

017638

万宁土地志

主编 蔡光炳



万宁县土地管理局编

南海出版公司

万宁土地志

主编 蔡光炳

万宁县土地管理局编

南海出版公司

1996·海口

万宁土地志

蔡光炳 主编

总 经 理 霍宝珍

责任编辑 梁晓亮

封面设计 朱保和

南海出版公司出版发行

新华书店经销

海南通什市印刷厂印刷

850×1168毫米 32开 14.25印张 310千字

1996年12月第1版 1996年12月第1次印刷

印数:1~1000册

ISBN 7-5442-0787-0/K·63

定价:45.00元

《万宁土地志》编修机构

《万宁土地志》编纂委员会

主任	林儒秀			
副主任	杨树民	蔡光炳		
编委	林儒秀	杨树民	蔡光炳	关日清
	何君才	黄东英	殷进月	李文光
	吴浩	李永腾	陈王英	文泽标
	纪红武	朱保和		

《万宁土地志》编纂人员

主编	蔡光炳			
副主编	吴浩	李永腾	陈王英	文泽标
	纪红武			
成员	朱保和	赖光明	钟哲	李昭雄
顾问	陈开岩	刘明锋		

《万宁土地志》编审人员

陈坚	欧明新	朱保和	刘明道
许甜	钟哲	卓冠亚	

序 言

林玉权

1994年10月31日,在《万宁县志》首发式上,我做了一个发言,我的发言稿被《海南史志》1994年第4期予以全文刊登。我在发言中,要求我县各部门、各乡镇以及各大型企业(如国营农场),抽出一定力量,搞好本部门专业志、乡镇志和企业志。我县风景优美,文物古迹多,历史悠久,英雄人物辈出,也可组织力量编写一些风物志和人物志,不断拓宽我县志业领域,推动志业发展。时隔一年,又有两部志书脱稿了,实在令人高兴。

这两部志书,一部是《万州乡情人物》,因《万州乡情人物》的“人物篇”有已故人物,也有健在人物,犯了“生不入志”的忌讳,所以没有标明是志,但它在篇目、内容体例以及社会功能等方面,和志书都没有多少差异,它实际是一部人物志。另一部就是《万宁土地志》,这部30多万字的《土地志》,从土地概况、土地权属、土地经营、土地赋税、土地规划、土地管理6个方面(6章),详细记述我县土地的历史和现状,是一部集资料性、科学性、可读性于一体的专业志,它在我县已经出版的专业志中(我县已经出版的专业志有《教育志》、《卫生志》、《财政志》、《水利志》),是佼佼者,相信它在全省直至全国志林中,也会有一席之地。

土地是人类社会一切活动(包括生产经营活动)的载体。就物质生产而言,土地是基本的生产要素,它在农业中起着生产对象的作用,在工业、交通业、建筑业、采矿业、商业、服务业中,起着承载作用。没有土地,一切无从谈起。几千年来,农民都把土地当成是

自己的命根子,没有土地的农民,几乎失去了生存的条件,尽管他们长年累月当牛做马,也摆脱不了挨饿的厄运;灾荒年月,他们饿死街头,抛尸荒野,屡见不鲜。“劳动是财富之父,土地是财富之母”,马克思对这句名言十分赞赏,因为它把土地的重要性描画得十分准确而且十分形象,使人过目难忘。

土地,对于每个人来说都不陌生,谁不是土生土长,从小就在地里爬!但是对于土地的物质属性以及它在经济运行中所起的作用,就不是每个人都认识得十分清楚的。

土地,作为一种大自然赋予的资源,它是有限的,人们不可能在地球之外再造一分土地,地球上的土地,也没有再生的能力。土地资源的有限性与以社会化大生产为基础的现代商品经济即市场经济,必然发生矛盾,市场经济越发展,用地需求越大,矛盾越加尖锐。其次,土地具有空间位置不可移动和使用的排他性。由于它的位置不可移动,所以历来被认为是一项最大的不动产。它在使用方面的排他性,决定于具体的某一块土地,用于农业就不能用于其他各业,反之亦然。而现代经济发展的特点,就是专业化分工越来越细,相互依存而又相互独立的各个产业、行业和企业,都要使用土地,这也就在客观上存在着如何在各个领域分配土地的问题。土地资源的另一个特性是可以永续利用。我们现在所使用的土地,绝大部分是经过我们祖先世代代开发、改良过的,我们的子孙后代也将在我们开发、改良过的土地上继续使用。土地有这个特性,所以我们在开发利用土地的时候,不能只考虑当代人的需要,还要考虑子孙后代的利益。土地可以永续利用,是就土地的总体用途而言,具体到每一项用途,则是土地一旦遭到破坏,往往长期甚至永久不能恢复。土地使用不当而遭到破坏的例子是很多的,我县多次处理违章建房,拆除砖瓦窑。处理钛厂、钛地,都和土地使用不当有关。在社会主义市场经济的条件下,土地是对经济实行客观调控的重要手段。其调控作用的主要表现在两个方面。一是制定并实

