



普通高等教育“十五”国家级规划教材

高等学校公共管理类主要课程教材

土地资源管理学

王万茂 主编



高等教育出版社
HIGHER EDUCATION PRESS

普通高等教育“十五”国家级规划教材

高等学校公共管理类主要课程教材

土地资源管理学

王万茂 主编



高等教育出版社
HIGHER EDUCATION PRESS

内容提要

本书是“十五”国家级规划教材。全书围绕土地资源管理学基本理论问题阐述,重点对以下内容进行了系统论述和客观分析,其中包括土地统计管理、土地地权管理、土地法律管理、土地经济管理、土地环境管理、土地利用预测、土地规划管理等,还涉及土地利用监督、土地资源管理新技术等。

本书适用于公共管理类各专业教学使用,也可作为自学考试和土地资源管理部门岗位培训用书。

图书在版编目(CIP)数据

土地资源管理学/王万茂主编. —北京:高等教育出版社,2003.8

ISBN 7-04-012266-9

I. 土… II. 王… III. 土地资源-资源管理-高等学校-教材 IV. F301.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 045380 号

出版发行	高等教育出版社	购书热线	010-64054588
社 址	北京市西城区德外大街 4 号	免费咨询	800-810-0598
邮政编码	100011	网 址	http://www.hep.edu.cn
总 机	010-82028899		http://www.hep.com.cn

经 销 新华书店北京发行所
印 刷 中国青年出版社印刷厂

开 本	787×960 1/16	版 次	2003 年 8 月第 1 版
印 张	33	印 次	2003 年 8 月第 1 次印刷
字 数	620 000	定 价	37.40 元

本书如有缺页、倒页、脱页等质量问题,请到所购图书销售部门联系调换。

版权所有 侵权必究

前 言

土地是世代相传的人类所不能出让的生存条件和再生产条件,土地问题是与人类相伴而生的社会经济问题,自古有之,但从管理学角度研究土地资源及其利用则是近代的事情。随着20世纪60年代以来全球性人口、资源、环境问题的产生和可持续发展理念为人们所接受,从管理学角度来研究管好、用好有限的土地资源问题被提到了议事日程,作为一门学科,土地资源管理学应运而生。早在《中华人民共和国土地管理法》(1986)颁布和实施初期,为了借鉴国外有益经验,结合我国的实际,系统地总结我国土地资源管理领域中理论研究和实际工作成果,由王万茂、潘文珠编著了《土地资源管理学》并于1989年由安徽科学技术出版社出版。从那时以后,承蒙各兄弟院校同行和广大读者的厚爱,先后采用该书作为土地管理和土地规划与利用专业本科生、研究生和各类在职人员进修班教材。随着我国土地使用改革进一步深化和土地资源管理工作内容的不断丰富,该书中一部分内容亟待充实和更新。值此列为普通高等教育“十五”国家级规划教材之机,邀请了南京农业大学、中国人民大学、南京大学部分年轻学者参与撰写,在原书的内容框架的基础上,增加了土地生态管理,土地权力登记,土地出让和转让管理,土地利用动态监测,土地用途管制,土地资源数据库,以及遥感(RS)、地理信息系统(GIS)、全球定位技术(GPS)等“三S”技术应用等项内容,力求从理论与实践相结合的高度上展开论述,使本书具有理论性、实用性和资料性的特点,可作为高等院校土地资源管理专业本科生和研究生的教材,同时适用于从事土地资源管理的理论和实际工作者参阅,及有关专业在职干部培训教材。

全书共分4篇15章,在导论、地籍管理、利用管理和规划管理的结构框架内系统地阐述土地资源管理的具体内容,紧密结合相关领域的研究成果和实际工作经验。具体编写分工如下:第1、2、3、5、6、11、13章王万茂,第4章严金明,第7章王万茂、吴群,第8章陈利根,第9章欧名豪,第10章曲福田,第12章王万茂、张颖,第14章欧名豪,第15章王万茂、刘友兆,由南京农业大学王万茂教授任主编,总纂全书。撰写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。曾经使用本书的许多同行和领导对本书的修订提出了中肯和宝贵的意见,在此一并向他们表示由衷的感谢!

