

公共经济与管理专业系列教材

# 土地经济学

王克强摇王洪卫摇刘红梅摇主编

上海财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

土地经济学 王克强,王洪卫,刘红梅主编 上海:上海财经大学出版社,2009

公共经济与管理专业系列教材

ISBN 7-309-06712-9

I ①土... Ⅱ ①王... ②王... ③刘... Ⅲ ①土地经济学—高等学校—教材 Ⅳ ①F512.4

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第167457号

□ 责任编辑 宋澄宇

□ 封面设计 周卫民

土地经济学

王克强 王洪卫 刘红梅 主编

上海财经大学出版社出版发行  
(上海市武东路181号乙) 邮编 200433

网编地址: www.sufe.cn

电子邮箱: sufe@163.com

全国新华书店经销

上海同济大学印刷厂印刷

上海叶大装订厂装订

2009年11月第1版 2009年11月第1次印刷

ISBN 7-309-06712-9

印数 00000—00000 定价 38.00元

摇

## 前摇言

摇摇从经济学的角度研究土地问题意义重大。其意义主要表现在两个方面：从宏观方面讲，土地的稀缺越来越明显，在运用行政手段、法律手段和技术手段的同时，运用经济手段进行土地资源的优化配置显得特别需要；从微观方面讲，在市场经济条件下，土地的资产特性日益凸显，运用经济手段优化配置土地资产是优化配置土地资源的基础。市场经济越完善，对土地经济学的研究、学习和运用越重要。

摇摇土地资产与一般生活中的资产相比有许多特性。例如，就土地的自然物质特性而言，有土地物质的自然性、土地位置的固定性、土地面积的有限性、土地质量的差异性、土地功能的有条件永久性；就土地的经济特性而言，有土地供求的矛盾性、土地利用方式的相对分散性、土地利用方向变更的困难性、土地报酬递减的可能性。这些特点决定了作为资产的土地有其特殊性。这也是在学习研究一般经济学理论的基础上继续学习研究土地经济学的原因之一。摇摇在本书的编写过程中，我们始终坚持一个思想——土地不仅是资源，也是资产。把土地当作资产，在国内得到普遍认可还不到 10 年的时间。在我们学习和教授的土地经济学教材中，有许多是在计划经济条件下的成果，一些提法已经不能适应市场经济的需要，于是，我们产生了撰写一本适应市场经济条件的土地经济学教材的动机。我们认为，不仅要把土地当作一种资源，更重要的是把它当作一种资产，只有这样，才能更好地理解土地经济学的内容。

摇摇在编写过程中，我们参考了许多前人的成果，在此表示诚挚的感谢！本书的撰写得到上海财经大学的领导和公共经济与管理学院领导的支持，也得到其他老师的帮助，在此表示感谢。也感谢华中农业大学韩桐魁教授和陆红生教授、西北农林科技大学的包纪祥教授在提纲撰写过程中给予的热情指导。本书的出版得到了上海财经大学出版社的支持，在此一并致谢。

摇摇参加本书编写的人员有：王克强、王洪卫、刘红梅、毛泓、刘利锋、郑策、黄

- 2 智俊、陈玲娣、宫景璧、张晶、唐姚、喻媛、余安兴、江丹、刘芳、宗臻玲。由王克强、王洪卫、刘红梅、毛泓、刘利锋提出提纲,并由王克强、王洪卫、刘红梅完成最后的编撰定稿工作。

摇摇由于水平和时间等的限制,书中定有不妥之处,恳请批评指正!

