

博  
學



21世纪土地管理系列

# 土地管理概论

# Land Administration

L a n d   A d m i n i s t r a t i o n

卢新海  
黄善林

编著

Land Administration

复旦大学出版社

014030223

F321.1  
153

博  
学



21世纪土地管理系列

# 土地管理概论

# Land Administration

L a n d      A d m i n i s t r a t i o n



卢新海  
黄善林

编著

Land Administration

F321.1  
153



北航

C1717162

复旦大学出版社

# 索新申审耐批用目取效查

## 主编简介

### 图书在版编目(CIP)数据

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <p>卢新海,男,土地管理概论/卢新海,黄善林编著.一上海:复旦大学出版社,2014.3<br/>(复旦博学·土地管理系列)<br/>ISBN 978-7-309-10242-0</p>                                                                                                                                                                                                          | <p>目 录</p>         |
| <p>I. 土… II. ①卢…②黄… III. 土地管理-中国-高等学校-教材 IV. F321.1</p>                                                                                                                                                                                                                                                | <p>IV. F321.1</p>  |
| <p>中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 303638 号</p> <p>北天尚土地规划勘测设计有限公司董事长,是中国注册造价工程师、咨询工程师(投资)、土地估价师、房地产估价师和资产评估师。已经出版《企业土地资产评估管理》、《开发投资成本基础》、《土地和合用》、《中国城市土地储备制度研究》等专著和《城市土地管理与经营》、《现代城市规划与管理》、《房地产》、《土地估价》等教材。</p> <p>黄善林,男,土地管理概论/卢新海,黄善林编著.一上海:复旦大学出版社,2014.3<br/>(复旦博学·土地管理系列)<br/>ISBN 978-7-309-10242-0</p> | <p>张 册<br/>册面总</p> |
| <p>土地管理概论<br/>卢新海 黄善林 编著<br/>责任编辑/罗 翔</p> <p>复旦大学出版社有限公司出版发行<br/>上海市国权路 579 号 邮编:200433<br/>网址:fupnet@fudanpress.com http://www.fudanpress.com<br/>门市零售:86-21-65642857 团体订购:86-21-65118853<br/>外埠邮购:86-21-65109143<br/>上海春秋印刷厂</p>                                                                     | <p>张 册<br/>册面总</p> |
| <p>开本 787 × 1092 1/16 印张 19.25 字数 434 千<br/>2014 年 3 月第 1 版第 1 次印刷<br/>印数 1—4 100</p> <p>ISBN 978-7-309-10242-0/F · 1998<br/>定价:35.00 元</p>                                                                                                                                                            | <p>张 册<br/>册面总</p> |

如有印装质量问题,请向复旦大学出版社有限公司发行部调换。  
(章盖)份单对数 版权所有 侵权必究



北航

C1717162

“博学而笃志，切问而近思。”

(《论语》)

博晓古今，可立一家之说；  
学贯中西，或成经国之才。

## 主编简介

卢新海，男，湖北洪湖人。华中科技大学国土资源与不动产研究中心主任，教授，土地资源管理专业博士研究生导师。中国土地学会、中国土地估价师协会理事，湖北省土地学会副理事长。兼任湖北天尚土地规划勘测设计有限公司董事长，是中国注册造价工程师、咨询工程师（投资）、土地估价师、房地产估价师和资产评估师。已经出版《企业土地资产及其管理》、《开发区发展与土地利用》、《中国城市土地储备制度研究》等专著和《城市土地管理与经营》、《现代城市规划与管理》、《房地产估价（第二版）》、《土地估价》等教材。

黄善林，管理学博士，东北农业大学资源与环境学院副教授。研究领域与方向：土地经济、土地管理。



## 内 容 提 要

本书是为满足土地资源管理、农业水利工程等专业的教学需要而编写的一本教材。土地管理概论是土地资源管理专业的专业导论课。通过学习,要求学生能初步掌握土地资源管理的基本原理、方法和内容,建立浓厚的专业兴趣,为进一步学习后续的专业课程奠定基础。

本书在界定土地、土地制度、土地管理体制的内涵,介绍土地管理的理论与技术的基础上,全面阐述了地籍管理、权属管理、利用管理、市场管理、信息管理与土地评价等土地管理的主要内容和基本方法。本书适合作为土地资源管理及相关专业教材,也适合国土整治相关部门和行业的的管理者和技术人员参考。

