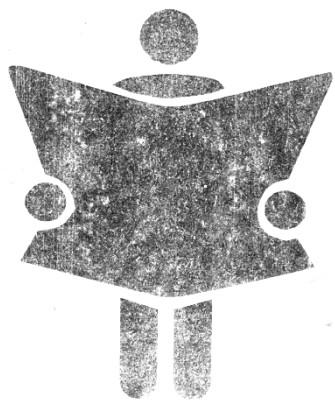


溫州市甌海區土垠鎮



初稿
九七

瓯海区土地志编纂委员会

主 任：张洪姆

副主任：邓三牛 吴瑞坤 陈国光

成 员：陈学松 周孔泉 黄云贵

虞爱香 李美兰 孔令杰

叶定先 叶建迅 李长飘

编辑部：

主 编：李长飘

编 辑：潘德清

资料提供：金尚伟

序

土地是人类休养生息、繁衍不灭的资源。离开它，没有了它，就没有了地球上的人类。

瓯海，是一个古老而又崭新的温州市区之一。早在新石器时代就有人类生存，祖先经历了几千年土地变革洗礼。勇敢、勤劳的先民们在全区920平方公里的土地上筑堤御潮，广辟荒滩荒地，使沧海变成桑田、草地荒滩变成绿洲。使瓯海大地，物华天宝，人杰地灵，工商景气，农副兴旺，有温州“后花园”之称。

志者国史之支流余裔也，占者一代之史必荟萃群籍。鲁迅称赞《史记》是：“无韵之离骚，史家之绝唱。”瓯海从事土地管理工作的同志正是在改革开放和深化土地使用制度改革的进程中，本着明古详今，揭示历史规律，推动当代事业的精神，将瓯海土地纵贯几千年，横陈9百里沧桑巨变的历史如实记载下来，编纂出版《瓯海区土地志》。这是瓯海区土地管理史上的一件大事。

读罢全书，这部志书资料详实，观点正确，体例完备，特点突出。能反映历史全局，溯源历史轨迹，门类齐全，归属得体，内在联系，排列明晰。比较全面系统地记载了瓯海区地理概论，土地资源的开发利用状况，把握时代特点，从多头管理到统一管理，从土地资源管理到土地资源与土地资产并重的管理，把土地变成资产推向了市场的过程。当摆在面前，人多地少，吃饭与建设矛盾的鲜明性时，加强了土地保护力度，努力开拓更多的土地资源等等。它必将起到资治传世、教化的作用。

我怀着无限激动的心情为本区人民在这块土地上繁衍生息、勤

劳俭朴、披荆斩棘，生存发展，创造了绚丽的昨天和今天而骄傲；我为本区在深化土地使用制度改革，培育土地产市场，加强土地保护和努力围垦海涂，开垦荒山，改田造地，开拓更多的土地资源而振奋。

我们应继承发扬先人留下的辉煌业绩和当今人奋进不息、锐意改革、再展宏图的决心。创造出更加光辉灿烂的明天而努力奋斗。

《瓯海区土地志》的辑成问世。离不开全区土地管理战线广大干部职工和有关部门的大力支持，密切配合，共同辛勤劳动所取得的硕果。虽方成专志，凝聚了修志人员的点点汗水。但毕竟初次经历、人手少、经验缺、差错笔误，隐约可见，恳请读者批评指正。上述感触，权以为序。

凡 例

一、《瓯海区土地志》设有概述、各专业章节和大事记及附录组成，共有自然地理、土地资源、土地制度、土地开发、改良与保护、地籍管理、用地管理、土地使用制度改革、地价与赋税、土地法规和土地监察、土地管理队伍和机构等十章三十九节。