施土地利用规划,通过控制土地利用结构来调整产业结构和经济发展布局;例如,根据国家的产业政策,对于鼓励发展的产业或部门有计划地多供应土地,对于限制发展的产业或部门少供应或不供应土地,就可以达到调整产业结构的目的,市场经济越发展,越要把土地作为国民经济客观调控的手段,其主要作法,就是高度重视土地利用规划的制定,并把它上升到法的高度,予以保证实施,二是加强对地租地价的管理,我国经济体制改革,近年来进入了新的发展阶段,这个阶段的主要任务,是在继续培育市场主体的同时,完善客观调控措施,规范市场行为。其中最重要的一点是,通过改革土地使用制度来明确地租关系,促使企业平等竞争和产业的协调发展。拿城市土地来说,国家作为土地的所有者和国民经济的管理者,可以按照城市规划的不同地段,收取不同的地租,把因土地位置和用途引起的超额利润收集起来,用于城乡建设和经济发展,这不仅能扩大城市基础设施的资金来源,同时也能起到促使企业平等竞争和引导投资合理分布的作用,达到调整产业结构,使经济协调发展的目的。为了使土地能够发挥这样的作用,国家必须对土地实行统一管理。这种统一管理,首先要有统一的法规,把土地管理真正纳入法治轨道,其次就是要有独立的行政管理机构,土地管理要做到科学、准确,必须做好大量基础性工作,如土地资源详查、地籍调查、确权登记、地产市场的分析与预测、地价评估与基准地价的制定、土地统计、土地监察等等。作为《万宁土地志》的最早读者,我高兴地告诉各位,我以上讲到的各项,《万宁土地志》都有比较充分的记述,特别是作为国民经济宏观调控重要手段的土地规划,《土地志》记述更加充分。诚然,《土地志》中的土地规划有些还是不尽科学、合理的,因为这些规划,除了部分经过科学的严格论证,并经上级政府批准,具有法律性质外,还有相当部分,没有具备这些条件,就整体来说,随着市场经济的发展,我们还要制订更加科学、合理,并且具有预见性和超前性的土地规划,为子孙后代

造福。还有由于社会化大生产的发展,专业化分工越来越细,导致用地需求不断扩大,使得如何分配和使用土地的矛盾越来越尖锐。在这种形势下,要管好用好土地,必须不断完善土地法规,加强土地监察和房地产管理。这些在经济体制改革不断深入的今天,都要提到政府的重要议事日程上来,认真加以解决。

《万宁土地志》在土地的使用管理等方面为政府领导决策提供了重要依据,特在此对志书的编纂者们表示衷心的感谢。

(作者是万宁县委书记、县长)

凡 例

一、本志坚持“详今略古”原则，重点记述万宁县解放以后，尤其是万宁县国土局成立以后的土地状况。编写时限，上不封顶，下迄1994年。

二、本志采用述、记、志、图、表、录体裁编写，除概述、大事记、附录外，设6章25节95目，目下还有子目、次子目等，目以中文一、二、三……加黑体字排列，子目以中文一、二、三……加括号排列，次子目以阿拉伯数字1、2、3……排列，再次子目以阿拉伯数字1、2、3……加括号排列等等，全书共约30万字。

三、本志纪年，公元1911年前采用朝代纪年，括注公元年号“公元”和“年”字略，1912年以后，用公元纪年。民国年号以公元1912年为元年推算，民国年号也括注公元年号。

