

013439

云县土地志

YUN XIAN TU DI ZHI



云县土地管理局 编
云县地方志编纂办公室

云县土地志

云县土地管理局 编印
云县地方志编纂办公室

编纂领导小组

组 长 杨家兴
副组长 纪风华、谢正祥
成 员 艾玉军、杨明华、祝天辅、徐守富、
杨国彩

编 纂 小 组

主 编 吕 芸
编 辑 高进农、杨家兴、纪风华、谢正祥、
陈体林

编纂领导小组

组 长 杨家兴
副组长 纪风华、谢正祥
成 员 艾玉军、杨明华、祝天辅、徐守富、
杨国彩

编 纂 小 组

主 编 吕 芸
编 辑 高进农、杨家兴、纪风华、谢正祥、
陈体林

序

云县土地管理局局长 杨家兴

当万顷良田荡漾出丰收喜悦的时节,《云县土地志》与读者见面了,这是全县土地管理工作的一件大事、喜事!

土地不仅是人们重要的生产资料,而且与资金、劳力并称为经济发展的三大要素。土地是国家的宝贵资源,也是国家的重要资产,一方面土地作为资源,要合理利用,优化配置;另一方面作为资产,就要充分发挥效益,而且要保值增值,正如马克思所说“土地是财富之母”。为不忘土地管理工作遗迹,进一步搞好土地管理工作,做到鉴古知今,以史为镜,我们编写了这册《云县土地志》。修志存史,为后人留下一笔可观的遗产。

《云县土地志》确实反映了云县从明、清开始至今土地开发利用的历史与现状;运用翔实的资料记述了云县人民在党和政府的领导下,用自己的智慧和双手开发垦复了大量的土地资源,使土地为云县经济发展起到了基础保障作用;记述了土地局成立以来,认真宣传贯彻党和国家土地法律法规和方针政策,使“十分珍惜和合理利用每一寸土地,切实保护耕地”的基本国策深入人心,同时严格执法,严肃查处各类违法用地,使云县土地管理工作

逐步走向法制化、规范化、科学化的轨道；还详述了土地局成立后培养了一支有一定政治业务水平的土地管理干部队伍，为国家在漫湾、大朝山电站建设用地、移民搬迁征地工作作出的贡献。

《云县土地志》的编就，为决策者进一步合理开发利用有限的土地资源提供科学依据，也为各界朋友为开发云县、建设云县提供信息服务。《云县土地志》为全县土地管理工作添上了精彩的一笔，这正是编纂此志的意义所在。

相信依法管地，依法用地，合理利用每一寸土地的新局面即将形成。让每一寸土地都能为云县社会经济发展放射异彩！

1998年10月

凡 例

一、本志以马克思主义、毛泽东思想为指导,坚持四项基本原则,按新编地方志暂行规定要求,以辩证唯物主义和历史唯物主义观点,记述云县境内土地资源、土地制度、土地管理及开发利用的历史和现状。

二、本志上限可追溯到有史料可查的年代,下限至1997年,个别图片资料下沿至1998年。

三、本志由述、记、志、图、表、录等体裁构成,以志为主,事以类从,横排纵写,采用章节体编写程式,遵循详近略远的原则,力求做到科学性和资料性统一。

四、全县的土地面积以《云县土地利用现状调查》所记3668.35平方公里为准。

五、本志清代以前(含清代)纪年用汉字书写,民国纪年用阿拉伯数字书写,其后均以括号注明公元年代。中华人民共和国成立后,统一以公历记载,文中50年代、60年代等,均指20世纪。

六、计量单位:1950年前按历史习惯称谓,1950年后用平方米、公里、公顷、亩、宗(土地部门专用)等。

七、机构名称和专用术语首次出现时用全称,重复出现时用简称。

八、本志不设人物专章,业绩显著者采用以事系人的办法在机构章中记述。

目 录

概 述.....	(1)
大事记.....	(7)
第一章 土地资源	(37)
第一节 自然环境.....	(37)
一、地理位置	(37)
二、地形地貌	(37)
三、土壤结构	(38)
四、植被矿藏	(39)
五、河流水系	(41)
第二节 资源调查.....	(41)
一、土壤普查	(41)
二、林地调查	(44)
三、土地利用现状调查	(45)
第三节 土地资源利用状况.....	(53)
一、土地利用现状	(53)
二、利用程度	(56)
第二章 土地制度	(74)
第一节 土地所有制	(74)

