

100513

# 天津市 津南区土地管理志

天津市津南区规划土地管理局

一九九八年二月

## 津南区土地管理志编纂领导小组

组 长 郭天保  
副 组 长 刘长周 许香玉 李忠诚  
成 员 高树森 章春海 刘海岭 于国松 郭有富  
杜金星 马春祥 李 达 杨春生 魏云凤

## 津南区土地管理志编纂人员

主 编 皮 泱  
副 主 编 王信友  
编 辑 于朝仲 马世淳 王洪涛 柴寿安 阚金城  
孟庆安  
图片摄影 刘凯生 赵玉霞

## 津南区土地管理志评审人员

主 审 李忠诚  
助 审 陈文进 刘文义 张 岱 邢恩福 张金禄  
蔡希然 崔锦江

## 津南区土地管理志编纂领导小组

组 长 郭天保  
副 组 长 刘长周 许香玉 李忠诚  
成 员 高树森 章春海 刘海岭 于国松 郭有富  
杜金星 马春祥 李 达 杨春生 魏云凤

## 津南区土地管理志编纂人员

主 编 皮 泐  
副 主 编 王信友  
编 辑 于朝仲 马世淳 王洪涛 柴寿安 阚金城  
孟庆安  
图片摄影 刘凯生 赵玉霞

## 津南区土地管理志评审人员

主 审 李忠诚  
助 审 陈文进 刘文义 张 岱 邢恩福 张金禄  
蔡希然 崔锦江

## 津南区土地管理志编纂领导小组

组 长 郭天保  
副 组 长 刘长周 许香玉 李忠诚  
成 员 高树森 章春海 刘海岭 于国松 郭有富  
杜金星 马春祥 李 达 杨春生 魏云凤

## 津南区土地管理志编纂人员

主 编 皮 泐  
副 主 编 王信友  
编 辑 于朝仲 马世淳 王洪涛 柴寿安 阚金城  
孟庆安  
图片摄影 刘凯生 赵玉霞

## 津南区土地管理志评审人员

主 审 李忠诚  
助 审 陈文进 刘文义 张 岱 邢恩福 张金禄  
蔡希然 崔锦江

## 序

时值全区人民高举团结拚搏,务实创新,抢抓机遇,奋勇争先的旗帜,铸造“九五”辉煌之际,《津南区土地管理志》编纂杀青。这是我区历史上第一部全面、翔实地记述土地管理史实的专业志,具有较高的实用价值。

土地乃万物发端之母,人类社会的发展无一不与土地息息相关。津南地区伴随“天津海进”的后退而逐步成陆,距今3400年前形成了巨葛庄贝壳堤,距今2500年前形成了泥沽贝壳堤,这两道古渤海海岸线遗址,成为海陆变迁的宝贵标志。周定王五年(前602年),黄河北徙,从白塘口入海;宋庆历八年(1048年),黄河北徙,从泥沽海口入海。“黄河斗水,沙居其七”,于泛滥之时,造成大片平原,津南堪称“沧海桑田”的历史见证。考古证明,早在西周时期,我们的先人们就在这片土地上生息繁衍,至春秋战国时期巨葛庄一带已成为居住点十分密集的地区,泥沽和邓岑子也出现零星居住点。在3000余年的苍茫岁月中,人们不断在津南开荒垦田,其中规模较大的有:宋淳化四年(993年),制置河北沿边屯田使何承矩发诸州镇兵,自太行山脚下至泥沽海口,大兴水利,“种稻以足食”。明成祖朱棣派功臣亲兵,并大批移民到津南垦荒种稻。万历二十六年(1598年),天津海防巡抚汪应蛟募民垦田,建成有名的“十字围”。清雍正五年(1727年),营田观察使陈仪恢复明朝屯田旧迹,官营、民营竞相扩展,再次建成10个围。光绪元年(1875年),盛军总兵周盛传率部连续6年兴修水利,开垦荒地,挑挖马厂减河,沟通南运河与海河,建成小站灌区,津南斥鹵之地变为膏腴。勤劳质朴的人民世代相继,用热血和汗水浇灌着津南的每一寸土地,培育出驰名中外的小站稻。然而,旧中国漫漫数千年的封建经济制度,使绝大部分土地掌握在地主阶级、帝国主义和官僚资本主义手中,广大劳动人民受压迫,受剥削,处于水深火热之中。毛泽东