编摇者

摇

# 目 录

## 前言 轶

### 第一章 摇导论 轶

摇第一节 摇土地的概念和特性 轶

摇第二节 摇土地的功能和分类 轶

摇第三节 摇土地经济学的研究对象与研究方法 轶

摇第四节 摇土地经济学的产生和发展 轶

### 第二章 摇土地产权与土地制度概论 轶

摇第一节 摇土地产权概论 轶

摇第二节 摇土地制度的内涵及功能 轶

摇第三节 摇我国农村土地制度的演变和完善 轶

摇第四节 摇我国城市土地制度的演变和完善 轶

### 第三章 摇土地的集约利用和规模利用 轶

摇第一节 摇土地利用概论 轶

摇第二节 摇“土地报酬递减规律”思想的形成及演变 轶

摇第三节 摇土地报酬变化阶段的定量分析 轶

摇第四节 摇土地的集约利用 轶

摇第五节 摇土地规模利用原理 轶

摇第六节 摇农业土地的规模利用 轶

摇第七节 摇城市土地的规模利用 轶

### 第四章 摇土地的分区利用 轶

摇第一节 摇区位论概述 轶

摇第二节 摇农业区位理论与农业土地的分区利用 轶

摇第三节 摇工业区位论与工业土地的分区利用 轶

- 2 摇第四节摇城市区位论和城市土地的分区利用 摇愿  
摇第五节摇其他非农业土地的分区利用 摇远

## 第五章摇地租理论 摇录

- 摇第一节摇地租理论概述 摇录  
摇第二节摇马克思的地租理论 摇远  
摇第三节摇地租理论在中国的应用 摇圆

## 第六章摇城市土地市场 摇圆

- 摇第一节摇土地市场概论 摇圆  
摇第二节摇我国城市土地市场体系 摇怨  
摇第三节摇我国城市土地市场的管理 摇缘

## 第七章摇农村土地市场 摇录

- 摇第一节摇农村土地市场概论 摇录  
摇第二节摇农村土地市场体系 摇猿  
摇第三节摇农村土地交易的形式 摇远  
摇第四节摇土地使用权流过程中的利益分配 摇源  
摇第五节摇农村土地市场竞争不足的原因 摇苑  
摇第六节摇现行农村土地市场存在的主要问题 摇录  
摇第七节摇系统推进农村土地市场建设 摇远

## 第八章摇土地的供给与需求 摇圆

- 摇第一节摇土地的供给 摇圆  
摇第二节摇农业土地的需求 摇愿  
摇第三节摇城市土地的需求 摇录  
摇第四节摇土地的供求平衡 摇远

## 第九章摇土地价格理论及应用 摇怨

- 摇第一节摇土地价格的形成与变动 摇怨  
摇第二节摇土地价格的评估 摇愿  
摇第三节摇城市土地价格评估的理论与方法 摇圆  
摇第四节摇农用地价格评估的理论与方法 摇圆  
摇第五节摇土地价格的管理 摇远

摇

摇

## 第十章 摇土地金融 轶园

摇第一节 摇土地金融概论 轶园

摇第二节 摇中国土地金融的发展 轶园

摇第三节 摇国外土地金融概述 轶园

摇第四节 摇抵押贷款证券化 轶园

## 第十一章 摇土地税收概论 轶园

摇第一节 摇税收与土地税收 轶园

摇第二节 摇中国土地税制的演变与发展 轶园

摇第三节 摇中国内地的土地税制改革 轶园

摇第四节 摇中国港台地区以及国外现行的土地税制 轶园

## 第十二章 摇土地可持续发展与利用 轶园

摇第一节 摇可持续发展理论概述 轶园

摇第二节 摇土地可持续利用 轶园

摇第三节 摇土地人口承载力 轶园

摇第四节 摇耕地的保护 轶园

## 第十三章 摇土地征用 轶园

摇第一节 摇国外土地征用概述 轶园

摇第二节 摇中国土地征用制度的沿革及现状 轶园

摇第三节 摇中国现行征地制度的缺陷 轶园

摇第四节 摇中国土地征用制度改革要点 轶园

## 第十四章 摇土地管理体制 轶园

摇第一节 摇部分国家和地区土地管理体制概述 轶园

摇第二节 摇中国现行土地管理体制的演进 轶园

摇第三节 摇中国城乡土地统一管理体制的确立与运行 轶园

摇第四节 摇中国国土资源统一管理体制的建立 轶园

摇第五节 摇中国土地管理体制的完善和发展 轶园

参考文献 轶园

摇

## 第一章 土地经济学

### 第一节 土地的概念和特性

#### 一、土地的概念

土地经济学研究的物质客体是土地,因此,研究土地经济问题,首先应明确土地的概念。

土地一般来说,是地球的特定部分。但究竟地球的哪个部分、哪些因素属于土地的范围,在不同的条件下,人们的理解并不一致。

从地学的角度出发,关于土地,经常有以下一些观点:(1)土地即土壤,也就是地球陆地表面疏松的、有肥料的、可以生长植物的表层部分;(2)土地即地球的纯陆地部分,不包括陆地的水面;(3)土地即陆地及其水面,也就是地球表面除海洋之外的陆地及其江河、湖泊、水库、池塘等陆地水面;(4)土地即地球表面,亦即地球的陆地部分和海洋部分都包括在内。参见图 1-1 所示的“土”字结构。