土地资源管理是一门新兴学科,至今在国内外尚无现存教材可供借鉴,虽然

参编者竭尽了自己的最大努力,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。

王万茂

2003年3月于南京

目 录

第一章 总论	1
第一节 土地的概念、特性和功能	1
第二节 管理的概念、要素和基本原理	12
第三节 我国土地资源及其利用	19
第四节 土地资源管理学的对象和内容	26

地籍管理篇

第二章 土地资源调查	43
第一节 土地资源调查的内容和方法	43
第二节 土地利用现状分类体系	48
第三节 调查准备工作	52
第四节 调查外业工作	54
第五节 调查内业工作	59
第六节 调查检查验收	67
第七节 调查汇总整理	69
第三章 土地质量评价	73
第一节 土地质量评价的概念及其分类	73
第二节 土地评价的原则和程序	76
第三节 土地适宜性评价方法	79
第四节 市地质量评价	95
第五节 农地质量评价	99
第四章 土地权利登记	102
第一节 土地产权的构成和确定	102
第二节 土地确权与定界	106
第三节 土地权利登记的内容和程序	108
第四节 土地划拨和征用	115
第五节 各国(地区)土地所有制形式	119
第六节 土地权利登记	122
第七节 土地使用权管理	129
第五章 土地统计管理	139

第一节	土地统计管理的概念及其内容	139
第二节	土地统计调查	141
第三节	土地统计报表	143
第四节	土地统计分析	153
第五节	土地利用现状分析和评价	161
第六节	土地资源核算	170

利用管理篇

第六章	土地经济管理	175
第一节	土地经济管理的概念和内容	175
第二节	土地地租的产生和作用	175
第三节	土地利用经济分析	185
第四节	土地利用经济效益评价	195
第五节	土地资源部门间分配	201
第七章	土地地价管理	208
第一节	地价概念	208
第二节	地价理论	209
第三节	地价的内涵和种类	213
第四节	土地价格评估方法	218
第五节	土地价格评估实施	222
第六节	土地立体地价	230
第七节	城市间地价的比较与更新	237
第八节	地价指数的体系构建和编制方法	240
第八章	土地法律管理	247
第一节	土地法律管理的概念	247
第二节	法理学基本知识	247
第三节	我国土地立法的基本问题	250
第四节	土地法律保护	254
第五节	土地权利的法律管理	261
第六节	土地所有权的私法和公法限制	264
第七节	土地与建筑物的权利关系	268
第八节	各国(地区)土地权利的设置	270
第九节	土地监察管理	273
第九章	土地利用计划管理	278
第一节	土地利用计划及其管理	278

第二节	中期和年度土地利用计划·····	283
第三节	土地复垦开发管理·····	291
第四节	土地用途管制·····	299
第十章	土地出让和转让管理 ·····	302
第一节	土地使用权出让管理·····	302
第二节	国有土地使用权转让·····	309
第三节	国有土地使用权出租与抵押·····	318

规划管理篇

第十一章	土地生态管理 ·····	325
第一节	土地生态管理的概念和内容·····	325
第二节	资源利用与环境保护·····	332
第三节	环境伦理与可持续发展·····	338
第四节	土地生态系统管理·····	340
第五节	土地管理中环境质量评价·····	349
第十二章	土地利用预测 ·····	357
第一节	预测的概念、作用和类型·····	357
第二节	土地利用预测的必要性·····	359
第三节	土地利用预测体系、程序和方法·····	361
第四节	时间序列预测法·····	365
第五节	回归预测法·····	382
第十三章	土地利用结构 ·····	399
第一节	土地利用结构的概念及其重要性·····	399
第二节	土地利用结构设计依据·····	400
第三节	土地利用结构设计程序·····	404
第四节	土地利用结构设计方法·····	409
第五节	各种用地的合理布局·····	428
第十四章	土地利用动态监测 ·····	439
第一节	遥感技术和定位技术·····	439
第二节	土地利用动态监测的内容·····	443
第三节	土地利用动态监测方法·····	448
第四节	土地利用动态监测成果·····	453
第五节	监测数据的统计与分析·····	454
第十五章	土地管理信息系统 ·····	457
第一节	地理信息系统(GIS)·····	457

