

天津市土地管理系列志书

东丽区土地管理志

TIAN JIN SHI
DONG LI QU

TU DI GUAN LI ZHI
天津市东丽区土地管理志
编纂委员会

天津市土地管理系列志书

东丽区土地管理志

东丽区土地管理志编纂委员会

天津社会科学院出版社

责任编辑: 王 玮 隋凤春
封面装帧: 刘洪昌

天津市土地管理系列志书
东丽区土地管理志

编 著/东丽区土地管理志编纂委员会

出 版/天津社会科学院出版

地址: 天津市南开区迎水道7号

邮编: 300191

电话: (022) 23364046转519

发 行/新华书店天津发行所

印 刷/天津市建新印刷厂

787×1092毫米 16开本 19印张 218.3千字

1998年4月第一版 1998年4月第一次印刷

印数: 1-1000

ISBN 7-80563-696-6

K·072

本册定价: 66元

天津市土地管理志编纂指导委员会

主 任 刘玉麟
第一副主任 张树明
常务副主任 赵友华
副 主 任 郭凤岐 廉敬民 储景铭 王金泽
委 员 魏不明 王戊寅 崔津渡 何慰祖 马国寅
张承通 高国华 晏勤武 罗澍伟

天津市土地管理志编修办公室

主 任 刘辉林

天津市区县土地管理志审查验收组

组 长 廉敬民
副 组 长 白吉祥
成 员 李 森 韩甲民 郭祖信 刘辉林
特 邀 编 审 郭凤岐 刘俊臣 隋凤春

东丽区土地管理志编纂委员会

主任 张全礼
副主任 刘玉生
委员 (以姓氏笔画为序)
刘东禄 邢维丰 张凤鳌 张玉升 张兆治
陈延明 佟振柱 李维秋 单广福 郑文全
郝全茂 赵庚书 郭立霜 郭富英 蒋继昌
特约顾问 徐利淼

东丽区土地管理志编修办公室

主任 刘玉生(兼)
副主任 单广福 李维秋

2016

东丽区土地管理志编纂人员

主编 刘玉生
统稿 单广福 于世友 张万明
编辑 张长群 傅鸣山 刘新厚
张长群 傅鸣山 刘新厚 胡顺昌 张 昊
陈兴云 詹锡纯

序

《天津市东丽区土地管理志》的问世,是我区有史以来第一部土地管理志书,它较系统地记述了我区土地管理与开发利用的过程。

土地是人类生存的基本条件,社会生产的物质基础,人类社会历史发展,无一不与土地息息相关,紧密相连。然而,旧时代千百年来土地私有,土地兼并严重,只重赋而轻管,致使生产第一要素起不到应有的效用。建国后,中国共产党领导人民进行土地改革,经过农业合作化后,消灭了私有制,实现了社会主义公有制,大大解放了生产力,也为有效地进行土地管理和开发利用打下了基础。

在社会主义土地制度形成与发展初期,地政管理制度尚不完善,新制度的优越性未能充分发挥出来。由于土地是不能再生资源,中共十一届三中全会后,尤其《土地管理法》颁布后,党中央、国务院把“十分珍惜和合理利用每寸土地,切实保护耕地”作为长期坚持的一项基本国策,土地统一管理机构相继建立,土地管理制度相继出台,使我区土地管理与城乡建设形势十分喜人。

编纂土地管理志是一项十分艰苦细致的工作,凝结着编纂人员的智慧和心血,经数易其稿而成书,为我区有效地进行土地管理提供了翔实的历史和现实资料,也为广大读者了解我区地情提供了方便。在编纂中得到了全区有关单位的鼎力支持和市土地管理志编修办公室、市地方志编委会办公室的多方指导和帮助,在此一并致谢。

东丽区规划土地管理局局长 刘玉生

一九九七年十一月一日

凡 例

一、本志以马列主义、毛泽东思想、邓小平理论为指导,坚持辩证唯物主义和历史唯物主义的立场、观点和方法,全面记述东丽区土地管理的历史与现状。

二、本志以横不缺要项、纵不断主线、详今略古为原则,以服务现实为目的。编写上限尽量溯源,下限截至1995年,个别事件适当下延。

三、本志以志体为主,采取记、志、图、表、录等诸体并用,寓观点于记述之中。全志共11章37节。设章、节、目、子目4个层次,志后缀编后记。

四、本志采用规范语体文。简化字以国家语言文字工作委员会正式公布的为准。运用史料不注明出处;引用原文加引号,重要处随文夹注。涉及地名按历史旧称,但第一次出现时注明今名。人物称谓一律书其姓名。

