

现代土地 科学研究

The background of the cover is a vibrant green. In the upper right, there are three white star-like shapes. A large, dark green triangle representing a tree is positioned in the center. Below the tree, a horizontal line of small green leaves spans the width of the cover. The lower half of the cover features a dark green area with several horizontal, wavy lines in a lighter shade of green. On the right side, a portion of a person's face is visible, showing a closed eye and a red lip.

XIANDAI TUDI
KEXUE YANJIU

-53

主编 方纯如

安徽科学技术出版社

责任编辑：奚正新

封面设计：盛琴琴

现代土地科学研究

主编 方纯如

*

安徽科学技术出版社出版

(合肥市九州大厦八楼)

邮政编码：230063

安徽省新华书店经销 合肥杏花印刷厂印刷

*

开本：850×1168 1/32 印张：9.75 字数：243千字

1996年6月第1版 1996年6月第1次印刷

印数：4 000

ISBN 7-5337-1405-9/X·4 定价：16.30元

(本书如有倒装、缺页等问题向承印厂调换)

《现代土地科学研究》

(第一辑)

安徽省土地学会第二次代表大会暨学术讨论会论文集
编委会

顾问 陆子修 汪涉云

主编 方纯如

副主编 许高德 卢卫峰 李长轮 於忠祥 孙佩祥

编委 (以姓氏笔画为序)

方纯如 卢卫峰 许高德 孙佩祥 李长轮

邵国荷 於忠祥 高宏林 郭思保 章贻义

鲍传才 蒋学军

审稿 於忠祥 高宏林

國
認真實施本國策
優化土地資源配置

張子信
一九九二年

加强土地科学研究
促进土地科学发展

汪涉雲
九.五.十.

序 言

人口、资源、环境与发展是当今世界面临的最重大问题。我省土地资源丰富,开发利用潜力很大,但是人口、土地与经济建设发展之间的矛盾也十分尖锐突出,而且在相当长的时期内,人口与耕地逆向发展的势头仍将延续。土地问题已不仅仅是经济问题,而且也是重要的政治问题和社会问题,直接影响国民经济和社会的持续发展。因此,全面贯彻落实土地的基本国策,切实保护耕地,综合开发利用土地,加强土地科学研究,是摆在各级党政领导和土地管理工作者的面前的一项重要任务。

近几年来,我省广大土地管理者和土地科技工作者在各级党委、政府的领导下,在切实保护耕地,积极推进土地使用制度改革,以及依法科学管理土地等方面,做了大量的卓有成效的工作。随着社会主义市场经济体制的确立和土地使用制度改革的深化,土地管理工作面临着不少新情况、新问题,需要我们去学习和研究。安徽省土地学会组织编写的《现代土地科学研究》学术论文集,是我省广大土地管理工作者和土地科技工作者实践经验的总结,是对现代土地管理科学的理论探索。这本书的出版,对从事土地管理工作的各级行政领导、专家学者提高管理水平和知识水平,将有较大的帮助,对于促进我省土地管理工作进入依法管理的轨道,将产生积极的作用。

土地科学是一门古老而年轻的科学,在我国社会主义市场经

济条件下,它有许多理论和学术问题需要去研究、去探索。因此,我们希望今后有更多的同志写出更好的学术精品,为繁荣和发展我省土地科学作出更大的贡献。

王明远
一九九六年八月十日

前 言

安徽省土地学会第二次代表大会暨学术讨论会于1996年3月30日在合肥召开。全省会员代表180余人参加了会议,共收到论文70余篇,选入本论文集的论文61篇。这些论文内容丰富,涉及面广,既有基础理论研究,又有密切联系实际的土地资源开发、保护、利用和土地资产的管理等方面的研究,几乎包括了现代土地科学研究的各个方面,较全面地反映了我省土地科学工作者从事研究和管理工作的业绩,具有较高的学术水平和参考价值。编委会将论文分为十大部分,即:

1. 土地资源;
2. 土地使用制度;
3. 土地规划;
4. 地籍管理;
5. 土地估价;
6. 村镇建设;
7. 土地行政管理;
8. 土地市场;
9. 土地信息系统;
10. 土地教育。