四、解放前后，指1950年4月27日前后；“文革时期”，指1966~1976年。

五、地名、政区名、机构名称等，一般按不同时期的实际称谓记述；有必要注明今名的，则做适当注明。人物称谓，一律书其姓名。

六、度量衡及货币单位，一般按照历史计量单位，人民币采用1955年3月发行的新币计算单位。

七、数字用法，凡可以使用阿拉伯数字而且使用得体的都使用阿拉伯数字，数字作为词素、词组或有修辞色彩的用汉字，引用资料为保持资料原貌，也使用汉字，记月份日子，是阳历的，用阿拉伯数字，农历用汉字。

八、本志引用的资料，均有原始材料备查，文中一般不注明出处。

目 录

凡例	
概述.....	1
大事记.....	9
第一章 土地概况	24
第一节 县域	24
一、县域范围	24
二、建置沿革	25
三、政区设置	26
第二节、土地资源	28
一、土地类型	28
二、土壤状况	33
三、土地利用	43
第三节 自然条件	49
一、地质	49
二、地貌	51
三、河流	53
四、海湾	55
五、植被	57
六、矿藏	58
七、气候	60
八、自然灾害	63
第二章 土地权属	70
第一节 土地私有	70

一、明、清时期土地占有情况	70
二、土改前农村各阶级占有土地情况	72
第二节 权属变革	72
一、打土豪分田地	73
二、和平分田	73
三、土地改革	74
四、农业合作化	79
五、人民公社化	82
第三节 土地公有	84
一、群体土地	84
二、集体土地	87
三、国有土地	89
第四节 权属争议及其仲裁	94
一、县与县之间土地争议	96
二、乡镇与农场之间土地争议	96
三、乡镇之间土地争议	99
四、管理区之间土地争议	99
五、经济社之间土地争议	102
六、其他关系之间土地争议	105
第三章 土地经营	106
第一节 经营体制	106
一、个体经营	106
二、集体经营	107
三、国家经营	111
四、承包经营	115
五、联合经营	116
第二节 经营种类	118
一、种植	118

二、养殖.....	123
三、采挖.....	128
第三节 产权交易.....	136
一、土地买卖.....	137
二、土地典当.....	138
三、土地出租.....	138
四、土地出让.....	139
五、土地转让.....	140
六、土地抵押.....	141
七、土地入股.....	142
第四节 房地产经营.....	142
一、房地产经营机构.....	143
二、房地产开发.....	143
三、房地产交易.....	144
四、房地产权属登记管理.....	148
第四章 土地赋税.....	149
第一节 土地税.....	149
一、田赋.....	149
二、农业税.....	160
三、地租地税.....	186
第二节 规费.....	195
一、收费项目及标准.....	195
二、土地登记费的收取和使用.....	196
三、土地管理费的收取和上交.....	197
第五章 土地规划.....	198
第一节 农业区划.....	198
一、宜植地评价.....	198
二、土地生产潜力分区评述.....	200

15

三、合理安排农业布局	208
四、开辟商品基地 进行合约经营	209
第二节 县城建设总体规划	213
一、县城建设	213
二、总体规划	214
第三节 乡镇农场墟集建设规划	220
一、城镇体系规划	220
二、墟集建设	222
第四节 开发区建设规划	224
一、旅游开发区	224
二、经济开发区	230
第五节 工交商旅文教体卫建设用地规划	231
一、行政管理建设用地规划	231
二、工交商旅建设用地规划	232
三、文教体卫建设用地规划	232
第六节 城乡住宅用地规划	232
第七节 殡葬用地	235
第八节 和乐农民城总体规划	235
一、规划区位置、范围	236
二、规划区现状概况	236
三、规划依据、原则及目标	238
四、规划期限与规模	238
五、规划结构与用地结构	239
六、绿地系统规划	242
七、道路系统规划	242
八、供电工程规划	243
九、电信工程规划	243
十、给水工程规划	244

十一、排水工程规划	244
第六章 土地管理	245
第一节 管理机构	245
第二节 地籍管理	251
一、县地图绘制	251
二、丈量土地	252
三、房地产登记发证	253
四、土地资源调查	256
五、地价评估	263
六、调处土地纠纷	272
第三节、用地管理	274
一、耕地管理	274
二、山地坡地管理	282
三、水域滩涂管理	285
四、建设用地管理	288
五、土地征用	292
附 地 契	298
土地房产所有证	302
土地登记申请书审批表	303
地籍调查表	305
家庭联产承包合同证	307
国有土地使用证	311
集体土地建设用地使用证	315
集体土地农业用地使用证	319
第四节 土地监察	323
一、监察职责	323
二、宣传土地法规	323
三、清理乱占耕地	324

