

000861

防城港市土地志

防城港市土地管理局编

广西人民出版社

防城港市土地志

防城港市土地管理局



广西人民出版社

(桂) 新登字 01 号

责任编辑 李庭华 郑维宽

防城港市土地志

防城港市土地管理局 编

出版发行 广西人民出版社

(邮政编码: 530021 南宁市河堤路 14 号)

印 刷 南宁市源流印刷厂
开 本 787 毫米 × 1092 毫米 1/16
印 张 21 印张
字 数 380 千字
版 次 2001 年 6 月第 1 版
印 次 2001 年 6 月第 1 次印刷
印 数 1 - 1000 册
书 号 ISBN 7 - 219 - 04338 - 4/K · 901
定 价 98.00 元

ISBN 7-219-04338-4



9 787219 043387 >

目 录

凡例	(1)
序	(1)
概述	(1)
大事记	(9)
第一章 建置 区划	(22)
第一节 位置境域	(22)
第二节 建置沿革	(23)
第三节 行政区划	(24)
第二章 自然地理	(37)
第一节 地形地貌	(37)
第二节 海域	(45)
第三节 岛屿 明礁 海岸线	(52)
第四节 气象	(60)
第五节 自然灾害	(62)

第六节	土壤	(65)
第七节	矿产资源	(66)
第八节	植被	(67)
第九节	水文	(68)
第三章	土地资源	(71)
第一节	土地总面积	(71)
第二节	耕地	(72)
第三节	园地	(74)
第四节	林地	(75)
第五节	牧草地	(77)
第六节	居民点及工矿用地	(78)
第七节	交通用地	(80)
第八节	水域	(82)
第九节	未利用土地	(84)
第十节	市区 郊区土地资源	(86)
第四章	土地制度	(88)
第一节	土地所有制	(88)
第二节	土地使用制度	(94)
第三节	城镇国有土地使用制度改革	(101)

第五章 土地税费	(103)
第一节 田赋	(103)
第二节 农业税	(104)
第三节 其他税费	(107)
第六章 土地调查与土地登记	(112)
第一节 土壤普查	(112)
第二节 土地利用现状调查	(124)
第三节 城区地籍调查	(133)
第四节 土地登记发证	(134)
第五节 分等定级与地价评估	(136)
第七章 建设用地管理	(148)
第一节 审批	(148)
第二节 土地征用	(151)
第八章 土地市场	(158)
第一节 一级市场	(158)
第二节 二级市场	(162)
第三节 规范和培养土地市场	(165)
第九章 防城港市总体规划	(170)
第一节 城市总体规划	(170)

第二节	旅游区规划	(182)
第三节	土地利用总体规划	(192)
第十章	防城港建设	(206)
第一节	港口建设	(206)
第二节	南防铁路和钦防高速公路	(216)
第十一章	土地开发利用	(219)
第一节	城区土地开发	(219)
第二节	围海填海造地	(223)
第三节	旅游边贸用地开发	(224)
第四节	招商引资项目利用开发	(228)
第五节	渔农用地开发	(232)
第十二章	土地保护	(237)
第一节	植树造林	(237)
第二节	水利工程建设	(240)
第三节	修建海河堤	(241)
第四节	划定基本农田保护区	(242)
第十三章	土地监察	(246)
第一节	监察机制	(246)
第二节	调处土地纠纷	(247)
第三节	清查非农业建设用地	(249)

第四节	查处“三违”建私房·····	(255)
第五节	“三无”乡镇活动·····	(257)
第六节	信访·····	(259)
第十四章	内务管理·····	(260)
第一节	机关日常管理·····	(260)
第二节	档案管理·····	(261)
第三节	财务管理·····	(262)
第十五章	规章建设与宣传·····	(264)
第一节	规章建设·····	(264)
第二节	宣传·····	(266)
第十六章	机构队伍·····	(271)
第一节	机构·····	(271)
第二节	队伍·····	(278)
附录	·····	(284)
广西壮族自治区土地志编纂委员会	·····	(309)
防城港市土地编纂委员会	·····	(310)

凡 例

一、本志以马克思列宁主义、毛泽东思想及邓小平理论为指导，实事求是地记述防城港市土地管理的历史和现状。

二、本志贯通古今，详今明古。记述内容上限汉代，下限至1996年，部分内容适当向前追溯或向后延伸。

三、防城各族自治县成立以来，均辖现今的防城区、港口区和东兴市地域。防城港市成立后，撤销防城各族自治县设立防城区，隶属防城港市管辖。本志记述的内容，防城港市成立前以记载防城各族自治县为主，防城港市成立后以记述市区内120平方公里史实和现状为主。

