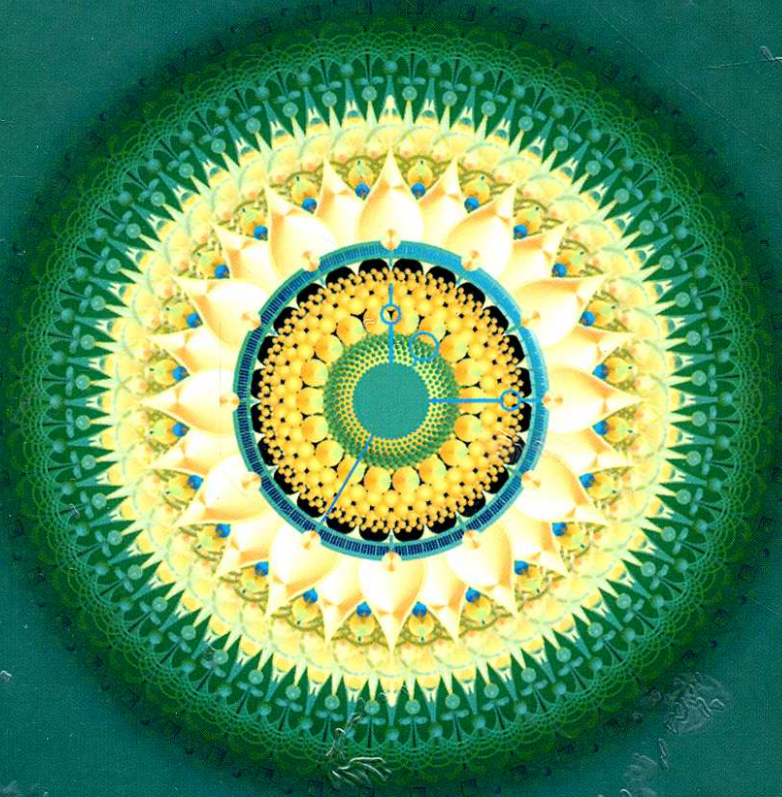


000766

南宁市土地志

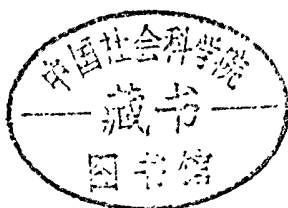
南宁市土地管理局 编



广西人民出版社

南宁市土地志

南宁市土地管理局 编



广西人民出版社

(桂) 新登字 01 号

责任编辑 李庭华 龙 钢

南宁市土地志

南宁市土地管理局 编

出版发行 广西人民出版社

(邮政编码: 530021 南宁市河堤路 14 号)

印 刷 广西南宁华侨印刷厂

(邮政编码: 530001 南宁市北湖南路 4-1 号)

