

奉化市土地志

奉化市土地志编纂委员会 编

上海科学技术文献出版社

奉化市土地志

奉化市土地志编纂委员会编

主编 胡元福

上海科学技术文献出版社

责任编辑 吕梅萍

奉化市土地志

奉化市土地志编纂委员会编

主编 胡元福

上海科学技术文献出版社出版发行

(上海市武康路2号 邮政编码:200031)

全国新华书店经销

上海书刊印刷有限公司印刷

开本 787×1092 1/16 印张 23 插页 26 字数 438,000

1999年10月第1版 1999年10月第1次印刷

印数:1—1000

ISBN 7-5439-1521-9/Z·916

定价:80.00元

编纂委员会名单

- 主任 王善良
毛安夫(任职 1995.10 ~ 1997.8)
- 副主任 杨存耀 汲振范
- 成员 周长尚 许萍 胡启忠 胡恩助
陈友义 葛庆良 管君召 林珉
谢佳守 陈雄志
- 顾问 力行
- 办公室主任 谢佳守
- 工作人员 胡远华 周谦兴

编纂人员名单

- 主编 胡元福
- 编辑 董振丕 蒋文祥
- 摄影 谢佳守 毛朝晖 罗海英 董振丕

序 一

《奉化市土地志》就要定稿付梓了,这是我市文化建设的一件大事,也是献给 21 世纪土地建设的一份厚礼,意义深远。

土地是人类社会一切活动的载体。历代奉化人视土地为生存之本,对土地有深厚的感情。境内茗山后遗址表明,早在 6000 年之前的新石器时代,先民已在江口、白杜、裘村一带狩猎渔耕,从事土地的开发活动。此后,随着人口增多,生产工具改进,土地开发自平原向海边、山区拓展。奉化有山、有海、有平原,地貌俱全,开发因地制宜,各有千秋。大桥、江口、西坞一带重在疏浚河道,改土造田;溪口、大堰、董李一带注重垦殖荒山,造林护地;而莼湖、鲒埼、裘村一带则是修筑海塘,围海造田了。一代一代奉化人寸土斗汗,前仆后继,经过数千年的艰苦奋斗,特别是新中国成立后,大规模的农田开发和基本建设,才有江山如画的今天,这是奉化人民千古不朽的光辉业绩,理应载入史册,世代传颂。

地以志传,志以地名,《奉化市土地志》求实存真,明古详今,忠实地记述了奉化土地开发、利用的历史和现状。其中土地经济、地政管理等编,浓墨重彩记述了土地管理的发展,尤其是 1986 年国家《土地管理法》颁布以来,土地从分散、多头管理到统一、科学管理,从无偿无限期使用到有偿有限期使用的历史变革。通观志稿,感到观点正确,编排科学,资料翔实,记述严谨,地方特色和时代特色鲜明,具有很强的可读性和实用性。

读罢志稿,深为奉化人民永不停息的创业奋斗精神而感奋不已,也为如今耕地与人口的尖锐矛盾而深感任重道远。为确保今人和后人的生存与发展,我们必须加大开发力度,坚决执行“十分珍惜和合理利用每一寸土地,切实保护耕地”这一基本国策,按照市人大常委会常务委员会通过的土地利用规划,严格审批非农建设用地,依法

保护耕地,同时,大力提倡科技兴农,全面提高土地生产效益,做好人口、粮食、耕地总量与发展的协调工作,促进土地开发、利用的良性循环,努力实现土地总量的动态平衡,再创无愧于先人,无愧于后人的辉煌未来。

志贵在用。希望大家都来读一读《奉化市土地志》,相信对于认识奉化的昨天和今天,建设美好的明天必有裨益。最后,我代表市人民政府向土地管理局和全体编纂人员表示衷心的感谢!

