地下的地质层，处于岩石圈、大气圈和生物圈相互接触的边界。从农业利用角度出发，可以具体到从土壤的母质层和植被的根系层，向上直到植被的冠层，这是各种自然过程(物理过程、化学过程和生物过程)以及人类活动与地理环境的相互作用最活跃的场所。若从工矿土地利用出发，则是从地下的岩石层到地上建筑物的顶部。

(3)土地是一种历史综合体。这是说土地具有发生和发展的历史过程，它是在长期的地质历史过程中形成的，受地表水热条件、地貌过程、土壤和动植物群落等的综合影响。某一地段的土地特征不仅能够反映某一瞬间的特定状况，而且从一定程度上反映土地形成的过程。同时，形成土地的各种自然条件也都处于不断的变化当中，加之人类对土地的利用也部分改变土地的性状，因此，土地是一个受自然条件及人类影响的历史综合体。

(4)土地与国土不是同一概念。国土是指一个国家主权管辖的地域空间,包括领土、领空、领海。土地的概念要狭窄一些,尽管土地也包括陆地上的水面即江河、湖泊、水库等,但海洋不包括在土地范围之内。

最后还应提及土地资源与土地概念的联系与差别。在人类生产活动中,土地既是劳动对象,又是生产资料,人类所需要的大部分物资,如粮、棉、油、麻、菜等基本上都是从土地中生产出来的。从这方面看,土地就不只是一个自然综合体,它经过人们的经营、管理、开发、利用、改造,改变了原来的面貌,成为一种资源。用现代国际术语说,经过人们的投入(input),从土地上得到了收益(output),于是产生了价值。土地资源不是单纯的自然综合体。可见,土地与土地资源的概念有区别,土地资源是在土地总量中,现在和可预见的未来,能直接为人类所利用,用以创造财富产生经济价值的这部分土地。虽然两者之间有差别,但这种差别又是比较模糊的,土地资源的范围随着科学技术的进步正在不断扩大,目前国内外都在广泛地使用这两个名词,并不作严格的区分。

1.1.2 土地资源的属性

1. 土地的自然属性

土地首先是一个自然概念,是“各种自然物本身”;同时它也是一个经济学概念,是作为“一切劳动对象的生产资料”。所以土地同时具有自然属性和经济属性,从这个意义上,土地可以称为自然—经济综合体。

从土地的自然属性分析,土地与机器、厂房、机床等生产资料不同,它不是人类劳动的产物,而是大自然历史的产物,具有原始性。土地的生物生产能力和有用性正是土地的自然属性,具体表现在以下几个方面:

(1)土地数量的有限性。土地不能像其他物品一样可以从工厂里不断制造出来。由于受到地球表面陆海部分的空间限制,土地的面积是有限的。在不合理利用的情况下,土地将出现退化,甚至无法利用,从而使可利用的土地面积减少。

(2)土地位置或空间的固定性。土地是真正的不动产,分布在地球各个不同位置的土地,在一定的地质历史时期内,永久固定在一定的地理位置和地形部位上,使土地具有明显的地域性。同时在农业之外的生产部门,连同附加于土地之上的基础结构如道路、桥梁、渠道等固定资产都具有不可移动性。

(3)土地的动态性。土地具有随时间变化的特点,例如由于植物和微生物的生长、繁育和死亡,土壤的冻结与融化,河水的泛滥,土地的淹没和土壤水分状

况, 土壤营养元素的积聚和淋失等均带有季节变化的特点, 结果导致土地的性质也呈现季节性变化特征。土地的时间变化又与空间位置紧密联系, 处于不同空间位置的土地, 它的能量与物质的变化状况不同, 土地的地域性与动态性是土地统一体的两个方面。

(4) 土地的不可替代性。土地本身是不能再生产的, 其使用价值具有不可替代性。在目前以及可预见的未来的科技条件下, 人类还不可能有效地、经济地扩大土地面积以及制造替代土壤的材料。

(5) 土地的多功能性。土地具有生产功能、景观功能及承载空间功能。生产功能是指土地是人类赖以生存的农作物吸取营养的主要源泉, 人类对农用地的需求实质上就是对土地生产功能的需求。景观功能是指土地是地球自然生态环境的重要组成部分, 例如, 自然保护区用地和旅游用地等就是土地景观功能发挥的重要体现。承载空间功能是除农业用地直接以土地为生产资料外, 土地能够承载人类及其他生物的一切合理活动, 是生物群落活动的空间。