主席领导中国人民从土地革命开始,经过艰苦卓绝的斗争,建立了新中国,开展了土地改革,毕其功于一役,铲除了私有制,奠定了社会主义公有制的基础,解放了生产力,谱写出历史新篇章。社会主义土地制度形成与发展初期,由于人们认识的局限和对国情的误解,加之地政管理体制和土地使用制度尚不完善,成绩与失误并存,优势与弊端兼有。党的十一届三中全会以来,津南着力推动土地管理体制和使用制度改革,各级管理机构相继成立,合理开发和利用土地的新政策、新措施先后出台,从而加强了地籍管理和用地管理,使全区土地管理工作充满了生机与活力,为城乡建设日新月异的发展和高效农业的形成提供了保障。《津南区土地管理志》以马列主义、毛泽东思想和邓小平建设有中国特色社会主义理论为指导,运用辩证唯物主义和历史唯物主义的立场、观点和方法,科学地记述了津南土地管理的演变与发展,对于我们汲取历史上正反两个方面的经验教训,贯彻“十分珍惜和合理利用每一寸土地,切实保护耕地”的基本国策,不断改进规划土地管理工作,确有资政、教化、存史的重要作用。

修志是一项复杂的系统工程。津南建置较晚,既无历史志书可借鉴,文献资料记载又甚少,挂一漏万,错讹悖谬,在所难免。斯志之成,首先是在区委、区政府的正确领导下,各有关单位大力支持,密切配合,协同攻关;其次是区土地志编修办公室组织精悍人员,全力以赴,查档阅卷,深入基层,调查访问,不避寒暑,反复核实,或苦思冥想,或挑灯夜战,精雕细刻,数易其稿。使志书具备了鲜明的地方特色和浓厚的时代气息。

《津南区土地管理志》在编修过程中,得到天津市规划土地管理局原副局长、《天津市城市规划志》副主编李森,天津市土地管理局地方志办公室副主任刘辉林、副主编韩甲民、郭祖信及天津市土地管理局地方志办公室诸位领导、专家、同仁的精心指导和热情关怀。在此,我谨代表全区人民表示衷心感谢。

中共津南区委副书记 郭天保  
津南区人民政府区长

1998年1月

## 凡 例

一、《天津市津南区土地管理志》以马列主义、毛泽东思想和邓小平建设有中国特色的社会主义理论为指导，以《关于建国以来党的若干问题的决议》和党的十一届三中全会以来的路线、方针、政策为准绳，运用辩证唯物主义和历史唯物主义的立场、观点和方法，实事求是，秉笔直书，客观地反映史实。

二、本志以“详今略古”为原则，断限上溯自明朝，有的章节追溯更早，下迄至1995年。

三、本志资料源于档案、旧志，并参阅了区域乡建设、农林、水利等部门以及各乡镇史志等有关资料。

四、本志采用记述体、语文体，力求文字准确，简洁朴实，通俗易懂，凡需解释之处，在文中加注。

五、本志采取多体并用，以类系事的方法编写，依历史阶段、年代顺序加以记述，以志为主，辅以图表和照片，层次设章、节、目。

六、大事记采用编年体与记事本末体相结合的体裁，按年月日记述。

七、中华人民共和国建立以前(简称建国前)沿用旧纪年，括以公元纪年；中华人民共和国建国以后(简称建国后)，用公元纪年。

八、本志用第三人称。凡涉及到单位、文件等名称均用全称。若全称较长，而在文中多次出现，改作简称。

九、本志中专业数字以有关部门数字为准，人口、耕地、农作物播种面积和产量，以及其他国民经济数字以区统计局数字为准。

十、津南区历经建撤合分，称谓多次变更，为与史实保持一致，凡志中涉及区名称时，一律按当时名称记述。

## 目 录

序

凡 例

概 述..... ( 1 )

大事记..... ( 4 )

第一章 境域沿革 ..... (28)

第一节 建置沿革 ..... (28)

第二节 区域演变 ..... (30)

第三节 自然条件 ..... (33)

一、地形、地貌 ..... (33)

二、土壤..... (34)

三、气候..... (34)

四、水文..... (35)

五、植被..... (36)

第二章 土地资源 ..... (37)

第一节 耕地 ..... (37)

一、水浇地和旱地..... (37)

