

017658

中华人民共和国地方志

海南省

陵水县土地志

陵水黎族自治县土地管理局编

南海出版公司

中华人民共和国地方志

海南省

陵水县土地志

陵水黎族自治县土地管理局编

南海出版公司

1995·海口

琼新登字 01 号

陵水县土地志

编著者：陵水黎族自治县土地管理局

责任编辑：张树芳

主 编：胡学智 副 主 编：龙敏雄 刘 忠

责任校对：王丽香 版面设计：陈德育

南海出版公司出版发行

新华书店经销

陵水黎族自治县育新印刷厂印刷

787×1092 毫米 16 开 16 印张 294 千字
1995 年 10 月第一版 1995 年 10 月第一次印刷

ISBN7—5438—0049—O/K·19

印数 1—1000 册 定价：98 元

《陵水县土地志》编纂领导小组

顾 问：陈上荣 肖若川
组 长：李其敏
副组长：崔进波 胡学智 谭家义 梁海平
成 员：林秋生 龙敏雄 陈 富 李子飞
 钟厚时 沈富和 程李雄
主 编：胡学智
副主编：龙敏雄 刘 忠
资 料：钟厚时 李子飞 丰 帆 刘元梅 程李雄
 郭世恒 陈颖海 李秀英 邹君良 姜 文
 王丽香 张鸿文 林 章 陈国雄 张碧霞
编 审：李其敏 胡学智 崔进波 龙敏雄
 谭家义 梁海平 刘 忠
摄 影：李其畅 刘 忠

目 录

序一.....	(1)
序二.....	(3)
凡例.....	(1)
概述.....	(1)
大事记.....	(6)
第一章 土地概况	(14)
第一节 历史沿革及地理状况	(14)
一、建置沿革	(14)
二、地理位置	(15)
三、县域演变	(16)
四、县治变迁	(17)
五、古县城简介	(17)
第二节 自然条件	(19)
一、地质地貌	(19)
二、土壤植被	(20)
三、气候特征	(23)
第三节 土地资源	(28)
一、耕地	(28)
二、园地	(29)
三、林地	(29)
四、居民点及工矿用地	(36)
五、交通用地	(36)
六、水域占地	(36)
七、未利用土地	(39)
第四节 水资源	(39)
一、主要河流	(39)
二、地表水资源	(42)
三、地下水资源	(42)
四、水利(能)资源	(42)

第五节 海洋资源	(43)
一、海域	(43)
二、海岸	(43)
三、海湾	(43)
四、海水	(45)
五、潮汐	(48)
六、岛屿	(48)
第六节 植物资源	(48)
一、林木	(48)
二、果树油料	(49)
三、药材	(49)
四、藤竹花草藻木	(50)
五、藻类	(50)
第七节 动物资源	(50)
一、饲养动物	(50)
二、野生动物	(52)
第八节 矿物资源	(56)
一、金属矿藏	(56)
二、非金属矿藏	(56)
第九节 旅游资源	(57)
一、胜迹圣地	(57)
二、海滨风景区	(58)
三、温泉	(59)
四、民族风情	(59)
第二章 土地权属演变	(60)
第一节 封建土地所有制	(60)
一、官田	(60)
二、民田	(60)
三、屯田	(60)
四、学田	(60)
五、氏族公轮田	(61)
六、寺庙田	(61)
第二节 个体农民所有制	(61)
一、土地改革	(61)

二、互助合作	(62)
第三节 土地公有制	(62)
一、集体所有制	(62)
二、全民所有制	(64)
第四节 山地权属演变	(64)
一、族有私有制	(64)
二、集体所有制	(65)
三、全民所有制	(65)
第三章 土地赋税	(67)
第一节 田赋	(67)
一、明清时期田赋	(67)
二、民国时期田赋	(68)
第二节 农业税	(68)
一、正税	(68)
二、附加	(69)
三、减免	(71)
第三节 契税	(71)
第四节 规费	(72)
一、清代规费	(73)
二、民国时期规费	(73)
三、建国后规费	(73)
第四章 地籍管理	(76)
第一节 地籍测量	(76)
一、明清两代地籍量	(76)
二、民国时期的地籍测量	(76)
三、建国后土地丈量和调查	(77)
第二节 登记发证	(78)
一、建国前土地登记发证	(78)
二、建国后第一次房地产总登记	(78)
三、建国后第二次房地产总登记	(79)
第三节 土地资源详查	(82)
一、土地资源详查的准备工作	(83)
二、外业调绘	(84)
三、内业工作	(86)

