

土地管理课堂笔记与作业(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_ti2020/524/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E7_AE_A1_E7_c51_524001.htm 内容提要 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。 内容讲解 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]

第二节土地资源构成及特点 一、土地资源构成及分布 (一)按地形特征分类 (1)平原。(2)盆地。(3)丘陵 (4)高原 (5)山地 例题：把土地资源分为平原、盆地、丘陵、高原、山地的依据[] A. 按利用特征分类 B. 按地形特征分类 C. 按植被特征分类 D. 按气候特征分类 答案：B。

(二)按用途分类 耕地、园地、林地、牧草地、居民点及工矿用地、水域、未利用土地。

二、土地资源特点 (1)土地面积绝对数量大，相对数量小。。(2)后备土地资源有限。(3)土地类型多样，山地多于平地。(4)农地分布不均匀。(5)森林覆盖率低。(6)土地质量较差。(7)水土资源不平衡。

第三节土地管理的内涵与原则 一、土地管理的概念与性质 (一)土地管理的概念 土地管理是国家的基本职能之一，国家通过立法机构将意志表示规范化并用法律的形式固定下来，国家管理机关即各级人民政府及土地管理部门来保证法律法规的贯彻执行，从而达到实现土地

管理国家职能的目的。土地管理的概念可以这样描述，国家综合运用行政、经济、法律、技术等手段，为维护土地所有制，调整土地关系，合理组织土地利用，而进行的计划、组织、指挥、协调、控制等综合性活动。其本质是对土地的行政管理。这一概念包括6个方面的含义：土地管理的主体是国家。土地管理的客体是土地，以及土地利用中产生的人与人、人与地、地与地之间的关系。土地管理的目的是维护土地所有制、调整土地关系和合理组织土地利用。目标是不断提高土地利用的生态效益、经济效益和社会效益，以满足社会日益增长的需求。综合运用行政、经济、法律、技术等手段管理土地。管理的职能是计划、组织、指挥、协调与控制。土地管理具有鲜明的阶级性，其目的和特点受社会环境的制约，特别受社会制度、土地制度的制约。

(二)土地管理的性质 土地管理具有自然属性和社会属性的两重性。

二、土地管理的主体和对象 任何管理(含土地管理)的定义都需包括三项内容：“谁在管理”管理者(主体)，“管理什么”管理的对象和范围，“如何管理”管理的方式和方法。

(一)土地管理的主体 土地管理主体是各级政府的土地行政主管部门及其公务员。从享有行政权力和具体行使行政权力的角度分析，土地管理的主体又可以分为四种：(1)政府包括中央政府和地方各级政府。(2)土地行政主管部门。(3)行政首长。土地行政主管部门的首长无论在名义上还是在实际执行上都是行政权力的一种主体。(4)土地行政主管部门的普通公务员。他们是土地管理的又一主体。他们人数众多，由法律保障其身份和规定其职责。他们的主要职责是处理部门的大量日常事务，具体执行既定的政府政策和首长决定，他们

是技术作业层上土地管理的主体。依据“管理就是决策”的观点，他们以其独特的方式、专长和优势，直接影响土地管理的过程和时效性，通过他们的努力，土地管理才能转化为社会过程，产生社会效应。

(二)土地管理的对象 土地管理的对象是指土地保护和开发利用活动中的社会公共事务。这些社会化公共事务的自然载体是土地，社会载体是从事资源保护和开发利用的社会组织和个人，大体可以分为以下五类：

(1)经济性组织。包括一切以资源开发利用为生产经营活动内容，以赢利为目的的组织。政府通过制定政策、行政法规、规程、规范来影响和制约它们的行为，对其不正当的经营行为予以惩处、罚款、限期改正、收回开发许可证、撤销营业执照等。

(2)社会性组织。一般说来，政府对它们的管理以不违反保护和合理利用资源的法律和行政法规为限度。检查监督制度是政府对其管理的主要方式。

(3)教科文卫组织 (4)新闻性组织。 (5)公民。规范上述五类社会公共事务载体在土地保护和开发利用中的行为，是土地管理的基本任务。

三、土地管理的职能和主要内容

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