土地管理概论是土地资源管理专业的专业导论课。通过学习,要求学生能初步掌握土地资源管理的基本原理、方法和内容,建立浓厚的专业兴趣,为进一步学习后续的专业课程奠定基础。

同时,土地管理概论也是公共事业管理、房地产经营与管理、工程管理等相关学科的专业基础课。通过学习,能让学生相对完整地获得对土地资源管理主要内容的了解,并能与本专业后续课程有机结合。

为了同时满足土地资源管理专业及相关专业的需要,本教材在内容的安排上尽量全面,在深度上也具有一定的延展性。不同专业可以根据本专业的需要以及土地管理概论课程在专业课程体系中的位置,合理地选择相关内容。

教材的主要功能是传播知识,教材的编著者则结合自己的专业理解,充分借鉴已有的资料和学科发展前沿选定教材内容,确定不同内容之间的逻辑结构,以达到最有效传送知识的目的。

本教材由华中科技大学卢新海拟定编写大纲、确定编写内容,并负责统稿审定;教材第一章至第七章以及附录部分由东北农业大学黄善林编写;第八章由东北农业大学张少良编写。

本教材借鉴及引用了大量前人的成果,其中主要部分罗列在参考文献之中。在此谨向所有被参考的文献的作者表示感谢!

卢新海

2013年11月于武汉喻珈山

1



|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| 三、经济学十大原理 .....       | 23        |
| 四、供求理论 .....          | 25        |
| 五、市场理论 .....          | 26        |
| 六、市场失灵与政府干预 .....     | 28        |
| 第三节 法理学理论 .....       | 29        |
| 一、法的基本理论 .....        | 29        |
| 二、法的价值理论 .....        | 31        |
| 三、法的运行理论 .....        | 33        |
| 第四节 生态学理论 .....       | 34        |
| 一、生态学的概念 .....        | 34        |
| 二、生物与环境 .....         | 34        |
| 三、种群 .....            | 35        |
| 四、生物群落 .....          | 37        |
| 五、生态系统 .....          | 38        |
| 第五节 测绘技术 .....        | 39        |
| 一、测量学 .....           | 39        |
| 二、地图学 .....           | 43        |
| 第六节 3S 技术 .....       | 46        |
| 一、遥感技术 .....          | 47        |
| 二、全球定位系统 .....        | 49        |
| 三、地理信息系统 .....        | 51        |
| <b>第三章 地籍管理 .....</b> | <b>55</b> |
| 第一节 地籍管理概述 .....      | 55        |
| 一、地籍与地籍管理 .....       | 55        |
| 二、地籍管理的内容和原则 .....    | 57        |
| 第二节 土地调查 .....        | 58        |
| 一、地籍调查 .....          | 59        |
| 二、土地权属调查 .....        | 60        |
| 三、土地利用现状调查 .....      | 62        |
| 四、土地条件调查 .....        | 65        |
| 第三节 土地登记 .....        | 66        |
| 一、土地登记的概念和意义 .....    | 66        |
| 二、土地登记的类型和原则 .....    | 67        |
| 三、土地登记的内容和程序 .....    | 69        |
| 四、土地总登记 .....         | 72        |

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| 五、初始土地登记 .....              | 74        |
| 六、变更登记 .....                | 75        |
| 七、注销登记 .....                | 76        |
| 八、更正登记、异议登记、预告登记和查封登记 ..... | 76        |
| 第四节 土地统计 .....              | 78        |
| 一、土地统计的内容和程序 .....          | 78        |
| 二、土地统计类型 .....              | 79        |
| 三、土地统计表和土地统计图 .....         | 80        |
| 四、土地统计分析 .....              | 81        |
| 第五节 地籍档案管理 .....            | 83        |
| 一、地籍档案管理的概念 .....           | 83        |
| 二、地籍档案的收集和整理 .....          | 84        |
| 三、地籍档案的分类和编目 .....          | 85        |
| 四、地籍档案的鉴定和统计 .....          | 86        |
| 五、地籍档案的保管和利用 .....          | 86        |
| <b>第四章 土地权属管理 .....</b>     | <b>88</b> |
| 第一节 土地产权与土地权属管理 .....       | 88        |
| 一、土地产权及其基本属性 .....          | 88        |
| 二、土地产权的权能构成 .....           | 89        |
| 三、土地权属管理的任务与内容 .....        | 93        |
| 第二节 国有土地权属管理 .....          | 94        |
| 一、国有土地所有权与使用权的确认 .....      | 94        |
| 二、城镇国有土地使用权出让管理 .....       | 95        |
| 三、城镇国有土地使用权转让管理 .....       | 103       |
| 四、城镇国有土地使用权出租管理 .....       | 106       |
| 五、城镇国有土地使用权抵押管理 .....       | 107       |
| 第三节 集体土地权属管理 .....          | 109       |
| 一、集体土地所有权的的确立 .....         | 109       |
| 二、集体土地使用权的取得与回收 .....       | 110       |
| 三、集体土地使用权流转管理 .....         | 113       |
| 第四节 土地征收管理 .....            | 115       |
| 一、土地征收的概念与特征 .....          | 115       |
| 二、土地征收的前提条件 .....           | 116       |
| 三、土地征收的程序 .....             | 117       |
| 四、土地征收补偿标准 .....            | 118       |