(6) 土地的持久性与可更新性。这是指土地具有不可消失性, 而且指土地可以多次反复利用, 如在耕地上可以长期种植农作物, 在林地和草地上可以长年生长树木和草本植物等。当然土地的长期利用必须以合理开发、保护为基础。在合理利用的基础上, 土地生产力可以自我恢复, 土壤养分和水分及其他理化性质, 不断地被消耗和补充, 形成周而复始的循环。

(7) 土地的生产性。这是指土地具有植物生产能力, 即土地在植物生长过程中, 能够满足并调节植物对光、热、水、气、养分等因子的需要, 使绿色植物通过光合作用, 将无机物中的二氧化碳制造成碳水化合物, 并把光能转化为化学能储存起来。同时牧草等绿色植物又是畜牧业生产的基础, 陆地水域是水产养殖的场所。据估算, 人类食物的 88% 由耕地供应, 全部土地供给的食物更是占人类食物总量的 98%。

2. 土地的经济属性

土地除了作为自然物以外, 又是极其重要的生产资料, 土地的这一经济属性是在一定历史发展的阶段上, 人类社会对自然物加以开发利用所赋予自然物的新属性。人类对土地的开发利用是把它当做劳动对象, 是作为最基本的生产资料, 或用于种植, 或用来建筑等, 都有一定的物质内容, 是经济的利用。所以土地具有与其他生产资料一样的经济属性。具体表现在以下六个方面:

(1) 土地供给的稀缺性。经济学上的有限即稀缺, 土地数量的有限性决定了土地供给的稀缺性。尤其在某一地区, 某种用途的土地供不应求, 成为稀缺的经

济物质,造成供求关系的不平衡。

(2)土地的可垄断性。土地供应的稀缺性决定了土地的可垄断性,即在土地的所有、占有、使用上进行垄断。土地本身虽然不能“生出”或者创造财富,但土地本身在一定历史阶段内可以成为人类的财富,并且土地一旦与人的劳动相结合,就是创造物质财富的源泉。当人类将土地当作财富加以垄断时,就形成了土地所有权。自土地所有权形成以后,作为自然物的土地即使在尚未开发利用时,由于它的有限性和所有权的垄断,也可以成为一种财产,即通常说的不动产或地产。个人、集团或民族对土地的所有权,就成为一种产权,在产权基础上分离出使用权。无论对产权或使用权的出让或转让都必须有一定的代价,这种土地权属关系是现代社会中最基本的土地经济关系。

(3)土地利用的制约性。土地可以有多种用途,在人类劳动的投入下,它可以生产出多种产品,但土地的使用在不同用途之间的变更却往往要受到土地位置固定性的制约。这种位置的固定性,决定了土地只能就地利用。如在市场经济条件下,农产品的价格由于供求关系等因素形成明显的升降时,农业生产者很难作出农用土地用途的变更,因为就农业生产中不同作物的调整而言,它要求不同的土质、气候条件,要求积累不同的生产技术和资金水平等。

(4)土地的可改良性。土地在人类投入物化劳动和活劳动以后,其理化性质将会发生改变,如盐碱土地的治理、荒地的开垦、建设用地的平整等。也就是说,一旦人类劳动投入土地,就会对土地起到改良的作用。同时,土地的可改良性还表现为,在土地上追加投资的效益具有持续性,即马克思所讲:“土地的优点是,各个连续的投资能够带来利益,而不会使以前的投资丧失作用。”^①

(5)土地利用的社会性。土地利用不仅对目标地块和目标区域发生作用,而且还会影响到邻近地块和邻近区域的生态环境和经济效益,因此,土地利用会产生具体的、巨大的社会后果,也就是说土地利用具有外部性,土地利用后果的外部性,要求国家或区域对总体土地利用进行规划、管理、监督和调控。

(6)土地具有增值性。随着社会生产力的发展,以及人口的不断增长,人们对不动产的需要也将与日俱增。而土地总量是有限的,土地的自然供给不会随社会需求的增加而增加。所以,从长期来说,土地供求矛盾将会加剧,从而引起土地价格的不断攀升。

^① 马克思:《资本论》,第3卷,880页,北京,人民出版社,1972。