二、水稻地..... (39)

三、菜地..... (41)

第二节 园地 ..... (44)

第三节 林地 ..... (45)

---

一、植树造林·····	(45)
二、苗圃地·····	(47)
第四节 水域·····	(49)
一、水库·····	(49)
二、河流·····	(49)
三、排污河道·····	(51)
四、沟渠、毛渠·····	(52)
五、渔池(坑塘)·····	(53)
第五节 未利用土地·····	(54)
第三章 土地制度·····	(55)
第一节 土地所有制·····	(55)
一、封建社会·····	(55)
二、社会主义社会·····	(60)
第二节 土地使用制·····	(63)
一、封建社会·····	(63)
二、社会主义社会·····	(65)
第三节 土地使用制改革·····	(68)
一、农村土地使用制的改革·····	(68)
二、国有土地使用制的改革·····	(70)
第四章 土地赋税·····	(72)
第一节 田赋·····	(72)
一、明代田赋·····	(72)
二、清代田赋·····	(73)
三、民国时期田赋·····	(74)
四、新中国成立后农业税类·····	(75)

---

第二节 房地产税类 .....	(84)
一、城市土地使用税 .....	(84)
二、房产税 .....	(84)
第三节 契税 .....	(85)
第四节 土地使用证印花税 .....	(87)
第五节 地租、地价 .....	(88)
一、地租 .....	(88)
二、地价 .....	(89)
第六节 规费 .....	(90)
一、清代规费 .....	(90)
二、民国时期规费 .....	(90)
三、建国后规费 .....	(90)
<b>第五章 地籍管理 .....</b>	<b>(93)</b>
第一节 地籍测量 .....	(93)
一、建国前地籍测量 .....	(93)
二、建国后土地丈量和调查 .....	(94)
第二节 土地登记 .....	(95)
一、建国前土地登记 .....	(95)
二、土地改革房地产登记 .....	(95)
三、房地产清查换证 .....	(95)
四、初始土地登记 .....	(96)
五、设定土地登记 .....	(97)
第三节 土地资源调查和详查 .....	(97)
一、前期准备 .....	(97)
二、外业测绘 .....	(99)

三、内业工作 .....	(100)
四、土地变更调查 .....	(107)
第四节 分等定级 .....	(108)
一、工作概况 .....	(108)
二、工作成果 .....	(109)
三、区域简况 .....	(110)
四、城镇土地定级估价因素分析 .....	(110)
五、城镇土地定级 .....	(120)
第五节 土地管理档案 .....	(123)
第六节 土地管理统计 .....	(124)
一、定期统计报表 .....	(125)
二、土地资源调查和详查 .....	(125)
第六章 用地管理 .....	(127)
第一节 城镇用地管理 .....	(127)
一、国有土地管理 .....	(127)
二、私有土地管理 .....	(128)
三、其它土地管理 .....	(129)
第二节 农村用地管理 .....	(130)
一、乡镇企业用地管理 .....	(130)
二、农村建房用地管理 .....	(131)
三、农业用地管理 .....	(132)
第三节 涉外用地 .....	(137)
一、解放前涉外用地 .....	(137)
二、合资、合作、独资企业用地 .....	(137)
三、区经济开发区用地 .....	(138)

---

第四节 国家建设征用土地管理·····	(139)
第七章 土地监察·····	(144)
第一节 土地监察的基础建设·····	(144)
一、建立健全监察机构·····	(144)
二、明确监督职权和任务·····	(145)
三、完善和加强监察执法手段·····	(147)
四、监察人员培训·····	(148)
第二节 监督检查的实施·····	(149)
一、全面开展非农业建设用地清查·····	(149)
二、开展国家干部违法占地建私房清查·····	(150)
三、开展争创“三无乡镇”活动·····	(150)
四、坚持经常性监察工作·····	(152)
第三节 处理土地违法案件·····	(153)
一、办理土地违法案件的法律程序·····	(153)
二、复议和诉讼·····	(154)
第八章 土地开发利用·····	(156)
第一节 农村土地开发利用·····	(156)
第二节 城镇土地开发利用·····	(159)
一、三个老镇土地开发利用·····	(159)
二、四个新镇土地开发利用·····	(164)
第九章 土地利用规划·····	(167)
第一节 土地利用总体规划·····	(167)
一、土地利用现状·····	(167)
二、土地利用总体规划方案·····	(168)
第二节 土地利用分区·····	(170)