由于编者水平所限,以及学科的渗透与交叉,这些分类较为粗略。囿于篇幅的限制,对某些论文作了适当的删略,同时,对一些论文的标题及个别文字作了必要的修改与加工。

为向“6·25”全国土地日献礼,本论文集从论文遴选、审定到编辑出版,仅用了两个多月的时间,加之我们经验不足,虽然编者

作了很大的努力,但书中仍有可能出现错漏或不妥之处。敬请学术界同仁及广大读者不吝赐教,并给予斧正。

在编辑出版时间紧迫的情况下,安徽科学技术出版社和合肥市杏花印刷厂竭尽全力支持,使该论文集得以在“6·25”全国土地日之际问世,在此表示衷心的感谢!

编者

1996年6月

目 录

序 言 前 言

围绕主线,唱好主调·····	方纯如	1
论耕地保护的意義与措施·····	许高德	3
关于完善土地市场机制的思考·····	卢卫峰	8
关于农村城市化的断想·····	於忠祥、刘桂华、沙宗珩	11
安徽省耕地承载力的探讨·····	徐国健、田 杰、徐国余	16
关于土地承载力的研究·····	路向阳	27
略论皖南山区河岸土地的开发与利用·····	刘桂华、吴文静	32
关于“四荒”资源开发的几点思考·····	陈爱林	37
淮北煤田开采与土地复垦·····	赵瑞平、杜成信	42
农村土地利用存在的问题与对策 ·····	於忠祥、沙宗珩、吴文静	48
试论肥东县耕地资源利用存在的问题与解决途径 ·····	刘朝炎	55
市场经济条件下的土地资源保护 ·····	徐国健、胡家之、田 杰	62
巢湖湖岸崩塌土地治理与复垦·····	洪茂清	69
论风景名胜区的保护、建设与土地利用规划·····	周济平	74
关于人口剧增与耕地锐减矛盾的几点思考·····	杜成信	78

论乡镇股份合作制企业土地资产的处置·····	陈礼纪	84
建立农用地使用权流转机制的探讨·····	李成平	88
浅谈小城镇地改对农村经济发展的促进作用·····	张来凤	94
建立集体土地流转机制的几点建议 ·····	凤台县土地管理局	99
论企业股份制改造中有关国有土地资产管理的 几个问题 ·····	李传殿	103
强化土地统管职能,盘活存量土地资产,加 快旧城改造步伐 ·····	余永干	108
合肥市郊区基本农田保护区规划策略 ·····	于长生、王 虚、陆业勤、尚昌启	112
论基本农田保护区规划模式 ·····	刘朝炎、杨德佩、王元才	120
论马克思主义哲学原理在土地利用规划中的 运用 ·····	张华发	126
县级土地利用总体规划中人口预测方法初探 ·····	张维铸	131
科学划定村界,保护耕地资源·····	边玉峰	136
土地变更调查工作方法初探 ·····	吕晓明	142
利用现有资料进行土地变更调查管见 ·····	阮存保	146
运用地籍调查成果开展国有土地使用权审核 ·····	赵瑞平、吴学军、吴 坤	150
谈土地利用现状调查成果在经济建设中的作用 ·····	张素玲	154
关于土地勘测的几点思考 ·····	项思可	157
关于土地详查成果应用的研究 ·····	魏永恒	162

地价评估中的若干问题浅议	陶玉厚	165
土地估价中几个值得商榷的问题	汪毅华	169
地价评估中介机构运作模式问题初探	杨顶柱	172
土地估价工作管见	芜湖市地价评估事务所	177
觅回方寸地,留与子孙耕	寿县县委办公室等	181
搞好村庄规划,加强宅基地管理	童贤超	185
抓住机遇,以地生财,建设小城镇	翁炽舜	190
浅论小城镇及村镇建设与土地的合理利用	朱其春	192
丘陵地区村宅用地的思考	孙自晴	199
努力开创土地管理工作新局面	严任祥	205
谈县、乡土地管理实行垂直领导体制	崔辉	209
土地管理体制实行垂直领导之我见	周万桂	213
关于县、乡土地管理实行垂直领导体制的几点 思考	章炳林	217
土地管理领导体制初探	徐占龙	221
蚌埠市城乡土地利用及宏观调控的对策与建议	蒋新民	225
规范土地交易行为,促进土地市场健康发展	高宏林	229
合肥地产市场存在的问题和对策	林献宽、张晓蓉	236
论划拨土地使用权设定抵押管理	卢建民	242
发展地产市场的基本构想	芜湖市土地管理局	247
叶集镇拍卖“四荒”地使用权的启示	翁少学、尤汝林	252
垄断土地一级市场的探索与思考	许乃发	256
论土地出让合同的法律性质	陈建农	261