|     |                   |            |
|-----|-------------------|------------|
| 47  | 第五节 土地权属纠纷调处      | 119        |
| 67  | 一、土地权属纠纷的概念及其产生原因 | 119        |
| 87  | 二、土地权属纠纷调处的原则和依据  | 120        |
| 87  | 三、土地权属纠纷调处的程序     | 121        |
| 87  |                   |            |
|     | <b>第五章 土地利用管理</b> | <b>123</b> |
| 97  | 第一节 土地开发、整理、复垦与保护 | 123        |
| 08  | 一、土地开发            | 123        |
| 18  | 二、土地整理            | 126        |
| 68  | 三、土地复垦            | 128        |
| 28  | 四、土地保护            | 132        |
| 48  | 第二节 土地利用规划与计划     | 134        |
| 28  | 一、土地利用总体规划        | 134        |
| 88  | 二、土地利用专项规划        | 138        |
| 88  | 三、土地利用计划          | 141        |
|     | 第三节 土地用途管制与农用地管理  | 143        |
| 88  | 一、土地用途管制的内涵       | 143        |
| 88  | 二、土地用途管制的目标       | 144        |
| 88  | 三、土地用途管制的意义       | 145        |
| 98  | 四、土地用途管制的内容       | 146        |
| 89  | 五、农用地用途管制         | 149        |
| 49  | 第四节 建设用地管理        | 154        |
| 49  | 一、建设用地管理概述        | 154        |
| 29  | 二、建设用地规划管理        | 158        |
| 801 | 三、建设用地计划管理        | 163        |
| 801 | 四、建设用地指标管理        | 165        |
| 701 | 第五节 土地利用监测        | 169        |
| 901 | 一、土地利用动态监测        | 169        |
| 901 | 二、国家土地督察制度        | 173        |
| 011 | 三、违法用地的查处         | 176        |
| 811 |                   |            |
|     | <b>第六章 土地市场管理</b> | <b>179</b> |
| 211 | 第一节 土地市场概述        | 179        |
| 811 | 一、土地市场的概念         | 179        |
| 711 | 二、土地市场的特点         | 179        |
| 811 | 三、土地市场的功能         | 180        |

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| 四、中国土地市场的构成 .....           | 181        |
| 第二节 城市土地市场供需调控管理 .....      | 185        |
| 一、城市土地市场的供需平衡模型与调控机制 .....  | 185        |
| 二、城市土地市场供需平衡的调控机制 .....     | 186        |
| 三、城市土地市场供需调控的方向、时间和力度 ..... | 187        |
| 第三节 土地市场价格管理 .....          | 189        |
| 一、土地价格概述 .....              | 189        |
| 二、土地价格管理的含义、目的与意义 .....     | 192        |
| 三、土地价格管理的作用 .....           | 194        |
| 四、中国土地价格管理政策和制度 .....       | 195        |
| 五、城市地价动态监测与地价指数 .....       | 197        |
| 第四节 土地市场微观管理 .....          | 198        |
| 一、对土地市场客体的管理 .....          | 198        |
| 二、对土地市场的资质审查 .....          | 199        |
| 三、土地市场中介的管理 .....           | 199        |
| 第五节 土地市场税收管理 .....          | 201        |
| 一、税收的基本概念 .....             | 201        |
| 二、城镇土地使用税 .....             | 204        |
| 三、耕地占用税 .....               | 205        |
| 四、土地增值税 .....               | 207        |
| 五、契税 .....                  | 210        |
| <b>第七章 土地信息管理 .....</b>     | <b>212</b> |
| 第一节 土地信息管理概述 .....          | 212        |
| 一、土地信息与土地数据 .....           | 212        |
| 二、土地管理信息化 .....             | 214        |
| 三、土地信息管理 .....              | 215        |
| 第二节 土地信息系统 .....            | 215        |
| 一、土地信息系统的概念 .....           | 215        |
| 二、土地信息系统的构成 .....           | 216        |
| 三、土地信息系统的功能结构 .....         | 219        |
| 四、土地信息系统的业务范围 .....         | 220        |
| 第三节 中国土地管理信息化建设 .....       | 221        |
| 一、“数字国土”工程 .....            | 221        |
| 二、“金土工程” .....              | 224        |
| 三、国土资源遥感监测“一张图”工程 .....     | 227        |



