

土地调查与评价实务

TUDI DIAOCHA YU PINGJIA SHIWU

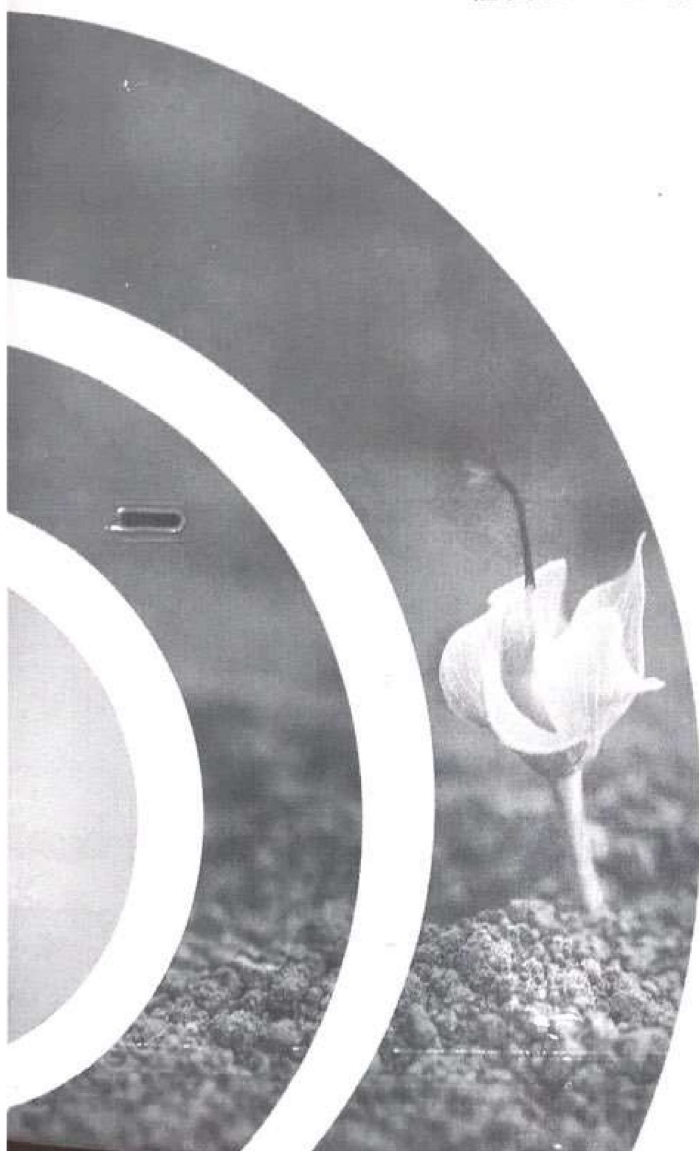
程文仕 主编


 甘肃科学技术出版社

土地调查与评价实务

TUDI DIAOCHA YU PINGJIA SHIWU

程文仕 主编



 甘肃科学技术出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

土地调查与评价实务 / 程文仕主编. -- 兰州: 甘肃科学技术出版社, 2018.9
ISBN 978-7-5424-2626-0

I. ①土… II. ①程… III. ①土地资源-资源调查②
土地评价 IV. ①F301

中国版本图书馆CIP数据核字(2018)第193756号

土地调查与评价实务

程文仕 主编

出版人 马建东
责任编辑 韩波(0931-8774536)
封面设计 魏士杰

出版 甘肃科学技术出版社
社址 兰州市读者大道568号 730030
网址 www.gskejipress.com
电话 0931-8773274 (编辑部) 0931-8773237 (发行部)
京东官方旗舰店 [https://mall. jd. com/index-655807.html](https://mall.jd.com/index-655807.html)

发行 甘肃科学技术出版社 印刷 兰州万易印务有限公司
开本 787mm×1092mm 1/16 印张 21 字数 460千
版次 2018年9月第1版 2018年9月第1次印刷
印数 1~1000
书号 ISBN 978-7-5424-2626-0
定价 48.00元

图书若有破损、缺页可随时与本社联系:0931-8773237
本书所有内容经作者同意授权,并许可使用
未经同意,不得以任何形式复制转载

土地调查与评价实务

编委会

主 编：程文仕

副 主 编：张天中 徐 波 黄 鑫

内 容 简 介

本书融会了国内外土地调查与评价工作实践、最新行业动态和研究成果,以土地调查与评价实施方法和过程为研究对象,在简要回顾土地调查与评价的基本概念、基本知识和基本理论的基础上,从土地条件调查、土地利用现状调查、土地潜力评价、土地适宜性评价、土地经济评价等方面,系统地论述了土地资源调查和土地资源评价工作实施的具体技术方法,以及遥感、地理信息系统、全球定位系统、地图制图等现代技术手段在土地调查与评价中的应用,结合农用地分等定级、城镇土地分等定级、基准地价评估等工作实践,以实际案例详尽展示了各项技术工作中可能遇到的问题,并对其处理方法及其整个技术过程进行了解答和说明。全书共分两大部分十章内容。第一部分土地资源调查,共四章内容:土地资源调查基本知识、土地条件调查、土地利用现状调查、土地资源的遥感调查方法;第二部分土地资源评价,共六章内容:土地评价基本知识、土地潜力评价、土地适宜性评价、城镇土地分等定级、农用地分等定级、城镇土地基准地价评估。其内容涉及到地理学、农学、测绘学、社会学、经济学、数学、计算机、及其气象学、生态学、土壤学等多学科的知识,是一门综合性的系统工程。