四、拆除非法建房.....	326
五、依法究办土地案件.....	328
附 录	
重要地名与建筑物简介.....	331
一、地名.....	331
二、建筑物.....	339
赞颂万宁山河诗词选.....	349
文件选录.....	361
土地利用总体规划（摘录）.....	364
一、土地利用结构调整.....	364
二、土地利用布局调整.....	368
三、土地利用分区.....	368
后 记.....	396

概 述

万宁县位于海南省东南部,东经 $110^{\circ}00''\sim 110^{\circ}34''$,北纬 $18^{\circ}35'\sim 19^{\circ}06'$ 之间。东临南海,西接琼中县,南和陵水县相邻,北和琼海市交界。全县总面积 1947.87 平方公里,折合 2921812.3 亩。其中耕地 465308.1 亩,园地 764364 亩,林地 1107009 亩,居民及工矿用地 162604 亩,交通用地 18906.8 亩,水域 236060.5 亩,未利用土地 167469.9 亩(这是 1993 年土地详查的数据,这个数据和《万宁县志》所载的数据有出入,详细情况本书第六章第二节有交代)。

万宁县于唐贞观五年(631)立县,初时叫万安县,唐高宗龙朔二年(662)改为万安州,领万安、陵水、富云、博辽四县(富云、博辽两县,里至世代未详),天宝元年(742)改为万安郡,至德初(756)改为万全郡,乾元元年(786)复名万安郡,五代十国(907~960)时又复名万安州,管治万安、陵水两县。北宋熙宁七年(1074)废万安州为万安军,大观年间(1107~1110)复为万安州。南宋高宗绍兴七年(1137),改万安州为万宁县,历史上第一次出现万宁县名称。绍兴十三年(1143),又复万安军。元代仍为万安军。明洪武三年(1370)至清光绪三十一年(1905)改为万州,清光绪三十一年(1905)改为万县。民国 3 年(1914)改为万宁县。解放后,仍为万宁县(其间于 1958 年底至 1959 年底有一年时间并入琼海县,万宁境域没有县级政区设置)。

万宁县自立县以来,县名经过多次更改,县域范围也有变化:
明正统五年(1440)以前,万州版图很大,陆界包括陵水县,海

域包括西沙、南沙诸岛。清代以后，版图比较稳定。清道光八年（1828）版的《万州志》对州域范围是这样记载的。

万州里至：

东至临涛一都海岸二十五里（临涛一都即现在的港北镇英文联丰一带）；

南至牛标岭海岸二十五里（即现在东澳镇的神州半岛）；

西至鹧鸪啼峒一百八十里（鹧鸪啼峒从当时的疆域图中看，位于现在的南桥乡西北方向）；

北至金牛岭九十五里（金牛岭位于现在的龙滚河头管区以北）；

东北至连岐岭七十里（连岐岭就是现在龙滚镇东部的山钦岭）；

东南至乌鱼场海岸三十里（即现在北坡镇的乌场和东澳的新群一带）；

西北至纵横峒一百六十里，接乐会县（现琼海市）界（这个位置应是现在的三更罗乡加朝管区以北，也即万泉河南岸）；

西南至南万岭一百里接陵水县界（南万岭从当时的疆域图中看应是现在位于新梅乡茄新管区西南部的大牛岭）；

东西广二百零五里，南北袤一百二十里，环疆五百五十五里。

现在的万宁县域，海岸线长 109 公里，陆地线长 149.5 公里，环疆线长 258.5 公里，折合 517 市里，比万州境域环疆线短 38 市里。当年的万州境域，包括现属琼海市的东海管区，1959 年万宁从琼海县分出时，万宁县龙滚镇治坡管区东北的东坡、坡门、南港等村庄划归琼海，即现在的琼海市东海管区，万宁县域的海岸线和陆地线都相对缩短。以上资料说明，万州境域范围与现在的万宁县境域范围基本上是一致的。

万宁土地，是一块英雄的土地。封建年代，官逼民反，农民揭竿攻城，史有记载。20 世纪 20 年代后期至 50 年代初，在万宁县这块