

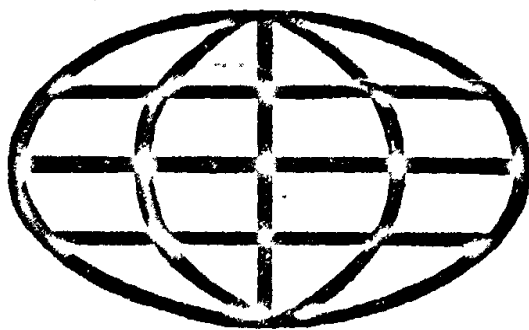
100651

重 庆 市
土 地 管 理 志



西南师范大学出版社

重 庆 市 土 地 管 理 志



西南师范大学出版社

《重庆市土地管理志》

编辑委员会

顾 问：秦昌典 唐情林 陶维全

王新章

委 员：邓 申 王国经 田 宏 刘六春

林玉光 周光彬 高 群 莫元春

徐泽辉 唐树林 谢纪聆 蒙 毅

蔡思苍

主 编：高 群

副主编：邓 申 徐泽辉

序

重庆市国土局局长 高 群

古往今来，盛世修志。中华民族在中国共产党领导下，经过半个多世纪的英勇奋斗，走上了建设社会主义的康庄大道，开创了现代化建设的新纪元。国泰民安，欣欣向荣。在探索建设中国特色社会主义的今天，观今鉴古，继承发展，宏扬民族文化，揭示历史规律，推动当代事业，此修志之所在也。

土地是人类赖以生存和发展的根基，是不可再生的宝贵资源。《孟子·尽心》有云：“诸侯之宝三：土地、人民、政事。”革命导师马克思引用威廉·配弟的话说：“劳动是财富之父，土地是财富之母。”人类社会历史发展，无不与土地相连，中外古今概莫例外。近代中国革命先行者孙中山先生所著《三民主义》，把“平均地权，涨价归公”作为革命的一个基本目标，以图通入和，尽地利，均贫富，共大同。伟大领袖毛泽东同志领导中国人民从土地革命入手，铲除私有制这一罪恶之根源，发动民众推翻三座大山。新中国一成立。即开展了轰轰烈烈的土地改革运动，毕其功于一役，取得了伟大胜利，为建立社会主义制度打下了基础，极大地解放了生产力，谱写了中国历史的新篇章。

然而，新的社会制度同任何新生事物一样，有一个成长发展的历史过程，加之人们认识的局限，对我国国情的误解，地政管理体制和土地使用制度的优势与弊端并存，新制度的优越性未能充分发挥。党的十一届三中全会后，国家着力推进土地管理体制和使用制度改革。从沿海到内地，从城市到农村，城乡土地统一管理新体制脱颖而出；有偿有期使用土地的新制度逐步建立，充满了生机和活力。但是，前无古人的事业，今仍不免于旧观念、旧体制的束缚。亟应借鉴前人之经验，吸取历史之精华，融会贯通于当代之事业，将收事半功倍之效。

近代中国土地管理随政权之更迭，人事之变迁，历经磨难，机构撤建无常，史料残缺不全。重庆市土地统管机构建立不足三载，万事待兴，人手不济。为因应事业之发展，改革建设之需要，遂倚地政前辈为师，靠集体之智慧，历经年许之努力，承蒙市档案馆、市图书馆、巴县档案局和市房管、财政、税务诸单位鼎力相助，搜集得史料近百万字，经筛选整理，分类编撰，大致可窥见近代重庆土地管理之一斑。为便于各界阅读，国土管理工作参考，仓促编辑，始成本志，以了编者之心愿。

我们深知，在浩瀚的历史长河中，所得史料不过沧海一粟，加之水平有限，经验缺乏，差错难免；更因永川地区与重庆合并，区、县国土局建立不久，土地资料欠缺，遗漏之处必然。诚望读者指教，以便来日续修补正。

