

房地产项目临时用地复垦后耕地质量恢复效果评估方法研究

杨智翔

东南大学 江苏 南京 211189

【摘要】：房地产项目临时用地复垦是耕地保护的关键环节，科学的评估方法是检验复垦成效、保障耕地质量的核心支撑。明确复垦后耕地质量恢复评估的核心导向与关键影响因素，构建贴合实际、兼具科学性与可操作性的评估方法体系，可有效解决当前复垦评估缺乏统一标准、针对性不足的问题，为房地产项目临时用地复垦工作规范开展、耕地质量精准恢复提供可靠指引，助力实现临时用地复垦后耕地质量的有效管控与持续提升。

【关键词】：房地产项目；临时用地；复垦；耕地质量；评估方法

DOI:10.12417/2811-0722.26.05.015

引言

耕地是保障粮食安全的根本，临时用地的合理管控与复垦提质是守住耕地保护红线的重要举措。房地产项目建设中，临时用地占用耕地现象普遍，其使用后复垦质量直接关系到耕地生产能力恢复与农业生态环境稳定。当前临时用地复垦存在复垦不到位、质量参差不齐等问题，部分复垦地块难以恢复原有耕种条件，而缺乏科学统一的评估方法，导致复垦效果无法精准评判，制约耕地保护实效。明确复垦后耕地质量恢复评估核心，探索科学可行的评估路径，既能规范复垦行为，也能为耕地质量保护提供有力支撑，衔接后续评估方法的构建与优化。

1 房地产项目临时用地复垦及耕地质量现状

1.1 房地产项目临时用地复垦核心特征

房地产项目临时用地主要用于施工临时设施搭建、材料堆放、施工便道铺设等，具有使用周期短、占用范围集中、对耕地破坏具有临时性等特征。其复垦工作区别于其他类型用地复垦，需结合房地产项目施工特点，针对性解决施工过程中造成的土壤压实、土壤结构破坏、植被损毁等问题。复垦工作需遵循临时性、可恢复性原则，在临时用地期满后，通过一系列整治措施，将用地恢复至可耕种状态，确保耕地生产功能不流失。相较于其他工程项目，房地产项目临时用地多靠近城镇区域，耕地地块相对零散，复垦难度虽不大，但对复垦质量的要求更高，需兼顾耕地生产能力与周边生态环境的协调性，避免因复垦不彻底影响后续农业生产。

1.2 复垦后耕地质量恢复核心诉求

复垦后耕地质量恢复的核心诉求是恢复耕地的生产能力，确保土壤肥力、土壤结构、耕作条件等达到耕种标准，同时兼顾生态环境的稳定性。耕地质量恢复需满足农作物生长所需的基本条件，包括土壤物理性质、化学性质、生物性质的合理适配，以及地形、水文等立地条件的优化。复垦后的耕地需符合耕地保护相关要求，能够长期稳定发挥耕种功能，避免出现复垦后再次退化的情况。结合耕地保护相关规定，复垦后的耕地需达到可供利用状态，其中占用耕地的应当恢复种植条件，这

一要求贯穿复垦工作全过程，也是耕地质量恢复效果评估的核心导向。

1.3 当前复垦及评估工作现存困境

当前房地产项目临时用地复垦工作存在诸多困境，部分项目存在复垦不到位、超期复垦等问题，甚至出现触碰耕地保护红线的情况。在评估工作方面，缺乏统一的评估标准和规范的评估流程，评估内容不够全面，多侧重于土壤表面整治情况，对土壤肥力、生物性状等核心质量指标的关注不足^[1]。同时，评估方法缺乏针对性，多沿用通用型耕地质量评估方法，未充分结合房地产项目临时用地复垦的特点，导致评估结果难以真实反映复垦后耕地质量的实际恢复情况。评估过程中的监管机制不完善，部分复垦项目虽已完成复垦，但未通过严格评估验收，进一步加剧了复垦质量参差不齐的问题。

2 房地产项目临时用地复垦后耕地质量恢复评估核心要素

2.1 土壤质量恢复评估核心要素

土壤质量是耕地质量的核心，其恢复情况直接决定耕地生产能力的高低，也是评估工作的核心要素^[2]。土壤质量恢复评估需涵盖物理、化学、生物三大类指标，物理指标包括土壤容重、土壤有效含水量、土壤水稳性大团聚体组成等，反映土壤的紧实程度、通气透水性和保水能力；化学指标包括土壤pH值、土壤有机质、氮磷钾等养分含量，体现土壤的肥力水平和酸碱适宜性；生物指标包括土壤微生物呼吸、根系健康状况等，反映土壤的生物活性和可持续生产能力。这些要素相互关联、相互影响，共同构成土壤质量恢复评估的完整体系，确保评估结果能够全面反映土壤恢复的实际成效。

