



南京土地管理志

NANJING TUDI GUANLIZHI



南京市地方志编纂委员会

南京土地管理志

NANJING TUDI GUANLIZHI



南京市地方志编纂委员会

南京市地方志编纂委员会

主任	王宏民					
副主任	王浩良	耿乃凡	高耘			
委员	田涛	徐克勤	韩恩泽	胥家林	季振国	
	李凌	汪学成	汤鹤龄	方永兴	岳崇民	
	靳道强	俞新	刘玉伦	包智安	芮寅生	
	金琳琳	姚国安	顾常宁	陈华光	龙盱西	
	周直	吴吟涛	洪路	王能伟	陈奋	

《南京土地管理志》终审人

王能伟 蒋永才 陆永贵

南京市志编辑部

(以姓氏笔画为序)

庄淑玉 刘晓梵 陆永贵 陈蕊心 周建国
蒋永才

《南京土地管理志》编纂办公室

主任 封 肃(前) 余明久(后)
副主任 李树昌
编辑 (按编纂章顺序):
张志明 张世彬 田惠民 沈家五
桑耀华 刘 浩
内 勤 王 云
摄影 张 军 黄卫东

参加《南京土地管理志》联审人员

(按姓氏笔画为序)

邓中华	王能伟	田之纲	汤乃庚	仲干通	刘勇坚
刘晓梵	华毓生	李 湛	张乃格	陆永贵	陈蕊心
庄淑玉	周建国	费仕良	姜正杰	郭 昱	钱智敏
高 耘	曹馥濂	蒋永才	穆广荣		

《南京市志丛书》前言

南京市市长 王宏民
南京市地方志编委会主任

盛世修志，自古而然。金陵为“十朝古都”，人文荟萃，历史文化积淀丰厚，且历朝历代均有编史修志的优良传统。因此，编纂一部高水平的地方志更有其得天独厚的条件。党的十一届三中全会以后，拨乱反正，政通人和，遂有重修南京地方志之议。自1983年始，历经一十余载，业已编纂出版《南京简志》，以及由约90部专志组成的《南京市志丛书》，纵横2400余年，包罗万象，皇皇大观，堪称盛举。

修志之目的，一般而言，不外乎“资政、教化、存史”。这一目的的实现，主要是依赖于史实的本身，简而言之，或通俗地讲，是工作做得怎么样。最近，南京在总结前一阶段工作的基础上，市委、市政府制定了“九五”规划和2010年远景目标纲要，要求通过一段时间的努力，把南京建成一个基础完善、服务一流，作为全省政治、经济、科技、文化中心的功能不断增强的省会城市；建成一个长江三角洲地区和长江下游的经济、金融、商贸三大中心的区域性中心城市；建成一个经济发达、环境优美、融古都风貌与现代文明于一体的现代化江滨城市。为实现这一目

标,将实施“科教兴市、经济国际化、城市现代化、城乡一体化”四大发展战略。特别是提出了要“一年初见成效,三年面貌大变”。在这一过程中,无疑会涌现出许多可歌可泣的事迹,会产生一些可供借鉴的经验,同时也会有一些需要反省的教训。这些,都给我们编史修志提供了很好的素材。对于史志工作者来说,这是一个机遇,当然更有责任、有义务用自己的笔如实地记录下我们这一代人艰苦创业的足迹,同时也为后来者接过我们的担子,继续建设好南京提供一些可资参考的东西,让后人能有更好的精神风貌、更足的工作干劲,并且能够少走一些弯路,把我们的南京建设得更好一些,为更后来者续出更好的南京史志奠定更坚实的基础。

编史修志是一项意义很重大,要求很高,并且又是很艰苦的工作。从事这项工作的同志要有“十年寒窗”,耐得住寂寞的平常心和高度的历史责任感。我要对长期以来默默奉献的同志们表示由衷的敬意,也希望史志战线的同志不断提高自身的水平,运用“新观点、新材料、新方法”,大胆探索,高质量、高水准地修好南京市志,出色地完成历史赋予我们这一代人的使命。

1995年10月

序 言

在中共十五大精神鼓舞下,《南京土地管理志》在编辑同仁的共同努力和各方有识之士的大力支持下,终于成书问世了。这是全市国土管理系统社会主义精神文明建设的又一丰硕成果,全市史志编写的花圃里又增添了一丛红花绿叶。