第二节 土地统计数据库.....	465
第三节 地籍管理数据库.....	469
第四节 土地利用调查分析系统.....	474
第五节 土地评价信息系统.....	478
附 录.....	489
一、全国土地分类.....	489
二、城市用地分类和代号.....	496
三、土地面积量算方法.....	502
主要参考文献.....	517

第一章 总 论

第一节 土地的概念、特性和功能

一、土地的概念

什么是土地？学术界众说纷纭，为了弄清土地的概念，追根溯源要从“土”字谈起。我国古书《说文解字》(公元 121 年，东汉经学家、文字学家许慎著)中对此早有述释：“土者，吐也，即吐生万物之意。”并用图示意，把“土”字分解为植物地上部分、表土层、植物地下部分和底土层四个层次。关于“土壤”，许慎在这本书中写道：“壤者，壤也，即松柔无块而宜于耕之土。”就是说，“壤”是“土”熟化变成的，是“土”的质变(其肥力有所提高)。从汉语构词角度来讲，“壤”字是在“土”字右旁加上“襄”字，“襄”意为“助”即指人工培育之意，也就是说经过人工培育，供植物生长的“土”，就成为“壤”了。

在现代土壤学专著中，人们谈到“土壤”，常常会引用苏联伟大土壤学家威廉斯(В. Р. Ведьямс, 1863—1939)关于土壤的定义：“当我们说到土壤的时候，我们所理解的是地球陆地上能够生产植物收获物的那一疏松表层。”即所谓土壤就是“地球陆地上能够生长植物的疏松表层。”当谈到土壤的形成时，苏联土壤发生学的创始人道库恰也夫(В. В. Докучаев, 1846—1903)认为，土壤是由岩石、气候、生物、地形和时间五个因素共同作用的结果，可用下列数学式表达：

$$\Pi = f(k \cdot o \cdot r \cdot p) t$$

式中 Π ——土壤； k ——气候； o ——生物； r ——岩石； p ——地形； t ——时间。

讲到这里，是否可以认为土壤与土地是相同概念呢？多年来，在一些文献中的确常常把“土壤”与“土地”两个词的概念等同起来，认为“土地”即“土壤”。随着科学技术的迅速发展，由于人口问题和环境问题而引起的全球性的对土地问题研究的重视，使人们对土地的概念的认识有所深化。人们发现“土壤”与“土地”两个词之间实际上存在着很大的差异。如在世界上主要语种中“土地”和“土壤”不是同一个词，如，“土壤”一词英文为“soil”、法文为“sol”、俄语为“Лочва”；而“土地”一词则相应为“land”，“terre”，“земля”。那么，究竟什么是土地呢？土地作为资源具有多功能性。这些功能之间从表面上看毫不相干，实际上存在着

紧密的联系。

从地学观点来看,土地被看成是地球—星体的表面,包括海洋、大陆、内陆水域、岛屿、高山和南北极冰川。人们常把地球外壳的陆地部分、由泥土与砂石堆成的固体场所称为土地。至于水面(或称水地),如海洋、江河、湖泊、池沼等,和地上空气层以及附着于地面与地中的各种物质和能力,均不列入土地范畴之内。因此,通常把上述土地定义称之为狭义的土地。近代地学的发展进一步深化了对土地的认识。在这方面首推澳大利亚的克里斯钦(Chrestim)。他在1968年与澳大利亚联邦科学及工业组织土地利用研究所的同事们合作编写的“综合考察方法论”一文中,把土地看作是一个自然综合体,他认为:“土地是地表上的一个立体垂直剖面,从空中环境到地下的物质层,并包括动植物群体,以及过去和现在与土地相联系的人类活动。”这一观点后来被反映到1976年出版的由FAO(联合国粮农组织)编写的《土地评价纲要》(A Framework for land evaluation, FAO, Rome, 1976)中:“土地是比土壤更为广泛的概念,它包括影响土地用途潜力的自然环境,如气候、地貌、土壤、水文与植被,还包括过去和现在的人类活动成果。”