第五章 用地管理	(91)
第一节 用地制度	(91)
一、土地私有制	(91)
二、公有土地	(94)
第二节 土地征用	(95)
一、国家集体建设用地	(95)
二、个人建房用地	(98)
三、个体企业用地	(99)
四、乡镇企业用地	(100)
第三节 土地监察	(100)
一、组织建设	(100)
二、监察实践	(101)
附一、各类用地审批程序	(101)
附二、报批用地申请书要求	(102)
附三、外商投资企业用地管理	(103)
附四、用地手续“八不批”	(104)
附五、用地要做到“三到场”跟踪调查	(104)
第六章 土地开发利用	(107)
第一节 农村土地开发	(107)
一、开荒造田	(107)
二、耕山耕坡造林种果	(108)
三、改造中低产田	(109)
第二节 城区土地开发	(110)
一、商业区建设	(110)
二、集镇及小城镇建设	(110)
三、工业用地	(111)
四、居民区建设	(111)
五、旧城改造	(112)
六、新开发区	(113)
第七章 土地规划	(115)
第一节 综合农业区划	(115)
一、山地林业橡胶区	(115)
二、丘陵热作粮牧区	(118)
三、台地平原粮油糖盐渔区	(121)

第二节 陵水海滨风景名胜区总体规划	(123)
一、规划目标和规划原则	(123)
二、总体规划构想	(124)
三、规划实施	(127)
第三节 黎安旅游区总体规划	(130)
一、现状概况	(130)
二、城市性质和城市规模	(130)
三、城市总体布局	(131)
四、旅游度假设施规划	(134)
五、分期建设规划	(134)
六、道路交通规划	(135)
七、绿化系统规划	(136)
八、专项工程规划	(136)
第四节 陵城镇总体规划	(141)
一、陵城镇结构和规模	(141)
二、土地建设评定	(141)
三、陵城镇用地发展方向与结构布局	(142)
四、用地性能	(142)
五、城市建设规划	(143)
六、城乡环境保护	(144)
七、郊区的规划	(145)
第八章 土地市场	(146)
第一节 土地交易	(146)
第二节 土地评价	(147)
第三节 服务窗口	(147)
第九章 机构设置	(149)
第一节 民国时期机构	(149)
一、建设科	(149)
二、财政科	(149)
三、税捐稽征处	(150)
第二节 新中国时期机构	(150)
一、财政科(局)	(150)
二、民政局	(150)
三、城建局	(151)

四、农业区划办.....	(151)
五、地名办.....	(151)
六、土地管理局.....	(151)
第十章 财务管理.....	(154)
第一节 财务管理.....	(154)
第二节 资金管理.....	(154)
第十一章 先进集体和先进个人.....	(156)
第一节 先进集体.....	(156)
第二节 先进个人.....	(156)
附录：一、陵水黎族自治县城镇土地使用权申报登记发证等有关条例 (158)
二、土地管理法规文件选登.....	(161)
三、陵水县地名表.....	(170)
陵水县地方志编纂委员会关于《陵水县土地志》编辑出版的批复.....	(242)
编后记.....	(243)

序 一

掌道方志，以诏观事。方志功用如明镜，可观今鉴古。同时能揭示陵水县历史演变规律，紧跟时代脉搏而动，探求真实之所在，存史留照。故而推动当代建设事业，以达到存史、资治、教化之功用。此亦修编国土志之目的所在。

土地、人口和环境是社会一大问题，而土地又是万物发端之母。从人类社会历史发展角度来讲，无一不与土地息息相关，紧密相连，同体与共。欲政通人和，兴百业之举，必先明地情而兴地利，此中外古今根本莫例外。然而，旧时代国土私有，弱肉强食，千百年置劳动人民于水深火热之中，致生产第一要素起不到应有的效应功用。新中国时代，人民广泛开展国土改革，毕其功于一役。从而在很大程度上解放了生产力，谱写新时期中国历史不朽的篇章。