南京,这块得天独厚的土地,脚踏长江,手牵京沪,钟山龙盘,石城虎踞,山青水秀,资源丰富。在这块钟灵毓秀的土地上,沿着“汤山猿人”祖先的足迹,写下了“六朝古都”、“十代都会”的灿烂历史,南京是一个历史悠久的文化名城。现在,她作为江苏省省会,又是全省政治、经济、文化的中心。然而,考查历代方志,除偶得一些田赋契税记载外,作为完整的土地管理志书尚未有过,这不能不说是古今南京土地史上的一件憾事。《辽东志·序》中说:“国有史而褒贬劝惩之法明,天下有志而得失鉴戒之义彰,其信今而传后。”这说明先人对修志已早有悟觉。《南京土地管理志》的出版,继承和弘扬了我国盛世修志的优良传统,开创了我市土地管理专志之先河,可喜可贺!

本部志书,以马列主义、毛泽东思想和邓小平理论实事求是的精神为指导,突出了土地管理的专业特点、南京

地区的地方特点和详今略古、详近略远的时代特点,坚持了土地管理方面思想性、科学性和资料性统一的原则,全面系统地记载了上下几千年南京土地开发、利用、经营、管理的历史,再现了土地管理事业兴衰变迁、始末因果的全过程。这里既有创业的功绩,也有失误的挫折;既有经验,也有教训。这不仅为南京儿女,尤其是奋斗在土地管理战线上的“土地卫士”全面了解南京的昨天,更好地把握今天,创造美好的明天提供了一部好的“乡土教材”,还为国内外各界友人了解南京土地资源,吸引外商、外资开辟了一个有利的窗口。可见,编纂土地志的意义,不仅在于修志,更在于资政当今,教化和影响后世。

“民以食为天,食以土为本”。土地是人类赖以生存繁衍的根基,是社会得以延续和进化的依托,历史上历代统治者无不把土地看做是国家头等大事。新中国成立后,中共中央、国务院一直十分重视土地的开发利用和管理工作。1986年,《中华人民共和国土地管理法》的颁布实施,标志着我国土地管理迈入了法治、科学、统一管理的轨道,揭开了耕地保护和土地使用制度改革的新篇章。经过十几年的努力,土地管理出现了前所未有的大好局面。然而,土地管理毕竟是一项崭新的事业,前进的道路上还面临着许多新情况和新问题,还有待于我们不断地去认识,去研究,去解决。“史鉴以明智”,“温故而知新”,就这点而言,编纂土地专志对进一步搞好土地管理工作是有所裨益的。

这部土地管理志书,几经锤磨,终于辑成。在此,我对

付出辛勤劳动的编写人员和热切关心并通力协作的各方人士表示诚挚的谢意。鉴于修编土地专志在我市尚属首次,既无先例模仿,也无规律可循,不足和遗漏之处在所难免,恳请大家批评指正。

南京市国土管理局局长 翁扬正

1997年11月8日

《南京市志丛书》凡例

一、《南京市志丛书》的编纂以马列主义、毛泽东思想、邓小平理论为指导。

二、《南京市志丛书》是一套全面、系统地记载全市各行业历史的大型地方文献,为社会各界了解南京、研究南京服务。采用丛书编辑形式,分卷出版,各专志又具备独立使用价值。

三、专志设置原则。依照现代社会分工,参照现代学科分类情况,平行设置若干相对独立的专业志。采用章节体,一般设章、节、目三个层次,个别列至子目。

四、体裁。各专志以志为主,辅以记、述、传、录、图、表诸体。

五、文体。志,直陈其事,寓观点于史实之中;概述,夹叙夹议;大事记,以编年体为主,辅以记事本末体。

六、范界。以现今行政区划为准,其业务范围延伸至外地部分,则作略记。

七、断限。贯通古今,详今略古。上限不限,追述行业发端;下限断在1987年至1990年间,视成书时间而定。

八、纪年。中华人民共和国成立以前,一般采用朝代年号,后加注公元纪年。丛书所称“解放后”,系指1949年

4月23日南京解放之日起。

九、各专志可另作编辑说明。

《南京土地管理志》编辑说明

1. 本志是记述南京市区(兼及郊县)土地资源、开发利用及土地管理等方面的历史和现状的专志。力求反映时代特点和地方特色。

2. 南京市所辖雨花台、栖霞、浦口、大厂4郊区和江宁、江浦、六合、溧水、高淳5县的土地管理工作,均独立成志。

3. 本志以序言、概述、大事记为卷首;9个专章为主体,辅以图、表、照诸体;文献辑录为卷尾。志文一般设章、节、目3个层次,子目按需设置(以〔 〕符号表示)。

4. 本志继承“横排门类,纵向叙述”的传统格式,坚持“详今略古”、“详特略同”的原则,上限因事而异,下限断至1994年。大事记及个别事项延伸至1995年或事件结束时止。