奉化市市长 宋越宇

1999年6月20日

序 二

盛世修志，古之通例。改革开放以来，政通人和，百业俱兴，土地管理事业进入了一个崭新的发展时期。系统记述人民创造的历史，这是我们义不容辞的责任。1996年春，我们开始修土地志，至今已寒暑三度，春华秋实，奉化有史以来第一部集古今土地开发、利用和管理为一体的专业志终于编成付梓了，令人欣喜，值得庆贺。

奉化地处东海之滨，历史悠久，新石器时代就有先民狩猎渔耕，从事土地开发。经过数千年拓荒垦殖、围海造田和土壤改良，昔日的洪荒斥卤之地变成了粮丰林茂的好地方。如今，服装、电子、化工等新型企业高楼林立，风景名胜焕发生机，居民新区星罗棋布，道路平坦宽敞，山河改观，大地锦绣。《奉化市土地志》设环境与资源，农地开发利用，城乡开发建设，风景区开发等编，忠实地记述了这一历史的巨变。土地是极其宝贵的自然资源，人称“财富之母”，历代政府十分重视对土地的管理，从单纯为收取赋税逐步向全面、科学、统一管理发展，特别是1986年以后，国家《土地管理法》颁布，土地管理局成立，土地管理事业走上了新的发展阶段，土地的经济价值和社会效益全面提高。《奉化市土地志》设土地制度，土地经济，地政管理等编，精选丰富的资料，作了准确的记述。全志立足当代，面向未来，以“真实、准确、实用”为目标，围绕土地资源，开发利用和保护管理，广搜博引，缜密校核，谨慎取舍，既记述了奉化人民改天换地的辉煌业绩，也记述了前进路上的曲折和失误，所记内容经得起历史的考验，具有资政、存史和教化的良好作用。

我是奉化人，又主奉化土地事，通读志稿，仍感新鲜，志书确是认识奉化、建设奉化的良师益友。大量围海造田的史实使我们认识奉化人“立大志，创大业”气质的历史渊源，催人奋进；近年人口增多，建设加快，耕地锐减，又令人深感责任重大。如何满足今人需要，又为

后人的生存、发展留有余地？问题急迫而严重。我们土地管理战线的同志更应认真执行“十分珍惜和合理利用每一寸土地，切实保护耕地”的基本国策，以“依法、统一、全面、科学”管理土地为工作宗旨，以严格执法，开发、保护耕地为己任，努力实现耕地总量的动态平衡。

《奉化市土地志》在各有关部门的支持下，专家学者的帮助指导下，终于成稿了，众手成志，这是集体智慧的结晶。在此，我代表土地管理局，向关心支持土地志的部门和专家学者，向不辞劳苦、精心编撰的老同志，致以衷心的感谢！

编写土地志，目的在于致用，以志为鉴，相信对我们跨世纪的土地管理事业必有积极作用。

奉化市土地管理局局长 王善良

1999年6月20日

凡 例

一、《奉化市土地志》以邓小平理论为指导,坚持求实存真,明古详今原则,力求客观正确地记述土地资源、开发利用、土地管理的历史和现状。

二、全志首设概述、大事记,中设专志9编30章,后殿附录。以文为主,辅以图、表、照片。

三、溪口雪窦山为国家级风景名胜区,观赏面积85平方公里,故特设《风景区开发》编。

四、全志统合古今,记事上限力溯事物发端,下限1995年,少数内容适当延伸。

五、大事记以编年体为主,兼用记事本末体。

六、采用公元纪年。1949年10月之前,夹注中国历史纪年。

七、1988年10月13日奉化撤县设市,此前称县,此后称市。

八、历史地名、计量单位、货币,均沿用当时名称。1949年10月后用现行法定标准名称。

九、土地面积数据,以政府统计部门的统计数为主,部分引用土地管理部门的调查数据,适当加注。

十、入志资料,取自档案、旧志、报刊和调查采访,并引用新编《奉化市志》的有关记述,均经查核,一般不再注明出处。

目 录

序一.....	1
序二.....	3
凡例.....	5

概述 大事记

概述.....	3	大事记.....	8
---------	---	----------	---

第一编 环境 资源

第一章 地 域	29	第一节 土地构成	43
第一节 境域	29	第二节 土壤	46
第二节 行政区域	31	第三节 矿藏	49
第二章 环 境	33	第四节 待开发土地	50
第一节 地质	33	第四章 水资源	53
第二节 地貌	36	第一节 水系	53
第三节 植被	37	第二节 淡水 海水	55
第四节 气候	39	附:潮汐	58
附:自然灾害	41	第五章 土地与人口	58
第三章 土地资源	43		

