土地整理网 www.tdzl.org

ICS 01.040.01
A 22

中华人民共和国国家标准

GB/T 19231—2003

土 地 基 本 术 语

Basic terminology of land

2003-07-01 发布　　2003-11-01 实施

中华人民共和国
国家质量监督检验检疫总局　发布

土地整理网 www.tdzl.org

前　言

本标准由国土资源部提出。

本标准由国土资源部国际合作与科技司归口。

本标准由中国土地勘测规划院负责起草，参加起草单位有国土资源标准化研究中心、中国农业大学农业资源和环境学院、中国农业大学信息和传播学院、中国人民大学农业经济系、中国社会科学院法学研究所。

本标准主要起草人：郑振源、张晓玲、施引芝、孙宪忠、朱勇、李珍贵、苗泽、萧亚民、宇振荣、严泰来、倪绍祥、毕宝德、曲福田、张明达。

本标准委托中国土地勘测规划院解释。

土地整理网 www.tdzl.org

引　言

术语的标准化是标准化活动的基础。为了推进土地科学学科建设，提高土地管理工作的科学性以及加强土地科学和土地管理领域内的国际合作与交流，特编制本术语标准，以便科学地统一和规范土地科学和土地管理工作中的土地术语。

本标准分为土地、土地利用、土地经济、土地法律、土地调查和土地管理六章。

本标准收词范围和原则：

a) 选词的范围以能覆盖土地科学和土地管理领域内的主要内容的基本术语为主；

b) 地理学、土壤学、地质学、生态学、测量学、经济学、法学等有关学科中已有明确定义的术语不纳入；

c) 在时空上，限定在新中国建国以后在大陆上使用的术语，一些历史上曾用过的以及港、澳、台和国外使用但国内并不使用的术语也不纳入。

本标准术语词条原则上只赋予一个英文对应词，若常见有几个英文对应词的，只列出两个，且以权威性的著作为准。

土地整理网 www.tdzl.org

土 地 基 本 术 语

1 范围

本标准规定了土地科学和土地管理工作中的土地基本术语。

本标准适用于土地科学研究、教学和土地管理工作等领域。

2 规范性引用文件

下列文件中的条款通过本标准的引用而成为本标准的条款。凡是注日期的引用文件，其随后所有的修改单(不包括勘误的内容)或修订版均不适用于本标准，然而，鼓励根据本标准达成协议的各方研究是否可使用这些文件的最新版本。凡是不注日期的引用文件，其最新版本适用于本标准。

GB/T 50280—1998 城市规划基本术语标准

GB 50298—1999 风景名胜区规划规范

GBJ 137—1990 城市用地分类与规划建设用地标准

3 土地

3.1

土地

3.1.1

土地 land

地球陆地表面具有一定范围的地段，包含垂直于它上下的生物圈的所有属性，是由近地表气候、地貌、表层地质、水文、土壤、动植物以及过去和现在人类活动的结果相互作用而形成的物质系统。

3.1.2

土地科学 land science

研究作为自然经济社会综合体的土地、土地与人的相互关系和以土地为介质的人与人之间的相互关系为对象的学科群体。

3.1.3

土地总面积 total land area

一个国家或区域的陆地总面积，包括内陆水面和沿海滩涂，不包括领海。

3.1.4

土地(组成)要素 land component

构成土地的各个组成成分，包括近地表气候、地貌、表层地质、水文、土壤、动植物以及人类活动的物质结果。

3.1.5

土地覆被 land cover

土地覆盖(被取代术语)

能直接或通过遥感手段观测到的自然和人工植被及建筑物等地表覆盖物。

3.1.5.1

土地覆被分类 land cover classification

根据一定的目的，按照拟定的分类标准，对**土地覆被**(3.1.5)进行分类的过程。

土地整理网 www.tdzl.org

3.5.6

土地生产潜力　land potential productivity;land productive potential

由光、温、水、土等自然要素决定的单位面积土地可能达到的生物产量或收获物产量。

3.5.6.1

光合生产潜力　potential productivity by radiation

具有理想群体结构的作物，在其生长发育过程中温度、水分、养分等环境条件均处于理想状态下，仅由光辐射因子决定的单位面积土地可能达到的生物产量或收获物产量。

3.5.6.2

光温生产潜力　potential productivity by radiation and temperature

最大潜在单产　maximum potential yield

在**光合生产潜力**(3.5.6.1)基础上，除温度以外的其他环境条件均处于理想状态下，由光、温两个因子共同决定的单位面积土地可能达到的生物产量或收获物产量。

3.5.6.3

气候生产潜力　agro-climatic potential productivity

光温水生产潜力

在**光温生产潜力**(3.5.6.2)基础上，除水分以外的其他环境条件均处于理想状态下，由光、温、水三个气候因子共同决定的单位面积土地可能达到的生物产量或收获物产量。

3.5.7

土地生产潜力评定　potential productivity assessment of land

评定一定地域范围内各个**土地单元**(3.1.8)在某一经营管理水平下的**土地生产潜力**(3.5.6)的过程。

3.5.8

土地承载力　carrying capacity of land

在保持生态环境质量不致退化的前提下，单位面积土地所容许的最大限度的生物生存量。

3.5.8.1

(土地)人口承载力　population supporting capacity (of land)

人口容量

一定面积的**土地资源**(3.5.11)生产的食物所供养的一定消费水平的人口数量。

3.5.8.2

(土地)人口承载潜力　potential population supporting capacity (of land)

一定面积土地的食物生产潜力所能供养的一定消费水平的人口数量。

3.5.8.3

载畜量　livestock carrying capacity

在一定时间内，保证草场可持续利用的条件下，一定面积的草场可供养的家畜数量。

3.5.9

(土地)人口承载潜力评定　potential population supporting capacity assessment (of land)

评定一定地域范围内土地在一定投入水平下的**人口承载潜力**(3.5.8.2)的过程。

3.5.9.1

人口密度　population density

单位面积土地上的人口数量。

3.5.9.2

人口承载力比　population ratio

土地的**人口承载潜力**(3.5.8.2)与现状或预测的人口的比率;用公式(1)来表示为：

土地整理网 www.tdzl.org

$$R = C / P \qquad \cdots\cdots(1)$$

式中：

R——人口承载力比；

C——人口承载潜力；

P—— 现状或预测的人口。

注：人口承载力比＜1 表示人口超载；人口承载力比 ＞1 表示承载力盈余。

3.5.10

土地可持续性　land sustainability

一给定的**土地利用系统**(4.1.5)，能否在现实的投入水平下，维持其可接受的生产力或服务水平，而又不对环境发生持续的损害的测度。

3.5.11

土地资源　land resource

在当前和可预见的将来的技术经济条件下，可为人类利用的土地。

3.5.12

土地资源学　land resource science

以土地作为资源来研究其组成要素的相互作用、综合特征、时空变化规律及其开发、利用和保护的学科。

3.6

土地评价

3.6.1

土地评价　land evaluation

对土地用于某种用途时的性能的评定，包括对土地组成要素和人类活动对土地的影响等方面的调查分析，以及按评价目的比较**土地质量**(3.2.4(1))的优劣或确定可持续的**土地利用类型**(4.1.3)和**利用方式**(4.1.4)。

3.6.2

土地评价体系　land evaluation system

为不同评价目的而设计的一套特定的土地评价方法和程序。

3.6.3

土地评价体系的类别

3.6.3.1

一般目标土地评价　general-purpose land evaluation

多目标土地评价（被取代术语）

以较广义的土地利用大类(如农业、林业、旅游业等)作为评价目标，而不详细规定所评价的具体土地利用方式的一类土地评价体系。

参见：**特定目标土地评价**(3.6.3.2)。

3.6.3.2

特定目标土地评价　special-purpose land evaluation

单目标土地评价(被取代术语)

以某一有明确定义的特定**土地利用类型**(4.1.3)或利用方式(4.1.4)或经营管理措施作为评价目标的一类土地评价体系。

参见：**一般目标土地评价**(3.6.3.1)。

3.6.3.3

(土地评价)类别体系　category system (of land evaluation)

根据土地单元的一些决定其利用性能的土地性状阈值，将土地归类为若干顺序的类别的一类土地

土地整理网 www.tdzl.org

评价体系。

参见:(土地评价)**参数体系**(3.6.3.4)。

3.6.3.4

(土地评价)参数体系　parametric system (of land evaluation)

将土地单元的一些决定其利用性能的土地性状阈值用数学模型联系起来,得出一个预期产量或指数,以此划分土地等级的一类土地评价体系。

参见:(土地评价)**类别体系**(3.6.3.3)。

3.6.3.5

土地定性评价　qualitative land evaluation

评价结果仅用定性的方式表示,不做产量或投入产出分析的一类土地评价体系。

参见:**土地定量评价**(3.6.3.6)。

3.6.3.6

土地定量评价　quantitative land evaluation

评价结果用量化的数字表示,可以在不同用途的适宜性之间进行比较的一类土地评价体系。

参见:**土地定性评价**(3.6.3.5)。

3.6.3.7

土地自然评价　physical land evaluation

主要依据土地的自然属性评定土地的利用能力或适宜性等级,并用实物的数量(如作物单产等)表示其评价结果的一类土地评价体系。

参见:**土地经济评价**(3.6.3.8)。

3.6.3.8

土地经济评价　economic land evaluation

在自然评价的基础上,进行社会经济分析,并用可比的经济效益指标(如单位面积土地产值、投资回报率、级差收入等)表示其评价结果的一类土地评价体系。

参见:**土地自然评价**(3.6.3.7)。

3.6.4

土地评价体系的种类

3.6.4.1

土地潜力评价　land (use) capability evaluation;land (use) capability classification

土地能力评价

土地利用可能性评价

根据土地的自然要素对农业、林业、牧业和旅游业等几种土地利用大类的**限制性**(3.2.5)因素的多少和程度,把土地分成若干类别的一种土地评价体系。

注:属于一般目标的土地评价体系。

3.6.4.2

土地适宜性评价　land suitability evaluation; land suitability classification

根据对一给定的**土地利用类型**(4.1.3)或**利用方式**(4.1.4)适宜与否、适宜程度和限制性种类,将特定的土地单元进行评定和归类的一种土地评价体系。

