

010812

瓦房店市土地志

WA FANGDIAN SHI TU DI ZHI



大 连 出 版 社

WA FANG DIAN SHI TU DI ZHI
瓦房店市土地志

瓦房店市土地志编纂委员会

1998·8

瓦房店市土地志

大连出版社出版

(大连市西岗区长白街12号) 邮政编码 116011
鞍山太平洋印务有限公司印刷 新华书店发行

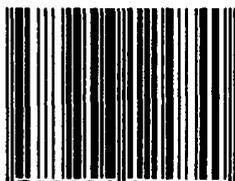
开本 787×1092 毫米 1/16 字数 280 千字 印张:15
印数:1-500 册

1998年8月第1版 1998年8月第1次印刷

责任编辑:星 鸣 责任校对:贾儒鹏 李志文
封面设计:王彦国 版式设计:王彦国

ISBN 7-80612-484-5/Z·28 定价:90 元

ISBN 7-80612-484-5



9 787806 124840 >

瓦房店市土地志编纂委员会

主 任	赵长君			
副主任	徐德祥	周希武		
委 员	王彦国	杜 波	宁甲泉	姜丰宽
	张守谦	刘福士	马鸿泰	梁廷勇
	卢 强			
主 编	徐德祥			
副主编	王彦国			
总 纂	贾儒鹏			
编 辑	贾儒鹏	李志文		
摄 影	孙家荣	林泰春	牛思奇	
	高光辉	张守谦		

瓦房店市土地志评审委员会

主 任	赵长君	徐德祥		
评 委	周希武	王彦国	杜 波	
	姜丰宽	宁甲泉	张守谦	

瓦房店市土地志编纂委员会

主任	赵长君			
副主任	徐德祥	周希武		
委员	王彦国	杜波	宁甲泉	姜丰宽
	张守谦	刘福士	马鸿泰	梁廷勇
	卢强			
主编	徐德祥			
副主编	王彦国			
总纂	贾儒鹏			
编辑	贾儒鹏	李志文		
摄影	孙家荣	林泰春	牛思奇	
	高光辉	张守谦		

瓦房店市土地志评审委员会

主任	赵长君	徐德祥		
评委	周希武	王彦国	杜波	
	姜丰宽	宁甲泉	张守谦	

序

盛世修志，自古亦然。

瓦房店市规划土地局根据上级的统一部署，在市委、市政府的领导与支持下，《瓦房店市土地志》于1996年3月开始编纂，历时2年有余，现已成书出版，这无疑是瓦房店地区土地管理史上的一件大事。

土地，是人类生存之源，万物依附之本。从一定意义上讲，没有土地，便没有生命，没有一切。新中国成立45年来，在瓦房店市3793.53平方公里这方土地上，人口由521779人增至1008751人；耕地由2080327亩减至1146562亩，人均耕地由3.99亩减至1.14亩。人增地减，地少人多，已成为摆在全市人民面前的一个严峻问题。因此，认真贯彻执行《中华人民共和国土地管理法》和“十分珍惜和合理利用每寸土地，切实保护耕地”的基本国策，不仅是我们这代人的历史使命，也是我们后代人的历史责任。

《瓦房店市土地志》，以马列主义、毛泽东思想和邓小平理论为指导，坚持历史唯物主义和辩证唯物主义的观点，认真地考证了瓦房店地区二百多年来土地管理的珍贵资料，客观地记述了瓦房店地区土地管理发展变化的历史。鉴古知今，得失可镜，借以总结成功的经验，吸取失误的教训，使土地管理在改革开放新形势下，更好地为社会主义建设事业服务。

《瓦房店市土地志》，是我市土地管理工作的重要文献。它囊括瓦房店地区土地管理的历史与现状、发展与变革、开发与利用、保护与管理等诸多方面的内容；坚持思想性、资料性、科学性的统一；突出时代特征、地方特色和行业特点，不仅为“资政、教化、存史”积累了重要的资料，而且为认识历史、决策当前和规划未来提供了科学的

依据。

《瓦房店市土地志》付梓出版，是编纂者辛勤劳动的结晶，刻苦耕耘的成果。资料翔实，内容丰富；功在当代，利在千秋。它的问世，将会进一步激励广大土地管理者，增强管好土地的紧迫感、使命感，切实管好用好脚下的这方土地，为四化建设多做贡献；将会进一步激励广大人民群众，增强国土观念，惜土如金，爱土若命，更加自觉地珍惜保护脚下的这方土地，造福子孙后代。