开 本 787×1092 毫米 1/16

印 张 27

字 数 500 千字

版 次 1999 年 9 月第 1 版

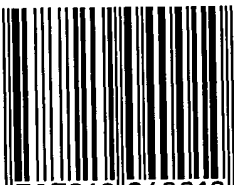
印 次 1999 年 9 月第 1 次印刷

印 数 1-1500 册

书 号 ISBN 7-219-04001-6/K·814

定 价 98 元

ISBN 7-219-04001-6



9 787219 040010 >

《南宁市土地志》编纂委员会

总 编 李宗泽

副 总 编 赖丙贵 阮兆丰 谭世明

编委会成员 李宗泽 赖丙贵 阮兆丰 谭世明
罗聪畅 黄克祥 丁俊 方浩
许布尔 黄德远

主 编 罗聪畅

总 纂 杨启秋

撰 稿 人 杨启秋 唐 凌 谭肇毅 黄秀颖
秦玫芬 罗聪畅

资料收集人员 杨启秋 唐 凌 谭肇毅 黄秀颖
秦玫芬 罗聪畅 黄 静 庞雪梅

工 作 人 员 黄 静 庞雪梅

照 片 摄 影 王 坚 甄仲民 王 瑜 周家志
陈绪信 郭小平 梁汉昌 张 劼

《南宁市土地志》 审验单位及人员

审稿验收单位 广西壮族自治区通志馆
广西壮族自治区土地管理局
南宁市市志编纂办公室

审稿验收人员 晏源源 陈朝群 喻国忠 陈谟志
王汝珍 刘健金 王 炬 陈曼平
秦智杰 邓 强 冯善坤 杨德辉
李廷佐 黄方东 梁新莲 沈述莲
余朝霞 林 敏 张钊镒 张如梅
谢仕康 龙德才

序



《南宁市土地志》在全市各级领导和有关部门的关怀和支持下，经过编撰工作人员几年的辛勤耕耘，在跨入二十一世纪之际出版了，这是南宁市土地管理事业的一件可喜可贺的大事。

南宁地处祖国南疆，土地肥沃，资源丰富。解放前，历代统治者虽然也设立过一些管理土地的机构，开展过诸如丈量土地、调查田亩、规定地价等，其目的主要在于征赋加捐，谈不上真正意义上的土地管理。城市的建设发展十分缓慢。南宁解放后至二十世纪八十年代中期，土地管理事业在探索中曲折前进。首先，在农村，通过土地改革，广大农民分到了田地，成了土地的主人，然后又通过合作化，实现了农村土地集体所有制。城区土地则逐步收归国有。两种土地所有制并存的形式一直实行至今。为了管好土地，南宁市政府和土地主管部门先后颁布了十几项土地规划、管理和保护的重要法规，进行过土地概查、城市用地总体规划、土地调查登记等工作，取得一定成绩。但在计划经济体制下，土地管理工作没有得到应有的重视，一直没有成立专管机构，土地资源未能得到合理利用，浪费土地特别是耕地的现象没有得到有

效遏制。1986年，国家颁布《中华人民共和国土地管理法》，制定了“十分珍惜和合理利用土地，切实保护耕地”的基本国策；同年成立南宁市土地管理局，增强了土地管理的力度。特别是1992年土地使用制度改革后，南宁市土地管理事业取得了长足的进步，在规划建设、土地开发利用、土地利用现状调查、土地登记发证、划定土地级别和制定地价标准，划定基本农田保护区，进行土地宣传、加强土地监察以及信息现代化管理等方面都取得了突出成果。为南宁市建设发展、面貌改观作出了较大贡献。

《南宁市土地志》全面系统、实事求是地记载了南宁市土地状况及土地管理的历史和现状，体现了专业志的时代特征、地方特色、行业特点。观点正确，体例完善、资料翔实，文字朴实精练，图文并茂，是一本品位较高的志书。它的出版，填补了南宁市土地管理在地方志中的空白。我相信，本志一定能够为南宁市土地管理、经济建设和社会发展提供历史的借鉴和科学的依据。

是为序。

凡 例

一、《南宁市土地志》以马列主义、毛泽东思想、邓小平理论为指导思想，实事求是地记述南宁市土地状况及土地管理的历史和现状。

二、本志由序言、概述、大事记、正文、附录和编后记组成。正文横排竖写，分18章55节，全书共约50万字。

三、本志记述范围为南宁市城区和郊区，有的内容涉及市辖邕宁、武鸣县，凡不注明含上述两县内容的均为南宁市辖区范围。南宁设市前的记述范围包括今南宁市所在的行政区。

四、本志记述时间上限一般追溯到事业发端，下限至1996年底。书中“解放前（后）”是指1949年12月4日南宁解放前（后）。

五、本志采用章节体，分章、节、目、子目四个层次。

六、志中的地名、行政机构、官职等；均按当时的称谓记述。人名一律直书姓名，必要时冠以职务、职称。文件、会议、机构等名称，首次出现时记全称，以后采用通用的简称。

七、志中历史纪年，凡帝王纪年用中文书写，均括注公元纪年，民国纪年用阿拉伯数字书写，在每段文字首次出现时括注公元纪年，中华人民共和国成立后一律用公元纪年。

八、志中涉及计量单位、货币数值的表述，均用当时法定或南宁市通行的单位。解放后至1955年使用的第一套人民币，折现人民币兑换率为10000:1。为方便阅读，本书使用的第一套人民币一律换算为现人民币。