注:属于特定目标的土地评价体系。

3.6.4.2.1

当前适宜性评价　current suitability evaluation

评定土地单元在不进行大型土地改良的当前情况下,对一给定**土地利用类型**(4.1.3)或**利用方式**(4.1.4)的适宜性的土地评价。

土地整理网 www.tdzl.org

3.6.4.2.2

潜在适宜性评价　potential suitability evaluation

评定土地单元在完成大型土地改良后的条件下，对一给定**土地利用类型**(4.1.3)或**利用方式**(4.1.4)的适宜性的土地评价。

3.6.4.3

可持续土地利用评价　sustainable land use evaluation

可持续土地管理评价　sustainable land management evaluation

评定给定的**土地利用系统**(4.1.5)在特定区域或地点和特定时段内的**可持续性**(3.5.10)的一种土地评价体系。

3.6.4.4

土地分等定级　land rating

针对给定的**土地用途**(4.1.2)，对土地单元的自然、经济属性进行综合鉴定，并依据其生产能力或经济效益划分出在一定区域内可比的质量等级的一种土地评价体系。

3.6.5

土地评价方法

3.6.5.1

土地利用要求　land use requirements

一种**土地利用类型**(4.1.3)或**利用方式**(4.1.4)有效和持续地实施所需要的**土地特性**(3.2.3)或**土地质量**(3.2.4(2))。

注：包括所评价的作物、草种、树木或牧畜等的生态要求、经营管理要求、生态保护要求和土地改良的要求。

3.6.5.2

(土地)评价单元　(land) mapping unit

能在图上加以区分的、具有特定**土地特性**(3.2.3)和**土地质量**(3.2.4(2))的土地评价和制图的基本单元。

3.6.5.3

评价因子　diagnostic factor

参评因子　diagnostic factor

诊断指标　diagnostic criterion

等级决定因子　class-determining factor

对所评价的**土地利用类型**(4.1.3)或**利用方式**(4.1.4)的潜力、适宜性或可持续性有重要影响，并用以评定等级的**土地特性**(3.2.3)或**土地质量**(3.2.4(2))。

3.6.5.4

分级临界值　critical value; critical limit

对划分不同土地适宜性(3.5.3)、土地潜力(3.5.2)或可持续性(3.5.10)的等级有关键意义的**评价因子**(3.6.5.3)的界限值。

3.6.5.5

评价因子分级　(diagnostic) factor rating

针对每个**土地评价单元**(3.6.5.2)，按每个**评价因子**(3.6.5.3)的**临界值**(3.6.5.4)评定其等级的过程。

3.6.5.6

(环境)指示因子　(environmental) indicator

在**可持续土地利用评价**(3.6.4.3)中，度量或反映环境状况或条件变化的环境变量。

3.6.5.7

(环境指示因子)阈值　threshold

环境指示因子(3.6.5.6)属性的某个对**土地利用系统**(4.1.5)的变化有重要影响的量值。

土地整理网 www.tdzl.org

3.6.6

土地等级评定方法

3.6.6.1

极限条件法　limiting condition method

最大限制因子法

以**评价因子分级**(3.6.5.5)中最低的质量(或潜力、适宜性)等级,即最大的限制性因子的等级,作为该土地单元对所评价的**土地利用类型**(4.1.3)或**利用方式**(4.1.4)总的质量(或潜力、适宜性)等级的方法。

3.6.6.2

累加法　additive method

指数和法

在**土地评价参数体系**(3.6.3.4)中,将各个**评价因子**(3.6.5.3)评定的分数或指数(按其重要性加权或不加权)累加,以其和数来评定土地等级的方法。

3.6.6.3

乘积法　multiplicative method

在**土地评价参数体系**(3.6.3.4)中,以各个**评价因子**(3.6.5.3)评定的分数或指数的乘积来评定土地等级的方法。

3.6.6.4

复合函数法　complex function method

在**土地评价参数体系**(3.6.3.4)中,以一个较复杂的数学模型来表示各**评价因子**(3.6.5.3)间的相互关系,并以其计算值来评定土地等级的方法。

4　土地利用

4.1

土地利用

4.1.1

土地利用　land utilization;land use

土地使用

人类通过一定的活动,利用土地的属性来满足自己需要的过程。

4.1.2

土地用途　land use

由自然条件和人为干预所决定的土地的使用功能。

参见:**土地覆被**(3.1.5)

4.1.3

土地利用类型　kind of land use

按**土地用途**(4.1.2)划分的土地类别。

4.1.4

土地利用方式　land utilization type, land-use type

以所提供的产品或服务、所需的投入和土地利用的社会经济条件等一套技术经济指标加以详细规定的**土地利用类型**(4.1.3)。

4.1.4.1

单一利用方式　simple land utilization type

一块土地只有一种用途的**土地利用方式**(4.1.4)。

土地整理网 www.tdzl.org

4.1.4.2

多种利用方式　multiple land utilization type

一块土地同时从事一种以上用途，每种用途均有各自的投入和产品或其他效益的**土地利用方式**(4.1.4)。

4.1.4.3

复合利用方式　compound land utilization type

一块土地有规则地连续从事两种以上的用途，或在一块土地的不同部分同时从事两种以上用途的**土地利用方式**(4.1.4)。

4.1.5

土地利用系统　land use system

一给定的**土地单元**(3.1.8)与特定的**土地利用方式**(4.1.4)的集合。

4.1.6

土地利用大系统　major land use system；large-scale land use system

由功能各异而又相互联系的多种**土地利用系统**(4.1.5)集合而成的复杂土地利用系统。

4.1.7

土地利用结构　land-use structure；land-use composition

一般指一定区域内，各种**土地利用类型**(4.1.3)和(或)**土地覆被**(3.1.5)**之间**在数量上的比例关系，以各种土地利用类型和(或)土地覆被占该区域土地总面积的比重表示。

4.1.8

土地利用空间结构　spatial structure of land-use

土地利用格局　land-use pattern

一定区域内，各种**土地利用类型**(4.1.3)和(或)土地覆被(3.1.5)在地域空间的分布，其组合形式和相互关系。

4.1.9

土地利用程度　land use degree

人类对土地的利用与改造程度以及土地受人为影响的变化程度。

4.1.10

土地利用率　land use ratio；proportion of used land

一定区域内已利用的土地占土地总面积的比例。

4.1.11

土地垦殖率　proportion of cultivated land

一定区域内耕地面积占土地总面积的比例。

4.1.12

土地利用变化　land use change

土地用途和土地利用结构在时空上的变化。

4.1.13

土地利用演替　succession in land use

受经济利益驱动，土地趋于向收益更大的用途或利用方式转移的趋势。

4.1.14

土地利用效率　land use efficiency

在土地利用过程中，以最低的土地成本产生最大的效益。

4.1.15

土地利用效益　benefit of land use

在土地利用过程中，单位面积土地所提供的经济效益、社会效益和生态效益。

土地整理网 www.tdzl.org

4.1.15.1

土地利用经济效益　economic benefit of land use

在土地利用过程中，土地所取得的产品和(或)服务的价值。

4.1.15.1.1

土地报酬　land return

单位面积土地上所投入的某项可变要素的生产率。

4.1.15.1.2

毛利分析　gross margin analysis

在不涉及土地改良等基本建设投资的情况下，以单位面积土地的**毛利**和**净收入**来衡量企业土地利用经济效益的方法。

4.1.15.1.3

贴现现金流量分析　discounted cash flow analysis

在涉及土地改良等基本建设投资的情况下，将项目周期(一般20～30年)内发生的投资和收入均按社会贴现率折成现值，然后以净现值、收益/成本比或内部收益率等为指标来衡量企业土地利用经济效益的方法。

4.1.15.1.4

土地报酬递减律　law of diminishing returns of land

在技术不变的条件下，对一定面积的土地连续追加某一生产要素投入量将使产量增加，但达到某一点后，其单位投入的边际收益将逐渐下降，并最终成为负数的规律。

4.1.15.2

土地利用生态效益　ecological benefit of land use

在土地利用过程中，通过建立新的**土地生态系统**(3.4.1)**或改善**原来的土地生态系统所增强的生态功能和效应。

4.1.15.3

土地利用社会效益　social benefit of land use

在土地利用过程中，对实现社会发展目标(包括增加就业，收入分配公平，改善劳动条件，提高健康、文化水平，提高国防能力等)所产生的影响和效果。

4.1.16

土地利用工程　land use engineering

对土地进行开发、利用、改良和保护的工程技术措施。

4.2

土地利用分类

4.2.1

土地利用分类　land use classification

按土地的用途或利用方式对土地进行的类型划分。

4.2.2

农用地　farmland

用于农业生产的土地，包括耕地、园地、林地、牧草地及其他为农业生产服务的土地。

4.2.2.1

耕地　cultivated land;cropland

用以种植农作物的土地，包括休闲地、草田轮作地、撂荒未满三年的轮歇地，以种植农作物为主间有零星果树、桑树或其他树木的土地，每年能保证收获一季的已垦滩地和海涂以及耕地中宽度≤1.0 m(南方)～2.0 m(北方)的沟、渠、路和田埂。