一、封建土地所有制	(74)
二、农民个人所有制	(75)
三、集体所有制	(81)
(一)高级农业社所有制	(81)
(二)人民公社所有制	(82)
四、国家所有制	(84)
第二节 土地使用制度改革.....	(86)
一、家庭联产承包责任制	(86)
二、林业“三定”	(89)
三、有偿出让“两荒”使用权,完善“两山” 责任制	(92)
四、非农用地使用制度改革	(95)
(一)农村宅基地有偿使用	(95)
(二)城镇国有土地使用制度改革	(96)
(三)对集体土地使用权的管理	(107)
第三章 地籍管理.....	(108)
第一节 地籍调查	(108)
一、耕地清丈.....	(108)
二、土改发证.....	(108)
三、“四固定”.....	(109)
四、城镇房地产普查.....	(109)
五、土地申报.....	(115)

六、城镇地籍调查	(116)
第二节 土地统计	(125)
一、初始土地统计	(125)
二、日常土地统计	(129)
第三节 地产管理	(136)
一、城镇土地定级	(136)
二、基准地价评估	(139)
第四节 土地纠纷调解	(143)
一、邻县纠纷调处	(143)
二、乡村社间纠纷调处	(144)
第四章 建设用地管理	(174)
第一节 国家建设用地管理	(174)
一、机 构	(174)
二、管 理	(174)
(一)用地审批	(174)
(二)征地原则	(176)
(三)征地程序	(177)
(四)审批程序	(178)
(五)征地费用	(179)
三、征地安置	(182)
四、政府统征土地费用包干	(182)

第二节 农村建设用地管理	(183)
一、农民建房用地管理	(183)
二、农业建设和农村公共建设 用地管理.....	(194)
三、乡镇企业用地管理	(195)
第三节 建设用地计划管理	(195)
第五章 土地开发与规划	(199)
第一节 土地开发利用	(199)
一、热区开发.....	(203)
二、山区开发.....	(204)
三、电站库区移民开发	(206)
四、正觉庵水库库区移民开发	(210)
第二节 土地利用规划	(212)
一、漫湾移民区规划.....	(212)
二、大朝山移民区规划	(214)
三、全县土地利用规划	(216)
第三节 基本农田保护	(242)
一、基本农田保护区规划年限及 保护对象、保护重点.....	(245)
二、基本农田保护级别划分.....	(245)
三、基本农田保护区规划控制面积	

和各类建设用地的划定.....	(245)
第六章 土地执法监察	(253)
第一节 法规政策宣传	(253)
第二节 执法监察	(258)
一、清查非农业建设用地	(259)
二、土地监察.....	(262)
三、开展“三无”乡镇活动	(269)
第三节 土地复议和土地诉讼.....	(270)
第七章 管理机构	(278)
第一节 沿 革.....	(278)
第二节 土地管理机构	(279)
一、县土地管理局	(279)
二、局内股室职责	(282)
第三节 土地管理所.....	(287)
第四节 队伍建设	(290)
一、教 育	(290)
二、奖 励	(291)
附 录	(295)
云县第一次房地产普查登记发(换)证工 作中的部分规定	(295)
云县人民政府关于云县农业承包合同管	

理实施办法	(300)
云县人民政府关于合理利用土地,妥善解决 干部职工、城镇居民住宅使用土地问题的 决定	(310)
云县人民政府关于加强土地资源和土地 资产管理的若干规定	(313)
云县人民政府关于贯彻执行云南省人民 政府云政发(1996)153号文件的通知	(322)
云县人民政府关于进一步明确土地登记 中有关问题处理办法的通知	(324)
编纂始末	(330)

概 述

土地是一切生产和生存的源泉,植物的繁茂,动物的繁衍,人类的生存无不依赖于土地。从忙怀新石器遗址中看出,云县在远古时代就有人类繁衍生息,土地为部落公有。汉唐之后人类生产生活渐有规律,农业以刀耕火种为主。明洪武二十四年(1391),设大侯长官司,以刀俸偶为大侯长官司,土地为官家所有。宣得四年(1429)五月升为大侯御夷州,直隶布政司,土地仍为当地官绅所有。明万历二十六年(1598)废大侯土州,设流官,明王朝为了统治边陲,实行了军队留守屯田、移民屯田、商人按“开中法”雇人屯田等一系列屯田制度,此时云县的土地大部分转移到官绅手中,少数为百姓所有。明、清两代,境内的农田权属分官田、公田和民田3种。到民国时期较大的田主称为“粮头”即庄主,为庄主种田的农民称为庄户。庄户每年向庄主缴纳田租,并为庄主提供许多无偿服役。民国8年(1919),全县有田地34万亩,有待开垦荒地约3400亩。民国25年设清丈分处,清丈全县耕地,次年清丈结束,全县有田地面积33.28万亩。

