

2009年土地估价师考试：土地的概念土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/602/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_602008.htm

一、土地的定义 (一)土地的基本定义 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活动结果。理解土地的定义需把握几个要点：1、土地是综合体。组成土地的各要素，在一定的时间和空间内，相互联系、相互作用、相互依存而组成具有一定结构和功能的有机整体。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。土地是自然的产物，不是人类劳动的产物，但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、土地是地球表面的一部分，是具有固定位置的空间客体。土地的水平范围一般包括陆地、内陆水域和海岸滩涂。当把土地理解为“是指未经人的协助而自然存在的一切劳动对象”，或者是“大自然无偿地资助人们的地上、水中、空中、光和热等物质和力量”时，土地的水平范围就包括了整个地球表层，即海洋和陆地。土地的垂直范围取决于土地利用的空间范围。若从农业考虑，是土壤母质层到植被冠层。若从工矿土地利用出发，则是地下岩石层到建筑物的顶部。来源：www.examda.com 4、土地是地球表面的陆地部分。海洋和陆地是地球表面的两大组成部分，陆地是突出于海洋平面上的部分，包括内陆水域、滩涂和岛屿。将土地限定在陆地范围，符合人们的一般认识和劳动习惯。5、土地包括人类过去和现在的活动结果。它具有人类活

动的历史烙印，它具有为人类利用的价值，是人类生存和发展最重要的一种自然资源。人类活动可以改变土地的质量，提高土地的生产能力和经济产出能力，也能够造成土地退化。人类活动促进或者延缓了土地和环境的演化过程。

(二)其它学科对土地定义

- 1、从经济学的角度看，土地是指大自然无偿地资助人类的地上、水中、空中、光热等物质和能力。
- 2、从地理学的角度看，土地是气候、土壤、植被和水文等自然要素与人类劳动所形成的一个立体的自然综合体，对土地的任何利用活动，都受土地生态系统某些构成要素的制约，并对土地的演变产生影响。

二、土地的特性

(一)土地的自然特性 土地的自然特性是指不以人的意志为转移的自然属性。土地的自然特性有：

- 1、土地的不可替代性。地表上绝对找不出两块完全相同的土地。任何一块土地都是独一无二的，故又称土地性能的独特性或差异性。其原因在于土地位置的固定性及自然、人文环境条件的差异性。即使是位于同一位置相互毗邻的两块土地，由于地形、植被及风景等因素的影响，也不可能完全相互替代。
- 2、土地面积的有限性。土地不能像其它物品一样可以从工厂里不断制造出来。由于受到地球表面陆地部分的空间限制，土地的面积是有限的。正像马克思所说的那样，它不能像工业生产中那样随意增加效率相同的生产工具的数量，即肥沃程度相同的土地数量。列宁曾指出：“土地有限是一个普遍现象。”人类可以围湖或填海造地，但这只是对地球表层土地形态的改变。从总体看，人类只能改变土地的形态，改善或改良土地的生产性能，但不能增加土地的总量。所以，人类必须充分、合理地利用全部土地，不

断提高集约化经营程度，在不合理利用的情况下，土地将出现退化，甚至无法利用，从而使可利用的土地面积减少。3、土地位置的固定性。土地位置的固定性，亦称不可移动性，是土地区别于其它各种资源或商品的重要标志。我们可以把可移动的商品如汽车、食品、服装以及可移动的资源如人力、矿产等，由产地或过剩地区运送到供给相对稀缺或需求相对旺盛因而售价较高的地区。但我们还无法把土地如此移动。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