土地整理网 www.tdzl.org

4.2.2.1.1

灌溉水田　irrigated paddy

有水源保证和灌溉设施，在一般年景能正常灌溉，用于种植水生作物的耕地，包括灌溉的水旱轮作地。

4.2.2.1.2

雨育水田　rainfed paddy

望天田

无灌溉设施，依靠天然降雨来种植水生作物的耕地，包括无灌溉设施的水旱轮作地。

4.2.2.1.3

水浇地　irrigated cropland

水田、菜地以外，有水源保证和灌溉设施，在一般年景能正常灌溉的耕地。

4.2.2.1.4

旱地　rainfed cropland；dryland

无灌溉设施，主要靠天然降水种植旱作物的耕地；包括没有灌溉设施，仅靠引洪灌溉的耕地。

4.2.2.1.5

菜地　vegetable land

常年种植蔬菜为主的耕地，包括大棚用地。

4.2.2.2

园地　orchard and perennial plantations

种植以采集果、叶、根、茎等为主、集约经营的多年生木本和草本作物（含其苗圃），覆盖度＞50%或每亩株数大于合理株数70%的土地。

4.2.2.2.1

果园　orchard

种植果树的园地。

4.2.2.2.2

桑园　mulberry feild

种植桑树的园地。

4.2.2.2.3

茶园　tea plantation

种植茶树的园地。

4.2.2.2.4

橡胶园　rubber plantation

种植橡胶树的园地。

4.2.2.2.5

其他园地　other perennial plantations

种植可可、咖啡、油棕、胡椒、花卉、药材等多年生作物的园地。

4.2.2.3

林地　forest land

生长乔木、灌木、竹类及沿海红树林的土地；不包括居民点内的绿地以及铁路、公路、河流、沟渠的护路、护岸林。

4.2.2.3.1

有林地　closed forest land

树木郁闭度≥0.2的天然林、人工林地。

土地整理网 www.tdzl.org

4.2.2.3.2

灌木林地　brush land

生长灌木和高山矮木，郁闭度≥0.4 的林地。

4.2.2.3.3

疏林地　sparse woodland

树木郁闭度为 0.1～0.2 的林地。

4.2.2.3.4

未成林造林地　young afforested land

造林成活率大于或等于合理造林株数的 41%，尚未郁闭但有成林希望的新造林地。

4.2.2.3.5

迹地　cut-over land；slash

森林采伐、火烧后，五年内未更新的土地。

4.2.2.3.6

苗圃　tree nursery

固定的林木育苗地。

4.2.2.4

牧草地　grazing land；pasture and rangeland

生长草本植物为主，用于畜牧业为主的土地。

4.2.2.4.1

天然草地　natural grazing land；rangeland

以天然草本植物为主，未经改良，用于放牧或割草的草地，包括以牧为主的疏林草地、灌丛草地。

4.2.2.4.2

改良草地　improved grassland

采用围栏、灌溉、排水、施肥、松耙、补植等措施进行改良的牧草地。

4.2.2.4.3

人工草地　sown pasture；artificial pasture

人工种植牧草的草地，包括人工培植用于牧业的灌木地。

4.2.2.5

其他农用地

4.2.2.5.1

畜禽饲养地　confined feeding operations

以经营性养殖为目的的畜禽舍及其附属设施用地。

4.2.2.5.2

设施农业用地　greenhouse and aquatic operations

进行工厂化作物栽培或水产养殖的生产设施用地。

4.2.2.5.3

农村道路　rural road

宽度≥1.0 m(南方)～2.0 m(北方)的农村村间、田间道路(含机耕路)。

4.2.2.5.4

坑塘水面　pond

人工开挖或天然形成的蓄水量≤10 万 m^3(不含养殖水面)的水塘面积。

4.2.2.5.5

养殖水面　aquiculture area

人工开挖或天然形成的专门用于水产养殖的水塘及相应附属设施用地。

土地整理网 www.tdzl.org

4.2.2.5.6

农田水利用地　agricultural water-engineering area

农田排灌沟渠及相应附属设施用地。

4.2.2.5.7

田坎　riser of terrace

耕地中宽度≥1.0 m(南方)～2.0 m(北方)的梯田岸坎。

4.2.3

建设用地　built-up and associated land

用于建造建筑物、构筑物的土地,含采矿地和废弃物堆积场所。

4.2.3.1

城市用地　urban land

按城市中土地使用的主要性质划分的居住用地、公共设施用地、工业用地、仓储用地、对外交通用地、道路广场用地、市政公用设施用地、绿地、特殊用地、水域和其他用地的统称(GB/T 50280—1998 中第 4.3.1 条)。

注:在土地利用分类中,仅指设市建制的城市建成区用地。

4.2.3.1.1

城市建设用地　urban construction land

城市用地分类中的居住用地、公共设施用地、工业用地、仓储用地、对外交通用地、道路广场用地、市政公用设施用地、绿地和特殊用地的总称,不包括水域和其他用地(GBJ 137—1990 中第 4.0.1 条)。

4.2.3.2

建制镇用地　town area

设镇建制的城镇居民点用地。

4.2.3.3

农村居民点用地　rural settlement area

不设镇建制的集镇和村庄居民点用地。

4.2.3.4

工矿用地　land for mining and industry

居民点(城市、建制镇和农村居民点)以外,用于工业生产、采矿、采砂石、盐田等生产的土地。

4.2.3.5

特殊用地　land for special uses

居民点以外,用于军事设施、宗教、监教、墓葬等特殊用途的土地。

4.2.3.6

风景旅游用地　scenic and recreation facilities area

居民点以外,为居民提供游憩服务的风景游赏用地和游览设施用地(GB 50298—1999 中第 4.8.9 条)。

4.2.3.7

交通用地　land for transportation

居民点以外,用于运输、通行的地面线路、场站及其附属设施用地。

4.2.3.7.1

铁路用地　land for railway

铁道线路及场站用地,包括路堤、路堑、道沟、护路林、其他附属设施用地及铁路留用地。

4.2.3.7.2

公路用地　land for highway

国家和地方公路(含乡镇公路),包括路堤、路堑、道沟、护路林及其他附属设施用地。

土地整理网 www.tdzl.org

4.2.3.7.3

管道运输用地　land for pipeline

运输煤炭、石油和天然气等管道及其附属设施的地面用地。

4.2.3.8

水工建筑用地　land for water-control structures

农田水利用地以外的人工修建的沟渠、堤坝、涵闸、护堤林、水电站、扬水站常水位岸线以上的建筑物用地。

4.2.4

水域　water area

居民点、农用地以外的内陆水面。

4.2.5

未利用地　unused land

目前尚未利用的土地，包括难利用的土地。

4.2.5.1

荒草地　unused grassland

树木郁闭度＜0.1、表层为土质、生长杂草的土地。

注：不包括盐碱地、沼泽地和裸土地。

4.2.5.2

盐碱地　saline - alkali land

表层盐碱聚集、生长天然耐盐植物的土地。

4.2.5.3

沼泽地　marshes and swamps

经常积水或渍水，一般生长沼生、湿生植物的土地。

4.2.5.4

沙地　sandy land

表层为沙覆盖，基本无植被的土地。

注：包括沙漠，不包括滩涂中的沙地。

4.2.5.5

裸土地　barren earth

表层为土质，基本无植被覆盖的土地。

4.2.5.6

裸岩石砾地　bare exposed rock or gravel

表层为岩石或石砾，其覆盖面积＞70％的土地。

4.2.5.7

滩涂　flooded land and tidal flats; beaches

沿海大潮高潮位与低潮位之间潮浸地带，河流、湖泊和水库常水位至洪水位间的滩地以及时令湖、河洪水位以下的滩地。

注：不包括已利用的滩涂。

4.2.5.8

冰川与永久积雪　glacier and perennial snowfields

表层被冰雪常年覆盖的土地。

土地整理网 www.tdzl.org

4.3

土地开发

4.3.1

土地开发　land development

对未利用地或利用效率低下的土地，通过工程、生物或综合的措施，使其成为可利用的和(或)经济、社会、生态综合效益较高的土地的过程。

4.3.1.1

农用地开发　agricultural land development

开发后作为农用地的**土地开发**(4.3.1)。

4.3.1.2

建设用地开发　building land development

开发后作为建设用地的**土地开发**(4.3.1)。

4.3.1.3

土地广度开发　expansive development of land

采取扩大用地面积来达到增加产品产量和(或)服务的土地开发方式。

4.3.1.4

土地深度开发　intensive development of land

对单位面积土地增加物质、劳力、技术投入，以提高土地生产率的土地开发方式。

4.3.1.5

土地立体开发　vertical development of land

在一定地段上，通过垂直空间的充分利用，以求取更大效益的土地开发方式。

4.3.2

土地开发成本　land development costs

土地开发所需要的资金和劳动等费用的总和。

4.3.2.1

土地开发的直接成本　direct costs for land development

直接用于土地开发的资金和劳动费用，含勘探费和土地取得费用等。

4.3.2.2

土地开发的社会成本　social costs of land development

在土地开发过程中，在社会范围内发生的或由社会负担的成本，包括**社会机会成本**(4.3.2.2.1)和**社会外部负效应**(4.3.2.2.2)。

4.3.2.2.1

社会机会成本　social opportunity costs

由于选择土地开发项目，社会及其成员所放弃的收益和满足。

4.3.2.2.2

社会外部负效应　social diseconomies

土地开发项目对他人、团体和社会所造成的外部成本和随之产生的负面影响。

4.3.2.3

土地开发的时间成本　time costs of land development

土地开发从开始到完成这段时间内，因持有土地开发项目而发生的投资利息和纳税增额。

4.3.2.4

替代成本　costs of supersession

当土地用途和价值的变化使新的土地开发项目更为有利时，由于选择新开发项目而需要报废或注

土地整理网 www.tdzl.org

销已有的投资因而产生的成本。

4.4

土地经营

4.4.1

土地经营 land management

土地经营管理

开发利用土地资源的各种活动的总称，包括确定利用目标、土地利用活动的决策和各种实施措施等。

4.4.2

土地投入 input for land use

用于土地利用的资金或物质、劳力和技术。

4.4.3

土地产出 output for land use

通过利用土地而获得的产品、服务或其他效益。

4.4.4

土地经营集约度

4.4.4.1

土地经营集约度 intensity of land management

土地利用集约度 intensity of land use

土地利用强度 （被取代术语）

生产过程中，单位面积土地上投放的资本和劳动的数量。

4.4.4.1.1

劳力集约度 labor intensity

单位面积土地上投入的劳动量。

4.4.4.1.2

资金集约度 capital intensity

单位面积土地上投入的资金量。

4.4.4.2

集约边际 intensive margin

在单位面积土地上连续投入劳动和资本所达到的临界点，在这临界点上其所用劳动和资本的边际成本等于其**边际效益**(4.4.5.2)，即**土地经营集约度**(4.4.4.1)的最高限度。

4.4.4.3

粗放边际 extensive margin

在既定的劳动和资本投入下不断扩大土地经营面积所达到的临界点，在这临界点上其所用土地的边际成本等于其**边际效益**(4.4.5.2)，即**土地经营集约度**(4.4.4.1)的最低限度。

