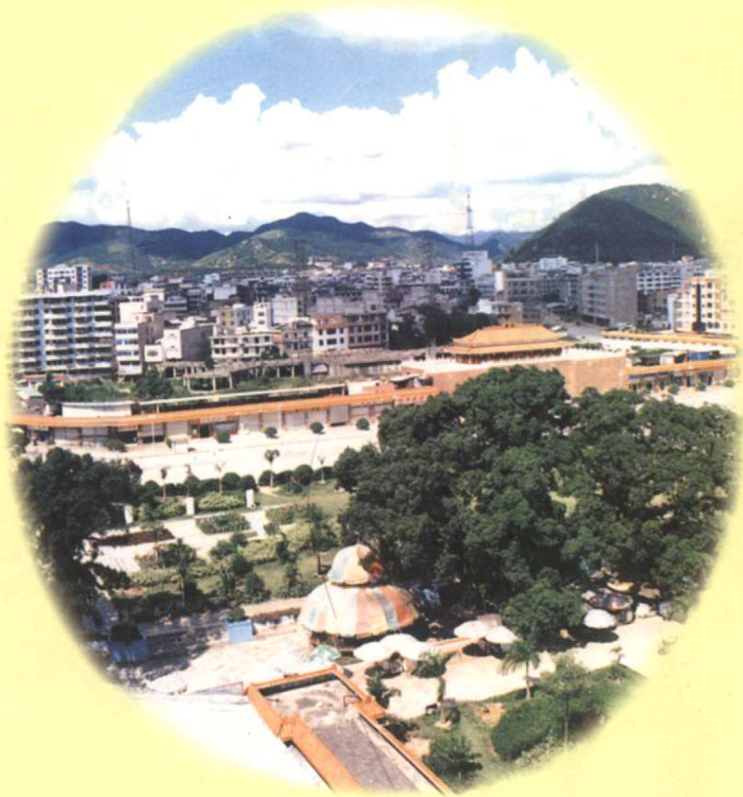


000856

岑溪市土地志



岑溪市土地管理局

广西人民出版社

岑溪市土地志

主 编 覃照荣



岑溪市土地管理局
广西人民出版社

(桂)新登字 01 号

责任编辑 李庭华 郑纳宽

特邀编辑 邓 强 喻国忠 秦智杰

责任校对 周民勇 区 志

岑溪市土地志

主编 覃照荣

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 南宁华侨彩印厂

开 本 787 毫米 × 1092 毫米 1/16

印 张 19.19 印张

字 数 334 千字

版 次 1999 年 12 月第 1 版

印 次 1999 年 12 月第 1 次印刷

印 数 1 - 500 册

书 号 ISBN 7 - 219 - 04079 - 2/K · 845

定 价 88.00 元

目 录

凡 例	(1)
序 言	(1)
概 述	(1)
大事记	(7)
第一章 建置 政区	(21)
第一节 建置沿革	(21)
第二节 行政区划	(23)
第二章 自然 环境	(28)
第一节 地质 地貌	(28)
第二节 气 候	(34)
第三节 水 文	(38)
第四节 土 壤	(42)
第五节 矿 藏	(52)
第三章 土地资源	(54)
第一节 土地总面积	(54)
第二节 耕 地	(56)
第三节 园 地	(59)
第四节 林 地	(61)
第五节 牧草地	(63)
第六节 居民点及工矿用地	(64)
第七节 交通用地	(66)
第八节 水 域	(67)

第九节 未利用地	(69)
第四章 土地制度	(71)
第一节 封建土地所有制	(71)
第二节 个体农民土地所有制	(72)
第三节 社会主义土地所有制	(73)
第四节 土地使用制	(75)
第五章 土地使用制度改革与土地市场	(85)
第一节 农村宅基地有偿使用	(85)
第二节 城镇国有土地使用制度改革	(89)
第三节 土地市场	(90)
第四节 清理整顿土地市场	(92)
第六章 土地赋税费	(95)
第一节 田 赋	(95)
第二节 农业税	(98)
第三节 耕地占用税	(102)
第四节 城镇土地使用税	(104)
第五节 土地管理费	(108)
第七章 土地调查与地籍管理	(111)
第一节 土地调查与测量	(111)
第二节 土地利用现状调查	(112)
第三节 土地变更调查	(120)
第四节 城区地籍调查	(122)
第五节 土地登记发证	(125)
第六节 土地使用证书年检	(131)

