

海口市 土地志



海口市土地志

- 作 者 海口市土地局、海口市地志办编
责任编辑 吴键
特约编辑 何涛
封面设计 何涛
出版发行 南海出版公司 电话 (0898) 5350227 5352906
公司地址 海口市机场路友利园大厦 B 座 3 楼 邮编 570203
经 销 新华书店
印 刷 深圳雅昌彩色印刷有限公司
开 本 850 × 1168 毫米 1/32
印 张 7.625
字 数 178 千字
版 次 1997 年 7 月第 1 版 1997 年 7 月第 1 次印刷
印 数 1 ~ 4000 册
书 号 ISBN 7 - 5442 - 0865 - 6/K·64
定 价 32.00 元 (精) 22.00 元 (平)
-

南海版图书 版权所有 盗版必究

《海口市土地志》编纂委员会

主 编：李举财

副 主 编：刘家权 吴明禹 杨志明

委 员：（按姓氏笔划排列）

云汝祝 乐 思 刘惠敏

李锦江 李明鉴 李君迅

陈一华 吴坤英 吴得禄

张 霁 沈映华 唐继锋

符 林 符永好 谭昌云

序

万物源于土地，土地生万物。人类与土地，息息相关。

中国几千年的封建统治，实行土地私有制，致使耕者无其田，地情不明，地利无兴，土地得不到合理的开发和利用。新中国成立后，开始土地改革，废除私有制，解放生产力，土地渐得合理开发，地力逐步提高。

1988年海南建省后，有关土地管理的政策、法规相继出台，海口市积极推行土地使用制度改革，率先在全省实行土地有偿使用制度，土地管理逐步走上依法有序的轨道。1991年8月，海口市土地管理局成立后，土地管理事业取得了长足的进步，迈上了历史新台阶；土地市场机制初步形成，土地管理法规体系逐步完善，基础业务管理得到全面加强，为政府筹集了大量的建设资金。

《海口市土地志》是海口市有史以来第一部记述海口市土地管理的资料性著作。由于编写时间仓促，疏漏再所难免。但从总体上看，仍不失为一部了解和研究海口市土地管理历史和现状的好书，因此，我很乐意向世人推荐本书。

海口市土地管理局局长

李举财

1995年8月

凡 例

一、本志以马列主义、毛泽东思想为指南，坚持以辩证唯物主义和历史唯物主义立场，采取社会主义新方志的新观点、新方法、新材料，客观而翔实地记述海口市土地管理的历史和现状。

二、本志坚持“详今略古”原则，建国前略写，建国后详写，1988年海南建省后细写。编写时间上溯明清，下迄1994年。

三、本志体例以记述为主，辅以图、表，全志设大事记、概述及10章，按章、节、目体例编排。

四、本志纪年，解放前以中国朝代纪年，后加公元纪年注明，解放后以公元纪年。

五、本志大事记以编年体为主，为体现某些事件的完整性，采用编年体和记事本末体相结合的体例。

六、本志所称“解放前”、“解放后”，系指1950年4月23日海口市解放之前后。

七、本志以语体文记述。

八、本志资料来源于旧志、市土地局档案室、城建档案馆、市档案馆、市图书馆等，均经核实后载入，为节省篇幅，不予注明出处。

大事记

清 朝

康熙五十五年(1716年),重新丈量土地,海口有农田11.33公顷。

民 国

民国10年(1921年),国民党陆军测量海口市土地面积为6.5平方公里。

民国37~38年(1948~1949年),广东省地政局土地测量队、海南特区行署财政处测量队按福安、永安、府城镇和关龙、白沙、甸埠、秀英4乡划分33个地段,造地价图,绘制地籍图520幅。市区建成区面积1.5平方公里,耕地10830公顷。