从经济学角度来看,土地的概念较为宽广。马克思在《资本论》第一卷中指出: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……土地在经济学上包括着水……这里水是指覆盖在地球表面的水,它表现为土地的附着物,与地球陆地部分一样,水域也有一个归谁占有、归谁使用的问题。因此,马克思又指出:……只要水流等等有一个所有者,是土地的附属物,我们也把它作为土地来理解。根据以上所述,水面应当包括在土地范畴之列。

20世纪80年代中期我国广泛开展了国土经济研究工作。一般来说,国土则是比土地更为广泛的概念。我国著名经济学家于光远先生曾对国土提出如下定义:所谓国土系归某一个国家管辖的地球上的某一部分空间,即受一国主权管辖的区域,包括一国的陆地、河流、湖泊、内海、领海和它们的下层、上空,还包括大陆架等。根据现行国际法规定,国家领土是指国家主权管辖下的地球表面的特定部分,包括:领陆、领水、领陆和领水的底层土以及领陆和领水上面的空气空间。^① 国土资源是自然资源和社会经济资源的总称。自然资源包括土地资源、水资源、气候资源、生物资源、矿产资源、海洋资源等。社会经济资源包括劳动资源、技术资源、智力资源、经济资源、信息资源等。

西方经济学家把陆地、水面(或称水地)、地上空气层、地下矿物物以及附着土地上的阳光、热能、风力、地心引力、雨水等一切自然物和自然力,都列入土地范畴之列。这方面应首推英国经济学家马歇尔(Alfred Marshall, 1842—1942)

^① 魏敏等,国际法概论,光明日报出版社,1986年。

为代表。他曾对土地作过如下定义：“土地的含义指的是大自然无偿地资助人们的地上，水中，空中，光和热等物质和力量。”^① 美国土地经济学奠基人之一伊利(Richard T. Ely, 1854—1943)曾经指出：“经济学家所用的土地这一名词是指自然资源或自然的力量，不是单指地球的表面，并且包括地面以上和地面以下的一切物质。”^②

如果再进一步延伸到政治经济学领域，土地的概念则着重在土地的生产利用，即在社会物质生产中土地是实现劳动过程和任何生产的必需条件，起着生产资料(劳动对象和劳动手段)的作用。正如马克思所指出的：“在农业中……土地本身是作为生产工具起作用的。”^③ 按照列宁的说法，土地是农业中主要的生产资料。除此以外，土地还是社会关系的客体。在土地利用过程中人与人之间发生的相互关系是社会发展的基础。

从经济管理角度来看，土地资源是自然资源的必要组成部分，土地是物质实体有其生产利用特点，即“……当资源尚未被人们利用时，不能称作资源。”^④ 因此，整个土地是据其自然历史特性被分割成各种用地的。国家要使土地得到合理利用，就必须在国民经济各个部门之间合理分配土地，每个土地使用者只能在其额定范围内利用土地。所以，鉴于上述状况又可以把土地看成是土地利用体系。土地金融则把土地看成是不动产作为长期信用的担保品和抵押品。

从法学观点来看，凡占有某块土地者，其所有权可能管辖的范围应当包括地表、地下及地上所附着的一切自然物和自然力。“使用一块土地的权利就是对一定空间——地面的某一部分——之支配权。”^⑤ 法律上的土地仅是指人们能够利用、控制的土地。人力难以达到、难以控制利用的陆地，还不能成为法律意义上的土地。人力尚不能利用的沙漠和冰峰、雪山在人们尚未开发之前只能是陆地而不是土地。