第八章 分等定级与地价评估	(133)
第一节 城镇土地分等定级	(133)
第二节 城区土地定级估价	(136)
第三节 宗地地价评估	(155)
第九章 土地利用规划	(156)
第一节 农业用地区划	(156)
第二节 城市总体规划	(159)
第三节 土地利用总体规划	(161)
第十章 建设用地管理	(175)
第一节 审 批	(175)
第二节 土地征用	(186)
第十一章 土地开发利用	(192)
第一节 农用地开发	(192)
第二节 城镇建设用地开发	(196)
第十二章 土地保护	(202)
第一节 土壤改良	(202)
第二节 水利工程建设	(204)
第三节 水土保持	(210)
第四节 划定基本农田保护区	(214)
第十三章 土地监察	(219)
第一节 监察机制	(219)
第二节 集中清查非农业用地	(222)
第三节 日常查处违法用地	(231)
第四节 土地信访与调处土地纠纷	(235)

第五节	创建“三无”乡镇活动	(238)
第十四章	土地宣传	(239)
第一节	专项工作宣传	(239)
第二节	“土地宣传月”活动	(242)
第三节	“土地日”宣传活动	(245)
第四节	春节有奖诗联征集活动	(247)
第十五章	土地档案	(249)
第一节	立卷归档	(249)
第二节	档案管理	(254)
第三节	档案利用	(256)
第十六章	机构 队伍	(257)
第一节	岑溪县(市)土地管理局	(257)
第二节	乡镇土地管理所	(263)
第三节	队 伍	(263)
第四节	先进集体	(277)
附 录		(280)
	重要政策文件	(280)
编后记		(297)
编审人员		(298)

凡 例

一、本志以马列主义、毛泽东思想及邓小平理论为指导，实事求是地记述岑溪市土地管理的历史和现状，力求做到资料性、思想性、科学性相统一。

二、本志内容上限尽量追溯事物的发端，下限写至 1998 年，重要内容适当下延，突出时代特点和地方特色。

三、本志以述、记、志、图、表、录等为体裁，以志为主，叙而不论，行文用第三人称。

四、本志按事物性质归类和章、节、目、子目排列，前设图片、目录、凡例、序、概述、大事记，中设 16 章，后置附录、后记、编纂人员名单。

五、历史纪年，清代以前用汉字，括号注明公元纪年。每段一个朝代出现多次纪年时，只在该段首次出现纪年时注记公元年号；民国时期用阿拉伯数字，括号注明公元纪年。每段出现多次民国纪年时，只在该段首次出现纪年时注记公元年号；解放后用公元纪年。

六、本志所记“解放”前后，以岑溪市解放时间 1949 年 11 月 28 日为时间分界线。

七、计量单位，解放前用当时的单位；解放后用中华人民共和国法定计量单位，表示数量用阿拉伯数字。

八、入志资料，用统计局、土地管理局、档案局、图书馆及调查的资料。

九、书写格式，以广西壮族自治区地方志编纂委员会《关于新编地方志行文规定》和原国家土地管理局《土地史志编纂暂行办法》及《土地史志编纂语言文字暂行规定》为规范。

序 言

在历史即将跨入下一个世纪的时候,《岑溪市土地志》付梓出版了,这是岑溪有史以来第一部全面记述土地管理历史与现状的方志。这是时代的新篇,精神文明建设的成果,意义深远。

党的十一届三中全会以来,岑溪在市委、市人民政府的领导下,充分发挥得天独厚的人文、地理、资源优势,进行了卓有成效的开发建设,使岑溪面貌发生了前所未有的巨大变化。与此同时,岑溪认真贯彻《中华人民共和国土地管理法》,土地管理体制由过去分散多头管理转为集中、统一管理,由过去单一的行政管理转变到用行政、经济、法律和科学等手段相结合的综合管理。岑溪还坚持贯彻执行“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策,坚持“一要吃饭,二要建设”的方针,依法管理和使用土地,积极为岑溪的建设和发展服务,取得了令人瞩目的成就。

