

010842

盖州市土地志

GAI ZHOU SHI TU DI ZHI

人民教育出版社

盖州市土地志

GAI ZHOU SHI TU DI ZHI



人民教育出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

盖州市土地志/缪树人 主编. —北京: 人民教育出版社, 1999.3

ISBN7-107-12885-X

I. 盖… II. 缪… III. 地方史志 IV. K·296-3

中国版本图书馆 CIP 数据字 (99) 第 00109 号

盖州市土地志

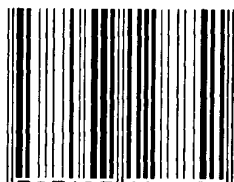
缪树人 主编

人民教育出版社出版发行 新华书店经销
(北京沙滩后街 55 号)

鞍山市中环印务实业公司印刷

787×1092 毫米 16 开本 印张 300 千字
1999 年 3 月第一版 1999 年 3 月第 1 次印刷

ISBN 7-107-12885-X



责任编辑: 门熙政 责任校对: 王海洋
封面设计: 刘冬梅 版式设计: 尹 楠

9 787107 128851 > ISBN7-107-12885-X/K·71 定价: 120.00 元

《盖州市土地志》编纂委员会

主 任：缪树人
副 主 任：许乃会
成 员：李成权 刘晓明 蒋文轩 李 民 门熙政
主 编：缪树人
副 主 编：许乃会 门熙政
总 纂：门熙政
撰 稿 人：曹鸿璞 郎锡春 郑庚海 刘冬梅
摄 影：任延友
资料提供：高 巍 王发民 杨德复 任延友 李 君
孙德余 李培坤 卢永平 李淑芬 李 颖

《盖州市土地志》评审委员会

主 任：黄文海
副 主 任：卢永兴 高作平 梁文科 李树文
委 员：蒋久长 吕庆平 王敬贤 邓天意 王 帛
马千里 蒋庚尧 附焕友 李占坤
特 邀：王希英

✓

《盖州市土地志》编纂委员会

主 任：缪树人
副 主 任：许乃会
成 员：李成权 刘晓明 蒋文轩 李 民 门熙政
主 编：缪树人
副 主 编：许乃会 门熙政
总 纂：门熙政
撰 稿 人：曹鸿璞 郎锡春 郑庚海 刘冬梅
摄 影：任延友
资料提供：高 巍 王发民 杨德复 任延友 李 君
孙德余 李培坤 卢永平 李淑芬 李 颖

《盖州市土地志》评审委员会

主 任：黄文海
副 主 任：卢永兴 高作平 梁文科 李树文
委 员：蒋久长 吕庆平 王敬贤 邓天意 王 帛
马千里 蒋庚尧 附焕友 李占坤
特 邀：王希英

目 录

序 言	
凡 例	
概 述	3
大 事 记	9

第一章 土地资源

第一节 地理疆域	46
一、地理位置	46
二、建置沿革	46
三、行政区划	48
第二节 自然条件	48
一、地质构造	48
二、气 候	50
三、水 文	53
四、土 壤	57
五、植 被	60
第三节 土地利用现状	61
一、利用分类	61
二、后备资源	62
三、耕地与人口	64

第二章 土地开发与利用

第一节 土地开发	69
一、土地开发沿革	69
二、新中国土地开发	71
第二节 土地利用	85
一、旧中国土地利用	85

二、新中国土地利用	86
-----------------	----

第三章 土地制度

第一节 八旗土地制度	94
一、旗地	94
二、官地	95
三、王庄	96
四、民地	97
第二节 地主土地所有制	99
一、租佃经营	99
二、雇工经营	100
第三节 日本殖民占地	101
第四节 农民土地所有制	102
一、土地改革	102
二、农业生产互助组	103
三、初级农业生产合作社	104
第五节 社会主义土地公有制	105
一、劳动群众集体所有制	105
二、全民所有制土地	107
第六节 土地使用制度改革	111
一、农村集体土地	111
二、城镇国有土地	114
三、地产市场	114

第四章 地籍管理

第一节 农村土地调查	121
一、土地清丈	121
二、土地丈评	123
三、土地概查	123
四、土地利用现状调查	124
第二节 城镇地籍调查	130
第三节 土壤普查	134

第四节 土地评价	135
一、土地分等定级	135
二、地 价	141
第五节 土地登记	145
一、注册印契发证	145
二、查丈验契发照	145
三、土地登录	146
四、确权发证	147
五、登记发证	148
六、土地权属变更登记	149
第六节 土地统计	150
一、单项土地统计	150
二、全面土地统计	150

第五章 建设用地管理

第一节 土地征用及补偿	155
一、土地征用	155
二、土地补偿	155
第二节 用地管理	159
一、审批权限	159
二、审批程序	165
第三节 建设用地管理	167
一、计划管理	167
二、综合管理	167