二、本志坚持明古洋今求实存真、秉笔直书的原则，客观地记述了本区土地资源的开发、利用状况以及土地管理工作产生、演变、发展全过程。

三、本志体例和结构，由章、节、目依次排列，横排纵写，纵不断线，横不缺项。志书章法，述而不论，寓观点于记述之中，写实手法。

四、本志采用志、传、图、表、录的表述方法，照片置于篇首，有关图表散见于各章、节、目之中，使其相得益彰各得其所，附录不设专章。

五、本志记述古、近、现代三大跨年纪的发端史实现状，上限公元前2500年（新石器时代晚期），下限于1995年。个别条目、图表延伸至1996年。

六、本志资料主要来源于原始档案记载，土地资源详查、土地详查、土壤普查等为依据。各情节内容主要取决于事实的繁简和资料的详略，取舍基本合理，坚持横陈现状，纵述始末。

七、本志不设专门“人物”的事迹，在部分各目中加以客观简述，并在记述有关条目时，以事系人。

八、本志所用数字，凡统计表以公历年、月、日和行文中出现

的数字，均用阿拉伯数字表示。

九、本志为节省篇幅，一般资料的引用皆未注明出处。

概 述

瓯海区位于浙江省东南沿海,地理坐标:北纬 $27^{\circ}45'-28^{\circ}10'$,东经 $120^{\circ}19'$ 。东濒大海,南邻瑞安,西接青田,北临瓯江,地形狭长,自西北向东南延伸,形成合抱温州市区之势。气候温和,雨量充沛,日照充足,四季分明,属亚热带海洋季风气候。年平均气温 17.9° 。据《山海经·海内南经》载:“瓯居海中”。这里的“瓯”指今温州。建县时故取名“瓯海”。新石器时期就有人居住。唐宋以来,我们的祖先在这块土地上筑堤建房,挖河开荒,晒卤煎盐,捕鱼狩猎,种粮植棉,栽桑养鱼,故向有交通之利,田园之美,物产之丰,商贾之盛,鱼米之乡之称。全境总面积920平方公里,人口55万余。在新中国成立以来特别是党的十一届三中全会后,全区人民奋发图强,使瓯海朝气蓬勃。境内河渠纵横,道路宽敞,田园平整,林木繁茂,层楼迭起,房舍崭新,酷似温州“后花园”之称。

瓯海土地资源丰富。沿海的海岸线外移速度快,每年均达10余米,个别地段在20米以上,灵昆岛周围就有6.4万亩,永嘉区段外移4.1公里。成为本区得天独厚的土地后备资源。全区土质优良,土壤肥沃,气候湿润,日照充足,无霜期长,具有土地适宜性强等自然优势。1994年全区耕地总面积233833亩,(录瓯海区1994年年鉴)。

瓯海土地利用结构比较合理。1981年实行家庭联产承包责任制后,促使土地生产率大幅度提高。反映在土地利用动态变化上,出现了几种发展趋势:一是围垦海涂和开田造地,如灵昆镇是一个岛屿,解放前全镇仅15.75公里,解放至今全镇共有23.71平方公里,特别是改革开放以来的1986年围垦海涂100余亩,1995年至1996年

围垦海涂1000余亩。1994年1月，永强、永兴镇海涂围垦上报立项，规划围垦面积1.24万亩，其中种植3770亩，养殖8670亩。二是低产田改造，全区共有低产田112535亩，占全区耕地面积23.37%，这些土壤或理化性状不良，或水肥气热因素失调，土壤中物质和能量的迁移转化发生障碍，使农作物不能高产。为夺高产，全区各乡镇村均大规模地开展改水治土的改造低产田活动。三是农田水利基本建设创历史新纪录。投入水利建设经费1.4亿元，建成高标准提塘19.1公里，“三面光”渠道133公里。

瓯海区经济增长速度发展较快，1995年国内生产总值41.5亿元，比1990年8.3元增长4倍，工农业总产值110.6亿元，比1990年8.3元增长7.8倍。财政收入2.38亿元，比1990年的0.72亿元增长2.3倍。全年粮食总产达13.55万吨，蔬菜基地总面积1.2万亩，年产量占全市区的70%，林特、畜牧业、水产业初步形成规模，农村集体经济迅速壮大。全区村级经济总收入1.82亿元。比1994年增长24.26%。其中收入100万元以上的村56个。奔小康示范村68个。

自1986年3月起，瓯海区土地管理工作开始了新的里程。瓯海区人民政府在全区开展非农用地大清理，制止了乱占滥用耕地，滥用土地的现象。1988年3月，正式成立了土地管理机构——瓯海县（今瓯海区）土地管理局。从此，县土地管理局成为唯一有权代表瓯海县人民政府行使城乡土地统一开发、利用、整治、保护等方便职权的职能机构。