五、大事记以编年体为主,辅以记事本末体。记事内容包括土地管理的机构设置、制度沿革及与土地有关的重大事件等。

六、中华民国以前均以朝代纪年,括注公元纪年,朝代纪年用汉字书写,公元纪年用阿拉伯数字,并省去“公元”二字。中华民国以后一律用公元纪年。中华人民共和国建立前和建立后,缩写为“建国前”和“建国后”;“解放前”和“解放后”系指1948年12月20日境内解放之前和之后。

七、度量衡及货币单位按照历史计量单位,不作换算。建国后,有关全区性数字,以区统计部门公布的数字为准,属于部门或单位提供的,以其单位统计核定数字为准。

八、本志凡简称“政府”、“人委”、“革委”的,均指区人民政府。

目 录

序

凡例

概述..... (3)

大事记 (13)

第一章 境域沿革

第一节 清代以前 (37)

第二节 中华民国时期 (39)

第三节 中华人民共和国时期 (40)

第二章 土地概况

第一节 自然条件 (49)

一、地理位置 (49)

二、气候特征 (49)

三、地质地貌 (54)

四、土壤植被 (55)

五、地下水水文地质 (56)

第二节 土地资源利用 (58)

一、耕地 (58)

二、园地	(63)
三、林地	(63)
四、水域	(64)
五、交通用地	(69)
六、居民点及工矿用地	(69)
七、未利用土地	(73)

第三章 土地制度

第一节 土地所有制	(77)
一、封建土地所有制	(77)
二、过渡时期土地所有制	(80)
三、社会主义土地所有制	(84)
第二节 土地使用制	(88)
一、建国前土地使用制	(88)
二、建国后土地使用制	(89)
第三节 土地使用制度改革	(91)
第四节 土地权属争议处理	(95)

第四章 土地税费

第一节 农村土地税费	(101)
一、土地税费的演变	(101)
二、土地税费种类及标准	(102)
第二节 耕地占用税	(110)
第三节 土地其他税收	(112)
一、城镇房地产税	(112)

二、城镇土地使用税	(115)
第四节 地租与地价	(117)
一、地租	(117)
二、地价	(121)
第五节 契税与规费	(123)
一、契税	(123)
二、规费	(125)

第五章 地籍管理

第一节 土地登记	(135)
一、建国前土地登记概况	(135)
二、土地改革登记	(137)
三、清查换证	(141)
四、初始登记	(143)
五、变更登记	(146)
六、变更调查	(147)
第二节 土地测量	(149)
一、地籍测量	(149)
二、测量技术的运用	(151)
第三节 土地资源利用现状调查	(152)
一、准备工作	(154)
二、外业调绘	(155)
三、内业工作	(157)
第四节 土地定级	(160)
一、土地分等定级	(160)
二、土地评估	(162)

第五节 档案管理	(164)
----------------	-------

第六章 用地管理

第一节 农林用地管理	(173)
一、农业用地管理	(173)
二、林业用地管理	(177)
第二节 乡(镇)、村建设用地管理	(179)
一、乡(镇)村企业事业建设用地	(179)
二、农村建房用地	(181)
第三节 建设用地管理	(186)
一、建国前建设用地	(186)
二、建国后建设用地	(187)
三、征用土地的管理	(194)
第四节 涉外用地管理	(196)
一、解放前涉外用地	(196)
二、三资企业用地	(198)

第七章 土地监察

第一节 监察机构	(205)
第二节 法制宣传	(208)
第三节 实施监察	(209)
一、监察执法	(209)
二、创建“三无”乡镇	(212)
第四节 办理土地违法案件	(214)
一、指导原则	(214)

目 录

二、办案程序	(217)
三、复议和诉讼	(215)

第八章 土地规划

第一节 综合农业区划	(219)
一、农业区划	(219)
二、粮田保护区	(221)
第二节 土地利用规划	(222)
一、规划的由来	(222)
二、土地利用总体规划	(221)
第三节 村镇规划	(228)

第九章 土地开发

第一节 农业土地开发	(233)
一、开荒造田	(233)
二、农场用地	(234)
三、改土治碱	(235)
四、水利开发	(237)
五、渔业开发	(211)
第二节 建设开发	(242)
一、工业建设开发	(242)
二、交通建设开发	(211)
三、城镇建设开发	(250)
四、旅游区开发	(252)
第三节 经济开发区土地开发	(251)

一、开发区的建立	(254)
二、基础设施建设	(254)
三、土地利用开发	(255)

第十章 管理机构

第一节 建国前管理机构	(261)
第二节 建国后管理机构	(262)