土地信息系统在土地管理中的应用.....	胡小华、束顺龙	266
关于建立地籍管理信息系统的几个问题		
.....	铜陵市土地管理局	271
关于土地详查变更动态监测信息系统的		
分析与设计	李绍山	276
试论微机在土地管理学科地图中的应用	童晓红	279
《土地管理学》教学方法初探	于长生	282
土地管理类中专人才培养初探	崔 辉	287
略谈土地管理中等专业教育的地位、作用及发展		
.....	茆书斌	291
附 录.....		295
安徽省土地学会第二届理事会理事名单		
安徽省土地学会第二届理事会工作委员会与		
专业分会正副主任委员名单		

围绕主绕 唱好主调

方纯如

(安徽省土地管理局)

未来15年是我国和我省社会主义现代化建设承前启后、继往开来的重要时期。对我省土地管理事业来说，来来15年，特别是“九五”时期，必须保持“八五”良好发展势头，乘势而上，在发展中积极推进两个根本性转变，在转变中发展壮大自己；必须在积极推进经济增长方式的根本性转变中，强化耕地保护，逐步建立起符合我省省情的土地管理体制和土地市场体系，为我省经济发展服务。

一、安徽省土地管理事业必须保持“八五”发展的良好势头，乘势而上，发展壮大自己。“八五”是我省耕地保护取得成果最多的时期，也是我省土地使用制度改革深入发展的最好时期。未来15年，我省在总体上实施赶超战略，赶超全国国民生产总值人均水平，缩小与先进地区差距，土地管理工作要与经济的高速发展大潮相适应，找准自己在全省经济发展大潮中的位置，找到土地管理与经济社会发展的结合部，推进两个根本性转变，在社会发展中不断发展壮大自己。

二、来来15年，安徽省土地管理事业必须在发展中积极推进两个根本性转变，在推进两个根本性转变中发展壮大自己，逐步建立起符合我省省情的土地管理体制和土地体系。推进转变为主线，加快发展是主调，把推进两个根本性转变与加快发展有机的结合起来，围绕主线，唱好主调，力争我省土地管理事业更大的

发展，为我省经济有较快的发展速度和较高的效益服务。

三、未来 15 年，安徽省土地管理事业必须积极推进经济增长方式的根本性转变，强化耕地保护。贯彻落实“十分珍惜和合理利用每寸土地，切实保护耕地”的基本国策，是土地管理的第一位任务。切实保护耕地又是落实基本国策的重要内容。未来 15 年，我省耕地保护任务十分繁重，必须放在土地管理的重要位置上。要做到切实保护耕地，最主要的一条就是尽量减少建设占用耕地，包括农业基本建设也要少占耕地。按照“八五”耕地减少数推算，预计本世纪末我省人均耕地将在 0.067 公顷以下。然而我省要求本世纪末力争粮食在 1995 年的基础上增长 100 亿千克，是全国粮食增长量的 10%（1994 年底人均耕地 0.072 公顷），这是非常严峻的形势。而对这样严峻的形势，我们必须强化土地管理，采取强硬措施切实保护耕地。即采取经济、法制手段和必要的行政手段保护耕地。与此同时，要深化改革，主要是深化土地使用制度改革，强化土地管理体制，积极推进土地利用向集约型转变。从我省土地利用现状分析看，实现向集约型转变，就可以利用更多的存量土地以提高土地利用效率，减少新增用地。我省乡镇企业布局分散。据测算，这种分散布局相对于集中布局用地浪费，据阜阳地区的调查表明，分散建设比相对集中建设浪费 2/3 的土地。阜阳地区实施撤社并村，预计在人口增加的情况下，2010 年，可退出农村宅基地约 66 666.7 公顷左右。城市用地也很粗放，城市用地结构不尽合理，必须提高土地利用集约化程度。因此，强化耕地保护也需要积极推进两个根本性转变，特别是要积极推进经济增长方式的根本性转变，促进土地利用由粗放型向集约型转变。