第六章 土地规划

第一节 土地利用总体规划	171
第二节 基本农田保护区规划	181
第三节 城市总体规划	184
第四节 农业区划	191
第五节 村镇建设规划	198

第七章 土地赋税

第一节	田赋 亩捐	205
第二节	农业税	208
第三节	耕地占用税	217
第四节	城镇土地使用税	218
第五节	土地增值税	219
第六节	契 税	219

第八章 土地法规与监察

第一节	法规建设	225
第二节	法规宣传	226
第三节	土地监察	229
第四节	土地信访	236

第九章 土地机构队伍

第一节	土地管理机构	241
一、	县（市）级土地机构	241
二、	乡（镇）土地管理机构	245
第二节	队伍建设	246
第三节	党群组织	248
第四节	土地档案	248

附 录

一、文 存	255
二、盖州市名胜古迹遗闻选编	287

编 后 记

序 言



盖州市历史悠久，资源丰富，交通发达，人文鼎盛。早在两千多年前的汉代，盖州就是盛产盐铁的辽东重镇。清代中叶，已成为东北的“财货通衢”，“名离八闽，声达三江”，经济繁荣之势长盛不衰。中华人民共和国成立40多年来，特别是改革事，经过长期的开发建设，盖州市已经形成“平原种粮棉，山地育林蚕，沿海有鱼虾，丘陵遍果园”的合理规划布局和各具特色的经济区域，为国民经济的发展发挥了重要作用。

如今，在盖州市3117平方公里的土地上，养育着88万盖州人民，土地已经成为盖州人民的生命线。“十分珍惜和合理利用每一寸土地，切实保护耕地”这一基本国策，始终处于全局的战略地位。因此，总结过去土地管理工作的经验、教训，意义极为深远。

《盖州市土地地志》的编辑出版，具有十分重要的历史和现实的意义，是有益当代，惠及子孙的传世之作。

《盖州市土地志》是盖州有史以来第一部土地管理专业志书。它客观、翔实地记述了盖州上自清代，下逮今朝的土地资源、土地制度、土地赋税、土地管理、土地法规、土地管理机构发展的历史和现状，具有地方特色、时代特色和专业特色。体现了思想性、科学性与资料性的统一，志书观点正确，体例完备，内容丰富，文风朴素，语言简明、准确，详今略古，具有很高的实用价值和科学研究价值。不失为一部为发展经济，振兴盖州提供可靠的历史资料和现实依据的工具书，为各级干部提供土地管理的历史借鉴的资料丛书，也是向广大人民群众特别是青少年进行国土观念教育的生动的乡土教材。

《盖州市土地志》将有助于进一步提高全市人民对“十分珍惜和合理利用每一寸土地，切实保护耕地”这一基本国策的认识，认真贯彻执行《土地管理法》，加强土地管理，坚定不移地推进土地利用方式和管理方式的改革，更好地为改革开放，繁荣盖州经济作出应有的贡献。

盖州市市长：



一九九九年六月

凡 例

一、《盖州市土地志》以马克思列宁主义、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，坚持辩证唯物主义和历史唯物主义观点，坚持党的四项基本原则，以《关于建国以来党的若干历史问题的决议》和党的十一届三中全会以来的路线方针政策为准绳，按照《中国地方志暂行条例》规定，实事求是、详今略古地反映盖州市的自然资源、土地制度、土地赋税、土地管理等历史和现状。力求达到思想性、科学性、资料性的统一。

二、《盖州市土地志》编纂时间断限。主体部分上限 1840 年，下限 1996 年。个别史实不受时限约束，视其资料而定。

三、记述。《盖州市土地志》使用规范的语体文（引文除外）。文中记、志、述、图、表、录，诸体并用。卷首设概述、大事记，卷末设附录。主体分章、节、目，横排竖写。

四、历史纪年。采用传统纪年与公元纪年两种方法。中华人民共和国成立前（含中华民国）的纪年，先书朝代年号，后用括号加注公元纪年（“公元”二字省略）。清代以前（含清代）纪年用汉字书写，民国及民国后纪年用阿拉伯数字书写。

五、称谓。文中“中华民国”简称“民国”，“中华人民共和国成立”简称“建国”。其他如地名、机关名、官职，均按当时称谓。东北沦陷时期的满洲冠以“伪”字。

六、计量。货币单位、计量单位，均以各历史时期不同的计量单位入志，一般不作换算。

七、资料来源。《盖州市土地志》资料，主要来源于盖州市档案馆和盖州市土地管理局档案室。部分史料来自有关部门，一般不注明出处。

概 述

✓

概 述

盖州市位于辽宁省南部，辽东半岛西北部，辽河平原和辽南丘陵区交界处。全境总面积 3 117 平方公里。其中耕地 690 606.4 亩，园地 567 956.5 亩，林地 2 539 067.2 亩，牧草地 1 141 .5 亩，城镇村及工矿用地 350 914.3 亩，交通用地 49 326.8 亩，水域 199 273.6 亩，未利用土地 277 683.6 亩。