中华人民共和国成立后,云县于1952年8月在县境内开展土地改革运动,实现了“耕者有其田、有其地”,人民群众真正成了田地的主人。1956年2月后,农业生产合作化,农民把耕地、山林入社,土地变为集体所有,农民只

留有自留山和宅基地,居民留有宅基地。1961年土地实行“四固定”,把土地所有权和使用权固定到各个生产队,明确土地范围、面积。1979年全县有总耕地面积52.99万亩。1981年全县农村实行家庭联产承包责任制,将集体土地承包到各家各户使用,在集体所有制不变的前提下,将生产队原来的牲畜、农具、仓房等折价搭配给社员,调动了千家万户农民的生产积极性。承包者对所承包的土地,只有耕植权,若无耕种能力或从事其他产业,允许转包给他人。

为进一步查清县境的土地家底,云县于1991年开始在全县搞土地详查,1993年结束,查明全县有土地面积550.33万亩,其中耕地125.62万亩。1994年6月至1995年5月进行有偿出让“两荒”使用权,完善“两山”责任制工作,全县共核实“两山”、“两荒”面积1731483亩,已出让956802亩。

云县人民政府成立前,县境内的土地管理没有专设机构,一般由当地行政长官主管涉土事宜。1950年2月,县人民政府成立。1952年成立云县土地改革委员会,主管全县土地改革工作。1953年土改结束机构随之撤销。50~60年代土地审批由县财政经济委员会、军管会负责办理。60~80年代的土地管理机构更迭无常,多数是以建设用地管理为主,这期间,由于管理制度不健全,对土地的管理等闲视之,大量的良田良地被占用,造成土地闲置,土地资源浪费更是无人问津。而村镇私人建房用地,由生产

队讨论决定或队长指定地点就可以,无规划、无计划,乱占滥用,造成国有土地资产流失,使土地权属不清,土地利用率低。

1986年颁布了《中华人民共和国土地管理法》,而省、地、县也相应出台了一系列土地管理的政策和法规,土地管理工作逐渐好转。1987年7月成立云县土地管理局,从此县内有了专一的土地管理机构,至1997年土地局内有职工29人,设6股1室,配局长1人,副局长4人,全县14个乡镇设土地管理所,隶属县土地局,有土管员23人。全县形成了土地管理网络。

土地局成立后,认真开展《土地管理法》宣传,贯彻“十分珍惜和合理利用每寸土地,切实保护耕地”的基本国策,管好用活土地。在审批各种建设用地中掌握好“一要吃饭,二要建设,三要保护环境”的原则,开展了土地利用现状调查、土地申报,城镇地籍调查,土地统计、清查,土地利用总体规划、开发,移民征地,地产管理等工作,开展土地使用制度改革,使土地管理逐渐走向科学化、规范化和法制化。1987年开展非农业建设用地清查工作,清查10596户,清查面积2786.1亩,非法占地5385户,面积851.84亩,其中查出非法占用耕地560.01亩,按情况轻重分别作出了处理。1997年,全县又开展非农业建设用地清查,共清理出自1991年以来各类用地6453宗,面积104.993公顷,其中耕地67.358公顷。从清查情况看,干部违法占地占有一定的比例,所清查出的违法占地现象

已得到土地管理部门处理。同年云县执行中央冻结审批非农业建设占用耕地的一切手续。1990~1994年全县开展城镇国有土地使用权申报,共申报登记1826户(宗),申报面积6225.29亩。

改革土地使用制度,建立和完善土地市场。建国后,在传统的计划经济体制下形成了以无偿无限使用、行政划拨、限制流动为基本特征的原土地使用制度,随着改革开放的进一步深入,其许多弊端越来越显露出来。为适应有计划的社会主义商品经济的发展,云县从1992年开始,推行非农用地和城镇国有土地使用制度改革。改变过去以行政划拨供地为以出让方式供地,增强市场竞争机制。1997年,县土地局按“五个统一”标准对全县14个乡镇实行土地使用权划拨规范化管理,共出让面积4.96公顷,其中拍卖0.27公顷。同年土地局为充分挖掘土地资产潜力,节约耕地,共盘活企业存量土地7宗,面积42.15亩,为企业盘活资金191.8万元,政府收取出让金20.27万元。

土地局成立以前,在土地利用和管理上偏重微观,忽视宏观,对土地利用缺乏总体安排和宏观控制,从而造成土地滥占乱用的严重状况。县土地局成立后,把每年的各类建设用地纳入年度计划调控管理,推行统一征地,有偿供地,严格把关,依法批地,杜绝乱批、乱占现象,实现了有计划用地,形成了较为完整的土地利用计划体系。1988~1997年,全县建设用地6103宗1761.47亩,其中国家