2.2 立地条件恢复评估核心要素

立地条件是耕地质量的重要支撑，其恢复情况直接影响耕地的耕作便利性和农作物生长环境，也是评估工作的重要组成部分。立地条件恢复评估主要包括地形、水文、气象等相关要素，地形要素涵盖坡度、坡向、海拔等，需评估复垦后地形是否平整，是否有效减少水土流失，是否便于灌溉和耕种；水文

要素包括地下水水位、水质等，需评估复垦后土壤水分状况是否适宜农作物生长，是否存在土壤盐渍化等问题；气象要素包括光照、温度、降水等，需评估复垦后耕地的水热条件是否能够满足农作物生长需求，确保耕地具备稳定的生产基础。

2.3 生态功能恢复评估核心要素

耕地的生态功能是耕地质量的重要组成部分，复垦后耕地不仅要恢复生产功能，还需恢复其生态调节功能，这也是评估工作不可忽视的要素。生态功能恢复评估主要包括植被覆盖、土壤侵蚀控制、生态协调性等内容，植被覆盖需评估复垦后耕地植被的覆盖率和生长状况，确保植被能够有效保持水土、改善土壤结构；土壤侵蚀控制需评估复垦措施是否有效减少水土流失，避免土壤肥力流失和耕地退化；生态协调性需评估复垦后耕地与周边生态环境的适配性，确保复垦工作不会对周边生态系统造成负面影响，实现生产功能与生态功能的协同提升。

3 房地产项目临时用地复垦后耕地质量恢复评估原则与流程

3.1 评估工作需遵循的核心原则

评估工作需遵循科学性、全面性、独立性、可操作性四大核心原则，确保评估结果客观、精准、实用。科学性原则要求评估要素的选取、评估方法的确定需基于科学理论，能够准确反映耕地质量恢复的本质特征，如土壤指标的选取需基于土壤学理论，地形指标的选取需基于地理学原理。全面性原则要求评估内容涵盖土壤质量、立地条件、生态功能等各个方面，避免遗漏关键评估要素，确保评估结果全面反映复垦成效。独立性原则要求各评估要素之间相互独立，避免信息重叠，确保评估结果的准确性和可靠性。可操作性原则要求评估方法简便易行，评估要素数据易于获取，能够在实际评估工作中广泛应用，贴合房地产项目临时用地复垦评估的实际需求。

3.2 评估工作的标准化流程设计

评估工作需设计标准化流程，确保评估过程规范有序，提升评估效率和质量。流程设计需结合复垦工作的实际情况，分为前期准备、现场调查、要素分析、效果评判四个环节^[3]。前期准备环节主要包括明确评估范围、梳理复垦相关资料、确定评估要素和标准，为评估工作奠定基础；现场调查环节主要是对复垦地块进行实地勘查，了解土壤质量、立地条件、生态功能等恢复情况，收集相关评估信息；要素分析环节是对收集到的评估信息进行系统分析，判断各评估要素的恢复达标情况；效果评判环节是结合各评估要素的分析结果，综合评判耕地质量恢复效果，形成评估结论，为复垦工作的优化提供依据。

3.3 评估流程的优化与完善措施

评估流程的优化与完善需结合当前评估工作的现存困境，针对性解决流程繁琐、针对性不足等问题。在前期准备环节，需细化评估范围的界定，结合房地产项目临时用地的特点，明

确评估地块的具体边界，避免评估范围模糊导致的评估偏差。在现场调查环节，需优化调查方式，采用实地勘查与规范采样相结合的方式，确保调查信息的真实性和全面性，避开降水、施肥、灌溉等影响调查结果的时期。在要素分析环节，需简化冗余分析步骤，聚焦核心评估要素，提升分析效率。在效果评判环节，需明确评判标准，避免主观判断导致的评估偏差，确保评估结论客观公正，同时建立评估流程的动态调整机制，根据复垦工作的实际变化优化流程。

4 房地产项目临时用地复垦后耕地质量恢复评估方法构建

4.1 土壤质量恢复专项评估方法

土壤质量恢复专项评估需结合土壤物理、化学、生物三大类指标，采用针对性的评估方法，确保评估结果精准反映土壤恢复情况。对于土壤物理指标，采用实地检测与现场观察相结合的方法，通过专业检测了解土壤容重、有效含水量等指标的恢复情况，结合现场观察判断土壤结构的完整性，评估土壤通气透水性和保水能力是否达到耕种标准。对于土壤化学指标，通过规范采样和检测，了解土壤pH值、有机质、氮磷钾等养分含量的恢复情况，判断土壤肥力是否能够满足农作物生长需求。对于土壤生物指标，通过观察根系生长状况、检测土壤微生物呼吸情况，评估土壤生物活性的恢复程度，判断土壤的可持续生产能力。