一、北部沿海河右岸菜田区 .....	(170)
二、中腹部水稻区 .....	(170)
三、南部旱作区 .....	(171)
第三节 各乡镇土地利用规划 .....	(171)
一、咸水沽镇 .....	(171)
二、双港镇 .....	(172)
三、辛庄乡 .....	(172)
四、南洋镇 .....	(173)
五、双桥河乡镇 .....	(173)
六、葛沽镇 .....	(174)
七、小站镇 .....	(174)
八、双闸镇 .....	(175)
九、北闸口乡镇 .....	(176)
十、八里台镇 .....	(176)
第四节 土地利用规划的实施 .....	(177)
第五节 基本农田保护规划 .....	(177)
一、耕地现状与利用特点 .....	(178)
二、基本农田保护区指标及保护布局 .....	(178)
三、基本农田保护规划的实施措施 .....	(179)
第十章 管理机构 .....	(181)
第一节 管理机构 .....	(181)
一、民国时期 .....	(181)
二、新中国时期 .....	(181)
第二节 科室职责 .....	(182)
一、规划土地管理科 .....	(182)

---

二、土地监察科 .....	(182)
三、土地利用科 .....	(183)
四、地籍科 .....	(183)
五、建设管理科 .....	(184)
六、综合科 .....	(184)
第三节 名录 .....	(185)
一、1995 年末在职局长、科长名录 .....	(185)
二、1995 年末各乡镇土地管理站在职站长名录 .....	(185)
三、先进集体、先进个人名录 .....	(186)
第十一章 人 物 .....	(188)
第一节 古、近代人物传 .....	(188)
第二节 当代人物传 .....	(193)
第三节 劳动模范简介 .....	(194)
编后记 .....	(196)

## 概 述

津南区位于天津市东南部,海河下游右侧,东与塘沽区接壤,南与大港区毗邻,西与西青区、河西区相连,北与东丽区隔海河相望。地处东经  $117^{\circ}14'32''\sim 117^{\circ}33'0''$ ,北纬  $38^{\circ}50'02''\sim 39^{\circ}04'32''$ 。全区东西最宽处 25 公里,南北最长处 26 公里,总面积为 385.71 平方公里,地形似海棠叶。辖咸水沽、葛沽、小站、双港、八里台、南洋、双闸等 7 个镇,辛庄、双桥河、北闸口等三个乡和长青办事处。1995 年末全区有耕地 22.54 万亩,其中园田 3.36 万亩,粮田 16.87 万亩。总人口 362281 人,其中农业人口 285391 人,占 78.78%。

津南地区伴随“天津海进”,逐步成陆,距今 3400 年前形成了巨葛庄贝壳堤,距今 2500 年前形成了泥沽贝壳堤,两道古渤海海岸线遗址,成为海陆变迁的重要标志。周定王五年(前 602 年),黄河北徙,从白塘口入海;宋庆历八年(1048 年),黄河北徙,从泥沽海口入海。黄河两次北徙,是津南堪称“沧海桑田”的历史见证。

据出土文物考证和史书记载,早在西周时期,巨葛庄一带就有人烟。春秋战国时期属燕国。汉属勃海郡章武县。唐属景城郡乾符县。宋属沧州清池县。元属清州靖海县。明永乐四年(1406 年),属顺天府天津卫。清雍正三年(1725)改天津卫为“天津州”,咸水沽一带属静海县,葛沽、小站属沧州。九年,天津州升为府,属天津府天津县。解放前属天津县。1948 年 12 月解放,仍属天津县,咸水沽、小站、葛沽三片分别为一、六、七区。1952 年 4 月天津县划归天津市。1953 年 5 月,建立津南郊区。1955 年 5 月改称南郊区。1992 年 3 月更名为津南区。

津南区处于中国地壳强烈下沉地区,是华北一些河流的入海地,在古黄河、海河与渤海的共同作用下,塑造成典型的海积冲击平原。广袤的平地,浅碟形洼地,贝壳堤,古河道,微高地等,构成主要地貌类型。