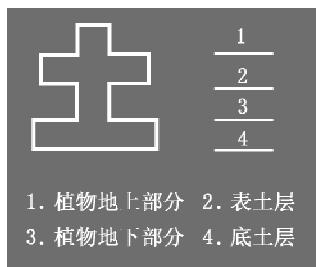


图 1-1 “土”字结构

前面只是从横的方面说明了土地包含的范围,实际上还有一个纵向包含内容的问题。澳大利亚的克里斯钦(Christie)在 1955 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

2 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 联合国粮农组织)编写的《土地评价纲要》( 联合国粮农组织) 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。”英国著名经济学家马歇尔( 马歇尔)认为:“土地是指大自然为了帮助人类,在陆地、海上、空气、光和热各方面所赠与的物质和力量。”<sup>①</sup>美国土地经济学家伊利( 伊利)认为:“经济学家所使用的土地这个词所指的是自然的各种力量,或自然资源……经济学上的土地是侧重于大自然所赋予的东西。”<sup>②</sup>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……这里的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。”<sup>③</sup>根据以上所述,水面应当包括在土地范畴之列。

除此之外,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。

土地不仅是资源,也是资产,其资产特性是土地的社会关系在市场经济条件下的重要表现。

表 1-1 列示了各种不同的土地定义,很难说哪个概念绝对准确。实际上,根据解决问题的不同和所处的环境,各个定义都有其存在的合理性。但有以下几点需要注意:现在谈到的土地,都是以自然物质为基础(横向的内容和纵向的内容),同时包含了一定的人和人与人之间的关系,并且随着社会的演进,土地物质本身和土地关系都在发生变化。在理解土地时,既要把自然物的土地和社会经济关系的土地结合起来,也要把某一时间的静态的土地与随着时间演化的动态土地结合起来。

表 1-1 土地的定义

项 目		狭义土地	广义土地
土地资源	土地平面观	地球上陆地表面(含内陆水域) 约 1.49 亿平方公里,占 地球总面积的 29.4%	整个地球表面(包括陆地和海洋) 约 5.1 亿平方公里,其中海洋的面积 约 3.6 亿平方公里,占 地球总面积的 70.6%
	土地立体观	地球上陆地表面上下组成立体垂直剖面(国土、环境一部分)	整个地球表面上下组成立体垂直剖面(地球表层、国土、环境)

① [英] 马歇尔:《经济学原理》,商务印书馆 1955 年版,第 1 页。

② [美] 伊利等:《土地经济学原理》,商务印书馆 1985 年版,第 1 页。

③ 《马克思恩格斯全集》,第 3 卷,人民出版社 1955 年版,第 23 页。

项摇目		狭义土地	广义土地
土地资产	土地平面观	陆地资产价格 陆地所有权价格 陆地使用权价格 地役权价格	陆地、海洋资产价格 陆地、海洋所有权价格 陆地、海洋使用权价格
	土地立体观	不动产(房、地)价格 陆地空间权价格 陆地地下权价格	陆地、海洋立体价格 陆地、海洋空间权价格 陆地、海洋地下权价格

## 二、土地的特性

摇摇土地的特性可以从四个方面进行讨论:土地的自然特性、土地的经济特性、土地的法律特性、土地的社会特性。

摇摇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,而土地的经济特性、土地的法律特性、土地的社会特性都是在对土地利用过程中产生的,在人类诞生以前尚未对土地进行利用时,这些特性并不存在。