4.4.4.4

土地集约经营 intensive land management

土地集约利用 intensive land use

在单位面积土地上投入较多的资金、物质、劳动和技术以提高集约度的土地经营方式。

4.4.4.5

土地粗放经营 extensive land management

土地粗放利用 extensive land use

在单位面积土地上投入较少的资金和劳动和技术以降低集约度的土地经营方式。

土地整理网 www.tdzl.org

4.4.5

土地规模经济

4.4.5.1

土地经营规模　size of land management

一个生产单位所经营的土地面积之大小。

4.4.5.2

土地边际效益　marginal revenue of land

其他生产要素投入量不变，每增加一个单位的土地投入而获得的收益增量。

4.4.5.3

规模报酬　return to scale

规模收益

一生产单位中所有生产要素以同比例增减而引起的企业经济效益的变化。

4.4.5.4

规模经济　economies of scale

随着经营规模扩大而单位产品平均成本不断降低的状态。

4.4.5.5

规模不经济　diseconomies of scale

随着经营规模扩大而单位产品平均成本不断增大的状态。

4.4.5.6

最佳经营规模　optimum economic size

与产品长期成本曲线最低点相对应的经营规模。

注：长期成本曲线是在生产要素投入可变动的长时期中，各个不同生产要素组合的短期平均成本曲线的包络曲线。

4.4.5.6.1

农业土地适度经营规模　optimum size of agricultural land management

与一定经济发展水平、物质装备程度和生产技术结构相适应，能保证土地生产率和劳动收入有所提高时，一个农业劳动力所应经营的农地面积。

4.4.6

可持续土地管理　sustainable land management

可持续土地利用　sustainable land use

遵循社会经济与生态环境相结合的原则，将政策、技术和各种活动结合起来，以同时达到提高产出、减少生产风险、保护自然资源和防止土地退化、经济上有活力又能被社会所接受的土地管理方式。

4.5

土地改良

4.5.1

土地退化　land degradation

土地由于人为活动和自然作用而不再能正常地维持其经济功能和(或)原来的自然生态功能的现象和过程。

注：一般包括土地荒漠化、土地污染、肥力减退和自然植被的长期消失。

4.5.2

土地荒漠化　land desertification

泛指因气候变异和人类活动在内的多种因素而造成的生物生产力下降和破坏，最后出现类似荒漠景观的现象和过程。

注：土地荒漠化一般包括沙漠化、水蚀荒漠化和盐碱化。

土地整理网 www.tdzl.org

4.5.2.1

沙漠化 desertization

沙质荒漠化 sandy desertification

风蚀荒漠化 desertification by wind erosion

在干旱多风的沙质地表环境里，出现以风沙活动为主要标志的风蚀、风积地貌景观的过程。

4.5.2.2

水蚀荒漠化 desertification by water erosion

地表由风化壳和土状堆积物组成的丘陵山地在降水径流作用下，出现地表侵蚀、沟谷切割的劣地或石漠景观的过程。

4.5.2.3

盐碱化 salinization and solonization

可溶盐类在土壤中，特别是土壤表层累积和(或)土壤胶体吸附大量交换性钠而导致土地生物生产力下降和破坏的现象和过程。

4.5.3

土地污染 land pollution

土地因受到采矿或工业废弃物或农用化学物质的侵入，恶化了土壤原有的理化性状，使土地生产潜力减退、产品质量恶化并对人类和动植物造成危害的现象和过程。

4.5.4

土地改良 land improvement; land amelioration

土地治理(被取代术语)

为了防止**土地退化**(4.5.1)、改变土地的不良性状和提高土地生产潜力而采取的各种措施。

4.5.4.1

土地改良生物措施 biological measures for land improvement

为改良土地而采取的农业技术和植树、种草等措施。

4.5.4.2

土地改良工程措施 engineering measures for land improvement

为改良土地而采取的水利工程或水土保持工程措施。

4.6

土地复垦

4.6.1

土地破坏 land destruction

土地因人为或自然的原因，造成可利用性完全丧失的现象和过程。

4.6.2

废弃地 waste land

因生产、建设活动挖损、塌陷、压占(生活垃圾和建筑废料压占)、污染或自然灾害毁损等原因而造成的目前不能利用的土地。

4.6.2.1

塌陷地 sunk land

因地下采矿和地下工程建设挖空后，地表塌陷而破坏的土地。

4.6.2.2

挖损地 excavated land

因露天采矿、挖沙、取土等生产建设活动而损毁的土地。

土地整理网 www.tdzl.org

4.6.2.3

压占地　deposited land

因工业固体废弃物、生活垃圾和(或)建筑废料压占而废弃的土地。

4.6.3

土地复垦　land rehabilitation; land reclamation

对**废弃地**(4.6.2)采取整治措施,使其恢复到可利用状态的活动。

4.7

土地整理

4.7.1

土地整理　land consolidation; land assembly

土地重划　land readjustment

土地规划　(被取代术语)

为改变地块零散、插花状况,改良土地,提高土地利用率、生产率、劳动生产率和改善环境,而采取的一整套合理组织土地利用、调整土地权属的综合措施。

4.7.1.1

城镇用地整理　urban land consolidation

市地重划　urban land readjustment

城镇范围内的**土地整理**(4.7.1),包括根据城镇发展的需要,将某些房屋陈旧密集、交通拥挤、基础设施落后、不合经济利用的地段内的土地重新安排用途,调整地界,并改善公共设施和环境,使成为合乎经济利用的地段。

4.7.1.2

村镇用地整理　rural settlement consolidation

农村宅地重划　rural settlement readjustment

农村居民点范围内的**土地整理**(4.7.1),包括重新配置各类村庄用地,调整地界,同时进行住宅更新、公共设施建设和环境建设。

4.7.1.3

农用地整理　farmland consolidation

农地重划　farmland readjustment

农用地的**土地整理**(4.7.1),包括归并零散地块、调整农地结构和地界、建设农业基础设施、改良土地等。

4.8

土地保护

4.8.1

土地保护　land conservation; land preservation

通过对土地的合理利用和经营,使当代人得到最大的持续效益,并能保持土地的潜力以满足后代的需要。

4.8.2

耕地保护　cropland preservation; cropland conservation

保持必需的耕地面积和保护耕地质量,免于退化的活动。

4.8.3

基本农田　prime cultivated land; prime cropland

根据一定时期人口和国民经济对农产品的需求,依据土地利用总体规划确定的不得占用的耕地。

土地整理网 www.tdzl.org

4.8.4

基本农田保护区　prime cropland preservation area

为对**基本农田**(4.8.3)实行特殊保护而依法划定的区域。

4.8.5

基本草牧场　prime pasture and meadow

按照一定时期人口和国民经济对畜产品的需求，依据土地利用总体规划确定的不得占用的牧场和草场。

5　土地经济

5.1

土地经济

5.1.1

人地关系　man-land relationship；human-earth relationship

人类在利用土地的过程中形成的人与自然之间的相互关系。

5.1.2

土地关系　agrarian relations

人类在利用土地的过程中形成的人与人之间的资源利用和财产关系。

5.1.3

土地资产　landed estates；land assets

地产　landed property

被人占有、利用、支配和交易的土地。

5.1.4

土地资本　land capital

为改良土地而投入并固定于土地中的资本。

5.1.5

土地经济　land economy

土地利用过程中生产力的组织和生产关系的调节。

5.1.6

土地经济学　land economics

研究土地利用过程中发生的人与地和人与人之间的经济关系及其运动规律的学科。

5.2

土地制度

5.2.1

土地制度　landed institutions

在一定社会制度下，为制约人们利用土地所形成的经济关系和法律关系而设定的行为规范。

注：土地制度包括**土地所有制**(5.2.3)、**土地使用制度**(5.3.1)和**土地管理制度**(8.1.3)。

5.2.2

土地产权制度　land tenure system

为制约人们占有、使用、支配和处理其土地财产权利的方式而设定的行为规范。

参见：**土地产权**(6.3.1)

5.2.3

土地所有制　land ownership

在一定的社会制度下，土地归谁所有、占有、使用收益和处分的行为规范。

土地整理网 www.tdzl.org

5.2.3.1

土地公有制　communal ownership of land;public ownership of land

土地由部分或全体人民共同所有的土地所有制,在中国,包括土地国有制和集体所有制。

5.2.3.1.1

土地国有制　state ownership of land

土地归全体人民所有,即国家所有的土地公有制。

5.2.3.1.1.1

国有土地　state-owned land

由法律规定所有权属于全民即国家所有的土地。

5.2.3.1.2

土地集体所有制　collective ownership of land

土地归农村集体经济组织所有的土地公有制。

5.2.3.1.2.1

农民集体所有土地　collective-owned land

集体土地

由法律规定所有权属于农村集体经济组织的土地。

5.2.3.2

土地私有制　private ownership of land

土地归个人所有的土地所有制。

5.2.4

土地制度改革　land reform

各种改变特定地区**土地产权制度**(5.2.2)和(或)土地利用和经营模式的过程的总称。

5.2.4.1

土地所有制改革　redistributive land reform

改变特定地区土地所有制或其实现形式的过程。

5.2.4.1.1

土地改革　democratic land redistribution; agrarian reform

在中国实行的废除封建土地所有制为农民土地所有制的过程。

5.2.4.1.2

农业合作化　collectivization of agriculture

在中国实行的,通过组织农业生产合作社将农民土地所有制和其他生产资料改为集体所有制的过程。

5.2.4.1.3

土地国有化　land nationalization

废除土地私有权和(或)其他非国有的土地所有权,实行土地国家所有的过程。

5.2.4.1.4

土地私有化　land privatization

废除公有的土地所有权,实行土地个人所有的过程。

5.3

土地使用制度

5.3.1

土地使用制度　land use-right system

在一定土地所有制下,土地所有者、使用者和经营者在土地占有、使用收益过程中形成的经济关系

土地整理网 www.tdzl.org

和法律关系的行为规范。

5.3.2

土地划拨制　unremunerative grant of land use-right; administrative allotment of land use-right

政府以行政配置方式在土地使用者缴纳土地补偿、安置等费用后，或者无偿地将国有土地使用权交付土地使用者使用的制度。

5.3.3

土地出让　remunerative grant of land use-right

土地批租　land leasing

政府以土地所有者的身份将国有土地使用权在一定年限内让与土地使用者，由土地使用者向国家支付**土地出让金**(5.9.2)的制度。

5.3.4

土地年租　yearly leasing of land use-right

政府以土地所有者的身份将国有土地使用权出租给土地使用者，由土地使用者按年支付租金的制度。

5.3.5

土地转让　conveyance of land use-right

国有土地使用者可以按照法律规定的条件，通过出售、交换和赠与等方式，将国有土地使用权再次转移的制度。

5.3.6

农村土地承包经营　use-right grant by contract for agricultural land

农村集体经济组织的农户或农村集体经济组织以外的单位或个人，按照承包合同约定的条件，占有和使用农村土地的制度。

注：农村土地在此指农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地、林地、草地以及其他依法用于农业的土地。