《瓦房店市土地志》，在编纂过程中，承蒙大连市土地志办公室的热情帮助和瓦房店市档案局、统计局、农牧局、果树局、林业局、水利局、水产局、交通局、城建局等单位，以及在土地战线上工作过的老同志的大力支持，在此一并致以衷心的感谢。

由于土地管理机构成立较晚，历史资料不全，加之水平有限，谬误纰漏在所难免，诚望读者不吝赐教指正。

瓦房店市规划土地局局长
一九九八年四月

徐法祥

凡 例

一、宗旨：以马列主义、毛泽东思想和邓小平理论为指导思想，坚持辩证唯物主义和历史唯物主义观点，坚持改革开放方针，客观记述瓦房店地区每个历史时期土地管理概况和发展变化过程。

二、断限：上限起自 1840 年，下限断至 1994 年。个别章节根据需要，适当上溯或下延。

三、结构：运用章、节、目三层结构形式，全志设 10 章、42 节、100 目，彩照 57 幅，共 28 万字。

四、体例：采用志、记、述、图、表、录形式，以志为主，除概述、大事记外，其它附于各章节之中，并使其融为一体。

五、编纂：以历史年代顺序为经，以事物事件为纬；事以类聚，物以类从；横排门类，竖写历史；略古详今，立足当代。

六、文体：采用语体文、记述体，力求言简意明，朴实通顺；记而不议，述而不论，史实溢于言表，褒贬寓于其中。

七、称谓：朝代、建置、职官、单位等名称，均用当时称谓。首次出现用全称，再现时用简称。

八、纪年：新中国成立前，用当时朝代、年号纪年，并夹注公元纪年。其中东北沦陷时期，仍用民国纪年；新中国成立后，一律采用公元纪年。

九、计量：历代计量单位照录，个别在括号内注明；新中国成立后，一律用 1984 年国务院颁布的法定公制计量单位。

十、数据：第二章《土地资源》和第八章《规划保护》，选用 1990 年土地资源调查数据，调查数据略大于统计部门数据；第三章《土地开发》和其它章节基本采用统计部门和有关业务部门统计数据。

十一、资料：以档案、文献、报刊等文字资料为主，以口碑资料为辅；所有资料来源，均不注明出处。

目 录

序	
凡例	
概述	1
大事记	9

第一章 地理概况

第一节 位置幅员	27
一 位置	27
二 幅员	27
第二节 地质地貌	30
一 地质	30
二 地貌	31
第三节 海域岛屿	33
一 海域	33
二 岛屿	34
第四节 水文气候	37
一 水文	37
二 气候	40
第五节 土壤植被	41
一 土壤	41
二 植被	42

第二章 土地资源

第一节 耕地	45
第二节 园地	52
第三节 林地	55
第四节 牧草地	58

第五节 水域	58
第六节 城镇村及工矿用地	61
第七节 交通用地	65
第八节 未利用土地	68

第三章 土地开发

第一节 农用土地开发	73
一 耕地开发	73
二 园地开发	77
三 林地开发	80
第二节 滩涂水域开发	83
一 沿海滩涂	83
二 内陆水域	86
第三节 城镇用地开发	87
一 城区	87
二 建制镇	89
三 开发区	92
第四节 其他用地开发	93
一 交通用地开发	93
二 矿产用地开发	97
三 旅游用地开发	99

第四章 土地制度

第一节 封建土地私有制	103
一 占有形式	103
二 地租种类	105
第二节 农民个体所有制	106
一 土地改革	106
二 互助合作	106
第三节 社会主义土地公有制	107
一 集体所有制	107
二 全民所有制	109

第四节 土地使用制度改革·····	112
一 国有土地使用权有偿出让·····	113
二 国有土地使用权有偿划拨·····	114
三 集体土地使用权有偿使用·····	115

第五章 土地赋税

第一节 农业税·····	117
一 税制税额·····	117
二 赋税征收·····	124
三 赋税减免·····	125
第二节 契税·····	126
第三节 农林特产税·····	129
一 蚕茧税·····	129
二 果品税·····	129
三 水产税·····	130
第四节 土地使用税·····	131
一 城镇土地使用税·····	131
二 耕地占用税·····	132
三 土地增值税·····	132