### (一)土地的自然特性

#### 摇摇土地物质的自然性

摇摇土地是自然产物,不是人类劳动的产品。地球的存在已有源亿年,人类却只有猿四万年历史,人类是地球上的后来者,人类劳动无法创造土地。

#### 摇摇土地位置的固定性

摇摇在一定时期内,土地在地球上的相对空间位置是固定的,不能移动。地球是运动的,相对于天体,每一地块都在运动,但就地球本身作为参照系,地球表面的各块土地之间的相对位置在一定时期内是相对固定不变的。例如,甘肃的土地就是在甘肃的土地,不能因为受上海土地价格上涨的吸引而把甘肃的土地弄到上海,临街的房子好做生意,但不能把深巷的土地及其上的房子搬到临街。在一定时期内,这种相对位置的固定性是存在的。每块土地都具有特定三维(长、宽、高)空间,位置不可移动(不动产),土地只能在其所处空间因地制宜地加以利用。

摇摇同时,这种位置的固定性又是相对的,在地球形成发展史上,出现过大规模的“沧海桑田”的变迁。然而,大陆漂移、岛屿隐现等对陆地面积和位置的影响,即使在几十年、几百年间也微不足道,没有很大的实际意义。虽然从理论上说部分土地表层的移动是可能的,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。

摇摇土地位置的固定性告诉我们,在土地利用过程中,要到土地的具体所在地去使用该土

4 地,而不是把它们搬迁。

#### 摇摇疆土地面积的有限性

摇摇地球是自然历史形成的,因此从总体上说,地球陆地面积具有不可再生性。地球表面的总面积是 纒质亿平方公里,其中海洋的面积为 纒质亿平方公里,占地球总面积的 苑纒纒纒;陆地 纒纒纒纒亿平方公里,占地球总面积的 纒纒纒纒(海洋:陆地为 纒纒纒:纒纒)。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,但其总面积基本保持不变,这就是我们在后面要讲到的土地的自然供给缺乏弹性。人类可以改良土地,改变土地形态,提高土地质量(由贫瘠变为肥沃),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。也就是说,土地的经济供给虽然有弹性,但又受制于土地自然供给缺乏弹性的规律。因此,土地有限是一种普遍的现象。土地面积有限,迫使人们必须节约、集约地利用土地资源。

摇摇我国土地总面积为 纒纒纒万平方公里,折合 纒纒纒亿亩,约占亚洲大陆陆地面积的 纒纒纒纒,为世界陆地面积的 纒纒纒纒,仅次于俄罗斯、加拿大,居世界第三位。加上我国管辖的海域面积近 纒纒纒万平方公里(所谓“海洋国土”),我国国土总面积应为 纒纒纒万平方公里。

#### 摇摇灑土地质量的差异性

摇摇所谓土地质量,就是土地能够满足某种需要的能力。农业生产需要土地有较好的肥力,建设用地需要土地有较好的地质条件。

摇摇土地位置是固定的,土地自身的条件(地质、地貌 纒纒壤、植被、水文等)及相应的气候条件(光照、温度、雨量等)存在差异,因而造成土地的巨大自然差异性。这种差异性在国家之间、一国的不同地区之间、同一地区内部都是客观存在的。土地质量的差异是产生级差收益的前提。

摇摇需要说明的是,土地质量的差异性要根据用途来说明,即根据不同的用途来确定土地质量的高低。比如,农业生产条件很好的土地(作为农业用途时质量高),并不适宜于建设(对建设用途而言,该地的质量不高)。

摇摇有些土地质量的差异可通过人为的改良而减小。比如,有些缺水的地方不能种水稻,但可通过修建灌溉设施,使之能通过灌溉种植水稻。

摇摇土地质量的改良需要付出代价,也就是说,通过土地改良提高土地质量是要计入土地成本的。

摇摇质量是土地的客观属性。地球上没有两块质量相同的土地。不同质量的土地使投入资本的生产率产生差别,是形成土地级差地租的重要条件。

#### 摇摇纒土地功能的有条件永久性

摇摇土地有多种功能,例如植物生产功能等。以土地的植物生产功能为例,一块土地用于

摇

农业生产,只要使用适当,本代人可以使用,下一代人也可以使用,再下一代人也可以使用,子子孙孙无穷无尽地使用下去,我们把土地的这种特点叫做土地功能的永久性,也叫土地的永续利用性。土地的这一特性区别于人类日常生活中使用的许多东西,比如,桌椅板凳使用一定时间后会磨损而不能再用。人类祖先使用过的土地至今仍在周而复始地使用,正如美国学者 运亨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种了五千年而没有被破坏。这是中国的祖先们对后代子孙留下的最宝贵的遗产。