岑溪历史悠久,素有编修地方志的传统。据载,从明代开始曾先后由政府或个人编过七次志书。但由于历史的发展和时代的局限性,各方面的内容零碎而不系统,有关土地管理方面的记述更是难以见载。社会和经济的快速发展,迫切需要对土地管理资料进行科学地整理,分门别类地加以记述。《岑溪市土地志》作为岑溪建置以来的第一部综合土地管理志,她记述了历代岑溪的土地资源、土地制度、土地赋税、土地法规建设、地籍管理、建设用地管理、土

地保护、土地管理机构变化等的历史与现状。古人云：“治天下者以史为鉴，治郡国者以志为鉴”。《岑溪市土地志》的出版面世，将为我们切实贯彻土地基本国策和加强土地管理的认识，抓好土地管理工作，更好地为经济建设服务有着深远的和现实的指导意义。

《岑溪市土地志》为我们的子孙后代提供了土地管理方面的丰富的资料和宝贵的借鉴，可以说是功在当代，利及千秋的善事。在此谨代表市委、市人民政府并以我个人的名义对岑溪市土地管理局、广西人民出版社、广西壮族自治区土地史志编纂委员会、岑溪市地方志办公室及市有关单位和有关领导、专家、学者，对所有关心和支持志书编纂出版工作的单位和各界人士表示衷心地感谢。

是为序。

岑溪市市长 张宣东

1999年12月28日

概 述

(一)

岑溪市位于广西壮族自治区东南部，梧州市南端，市境东、南界广东省郁南、罗定、信宜三县市，西连玉林市容县，北邻梧州市藤县，东北接梧州市苍梧县。市境处于东经 $110^{\circ}34'$ ~ $111^{\circ}22'$ ，北纬 $22^{\circ}37'$ ~ $23^{\circ}13'$ 之间。境内东自筋竹镇大王村，西至县容镇旺庆村，东西最大横距 63.7 公里；南自水汶镇严垌村，北至三堡镇立垌村，南北最大纵距 66.6 公里。城区处于东经 111° ，北纬 $22^{\circ}55'$ ，西距自治区首府南宁市 415 公里，东北距梧州市 85 公里，东距广东省会广州市 334 公里。

岑溪市秦以前属百越地，秦时属南海郡（一说属桂林郡），以后各朝代市地归属和名称屡有变更。唐至德二年（757）始有岑溪县之称；宋开宝六年（973）把当时岑溪、永业、连城三县合并，称岑溪县直至 1995 年 10 月设市。辖地至 1951 年不变。1951 年 5 月把原属藤县的糯垌区划归岑溪县，1953 年 3 月，把原属藤县的三堡区划归岑溪。1998 年市辖 16 个镇 1 个乡 277 个村（街）委员会。

岑溪市境位于南华准地台之华夏褶皱带西缘钦州残余地槽博白坳陷与云开台隆东部东段，境内褶皱断裂发育，岩浆活动频繁而剧烈。境内地质情况复杂，母岩种类繁多，土壤母质也多种多样，主要有花岗岩、砂页岩、紫色砂页岩、第四纪红土、河流冲积物、洪积物 6 种。市境区域构造走向，主要为北东向，次为东西向、北西向及近南北向。构造断裂纵横交错，新老构造重叠干扰现象较为显著。

市境属云开大山北麓东段的丘陵山区；云开大山余脉从广东省信宜市北延于市境南部、东部和中部，主峰有土柱顶、老鸦巢、石豹顶、大芒顶、尖锋山、老湖顶等；勾漏山余脉从容县东延于市境西部和北部，于西南与云开大山余脉相连接，主峰有鸡笼山、滑竹顶、三界顶等。境内山丘连绵起伏，其间有黄华河、义昌江和糯垌河及河谷小平原、小盆地；构成全市东南高，西北低，

由东南向西北倾斜，中部稍平的“川”字形地貌。

市境属亚热带湿润季风气候区（山区属中亚热带气候区），总的气候特征是夏长无冬，秋春相连，气候温暖；季风盛行，雨量充沛；光照充足，光、温、水的年时空趋势同向，气候资源丰富，但灾害性天气时有发生。