1950年

海口市查定应税房产户3126户,应税地产户2810户。

1951年

4月11日市城建局对东至南渡江、西至琼萃新桥、南至薛村、北至滨海进行测量,测量土地面积163.4平方公里。

4月,海口市公布《海口市房地产权登记暂行办法》、《外人房地产申请登记办法》、《处理代管无主土地暂行办法》、《土地产权

限制处分暂行办法》、《土地复丈暂行规则》。

5月，海口市开始市区房地产登记工作。

9月，清查丈量市郊土地，计有耕地4604.31公顷。

年底，市建设局办理总登记1313宗，转移登记90宗，变更登记46宗，他项权利登记59宗，代管2宗，列报为公产87宗，发出房地产所有权证204宗。

同年，海口市查定应税房产户3403户，年收入税额138520元；应税地产户2931户，年收入税额50801元。

1952年

市建设局收到申请登记922件，办理房地产所有证676件。

1953年

1月起，城市房地产税附加并入正税内征收。

同年，政务院颁布《国家建设征用土地办法》，海口市人民政府开始建立用地审批制度。

1954年

2月，海口市开始全民单位城市土地划拨使用。

同年，房地产权登记工作归市民政局办理，全年办理房地产登记345件。

1956年

根据广东省人民委员会《关于国家建设征用土地实施办法》，海口市召集土地所有者、用地单位、政府三方面，依照规定，进行讨论评定地价和附着物的赔偿工作。

1957 年

1957 年起，房地产税实行按季征收。

11 月 20 日，海口市人民委员会颁布《海口市城市建设管理暂行规定》。

同年，广东省城建局勘测队协助市城建局对海口市进行三角控制测量和地形测量。

1958 年

海口市市郊办起高级农业生产合作社，取消土地分队，耕地为集体所有。

1962 年

海口市停征房地产税。

1963 年

3 月 9 日，海口市人民委员会发出《关于迅速退还土地给生产队耕种的通知》，要求一切征而未用、多征少用、早征迟用的未用于基本建设的土地，一律于 3 月底以前退还生产队耕种。

1970 年

2 月至 6 月，兴建海甸堤围，堤围总土地面积 880 公顷，内有可垦造田面积 365.4 公顷。

3 月，兴建长城堵海工程，1986 年完工，围海造田面积 133.33 公顷。

1973 年

税制改革，城市房地产税并入工商税征收，城市房地产税只对房产管理部门、个人及外侨征收。

1980 年

停办房地产权转移契税。

1982 年

10 月，住宅新区滨海新村动工兴建，至 1986 年底，共建成公寓住宅楼 5 栋、别墅式楼宇 488 栋，总建筑面积 19.582 万平方米，居住人口 5 万人。

1983 年

6 月，海口市农委、农业局、林业局、水产局、水电局、农机局、乡镇企业局、城建局、园林局、农科所、果品公司等 17 个单位联合组成海口市农业区划委员会，1984 年 2 月，开展资源调查，对全市各类土地资源调查、测算，测定全市土地总面积 215.22 平方公里，其中建成区面积 29.67 平方公里。

1984 年

成立海口市房地产权登记发证办公室，负责各种所有权房屋的登记发证，建立健全城市房屋产权档案。1984~1989 年 9 月，共发房地产权证 7192 件。

1986年

11月，海南行政区国土局在荣山乡举办土地资源调查试点培训班。

1987年

1月1日，海口市对市区、郊区建制镇全面开征房地产税。

3月，按土地利用现状分类开展全面调查，历时1年零9个月，查清了全市的土地类型、数量、质量、分布、利用状况，测出全市土地总面积232.6平方公里。

5月，成立海口市国土管理局。

8月，成立海口市国土规划管理局。

同年，全市人均耕地937.2平方米。

1988年

2月14日，海口市人民政府制定报海南建省筹备组同意，发布《海口市土地使用权有偿出让和转让的规定》，规定由市国土规划局代表市政府办理全市国有土地使用权有偿出让和转让的各项事务，对地产市场进行统一管理。海口市率先在全省实行土地使用权有偿出让和转让制度。

3月16日，海口市土地交易所成立。

3月25日，金盘工业开发区奠基，6月18日评审通过规划。开发区总规划面积16.5平方公里。

4月，金融贸易区奠基，开发区规划用地4.3平方公里，征地259.6公顷，填海200公顷。

4月，港澳国际(永万)工业区奠基，规划面积3.2平方公里，

至1994年，征地233.33公顷，开发189.33公顷。

5月31日，海口市人民政府、国家城乡建设部联合评委会审定通过海甸岛东部开发区总体规划，开发区占地6.5平方公里。至1994年，征地200公顷，填海250公顷。

8月1日，海口市开征耕地占用税。

12月，海口市土地利用现状详查通过验收。

同年，海口市开征城镇土地使用税。

1989年

3月，海口市城市建设总公司在滨海大道北侧动工填海造地，1992年2月竣工，共填海造地200公顷。并建起体育馆和万绿园。

1月1日，海口市开征土地使用税。

5月，海口市停征外商投资企业的“城市房地产税”，改按国内企业房产税执行。

6月14日，海口市税务局发出《关于征收城镇土地使用税有关问题的通知》。

8月，海口市人民政府颁发《海口市城镇土地申报登记发证办法》。

9月27日，海口市税务局发出《关于征收城镇土地使用税问题的补充通知》。

9月，海口市人民政府颁发《海口市城镇土地申报、登记、发证办法》。同时成立海口市土地申报、登记、发证工作领导小组办公室。9月1日，首先在24平方公里旧城区地籍测量区范围内，全市分振东、新华、博爱、秀英4个区，设52个申报点，开展城镇国有土地使用权的申报登记工作。