推进土地利用由粗放型向集约型转变，必须提高土地利用效率。加快对城市用地的合理性、科学性的研究，做好盘活城市存量土地这篇大文章，是切实保护耕地的一个重要的途径。

论耕地保护的意義与措施

许高德

(安徽省土地管理局)

人多地少，耕地后备资源不足是我国的基本国情，也是我省的基本省情。保护耕地发展农业，对促进国民经济的持续、快速、健康发展有着举足轻重的作用。因此，党中央、国务院和省委、省政府对耕地保护十分重视，曾先后出台一系列重大方针、政策，有效地促进了耕地保护工作。在各级党政和土地管理部门的共同努力下，我省的耕地保护工作取得了较大的成绩，并探索出一些成功的经验。主要体现在下列几个方面：一是各级土地管理部门，坚持全省土地、城乡地政统一管理 and “节流”、“开源”并举，推行土地使用制度改革，建立用地者自我约束机制，使耕地锐减的势头得到了有效的遏制，使每年净减少耕地由 1987 年以前的 4.7 万公顷下降到现在的 1.4 万公顷左右；二是整个社会的土地国情意识大大增强，国家宏观调控土地供应的能力明显加强；三是通过贯彻落实国务院《基本农田保护条例》和《土地复垦规定》，全省已划定了基本农田保护区 366.5 万公顷，约占全省耕地总面积的 85%，开发复垦土地 7.3 万公顷；四是全面实行非农业建设占用耕地许可证制度，制定了耕地占用与开发复垦挂钩，收取造地费的规定，严格控制农业用地转为非农业用地；五是各地成立了保护组织，明确保护目标 and 责任，保护面积落实到地块 and 农户，切实把保护耕地作为发展经济的前提。如淮南市率先完成了基本农

田保护区规划编制和实施任务，并获得了国家土地管理局优秀成果一等奖；安庆、巢湖等地对耕地保护工作实行定期检查制度；阜阳地区全面开展划定村界工作，通过内涵改造，按规划建设，不仅10年内农户建房不需要新占耕地，而且还可以退出6.7万公顷的土地，保护和增加了耕地数量。

成绩的取得，标志着我省耕地保护工作已逐步走向深入，但也要清楚地看到，随着我省经济的发展和人口压力不断增大，存在的问题仍然不少，形势还相当严峻。因此，合理开发、利用、保护和整治土地资源，尤其是保护现有耕地不再减少，仍然是摆在我们面前一项刻不容缓的硬任务。我省是农业大省，人均耕地约0.07公顷，低于全国平均水平，人地矛盾日益突出。我省耕地总面积已由1949年的583.2万公顷、人均0.18公顷，减少到1994年的430.5公顷、人均0.072公顷。据有关部门测算，我省人口每年增加70—80万，到本世纪末人口总数将达到6740万，而耕地却在以每年1.4万公顷左右的速度减少。耕地锐减，人口剧增的势头如果得不到有效遏制，本世纪末人均耕地将降到0.07公顷以下。如此下去，省第六次党代会提出的“四个翻番”、“推进三化”以及农业上要实现“四个一”，即增产100亿斤粮食，100万担棉花，100万吨肉，农民人均纯收入增加1000元的目标也将难以实现。长期如此，50年、100年后还能留给我们子孙后代多少耕地？！这个问题，事关中华民族的生存与发展，事关国家的前途和命运。所以，我们要牢记江泽民同志的指示：“切实保护耕地，确保农业的稳定增长，确保十几亿人口的吃饭问题，这始终是一个战略问题，是全国发展中第一位的大问题，永远忽视和放松不得。”

面对保护耕地这项紧迫的任务，我们必须结合实际采取切实有效的措施。我个人认为要做到以下几点：

一、要广泛、深入、持久地开展土地国情国策的宣传教育，提