9年来，全区土地管理工作取得了很大的成绩，为瓯海区的社会发展和经济建设作出了一定贡献。

一、自1989年2月开始，进行土地使用制度改革，实行有偿使用土地，区政府发了《关于征收土地有偿使用费的规定》对区辖区

内使用国有土地和集体非农建设用地的单位和个人征收土地有偿使用费，这不仅充实了瓯海区农业开发基金，支撑了经济建设，而且促进了用地单位节约用地、合理用地，有效地控制了乱占滥用土地现象。同时，对国土征使用税为瓯海区财政增加税收。

二、制定年度用地计划，严格建设用地审批制度，截止1995年底，全区共依法审批建设用地 亩。审批居民住宅用地 亩，通过审批把关核减不合理用地 余宗，节约用地 亩。并对全区各项非农建设用地实行了依法审批。

三、建立了基本农田保护区，全区基本农田保护面积为24.44万亩，保护率88.03%。九五期间，建设留用地13500亩。并且都以基本农田保护责任书和保护合同等形式与各乡镇负责人，各村委会主任签订责任书，明确了农田保护的责任和权益，为稳定农业基础提供了土地保障。

四、开展了全区土地调查，摸清了土地家底。继1984年土地详查之后，在全区开展了土地权属变更调查为重点，以地类变更调查为主要内容的土地资源详查补充调查，将全区920平方公里的土地，按不同权属性质划分为国有、集体所有，按国家分类规程进行土地分类，统计，汇总，为编制国民经济规划和政府决策提供了比较准确的现势资料。

五、开展了城镇国有土地使用权调查，进行城镇国有土地使用权初始登记，发证工作。至1995年底，全区累计发证128191宗，发证率达90.70%。实现了城镇国有土地依法管理，凭证用地。为加强国有土地资产管理和城乡地政统一管理奠定了基础。

六、根据“节流”和“开源”并举的方针，积极开展围垦海涂，开田造地工作，1984年至1996年，全区围垦海涂3700亩，造田造地

4400.31亩，促进了农业生产的稳定发展。

七、严肃查处违法用地案件，维护了土地所有者、使用者的合法权益。自1979年至1995年共查处违法用地案件7670件，占地面积为2326.91亩，自1993年起又对全区各类土地房屋私下交易——隐形土地市场进行了严肃的清理和查处。为健康发展瓯海区土地市场提供了保障。

八、重视土地档案的整理、归档和管理。自1988年建立瓯海县（区）土地管理局后，就重视土地档案的管理工作。1988年至1996年止，除地籍档案未整理归档外，共整理归档6924卷，其中综合类109卷，计财类731卷，规划类69卷，用地类4060卷，监察类1935卷，宣教类14卷，声像类6卷。做好档案工作，更好地为社会主义现代化建设服务。

上述土地管理诚属可喜，但保护土地、依法用地任重而道远。随着土地使用制度改革的深化，各级政府和有关部门不断从行政、经济、法律等手段强化土地管理工作，使瓯海大地更加生机勃勃，绚丽富饶。

目 录

序	1
凡例	1
概述	1
第一章 自然地理	1
第一节 地理位置与行政区域历史沿革	1
一、地理位置	1
二、行政区域历史沿革	3
第二节 地形地貌	8
一、地质的成因	8
二、地形特征	9
三、地貌类型	11
第三节 土壤、植被	14
一、土壤类型与分布	14
二、土壤物理性状	22
三、植被	27
第四节 气候、水系	29
一、气候条件	29
二、水系	32
第五节 自然灾害	34
一、海溢、台风	34
二、大旱、冰雹、龙卷风	35
第六节 土地与人口劳力、年龄、文化资源	37

一、土地	37
二、人口、劳力、年龄、文化资源	41
第二章 土地资源	45
第一节 土地资源构形	45
第二节 土地资源分布	47
第三节 土地利用类型	51
一、耕地的利用	51
二、园地的利用	52
三、林地的利用	54
四、林业分布	54
五、居民点及工矿用地的利用	55
第四节 未利用土地	62
第三章 土地制度	64
第一节 封建社会土地制度	64
一、地主土地所有制	64
二、农民土地所有制	66
三、山地林地所有制	68
四、租佃、官田、众田	70
第二节 建国后土地制度	76
一、土地改革	76
二、合作化	99
三、土地承包责任制	110
第四章 土地开发改良和保护	124
第一节 耕地变迁	124
第二节 土地开发利用	124