市境内河溪纵横，大小河溪共 331 条，主要有黄华河及其支流、义昌江及其支流。市内河网密度为每平方公里 290 米，地表水丰富，多年平均径流深 768 毫米，年径流量 20.3 亿立方米，加上广东省流入水量 15.6 亿立方米，总共水量 35.9 亿立方米。除地表水外，境内地下水亦丰富，马路至安平构造断裂带的条形谷地为地下水富集区。

市境内矿产资源丰富，已发现的矿藏，金属矿有铅、锌、钛、铜、钨、锰、金、银、锑、铁、锡、镭、钼、铀、钍、稀土等 17 种，非金属矿有花岗岩、沸石、珍珠石、萤石、黑曜石、云母、石英、大理、重晶石、磷、硫铁矿、白云石、石灰石、独居石、煤、膨润土、蒙脱石等 17 种。矿产中储量大、质地好、前景最为广阔的是花岗岩。全市花岗岩储量 20 多亿立方米，主要品种“岑溪红”可与已闻名于世的“印度红”、“巴西红”、“皇妃红”相媲美。

岑溪市土地资源，统计沿用总面积是 2783 平方公里，折合 417.45 万亩，其中山地 39.60 万亩，占 9.49%；丘陵地 319.35 万亩，占 76.50%；海拔 200 米以下的小平原、小盆地 43.65 万亩，占 10.46%；台地 5.40 万亩，占 1.29%；水域 9.45 万亩，占 2.26%。据 1990 年土地利用现状调查，全市土地总面积为 2779.90 平方公里，折合 4169845.1 亩，其中耕地 693654.0 亩，园地 20634.9 亩，林地 3208439.0 亩，牧草地 302.5 亩，居民点及工矿用地 107594.5 亩，交通用地 14557.8 亩，水域 79839.8 亩，未利用土地 44822.6 亩。

(二)

封建社会时期岑溪的土地所有制度是以地主阶级占主导地位的封建土地所有制。据 1951 年县土地改革时调查，全县耕地为 34.09 万亩，地主、富农、“死地主”（即地主、富农所掌握的祠、学会、庙等的土地）等剥削阶级阶层，仅占全县总人口的 7.8%，但却占有全县总耕地面积的 61.78%。樟木圩的陆享昌、糯垌的林国梁、陈子康、林荟生兄弟、波塘的徐清苑、永业区古味村的

李立夫等大地主各占有耕地达1000亩以上。

解放后，岑溪县于1950年10月至1952年7月底，进行了土地改革。全县根据《中华人民共和国土地改革法》和有关土地改革政策规定，共没收地主土地和征收富农多余土地19.70万亩，分配给无地和少地的贫、雇、下（佃）中农（地主也分得同农民同等的土地），废除了封建土地所有制，实行耕者有其田，实现了个体农民所有的土地制度。随后，经过农业社会主义改造，原属个体农民所有的土地转为社会主义劳动群众集体所有。同时通过把城镇土地、矿藏、未确定属于农民集体所有的林地、山岭、荒地等收归国有，全市（县）实现了全民所有（即国有土地）和劳动群众集体所有（即集体土地）的土地所有制。

岑溪的土地使用制度，封建社会时期，主要有租佃制、自耕制、雇佣制等3种，以租佃制为主。缺田少地的雇农，贫下中农，只得向地主、富农租田耕种，备受各种压迫和剥削。

解放后，岑溪的农村土地曾实行个体农民自主经营、互助合作经营及集体经营等。党的十一届三中全会以后，贯彻落实中央的有关农业政策，改革农村经济体制，实行分组作业、联产计酬、超产奖励的办法。1980年春夏起推行家庭联产承包责任制。实行联产承包责任制，土地的集体所有权不变，但农民作为土地的经营管理者，可以在自己承包的土地上，根据国家计划的要求和市场的需要，自行经营，自主种植，多劳多得，彻底改变了过去“吃大锅饭”的现象，极大地调动了农民的积极性，促进了农村经济的大幅度增长。