从生态学观点来看，整个地球表层是一个生态圈，但是地球表层的各个部分的环境条件又有很大的差异，因而形成不同生态系统，如海洋生态子系统、湖泊生态子系统、陆地生态子系统、森林生态子系统和草原生态子系统等。每一个生态子系统里的生物种类与之相应的环境条件相统一，与此同时，土地又是更大系统中的自然环境要素。若用数学集合论来表示，可将地球表层看成是一个集，以A来表示，即：

$$A \{a_1, a_2, \dots, a_i\}$$

① 马歇尔，《经济学原理》，伦敦，1938年。

② 伊利(Richard T. Ely)，《土地经济学原理》，纽约，1924年。

③ 马克思，《资本论》第3卷，《马克思恩格斯全集》第25卷，第879—880页，人民出版社，1974年。

④ B. B. 斯捷潘，《自然资源利用与保护》，莫斯科科学出版社，1972年。

⑤ 马歇尔，《经济学原理》，伦敦，1938年。

式中 a_i —— A 集合中的元素。

土地集合中包括下列元素： a_1 ——海洋； a_2 ——湖泊； a_3 ——陆地； a_4 ——林地； a_5 ——草地等。土地生态系统可以用相应的状态方程来表述，如图 1-1 所示。

其中， u_1, u_2 ——输入； a_1, a_2, a_3, a_4, a_5 ——状态； y_1, y_2 ——输出。

美国学者利奥波德 (Aldo Leopold, 1887—1948) 于 20 世纪 40 年代提出土地伦理 (land ethics) 观念。土地伦理观将人类从土地群落征服者的地位改变为土地群落的普通一员。这使意味着人类应该着重其同伴及土地群落总体。土地群落系为土壤动物、植物、微生物、土壤有机物与无机物，阳光水等因子所构成的整体。用一个集合束来表示即称土地。^①

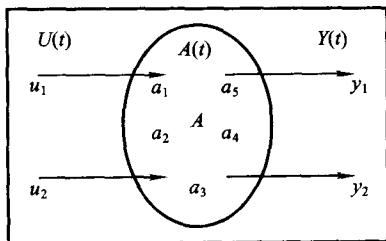


图 1-1 系统和环境关系示意

从资源经济学观点来看，认为一切能为人类利用的自然资源中，土地资源是最基本和最宝贵的资源。要弄清土地资源的概念，必须认识“资源”一词的含义。我国近年出版的大型辞书《辞海》中对“资源”是这样释义的：“资源是资财的来源，一般指天然的财源。”^② 马克思在论述资本主义剩余价值的产生时曾指出：“劳动力和土地”是形成财富的两个原始要素”，^③ 是“一切财富的源泉”。^④ 恩格斯在论述劳动在从猿到人转变过程中的作用时，认为“其实劳动和自然界一起才是一切财富的源泉，自然界为劳动提供材料，劳动把材料变为财富。”^⑤ 联合国环境规划署 (UNEP) 认为，所谓自然资源是指一定时间、地点条件下能够产生经济价值，以提高人类当前和将来福利的自然环境因素和条件。苏联经济学家 И. 罗果什金 (И. Рогошкин) 认为，“资源系指在社会发展的某个阶段能够用于生产消费或个人消费的那部分环境”。根据以上对土地和资源的认识，可以进一步明确“土地资源”一词的内涵，即土地资源为可以利用而尚未利用的土地 (包括它们的数量和质量) 和已经开垦利用的土地的总称。土地资源是农业自然资源中重要的组成部分，是其他农业自然资源 (水、气候、生物) 赋存和依附的基础。这些资源的利用都与土地资源利用有着密切的联系。