5. 本志所录资料来自档案、历史文献、相关部门的史志资料、本局的素材及调查口碑。除引文注明出处外,其余一般不注明出处。

6. 各类数据,除写明时间者外,均为1994年底数字。

目 录

概 述	1
大事记	15
第一章 区域及土地资源	47
第一节 区 域	47
位 置	47
面 积	48
区 划	49
第二节 自然环境	52
构 造	52
地 貌	53
气 候	58
水 域	61
矿 藏	67
土 壤	68
植 被	71
景 观	72
第三节 土地利用结构	77
耕 地	77
园 地	79
林 地	82
居民点及工矿用地	83

交通用地	87
水域用地	92
未利用土地	94
第四节 人口承载	96
人口密度	98
人均耕地	100
第二章 土地所有制及使用制度	101
第一节 土地所有制	102
封建社会的官田与民田	102
封建土地所有制结构	103
封建土地所有制改革	116
社会主义土地公有制	121
第二节 土地使用制度	126
封建土地使用制度	126
社会主义土地使用制度	136
第三章 地籍管理	155
第一节 土地调查	155
土地勘测	156
圈地与土地重划	162
产权清查	164
土壤普查	167
土地利用现状调查	169
第二节 土地登记	174
土地总登记	174
他项权登记	186
变更土地登记	188
第三节 土地契证	189
土地契约	189

土地证书·····	190
契证查验·····	192
第四章 土地税费 ·····	195
第一节 田 赋 ·····	195
六朝租调·····	196
隋唐租庸调与两税法·····	199
南唐与宋元征实·····	200
明代赋役与一条鞭法·····	205
清代丁漕与太平天国赋制·····	208
民国田赋·····	215
抗日民主政府粮赋·····	224
第二节 农业税收 ·····	226
农业税·····	226
“四荒”特产税·····	252
耕地占用税·····	255
契 税·····	257
第三节 地 租 ·····	267
屯(卫)田租·····	267
学田租·····	272
芦课田租·····	273
市(公)产洲田地租·····	276
第四节 城镇土地税 ·····	283
地价税·····	284
地产税·····	286
城市房地产税·····	287
城镇土地使用税·····	289
土地增值税·····	290
第五节 土地规费 ·····	293

土地出让金·····	294
“三资”企业土地使用费·····	297
征(拨、使)用土地管理费·····	299
国有土地有偿使用费·····	300
土地登记费·····	302
土地权属用途变更费·····	303
土地复垦保证金·····	304
土地荒芜费·····	305
农业重点开发建设资金·····	305
临时用地管理费·····	307
第五章 地价与土地市场 ·····	309
第一节 土地分等定级 ·····	310
定级范围·····	310
定级因素·····	311
定级程序·····	314
第二节 地价评估 ·····	319
标准地价评估·····	319
基准地价评估·····	324
宗地地价评估·····	326
第三节 地 价 ·····	327
民间地价·····	327
标准地价·····	332
基准地价·····	339
第四节 土地市场 ·····	340
交易单位·····	341
交易管理·····	343
交易形式·····	346
第六章 建设用地管理 ·····	353

第一节 建设用地	354
国家建设用地	356
乡(镇)村建设用地	380
第二节 用地规划	385
《首都计划》	386
城市规划	388
土地利用总体规划	392
第三节 用地管理	399
征地原则	400
征地审批	402
补偿、安置	416
第七章 农业用地管理	429
第一节 农业区划	430
省二级农业区划	430
县级综合农业区划	432
第二节 农田建设	433
农田水利建设	434
农业后备资源开发利用	442
第三节 基本农田保护	448
划定基本农田保护区	449
基本农田管理	454
第四节 土地复垦	456
复垦办法	456
规划与成效	458
第八章 法规与监察	463
第一节 土地法规	464
民国时期	464
中华人民共和国成立后	465