解放后至90年代前的相当长一段时期里，岑溪的国家建设用地均实行单一的行政划拨使用制度。其做法是：国家将土地使用权无偿、无限期提供给用地者，土地在用地者之间不能转让、出租、抵押。这种无偿、无限期、无流动的土地使用制度曾在计划经济年代起过应有的作用。但随着时代的发展，其弊端日益见露：土地资源得不到合理利用和优化配置，且大量浪费，经济效益低下。为此，自1991年起，岑溪逐步推行土地使用制度改革，并取得了一定成效。

岑溪的土地税费，解放前以征收田赋为主。明田赋分夏税、秋粮征收。清承明制，其田制分民田、官田、瑶田、壮田、狼田（兵田）、学田六种。除田赋定额外，还征收耗羨、串票和其他杂费等多种附加费。民国时期，田赋附加日重，初时附加一成五，用于教育费和地方经费。民国21年（1932），附加占正赋的33.1%，民国22年，附加占正赋的169.78%。

解放后，改征收田赋为征收农业税。征收税制有两种：1955年农业合作化以前实行全额累进税制，1958年人民公社化后实行差别比例税制。从1950年到1998年，全市农业税计征任务为37981.03万公斤，实征数为37185.72万公斤。除征收农业税外，为合理利用土地资源，加强土地管理，1987年以来，先后收取土地管理费和征收耕地占用税、城镇土地使用税等税费。

(三)

清朝以前，岑溪没有专门的土地管理机构，亦没有开展过专项土地管理工作。民国时期，国民政府为征收田赋和土地税等，曾开展过土地调查、测丈、绘图、登记等多项工作，但很不系统。

解放后至1986年5月，岑溪亦无专门的土地管理机构，土地管理工作先后由县人民政府民政科、县基建局、县农业局等部门负责，基本工作是限于对国家建设用地进行征拨和调配。

1986年6月，岑溪县土地管理局成立，按《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)规定统一管理辖区内城乡地政工作，逐步将土地纳入了依法、统一管理的轨道。从1986年至1998年近13年里，岑溪的土地管理工作，经历了艰难的开创阶段和深化土地使用制度改革阶段。

健全机构，配置队伍。至1998年底止，市土地管理局共设置秘书股、地籍管理股、规划利用股、计划财务股、土地纠纷调处股、政策法规监督股等6个职能股，及市土地监督检查大队、市地产公司、市土地估价事务所等3个二层事业机构。全市17个乡镇设置有土地管理所。全市共有土地管理干部职工230人(其中乡镇土地管理所含兼职人员)，其中市土地管理局108人，乡镇土地管理所122人。

广泛宣传土地国情、国策和法规。全市各级党委、政府均重视土地宣传工作，当作一件大事来抓，对土地管理法规及土地国情、市(县)情进行了广泛的宣传。10多年来，除了沿用墙报、橱窗、标语、编写资料、印发小报、广播电视、图片展览、电影幻灯、召开座谈会等宣传外，在内容上和形式上不断创新，使每一项宣传活动都有声有色，富有成效。提高了广大干部群众的国土意识，树立了爱护土地，依法使用土地的新风尚。

土地监察工作有声有色。先后成立了土地监察股、土地监督检查大队、处

理土地纠纷办公室、土地纠纷调处股等土地监察机构，并在全市土地管理系统内配备了专职土地监察员，任命了村、街兼职土地监察员，形成了市、乡镇、村街三级土地监察网络，为顺利开展土地监察工作打下了良好基础。从1986年至1998年，全市共查处违法占地案件17190宗，调处土地权属纠纷1968件，基本刹住了乱占滥用土地的歪风，使全市逐步走上了依法使用和合理利用土地的轨道。

开展土地利用现状调查，摸清家底。为弄清岑溪土地资源情况，为合理利用土地提供可靠数据，1988年5月起，岑溪依据土地利用现状调查技术规程，开展了土地利用现状调查工作，至1990年10月底，全部工作完成，成果居全自治区领先地位。土地利用现状调查弄清了全市各地类的分布、利用情况，为领导决策制订国民经济和社会发展规划，深化土地使用制度改革，提供了科学依据，为合理利用和配置土地资源，以及巩固社会的安定团结，起到了积极的作用。