开辟一项建设事业与任何新生事物一样，仍难免受形形色色的羁绊。在特色的社会主义国有土地制度形成与发展初期，人们意识所限和国情的误解，地政管理体制和土地使用、开挖制度尚缺完善，成功与失败相参，优惠同共，故而新制度的优越性未能充分发挥。新形势下，国家着力推进土地管理体制和使用制度改革，保护国有土地即以列为国策。1986年以后全国城乡土地统一管理机构相继成立，各种土地开发、利用新政策依次出台，从而使陵水县国有土地管理工作走上了规范的轨道，城乡建设成绩显著。

以铜为镜可正衣冠，以史为鉴可明得失，我们要发展当代土地管理事业，要应新的历史发展趋势，克服百事待兴、人手不济之困难，群策群力，历一年余月之努力，搜集近廿多万字的有关原始资料，而后进行多次筛选最后成书。新时期的《陵水县土地志》问世了，这是陵水人民一件可喜的事情，值得秉书。因近代土地管理历经变故，机构撤建不常，史料散失几尽，再者陵水县国土局建立不久，国有土地资料积累有限，加上笔者水平不高，历史经验尚缺，

在志书编写过程中差错在所难免，遗漏之处也属必然，恳请读者批评指正。

陵水黎族自治县土地管理局

局长：李其敏

序 二

1996年元旦伊始，《陵水土地志》乘着盛世修志的强劲东风，在改革、开放、搞活的浪涛中应运而生。这是繁花似锦的时代花园中破蕾开放的一朵小花，是我县社会主义精神文明建设和物质文明建设的又一成果。在这《陵水县土地志》成书出版之际，掬一瓣心香，献上良好的祝愿，陵水建设事业更上一层楼。

“治天下者以史为鉴，治郡国者以志为鉴”。编史修志是中华民族优良传统。当今欣逢太平盛世，正是编修地方志的大好时光，作为炎黄子孙，华夏之后代，责无旁贷。编修《陵水县土地志》是全县人民政治生活中的一件大事；是时代赋予我们这一代的重托；是有益于当代又光照千秋大业。《陵水县土地志》作为编修地方志的一个重要组成部分，全面地反映了陵水历史及现状土地演变过程，给陵水县改革开放提供了翔实可靠的资料价值。

陵水防河而治，建置于隋大业六年（公元610年），现已有一千三百多年的悠久历史。川流不息的陵河是我们生息的摇篮，一千一百平方公里的土地上团聚着三十万各族人民的优秀儿女，她们为振兴陵水，为中华崛起而艰苦创业。《陵水县土地志》现已出版，它将为陵水建设事业腾飞输油送水，为点缀四化的蓝图充当色彩和线条，为陵水建设服务。

《陵水县土地志》将满怀百倍的信心和希望去创造它的价值。

陵水黎族自治县国土局

副局长：崔进波

一九九五年十二月十日

凡 例

一、本志以马列主义、毛泽东思想为指导，坚持贯彻辩证唯物主义和历史唯物主义的观点与方法，比较客观地记述陵水县土地管理的历史和现状。

二、坚持为新时期服务为主要目的，同时以“详今略古”的原则，解放前简略其书，中华人民共和国成立后的情况详细编写。编写的时限上不封顶，下限断至1994年底。

三、体裁以记述为主，图表以相辅等，全志设章、节、目、子4个层次，计11章38节。

四、大事记以编年体为主，辅以记事体，记事体内容包括土地管理的机构设置，制度沿革及重大事件等。

五、本志以语体文记述。引用史实保存原貌，不作更改，引文注明出处。引用地名按历史旧称，但第一次出现时注明今名称。人物称谓一律书其姓名。

六、民国以前沿用旧年号，使用中文数字纪年，每节首次出现时以括号注明公元纪年，采用阿拉伯数字并省掉“公元”二字。民国以后，以公元纪年。中华人民共和国建立前和建立后，一律缩写为“建国前”和“建国后”。

