

土地估价师土地管理基础辅导(一)土地估价师考试 PDF转换  
可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/523/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BC\\_B0\\_E4\\_c51\\_523998.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/523/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_523998.htm) 第一章 土地管理概述 重点难点 土地概念、特征、土地制度、土地政策、土地管理体制、土地管理任务、基本内容。 第一章 土地管理概述 第一节 土地的概念与特性 一、土地的概念 (一)土地的定义. 土地是地球陆地表面由地貌、土壤、岩石、水文、气候和植被等要素组成的自然历史综合体，它包括人类过去和现在的种种活动结果。这一定义包括以下几层含义。(1)土地是综合体。土地的性质和用途取决于全部构成要素的综合作用，而不取决于任何一个单独的要素。(2)土地是自然的产物。人类活动可以引起土地有关组成要素的性质变化，从而影响土地的性质和用途的变化。(3)土地是地球表面具有固定位置的空间客体。(4)土地是地球表面的陆地部分。陆地是突出于海洋面上的部分，包括内陆水域、海洋滩涂。(5)土地包括人类过去和现在的活动结果。(二)土地概念的区分 1. 土地与土壤 土壤，是指能够产生植物收获的陆地疏松表层。它是在气候、母质、生物、地形和成土年龄等诸因子综合作用下形成的独立的自然体。土壤与土地的区分，可以从以下几方面加以说明。(1)从相互关系上看，土壤仅仅是土地的一个组成要素，即土地包含土壤。(2)从本质特征上看，土壤的本质是肥力，而土地的本质特征是生产力。(3)从形态结构上看，土壤是处在地球风化壳的疏松表层。而土地是由地上层、地表层和地下层组成的立体垂直剖面。 2. 土地与国土 国土不单指土地，而是国家管辖的地理空间，包括领土、领空和领海。从内涵

上看，国土包括资源与环境两方面的内容。 例题：2002判断题：从内涵上看，国土包括资源与环境两方面的内容[ R ]

3 . 土地与景观 土壤、风化壳、大陆沉积物、潜水和地表水、植被、近地表大气及物理化学作用彼此紧密联系的综合体称为景观。大气候和地理地质条件的统一是景观的基本特征。它与土地的最大区别主要在于它只考虑自然地理因素的作用，而极少考虑社会经济因素的“综合体”的影响。

4 . 土地与土地资源 所谓资源，是指生产资料与生活资料的来源。土地资源是指在一定技术条件和一定时间内可为人类利用的土地。一般说来，土地资源是指经过人们投入，从土地上得到收益的土地，即产生了价值的土地。“资源”是一个发展的概念

5 . 土地与地产 地产是指作为财产的土地，其中既包括纯自然土地，也包括经过人类开发、改造过的土地，两者都能够被人们当作财产予以占有。从法律上看，地产不仅包括土地自然体，而且包括土地权利(如所有权、使用权、经营权等)。地产和土地，既紧密联系又有区别，在商品经济中地产是特定的土地。土地不一定完全是地产，而地产必然属于土地。地产最重要特性是其商品属性，具有使用价值和价值，可以像其它商品一样进行交换。但在我国，这种交换是在土地所有权与使用权相分离的前提下，对使用权的经营，即土地使用权的出让、转让、租赁、抵押等。

二、土地的特性 土地的特性，包括自然特性和经济特性。土地的自然特性是指不以人的意志为转移的自然属性；土地的经济特性则指人们在利用土地的过程中，在生产力和生产关系方面表现的特性。

(一)土地的自然特性 (1)土地面积的有限性。(2)土地位置的固定性。(3)土地质量的差异性。(4)土地永续利用的相对

性。只有在利用过程中维持了土地的功能，才能实现永续利用。

(二)土地的经济特性 (1)土地经济供给的稀缺性。 (2)土地用途的多样性。 (3)土地用途变更的困难性。 (4)土地增值性。 (5)土地报酬递减的可能性。 土地还具有重要的社会属性。人类在利用土地的过程中，总是要反映出一定的社会中人与人之间的某种生产关系，包括占有、使用、支配和收益的关系。土地的占有、使用关系在任何时候都是构成社会土地关系的基础，进而反映社会经济性质。土地的这种社会属性，既反映了进行土地分配和再分配的客观必然性，也是进行土地产权管理、调整土地关系的基本出发点。 例题：判断题：土地的占有、使用关系在任何时候都是构成社会土地关系的基础，进而反映社会经济性质。 [ R ] 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)