四、本志采用述、记、志、传、图、表、录等体裁，以志为主，叙而不论，行文用第三人称。

五、本志以章、节、目排列，前设图片、概述、大事记，中设16章65节，后置附录。

六、本志出现的“解放前（后）”，是指防城县1949年12月解放前（后）。本志1958年以后出现的“防城县”即防城各族自治县的简称，“东兴县”即东兴各族自治县的简称。

七、本志资料来源于各有关档案馆、图书馆、地方志书、防城港市各级土地管理局、规划局及与土地有关的单位，一般不注明出处。

序

防城港市，古属南国偏郡。今建市只数载。然而，早在新石器时代，先民就渔居于市内之茅岭、江山、江平沿海。交杯墩、交东社山等贝丘遗址，可窥五千年前先民陈迹。潭蓬古运河的开凿、白龙古炮台的兴建铭志了昔日壮举。从东汉伏波将军马援征交趾到“胡志明小道”开航，至防城港跨进国家一类大港及至防城港市的建立，其间，往事越千年，无不记载着这片边土海疆的悠久历史和辉煌！

1999年，值世纪交接之际，《防城港市土地志》付梓即将出版了。这是防城港市有史以来第一部系统记述全市土地管理历史和现状的方志。她的问世，是时代的新篇，其意义深远，可喜可贺。

地球表面积5.1亿平方公里，其中海洋3.61亿平方公里，占地球表面积的70.8%；陆地1.49亿平方公里，占地球表面积的29.2%。据科学家推算，在这些陆地面积中，适用于人类利用的仅约7000万平方公里。全球60亿人口，人地矛盾不容乐观。中国虽地大物博，但人口众多，世界上按5000万人口以上的国家排列人均占有耕地，中国排位倒数第二。江泽民总书记指出：“必须坚决保护好耕地，我们是以占世界7%的耕地，养活占世界22%的人口。保护耕地就是保护我们的生命线。”依山、临海、沿边的防城港市，

人多地少的矛盾比较突出，因此，必须认真贯彻落实“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”这一基本国策！

《防城港市土地志》的问世，为全市的经济建设和各项重大决策提供了关于土地管理方面的历史和现状的依据，为后人留下丰富的资料和有益的借鉴。后之观今，犹如今之观昔。《防城港市土地志》其记载价值，实为功在当代，惠及千秋！藉此，我谨代表中共防城港市委、市人民政府，并以我个人名义对敬岗爱业的市土地管理局全体人员及精心著述志书的全体人员表示由衷敬意，对关心支持这一工作的广西壮族自治区土地管理局、各级领导、专家、学者、广西人民出版社及各有关单位表示衷心感谢！

《防城港市土地志》是一部内容纵贯古今，横陈百项的复杂工程，历时3年，数易其稿，才得以成书，她凝聚着全市土地管理人员、编纂人员的智慧和心血。然而，由于历代土地史料不全，时隔久远，人文沧桑，考证艰难，不足或误笔之处，诚盼指正。

是为序。

中共防城港市委员会书记：徐文彦

一九九九年十二月八日

概 述

(一)

防城港市是一座新兴起的海滨港口城市，是中国唯一既沿海又沿边的地级对外开放城市，是中国沿海最早的 14 个开放城市之一。

防城港是拥有 137.3 万平方公里腹地、2 亿多人口的中国大西南走向东南亚和世界各国的出海主通道、广西第一大港、华南第三大港、中国十九个枢纽港之一。

防城港市位于广西壮族自治区南部边缘，面向东南亚，背靠大西南。东连钦州市，东南濒北部湾，西南与越南社会主义共和国毗邻，西北界南宁地区的宁明、扶绥县、北靠广西壮族自治区首府南宁市。按 1996 年防城港市土地利用现状调查统计，全市南北最大纵距 102 公里，东西最大横距 116.8 公里，土地总面积 6188.9 平方公里，占全自治区土地总面积 23.6 万平方公里的 2.6%。大陆海岸线长 584.13 公里，占全自治区大陆海岸线 1595 公里的 36.2%，占北部湾大陆海岸线 3680 公里的 15.8%。全市边境线长 200 多公里，有国家级口岸 6 个，其中防城港、东兴、江山、企沙为国家一类口岸。