第十一章 先进集体、先进个人

第一节 先进集体	(269)
一、国家级先进集体	(269)
二、市级先进集体	(269)
三、区级先进集体	(270)
第二节 先进个人	(270)
一、国家级先进个人	(270)
二、市级先进个人	(272)
三、区级先进个人	(275)

附 录

一、区土地管理文件选编	(279)
二、清代开垦排地碑文	(287)
编后记	(289)

概 述

东丽区原属天津县境,位于天津市城区东部,北纬 $39^{\circ}39'14''$,东经 $117^{\circ}13'—117^{\circ}33'$,在海河与金钟河之间。至1995年,全区辖区总面积474.12平方公里,合711181.74亩,其中耕地259220.7亩,园地7557.57亩,林地2874.12亩,城镇及工矿用地153638.24亩,水域202970.18亩,交通用地40436.8亩,未利用土地44484.13亩,人均耕地0.87亩。

自1953年建区以来,区界与行政建置几经变化,1995年末,全区有4个街道办事处、6个镇、1个回族乡,下辖66个居民委员会,109个村民委员会和6个市区农业村队。总人口297106人,汉族占全区总人口的97.94%,回族占全区15个少数民族人口的92.23%。

东丽区属暖温带大陆性季风气候,四季分明,降水集中,雨热同期,光照充足。地理位置得天独厚,西靠天津市区,东临天津港,犹如一条金色走廊,连接于津、塘之间。因海河与金钟河处于区境南北两端,境内沟渠纵横,灌溉便利,自然条件较为优越。但建国前长期以来,土地属于私有,在封建土地制度下,广大农民利用与开发土地资源的积极性和主动性都受到压抑,以致土地的开发利用效率和效益都很低。民国时期,境内大部分土地被操纵在一些官僚地主手中,许多农户只靠租佃土地为生。1940年,日本侵略者在天津成立农业垄断组织“华北垦业公司”霸占大量土地,在天津建立了120个农场,区境内即有大安、大陆、中野、民生等多处农场,使众多农户丧失了土地所有权。

新中国建立后,把土地改革列为首要任务之一。1949年至1951年,境内进行了初步土改,没收了地主、富农多余的土地,分配给无地、少地的贫苦农民。1954年12月至1955年3月开展了“土改补课”,在全区范围内实现了“耕者有其田”。同时组织农民搞互助合作。1955年11月,初级农业生产合作社扩建为高级农业生产合作社,逐步推进生产资料私有

制向集体所有制过渡。1956年,全面实现了农业合作化,完成了农村土地权属从私有制到集体所有制的转变。至此,数千年土地旧制遂为国家所有制和集体所有制两种制度所替代。土地制度的彻底变革,给工农业生产及城乡建设用地创造了良好条件,土地集约经营、规模开发和综合利用的丰硕成果到处可见,成为国民经济与城乡建设日新月异的重要因素之一。

土地是人类赖以生存的基本条件,社会生产的物质基础,也是国家和地方政府财税收入主要来源之一。历代国库收入均以田赋为大宗。明初,税制以田赋为主。明代中叶,实行“一条鞭”法,将赋税合一,按亩计税。清初,田赋、赋役与丁银合并征收,名目繁多。民国初期,田赋仍沿清制。民国30年(1941年)后,田赋改征实物。建国后按耕地产量征收农业税(一般习称“公粮”),初以累进制计征实物,后贯彻依率计征,对个别穷村和受灾地区给予减免。国家规定平均税率为常年产量的15%。为减轻农民负担,几经调整,区内经上级批准,年平均税率降至12%左右,由于认真贯彻低税和长期稳定负担的政策,随着农业生产的发展,实际公粮负担率有明显下降,体现了人民政府体恤民情,着眼于发展生产和改善人民生活的爱民政策。

征收土地契税,为历代政府一项可观的收入。清初,凡买置田宅,均按价银缴纳3%的契税,后又提高买卖税率为9%,典契税率为6%,即“买九典六”。民国时期除沿袭清制外,增加了检契费、注册费等税目,后来税率又上浮,买卖契税率高达15%,典契税率为10%。50年代初,中央人民政府政务院规定“买六典三”,并取消一切附加。50年代中期后,土地渐属集体所有,土地契税随之取消。

地籍管理从过去单纯财税为目的过渡到如今以区分产权为目的,经历了漫长的历史时期。土地,作为不动产,自古各有其主。现在,土地所有权虽统一于国有与农村集体所有两种形式,而享有土地使用权者亦属千家万户,错综复杂,变化不定。欲全面掌握土地所有权、使用权等情况,使