5.3.7

土地入股　pooling of land

土地权利人以土地所有权或使用权作价入股，组成股份制企业或合营企业，共同使用土地并按股分红的制度。

5.3.8

土地使用制度改革　land tenancy reform

对土地占有、使用收益和使用权流转制度所进行的变革。

5.4

地租

5.4.1

地租的概念

5.4.1.1

地租　land rent

(1)〈马克思政治经济学的概念〉直接生产者在生产中创造的剩余生产物被土地所有者占有的部分，是土地所有权在经济上的实现形式。

(2)〈西方政治经济学的概念〉土地在生产利用中自然产生的或应该产生的经济报酬，即总产值或总收益减去总要素成本或总成本后的剩余部分。

5.4.1.2

经济租金　economic rent

生产者剩余　producer surplus

土地收益中减去投入生产的土地的最低供给价格后的剩余。

土地整理网 www.tdzl.org

5.4.1.3

契约地租　contract rent

土地租金　land rent

承租人为使用他人土地而实际支付的款项，其数额由使用前双方协议的契约所规定。

5.4.2

地租的形态

5.4.2.1

实物地租　rent in kind

物租

以土地产品的实物形态支付的地租。

5.4.2.2

货币地租　cash rent

钱租

以货币形态支付的地租。

5.4.2.3

定额地租　imprest rent

以每年固定的金额或实物来确定地租额的地租形式。

5.4.2.4

分成地租　shared rent

以承租人每年总收益(或总收获物)一定成数的金额(或实物)来确定地租额的地租形式。

5.4.3

地租的形成

5.4.3.1

级差地租　differential rent

由土地经营者因经营肥力和(或)区位较优的土地或者在土地上追加投资提高劳动生产率所获得的超额利润转化的地租。

注：超额利润为土地产品个别生产价格与劣等地生产价格之间的差额。

5.4.3.1.1

级差地租第一形式　differential rent Ⅰ；fertility or site-quality rent and location rent

级差地租Ⅰ

因经营肥力较好或位置较优的土地所获得的超额利润转化的地租。

5.4.3.1.2

级差地租第二形式　differential rent Ⅱ；improvement rent

级差地租Ⅱ

因对土地连续追加投资，提高劳动生产率所获得的超额利润转化的地租。

5.4.3.2

绝对地租　absolute rent

土地所有者凭借土地所有权垄断所取得的地租，其来源是土地产品价值超过其生产价格的差额。

5.4.3.3

垄断地租　monopoly rent

从自然条件特别优越的土地上所获得的额外的超额利润转化而来的地租。

5.4.3.4

建筑地地租　building site rent

经营者为建造建筑物向土地所有者租用土地所交纳的地租，是劳动者创造的剩余价值超过平均利

土地整理网 www.tdzl.org

润的余额，包括级差地租和绝对地租。

5.4.3.5

矿山地租　rent in mining

经营者为采掘矿藏而向矿山土地所有者租用矿山土地所支付的地租，是劳动者创造的剩余价值超过平均利润的余额，包括级差地租和绝对地租。

5.4.4

地租率　rate of land rent

地租与土地总投资额的比率。

5.5

地价

5.5.1

地价　land value；land price

土地价格　land price

市场地价、单位地价(拒用术语)

(1)〈马克思政治经济学的概念〉**地租的资本化**(5.5.1.1)的货币数额。其数量用公式(2)表示为：

$$V = a / r \qquad \cdots\cdots(2)$$

式中：

V—— 地价；

a——地租；

r—— 资本化利率(5.5.1.2)。

(2)〈土地收益理论的概念〉预期的土地年均净收益(即**经济地租**(5.4.1.2))资本化的货币数额。

(3)〈土地供求理论的概念〉由特定时间和地点土地的需求和供给决定的、以货币表示的经济价值。

5.5.1.1

地租资本化　capitalization of land rent

把地租当作一定量资本所带来的利息，并按一定资本化利率还原为一定量资本的过程。

5.5.1.2

资本化利率　capitalization rate

还原利率

将地租资本化时所采用的利率。

5.5.2

宗地地价　lot price

某一**宗地**(7.3.2.1)的**地价**(5.5.1)。

5.5.3

楼面地价　land price per floor area

某一宗地上建筑面积均摊的地价。用公式(3)表示为：

$$P_f = P_l / A_c = P / F_r \qquad \cdots\cdots(3)$$

式中：

P_f—— 楼面地价；

P_l—— 土地价格；

A_c—— 建筑面积；

P——土地单价；

F_r—— 容积率。

土地整理网 www.tdzl.org

5.5.4

理论地价　theoretical land value

土地的理论价格　theoretical land price

按地租资本化方法计算得来的地价。

5.5.4.1

土地均衡价格　equilibrium price of land

均衡地价　equilibrium land value

土地供给和需求达到平衡时的土地价格。

5.5.4.2

土地影子价格　shadow price of land

影子地价

土地机会成本(拒用术语)

在土地资源有限的条件下使土地得到最合理利用时的价格。

5.5.5

土地评估价格　appraisal price of land; assessed value of land

土地计算价格　(拒用术语)

通过一定估价方法测算出的土地价格。

5.5.5.1

基准地价　base price of land

标准地价　(拒用术语)

中国各城镇按土地的不同区段、不同用途和不同等级评估和测算的土地使用权的平均价格。

5.5.5.2

标定地价　standardized price of land

根据**基准地价**(5.5.5.1),并通过区域因素与个别因素修正而得到的**宗地地价**(5.5.3)。

5.5.5.3

区段地价　block price of land

路线地段价　block value

片价

城市道路两旁某一用途相同、用地条件相近的区段的平均地价。

5.5.5.4

路线价　street value

城市沿街带状地带,用途相同的标准宗地的单位面积平均价格。

5.5.5.5

出让底价　minimum price of land selling

政府在招标、拍卖国有土地使用权时,根据**基准地价**(5.5.5.1)或**标定地价**(5.5.5.2)确定的宗地的最低控制价格。

5.5.6

土地交易价格　market price of land

土地市场价格　market value of land

市场价、土地市价、时价(拒用术语)

土地在市场交易中成交的买卖价格。

5.5.6.1

拍卖地价　auction price of land

土地拍卖价格

土地整理网 www.tdzl.org

在土地市场上，通过拍卖形式，由出价最高者获得土地所有权或使用权的成交价格。

5.5.6.2

招标地价　bidding price of land

在土地市场上，采用招、投标方式进行土地交易的价格。

5.5.6.3

协议地价　agreed price of land

土地交易双方通过协商共同认可的**交易价格**(5.5.6)。

5.5.6.4

垄断地价　monopoly price of land

由于经济垄断或行政性垄断而形成的地价。

5.5.6.5

泡沫地价　bubble price of land

因土地投机，严重高于实际地价的**交易价格**(5.5.6)。

5.5.6.6

黑市地价　black market price of land

在违反法律规定的黑市交易中所形成的**土地交易价格**(5.5.6)。

5.5.6.7

抵押价格　land mortgage price

抵押人以土地为抵押物向抵押权人融资时，抵押权人对土地所估定的价格。

5.5.7

控制地价　controlled price of land

管理地价

因土地市场管理的需要，由政府设定或认可的土地价格。

5.5.7.1

申报地价　declared price of land

在土地登记或市场交易中，土地所有人或使用人依法向政府有关机关申报的地价。

5.5.8

土地产权价格

5.5.8.1

土地所有权价格　price of land ownership

土地所有权让渡的价格。

5.5.8.2

土地使用权价格　price of land use rights

土地使用权让渡的价格。

5.5.8.2.1

补地价　retroactive land price

在中国，国有土地使用者因改变土地用途、提高容积率或延长土地使用年限而向国家补交的地价差额。

5.5.9

地价指数　land price index

反映报告期地价与基期地价比例关系的指数。

5.5.10

地价评估　land valuation；land appraisal

土地估价

土地整理网 www.tdzl.org

依据一定的评估方法和参数评定土地价格的过程。

5.5.10.1

市场比较法　market-comparison approach；market approach

比较法　sales-comparison approach

在同一供需圈里，通过相同用途的三个以上类似宗地近期正常市场价格的比较和修正，评定某一宗地市场价格的评估方法。

5.5.10.2

收益法　profits method

收益还原法　income approach

收益资本化法　income-capitalization approach

以某一宗地未来预期的年纯收益按一定的资本化利率还原为评估时日该宗地地价的评估方法；其计算方法见公式(4)：

$$V = a / r \qquad \cdots\cdots(4)$$

式中：

V——地价；

a——未来预期的年纯收益；

r—— 资本化利率。

5.5.10.3

成本法　cost approach

重置成本法　replacement- cost approach

以土地取得费用和土地开发成本为基础，再考虑管理费用、投资利息、销售税费和开发利润来评定土地价格的评估方法；其计算公式见式(5)：

$$V = P_a + P_d + G + I + T + R \qquad \cdots\cdots(5)$$

式中：

V—— 土地价格；

P_a——土地取得费用；

P_d—— 土地开发成本；

G—— 管理费用；

I—— 投资利息；

T——销售税费；

R——开发利润。

5.5.10.4

假设开发法　hypothetical development approach

剩余法　residual approach

预期开发法　anticipative development approach

把包含在房地产预期总价格中的地价剥离出来的一种地价评估方法；其计算公式见式(6)：

$$V = A - (B + R) \qquad \cdots\cdots(6)$$

式中：

V——地价；

A—— 房地产总价格；

B——建筑物本身价格；

R——开发利润。

土地整理网 www.tdzl.org

5.5.10.5

路线价法　street value approach

根据**路线价**(5.5.4),运用深度指数表以及修正系数表对邻接同一条街道宗地的地价进行评估的方法;其计算公式见式(7):

$$V = S \times D \times A \pm C \qquad \cdots\cdots(7)$$

式中:

V——宗地地价;

S——路线价;

D——深度指数;

A——宗地面积;