第六章 地籍管理

第一节 地籍调查·····	135
一 土地资源调查·····	135
二 农村地籍调查·····	138
三 城镇地籍调查·····	140
第二节 土地登记发证·····	144
一 私有土地登记发证·····	144
二 集体土地建设用地登记发证·····	148
三 国有土地登记发证·····	149
四 集体所有土地登记发证·····	152
第三节 土地分等定级·····	152
一 农村土地等级·····	152

二 城区土地等级	153
第四节 地价	155
一 基准地价	155
二 宗地地价	156
三 出让底价	156
第五节 土地统计	157
一 初始登记统计	157
二 变更调查统计	157

第七章 用地管理

第一节 用地计划	159
一 计划编制	159
二 计划调整	160
三 计划实施	160
第二节 用地审批	161
一 国家建设用地	161
二 集体建设用地	164
三 农民建房用地	165
四 “三资”企业用地	166
第三节 用地补偿	168
第四节 用地统管	171

第八章 规划保护

第一节 土地规划	173
一 市级土地利用规划	173
二 乡级土地利用规划	176
第二节 土地保护	178
一 土地综合保护	178
二 基本农田保护	181

第九章 执法监察

第一节 法制建设	185
----------	-----

一 宣传教育·····	185
二 地方规定·····	187
三 监察网络·····	188
第二节 行政执法·····	188
一 日常检查·····	188
二 专项清查·····	189
三 立案查处·····	191
四 行政应诉·····	192
第三节 土地信访与争议调处·····	193
一 土地信访·····	193
二 争议调处·····	194
第四节 “四无”乡镇竞赛·····	196

第十章 机构队伍

第一节 机构·····	199
一 市（县）级机构·····	199
二 乡（镇）级机构·····	202
三 局直属单位·····	205
第二节 队伍·····	206
一 队伍构成·····	206
二 队伍建设·····	207
三 荣誉名录·····	208

附 录

一 艺文杂录·····	213
二 报刊摘录·····	218
三 文件选录·····	221
修志始末·····	229

概 述

(一)

瓦房店市位于辽东半岛中部西侧。历史悠久，建置较早。战国时期属燕国辽东郡，汉代设文（汶）县，唐属安东都护府；辽代设复州，元、明、清仍沿州置；民国改称复县，直至新中国成立后的 1985 年改为市置。

境内地域辽阔，资源丰富。有山川海域，有丘陵平原，有耕地园地，有矿产矿泉；出粮、出果、出盐、出矿；素有苹果之乡、轴承故乡、钻石城之美誉。称为“物华天宝，人杰地灵”，也应是当之无愧。

土地，是人类赖以生存和发展的最基本的资源，是其它各种资源赖以存在的基础。据土地资源调查后 1994 年统计，全市土地总面积 382 411.5 公顷。其中：耕地 103 735.7 公顷，占土地总面积 27.1%；园地 46 399.4 公顷，占 12.1%；林地 83 829.3 公顷，占 21.9%；牧草地 24.5 公顷；水域 39 773.3 公顷，占 10.4%；城镇村及工矿用地 44 231.0 公顷，占 11.6%；交通用地 5 584.0 公顷，占 1.5%；未利用土地 58 834.3 公顷，占 15.4%。

(二)

瓦房店地区土地开发，源远流长。市区北郊古龙山洞穴发掘的远古脊椎动物化石，距今约有 2 万年的历史。境内有新石器时期遗址 9 处，其中交流岛马路村的蛤皮地，残存大量石斧、石刀、鱼网坠等新石器时期遗物，证明早在四五千年前，先祖们就在这方富饶的土地上渔猎耕耘，繁衍生息。

据史料记载：战国时期，已有人开垦耕种。元代置金复州万户府，发新附军 3 641 户，屯田 25.23 万亩。明洪武十四年（1381），复州卫辖马军、步军、煎盐军、炒铁军、屯田军计 3 054 人。永乐十二年（1414），复州卫额军 2 358 名，其中屯田军 1 119 名，占 47.5%。至嘉靖十六年（1537），复州已有居民 1 942 户，12 988 人，开发耕地 311 094 亩。