九、本志行文用语体文记述体。使用文字、称谓、标点、数字等均按国家有关规范书写。

十、本志资料主要采自南宁市土地管理局档案室、档案馆和有关委、局、办档案馆（室）及自治区内外各图书馆等，经核订后入志。为省篇幅，一般不注明出处。

目 录

概述	(1)
第一章 建置 政区	(9)
第一节 建置	(9)
第二节 境域	(10)
第三节 政区	(12)
第二章 土地环境	(19)
第一节 地理位置	(19)
第二节 自然环境	(20)
地貌	(20)
气候	(23)
水文	(24)
土壤	(25)
植被	(27)
第三章 土地资源	(30)
第一节 土地资源类型	(30)
第二节 土地面积与利用分类	(34)
解放前土地面积与利用调查	(34)
1980 年土地面积与利用分类	(35)
1988 年和 1994 年土地面积与利用分类	(35)
第四章 土地所有制	(42)
第一节 明清时期土地所有制	(42)
官田和民田	(42)
屯田	(42)
学田	(43)
坛庙寺观田	(43)
教会占地	(44)
第二节 民国时期土地所有制	(44)

	公有土地	(44)
	私有土地	(45)
	外国占用地	(48)
第三节	解放后土地所有制	(48)
	城镇土地所有制	(48)
	农村土地所有制	(48)
第五章	土地使用制	(56)
第一节	农村土地使用制	(56)
	租佃制	(56)
	自耕制	(58)
	个体、集体经营	(58)
	家庭联产承包责任制	(59)
第二节	城市土地使用制	(60)
	行政划拨	(60)
	有偿使用	(61)
第六章	土地市场	(63)
第一节	土地买卖	(63)
第二节	土地使用权出让	(66)
第三节	土地使用权转让	(69)
第四节	土地使用权出租	(70)
第五节	土地抵押	(72)
第七章	土地税费	(75)
第一节	解放前赋税	(75)
	田赋	(75)
	地租	(78)
	契税	(79)
第二节	解放后税费	(80)
	农业税	(80)
	耕地占用税	(86)
	新菜地开发建设基金	(88)
	市政建设配套费	(88)
	土地管理费	(89)
	土地登记发证费	(90)
	非农业建设用地交通基础设施建设基金	(91)
	出租划拨土地使用权收益金	(93)
	教育附加费	(93)

第八章	地籍管理	(95)
第一节	土地调查	(95)
清查田亩	(95)	
查田定产	(98)	
土壤普查	(102)	
土地利用现状调查	(105)	
“四低”、“四荒”农业后备资源调查	(108)	
第二节	地籍调查	(110)
第三节	土地登记	(112)
民国时期土地登记	(112)	
50—80年代中期土地登记	(116)	
初始土地登记发证	(116)	
变更土地登记	(120)	
第九章	土地档案 土地管理信息系统	(123)
第一节	土地档案	(123)
地籍地价档案	(123)	
综合档案	(126)	
第二节	土地管理信息系统	(127)
第十章	地 价	(129)
第一节	民间地价	(129)
农村地价	(129)	
城镇地价	(130)	
第二节	标准地价	(130)
第三节	有偿使用地价	(135)
土地级别	(135)	
地 价	(136)	
第四节	基准地价	(138)
市区基准地价	(138)	
南湖区基准地价	(147)	
宗地标定地价评估	(148)	
地价成果应用	(150)	
部分地段基准地价调整	(150)	
葛麻区土地级别调整	(151)	
第十一章	建设用地管理	(153)
第一节	国家建设用地管理	(153)
计划管理与用地状况	(153)	