应当指出，在商品经济条件下，土地不仅是一种珍贵的自然资源，为人类社会提供产品和活动场所，而且还是巨大的社会资产，为人类社会产生增值价值。

① 潘家华，《持续发展途径的经济学分析》，中国人民大学出版社，1993 年。

② 《辞海》，第 3 286 页，上海辞书出版社，1979 年。

③ 马克思，《马克思恩格斯全集》，第 23 卷，第 663 页，人民出版社，1972 年。

④ 同上书，第 553 页。

⑤ 马克思，《马克思恩格斯选集》，第 3 卷，第 508 页，人民出版社，1972 年。

学术界有人将作为财产的土地称为地产,并认为地产系由土地物质、土地用途和土地权利三大因素构成。只谈土地而不及权利,只是政治学、社会学和自然科学上的土地;只谈土地权利而不结合具体土地,只仅是法律意义上的土地。只有把土地和土地权利结合起来认识土地才是经济学上的土地。^①据有关资料表明,美国不动产价值约占其社会财富的3/4,日本地产价值占其资产总值的1/2以上。据粗略估计,我国城市地产总值在18万亿元以上,城镇国有土地资产总值约1.9万亿元,耕地资产总值约2万亿元。

随着对土地的认识不断深化,土地广义的概念得到了广泛承认并应用于指导土地科学研究。根据广义土地概念,一是视地球整个表面(含陆地和海洋)为土地;二是把土地看成是一个垂直剖面即地球表层。至于这个剖面高度上限和深度下限尚存有不同的看法,有的学者认为土地可分为地上层、地表层和地下层,包括土壤、地貌、植被的全部,以及直接影响它们的地表水、浅层地下水、表层岩石和作用于地表的气候,而与地表没有直接关系的高空气候、深层岩石和深层地下水等均不属土地范畴,仅是其形成的环境条件。还有的学者(如我国著名科学家钱学森)则认为土地是地球表层,其上至大气对流层顶层(极地上空约8公里,赤道上空约17公里,平均10公里),下至岩石圈的上部(陆地下约5~6公里,海洋下平均深4公里)^②。

地球表层嵌于地球外表,面向宇宙空间,既受宇宙因素、行星因素的影响,又受地球内部构造因素的制约。地球表层是不同于地球其他部位的一个相对独立的物质系统,是自然生态系统与社会经济系统耦合而成的复合生态经济系统。总之,广义的土地概念可近似于环境和国土。

值得指出的是,近年来国内有的学者把土地概念定义为:土地是位于地球表面一定范围之内的各种物质与相关空间,它是由自然因子、生态因子、经济因子综合作用下形成的,在一定产权制度影响下,随社会生产力发展而作动态变化的自然历史综合体,即:

$$L_1 = F[(n, e_1, e_2)s, t]$$

式中 L_1 ——土地, n ——自然因子, e_1 ——生态因子, e_2 ——经济因子, s ——制度因子, t ——时间。^③

综上所述,关于土地的概念可以归纳如下几点认识:

(1) 土地是多学科的研究对象。在自然科学和社会科学中众多学科都以土地作为其研究对象,从而证明土地科学是一门综合性交叉学科。随着人类开发

① 李铃,《中国地产价格与评估》,中国人民大学出版社,1999年。

② 钱学森,《保护环境的工程技术—环境系统工程》,环境科学技术,1989年第一期。

③ 夏明文,《土地与经济发展——理论分析与中国实证》,复旦大学出版社,2000年。

海洋及其周围环境资源和空间利用活动的不断深入拓展,必将进一步丰富土地科学的研究内容。随着社会生产力的发展,土地的内涵和外延也发生相应的变化。从这种意义上讲,土地概念是一个动态概念。

(2) 土壤是土地综合体中极其重要的构成要素,尤其是农业土地更是如此,但是,它不能等同于土地而代替土地。

(3) 土地概念有狭义和广义之分,有平面土地和立体土地之别。狭义的平面土地系指地球表面的陆地部分;广义的平面土地是指整个地球表面含陆地和海洋。狭义的立体土地系指土壤、气候、地貌、岩石、生物和水文等要素构成的自然历史综合体,同时还包括人类过去和现在生产活动的成果,系指地球表层。广义的立体土地则涵盖地球表层及其上、下的空间。