|                         |            |
|-------------------------|------------|
| 四、国土资源信息化“十二五”规划 .....  | 228        |
| <b>第八章 土地评价 .....</b>   | <b>232</b> |
| 第一节 土地评价概述 .....        | 232        |
| 一、土地评价的概念 .....         | 232        |
| 二、土地评价的分类 .....         | 233        |
| 三、土地评价的原则 .....         | 235        |
| 第二节 土地资源评价 .....        | 236        |
| 一、土地适宜性评价 .....         | 236        |
| 二、土地潜力评价 .....          | 242        |
| 第三节 土地分等定级 .....        | 248        |
| 一、土地分等定级概述 .....        | 248        |
| 二、农用地分等 .....           | 249        |
| 三、农用地定级 .....           | 255        |
| 四、城镇土地分等 .....          | 258        |
| 五、城镇土地定级 .....          | 261        |
| 第四节 土地价格评估 .....        | 265        |
| 一、土地估价的内涵 .....         | 265        |
| 二、土地估价原则 .....          | 266        |
| 三、土地估价方法 .....          | 271        |
| 四、土地估价的程序 .....         | 274        |
| <b>参考文献 .....</b>       | <b>279</b> |
| <b>附录 .....</b>         | <b>281</b> |
| 附录 1 土地利用现状分类及其含义 ..... | 281        |
| 附录 2 土地登记申请书 .....      | 285        |
| 附录 3 土地登记审批表 .....      | 287        |
| 附录 4 土地登记簿 .....        | 291        |
| 附录 5 土地归户卡 .....        | 293        |
| 附录 6 城市建设用地分类和代码 .....  | 294        |
| 附录 7 建设项目用地预审申请表 .....  | 299        |



# 第一章 绪论

## 第一节 土地的基本概念

### 一、土地、土地资源与土地资产

#### (一) 土地

土地是一种天然形成的自然产物。研究土地的学科很多,关于土地的概念也很繁多,这种状况,不仅说明了对土地研究的不断深入,而且也说明了土地的复杂性,具体可以从空间范畴和学科角度来阐述土地的涵义。

#### 1. 空间范畴定义

土地的空间范畴有狭义和广义之分。土地的狭义空间仅包括地球的表层,而土地的广义空间则指包括地球的表层及其立体空间的全部环境因素。

从土地的狭义空间范围上来看,对土地的定义主要有以下观点:

- (1) 土地就是土壤,即地球陆地表面疏松的、有肥力的、可以生长植物的表层部分。
- (2) 土地是指地球表面的陆地部分,它是由泥沙和砂石所堆成的固定场所。
- (3) 土地是指地球表面陆地及其水面,即地球表面除海洋之外的陆地及江河、湖泊、水库、池塘等陆地水面。

(4) 土地是指地球表面,包括地球的陆地部分和海洋部分。

这些不同的观点其实也反映了:人们对土地的认识,是随着科学技术的进步以及人类控制、利用自然能力的增强,而不断地深化。在农业社会里,人们主要利用陆地表层的土壤进行耕作,因而将土壤看成是土地。在工业社会里,人们扩大了土地利用范围,市地、交通用地等非农业用地的比重迅速增大,土地的涵义就被扩大成地球表面的陆地。随着社会的不断发展,人们将土地利用的范围逐渐扩大到内陆水域,如发展水产养殖、航运等,于是,土地的涵义又扩大成地球表面的陆地和内陆水域。目前世界上很多国家正掀起开发海洋的热潮,因此一些学者认为,土地的涵义应扩大为地球表面的陆地和水域(含海洋)。