	报批程序·····	(157)
	审批权限·····	(163)
	用地定额·····	(165)
第二节	集体建设用地管理·····	(166)
第三节	农民宅基地管理·····	(168)
第四节	外商与港澳台商投资企业建设用地管理·····	(169)
第十二章	征 地·····	(172)
第一节	程序与办法·····	(172)
第二节	补 偿·····	(175)
	农地补偿·····	(175)
	林地补偿·····	(184)
第三节	安 置·····	(186)
第四节	征拨地工作·····	(188)
第十三章	土地利用规划·····	(193)
第一节	城市用地规划·····	(193)
	城市用地总规模·····	(193)
	工业用地规划·····	(194)
	仓储用地规划·····	(194)
	生活居住用地规划·····	(195)
	交通用地规划·····	(196)
	公共建筑用地规划·····	(197)
	园林绿地用地规划·····	(199)
	开发区用地规划·····	(202)
第二节	农业用地规划·····	(204)
第三节	土地利用总体规划·····	(205)
第十四章	土地开发和保护·····	(209)
第一节	城区土地开发·····	(209)
	城区拓展·····	(209)
	工业区开发·····	(211)
	居住区开发·····	(212)
	商业区开发·····	(213)
	房地产开发·····	(213)
	开发区、新区建设·····	(214)
第二节	垦荒 造林·····	(215)
	垦荒·····	(215)
	造林·····	(217)

第三节	商品菜地开发与保护	(219)
第四节	基本农田保护	(221)
第十五章	法规建设 宣传	(227)
第一节	法规建设	(227)
第二节	宣传	(230)
政策法规宣传		(230)
“6·25”全国土地日宣传		(236)
《南宁土地报》		(238)
第十六章	土地监察	(239)
第一节	查处违法占地	(239)
第二节	非农业建设用地清查	(243)
第三节	清理整顿土地市场	(248)
第四节	“三无”乡镇活动	(250)
第五节	调处土地纠纷	(251)
第六节	执法检查	(259)
第七节	信访	(262)
第十七章	机构 队伍	(263)
第一节	行政机构	(263)
解放前行政机构		(263)
解放后行政机构		(264)
第二节	事业单位	(267)
第三节	郊区、县机构	(269)
第四节	队伍建设	(270)
解放前队伍建设		(270)
解放后队伍建设		(271)
第十八章	乡镇概略	(272)
津头乡		(272)
亭子乡		(273)
上尧乡		(274)
安吉乡		(275)
三塘镇		(276)
沙井镇		(277)
那洪镇		(278)
心圩镇		(279)
石埠乡		(280)
金陵镇		(281)

江西乡	(282)
坛洛镇	(283)
富庶乡	(284)
双定乡	(285)
那龙镇	(286)
大事记	(288)
附 录	(310)
一、南宁市区土地登记暂行章程 (民国 24 年 12 月 18 日)	(310)
二、南宁城区地价估计办法 (民国 25 年 2 月 10 日)	(314)
三、南宁市人民政府土地登记暂行办法 (1950 年 5 月 5 日)	(315)
四、南宁市各项建设使用公有土地暂行办法 (1951 年)	(317)
五、广西省南宁市人民政府指示 (1953 年 10 月 28 日)	(318)
六、南宁市关于办理国家建设征用土地程序规定 (1955 年 2 月 25 日)	(319)
七、南宁市执行国务院国家建设征用土地办法试行细则 (1963 年 12 月 28 日)	(321)
八、南宁市革命委员会关于加强城市管理的若干暂行规定 (节选) (1973 年 9 月 3 日)	(323)
九、南宁市革命委员会关于加强城市建设和房地产管理的暂行规定 (节选) (1977 年 11 月 28 日)	(325)
十、南宁市城市建设拆迁安置暂行办法 (1982 年 6 月 10 日)	(327)
十一、南宁市城市建设管理的若干规定 (1985 年 6 月 26 日)	(330)
十二、南宁市人民政府关于严禁占用耕地建房的紧急通知 (1986 年 2 月 25 日)	(333)
十三、中共南宁市委办公室 南宁市人民政府办公室关于认真 清查干部职工违法违纪违章建私房的通知 (1989 年 8 月 21 日)	(334)
十四、南宁市保护副食品生产基地的规定 (1992 年 8 月 29 日)	(335)
十五、南宁市城镇国有土地使用权出让和转让暂行规定 (1992 年 8 月 1 日)	(338)
十六、南宁市外商投资开发经营成片土地和房地产暂行办法 (1992 年 8 月 1 日)	(345)
十七、南宁市人民政府关于制止乱占、滥用耕地的通知	