11月，海口市对市邮电部门所属的邮政企业和座落于市区以外的电信企业自用土地，1990年暂免征收土地使用税1年，从1991年起，一律征收土地使用税。

1990 年

5 月，由海南农垦设计院、武汉市勘测院海南分院、海南地矿局测绘队、海口市规划勘察设计院组成测量队，对海口市旧城区 24 平方公里范围内宗地界址的平面位置、宗地、形状及其面积进行实地测量。

年底，完成二等三角网 420 平方公里、二等水准网 360 平方公里、四等水准加密网 80 平方公里，市区 16.625 平方公里、郊区 6.875 平方公里比例尺为 1:500 地形图 304 幅。

同年，美舍河开发区首期工程 4.3 公顷美舍小区动工。开发区总用地面积 162 公顷，至 1994 年征地 62.73 公顷，已开发 17.93 公顷。

同年，海口市人民政府制定《海口市国家建设征用土地三项补偿费计算标准》。

同年起，对凡在市区内修建公路占用的土地给予免征土地使用税。

同年，设立金盘永桂开发区，规划面积 88 公顷。至 1994 年，开发 21.33 公顷。

1990~1991 年，完成土地权属调查 31056 宗。

1991 年

6 月，海口市成立清理土地办公室，至 1993 年 6 月止，全市共调查核实原清退土地 645 户，4959.95 平方米；查出违法占地 237 户，面积 16810.48 平方米，其中党员 120 户，处理土地 11059.379 平方米。至 1994 年，全部处理完毕。

6 月，海口市人民政府颁发 39 号文，决定征收城市建设增容费。

8月，国土、规划分家，分别设立海口市土地管理局、海口市城市规划局。

8月，海口市政府颁布《关于农村征地工作的通知》。

9月，海口市政府决定调查对在办理土地使用权有偿出让时收取的市政基础设施费。

12月28日，海口市土地局组织第一次拍卖活动。拍卖地块位于以人民大道与沿江四路交叉位置，面积为470.02元/平方米的地块进行土地拍卖活动，拍卖底价450/m²，成交价1470.02/m²。

年底，成立海口市土地整顿领导小组，组长夏恩恕，抽调有关单位129人，开展全市土地整顿工作。

同年，经国务院批准，由国家科委、海南省人民政府、四川省人民政府、中国工商银行、中国科技国际投资公司及香港港澳国际投资公司共同创办海南国际科技工业园。该园占地4.67平方公里。

1992年

1月14日，海口市土地局召开土地登记发证大会，首批发放单位用地土地证36宗。全年发放单位土地使用证234宗，用地面积179.65公顷。

2月，海口市开展土地详查工作，完成权属调查3.18万宗，地形测绘24平方公里，绘制1:1万土地利用现状图和1:500地籍图。

3月，海口市土地局成立档案室，专门负责管理土地档案的收集、整理、保管和利用工作。全年收集档案9338卷。

5月，乡（镇）土地管理所划归市土地局管理。

7月，经海南省人民政府批准，在海口市罗牛山农场的基础上设立海口市罗牛山农业综合开发区，是海南省最大的“菜篮子”工程基地、种苗供应基地、生猪出口基地和以畜牧业为主的农业科

技综合开发示范基地。开发区占地面积 750 公顷，由罗牛山、海口、南坤 3 个具有特色的小区构成。

8 月 20 日、24 日，海口市政府 38、39 次常务会议讨论减免土地费用、市国有土地使用权实行有偿出让、招标投标、价格调整及海甸人民路西边 26.67 公顷土地出让地价问题。

9 月 30 日，海口市政府发布《关于加强土地市场管理的通告》、《海口市国有土地使用权有偿出让暂行办法》、《海口市国家建设征用土地三项补偿费计算标准》。

10 月 1 日，海口市政府颁布《海口市国有土地使用权协议出让价格调整暂行规定》，新地价由基准地价、容积率地价、临街地价组成。

10 月 21 日，国务院批准设立海口保税区。同年 12 月 12 日奠基，1993 年 4 月 2 日封关运作，江泽民总书记亲临剪彩，同年 4 月 13 日海关总署验收通过。保税区总面积 1.93 平方公里。