摇摇需要强调的是,土地使用的永续利用性是有条件的。比如,农业生产中可以使用一定量的化肥提高土地的肥力,但如果过量使用,会造成土壤结构破坏,植物生产能力下降;只有适当使用才不至于造成破坏作用。因此,土地功能的永久性是有条件的。在人类利用土地的过程中,由于破坏行为也导致了土地利用的不可持续性。例如,在中国 猿园多万平方公里的土地基本上无法居住和生存。这部分土地是原始荒漠及彻底荒漠化的国土,如冰川、石山、高寒荒漠、沙漠、戈壁等,它们的面积约占国土总面积的 员缘。半个世纪以来,荒漠化及严重水土流失使中国大约丢失了 猿园多万平方公里可以生存的空间。

## (二)土地的经济特性

摇摇土地的经济特性,是以土地的自然特性为基础,在人类对土地的利用中表现出的经济特性。

### 摇摇土地供求的矛盾性

摇摇首先,由于土地面积的有限性,土地的自然供给是稀缺的。例如,由于中国国土面积有限,而人口增长很快,社会经济发展对土地产生巨大的需求。中国在使用土地的过程中,发现新增用地越来越难,新增用地的成本越来越高,而且受到自然供给面积有限性的制约,土地的供给已经严重地制约着社会经济的发展。今天中国还有多少适宜人类生存的空间?全国土地管理部门动员 猿园多万人,耗资十几亿元,历时近 猿年,猿年首次查清了全国土地资源的情况:截止到 猿年 月 日,我国有耕地 缘亿亩,园地 缘亿亩,林地 猿亿亩,牧草地 猿亿亩,居民点及工矿用地 猿亿亩,交通用地 缘亿亩,其余为水域和未利用土地。现在,我们将耕地、园地、林地、牧草地、建筑用地和交通用地的总面积加起来,得到的数字是 怨亿亩,用每平方公里 员缘亩来计算,共计 远万平方公里。如果抛去因地面起伏所增加的面积,平面面积可能只有 远多万平方公里。也就是说,在 怨万平方公里的国土上,适宜中国人基本生存的国土面积只有 远多万平方公里。

摇摇其次,土地供给的稀缺性,不仅仅表现在土地供给总量与土地的需求总量的矛盾上,还表现在由于土地位置固定性和质量差异性导致的某些地区(城镇地区和经济文化发达、人口密集地区)和某种用途(如农业用地)土地供给尤其稀缺上。

摇摇再次,土地的供求矛盾会引发其他的矛盾。比如,由于土地供给稀缺,在土地私有、自

6 由买卖、出租的条件下,就可能出现地租、地价猛涨,土地投机泛滥等现象。从而导致社会经济发展成本的上升,因此,土地的供求矛盾引起了世界各国的重视。

#### 摇摇 土地利用方式的相对分散性

摇摇 由于土地位置的固定性和质量的差异性,只能因地制宜地利用土地,因而土地利用方式是相对分散的。

摇摇 土地利用方式的分散性因用途不同表现出一定的差异性。农业用途、矿产用途的分散性表现得最突出,工业用地和居住用地的利用方式的分散性次之。农业(种植业)是利用绿色植物从土地中吸取营养物质,将太阳的光和热能转化为生物能,生产农产品。开采矿产就是开采地下的矿藏,矿藏是分散分布的,因此矿产土地利用也是分散的。工业用地和居住用地分布在适宜的地方,利用资源进行生产并服务于社会。

摇摇 各类土地利用的分散程度,除了受到资源本身分散的特点决定之外,还受到生产的规模性要求和集聚性等要求决定。当然,土地资源的分散程度、生产的规模化程度和集聚程度,对土地的生产率有重大的影响。