1991年7月

目 录

序	(1)
凡例	(1)
概述	(1)
大事记	(13)
第一章 幅员及土地概况	(53)
第一节 幅员	(53)
一、建置沿革	(53)
二、建市前巴县县境	(58)
三、建市后幅员	(59)
四、特别市时市界	(60)
五、市带县市域	(62)
第二节 土地概况	(63)
一、地理位置	(63)
二、不同海拔土地状况	(64)
三、不同地表坡度土地状况	(64)
四、全市人均占有土地资源情况	(64)
五、全市耕地面积及人均占有情况	(65)
第三节 土地利用状况	(65)

第二章 土地登记	(93)
第一节 三次土地总登记	(93)
一、土地总登记	(94)
二、房地产总清理登记	(100)
三、初始土地登记	(104)
第二节 他项权登记	(111)
第三节 变更土地登记	(113)
第四节 土地契约·证书	(117)
一、土地契约	(117)
二、契尾	(118)
三、官契	(119)
四、土地权利证书	(119)
第五节 契税·规费	(121)
一、契税	(121)
二、规费	(125)
第三章 地籍测量	(127)
第一节 第一次地籍测量	(128)
一、测量前概况	(128)
二、测量进行概况	(129)
第二节 房地总登记测量	(133)
一、总清理测量	(133)
二、查验重测	(135)
第三节 初始土地登记地籍测量	(137)
一、重庆市土地测绘大队组建经过	(137)
二、施测概况	(139)

第四章 地价	(143)
第一节 民间地价	(144)
第二节 民国时期标准地价	(145)
一、制订依据.....	(145)
二、调查估价方法.....	(146)
三、制定地价情况.....	(148)
第三节 五十年代标准地价	(152)
一、第一次公布地价.....	(152)
二、第一次调整地价.....	(154)
三、第二次调整地价.....	(159)
第四节 标准地价使用	(161)
一、土地买卖估价.....	(161)
二、计算税费.....	(162)
三、地价税.....	(162)
四、土地增值税.....	(164)
第五章 城镇土地开发与经营管理	(175)
第一节 城镇土地概况	(175)
一、城镇初期范围.....	(175)
二、建市后城镇拓展.....	(175)
三、陪都时期城镇土地面积.....	(176)
四、城镇建成区用地规模.....	(176)
第二节 城镇土地占有演变	(177)
一、私有土地时期.....	(177)
二、公有土地向私人发放、标卖.....	(177)
1. 新市场土地发放.....	(177)

2. 巴县县政府标卖市区公地·····	(180)
3. 重庆市政府标卖公地·····	(180)
三、私地转变为公有·····	(180)
四、河床土地收归国有·····	(183)
五、城镇土地国有化·····	(185)
第三节 城镇土地使用控制·····	(186)
一、抗战期中对限制使用区划分·····	(186)
二、公地处理规定·····	(188)
三、北区干路西段建筑的控制·····	(188)
四、和平路改建后建筑控制·····	(189)
五、“九二”火灾区重建计划·····	(190)
六、个人建房用地控制·····	(191)
第四节 城镇土地的经营与管理·····	(194)
一、宅基地出租·····	(194)
二、征收摊位租金·····	(197)
三、棚户用地管理及收租·····	(198)
四、征收工程受益费·····	(199)
1. 征费规则·····	(199)
2. 征收北区干路东段工程受益费·····	(201)
3. 征收两浮支路土地受益费·····	(201)
五、征收土地使用费·····	(202)
六、征收土地使用税·····	(205)
七、征收国有土地占地费·····	(207)
八、城镇土地使用权出让和转让·····	(209)
第五节 对城镇私地的管理·····	(212)
一、限制私人占有土地·····	(212)

二、对私地买卖租赁的管理·····	(214)
三、抗战胜利后对租地纠纷的处理·····	(215)
四、新中国成立后对私地的管理·····	(217)
第六章 农村土地管理 ·····	(218)
第一节 农村土地所有制演变 ·····	(218)
一、私有制的形成与发展·····	(218)
二、农地种植和占有限额规定·····	(221)
三、土地改革·····	(223)
1. 土地没收、征收和分配·····	(223)
2. 颁发土地证·····	(225)
四、农民自有土地向集体所有过渡·····	(227)
第二节 田赋 ·····	(228)
一、清代田赋·····	(228)
二、民国时期田赋·····	(229)
1. 田赋制度概况·····	(229)
2. 田赋弊端·····	(231)
3. 农村土地清丈·····	(232)
4. 土地陈报·····	(233)
三、新中国农税制·····	(235)
第三节 林地 ·····	(237)
一、林地概况·····	(237)
二、林地权属·····	(241)
三、征用林地控制·····	(243)
1. 征用林地批准权限·····	(243)
2. 征用林地补偿·····	(244)