(1993年2月1日)	(348)
十八、南宁市进一步搞好房地产开发的若干规定	
(1994年6月7日)	(349)
十九、市人民政府关于印发南宁市建设工程全过程管理程序、行政	
划拨土地使用权程序、招标出让土地使用权程序和拍卖	
出让土地使用权程序的通知(1994年11月25日)	
.....	(352)
二十、南宁市城镇国有土地使用权出让规定	
(1994年10月12日)	(358)
二十一、南宁市划拨土地使用权出租管理暂行办法	
(1994年10月12日)	(361)
二十二、南宁市房地产交易管理暂行办法	
(1994年10月14日)	(363)
二十三、南宁市人民政府关于清理整顿土地市场的通知	
(1994年10月17日)	(369)
二十四、中共南宁市委南宁市人民政府关于深化土地使用制度	
改革加强土地管理的决定(1995年7月20日)	(372)
二十五、南宁市划拨土地使用权出租管理办法	
(1996年4月1日)	(376)
二十六、南宁市保护城市中小学幼儿园用地条例	
(1995年9月23日)	(379)
二十七、南宁市以土地补偿投资建设城市市政基础设施项目暂行	
管理办法(1996年2月17日)	(382)
二十八、南宁市征用集体土地条例(1997年1月13日)	(384)
二十九、南宁市基本农田保护条例(1997年11月13日)	(389)
三十、中华人民共和国土地管理法(1998年8月29日)	(394)
后 记	(407)

概 述

南宁市位于广西壮族自治区南部，北回归线南侧，北纬 22°29′—23°00′，东经 107°46′—108°27′。西北有昆仑山支脉，南有勾漏山余脉，素有“西控交趾，南应粤海，东濒浔梧，北策滇黔”之说。

南宁市区土地总面积 1834 平方公里。地貌含低山、石山、丘陵、台地、平原五大类，其中平原面积 1037.33 平方公里，占总面积 57.79%。市区为一小盆地，海拔约 73—85 米。年平均气温 21.6℃，极端最高气温 40.4℃，极端最低气温为 -2.18℃，年平均降雨量 1304.2 毫米，年平均日照 1827 小时，年平均风速 1.9 米/秒，主导风向冬季为东北风，夏季为东南风。河流总长度 488.8 公里，总水量达 396.2 亿立方米，1995 年人均水量为 1138.1 立方米，水质良好。土壤有赤红壤、水稻土、菜园土、冲积土、紫色土、石灰土、沼泽土七类，其中以赤红壤、水稻土、冲积土分布最广。据 1988—1990 年土地利用现状调查资料，市区总面积 1799.2 平方公里（比沿用数字 1834 平方公里少 34.8 平方公里），其中耕地 807505.7 亩，占土地总面积 29.92%，人均 1.61 亩，比全国人均数仅高 0.01 亩，且 47.7% 是坡地，相当一部分是低洼地。其他地类情况是：园地 151005.9 亩，占总面积 5.6%；林地 862688.6 亩，占总面积 31.97%；牧草地 173579.8 亩，占总面积 6.4%；居民点及工矿点用地 197016 亩，占总面积 7.3%；交通过地 39069.4 亩，占总面积 1.45%；水域面积 194467.9 亩，占总面积 7.2%；未利用土地面积 273484.4 亩，占总面积 10.1%。

