An aerial photograph of a multi-lane highway interchange. The road curves from the top left towards the bottom center. To the right of the road are large green agricultural fields. In the bottom right corner, there is a cluster of multi-story residential buildings with grey roofs and some red accents. The overall scene is a mix of infrastructure, agriculture, and urban development.

常州市土地志

CHANGZHOU SHI TUDI ZHI

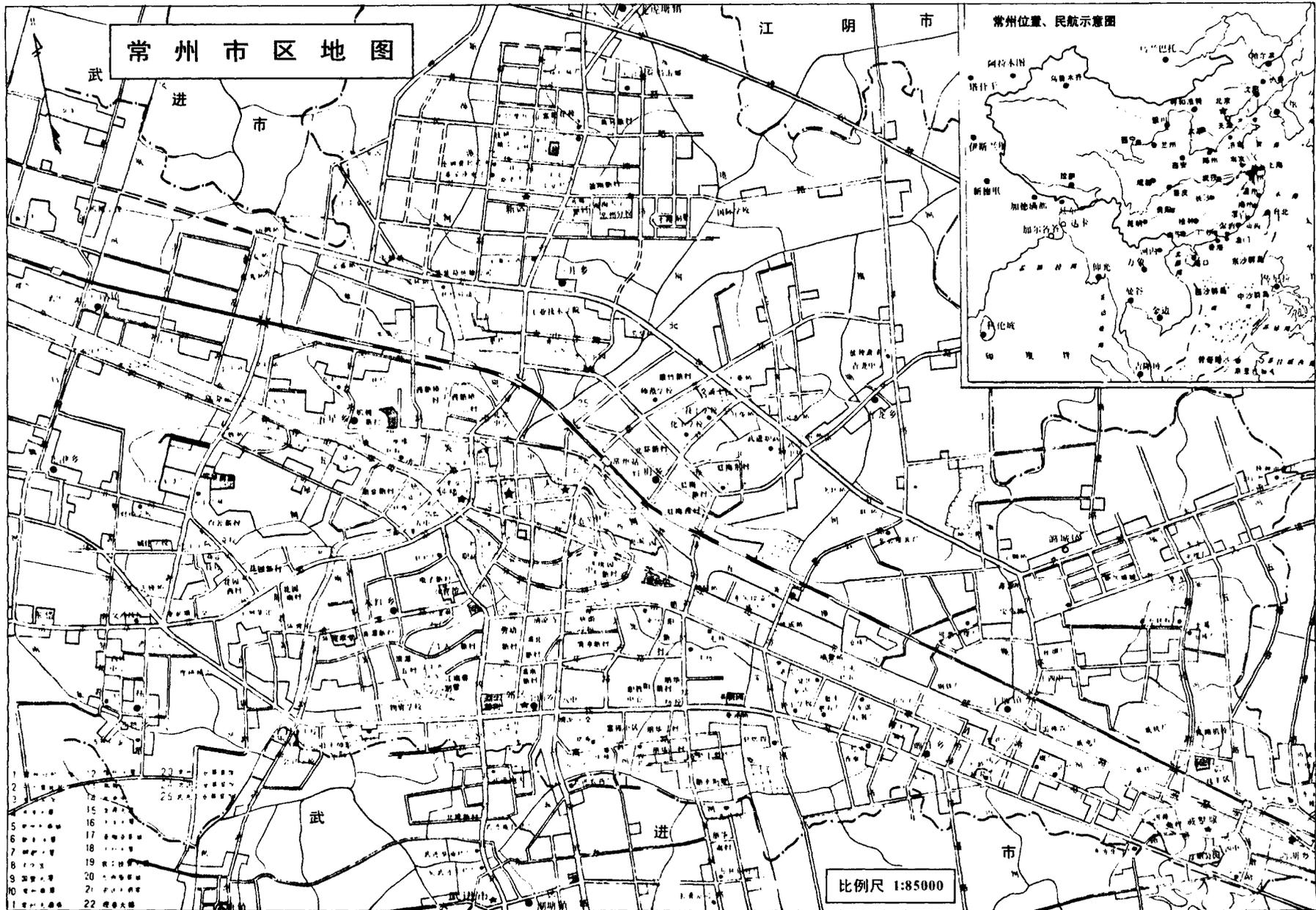
《常州市土地志》编纂委员会

常州市土地志

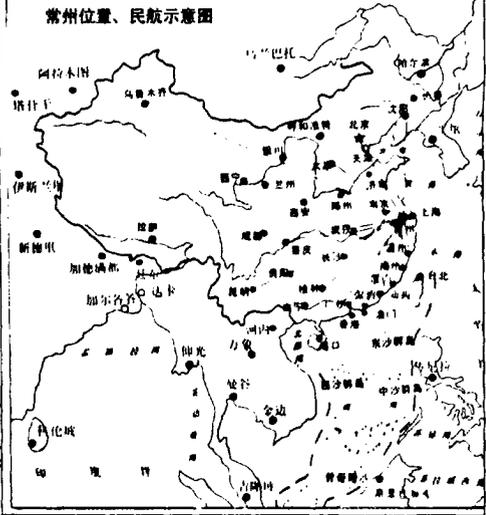
《常州市土地志》编纂委员会

顾 问 刘学文 孟浩耕
主 任 钟正平
主 编 潘义鉴
副主编 史久兴

常州市区地图



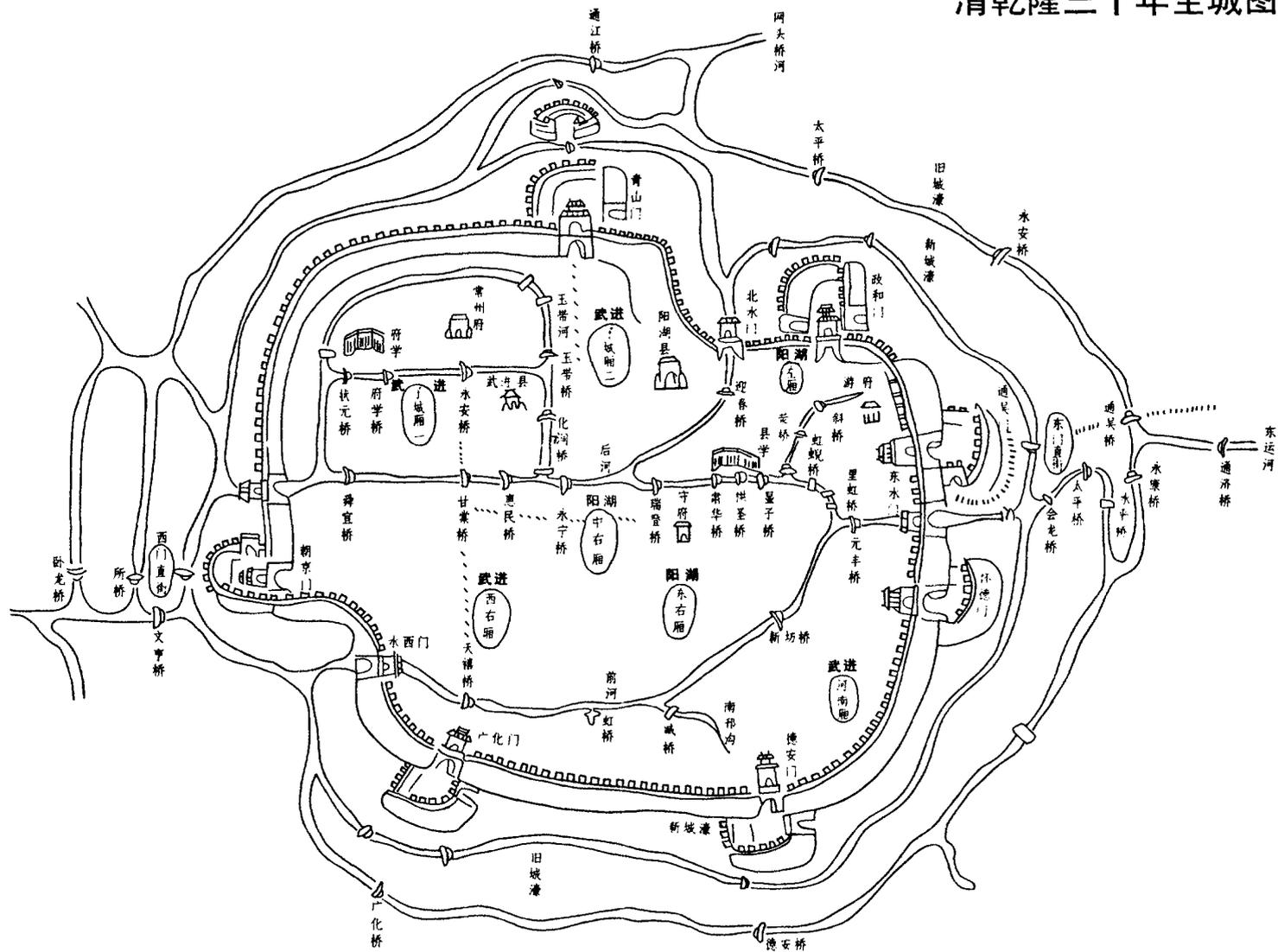
常州位置、民航示意图



- 1 某某路
- 2 某某路
- 3 某某路
- 4 某某路
- 5 某某路
- 6 某某路
- 7 某某路
- 8 某某路
- 9 某某路
- 10 某某路
- 11 某某路
- 12 某某路
- 13 某某路
- 14 某某路
- 15 某某路
- 16 某某路
- 17 某某路
- 18 某某路
- 19 某某路
- 20 某某路
- 21 某某路
- 22 某某路

比例尺 1:85000