盖州市历史悠久。从境内发现的大、小石棚证明，早在 4 千年前的新石器时期，就有人类在这里聚居。自汉代起，历代为州县沿所。清·康熙三年置盖平县，1965 年 1 月改为盖县，1992 年 11 月 3 日经国务院批准，撤销盖县设立盖州市（县级）。全市辖 14 个镇、22 个乡，人口 87.47 万。

盖州市地理位置优越，得天独厚，气候温暖，光照充足，四季分明，资源丰富，交通发达。盖州市属华北地台，位于辽东台背斜，营口~宽甸古隆起的南翼。地质构造以新华夏构造体系为主，地层由古老变质岩系组成。由于燕山运动和喜山运动影响，千山余脉延伸到境内东中部广大地区。全境地势东高西低，自东向西

划分为东部山区、中部丘陵区 and 西部沿海及河谷堆积平原三个地貌区。地面高程从东部低山区的 170 米，向西递减到沿海地区的 5 米，形成“六山一水三分田”的格局和“平原有粮棉，山地有林蚕，沿海有鱼虾，丘陵有果园”各具特色的经济区域。

盖州市属温暖带季风气候区，春季干旱多风，夏季高温多雨，秋季天高气爽，冬季寒冷干燥。全年日照时数，自东至西为 2 100~2 800 小时。年平均气温为 6.9℃~9.5℃。

境内主要河流有 12 条，其中流域面积在 1 万公顷以上的有 6 条：碧流河、大清河、沙河、熊岳河、浮渡河、大旱河。地表水多年平均径流量为 8.9 亿立方米，地下水资源净蓄量为 11.7 亿立方米，开采蓄量为 1.3 亿立方米，可利用水量 7 288 万立方米/年。

盖州市主要矿产有金、菱镁、大理石、花岗岩、萤石等 20 多个品种，开采和利用潜力很大。生物资源丰富，尤以水果和水产品闻名遐迩。水果是盖州市第一大优势资源，久负“苹果之乡”盛名，是全国果品生产基地和果品生产系列化示范市。

盖州市土地开发历史悠久。盖州

市二台农场石棚山上的石棚，这种称为“巨石文化”的史前遗址，为人们提供了原始人类活动的佐证。说明早在新石器时期，这里就已揭开了原始农业、手工业的序幕。战国时期，已普遍使用铁制农具，使精耕细作有了可能。秦汉、唐宋时期，农业经济得到进一步发展。元朝初年，由于连年征战和地方割据，人民逃亡他乡，田园荒芜，经济衰败。明代，辽东军事屯田，垦田万余顷，后金进入辽南后，采取一系列新政策，促进了这一地区经济发展。天命六年（1621年），努尔哈赤实行“计丁授田”，将金、复、海、盖四卫交出的无主田万日，按照丁、口授与满汉人户，没有庄田的，则要去垦荒耕种，施行先进的农耕技术，农业得到进一步发展。清·顺治十年颁布《辽东招民开垦例》，山东、河北、山西等地移民到盖州开荒者日众，耕地面积迅速增加。康熙二年诏令：“盖州、熊岳地方安插新民，查有附近荒地房基，酌量圈给；并令海城县督率劝垦”。康熙十九年，朝廷准许南起盖平北到开原，当地居民可自垦地亩，勿庸报官。光绪二十一年后，清朝对东北实行全境放荒，使大片荒地开垦成肥田沃土。民国初年，盖平县的皇庄、牧场一律实行开放“招民垦种”，境内土地继续得到开发利用。新中国成立后，全县土地进入全面开发阶段。特别是60~70年代，在党和政府领导下，发动和组织全县人民，大规模兴

修水利，拦海造田，改造盐碱地，开发农田基本建设，鼓励农民开荒造地，使土地的综合效益得到进一步发挥。

盖州历史上土地制度比较复杂。清朝以前均无史料记载。清朝实行以官地、旗地、民地为占有形式的“八旗田制”。清末，一些官僚、地主、商人大量垄断土地，旗地制度基本解体，土地私有制占主导地位。民国时期，沿袭清末的封建地主土地私有制。东北沦陷后，日本侵略者通过推行土地“国有化”、“地籍整理”，组织“开拓团”等手段，大搞殖民占地，肆意侵吞、掠夺城乡土地。失去土地的农民不堪其苦。