摇摇 为了解决土地分散带来的问题,要求人们在利用土地时要进行区位选择,并注意搞好地区间的交通通讯联系,以提高土地利用的综合区位效益。

#### 摇摇 土地利用方向变更的困难性

摇摇 土地有多种用途,可用于农业、工业、居住、交通、生态景观等。但当土地一经投入某项用途之后,欲改变其利用方向,一般来说是比较困难的。首先,一幅土地的利用方式是社会经济发展过程中历史选择的结果,有其自然的适宜性和社会经济的合理性,如果变更用途就可能面临不适宜的危险。其次,由于土地在利用中与周围环境已经形成了一定的协调关系,如果改变用途就可能引起社会经济链、生态生物链等的稳定。再次,在土地利用过程中已经进行了大量的投入,如果改变用途,可能造成大量的投资无法收回。最后,有些用途会造成难以将土地用于其他用途。例如,一个地方建设成高层建筑后,很难再用于农业生产。

摇摇 当然,从理论上讲,土地的用途是可以改变的,但用途改变是有成本的,有时成本是相当高昂的,在不同用途间转换时,有的成本高,有的成本低;有的可逆性好,有的可逆性差。

摇摇 土地利用方向变更困难这一特征,要求人们在确定土地利用方向时,一定要进行详细勘察,做出长期周密的规划,绝不能朝令夕改,任意改变土地用途。正是基于该特点,国家实行用途管制,防止随意改变土地用途。

#### 摇摇 土地报酬递减的可能性

摇摇 土地供给具有稀缺性,因此要求人们集约地利用土地。但是在生产过程中存在“土地报酬递减规律”,即在技术不变的条件下,对单位面积土地的投入增加,开始时边际报酬快速递增,但到一定程度后边际报酬出现递减,甚至出现边际报酬小于零的后果。这对

摇

土地使用有以下的启示:首先,在技术一定的条件下,要求人们在利用土地增加投入时必须寻找投资的适合度,确定适当的投资结构;其次,要不断改进技术,以便提高土地利用的经济效果,防止出现土地报酬递减的现象。

### (三)土地的法律性

摇摇由于土地供给有限,不同利益主体就对土地产生强烈的占有欲,设法占有更多的土地,于是你争我抢,形成了多种矛盾。为了解决这些矛盾,减少占有土地的成本,在阶级社会中,统治阶级就通过制定法律法规的形式,对土地的占有、使用、收益和处分等权利做出规定,这就形成了法律上不同主体对土地的权利。因此,在阶级社会,土地也具有法律性。法律的规定性是土地经济利益实现的前提,土地的经济利益是土地法律规定性的具体体现。随着社会法制的健全,土地的法律特性体现得越来越明显。因此,有关土地的法律成为各国法律的重要组成部分。

### (四)土地的社会性

摇摇在土地利用过程中,形成各种各样的土地生产关系。土地生产关系是社会关系的重要组织部分,其他社会关系影响土地生产关系,土地生产关系也影响了其他社会关系,土地生产力作用于土地生产关系,土地生产关系也反作用于土地生产力。在这种交互作用中,土地的社会性表现得很明显。例如,在一块土地上建设一座有污染的工厂,就会给周围地区带来环境污染,在一个城市中心的繁华地段建设一座占地很多而单位面积效益较低的仓库,不仅使该地段的土地效益不能充分发挥,而且还影响城市繁华地段综合效益的提高。再如,家庭承包土地生产关系的确立,极大地调动了农民的生产积极性,促进了农村社会经济的发展。

摇摇正是由于土地的社会性,任何国家都会以社会代表的身份,对全部土地の利用进行宏观的规划管理、监督和调控。例如,对于农业用地变更为建设用地,各个国家都进行了严格的管理,其目的就是保证农业能够满足社会经济的可持续协调发展。

## 第二节 摇土地的功能和分类

### 一、土地的功能

摇摇人类诞生于土地,长期生存于土地上,并将在土地上继续生存和发展。因此没有土地也就没有人类,也就没有人类的生存和发展。马克思曾指出: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”<sup>①</sup>。威廉·配第(William Petty)也曾