就目前而言,人类对土地の利用主要是对陆地的利用,对水面的利用比较粗放,当然,对海洋的利用比内陆水域的利用则更是粗放。因此,从所包括的空间范围来定义土地的概念

念,以土地是指地球表面陆地及其水面为宜。

同时,土地是一个立体空间的概念,即土地的广义空间范畴。随着人口的增长,科学技术的发展,对土地的利用已从地表迅速向空间发展,包括地上空间和地下空间,例如,向高空发展的摩天大楼,向地下发展的地下室、地下铁道、海底隧道以及充分利用空间的立体农业等。土地权利所及范围也随之扩大到地面上下空间。澳大利亚学者克里斯钦和斯图尔特提出“土地是指地表及所有它对人类生存和成就有关的重要特征”,“土地是地表上的一个立体垂直剖面,从空中环境到地下的地质层,并包括动植物群体及其过去和现在与土地相联系的人类活动。”

## 2. 学科角度定义

从不同的学科来看,对土地主要有以下理解:

从地理科学的观点来看,目前各国的地理学家大都把土地看成是自然-经济综合体。如1976年由联合国粮农组织(FAO)编写出版的《土地评价纲要》一书中认为“土地是较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结果”。

从经济学的角度来看,土地是土地实体与权利的有机结合,它既包括有形的土地实体,又包括寓于土地实体中的各种经济关系和由此形成的产权(所有权、占有权、使用权、收益权、出租权、抵押权等)。

从法学的角度来看,中国台湾《土地法》第一条指出“本法所称土地,谓水、陆及天然富源”;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。”

从政治学的角度来看,土地是与人民和主权并立的,一个国家立国的三要素之一。这里的土地是指一国领土范围内的全部土地,既包括陆地,也包括陆地水域和领海的海域。国家对土地享有所有权和管辖权。

从政治经济学角度来看,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 and 任何生产的必要条件,起着生产资料的作用,它既是劳动对象又是劳动工具。

## (二) 土地资源

要对土地资源的内涵进行研究,就有必要先考察资源的内涵。

《辞海》中,对“资源”这一条目是这样解释的:“资源:资产的来源。一般指天然的财源”。威廉·配第曾指出:“土地是财富之母,劳动是财富之父”。马克思曾指出:“劳动和土地是形成财富的两个原始要素”,“是一切财富的源泉”。恩格斯则明确指出:“其实劳动和自然界一起才是财富的源泉。自然界为劳动提供材料,劳动把材料变为财富”。现代经济学家埃得温·曼斯菲尔德认为:“资源是用于生产能满足人类需求的商品的那种物品或劳务”。联合国环境规划署则将资源定义为:“所谓资源,特别是自然资源,是指在一定时间、地点、条件下能够产生经济价值的,以提高人类当前和将来福利的自然环境因素和条件”。

刘书楷认为:“土地资源是指土地作为生产要素和生态环境要素,是人类生产、生活和生存的物质基础和来源,可以为人类社会提供多种产品和服务。”他还指出:“土地资源是土地

成为资产的基础。”综合以上论述,可以得出以下看法:第一,土地资源是将土地作为自然要素看待的;第二,土地作为自然要素,通过人类的劳动加以利用,能够产生财富;第三,土地资源是土地成为资产的基础。所以,土地资源是指,土地作为自然要素,于现在或可预见的将来,能为人们所利用并能产生经济效益的那部分土地。

### (三) 土地资产

所谓资产,按照我国会计学的普遍理解,可认为是企业、机关、事业单位或其他经济组织法人的有形资产和无形资产的总称。其中,有形资产是以实物形态存在的,无形资产则以权利状态存在的。我国的《企业会计准则》对资产的定义是“资产是企业拥有或控制的能以货币计量的经济资源。”可见,资产是指某一主体所拥有和控制的能带来一定收益的各种财产和权益的总称。它可以表现为具体的实物财产,也可以是某项权利。对于企业来讲,资产的价值形态就是资本,反过来说,资产是资本的实物或者权益形态。资产的一个重要特征是具有明确的产权关系。在一定的社会经济制度下,资产总是为某一个产权主体所拥有和控制着的,该产权主体必然拥有对资产的占有、使用、收益和处分的权利,否则资产就不能运动增值,也就不能成其为资产了。