明末清初，复州战乱迭起，居民逃亡，田园荒芜。清定鼎北京后，实行招民垦荒奖励政策，拨至复州八旗官兵“圈地”屯田，逃往山东等地流民也开始回归。至雍正十二年（1734），复州人丁增至 5 278 名，册地面积 425 234 亩。由于

汉民急剧增加，八旗贵族利益受到威胁。乾隆五年（1740），清廷下令禁止移民，并对土地进行多次清丈整理。至光绪二十年（1894），废除一个多世纪的禁止移民政策，关内各地贫民大量涌入。至光绪三十四年（1908），复州人户增至44 622户，315 812人，耕地增至1 445 170亩。

民国时期，实行国有荒地承垦政策，耕地面积又逐年增加。民国3年（1914）7月，北京国民政府农商部发布《国有荒地承垦条例》，凡承领国有荒地开垦者，具书向县公署呈请，经核准后发给《承垦证书》。如按规定提前竣垦者，按年分别递减地价5~30%。全县共承垦国有荒地40多万亩，至民国17年，复县耕地面积达1 894 405亩，比宣统二年（1910）增加444 112亩。

东北沦陷后，日本殖民统治当局推行“满洲垦拓”侵略政策，把大量的官地、民地、荒地、滩地和铁路附属地，攫为日本官方所有。民国30年（1941），太平洋战争爆发后，日本殖民统治当局进一步加紧土地资源掠夺，以补充国用军需粮食的匮乏。民国32年，从日本北海道移民成立“满拓团”，到复县西蓝旗强买强占耕地荒地1.6万亩，由当地群众为其开拓种植水稻。继而又从朝鲜移民至复州湾苇塘和调遣勤劳奉仕至泡崖紫泥湖，计划开拓水田5 000亩。至民国34年（1945），全县共有耕地近200万亩，其中日本官田2万余亩。

新中国成立后，实行奖励垦荒、保护耕地政策。50年代，在复县县委和县政府领导下，开发湖泊沼地5 699.13公顷。其中：泡崖乡群众治理紫泥湖，开垦耕地150公顷；西蓝旗国营农场治理莲花泡，开垦耕地200公顷。

60年代，实行新垦耕地免交三年农业税政策，调动了社、队积极性。全县共开发荒滩、草甸3 077.40公顷。其中：杨家公社在台前荒甸子，开垦水田200公顷；谢屯公社在七间房西甸子，开垦旱田150公顷。

70年代，全县由开发荒甸荒滩转向围海造田，开垦耕地4 171.46公顷。国家投入大量资金，支持沿海的李官、永宁、三堂、谢屯等10个公社，修坝堵潮围海造田3 000公顷。其中：胜利公社300公顷，三台公社200公顷。

80年代至90年代初期，全市进入开发复垦耕地新的历史阶段。1988年10月国务院颁发《土地复垦规定》后，逐级建立复垦领导小组，逐级下达复垦计划，实行“谁复垦归谁用”和三年免交“征购粮”及“四项提留”等优惠政策，调动了农民复垦造田积极性。从1988~1994年，共复垦造田4 257.67公顷，平均每年608.24公顷。

全市从1949~1994年，累计开荒复垦耕地16 584.67公顷，年均368.55公顷。45年来，全市人民虽然开垦了大量耕地，但随着国家建设事业的发展和人

口的不断增长，导致大量耕地被占用，供需矛盾日益突出。据统计部门统计，全市耕地由1949年13 868.85公顷减至76 437.00公顷，人均耕地由0.266公顷减至0.076公顷。人增地减，人多地少，已成为摆在全市100多万人民面前的严峻问题。

(三)

瓦房店地区经历漫长的封建土地私有制度。明、清时期，土地主要有官田与民田两种占有形式。官田属封建国家所有，民田属地主与自耕农所有。

清初，推行八旗官兵“跑马圈地”和戍边官兵“按丁授田”政策，复州河、岚岚河流域平原地区的土地多被圈占；后来的民人多被挤到丘陵坡地垦耕。清廷规定，旗地只准世袭使用，不准典卖与民，虽经三令五申，但仍有禁不止。乾隆七年（1740）至二十五年，曾4次动用国库银两，分批分期把典卖与民人的旗地赎回，交予旗人使用。道光二十七年（1847），复州共有民旗册地783 643亩，其中民地605 505亩，占77.40%；旗地177 138亩，占22.60%。光绪二十年（1894），废除旗民“不交产”的禁令，旗民之间土地转让典卖合法化，土地兼并日趋严重。有钱有势者占有大量土地，大批农民沦为佃户和租户。