防城港市辖二区一市一县，即港口区、防城区、东兴市、上思县。其中港口区辖白沙沔办事处，渔州坪办事处及公车、光坡、企沙三镇；防城区辖茅岭、滩营、江山、扶隆、那勤、平旺、板八、那垌、附城 9 个乡和防城、大录、那良、华石、那梭、垌中 6 个镇；东兴市辖东兴、江平、马路三镇；上思县辖思阳、在妙 2 个镇及思阳、七门、平福、华兰、南屏、叫安、公正、东屏、那琴 9 个乡。

今防城港市的地域即原来的防城县地域与上思县地域的总和。防城县（今

防城区、港口区、东兴市)于清光绪十四年(1888年)十二月成立。民国时期,沿袭清制仍称防城县,属广东省管辖。1949年12月防城县解放。1951年12月以前仍属广东省辖,1951年3月至1955年6月划归广西省,1955年7月至1965年7月复为广东省辖,1965年8月再划为广西壮族自治区管辖至成立防城港市前。上思县解放前属上思州。1950~1993年先后划属南宁地区、龙州专区和钦州地区,1993年5月划为防城港市属。

据1996年统计,全市总人口为74.78万人,其中市区人口45.61万人,壮族、瑶族、京族34.33万人。市内居住着汉、壮、瑶、京等民族。人口密度为每平方公里120人。

防城港市地形地貌复杂。既有崇山峻岭,丘陵台地,又有平原和沿海。主要山脉有十万大山,横亘于上思县与防城区之间,全长130公里。市东南为丘陵盆地,其间有小块平原和台地,沿海滩涂辽阔,海岸线犬牙交错;市西北地势向西北倾斜,有中山和低山、丘陵和盆地。市内主要河流有明江、防城江、茅岭江和北仑河等10多条河流,均发源于十万大山,除明江汇入左江和邕江外,其余河流均东南流向汇入北部湾。市内有岛屿256个,其中最大和最具有经济开发价值的是“渔沥岛”和“京族三岛”。市内主要半岛是江山半岛,位于市府西面一湾之隔的江山乡内。半岛长15公里,东西平均宽约4公里,系广西最大的半岛、自治区级首批旅游度假区,半岛旅游区总面积63平方公里。

全市由8个土类,13个亚类,32个土属,44个土种构成。按地域性土壤分为山区、谷地河岸、滨海等土壤。港口、防城、东兴的土壤主要有黄壤、紫色土、赤红壤、风沙土、冲积土、水稻土、沼泽土等。上思县主要是砖红壤、紫色土、黄壤、水稻土和冲积土。

地下矿藏主要有锰、钛、莹石、石灰石、石英砂、重晶石、花岗岩、矿泉水、褐煤等30多种。

防城港市地处低纬度,属南亚热带季风气候区。受海洋和十万大山山脉影响,市内阳光充足,雨量充沛,气候宜人。两区一市的太阳辐射为96.8千卡/年,日照时数为1549.3小时/年,年气温在21.8℃~22.4℃之间。年降雨量为2822.9毫米。春季多吹东风或东北风,夏季多吹西南风,秋季吹北风或西北风。上思县属南亚热带季风气候和山区气候,终年气温较高,霜期短,干湿季节明显。年均气温21.2℃,年降雨量1217.8毫米,无霜期314天,太阳总辐射量114.4千卡/每平方厘米,日照时数为1896小时/年。全年多吹东北风。

防城港市 20 世纪 50 年代耕地面积维持在 67 万亩以上。60 年代耕地面积为 62 万多亩。70 年代耕地逐年恢复至 63 万亩。1981 年至 1985 年因国家基建用地、农民、职工建房用地，耕地又减至 62.5 万亩左右。1996 年市土地利用现状调查结果，全市土地总面积为 9283350 亩，其中耕地 1339147.9 亩，占土地面积的 14.42%；园地 199756.9 亩，占土地总面积的 2.15%；林地 5286006.1 亩，占土地总面积的 56.94%；牧草地 79460.5 亩，占土地总面积的 0.86%；居民点和独立工矿用地 152915.7 亩，占土地总面积的 1.65%；交通用地 32307 亩，占土地总面积的 0.35%；水域 684674.9 亩，占土地总面积的 7.38%；未利用土地 1508986.7 亩，占土地总面积的 16.25%。人均占有耕地 1.79 亩（统计数人均均为 1.3 亩）。

粮食作物主要有稻谷、玉米、红薯、木薯、香糯、豆类等；多种经济作物有甘蔗、花生、水果、香菇等。

全市森林复盖率 40% 以上。林种资源共计 1500 多种：有国家一级保护树种金花茶；二级保护树种格木、紫荆木、万年木、野荔枝、广柏；三级保护树种竹叶楠、土沉香、香花木等。经济价值较高的有松、杉、玉桂、八角等。有哺乳动物、鸟纲动物、两栖动物、爬行动物共 28 目 80 科 269 种。玉桂、八角是全国最大的香料生产基地之一，素有“世界香料走廊”之称。