津南区地处暖温带,属半湿润大陆性季风型气候,四季分明,气候宜人。光能资源充裕,地热资源丰富,对农业生产比较有利。

上古时期开始,先民在境内陆续垦植零星滨海盐碱荒地。规模较大的开荒垦田从宋代开始,宋代的何承矩,明代的汪应蛟、董应举,清代的蓝理、僧格林沁等带领或调遣成千上万的士兵开荒垦田,种植水稻杂粮。特别是到了清光绪元年(1875年),直隶总督李鸿章命防军提督周盛传(淮军)马厂练兵,分扎18个营盘,经过6年艰辛,建成小站灌区大力开垦稻田,至1883年营田面积扩大到600余顷,使小站稻的开发进入了一个新的时期,所产小站稻成为贡米,小站稻由此得名。以后小站稻越来越有名气,小站稻富有油性,清香适口,风味独特,在国内外传颂,不但以其质优压倒群芳,且与小站所处地理、历史地位有关。小站是民国袁世凯等四届总统出身和练兵的地方,又是帝国主义掠夺中国财富的重要场所,在地理和政治上占有重要位置,在全国有较大的知名度,也促进了小站稻的驰名。

长期以来由于封建经济制度剥夺了广大农民利用土地资源的权利,压抑了开发土地资源的积极性与主动性,致土地开发利用的效率与效益都很低。

1948年12月20日,津南地区解放。为了消灭封建剥削,满足农民对土地的要求,中共天津县委于1949年3月15日发布了“关于四十天农村工作的决议”,领导广大农民开展了轰轰烈烈的土地运动。土改前,津南地区80%的土地掌握在占人口总数不到10%的地主、富农手中,而占农村人口90%的劳动人民只有少量土地。伟大的土改运动废除了封建土地制度,使大批无地少地的农民分得了土地。继而组织农民走上农业合作化道路,逐步推进生产资料私有制向集体所有制过渡。完成了农村土地权属从私有制到集体所有制的转变。70年代,宣布城镇土地属国家所有,至此千年土地旧制度为国家所有制和集体所有制两种形式所替代。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。土地开发利用,是经济、社会发展的重要前提。解放前,因受私有制影响,土地开发利用范围窄,水平低,效益差。建国后,随着土地公有制的建立和国民经济的恢复与发展,津南区土地开发利用进入新阶段。特别是中共十一届三中全会以后,变比较单一的农业用地开发,为以工农业开发利用为主的综合性开发。建区以来开挖、疏浚了12条二级排灌两用河道,修建、拓宽了津沽、津歧、白万、葛万、二八、津港等公路;改造了咸水沽、葛沽、小站3个老镇区,新辟了一些新镇区。城镇的商业区、工业区和生活居住区都已初具规模。特别是乡镇企业,1978年后如雨后春笋迅速发展起来。1983年土地资源调查工厂用地只有7060亩,1991年土地资源详查工厂用地达到24000亩,比1983年增长2.4倍。

1981年后曾出现乱占滥用耕地的现象。为此,国务院发布了《关于制止农村

建房侵占耕地的紧急通知》。区城建部门认真贯彻国务院《通知》精神,加强了对个人建房和乡镇企业建设用地的审批和管理工作。

1986年6月25日,国家颁布了《中华人民共和国土地管理法》,土地管理工作列入了各级政府的议事日程,土地利用始得严格地管理和控制。

1990年区委、区政府依据天津市总体规划的部署,从津南区实际出发,草拟了1991~2000年经济社会发展规划纲要。提出了发展战略目标,规划了小站稻,蔬菜,水产品,奶牛,禽、蛋、肉食品,创汇农业等6个生产基地。1995年又制定了“九五”和2010年中长期规划,为合理地、科学地开发利用土地明确了方向。

1987年8月10日,区规划土地管理办公室成立,设在区城乡建设委员会内,一套机构两块牌子,行政上受区政府领导,业务上受市规划土地管理局指导。1992年7月29日,撤消了区规划土地管理办公室,建立了区规划土地管理局。建局伊始,即大力改革土地管理体制。变单纯依靠行政手段管理为行政、法律、经济以及科学技术相结合的综合管理。并对非农业用地的审批权限及程序做了新的规定。区内用地管理制度逐步建立健全,管理工作步入正轨,并加强了基础工作。10年来虽然取得了一些成绩,但今后的任务尚很艰巨。我们相信只要不断增强全国土观念,坚持为工农业生产服务,为人民生活的方向,就一定能够开创土地管理工作新局面,为子孙后代造福。