第三节 低产田改良	126
第四节 山丘坡地的利用	132
第五节 基本农田保护	133
第六节 文物、风景、名胜地的保护	141
第五章 地籍管理	151
第一节 古地籍	151
第二节 民国地籍	153
第三节 建国后地籍	158
第四节 土地使用制度改革后地籍	159
一、地籍测量	160
二、土地详查	161
三、土地变更调查	169
四、土地登记发证	178
五、土地隐形市场清理与土地变更登记	179
第六章 用地管理	180
第一节 建设用地计划	180
第二节 非农用地管理	182
一、国家建设用地管理	182
二、集体建设用地管理	183
三、农村居民建房用地管理	183
四、涉外建设用地管理	184
五、临时建设用地管理	185
第三节 审批制度	187
一、依法批地	187
二、审批权限	188

三、批地程序	188
第四节 用地补偿	190
一、土地补偿费	190
二、青苗补偿费	190
三、地面附着物补偿费	190
四、劳力安置补助费	190
第七章 土地使用制度改革	198
第一节 历史演变	198
第二节 土地使用权有偿出让制度	203
第三节 土地市场	206
第四节 土地使用权转让、出租与抵押	207
权 一、土地使用权转让	207
二、土地使用权出租	211
三、土地使用权抵押	212
第八章 地价赋税	214
第一节 土地分等定级	214
第二节 地价评估	218
第三节 土地赋税	223
一、古代土地赋税	223
二、民国时期土地赋税	227
三、建国后土地赋税	229
第四节 土地管理费	232
第九章 土地法规和土地监察	233
第一节 土地法规	234
一、1989年2月13日瓯海县(区)人民政府《关于征收土地有	

偿使用费的规定》	234
二、1991年12月17日瓯海县政府《关于农村宅基地有偿使用 试行办法》	235
三、1992年7月10日温州市瓯海区人民政府《关于乡镇企业 用地有偿使用试行办法的通知》	238
四、1992年7月10日温州市瓯海区人民政府《关于外商投资 企业用地有尝试用办法的通知》	240
五、1992年7月2日温州市瓯海区人民政府《关于开展创建土 地管理“三无乡镇”和“合格村”活动的通知》	243
六、1992年9月18日温州市瓯海区人民政府《关于征用出让 土地有关税费收取的暂行规定的通知》	245
七、1992年12月18日温州市瓯海区人民政府《关于土地使用 权转让增值费收取标准的暂行规定的通知》	247
八、1993年5月7日温州市瓯海区人民政府《关于加强基本农 田保护区管理的若干规定》	250
九、1993年5月9日温州市瓯海区人民政府《关于处理非法用 地暂行规定的通知》	252
十、1994年8月1日温州市瓯海区人民政府《关于农村私人建 房用地管理和收费标准的暂行办法》	255
第二节 土地监察	257
一、土地信访	257
二、土地权属纠纷调处	258
三、土地违法案件查处	258
四、土地法律法规的宣传	260
第三节 “三无乡镇”创建	262

第十章 土地管理机构和队伍	264
第一节 管理机构	264
一、区土地管理局机关办事机构	266
二、各乡（镇）土地管理员	271
三、经济实体	273
第二节 管理队伍	274
一、队伍构成	274
二、队伍建设	275
三、岗位责任制与廉政建设	275
附录	277
大事记	280

第一章 自然地理

第一节 地理位置与行政区域历史沿革

一、地理位置：

瓯海区地处浙江省东南沿海，地理座标为：东经 $120^{\circ}19'39''$ 至 $120^{\circ}59'38''$ ，北纬 $27^{\circ}45'20''$ 至 $28^{\circ}9'32''$ 之间，东西长60.3公里，南北宽37.6公里。东临东海与洞头海面相连，南邻瑞安市，西靠青田县，北临鹿城区、龙湾区，隔江遥望永嘉县和乐清县。全区总面积为920平方公里，其中陆地面积749平方公里，海域面积169平方公里，约占温州市区总面积19%（附见地理位置图）。