4.2 立地与生态功能综合评估方法

立地与生态功能综合评估需结合立地条件和生态功能的核心要素，采用综合分析 with 实地核查相结合的方法。对于立地条件评估，通过实地测量坡度、坡向、海拔等地形指标，结合水文、气象资料，分析复垦后立地条件是否适宜农作物生长，评估灌溉和耕种的便利性^[4]。对于生态功能评估，通过实地观察植被覆盖情况、土壤侵蚀状况，结合周边生态环境，分析复垦后耕地的生态调节功能恢复情况，评估植被保持水土、改善土壤结构的效果，判断复垦后耕地与周边生态环境的协调性，确保生态功能与生产功能协同提升。

4.3 综合评估方法的整合与应用

综合评估方法的整合需将土壤质量专项评估、立地与生态功能综合评估的结果进行系统整合，形成全面、客观的评估结论。整合过程中，需明确各评估要素的重要程度，合理统筹各专项评估结果，避免单一评估要素对整体评估结论的影响。应用过程中，需结合房地产项目临时用地复垦的特点，灵活调整评估方法的侧重点，对于土壤破坏较为严重的复垦地块，重点强化土壤质量评估；对于立地条件较差的地块，重点完善立地条件评估。同时，将评估方法与复垦实践相结合，根据评估结果及时发现复垦工作中的不足，为复垦措施的优化提供指引，提升复垦工作的针对性和实效性。

5 复垦评估方法的应用保障与优化路径

5.1 完善评估相关的政策与标准支撑

评估方法的有效应用离不开完善的政策与标准支撑,需结合耕地保护相关法律法规,制定针对性的房地产项目临时用地复垦评估标准,明确评估要素、评估流程、评判标准等内容,确保评估工作有章可循^[5]。同时,细化临时用地复垦相关政策,明确复垦责任主体、复垦期限、评估要求等,强化政策的执行力,对复垦不到位、未按要求完成评估的项目进行规范整治。加强政策宣传与解读,提升相关主体对复垦评估工作的重视程度,推动评估方法的广泛应用,确保复垦工作规范有序开展,切实守住耕地保护红线。

5.2 强化评估工作的监管与执行力度

强化评估工作的监管与执行力度是确保评估方法有效落地的关键,需建立健全评估监管机制,明确监管责任,加强对复垦评估全过程的监管。在复垦前期,监管部门需审核复垦方案中的评估相关内容,确保评估要素、评估方法符合要求;在复垦过程中,加强对复垦进度和质量的监督检查,及时发现并解决复垦过程中影响耕地质量恢复的问题;在复垦后期,严格按照评估标准开展验收评估,对未达到恢复标准的项目,责令责任主体限期整改,直至达到耕种要求。同时,建立常态化监

管机制,定期对复垦后耕地质量进行跟踪评估,防止耕地质量再次退化。

5.3 推动评估方法的动态优化与推广

评估方法的优化与推广需结合复垦实践的不断发展,持续完善评估体系,提升评估方法的实用性和针对性。结合不同区域房地产项目临时用地复垦的特点,因地制宜调整评估要素和评估方法,适配不同区域的土壤条件、立地环境和生态需求。同时,总结评估工作中的成功经验,梳理典型案例,将成熟的评估方法进行推广应用,提升行业整体评估水平。加强技术研发与交流,借鉴先进的耕地质量评估理念和技术,结合房地产项目临时用地复垦的实际需求,优化评估流程和方法,推动评估工作的专业化、规范化发展,为耕地质量保护提供有力支撑。

6 结语

本文围绕房地产项目临时用地复垦后耕地质量恢复效果评估方法展开研究,明确评估核心要素,构建科学可行的评估方法体系,梳理评估原则、流程及应用保障措施,解决了当前复垦评估缺乏统一标准、针对性不足的问题。研究为复垦工作规范开展提供指引,通过完善政策标准、强化监管、优化方法,助力复垦后耕地质量稳步恢复,守住耕地保护红线,推动耕地资源可持续利用。

参考文献:

- [1] 张亚芳,刘珂,徐进.项目教学法在房地产评估课程中的标准化实践探索与优化研究[J].标准生活,2026,(02):364-366.
- [2] 赵丹.大数据背景下房地产开发企业财务管理转型路径研究[J].销售与管理,2026,(05):36-38.
- [3] 阮泉飞.房地产项目开发成本策划及动态管理对策分析[J].建材发展导向,2026,24(03):79-81.
- [4] 李晓华.绿色建筑评价标识对房地产项目市场价值的影响研究[J].住宅与房地产,2026,(03):51-53.
- [5] 黄艳.房地产开发项目全过程税务风险管控研究[J].冶金财会,2026,45(01):99-102.