本书既可作为高等院校土地资源管理、土地整治工程、人文地理与城乡规划管理、国土资源管理及其相关专业本专科课程教材,也可供从事自然资源调查、土地资源调查、土地资源评价、土地利用规划、不动产估价、土地整治等相关领域的业务工作者、管理者和研究者,作为业务工作、研究与管理工作的参考书。

前 言

土地调查与评价是自然资源管理领域中的一项非常重要的基础性技术工作。通过不同目的的土地资源调查,能及时、可靠地获取不同区域土地资源的数量、空间分布规律及其利用情况,对土地资源的质量、适宜性、生产潜力等做出科学的鉴定,为自然资源的动态监测、可持续利用与管理提供现实的依据。20世纪80年代开展的全国范围的县级土地利用详查工作,基本上摸清了我国土地资源的国情,在此基础上,又进行了逐年的土地利用变更调查、土地资源评价、土地分等定级、土地利用规划与分区管制等一系列工作,尤其2007年以来开展的全国第二次土地大调查、土地利用规划修编、农用地分等定级及产能核算、永久基本农田划定、三权发证、承包经营权确权等工作,为进一步科学规范管理自然资源奠定了基础。2018年自然资源部的组建和第三次全国土地大调查的开展,为进一步强化自然资源调查与评价等提出了更高的要求。土地资源调查、评价、空间规划、不动产确权登记及土地信息化动态管理已经成为当前土地资源管理中的一套最基本的技术路线和工作思路;土地调查与评价也理所当然地成为土地资源管理、土地整治工程、人文地理与城乡规划管理、国土资源管理等专业最重要的一门专业主干课程之一。对自然资源管理部门来说,土地调查与评价是必不可少并需不断加强的一项技术。鉴于目前国内还缺少系统指导土地调查与评价实践的书目,在总结前人研究成果和当前土地调查与评价技术动态的基础上,结合科研工作实践,编写了《土地调查与评价实务》一书。

本书由甘肃农业大学土地资源管理专业程文仕副教授撰写提纲,由长期从事土地资源管理领域教学或研究工作的程文仕(甘肃农业大学土地资源管理专业副教授)、张天中(甘肃省国土资源规划研究院高级工程师)、徐波(甘肃农业大学土地资源管理专业副教授)和黄鑫(甘肃农业大学土地资源管理专业讲师)四人分工编著完成。

本书虽然以程文仕、张天中、徐波、黄鑫署名,但它体现了相关课题研究组全体成员共同的劳动结晶,特别是张军、岑国璋、江晶、陈英、许艳、周冬梅、李小英、蔡立群、盖艾鸿、李纯斌在资料收集和案例研究中发挥了重要的作用,对于他们的支持和帮助,深表谢意!

最后,本书的各位作者还要真诚地感谢在该领域中成效卓著的诸位前辈及同行,书中所引用的大量文献是本书编写成功的重要保证和坚实基础。当然由于编者水平有限,且时间仓促,错误疏漏之处在所难免,望使用本书的广大师生和读者不吝赐教。

编者

2018年8月于兰州

目 录

第一章 土地资源调查基本知识·····	001
1. 土地资源调查的内容·····	001
2. 土地资源调查的基本方法·····	003
3. 土地资源调查的一般工作程序·····	006
第二章 土地条件调查·····	010
1. 土地条件调查的概念和内容·····	010
2. 土地自然条件调查·····	012
3. 社会经济条件调查·····	016
第三章 土地利用现状调查·····	021
1. 目的与任务·····	021
2. 土地利用现状分类·····	021
3. 土地利用现状地类认定·····	022
4. 调查工作程序·····	031
5. 农村土地调查·····	046
6. 基本农田调查·····	070
7. 城镇土地调查·····	072
8. 土地调查数据库及管理系统建设·····	077
9. 统计汇总·····	079
10. 土地变更调查·····	090
11. 第三次全国土地调查·····	100
第四章 土地资源的遥感调查·····	119
1. 航空和卫片应用于土地资源调查的判读方法·····	119

2. 土地资源调查的航片调绘工作程序	123
3. 土地利用类型的影像判读	130
4. 卫星影像的土地构成要素解译	135
第五章 土地评价基本知识	141
1. 土地评价的类型	141
2. 基本原理和方法	141
3. 土地评价的工作程序	146
第六章 土地潜力评价	153
1. 土地生产潜力评价	153
2. 土地利用潜力评价	155
第七章 土地适宜性评价	163
1. 土地自然适宜性的分类方法	163
2. 土地适宜性评价的步骤和方法	164
3. 对《纲要》的改进	174
4. 土地适宜性评价实例	175
第八章 城镇土地分等定级	180
1. 城镇土地分等定级	180
2. 张掖市城市规划区土地定级方法与思路	189
3. 准备工作	189
4. 定级因素选择及其权重确定	190
5. 定级资料收集与调查	194
6. 定级资料的整理及量化	196
7. 定级单元划分及总分值计算	218
8. 土地级别的划分与确定	221
9. 城镇土地级别的验证	223
10. 成果的整理与验收	223
第九章 农用地分等定级	224
1. 农用地分等定级概述	224

2.农用地定级概述	239
3.定级因素、因子及其权重的确定	248
4.定级资料的调查与整理	251
5.定级因素作用分值的计算	253
6.定级单元的划分	258
7.定级单元总分值的确定	259
8.级别的确定	260
第十章 城镇土地基准地价评估	262
1.基准地价概述	262
2.张掖市城镇可建设用地基准地价评估思路	272
3.准备工作	273
4.资料调查与整理	273
5.用市场交易资料评估基准地价	275
6.宗地标定地价修正系数表的编制	303
7.土地级别、基准地价及其修正体系验证	309
8.基准地价说明及其应用建议	312
参考书目	315
附 录	318