1945年抗日战争胜利后，中国共产党领导的辽东人民自卫军解放了盖平县。县委、县政府根据中共中央指示，放手发动群众，先后开展反奸反霸、减租减息和土地改革运动。经过土地改革，没收地主土地分给无地、少地的农民，颁发了土地执照，确认了农民土地所有权，实现了“耕者有其田”，彻底废除了封建、半封建半殖民地土地制度，建立了新民主主义土地制度。

土地改革后，县委、县政府按照中共中央指示，开展互助合作运动，引导农民走合作化道路。通过互助组、初级社、高级社和人民公社，实现了土地及主要生产资料由私有制向农民集体所有制的过渡。人民公社化后，实行以生产队为基本核算单位的

生产队、生产大队、人民公社三级所有制。这种体制一直延续到1983年，实行以土地承包为主的家庭联产承包责任制。

盖州的土地管理，大体上经历传统的以税代管——分散管理——城乡地政统一管理过程。

清朝、民国时期，无论公有私有土地，均实行以税代管。清顺治十五年盖平县始定田赋之制，康熙二十二年田亩始著于册，雍正四年清丈旗民册地。田赋有征银、征米、征草、征豆之分，征收有正银、耗银、正米、耗米之别。民国23年伪满财政部公布《地税实施细则》，将田赋、钱粮、地丁、大租均改为地税。

解放战争时期，征收农业税以粮食为主，称为公粮。后将公粮改称农业税。

建国后，先是由县民政科负责土地丈评、登记、发放《土地执照》，以及征用（划拨）国家和集体用地。1950年县政府根据东北人民政府指示，实行由民政部门掌管地权，农林部门掌管土地利用（生产），财政部门掌管土地评级及公粮征收。1957年根据省民政厅指示，国家建设征用土地交由财政部门管理。人民公社化后，审批用地分别由县计委、建设科（局）、农林水利局、农业局管理。1978年为加大土地管理力度，成立县土地管理委员会，负责全县土地的规划利用、开荒造地、防止土地污染，检查土地征用占用情况和用地审

批工作。1986年《中华人民共和国土地管理法》颁布实施，在法律上确定了土地的国家所有和集体所有的范围，进一步明确了管理权限。

1987年盖县土地管理局成立后，实行城乡土地统一管理，结束了建国后30多年分散、多头管理土地的局面，使土地管理纳入依法、统一管理的轨道。

盖县（盖州市）土地管理局坚持行政、法律、经济手段相结合，对全县（市）土地实行综合统一的管理，有效地保证了土地资源的合理利用，推动全市的改革开放和经济发展。

盖县土地管理局先后开展了农村土地资源和城镇地籍调查，查清了辖区内的土地面积、质量及分布状况，对各种利用类型土地利用现状进行科学分析和评价，总结土地利用经验。完成盖州市土地利用总体规划的编制，为充分合理地利用土地资源提供依据；为土地利用的宏观调控、组织协调各部门之间的土地利用，科学合理地利用每寸土地，开发土地资源、保护耕地起了重要作用。完成国有土地的确权发照和盖州、熊岳两镇土地分等定级工作，为推行土地使用制度改革奠定基础。编制完成《盖州市基本农田保护区规划》。

随着改革开放和经济发展，盖州市1992年实行土地使用制度改革。采取土地出让、出租等方式，使土地使用者有偿取得土地使用权，实行土地有偿、有限期、有流动的使用，变

资源管理为资源和资产并重管理，结束了长期以来无偿、无限期、无流动的土地使用制度，有效地遏制了违法占地，乱占滥用耕地的势头。初步形成市场配置土地资源的机制，促进了土地的合理利用，垄断了土地的一级市场，加强土地二级市场管理，使政府宏观调控土地的能力明显增强，从而改善了投资环境，促进了经济发展。

为加强以法管理土地的力度，盖州市土地管理局采取多种形式，大力开展土地法规的宣传教育活动。加强执法监察，依法查处各种违法案件。

盖州市的土地管理工作，取得可喜的成绩。1993年获国家土地管理

局“土地定级估价应用科学技术成果三等奖”、“县乡两级土地利用总体规划及实施优秀成果一等奖”、辽宁省土地管理局“土地定级估价科技进步二等奖、优秀成果二等奖”、“土地利用总体规划科技进步一等奖”。1995年获国家土地管理局“县乡两级土地利用总体规划局级科学技术进步三等奖”、“基本农田保护区规划土地利用优秀成果一等奖”，同时涌现出一批先进集体和先进人物。今后要认真贯彻“十分珍惜和合理利用每寸土地，切实保护耕地”这一基本国策，团结一致，努力拼搏，坚定信心，加大土地管理力度，开创盖州市土地管理工作新局面。