<sup>①</sup> 《马克思恩格斯选集》,第4卷,人民出版社1995年版,第40页。

8 说过：“劳动是财富之父，土地是财富之母。”<sup>①</sup>

摇摇具体地说，土地具有以下几种基本功能：

#### 摇摇承载功能

摇摇土地是非农业部门如建筑业的地基、场所和操作基础，是一切建筑物的载体，为人类提供居住、休闲、娱乐和第二、三产业的场所。居民点用地、交通和水利用地都是土地承载功能的具体体现。“皮之不存，毛将焉附”在一定意义上比喻了土地对于人类的这种承载功能。

#### 摇摇生产功能

摇摇生产功能，也叫养育功能。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，这些是地球上一切生物生长、繁殖的基本条件。如果没有这些环境与条件及其功能，地球上的生物也就不能生长繁育，人类也就无法生存和发展。土地的养育功能充分体现于第一性和第二性生产之中，为人类生存提供必需的农畜产品。地球上的生物链构成了生物的循环，在生物循环过程中，生产出了动植物，这些动植物养育了世界生物的未来，也将继续养育世界生物的现在和未来。

#### 摇摇资源(非生物)功能

摇摇资源功能，也叫仓储功能。意指土地是矿产资源如铜、铁、石油、煤等的仓储场所。

摇摇人类要进行物质资料生产，除了需要生物资源外，还需要大量非生物资源，如建筑材料、矿产资源和动力资源等。这些自然资源蕴藏于土地之中。没有土地，没有这些丰富的自然资源，人类就无法进行采矿业和加工业生产。同样，没有这些资源，人类也无法生存和发展。可见，土地的资源功能对于人类也是绝对不可缺少的。矿产资源是自然资源的重要组成部分，是人类社会发展的重要物质基础。新中国成立五十多年来，矿产资源勘察开发取得了巨大成就，探明一大批矿产资源，建成比较完善的矿产品供应体系，为中国经济的持续快速协调发展提供了重要保障。目前，中国有~~100~~以上的一次能源、~~100~~的工业原材料、~~100~~以上的农业生产资料来自于矿产资源。中国现已发现~~150~~种矿产资源，查明资源储量的有~~150~~种。其中石油、天然气、煤、铀、地热等能源矿产~~15~~种，铁、锰、铜、铝、铅、锌等金属矿产~~30~~种，石墨、磷、硫、钾盐等非金属矿产~~100~~种，地下水、矿泉水等水气矿产~~10~~种。矿产地近~~10000~~处，其中大中型矿产地~~1000~~余处。

摇摇一个国家的矿产资源对一个国家的发展有着重要的意义。矿产资源储量对一个国家和地区的发展都有重要作用。

#### 摇摇土地的生态景观功能

摇摇土地是一种环境资源，表现为舒适性和美学价值。自然保护地和风景旅游地是土地

<sup>①</sup> 《马克思恩格斯全集》，第~~1~~卷，人民出版社~~1955~~年版，第~~1~~页。

摇

景观功能得以发挥的土地利用方式。

摇摇对于旅游、居住而言,土地的生态景观功能具有重要的意义(参见图 1-1-1)。



图 1-1-1 摇摇土地生态景观

## 二、土地的分类

摇摇为了全面、准确地掌握土地的状况,除了要了解土地总量以外,还必须掌握土地的结构。要掌握土地的结构,就要对土地进行科学的分类,了解各类土地的数量及结构,以便对各类土地分别进行合理地开发、利用与管理。

摇摇可以按照其共性和差异性,根据一定的标准,把千差万别的土地划分为各种类别。土地分类的标准有多种,不同的分类标准满足不同的分类需要。按地貌特征可以把土地划分为山地、高原、丘陵、盆地、平原;按土壤质地可以划分为粘土、壤土、沙土等;按土地所有权的性质可以划分为国有土地、集体所有土地,等等。此外,还可以按土地的实际用途分类。

摇摇我国国土资源部 1994 年 1 月 1 日起试行新的土地分类体系。新的土地分类采用三级分类体系。一级类设 3 个,即《土地管理法》规定的农用地、建设用地、未利用地。二级类设 15 个,原土地利用现状分类 12 个一级类中的耕地、园地、林地、牧草地及新设的其他农用地等 12 个地类共同构成农用地;原城市土地分类的商服、工矿仓储、公用设施、公共建筑、住宅等 12 个一级类及原来两个分类中都有的特殊用地、交通用地(除农村道路)和从土地利用现状分类的水域中分离出来的水利建设用地等共 12 个地类构成了建设用地;原土地利用现状分类的未利用土地(除田坎)和未进入农用地、建设用地的其他水域共同构成未利用地。三级地类设 72 个,是在原来两个土地分类的二级地类基础上调整、归并、增