第二编 农地开发利用

第一章 耕地	67	第四章 水域渔业开发	84
第一节 水田	68	第一节 淡水渔业	85
第二节 旱地	71	第二节 海水渔业	86
第二章 园地	73	附:盐田	88
第一节 果园 茶园	73	第五章 农地保护	88
第二节 桑园 花圃	77	第一节 造林保持水土	88
第三章 林地	79	第二节 改造低产田	89
第一节 用材林	79	第三节 保护基本农田	92
第二节 竹林	81	第六章 人物选介	95
第三节 经济林及其他	83		

第三编 水利交通建设

第一章 水利建设用 地	105	附:污水处理	113
第一节 海塘 江堤	105	第二章 交通建设用 地	113
第二节 水库 山塘	108	第一节 步道 农道	114
第三节 水闸 堰坝	110	第二节 公路	116
第四节 井水 自来水	112	第三节 航道	122

第四编 城乡开发建设

第一章 城区建设用 地	127	第二节 公共建筑	149
第一节 基础设施	129	第三节 工商企业	152
第二节 公共建筑	134	第四节 住宅建设	156
第三节 工商企业	140	第三章 其他镇乡建设用 地	157
第四节 住宅建设	145	第一节 建制镇建设	157
第二章 溪口镇建设用 地	146	第二节 乡村建设	172
第一节 基础设施	148		

第五编 风景区开发及其他

第一章 风景名胜区建设·····	181	第二章 宗教及纪念地·····	194
第一节 雪窦山景系·····	182	第一节 宗教用地·····	194
第二节 溪口镇景系·····	186	第二节 纪念地·····	197
第三节 亭下湖景系·····	189	附:殡葬用地·····	200
第四节 其他景点·····	190		

第六编 土地制度

第一章 封建土地所有制·····	204	第二节 农村集体土地所有制	
第一节 封建国家土地所有制		·····	214
·····	204	第三节 国家土地所有制···	216
第二节 封建公共土地所有制		第三章 土地使用制度改革···	218
·····	205	第一节 集体土地有偿使用	
第三节 封建土地私有制···	207	·····	218
第二章 社会主义土地所有制···	211	第二节 国有土地有偿使用	
第一节 农民个体土地所有制		·····	220
·····	211		

第七编 土地经济

第一章 赋 税·····	225	第一节 封建地租·····	248
第一节 田赋·····	225	第二节 减租减息·····	250
第二节 农业税·····	236	第三章 地 价·····	251
第三节 契税·····	240	第一节 定级 评估·····	251
第四节 非农用地税费·····	244	第二节 市场地价·····	253
第二章 地 租·····	248	第三节 土地市场·····	256

第八编 地政管理

第一章 规划管理	263	第二节 登记发证	287
第一节 总体规划	263	第三节 土地统计	296
第二节 镇乡建设规划	266	第四章 地政 监察	300
第二章 建设用地管理	269	第一节 土地法规	300
第一节 用地审批	269	第二节 法制宣传	303
第二节 计划用地	276	第三节 执法监察	304
第三节 用地补偿	280	附:案例	308
第三章 地籍管理	281	第四节 土地信访	309
第一节 土地调查	281	第五节 创建“三无”乡镇	311