南宁古属百越地。秦始皇统一中国后，在岭南置桂林郡、南海郡、象郡，南宁属桂林郡辖。秦末汉初，属南越国地。汉代属郁林郡领方县辖地。三国时为吴所属，改名临浦县，属郁林郡。东晋大兴元年（318 年）为晋兴郡晋兴县地，南宁为郡治、县治所在地，此为南宁建制之始。隋开皇十八年（598 年）改为宣化县，属郁林郡，今南宁为宣化县县治。唐初属南晋州，贞观六年（632 年）改名邕州，为南宁简称“邕”之起源。

此时南宁城区位于今七星路一带，面积约2平方公里，有“户二千八百九十二，人口七千三”。该地后称古城。至交趾国立，邕州成边防重镇，因古城池地势低，常受洪水淹没，故迁建新城（今市中心兴宁区一带）。五代至宋朝仍称邕州。宋城面积稍大，约3平方公里，人口增至6万。南宁之名，始于元泰定元年（1324年）改邕州为南宁路。明洪武元年（1368年），南宁路改为南宁府，府治宣化县。清代今南宁仍属南宁府宣化县属地，并为府、县治所。民国元年（1912年）撤宣化县，今南宁市地直属南宁府辖。民国2年6月废府复县，原宣化县改为南宁县。民国3年6月改南宁县为邕宁县，今南宁仍属县治所在地。民国2年—25年，南宁为广西省会。1949年12月4日南宁解放，同月设置南宁市。1950年2月8日，广西省人民政府成立，南宁市为广西省会所在地。1958年3月5日，广西壮族自治区成立，南宁为自治区首府。

二

土地是民生之本，不可再生。南宁历代统治者为了征税，大都关注对土地的管理。清代，宣化县知县直接掌管地政业务。同治十一年（1872年）宣化县府设立土地田赋清理局，清查全县田亩，制定新的赋额及办法。光绪二十五年（1899年），南宁府署内设农务局，在宣化县境内设农场分局，负责办理土地开垦业务。光绪三十四年（1908年），县府则设劝业员兼管地政事务。

民国成立前，南宁土地依其属性而言，主要分为官田、民田、屯田、学田、坛庙寺观田、外国教会占用地等六大类，官田和民田为主要部分。明弘治十五年（1502年）实际征税田地共569146亩。清康熙二十二年（1683年），实征田地419322亩。明清两代，宣化县耕地约在30多万亩至50多万亩之间。此外，统治者注意开荒造田。清雍正四年至九年（1726—1731）新垦4620亩；光绪三十四年（1908年）广西陆军测量局还曾进行过土地调查，测量过宣化县部分区域。

民国成立后，以陆荣廷为首的旧桂系疏于对土地的有效管理、开发、利用和保护，旧桂系后期更是连年战乱，社会动荡，大小军阀各霸一方，苛征勒索。民国14年（1925年）新桂系统一广西后，为增强实力，与蒋介石争霸中原，在整军经武的同时，加强对土地的管理。

民国17年（1928年），为增加财政收入，设立过清理田亩分局（邕宁为省局清理田亩试点区），清亩工作分为调查、测丈、点验、评判、编册给单等步骤。民国23年2月底，测出全县土面积200834平方里，测成地形图2496幅，田亩计2052545亩。至民国24年该项工作结束，共发给执业方单2252张。

民国21年（1932年），邕宁县省志辑处对全县农田进行调查，全县田地面积为858758亩，其中熟田地616843亩，未耕地241915亩。民国24年，国民政府行政院复