土地资产是明确了权属关系的土地资源,即作为财产的土地。土地资源之所以会转变为土地资产,是由于土地资源是人类生产和生活的物质基础,具有有用性、可占用性及价值性,当人类对它的需求越来越大时,土地资源出现了稀缺现象,被一部分人当作财产而占有。可见,土地资产是具有经济价值的土地资源,是土地的经济形态。此外,从法律角度看,财产不是由物组成的,而是由“人对物的权利”构成的。可见,土地资产是产权主体对土地资源作为财产的占有、使用、收益、处分等权利。

## 二、土地的功能

土地是宝贵的自然资源和资产,是人类不能出让的生存条件和再生产条件,土地的主要功能可归纳为以下几方面。

### 1. 承载的功能

土地由于其物理特性,能将万物,包括生物与非生物承载其上,成为它们的安身之所。动物、植物等生物,各种建筑物、构筑物、道路等非生物所以能存在于地球上,是因为土地有承载的功能。没有土地,万物自无容身之地,正如古人所说:“皮之不存,毛将焉附”。土地具有承载功能,因而成为人类进行一切生活和生产活动的场所和空间。

### 2. 养育的功能

“地者万物之本源,诸生之根苑也。”在土地的一定深度和高度内,附着许多滋生万物的生产能力,如土壤中所含有各种营养物质以及水分、空气,还可以接受太阳照射的光、热等,这些都是地球上一切生物生长、繁殖的基本条件。土地的养育功能充分体现于第一性和第二性的生产之中,为人类生存提供必需的农畜产品。

### 3. 仓储的功能

土地蕴藏着丰富的金、银、铜、铁等矿产资源,石油、煤、水力、天然气等能源资源,沙、石、



土等建材资源,人类可以视其为仓库。土地像人类的一座宝藏,里面贮存着极其丰富的物质,为人类从事生产、发展经济提供了必不可少的物质条件。

#### 4. 提供景观的功能

从景观学角度看,景观是地面上生态系统的镶嵌,是自然和文化生态系统的载体。土地自然形成的各种景观:秀丽的群山,浩瀚的大海,奔腾的江河,飞泻的瀑布,无垠的沃野等,为人类提供了丰富的风景资源。

#### 5. 储蓄和增殖的功能

土地作为资产,随着对土地需要的不断扩大,其价格呈上升趋势,因此,投资于土地,能获得储蓄和增殖的功效。

### 三、土地的特性

土地具有一系列与其他物质不同的特性,具体可归纳为自然特性和经济特性两方面。

#### (一) 土地的自然特性

土地的自然特性是土地自然属性的反映,是土地所固有的,与人类对土地的利用与否没有必然的联系。土地的自然特性主要表现在以下几个方面。

##### 1. 土地位置的固定性

土地的空间位置是固定的,不能移动。一方面,从地球的形成和发展来看,地球地质的变化、大陆漂移、板块相互作用等对陆地面积和位置的影响非常缓慢;另一方面,而从人类的生产活动看,虽然从理论上说部分土地表层的移动也是可能的,但这不仅数量有限,而且代价高昂,因而也没有很大实际意义。所有这些变化都不能从根本上改变土地位置固定性的特点。土地位置的固定性,要求人们就地利用各种土地。

##### 2. 土地面积的有限性

土地是自然产物,从总体上来说,土地具有不可再生性,其面积是有限的。人类可以改良土地,改变土地形态,提高土地质量,以至在沿海地区通过填海少量扩大陆地面积,但一般不能无限扩大土地面积。土地面积有限,迫使人们必须节约、集约地利用土地资源。

##### 3. 土地质量的差异性

由于土地自身的条件(地质、地貌、土壤、植被、水文等)以及相应的气候条件(光照、温度、雨量等)的差异,因而造成土地的巨大自然差异性。另外,由于距离市场的远近以及交通条件的不同,使得土地的位置对土地的质量也有很大影响。这两方面都导致土地质量存在差异性。土地质量的差异性,要求人们因地制宜地合理利用各类土地资源,确定土地利用的合理结构与方式,以取得土地利用最佳综合效益。

##### 4. 土地使用的耐久性

无论是除土地之外的生产资料,还是生活资料,它们都会在使用中丧失其使用价值,然而土地则能始终被人类使用,永远不会丧失它的使用价值。只要处理得当,土地就会不断改良。在合理使用和保护的条件下,农用土地的肥力可以不断提高,非农用土地可以反复利用,永无尽期。土地的这一自然特性,为人类合理利用和保护土地提出了客观的要求与