第九编 管理机构建设

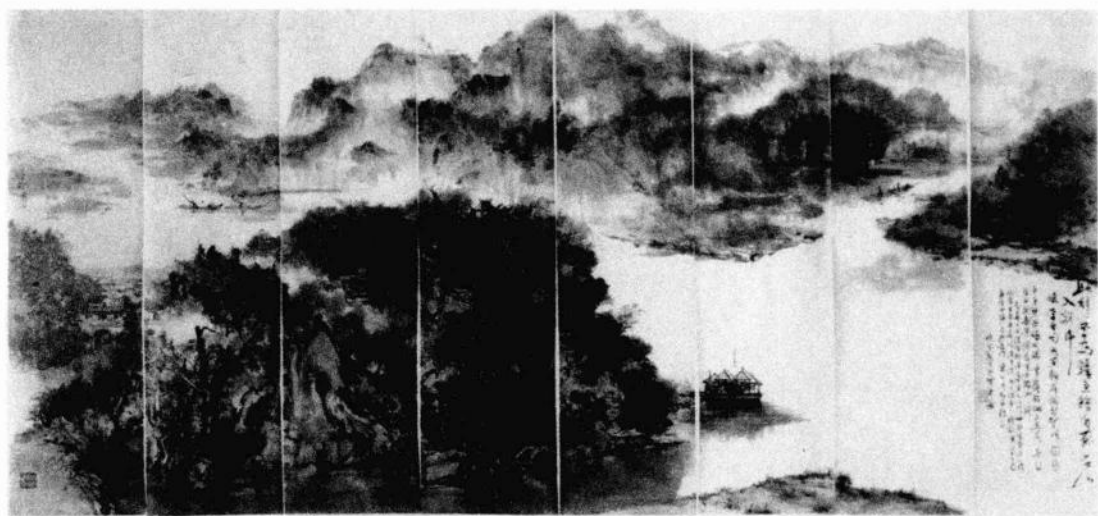
第一章 机构 队伍	315	第二章 科教 档案	324
第一节 机构	315	第一节 科研工作	324
第二节 队伍	320	第二节 档案管理	324

附 录

一、奉化市土地管理文件选录	329	二、历代诗文选	343
---------------------	-----	---------------	-----

编 后 记	353
-------------	-----

概 述 大 事 记



荆水风光

概 述

奉化市地处浙江省东部沿海,地理坐标:北纬 29°25' ~ 29°47',东经 121°03' ~ 121°46'。东临象山港,与象山县相望,南连宁海县,西南界新昌县,西部与西北部分别与嵊州市和余姚市接壤,北与鄞县相毗邻。东西宽 70.5 公里,南北长 42 公里,境界线长 282.24 公里。1995 年全市土地总面积 1336.4 平方公里,其中陆地面积 1267.70 平方公里,海域面积 68.7 平方公里,海岸线长 65.3 公里,岛屿 24 个。

市区距港口城市宁波 28 公里,距宁波栎社机场 21 公里。境内公路 551.6 公里,乡乡通公路,其中高等级公路 44.2 公里。内河航线 109 公里,外海航线与沿海各城市相连,陆海空交通方便。国际、国内电话及传真、电报遍及城乡,通讯便捷。

奉化历史悠久,新石器时代,先民已在境内繁衍生息。夏、商、周三代属越国地,公元前 222 年(秦王政二十五年)置古鄞县,县治设白杜里(今奉化市白杜乡)。589 年(隋开皇九年)迁治,并入句章县。唐武德年间,先后属鄞州、鄞县。738 年(开元二十六年)析鄞置奉化县,为上县,治所在今大桥镇。1295 年(元贞元年)升州,1369 年(明洪武二年)复改为县。此后 600 余年均是县建制。1988 年 10 月撤县设市。1992 年撤区扩镇并乡,至 1995 年,设 12 镇,7 乡,590 个行政村,23 个居民会。总人口 48.39 万人,人口密度每平方公里 382 人,其中市区 1134 人。