清乾隆三十年全城图



一九三〇年武进县第一区(城区)地图

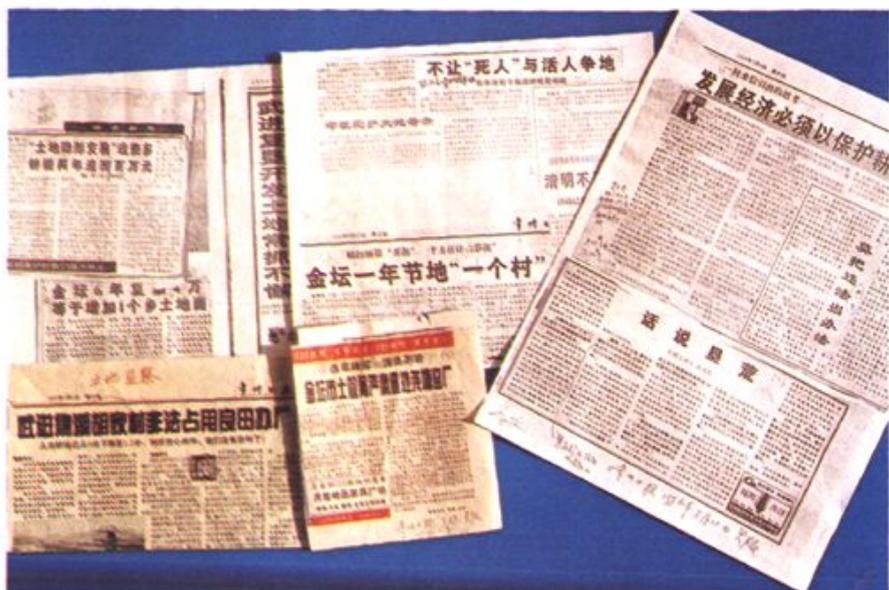


春秋时期淹城遗址



常州市区新貌





宣传土地法



复垦开发工程



万亩丰产农田



太平天国颁发的钱粮执照



太平天国的天王诏旨

序

常州有史以来的第一部土地志出版了,这是常州地方上的一件大事。

《常州市土地志》汇集了大量宝贵的历史和现实的资料,客观、全面地记述了常州市的土地资源、开发利用状况、土地制度演变、土地管理事业的发展过程和成果。尤其突出地记述了改革开放和《土地管理法》颁布以来的地籍管理、土地利用管理、土地使用制度改革和土地法制建设等方面的实施状况。希望这本土地志能为人们了解常州土地的去和现状、认清土地形势、进行土地国策教育提供翔实的资料,也能为当代和未来的土地管理工作借鉴前人之经验、吸取历史之教训提供有益的帮助,发挥“资治、兴利、教化、存史”的作用。