防城港市海上鱼类 500 多种，其中：产量高、富有经济价值的主要有红鳍、红鱼、石斑鱼、鲳鱼、金钱鱼、鲱鲤鱼、骨鱼等 30 多种；海味品有：海鳗、鳝肚、鱿鱼、虾米、沙虫、墨鱼、章鱼等；海珍品有：珍珠、鱼翅、鳕鱼、海参、带子等；介贝类有：大蚶、青蟹、海蜇、大蚝等；海豚类有：海猪、海马、海牛（美人鱼）等。主要产地：企沙渔港（广西第二大渔港）、江山、光坡、茅岭、江平等地。全市境内江河纵横，湖库池塘棋布，据统计有水域 44931.8 公顷，可供养殖在 6000 公顷以上。常见的淡水鱼类有鲤鱼、草鱼、鲢鱼、塘角鱼、非州鲫、尼罗非等 200 多种。

南（宁）防（城港）铁路于 1975 年 2 月 3 日国家计委正式批准建设，1978 年秋正式动工兴建，1986 年 5 月 1 日，全线建成营运。南防铁路建设历时 5 年，铁路全长 173 公里，作资 4.5 亿元人民币。它作为大西南出海口的“经济大动脉”进入防城港。港口各泊位的专用线共设 9 股道，总长 13689 米，其中装卸作业线长 5091 米，货物可直抵码头、库场装卸；钦（州）防（城港）高速公路全长 98 公里，平均路宽 170 米，总投资 19 亿元人民币。钦防高速公路

在防城港市范围路段 35 公里，占地 7145.9 亩；防（城）东（兴）二级公路起点为防城镇独岭加油站，终点为东兴市北仑河大道，它沿着海岸线由北向南兴建，全长 50 公里，耗资 1.21 亿元人民币。三路（铁路、高速路、二级路）以平行和交叉的布局，构成运量大、便捷而著称的“出海通道”和“出边通道”。市内以防城港、企沙港、江山港、茅岭港及防城江、北仑河、茅岭江等内河港组成的港口码头群，以经纬交织之势通四海。于市之东北方向的茅岭乡钟屋村一带，构建防城港市机场业已筹划。至 1996 年，全市开通程控电话 5.157 万门，通讯方便敏捷。

（二）

解放前，防城港市的土地制度是封建土地制度，解放后，防城港市土地所有制实行农民所有制，社会主义全民所有制和劳动群众集体所有制。

清光绪十四年（1888 年）防城县成立后，钦州直隶知州李受彤，派同知朱陶楷来防城勘丈豪丫、啼鸡、松径三村黄、裴、阮三姓的“功田”（东汉时随马伏波平交趾有功赐给的故名“功田”）2888 亩作为官田，此乃防城港市有官田之始。

民国时期，据《防城县志》载：“民国 19 年（1930 年）2 月 5 日，广东省十六区巡察吴风声莅临钦县，会同钦县、防城两县县长黄嵩南、孙家哲共同主持两县共有的“宾兴”财产，按钦六防四的比例划分，防城分得大直、母猪径等 5 处田产，约合 936 亩；民国 20 年（1931 年）1 月，钦州苏光裕堂代表苏乃玉将企沙大沔盐田 2625.3 亩，稻田 1330 亩（年收稻谷 8000 斗），竹山的盐田 300 亩（年产盐租额 25 万司码斤），稻田 1617 亩（年收谷 9705 斗）划归防城县作为教育基金，以防城中学，防城中心小学（即今防城镇一小）、防城简易师范等 3 所学校为优先拨款重点。

外国资本主义列强入侵中国后，土地高度集中在大军阀，大官僚、大地主手中。解放后，通过土地改革查明：防城县有耕地 332158 亩，占农村人口 10% 的地主占有耕地 265726 亩，为耕地总面积的 80%，户均占有耕地 138 亩，人均占有耕地 16.5 亩。而占农村人口 90% 的贫苦农民仅有 66432 亩，为耕地总面积的 20%，人均只有 0.46 亩。地主人均占有耕地是贫苦农民的 30 多倍。

1951年10月至1954年2月，防城县培训土改工作队员3000多人，分四期四批在全县122个乡镇开展土地改革运动。通过土改，全县没收地主土地177115亩，耕牛2678头，房屋8719间，犁耙2337架，锄头1532把，水车128架，龙骨车15架，其他农具11813件，家具132955件，黄金259.5两，白银3218两，旧币223135万元，稻谷343.6万公斤。