(4) 土地本身是一个生态系统,其中各类用地为其子系统,同时它又是更大系统中的环境要素。土地又是由土地生态系统和土地经济系统相互作用、相互渗透、相互交织在特定的空间上耦合而成、且具有一定功能和结构的生态经济复合系统即土地生态经济复合系统。

(5) 土地的整体性要求我们既不能视单个土地构成要素为土地,又要认识土地的各个构成要素具有不可取代的作用和地位。土地的质量及其利用方式取决于全部土地构成要素的综合影响,而不能从属于其中任何一个要素。

根据我国土地管理的内容,结合考虑运用土地狭义和广义的概念,对土地计量单位即面积计量单位,常以平方米、平方公里、公顷、亩来表示。^①同时认为土地不能与地球表面分开,器皿里的土不能称为土地。

二、土地的特性

为了进一步研究土地管理问题,必须对土地的特征有较深刻的认识。土地的特性可以从法律、自然、经济和社会四个方面来加以阐述,现就其中重要的土地资源和资产特性简述如下:

关于地产的概念首推马克思、恩格斯在《德意志意识形态》中提到的“封建时代的所有制的主要形式,一方面是地产和束缚于地产上的农奴劳动”,并认为地产必须与土地产权制度结合研究,地产是土地所有制的体现。英国《牛津法律大辞典》认为,地产是“根据土地保有原则,数人可在同时对一块土地拥有不同的土地产权”。美国伊利和莫尔豪斯合著《土地经济学原理》和巴洛维(Barlowe)《土地资源经济学——不动产经济学》中均认为地产就是不动产。我国香港、台湾地区学者都把地产解释为不动产,即指法律上认可的土地及其附着物。马克伟主

^① 注:公顷用 hm^2 表示,国际通用符号为 ha, $1\text{hm}^2 = 10^4\text{m}^2$;

1 公顷等于 15 亩,1 亩 = 666.67m^2 。

编的《土地大辞典》中指出,地产是指法律上有明确权属关系的,经过开发并能给所有者、使用者、经营者带来相应经济利益的土地。周治平在《城市土地经济运行》一书中指出,“凡是被占有的有主的土地都是地产”。张月蓉《土地资产收益流失与管理》中认为,“土地资产是指具有社会属性的土地,即作为财产的土地”。李铃《中国地产评估研究》中提出地产就是以财产状态出现的土地。地产是三维空间坐标即土地物质、土地用途和土地权利,缺少其中任何一维均无法确定其价格,土地是无价的,地产是有价的。胡文政在其著作《地产供求与中国的经济发展》中指出,被人占有、利用、支配和交易的土地或为被人占有的土地称为地产,并把地产分为有形地产(地产实体和投入土地的改良物)和无形地产(作为自然物的土地产权和土地改良物的产权)。周诚在其《土地经济学原理》中认为,土地资产即为土地财产中可折算为货币并可用于抵偿债务的部分。综上所述,地产应具备下列特征:一是明晰的土地权利(占有、使用、支配、交易);二是投入生产领域的生产要素可获得可预期的经济利益;三是能以货币计量的经济资源。

总之,土地总资产是具有经济与法律上双重价值的。经济学意义上的土地资产所注重的是其价值,而法律意义上的土地资产即不动产强调的是资产的所有权。

作为资源,土地具有下列主要特性:

(一) 土地物质的自然性

土地区别于其他生产资料在于土地不是前人的劳动成果,而是自然的产物。地球是怎样形成的?这是自然科学领域中最具有吸引力的科学奥秘之一。地球与宇宙、生命和人类的起源,合称为“四大起源”问题。据有关研究资料表明,我们居住的地球自诞生以来至今已有46亿年的历史,而人类历史仅有300万年。据考证,东非猿人出现于二三百万年前,北京猿人出现于50万年前,人类开始从事农业生产大约在六七千年前。由此看来,人是地球上的后来者,土地的产生和存在是不以人类的意志为转移的,这意味着人类劳动可以影响土地利用,提高其生产率。但人类却绝不能创造出新的土地,从而增加土地面积。20世纪60年代以来,世界上出现了“海洋热”,有的国家如日本、荷兰向海洋要“土地”,发展海洋农、牧场,在海上建设工业基地和海上城市。对此有人提出疑问,这难道不是创造土地吗?我们知道,广义上说,海洋也属土地范畴,陆地和水地(海洋)之间并没有任何根本的区别,所谓水地只不过是水所淹没的陆地,一旦积水排出,水地即刻变为陆地。古今中外,沧海变桑田的实例颇多。经筑堤填海造田后,水地变成陆地,仅是土地形态和利用方式的改变,并非是新土地的创造。

(二) 土地面积的有限性

马歇尔曾指出:“地球的面积是固定的:地球上任何一个部分与其他部分的几何学的关系也是固定的。人类无法控制这种关系,而这种关系也丝毫不受需

要的影响……。”土地是自然产物,具有原始性(originality)和不可再生性(nonre-producible),土地面积为地球大小所决定。地球表面的总面积是 5.1 亿平方公里,其中海洋的面积为 3.61 亿平方公里,占地球总面积的 70.8%;陆地 1.49 亿平方公里,占地球总面积的 29.2%,(海洋:陆地为 2.4:1)。上述总面积数字自地球形成之日就是如此,虽然历经多次地质变化(如火山、地震、造山运动、风雨的侵蚀以及人力的搬动等)而改变了土地的形态,但其总面积始终未变。应当指出的是这里所指的陆地总面积系为地球自然表面在大地水准面上的水平投影面积。世界海洋的平均深度为 3 800 米,陆地的平均高度为 840 米。世界海洋的水容量比高于海平面的陆地体积大 14 倍,共有 13.7 亿立方公里,假如把地球的表面夷为平地,其整个表面就要覆盖一层深达 2 400 米的海水。虽然地球表面有高山也有低谷,但其水平投影面积始终是一个常数。鉴于土地数量的有限性,我国政府把珍惜每寸土地,合理利用每寸土地作为我们的国策,这也是土地有别于其他生产资料的第二特性,后者的数量是可变的,人力能够使其数量增减。

(三) 土地沃度的差异性

由于组成土地的各种因素不同量的不同组合,形成相互区别各具特色的土地,其差异性表现为土地沃度的不同等级。可以认为没有完全一样的土地,土地沃度差异性说明土地具有异质性。土地沃度及其利用方式取决于土地的各种构成因素的综合影响,在一定的时间和一定的技术条件下,不同沃度的土地使投入资本的生产率产生差别,也是形成土地级差地租的重要条件。土地质量包含肥力和区位。土地肥力分为自然肥力和人工肥力,并由此综合而成的经济肥力。区位分为自然区位和经济区位。等量劳动获得不等量的产品,是由于土地沃度的差异性决定的,它表现为劳动自然生产率的差别性。正如马克思指出:“农业劳动的生产率是和自然条件联系在一起的,并且由于自然条件的生产率不同同量劳动会体现为较多或较少的产品或使用价值。”^①

(四) 土地利用可更新性

其他生产资料每经过一次使用,其价值就要减损一次,在其使用的过程中会逐渐陈旧、磨损,最后丧失其有效性能而被报废。土地在合理利用过程中,一般来讲,其肥力不仅不会减退而且会有一定程度的提高,正如马克思指出的:只要处理得当,土地就会不断改良。人类祖先使用过的土地至今仍在周而复始地使用,据《汉书·地理志》记载汉平帝元始二年全国土地总面积为 145.1 亿亩,与现在我国采用的土地总面积数据 144 亿亩相差无几,可是西汉末我国人口仅有 0.55 亿人,而现今我国却拥有 12 亿多人。正如美国学者 King 写的一部关于中国土地问题的著作——《五千年的奇迹》中指出,中国最大的奇迹是它的土地耕

^① 马克思,《马克思恩格斯全集》,第 25 页,人民出版社,1974 年。