地势由西南向东北倾斜,山、水、田、海俱全,地貌构成大体为“六山一水三分田”。中部三江平原,分布剡江、县江、东江两岸,为宁波冲积平原的延伸部分,地势平坦,河网密布,土质肥沃,是水稻和油菜的重要种植区。此外,沿象山港尚有狭长的浅海沉积平原。平原总面积 52.04 万余亩,占全市总面积的 25.96%。西部天台山脉与四明山脉在境内交接,为低山丘陵地带,以白垩系火山沉积岩为主,多断崖峭壁,幽谷飞瀑,景色奇丽万状,其中雪窦山为最。黄泥浆岗海拔 976 米,为境内最高峰。东部尚有港湾丘陵,山低坡缓,植被丰富。低山丘陵总面积 126.20 万亩,占全市总面积的 62.96%。河流主要有剡江、县江和东江,属山溪型,俱发源于西、南部山区,循山势向东北部汇流,至方桥镇同入奉化江,出海为

潮汐所吞纳,最大自然落差 696 米。东南部尚有 10 余条小溪流,源短流急,各自注入象山港。水资源为宁波市属各县(市)之冠,常年理论水资源量 10.78 亿立方米,陆地水域面积 11.37 万亩,象山港海域 10.3 万亩,测算潮汐资源 14 万千瓦。

矿藏以花岗岩和紫砂泥为多。野生生物资源丰富,野生高等植物有青檀、金钱松、云锦杜鹃、独花兰等 1500 余种。野生动物有黑鹿、白颈长尾雉、栉江珧、泥蚶等 1600 余种(不含昆虫),其中象山港有游泳生物 210 种。

气候温和湿润,属亚热带季风区,冬夏长,春秋短,年均气温 16.4℃,年降水量 1456 毫米,日照 1836.7 小时,无霜期 233 天,1 月均温 4.6℃,7 月均温 28℃,夏季无酷暑,冬季无严寒,适宜多种作物生长。

二

境内茗山后遗址表明,新石器时代,先民已用石器、骨器从事农垦和狩猎,变草木丛生之荒地 of 农耕地。至公元前 222 年(秦王政二十五年),白杜里(今白杜乡境内)已相当繁荣,成为古鄞县县治所在地,建治 800 余年。

历代官府和民众皆视土地为民之所养、财之所产的根本,不遗余力地垦殖拓地,改土以培地力,疏河筑堤以资灌溉。宋宝庆《四明志》载,奉化“右山左海,土狭人稠,日以垦辟为事,凡山巅水涓有可耕者,累石壅土,高寻丈,而延袤数百尺,不以为劳。”这是勤劳聪慧的奉化人民,战天、斗地、驭海,艰苦创业的生动写照。平原地区重改土造田,筑塘建坝,南朝元嘉年间,在县东南里许已建成青锦塘、方胜碶。此后,开赵河、白杜河,挖仁湖、万寿湖、广平湖等改善排灌条件。沿海地区兴筑海塘围滩涂,五代时期,今裘村翔鹤潭垒塘得田 2000 亩,松岙、杨村等地先后筑起省元塘、萧家塘、金富湾塘等,以围涂、防汛、排涝,扩大耕地。因此,经济发展,外来人口增加。唐宋元明四朝,河南、山东、安徽、江苏、福建以及台州等地民众先后入境定居,至 1368 年(明洪武元年)全县人口已达 12.8 万,其后,外来大批移民深入山区“刀耕火种”,开发区域随之扩大。至 1532 年(明嘉靖十一年)全县耕地达 54.65 万亩,山地 54.39 万亩,创历史最高纪录。明代,为防御倭寇,清代为限制反清势力,曾先后实行海禁,清顺治年间更为严厉,迫使近海居民内迁 30 里,焚烧船只、树木,妇泣婴啼,流民塞途,大片土地荒芜。民国时期,耕作水平提高,种植制度改进,普遍由一年一熟制改为二年三熟或一年二熟制,土地利用率和农作物产量提高。1941 年 4 月日军侵占奉化,此后,战火连年,水利失修,自然灾害频仍,粮食单产低下。1949 年全县耕地 43.27 万亩,山地 113.14 万亩,产粮食 23.30 万吨,人均 301 公斤。

新中国成立后,政府十分重视土地资源的开发、利用和保护。50 年代起,开