设的。关于地类调整情况如下：(员)原土地利用现状分类中的地类调整情况。①将原水域“一分为三”，其中的沟渠改为农田水利用地，从坑塘水面中分离出一个水产养殖水面，以适应新修改的土地管理法的要求，相应调整其含义，归入“其他农用地”；水库水面和水利建筑用地组成“水利建设用地”；其余水域都归入未利用地的“其他土地”。②不再保留原居民点及独立工矿用地地类，将其按城镇建设用地分类的要求进行细化。(圆)城市土地分类的调整情况。①保留商服用地中的商业、金融、保险业用地，将原来的旅游业用地改为餐饮旅馆业和其他服务业用地。因旅游业用地定义不够确切，同时随着服务行业的发展，出现了许多新的服务业项目，宜适当细分为餐饮旅馆业用地和其他服务业用地。②将原土地利用现状分类中独立工矿用地中的采矿、采石、采砂、砖瓦窑与盐田合并为采矿地，作为工矿仓储用地的三级类。③公用设施用地，原来冠以“市政”两字，为适用村庄调查，删去“市政”两字，原有的绿化用地作地类名不合适，故改为瞻仰景观休闲用地。同时把殡葬从公用基础设施中划出和墓地合并为墓葬地，列为特殊用地的三级类。(猿)新增设地类的情况。①将原来两个分类体系中的交通用地合并后，增加管道运输用地和街巷两个三级地类。②在公共建筑用地内，增加慈善用地(含孤儿院、养老院和福利院等)。③考虑到目前村庄内部有部分空闲旧宅基地及其他空闲地等难以归类，因此，在住宅用地内增设空闲宅基地，作为三级地类。(源)在其他农用地中新增畜禽饲养地、设施农业用地、养殖水面、农田水利用地、晒谷场等用地。参见图 员原猿表 员原圆

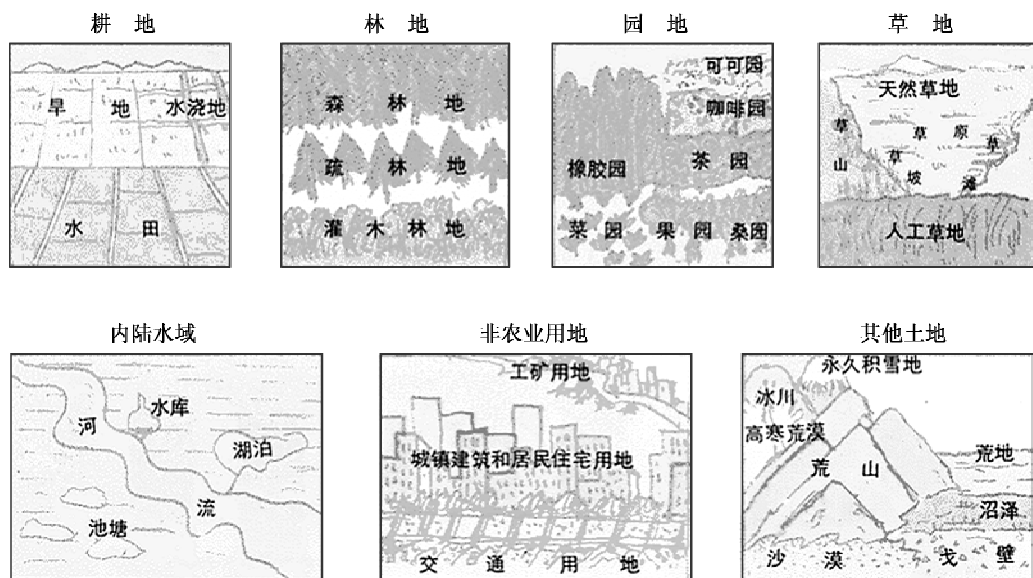


图 员原猿 几种常见土地利用类型