C——修正额。

5.6

土地市场

5.6.1

土地市场　land market

地产市场

进行土地交易活动的场所,或指各种土地交换关系的总和。

5.6.1.1

土地出让市场　land market for remunerative grant of use-right

在中国,由国家垄断的**国有土地使用权出让**(5.3.3)的市场。

5.6.1.2

土地转让市场　land market for use-right transfer

在中国,土地使用者之间有偿转让国有土地和集体土地使用权的市场。

5.6.2

土地需求　land demand

人们为满足生产和(或)生活需要而产生的获取土地的要求和能力。

5.6.2.1

土地市场需求　market demand of land

在土地市场中,一定时段内任何价格下,买者愿意购买的土地数量的预期。

5.6.3

土地供给　land supply

人类社会可利用的土地资源的数量。

5.6.3.1

土地自然供给　physical supply of land

自然界提供给人类社会可利用的土地资源的数量。

5.6.3.2

土地经济供给　economic supply of land

土地自然供给(5.6.3.1)总量中,在当时、当地的技术经济条件下,可以开发利用并能获得一定效益的土地数量。

5.6.3.3

土地市场供给　market supply of land

在土地市场中,一定时段内卖者将向市场提供的不同价格的土地数量的预期。

土地整理网 www.tdzl.org

5.6.4

土地交易　land transaction

以土地作为商品进行买卖、租赁、抵押和交换等的活动。

5.6.4.1

土地买卖　purchase-and-sale of landed property

土地所有人或使用人将土地所有权或使用权转移给买受人，由后者依约向卖方支付土地价款的行为。

5.6.4.1.1

协议买卖　purchase-and-sale by agreement

在中国，通过共同协议价款等条件的方式买卖土地所有权或使用权的行为。

5.6.4.1.2

土地拍卖　land auction

在中国，通过公开竞价而定价的方式买卖土地使用权的行为。

5.6.4.1.3

土地招标　inviting bids of land

在中国，通过招、投标机制择优选拔买受人的方式买卖土地使用权的行为。

5.6.4.2

土地租赁　land leasing

在不改变土地所有权的条件下，土地所有人或使用人将土地一定期限的占有权、使用收益权和有限度的处分权按约定条件让与承租人的行为。

5.6.4.2.1

土地转租　land re-leasing

土地承租人将土地使用权再出租给第三方的行为。

5.6.4.3

土地转包　re-lease of contracting farmland

在中国农村实行土地家庭承包制的条件下，土地承包人经发包人同意或报发包人备案，将承包地的承包经营权有偿地转让给第三方的行为。

5.6.4.4

四荒地招标、拍卖　idle land lease by auction or inviting bids

在中国农村实行土地家庭承包制的条件下，农村集体经济组织将集体所有的荒山、荒沟、荒丘、荒滩通过招标、拍卖的方式发包土地使用权的行为。

5.6.5

土地投机　land speculation

土地投资人企图通过土地转售，而不是开发利用，牟取暴利的行为。

5.6.6

地产泡沫　land estates bubbles

因土地投机等原因，地产价格严重偏离其实际价格，引起地价暴涨暴跌，最终可能导致金融危机的现象。

5.7

土地金融

5.7.1

土地金融　land finance

以土地作为信用保证，通过各种金融工具而进行的资金筹集、融通、清算等金融活动。

土地整理网 www.tdzl.org

5.7.2

土地金融制度　land finance system

有关土地的金融机构体系、金融流通机制及其调节方法等行为规范的总称。

5.7.3

土地信贷　land credit

土地利用和土地交易中的延期付款或货币的借贷。

5.7.4

土地基金　land fund

为进行土地收购储备、土地开发、利用和保护等活动而设立的专项资金。

5.7.5

土地抵押　land mortgage

以土地所有权或使用权为抵押物取得银行等信贷机构或个人投资者贷款的行为。

5.7.6

土地典当　land pawn

典地

典田

出典人以自己的一定时期的土地使用收益权出典于承典人，以获得相当于卖价金额的典价，并保留日后按典价回赎权利的交易行为。

5.7.7

土地证券化　land securitization

将土地产权或土地贷款债权转化为可流通的有价证券并出售给投资者，而从资本市场融通资金的过程。

5.8

土地税收

5.8.1

土地税收　land taxation

国家以土地为征税对象，凭借政治权力从土地所有者或使用者手中强制地、无偿地取得部分土地收益的制度。

5.8.2

土地财产税

5.8.2.1

城镇土地使用税　land use tax

对在城市、建制镇和工矿区范围内使用土地的单位和个人，依其实际占有的土地面积和等级征收的税种。

5.8.2.2

农业税　agricultural tax

国家按单位面积耕地的常年应产量向从事农业生产的单位和个人征收的税种。

5.8.3

土地收益税

5.8.3.1

企业所得税　enterprise income tax

对企业生产、经营所得，其中包括房地产转让、出租收入，所征收的税种。

土地整理网 www.tdzl.org

5.8.3.2

个人所得税　personal income tax

对个人取得的各项应税所得，其中包括房地产转让、出租收入，所征收的税种。

5.8.3.3

土地增值税　betterment tax of land；betterment oevy of land

转让国有土地使用权时，对转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人，按转让房地产所取得的增值额征收的税种。

5.8.4

土地行为税

5.8.4.1

契税　deed tax

在房地产交易、交换或赠与，订立契约时，由产权承受人交纳的税种。

5.8.4.2

耕地占用税　cultivated land occupancy tax

对占用耕地从事非农业建设的单位和个人所征收的税种。

5.9

土地费

5.9.1

征地总费用　total charge of land condemnation

征地费

征地价格(拒用术语)

国家征用土地时，征地单位支付的各种费用的总和，包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、、新菜地开发基金、耕地开垦费以及征地管理费等。

5.9.1.1

土地补偿费　land compensation

国家征用土地时，付给被征地者补偿所丧失的土地权利的费用。

5.9.1.2

安置补助费　resettlement compensation

国家征用土地时，付给被征地者安置劳动力的费用。

5.9.1.3

地上附着物和青苗补偿费　compensation for attachments and young crops

国家征用土地时，付给被征地者赔偿地上附着物和青苗的费用。

5.9.1.4

新菜地开发建设基金　development fund for new vegetable plots

国家征用城市郊区菜地时，由用地单位支付的、用于开发新菜地的费用。

5.9.1.5

耕地开垦费　cropland reclamation charge

用地单位进行非农业建设，经批准占用耕地而又没有条件开垦与所占耕地相当的耕地时，由用地单位缴纳的用于开垦新耕地的费用。

5.9.1.6

征地管理费　land administrative charge

国家征用土地时，土地管理机关按规定从征地费中提取的用于征地事务性工作的专项费用。

土地整理网 www.tdzl.org

5.9.2

国有土地有偿使用费　use charge of state-owned land

国有土地有偿使用中政府取得的地价或地租部分，即国有土地出让金中扣除征地总费用后的部分，国有土地租赁中的租金和国有土地作价入股的股金。

5.9.2.1

土地出让金　land use-right grant charge

在中国，政府将一定年期国有土地使用权出让土地使用者时，土地使用者一次或分次向国家支付的一定数量的货币金额；或以划拨方式取得国有土地使用权的土地使用者在转让、出租或转换为批租土地使用权时，向国家补交的一定数量的货币金额。