第四节 水域	(245)
一、水资源概述.....	(245)
二、境内河流状况.....	(246)
三、水利建设.....	(248)
第五节 农业区划	(250)
一、城郊平行岭谷鲜活副食品工副业区.....	(251)
二、中部平行岭谷农工商综合发展区.....	(252)
三、西北部方山丘陵农业加工并举区.....	(258)
四、南部中低山林牧矿产开发区.....	(262)
第六节 农村土地行政管理	(267)
一、耕地租佃管理.....	(267)
1. 耕地租用主佃权益规定.....	(267)
2. “二五”减租.....	(268)
3. 北碚试行扶植自耕农示范.....	(270)
二、使用农地的行政控制.....	(271)
1. 乡(镇)村建设和农村宅基地管理... (271)	
2. 制止买卖、租赁农村土地规定.....	(276)
3. 制止农村建房侵占耕地规定.....	(277)
4. 土地复垦规定.....	(277)
三、用经济手段管理农地.....	(278)
1. 窑业、采石业管理.....	(279)
2. 征收耕地占用税.....	(280)
3. 征收土地荒芜费.....	(282)
 第七章 土地征用	 (284)
第一节 土地征用缘起	(284)

第二节	建市初期土地征用·····	(287)
第三节	抗日战争时期土地征用·····	(289)
一、	申请征用土地规定·····	(289)
二、	征地补偿标准·····	(290)
三、	征用土地实施状况·····	(290)
第四节	新中国时期土地征用·····	(298)
一、	五十年代初期土地征用·····	(298)
二、	征地审批权限变化·····	(301)
三、	征地补偿标准变化·····	(306)
四、	征地中房屋拆迁处理·····	(309)
五、	1950—1990年征地实施状况·····	(312)
第五节	改进征地工作的管理措施·····	(315)
一、	申请征(拨)建设用地程序的规定·····	(315)
二、	城市建设用地综合开发·····	(317)
三、	征地费实行包干使用·····	(319)
第六节	征地和用地行政管理·····	(320)
一、	抗战期中征地遗留问题处理·····	(320)
二、	控制非农业建设用地查处违法占地·····	(321)
三、	铁路两旁留地规定·····	(323)
四、	公路两旁留地规定·····	(324)
第八章	涉外用地·····	(325)
第一节	外国教会用地·····	(326)
一、	1949年底前用地概况·····	(326)
二、	同外国教会用地之争·····	(326)
三、	教会用地状况·····	(328)

第二节	外国使领馆用地	(329)
第三节	外国洋行、公司用地	(330)
第四节	王家沱日本租界	(333)
第五节	打枪坝租借地	(337)
第六节	外侨用地	(337)
第七节	涉外用地行政管理	(338)
	一、涉外租买房地税契规定	(338)
	二、涉外租赁房地规定	(339)
	三、外国教会租用房屋土地规定	(342)
	四、涉外用地的限制	(343)
	五、涉外地权处理规定	(344)
	六、涉外用地的登记和处理	(346)
第八节	外商投资企业用地	(346)

第九章 管理机构 (368)

第一节	清末民初时期	(369)
	一、经征局	(369)
	二、征收局	(369)
第二节	建市前后时期	(369)
	一、工务局	(369)
	二、新市场土地经理处	(369)
	三、土地局	(370)
	四、财政局	(370)
	五、地政局	(371)
	六、其他	(374)
第三节	新中国时期	(374)

一、重庆市军管会房地产接管委员会.....	(375)
二、市地政局.....	(375)
三、市财政局.....	(377)
四、市城市建设委员会.....	(377)
五、市城市建设局.....	(377)
六、市公用事业管理局.....	(378)
七、市房地产管理局.....	(378)
八、市基本建设委员会.....	(380)
九、市规划局.....	(381)
十、市政府征地办公室.....	(381)
十一、市农业区划委员会办公室.....	(381)
十二、市国土局.....	(382)

后记

附件