民国时期，土地权属关系改变，称为私有地、公有地、共有地。民国3年（1914），在划一田赋、审定等则的同时，将民人典租的旗地以贱价卖给佃户，佃户成为名符其实的自耕农。官地数量减少，民地面积扩大。民国6年，复县共有农户46 610户，耕地面积1 517 570亩。其中：自种户占总农户67.47%，自种地面积占耕地面积56.41%；自种兼租种户占总农户19.95%，自种兼租种地面积占耕地面积28.10%；租种户占总农户12.57%，租种地面积占耕地面积15.18%。

“九·一八”事变后，复县沦为日本殖民地。国外资本主义经济大量输入，由封建土地制度向半封建半殖民地土地制度转变。一些土地业主不仅占有大量土地、果园、山林，而且兼营工业、商业和晒盐业，农村经济两极分化更加严重。至民国36年（1947）土地改革前夕，全县有耕地1 990 928亩，总农户87 773户。其中：地主、富农占全县总户数10.6%，占有耕地占全县耕地面积70%；贫农、中农占全县总户数89.4%，占有耕地占全县耕地面积30%。地主、富农依靠占有大量土地资源，利用出租、雇工、放贷等形式，对广大贫下中农进行残酷剥削。

民国36年6月，复县二次解放。复县县委、复县民主政府根据《中国土地

法大纲》规定，在全县范围内开展空前的土地改革运动。在运动中贯彻“依靠贫下中农，团结中农，孤立富农，打击地主”的阶级政策，按人平均分配土地，实现“耕者有其田”。全县没收地主富农耕地 140 多万亩和果园、山林 100 多万亩及一些房屋、车马农具等生产生活资料，分给广大贫下中农。自此彻底废除了几千年来的封建土地制度，广大农民获得翻身解放。

土地改革后，复县县委、复县人民政府根据中央指示，发动农民按照自愿互利的原则，组织各种形式的互助组、初级社，引导农民走集体化道路。1951 年全县试办 6 个初级农业生产合作社，至 1954 年发展到 684 个。参加农户 29 065 户，耕地 45 201.67 公顷。初级社土地、车马农具作价入股，按股分红，仍保留农民土地个人所有权。

1955 年 1 月，根据中共七届六中全会《关于合作化问题的决议》，全县实现农业合作化，在初级社基础上建立 266 个高级农业生产合作社。共有农户 85 561 户，占总农户 99.5%；耕地 122 958 公顷，占耕地面积 96.33%。高级社土地、果园、山场、林木归集体所有，统一经营，按劳分配。自此，土改后的土地农民个体所有制，转变为社会主义集体所有制。

1958 年 9 月，根据中共中央《关于农村人民公社问题的决议》，全县在 36 个大高级社基础上，先后建立 9 个农村人民公社。人民公社为政社合一体制，工农商学兵五位一体，土地等生产资料统一支配，生产上“大兵团”作战，分配上全社平均，群众积极性受到挫伤。1961 年贯彻《农村人民公社工作条例》，实行“三级所有，队为基础”的管理体制，基本核算单位下放到生产队，土地、果园、山林仍为生产队集体所有。

中共十一届三中全会后，随着经济体制改革的深入，对土地使用制度同时进行改革。1981 年农村推行农业生产责任制；1983 年普遍实行家庭联产承包责任制，将集体所有的耕地、果园、山林承包给个体农户经营，使集体土地所有权与个体农户使用权分离开来。这是土地使用制度上的又一次重大变革。

自 1993 年始，根据国家《城镇国有土地出让和转让暂行条例》规定，对城镇国有土地和农村集体所有土地（征用后变为国有土地）使用权，实行有偿出让和转让、出租、抵押。从而使国有土地由无偿、无限期、无流动使用，变为有偿、有限期、有流动使用。至 1994 年，全市共有有偿出让国有土地 74 宗，出让面积 133.71 公顷，出让金额 2 380.6 万元。