11 月 11 日，海口市政府颁布《海口市确定土地使用权的暂行规定》、《关于乡村集体农业建设留用地管理暂行办法》。

1992 年起，全市开展国土整顿工作，全面清理私分、私占、私自买卖土地的违法行为。至 1994 年，全市完成 27 个村的调查摸底工作，调查取证各类违法案件 4791 宗，按有关规定作出处理 3354 宗，面积 25.76 公顷，其中没收 31 宗，面积 0.39 公顷，清退 491 宗，面积 14.5 公顷，罚款 678 宗，642.2 万元，面积 9.1 公顷。

12 月 26 日，海口市政府颁布《海口市征收房地产交易、租赁土地收益金暂行规定》。

1993 年

1 月 6 日，秀英永桂工业开发区奠基。1994 年，开发区征地 16.2 公顷。

1月,国家土地局人事部授予海口市土地局“全国土地管理系统先进集体”称号。

2月24日,海口市政府发布《关于进一步加强学校土地和建设管理的通知》。

2月,海口市土地局邀请国家土地局不动产估价所张瑜所长等8名专家来海口市进行基准地价进行评估。历时3个月,对海口市104条街道、68个区所进行调查,收集样本点2560个,整理商业房产交易个案2300个,收集房地产相关资料46项,撰写长达13万字的估价报告。同年5月25日,该评估报告通过国家体改委、国家土地局、海南省有关专家和海口市委、市政府领导的评审,一致认为海口市基准地价评估科学、合理,在许多方面有新的突破,达到国内领先水平。

3月,海口市政府颁布《海口保税区土地管理暂行办法》。

3月中旬,海口市土地局选择新华区义兴街5~6(16)街坊和大同里5~7(5)街坊共136宗地为开展居民土地使用权登记发证工作的试点。至1994年12月,全市共发土地使用证10733宗,面积175.99公顷。

3月,经国内专家评审,海口市人大常委会、市人民政府批准通过《海口市新埠岛旅游度假区分区规划》。度假区占地9平方公里。1994年完成征地53.33公顷。

4月28日,海口市政府发布《关于制止非法预售、炒卖土地的紧急通告》。

年初,长秀开发区完成总体分区规划,开发区总面积4.234平方公里。1994年,开发区征地200公顷,开发50公顷,转让23.33公顷。

5月14日,海口市政府发布《关地禁止私分、乱占及非法买卖土地的通告》。

5月15日,海口市土地局拍卖位于滨海大道填海区西北部2块土地。一块8730.29平方米,拍卖成交价6885.06元/m²;另一

块 18299.8m²，拍卖成交价 10200.10 元/m²。

6 月 8 日，海口市土地局成立不动产评估事务所，开展地价评估业务。1994 年 3 月，被国家土地局确定为 A 级土地评估机构。

7 月 18 日，海口市政府发布第 1 号令即《关于进一步加强土地管理的规定》、第 2 号令即《海口市国有土地使用权出让招标投标办法》。

同年，完成旧城区 24 平方公里测区 258 个街坊权属资料反馈和地籍测量工作。

同年，在完成土地转让地价评估的同时，完成了海口市长流组团首期 18.9 平方公里、滨海填海区和白沙门游乐园（100 公顷）地价的评估工作。

1994 年

1 月，市政府以土地局为主抽调市属各单位 150 多人组成征地工作队，在全市范围开展大规模成片征地工作，全年征地 993.374 公顷。

4 月 17 日，海口市政府批转市物价局《调整国有土地使用权协议出让基本价格中部分项目收费标准》。

5 月 21 日，海口市政府批转市土地局《关于加强成片土地开发管理的若干意见》。

8 月，海口市土地局、规划局、市容办联合开展治理“三乱”工作，即整治违法建筑、违法占地和市容环境工作，共清退非法占地 9.25 公顷，强制拆除 6 宗，面积 0.06 公顷，清退土地 2 公顷。

11 月，海口市土地局设立“服务窗口”，开展窗口制一条龙服务。

12 月 8 日，海口市政府召开会议，传达贯彻全国土地使用制度改革工作会议精神，强调进一步加强政府对土地市场的宏观调

控，进一步深化改革，促进土地市场持续、健康、快速发展。省委副书记、市委书记陈玉益、市长曾浩荣出席会议并做重要讲话。

同年，旧城区 24 平方公里地籍测量和权属调查成果通过由海南省土地局组织的专家初步评审鉴定。

同年，海口市土地局档案室共整理档案 9123 宗，上架 5000 宗，输入电脑 8000 宗，档案室总存量 20733 宗。

同年，海甸岛东部开发区填海造地 250 公顷。