有土始有国,有国始有家。土地是人类的第一资源,是民族赖以繁衍、生息的基础,是强国富民之本。相信热爱乡土的常州人、全市的土地管理工作能充分利用《常州市土地志》,知往鉴来,坚持和贯彻“十分珍惜和合理利用每寸土地,切实保护耕地”的基本国策,统一管理好城乡土地,实现土地的可持续利用,为子孙后代的生存和发展留下足够的空间,使常州大地永葆青春。

在《常州市土地志》编纂、出版过程中,得到了各方面的支持和帮助,谨向各级领导、有关部门、专家学者及编纂人员致以真挚的谢意,并敬请读者指正。

常州市规划国土管理局局长 钟正平

1998年9月

凡 例

一、本志遵循实事求是的原则,力求客观、全面地反映常州市土地资源、土地开发利用、土地制度、土地管理等方面的历史和现状。

二、本志上限不限,因事而异,力求追溯事物的发端;下限断至 1994 年,有延续性的重要事项下延至 1995 年。

三、本志记述范围为全市,但突出市区。1983 年 3 月 1 日市管县之后,凡称“全市”则含三县、四区,称“市区”则含三城区、一郊区,称“城区”则含三城区。“郊区”专指市郊区。“市、县(市)”表示常州市及所辖县(市)两级行政,括号内的“市”为县级市。

四、本志用语体文记述体,除引用原文外,不用文言文或文白夹杂的文体。

五、本志述、记、志、表、录并用,以志为主体。写法是横排纵记,原则是详今略古。志首设序言、凡例、概述、大事记;志末辑录文献,交代修志始末。

六、本志设章、节、目三个层次,必要时设子目。

七、凡有统计意义的数字均用阿拉伯数字。计量单位,除历史上习惯使用且不宜换算者外,其余按法定计量单位。

八、志书纪年:清以前采用朝代年号,括注公元年份;民国时期采用民国年份,括注公历年份。各目中,同一年号第一次出现时才加括注。解放后用公历年份。为便于连贯和检索,《大事记》采用公元纪年加注朝代年号的方法。

九、有关的时间界限:“建国”前后以 1949 年 10 月 1 日为界;“解放”前后以 1949 年 4 月 23 日常州解放为界。所辖县改称“市”的时间:溧阳为 1990 年 8 月,金坛为 1993 年 11 月。武进于 1995 年撤县设市,其时间因晚于本志下限,故本志中仍称“武进县”。

十、本志资料来自档案、文献、书籍、调查资料、统计资料等,头绪纷繁,除个别必须注明出处者外,一般不注出处。

目 录

概述.....	1
大事记.....	9

第一章 地理环境

第一节 地质 地貌	30
一、地质	30
二、地貌	32
三、地震	33
第二节 水系 水资源	34
一、水系	34
二、地表水	34
三、地下水	35
第三节 气候	36
一、气候	36
二、灾害	41
第四节 土壤	43
一、土壤分类	43
二、土壤分布	43
三、土壤评级	47
第五节 矿藏	49
一、非金属矿藏	49
二、金属矿藏	50
第六节 环境质量	51
一、地表水质量	51
二、地下水质量	54

三、大气环境质量	55
四、土壤、农作物污染	56

第二章 土地资源与利用现状

第一节 土地资源总量	58
一、宋至清代地域	58
二、民国时期地域	60
三、解放后地域	61
第二节 土地资源分布	64
一、土地资源类型区分布	64
二、土地资源行政区分布	73
第三节 土地资源利用	82
一、用地类型概述	82
二、耕地	83
三、园地	87
四、林地 牧草地	88
五、其他地类	89
六、水域	90
第四节 土地资源供需	93
一、耕地面积变化	93
二、粮食产量变化	95
三、人口发展对土地需求的增长	99
四、社会、经济发展对建设用地需求的增长	102