注：其实质是一定年期国有土地使用权的出让价格。

5.9.2.2

土地使用费　land occupancy charge

国有土地使用人为取得国有土地使用权按合同规定每年向国家支付的费用。

注：其实质是地租。

6　土地法律

6.1

土地立法

6.1.1

土地立法　land legislation

国家立法机关就土地的归属、流转、开发、利用、保护和管理制定法律法规的过程。

6.1.2

土地法律　land laws

在中国，指由国家最高立法机关制定的调整土地归属、流转、开发、利用、保护和管理等行为的规范的总称。

6.1.3

土地法规　land acts

在中国，指由中央政府或地方立法机关制定的调整土地归属、流转、开发、利用、保护和管理等行为的规范的总称。

6.1.4

土地规章　land regulations

在中国，指由政府有权部门制定的规范土地归属、流转、开发、利用、保护和管理等行为的各种规则的总称。

6.1.5

土地法律关系　agrarian legal relations

政府以及当事人因涉及土地归属、流转、开发、利用、保护和管理等社会关系所形成的权利义务关系。

6.1.6

土地法学　land jurisprudence

以调整**土地关系**(5.1.2)的法律规范为研究对象的学科。

6.2

土地权属

土地整理网 www.tdzl.org

6.2.1

土地权属　attribution of landed property

土地财产权利(6.3.1)的归属。

6.2.2

土地权利人　subject of land tenure

土地权利主体

土地权属单位

土地财产权利(6.3.1)的享有人。

6.2.3

土地权属关系　relations of land tenure

土地权利人(6.2.2)之间的权利义务关系。

6.2.4

土地共有　cooperative property rights on land

两个以上权利主体共同拥有一宗土地的物权。如对土地所有权、土地使用权的共有等。

6.2.4.1

土地按份共有　property rights by-shares on land

两个以上权利人按照各自确定的份额对一宗土地享有权利和承担义务的共有。

6.2.4.2

土地共同共有　property rights in-common on land

两个以上权利人不分份额地对全部土地享有平等支配权的共有。

6.2.5

土地(权属)争议　land disputes

土地纠纷

对**土地财产权利**(6.3.1)的归属以及支配范围等的争议。

6.3

土地财产权利

6.3.1

土地财产权利　landed property rights

土地权利　land rights

土地产权　interests in landed property

地权

土地之上的物权及准物权的总称,包括土地所有权、用益物权、担保物权、采矿权等。

6.3.2

(土地)他项权利　the other rights on land

在土地上设定的除所有权以外的其他各种物权、准物权的总称;在中国,指土地所有权、使用权以外的其他各种土地权利。

6.3.3

土地权利设定　creation of land rights

依据法律行为或其他法律事实创设一项原来并不存在的土地物权、准物权。

6.3.3.1

土地原始取得　original acquisition of land

没有土地的原权利人、或者有原权利人但是并不根据原权利人的意思而取得土地的法律制度。

土地整理网 www.tdzl.org

6.3.3.1.1

土地先占取得　land occupation

对无主土地由最先占有的人以自主占有的意思取得对该土地的所有权的法律制度，是原始取得的一种。

6.3.3.1.2

土地占有时效取得　acquisitive prescription of land

非土地权利人以行使土地权利的意思公然、和平地持续占有他人的土地，经过法律规定的期间，即可取得该土地的所有权或其他财产权的法律制度，是原始取得的一种。

6.3.3.1.3

土地登记时效取得　acquisitive prescription of registered land

没有土地权利，但已公开登记为土地权利人者，经过法律规定的期间，依法取得该土地权利的法律制度，是原始取得的一种。

6.3.3.2

土地传来取得　derivative acquisition of land

土地继受取得

根据原权利人让与的意思通过法律行为取得土地权利的法律制度，其形式包括买卖、交换、出让和继承等。

6.3.4

土地权利移转　transfer of land rights

土地流转　transfer of landed property

基于既存的土地权利通过法律行为或非法律行为将该权利转移给他人取得的事实。

6.3.5

土地权利变更　change of landed interests

在土地权利主体不变的情况下改变土地权利的内容。

6.3.6

土地权利终止　termination of land rights

依据法律行为或其他法律事实消灭土地权利。

6.3.6.1

土地权利抛弃　abandon of land rights

一项土地权利因土地权利人明确表示放弃其土地权利的意思而消灭。

6.3.6.2

土地合并或分立　amalgamation or separation of land

两宗以上的土地(或一宗土地)因土地权利人通过土地登记合并为一宗地(或分割为几宗地)，而使原土地权利消灭。

6.3.6.3

土地权利剥夺　land rights deprivation

依国家强制命令将土地权利收归国家。

6.3.6.3.1

土地征用　land condemnation;land expropriation

土地征收

国家因公共利益需要，以支付补偿为代价，依据法律强制收取集体、法人或者个人拥有土地的行为。

6.3.6.3.2

土地征购　compulsory purchase of land

国家因公共利益需要，依法按地价强制购买集体、法人或者个人拥有土地的行为。

土地整理网 www.tdzl.org

6.3.6.3.3

土地没收　forfeiture of land;confiscation of land

国家依据法律规定,强制而且不付任何代价地将违法者的土地收归国有的行为。

6.3.6.4

土地灭失　land disappear

土地因自然原因或者人为原因而消失的事实。

6.3.7

土地权利保护　protection of land right

消除土地权利受到的侵害,并使权利人的权利恢复圆满的法律制度。

6.3.7.1

土地返还请求权　restitutive right for land

土地权利人对无权占有其土地者享有要求返还土地的权利。

6.3.7.2

土地妨害排除请求权　claim for land nuisance removal

当土地权利的圆满状态受到占有以外的方式妨害时,土地权利人对妨害人享有请求排除妨害,使自己的权利恢复圆满状态的权利。

6.3.7.3

土地妨害预防请求权　claim for prevention of land nuisance

土地权利人对有妨害其权利的危险的责任人享有请求防止妨害的权利。

6.4

土地所有权

6.4.1

土地所有权　land ownership

在法律规定的范围内民事权利人对土地享有自由支配并排除他人干涉的权利。

注:土地所有权包含占有、使用、收益和处分的权能。

6.4.1.1

土地占有　land possession

民事权利人对土地实际管领、控制的行为或法律事实。

6.4.1.2

土地使用　land use

民事权利人按照土地的自然性能和用途加以利用的行为或法律事实。

6.4.1.3

土地收益　land profit

民事权利人收取土地产生的收益或果实,包括天然孳息和法定孳息(即天然果实和法定果实)的行为或法律事实。

6.4.1.4

土地处分　land disposal

民事权利人将土地的自然形态予以变更或者通过对土地的权利形态予以处置(如转让、设置抵押、抛弃)的行为或法律事实。

6.4.2

土地所有权类型

6.4.2.1

国有土地所有权　state ownership on land

国家对其所有的土地享有在法律规定的范围内自由支配并排除他人干涉的权利。

土地整理网 www.tdzl.org

6.4.2.2

集体土地所有权　collective ownership on land

农民集体土地所有权

农村集体经济组织对其所有的土地享有在法律规定的范围内自由支配并排除他人干涉的权利。

6.4.2.3

个人土地所有权　personal ownership on land

个人对其所有的土地享有在法律规定的范围内自由支配并排除他人干涉的权利，即最充分的支配权。

6.5

土地使用权

6.5.1

土地使用权　land-use right

民事权利人依法对国家所有土地或集体所有土地在限定范围内进行占有、使用、收益并排斥他人干涉的定限物权。

注：中国法律规定的独立物权形式，是用益物权之一种。

6.5.2

土地使用权类型

6.5.2.1

划拨(设立的)土地使用权　unremuneratively granted land- use right

政府按照法律规定依**划拨**(5.3.2)方式给符合法律规定的权利人设立的国有**土地使用权**(6.5.1)。

参见：**出让**(设立的)**土地使用权**(6.5.2.2)

6.5.2.2

出让(设立的)土地使用权　remuneratively granted land-use right

政府按照法律规定以**出让**(5.3.3)或**年租**(5.3.4)方式给符合法律规定的权利人设立的国有**土地使用权**(6.5.1)。

参见：**划拨(设立的)土地使用权**(6.5.2.1)

6.5.2.3

建设用地使用权　land-use right for building

地上权　superficies

在他人所有土地指定的地表上下以建造并经营建筑物、构筑物以及其他附着物为目的而予以占有、使用和收益的独立物权。

注：是用益物权之一种。

6.5.2.3.1

宅基地使用权　land-use right for housing

经依法审批，由农村集体经济组织分配给其成员用于建筑住宅及其他有关附着物的、无使用期限限制的集体土地建设用地使用权。

6.5.2.4

建设施工临时用地权　interim use-right for construction

民事权利人因建设工程施工需要而短期地借用或者占有土地的权利。

6.5.2.5

土地承包经营权　lease holding right

农村集体经济组织成员或者农村集体经济组织以外的单位或个人依据承包合同取得的对集体所有或国家所有由农民集体使用的农村土地从事农业经营并取得收益的权利。

土地整理网 www.tdzl.org

参见:**农村土地承包经营**(5.3.6)

6.5.2.6

空间利用权　space right

公民和法人利用所有权人(在中国,包括土地使用权人)的土地地表上下一定范围内的空间并排斥他人干涉的权利。

6.5.2.7

采矿权　mining right

在中国,指民事权利主体占有、采掘国有矿藏获取收益,并排斥他人干涉的权利。

6.5.3

土地使用权转让　conveyance of land use-right

土地使用权人将自己的土地使用权依法转移给其他公民或法人而自己不再享有该权利的行为,包括土地使用权的买卖、租赁、交换、赠与和继承等。

6.5.3.1

土地使用权买卖　selling and buying of land use-right

土地使用权人以获取价款为目的将自己的土地使用权转移给其他公民或法人,后者获得土地使用权并支付价款的行为。

6.5.3.1.1

优先购买权　preemptive right

先买权

在中国,指国有土地使用权人在出售其土地使用权时,国家依法享有的较其他任何民事权利主体优先购买该国有土地使用权的权利。

6.5.3.2

土地使用权出租　lease of land-use right

土地使用权人将自己占有的土地的一部分或全部,以收取地租为对价,在约定的期限内交由他人占有使用,并在期限届满时收回土地的行为。

6.5.3.3

土地使用权交换　exchange of land-use right

两个以上土地使用权人之间所达成的交换各自管领的土地及土地使用权的行为。

6.5.3.4

土地使用权赠与　dedication of land-use right

土地使用权人将土地使用权无偿地转移给相对人,相对人予以接受的行为。

6.5.3.5

土地使用权继承　inheritance of land-use right

公民依照法律规定或者合法有效的遗嘱取得死者生前享有的土地使用权的行为。

6.5.4

土地使用权变更　change of land-use right

土地使用权人在不涉及他人的情况下,对自己享有权利的内容进行的变动,如变更土地用途等。

6.5.5

土地使用权终止　termination of land-use right

因土地自然灭失、使用期满、或者所有权人提前收回等原因,使得作为独立财产的土地使用权在法律上不再存在的法律事实。

6.5.5.1

国有土地使用权收回　retrieval of use-right of state-owned land; escheat of use-right of state-owned

土地整理网 www.tdzl.org

land

国家作为土地所有权人在土地使用期满之前依照法律规定终止原用地单位或个人的国有土地使用权。

6.6

地役权

6.6.1

地役权　servitude; easement

邻地利用权

土地所有人或土地使用权人为了自己的方便与利益，而在他人所有或使用的土地上实施一定行为，或者要求他人在自己的土地上不为某种行为的权利。

注：用益物权之一种。

6.6.1.1

需役地　dominant land

在地役权关系中，需要通过使用他人土地而获得方便与利益的土地。

6.6.1.2

供役地　servient land

在地役权关系中，为他人的方便与利益而被使用的或者承受负担的土地。

6.6.2

土地相邻关系　land neighborhood

占有土地的相邻各方因对土地的占有而依法直接发生的、要求对方不妨害自己行使权利的权利与不妨害相邻人行使其权利的义务的法律关系。

6.7

典权

6.7.1

典权　pawning right

承典人支付对价而占有、使用和收益出典人的土地或者房屋，并在典期届满出典人不回赎时取得典物所有权的权利。

注：是用益物权之一种。

6.7.2

出典　creation of pawning right

土地所有人或其他有处分权人以契约设定典权的法律行为。

6.7.3

典物　hostage

出典人交付给典权人的土地或者房屋。

6.7.4

典价　pawn price

典权人为取得典权而向出典人支付的对价。

6.8

土地抵押权

6.8.1

土地抵押权　mortgage right of land

债务人（抵押人）不转移土地的占有而将其**土地财产权利**（6.3.1）作为债权的担保，在债务人不履行债务时，债权人（抵押权人）享有依法将该土地变价并从所得价款中优先受偿的权利。

土地整理网 www.tdzl.org

注：是担保物权之一种。

6.8.2

土地使用权抵押　mortgage of land use-right

在中国，土地使用权人作为债务人(抵押人)在法律许可的范围内不转移土地的占有，而将其土地使用权作为债权的担保，在债务人不履行债务时，债权人(抵押权人)有权依法将该土地使用权变价并从所得价款中优先受偿的法律行为。

