

2009年土地估价师考试：管理基础复习（2）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\\_ti2020/608/2021\\_2022\\_2009\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_9C\\_9F\\_c51\\_608587.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/608/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_608587.htm)

二、土地的特性（掌握）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。土地是自然的产物，人类不能创造土地。广义土地的总面积，在地球形成后，就由地球表面积所决定。人类虽然能移山填海，扩展陆地；或围湖造田，增加耕地，但这仅仅是土地用途的转换，并没有增加土地面积。
- 2、土地位置的固定性。土地最大的自然特性是地理位置的固定性，即土地位置不能互换，不能搬动。人们通常可以搬运一切物品，房屋及其它建筑物虽然移动困难，但可拆迁重建。只有土地固定在地壳上，占有一定的空间位置，无法搬动。因此，人们把土地看作是不动产的代表。这一特性决定了土地的有效性和适用性随着土地位置的不同而有着较大的变化，这就要求人们必须因地制宜地利用土地；同时，这一特性也决定了土地市场是一种不完全的市场，即不是实物交易意义上的市场，而只是土地产权流动的市场。
- 3、土地质量的差异性。不同地域，由于地理位置及社会经济条件的差异，不仅使土地构成的诸要素（如土壤、气候、水文、地貌、植被、岩石）的自然性状不同，而且人类活动的影响也不同，从而使土地的结构和功能各异，最终表现在土地质量的差异上。
- 4、土地永续利用的相对性。土地是一种非消耗性资源，它不会随着人们的使用而消

失，相对于消耗性资源而言，土地资源在利用上具有永续性。土地利用的永续性具有两层含义：第一，作为自然的产物，它与地球共存亡，具有永不消失性；第二，作为人类的活动场所和生产资料，可以永续利用。其它的生产资料或物品，在产生过程或使用过程中，会转变成另一种资料、物品，或逐渐陈旧、磨损，失去使用价值而报废。土地则不然，只要人们在使用或利用过程中注意保护它，是可以年复一年地永远使用下去的。但是，土地的这种永续利用性是相对的。只有在利用过程中维持了土地的功能，才能实现永续利用。

例题：土地的自然特性包括（ ）。 A.土地面积的无限性 B.土地位置的固定性 C.土地质量的差异性 D.土地永续利用的绝对性

答案：BC

解析：应是土地面积的有限性、土地永续利用的相对性。

（二）土地的经济特性

- 1、土地经济供给的稀缺性。这一特性有两层含义：首先，供给人们从事各种活动的土地面积是有限的；其次，特定地区，不同用途的土地面积也是有限的，往往不能完全满足人们对各类用地的需求，从而出现了土地占有的垄断性这一社会问题和地租、地价等经济问题。由于土地的稀缺性所引起的土地供不应求现象，造成了地租、地价的昂贵，迫使人们节约、集约地利用土地，努力提高土地的有效利用率和单位面积生产力。
- 2、土地用途的多样性。土地具有多种用途，既可作工业用地，又可作居住用地、商业用地等。由于这一特性，对一块土地的利用，常常同时产生两个以上用途的竞争，并可以从一种用途转换到另一种用途。这种竞争常使土地趋于最佳用途和最大经济效益，并使地价达到最高。这就要求人们在利用土地时，考虑土地的最有效利用原则，使土地的用途和规模、利用方

法等均为最佳。3、土地用途变更的困难性，土地使用不同用途之间的变换，有时比较容易，但大多数情况下是困难的。在农业生产中，当作物从播种开始，进入生长阶段后，虽然物价变动，但生产的作物就不能调整布局，即使可以调整，也要付出一定的代价，这就是土地利用适应物价变动的缓慢性。而且，不同作物对土地质量的要求不同，变更用途有时是相当困难或无法办到的。如，缺水宜林的山地，改利水稻就很难实现。工矿用地一旦形成，想改作农用就相当困难。土地用途变更的困难性告诉人们，在编制土地利用规划确定土地用途时，要认真调查研究，充分进行可行性论证，以便作出科学、合理的决策，杜绝主观随意性，否则会造成较大的损失和浪费。4、土地增值性。一般商品的使用随着时间的推移总是不断地折旧直至报废，土地这个特殊商品则不然，在土地上追加投资的效益具有持续性，而且随着人口增加和社会经济的发展，对土地的投资具有显著的增值性。因此，有人说，对土地的投资是风险最小的投资。5、土地报酬递减的可能性。尽管土地具有增值性的特点，但由于“土地报酬递减规律”的存在，在技术不变的条件下对土地的投入超过一定限度，就会产生报酬递减的后果。这就要求人们在利用土地增加投入时，必须寻找在一定技术、经济条件下投资的适合度，确定适当的投资结构，并不断改进技术，以提高土地利用的经济效益，防止出现土地报酬递减的现象，此外，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，即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。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)