第三章 土地制度

第一节 封建主义土地所有制	106
一、私有土地	106
二、共有土地	108
三、官有土地	110
第二节 土地所有制变革	111
一、土地改革	111
二、农业生产互助合作化	114

三、对城镇私有土地的社会主义改造	115
第三节 社会主义土地公有制	117
一、集体所有制	117
二、国家所有制	120
第四节 土地使用制度	121
一、国有土地使用制度	121
二、集体土地使用制度	123

第四章 土地调查

第一节 地籍调查	130
一、清代的地籍调查	130
二、民国时期的地籍调查	135
三、解放后的地籍调查	140
第二节 土地资源调查	148
一、城市用地调查	148
二、土地资源利用现状调查	149
三、土地资源利用现状补充调查	152
四、农业后备资源调查	155
五、土地利用变更调查	156

第五章 土地登记

第一节 清代、民国时期的土地登记	160
一、清代的土地登记	160
二、民国时期的土地登记	163
第二节 初始土地登记	165
一、城镇国有土地使用权申报登记	165
二、全面实施初始土地登记	167
三、初始土地登记实例	170
第三节 变更土地登记	176
一、变更土地登记的实施	176
二、变更土地登记实例	177
第四节 土地权属纠纷调处	183

4 常州市土地志

一、纠纷类型与确权依据	183
二、纠纷调解与裁决	183
三、纠纷调处案例	185
第五节 土地管理档案	189
一、分类与组卷	189
二、管理与利用	191
三、城镇地籍管理信息系统	192

第六章 土地开发、复垦与利用规划

第一节 土地开发、复垦	196
一、围垦造田	196
二、塘浦圩田	198
三、复垦开发	205
四、综合整治	208
第二节 土地利用总体规划	210
一、溧阳别桥镇试点	210
二、总体规划的编制	211
三、总体规划方案	212
第三节 农业区域总体规划	217
一、规划的制订	217
二、规划的基本内容	217
第四节 基本农田保护区	223
一、保护区划定	223
二、保护区面积、分布	225
三、保护措施	225

第七章 建设用地管理

第一节 建设用地控制	230
一、规划控制	230
二、计划控制	231
三、用地标准控制	235
四、经济手段控制	235

五、统一征地	237
第二节 供地方式	238
一、征用划拨	238
二、批准使用	240
三、出让	242
第三节 征用土地的补偿	243
一、土地补偿费	243
二、青苗补偿费	245
三、土地附着物补偿费	246
四、蔬菜地建设基金	247
五、剩余劳动力安置	248
六、农转非	251
七、外环路建设征用土地补偿规定	252
第四节 建设用地审批	253
一、报批程序	253
二、审批权限	256
三、批后管理	258
第五节 经济开发区用地	259
一、市区开发区用地	259
二、辖市(县)开发区用地	260

第八章 地价与土地税费

第一节 地价	264
一、农村地价	264
二、城镇地价	266
第二节 定级估价	268
一、定级	268
二、估价	270
第三节 地租	273
一、城市地租	273
二、农村地租	276
第四节 土地税	276

一、田赋	276
二、农业税	282
三、耕地占用税	284
四、契税	286
五、城镇土地使用税	287
六、土地增值税	290
第五节 土地费	290
一、农业重点开发建设资金	290
二、复垦保证金	291
三、农村非农业建设用地有偿使用费	291
四、土地登记费和土地权属、用途变更费	292
五、其他费用	293

第九章 土地市场与土地资产管理

第一节 土地市场	296
一、民间市场	296
二、一级市场	299
三、二级市场	303
第二节 清理整顿隐形市场	305
一、隐形市场表现形式	305
二、清理范围	306
三、政策界限	306
四、清理整顿	308
五、规范市场行为	309
第三节 土地资产管理	310
一、资产评估管理	310
二、评估信息系统	310
三、资产估价、入账管理	311
四、管理制度	313

第十章 土地管理法制

第一节 法制建设	318
----------------	-----