6.8.3

土地抵押合同　contract of land mortgage

债务人(抵押人)与债权人(抵押权人)为保证债务的履行而签定的担保协议。

7　土地调查

7.1

土地调查

7.1.1

土地调查　land survey

以了解土地的实际情况为目的而进行的各种考察活动的总称。

7.1.1.1

土地测量　land survey；earth survey

对土地及其附着物的界限、位置、面积、高程和分布的测量与制图工作。

7.1.1.2

土地资源调查　land resource survey

为认识土地资源的各种属性和形成规律，掌握其数量、质量、空间分布格局和利用状况而进行的土地调查。

7.1.1.3

地籍调查　cadastral survey

以清查每宗土地(参见 7.3.2.1)的位置、界限、面积、权属、用途和等级为目的的土地调查，包括土地权属调查和地籍测量。

7.1.1.4

土地监测　land monitoring

土地动态监测

定期对土地的各种属性进行连续调查，以获取其动态变化信息的土地调查。

7.2

土地资源调查

7.2.1

土地资源调查种类

7.2.1.1

土地(组成)要素调查　land components survey

以土地的自然属性，包括近地表气候、地形、表层地质、水文、土壤、植被和野生动物等为对象的专业调查。

7.2.1.2

土地类型调查　land type survey

在土地要素调查的基础上，以综合研究和划分**土地类型**(3.3.1)为目的的土地调查。

土地整理网 www.tdzl.org

7.2.1.3

土地覆被调查　land cover survey

以**土地覆被**(3.1.5)的类型、面积、性状、分布等为对象的土地调查。

7.2.1.4

土地利用调查　land use survey

土地利用现状调查　present land use survey; current land use survey

以**土地用途**(4.1.2)和(或)**土地利用方式**(4.1.4)的类型、面积、分布等为对象的土地调查。

7.2.1.5

宜农荒地调查　agricultural land reserves survey

以清查适宜种植农作物、牧草、经济林果的天然草地、疏林地、灌木林地和未利用地为目的的土地调查。

7.2.1.6

耕地后备资源调查　cultivated land reserves survey

以清查适宜种植农作物的未利用地和废弃地为目的的土地调查。

7.2.2

调查方法

7.2.2.1

土地普查　land inventory

土地清查

对大范围土地资源的属性、类型、分布和利用状况等进行的全面调查。

7.2.2.2

路线调查　traverse survey

根据调查需要,沿科学选定的路线系统地布置调查观测点,以了解**土地要素**(3.1.4)的特点、分布和(或)利用状况及其相互关系和分异规律的调查方法。

7.2.2.3

样地调查　sample area survey

由调查人员判断和确定重要而有代表性调查观测点,在这些观测点上了解**土地要素**(3.1.4)的特点、分布和(或)利用状况及其相互关系和分异规律的调查方法。

7.2.2.4

综合方法调查　integrated method of land survey

遥感图像解译和地面调查相结合的土地调查方法。

7.2.3

调查尺度

7.2.3.1

勘察性调查　reconnaissance survey

成图比例尺一般小于1∶50万的土地调查。

7.2.3.2

概略调查　semi-detailed survey

概查

成图比例尺一般为1∶5万～1∶20万的土地调查。

7.2.3.3

详细调查　detailed survey

详查

土地整理网 www.tdzl.org

成图比例尺一般为1∶1万或大于1∶1万(林区、牧区)的土地调查。

7.2.4

调查程序

7.2.4.1

外业调绘　field investigation and plotting

主要在野外进行的调查工作,包括遥感影像(航空象片和卫星影像)、地形图的预判读,路线踏勘,样地调查、遥感影像实地判读,地类检验、调绘和补测,勾绘工作草图以及填写外业手簿等工作。

7.2.4.1.1

作业面积　working area

在航片调绘中,为排除航摄像片固有构像误差对调绘精度的影响,在航片上划定的工作范围。

7.2.4.1.2

直接解译　direct interpretation

根据遥感影像(航空象片和卫星影像)所提供的影像信息对所要求的专业制图对像进行的直接判读。

7.2.4.1.3

间接解译　indirect interpretation

对难以直接判读的专业信息,根据遥感影像所提供的信息及解译的专业知识对专业制图对象进行综合分析而间接识别。

7.2.4.2

内业工作　indoor work

主要在室内进行的调查工作,包括遥感影像解译、图形转绘、实验室分析、面积量算、图件整饰以及编写调查报告等工作。

7.2.4.2.1

航(空像)片转绘　conversion of aerial photograph

把航片上外业调绘的内容转绘到地形图上,并整饰成图的过程。

7.2.4.2.2

专题制图　thematic mapping

根据调查目的、制图对象和制图规范的要求,编制出合乎精度要求的专题图件。

7.2.4.2.3

(土地)面积量算　area measurement

在调绘、转绘或补测合格的地图上,以地形图图幅理论面积为基本控制,量算图斑面积。

7.3

地籍调查

7.3.1

地籍调查种类

7.3.1.1

初始地籍调查　initial cadastral survey

在土地初始登记前进行的地籍调查。

7.3.1.2

变更地籍调查　conversional cadastral survey

初始土地登记后,因土地权属发生变化,为变更上次调查结果而进行的地籍调查。

7.3.2

土地产权调查　adjudication investigation

土地权属调查

土地整理网 www.tdzl.org

地权调查

清查每宗土地的权利人、现有权利内容、来源和土地用途，并在现场标定宗地界址、位置，绘制权属调查草图，填写地籍调查表的工作。

7.3.2.1

宗地 cadastral parcel

地籍调查单元

为土地权属界址线所封闭的地块，亦即地籍调查和土地登记的基本土地单元。

7.3.2.1.1

共同宗地 co-ownership parcel

几个土地使用人共同使用而又难以划清各自权属的宗地。

7.3.2.1.2

破宗地 separate parcel

一宗地分散在几幅地籍图上的宗地图斑。

7.3.2.1.3

邻宗地 adjoining parcel

与本宗地相邻的宗地。

7.3.2.1.4

飞地 non-continuous parcel

一个土地权属单位的宗地中，与其宗地主体相分离、孤立地坐落于其他土地权属单位范围内的零散宗地图斑。

7.3.2.1.5

插花地 mosaic parcels

两个或更多土地权属单位的宗地因地界交错、穿插而形成的边界不规则、不整齐的地块。

7.3.2.2

宗地合并 amalgamation of cadastral parcel

两宗或两宗以上相邻接的土地因土地权属的变动而合并成一宗地的现象。

7.3.2.3

宗地分割 subdivision of cadastral parcel

一宗地因土地权属的变动而分割为两宗或两宗以上的宗地的现象。

7.3.2.4

宗地编号 title number

在地籍调查工作底图上对每一宗地进行的编号。

7.3.2.5

宗地位置 location of cadastral parcel

宗地所在区、街道、街坊、门牌号及四至。

7.3.2.5.1

界址点 boundary point

宗地权属界线的拐点或转角点。

7.3.2.5.2

界址线 boundary line

界址点之间的连接线。

7.3.2.5.3

四至 relative location of adjoining parcels

每宗地四邻的名称。

土地整理网 www.tdzl.org

7.3.2.6

指界　demarkation of cadastral parcel

通过相邻宗地双方权利人和地籍调查员对该宗地权属界址状况进行实地调查，并予以认定的过程。

7.3.3

地籍测量　cadastral survey

以查清每宗土地的边界、位置、形状、面积为目的的土地测量。

7.3.3.1

图解地籍测量　graphic method of cadastral survey

在工作底图上，应用实际测量数据（角度、距离）标绘**地籍要素**（7.3.4.1）于图上，并在图上进行面积量算，而完成地籍测量的方法。

7.3.3.2

数值地籍测量　coordinative method of cadastral survey

将每块宗地的界址点按编号测算其坐标，由坐标展绘成不同比例尺的地籍图并在图上进行面积量算，而完成地籍测量的方法。

7.3.3.3

地籍控制测量　cadastral control surveying

为开展地籍测量而布设大地控制网，进行平面控制测量和高程控制测量的过程。

7.3.3.3.1

地籍平面控制测量　horizontal control of cadastral surveying

在地籍测量区内，依据国家等级控制点选择若干控制点，逐级测算其平面位置的过程。

7.3.3.3.2

地籍高程控制测量　vertical control of cadastral surveying

依据国家等级高程控制点，逐级测算各级控制点高程的过程。

7.3.3.4

地籍细部测量　detailed cadastral surveying

在地籍平面控制点的基础上，测定地籍要素及附属地物的位置，并按确定比例尺标绘在图纸上的测绘工作。

7.3.3.5

地籍图根控制测量　supplementary control of cadastral surveying

在利用大地控制网进行控制测量基础上，为地籍测量及恢复权属界址点位置而进行的加密平面与高程控制点的测量工作。

7.3.3.6

平面控制点　horizontal control point

为地籍控制测量布设的基本控制点、图根控制点及辅助控制点。

7.3.3.6.1

图根控制点　supplementary control point

为满足界址点坐标测量及细部测量精度和密度要求而布设的控制点。

7.3.3.6.2

辅助控制点　supplementary boundary point

不埋石、在地籍图上不表示的界址控制点。

7.3.3.7

地籍补测　renewal cadastral surveying

在地籍要素发生变化后进行的地籍测量工作。

土地整理网 www.tdzl.org

7.3.3.8

土地复丈　recertification of initial adjudication

经地籍测量后的宗地，由于天然或人为因素，导致测量结果与实际情况不符时，应土地所有人或使用人向土地管理机构申请而进行的再次测量工作。

7.3.3.9

土地征用定位测量　site survey for land condemnation

为征用土地而对被征用地进行的测量定界工作。

7.3.4

宗地图 parcel map

通过实地调查绘制的，包括一宗地的宗地号、地类号、宗地面积、界址点及界址点号、界址边长、邻宗地号及邻宗界址示意线等内容的专业地图。

7.3.5

地籍图　cadastral map

用来说明和反映地籍调查区域内各宗地的分布、境界、位置和面积的，经过土地登记具有法律效力的专业地图。

7.3.5.1

地籍要素 cadastral attributes

地籍图和地籍簿中所包含的宗地的属性，包括各级行政界线、宗地界线、土地用途、分类界线与土地等级界线、地块编号与界址点编号、土地面积等符号、注记和说明。

7.3.5.2

地籍图更新　renewal of cadastral map

在一幅基本地籍图或一个街坊内，宗地权属变更面积超过 1/2 时，对该图幅、街坊进行更新测绘的过程。

7.4

土地信息

7.4.1

土地信息　land information

通过调查或其他途径获得的并经过处理成为对决策者有意义的，有关土地资源和资产的数据与资料。

7.4.2

土地信息系统　land information system

土地管理信息系统

一个采集、存储、管理、分析、输出和传递**土地信息**(7.4.1)，以满足各种土地管理要求的计算机系统。

7.4.2.1

(土地)基础数据库　basic database

本底数据库(拒用术语)

存储服务于土地信息系统的各个应用方面的基本土地信息的数据库。

7.4.2.2

(土地)空间数据库　spatial database

存储和处理可以在通用空间坐标系统中被索引到的空间数据的数据库。

7.4.2.2.1

矢量格式空间数据　vector format spatial data

用一系列有序的空间坐标作为位置标识符表示点、线、面位置的空间数据。