七、度量衡及货币单位按照历史计量单位，不作换算。

八、本志资料来源于新旧陵水县志、有关部门的专业志及省、县档案、文献等。均已核实，为节省篇幅，不再注明出处。

概 述

陵水原属珠崖郡地，隋大业六年（610）置县，距今已有 1385 年的历史。本县位于海南省的东南部，地处北纬 $18^{\circ}21'$ ~ $18^{\circ}47'$ ，东经 $109^{\circ}45'$ ~ $110^{\circ}08'$ 之间，东北连万宁县，北部与琼中县交界，西北与保亭县接壤，西南与三亚市毗邻，东南濒临南海。海岸线长 57.5 公里，东西宽 32 公里，南北长 40 公里，总面积 1128 平方公里，折合 1679399.2 亩。其中山地占 17.79%，丘陵占 21.74%，台地和平原占 49.37%，河谷阶地和泻湖占 11.1%，是一个西北部为山区，中部为丘陵区，东南部为平原区的一个沿海小县份。全县现有耕地面积 421507.2 亩，园地 173808.3 亩，林地 749262.0 亩，居民点及工矿用地 103488.0 亩，交通用地 12280.5 亩，水域 117921.7 亩，未利用土地 101132.5 亩。

建县至民国二十四年（1935）4 月幅圆和疆界无大变化，行政建置则随朝代交替而变迁。民国二十四年（1935）5 月后至 1994 年，县域有过 3 次小调整：一次是民国二十四年（1935）5 月，一次是 1958 年 11 月，另一次是 1961 年 6 月。1994 年末，全县有 10 个镇 7 个乡，辖 114 个管区，7 个居委会，611 个自然村，总人口 299887 人。

陵水县属热带季风岛屿性气候区，气候温和，雨量充足，四季常青，且有陵水河由西向东贯穿县境流入南海。本县的自然条件较为优越，素有“鱼米之乡”著称。但长期以来，土地属私有封建土地制度剥夺了广大农民利用土地资源的权利，压抑了其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。民国时期，本县大部分耕地操纵在地主豪绅和封建宗族手中。民国三十八年（1949）统计，全县自耕农占 58%，拥有的土地仅有 29%。当时，佃农向田主纳租形式以“分租”和“物租”为主，他租一般按当年收获量，主、佃各得一半，也有“四（佃）六（主）分”、“三七分”的；物租不论年景好坏，均按原定租额交纳，每亩年交租谷 100~120 市斤。旧时陵水粮食单产低，民国三十八年（1949）全县平均亩产才 160 市斤，可见过去地租盘剥的苛虐，农民整年辛勤劳动难得一饱。遇到荒年，少地者往往被迫卖地，使土地愈形集中；无地者只有借高利贷度日，景况更为不妙。耕者无其田，也难以改良耕地，致前人披荆斩棘开垦的大片地“入不敷出”，年年如是低产量。

新中国建立之后，把土地改革列为首要任务。1951 年 8 月至 1953 年 6 月，全县开展了土地改革，没收地主土地，征收氏族公轮田和富农部分耕地计 79672

亩，分给无地少地的农民。继而组织农民参加农业生产合作社，逐步推进生产资料私有制向集体所有制过渡。1958年大办人民公社，完成了农村土地权属从私有到集体所有的转变。70年代初，宣布城镇土地属国家所有，至此千年土地旧制遂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的条件，土地集约经营、规模、开发和综合利用的丰硕成果到处可见，成为国民经济及城乡物质文明和精神文明建设日新月异的重要因素之一。

土地不但是人类生存、发展的根基，也是国家和地方政府财税收入来源之一。历代国库收入以田赋为大宗，而田赋来自土地。明初，税制以田赋为主。至中叶，实行“一条鞭”法，将赋役合一，每亩计税。清初，田赋、赋役和丁银合并征收，名目繁多。民国初期，田赋仍沿清制。至民国三十一年（1942）后，田赋改征实物，加上民国二十七年（1938）的征购及民国三十二年（1943）增征地方稻谷，形成粮食“三征”政策，人民负担沉重。建国后系按耕地产量征收农业税。初以累进制计征实物，后贯彻依率计征，对个别穷队和受灾地区还给予减免。中央规定平均产税率为常年产量的15%，地方规定最高不得超过25%，本县1958年农业税平均税率12%。后为减轻农民负担，几次进行调整，年平均税率降至10%左右。由于认真贯彻低税和长期稳定负担的政策，随着农业生产的发展，实际公粮负担率有明显下降，1958年应征公粮占全县粮食总产量的12.2%，1965年占9.7%，1970年占8.8%，1980年占7.53%，1987年占9.1%，1994年占8.67%。人民政府体恤民情，着眼于发展生产和改善人民生活，使旧时代田赋积弊一改无余。