1952年4月至同年冬，上思县组织土改工作队员322人，分两批对全县59个乡镇开展土地改革运动。通过土改没收地主土地47420.4亩，耕牛2925头，房屋4093间，犁耙1579架，家具28634件，稻谷5545441斤。

通过土地改革运动，废除了封建土地所有制，实现了耕者有其田，结束了漫长的封建土地制度，代之是土地为耕者有其田的农民所有制。嗣后，又通过50年代中期开展的农业生产合作化运动，农民所有的土地转变为集体所有的土地。与此同时，通过接收国民党政府的土地，没收和征收封建地主和旧式富农所有的土地，以及接管或没收、赎买、征用、宣布等方式，实现了矿藏、水流等自然资源和城市土地国有化，即为全民所有。

解放以前，历代封建国家向土地占有者征收田赋。汉光武帝迄至明嘉靖二十一年（1542年），防城配有催粮官，负责征催“丁银”“钱粮”之费。光绪十五年（1889年），钦州府奉文划拨“地丁银”正供142324两，田赋114324两，伸银元1713486元给防城县。民国19年（1930年）及22年之间，防城县向广东省申报田亩面积为225646.59亩，原详地价为51022326.07万元，应征税额为51023.26万元，复查后实征额51178.18万元，核准为九折征收。

解放后改征收田赋为征收农业税，按农业税法计征。防城的农业税征收主要以实物为主，入库的农业税由粮食部门会同财政部门对粮食作价，以现金解库。1953年~1988年防城港市两区一市共收入农业税3255130元，每年平均为50万元左右；1989年~1993年收入农业税756万元，每年平均为151万元左右。1994年~1996年全市（两区一市一县）农业税收入13967万元，每年平均为4656万元。

（三）

民国以前，防城港市无专门开展土地综合管理的机构。民国时期，广东省

政府按《中华民国土地法》规定，县级以上均设立了地政机构，把土地管理业务分为：地籍、地价、地权、地用几大类，并开展土地的调查、丈量、登记等工作。防城县相应成立田粮科（后改为田粮处），管理地政和粮食。乡村设田粮征管站。

解放后至《中华人民共和国土地管理法》颁布之前，防城港市的土地由民政、农业、建设、林业、交通等部门管理，如国家征、拨土地由民政部门批转呈报，城镇规划建设用地由城建部门主办，农场、林场等用地由农业部门主理，水运、公路等用地由交通部门办理等等，政出多门，纠纷不断，加剧了土地权属关系的矛盾及国有土地资源的乱占滥用和浪费。

1986年月，防城县成立了土地管理局，按《中华人民共和国土地管理法》（以下简称土地管理法）的规定，统一管理行政区内城乡的土地、地政工作，结束了多头、分散管理土地的局面。从1986年至1996年，全市土地管理主要开展了如下工作。

设置机构，配备队伍。1993年9月23日成立防城港市国土规划局，内设人事秘书科、土地规划利用科、地籍管理科、土地监察科、政策法规宣传教科、财务管理科等6个职能科。1993年11月，相继成立防城港市地产评估所、防城港市地产交易中心、防城港市土地市场管理所、防城港市土地勘测规划所、防城港市土地监察大队、防城港市地产公司、防城港市金瓯房地产开发公司等7个二层机构。全局行政编制定员18人，事业编制定员37人。全市34个乡镇（含办事处）均设立土地所，每所1人或2人。

宣传土地国情、国策、法规。据土地利用现状调查，1992年防城港市耕地面积为68.22万亩，比1957年的71.25万亩减少3.03万亩，平均每年减少2020亩，而同年人口比1957年增加57.89万人，增长460.9%，耕地和人口一减一增，人均耕地下降到0.97亩，人均耕地减少4.7亩，土地市情严峻。鉴此，防城港市十分重视土地的宣传工作，大张旗鼓地宣传《中华人民共和国土地管理法》和《广西壮族自治区土地合理实施办法》等一系列法律法规及“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”这一基本国策，让土地开发利用者及广大人民群众都懂得“但存方寸地，留与子孙耕”的重要意义。据不完全统计，1986年~1996年这11年间，全市共投入宣传经费65万元，出动宣传车650辆次，出墙报705期，印发宣传资料24万份，拉横额2200条，贴标语3015万条，电视讲话及宣传141次，文艺演出40场次，举办培训班256期，以会代训