征收土地契税，为历代政府一项可观收入。清初，凡买置田房，均按价银每两纳税3分（即纳税3%），后提高为买9典6，即买卖税率9%，典契税率为6%。民国时期除沿袭清制外，增加了验契费、注册费等6种税目。后税率又上浮，买卖税率高达15%，典契税率为10%，正税之外还要附加。50年代初，县人民政府执行政务院规定的税率，即买6典3，并取消一切附加。50年代中后期，土地买卖大为减少。房地产移转时其宅基地也不计地价，1968年起停办契税征收。1980年5月，凡购置房室者重新申报办契，并向县财政部门缴纳契税领取契证。

从历代以财税为目的“印契”制过渡到以区分产权为目的的“地籍管理制度”，陵水县经历了漫长的历史时期。土地是分宗毗连界的不动产，古来各有其主。现代，土地所有权虽统一于国有与农村集体所有两种形式，而享有土地使用权者亦分属千家万户，错综复杂，变化不定，欲全面掌握土地所有权、使用和他项情况，使之有条不紊，唯有施行地籍管理。但长期以来，本县没有地籍

管理专门机构，多由负责征收田赋、契税的财税机关兼管。这种以课税为目的地籍管理体制，势必多头分散，谁都管，谁都不管。民国时期，陵水兼管地籍的就有财政科、田赋粮食管理处、税捐稽征处等。民国十五年（1926）后，本县曾对耕地和房地进行过二次登记、丈量，只是发证未竟便随归政权的崩溃而作罢。

50年代初，县人民政府加强地籍管理，对土地改革后的土地房产进行了全面登记发证。1952年，为使农业税负更为合理，开展了“查田定产”，复查了土地亩分 and 等级。此后30余年地籍档案图册均由县财政局农财股长期保存。经过土地集体化、国有化，用地批准机关屡次变动，该地籍工作更趋弱化，公私用地均未进行过使用登记，经界混乱。至80年代，原档案因多年未更新，早已脱离土地现状，单位与群众保存的土地权属证件久置不用，也多已毁坏散失。随着农业联产承包责任制的推行和乡村建制的恢复，以太拨乱反正后房地产政策的落实，人与土地的关系转变为密切，各地权属纠纷不断，严重影响安定团结，1984年，县人民政府成立山林土地纠纷仲裁委员会，负责乡镇之间，村与村之间，本县乡村与邻县乡村之间的农地经界纠纷的调解和仲裁，花了近一年的时间才解决了一系列矛盾。

1986年3月，县土地管理局成立，同时撤销了有关部门的土地管理职能，确立了统管全城乡土地和地政的体制，革除了长期以来，土地管理职能分散、指挥多头，政出多门，缺乏用地检查监督手段的弊端。1989年，全县重新开办了土地使用权登记证，也是建国后第一次建设和建房用地为唯一对象的地籍调查和建设。1991年6月至1993年10月，开展了全县土地利用现状调查，花时两年多，对县、乡镇、村土地界线、类型、面积、等级、权属及其利用现状，进行了较为全面彻底的调查、测绘。评估、分析及归纳整理工作，为强化地籍管理打下了基础。

陵水县建设进程，可以从各个时期征用土地和地类变动状况反映出来。土地私有制时期，受水灾和自然经济的局限，不但建设发展进程缓慢，且表现出无计划、无组织的特征，自然形成的城乡街道都很简陋、狭窄，村落民居更为杂乱，用地普遍不合理。时公建项目极少，县内无征收、征用土地的法规，使用私地要向土地私有者协调购买。新中国成立不久，陵水进入和平建设时期。50年代中后期，修公路，辟街区，建水库，盖工厂和机关、企事业楼房等基本建设用地逐年增多，征用了大量农地。开始，用地审批手续简单，国家机关用地基建单位填写申请书，并附建设工程设计图和征用土地补偿安置计划，经当地乡（镇）政府实审后送县政府批准即可；个人建房少量地，则由乡（镇）政府批准即可。1958年，鉴于农村耕地日减，为维护社队和农民利益，又确保国家