进行土地登记发证。1989年5月，在岑城镇开展初始土地登记发证工作，同年10月，在全县范围内全面铺开该项工作。至1996年8月份，土地登记发证率达99.17%，工作基本完成。维护了社会主义土地公有制，保护了土地所有者和使用者的合法权益。

全面推行土地使用制度改革。1991年起，岑溪逐步推行土地使用制度改革，并于同年在自治区率先推行农村集体土地使用制度改革，实行宅基地有偿使用。1992年起，全面推行城镇国有土地使用制度改革。从1992年至1998年止，全市共有偿划拨国有土地使用权89宗，面积1233.58亩；协议出让国有土地使用权62宗，面积1303.94亩。在推行城镇国有土地使用制度改革中，注意规范和培育土地市场，并于1994年和1995年开展了清理整顿土地隐形市场工作，共清查城镇国有土地使用权6212宗，收取出让金及税费212.42万元，既增加了财政收入，又规范了土地市场。

积极开展土地分等定级与地价评估工作。1994年5月，对全县城镇土地进行了分等定级，并在此基础上制定了基准地价（暂行）和城镇国有土地转让、出租、抵押收费标准，为加强城镇国有土地资产管理，建立和完善规范的地产市场打下了基础。同年8月至10月，开展县城22平方公里范围的土地定级估价工作，对城区土地的自然、社会、经济状况进行了全面调查研究和分析鉴定，在此基础上划分不同区域的土地等级及基准地价，为进行宏观地价管理、合理开发利用土地及宗地地价评估工作提供了依据。从1995年至1998年，全

市共对 139 宗土地使用权进行了评估，评估金额 19698.73 万元。

编制《岑溪市土地利用总体规划》。岑溪是自治区最早开展编制土地利用总体规划工作的试点县之一，1994 年 8 月即开始，1995 年 8 月基本完成，成果被评为优秀。后由于上级对编制土地利用总体规划提出了新的要求，1997 年底，市人民政府决定对原规划进行重新修编，1998 年 5 月完成修编工作，共获得了岑溪市土地利用总体规划（文本）等 6 项主要成果，并建立了先进的土地利用空间数据库，为推进全市土地利用动态监测和规划实施奠定了良好的基础。

加强建设用地管理。对国家建设用地实行统一征用、开发及集中、统一、计划的综合管理制度和法律、经济、行政等多种手段的全程管理制度。在实际工作中，严把用地审批关，尤其是耕地审批关，切实做到“三到场”、“三坚持”、“十不批”的审批程序和制度，做到既不影响国家建设的需要，又节约和合理利用土地。从 1987 年至 1998 年的 13 年间，全市（县）共审批各类非农业建设用地 27253 宗，均未有越权批地行为。

切实保护土地。全市各级党委、政府认真贯彻和执行“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，土地管理部门更是把保护土地列入年度的中心工作，实行“节流”“开源”并举，切实保护耕地。1994 年 8 月，在全县范围内开展划定基本农田保护区工作，至次年 5 月工作结束。经 1996 年 9 月改用土地利用现状调查数，全市共划定基本农田保护区面积 591423 亩，其中一级 486331 亩，二级 105092 亩；保护率 85.36%；保护片 2895 块，其中一级 2257 块，二级 638 块。同时由市、乡镇、村街层层签订责任状，落实保护措施。基本农田保护区的划定，对稳定全市的农村经济发展奠定了基础。

岑溪的土地管理事业，经过 13 年的努力，取得了显著成就。从 1986 年至 1998 年，市土地管理局共获得了县级以上奖励 43 次，其中国家级奖励 10 次，自治区级奖励 13 次，地、市级奖励 4 次，县级奖励 16 次，并且是自治区土地管理系统唯一 3 次被评为“全国土地管理系统先进集体（单位）”的单位。

岑溪是个人多地少，耕地和土地可利用后备资源不足的市。土地管理是一项关系到子孙后代生计，关系到全市发展兴衰的工作，任重道远。全市土地管理干部职工已有高度认识，只有继续努力，才能创造出更辉煌的业绩，为岑溪市的经济和社会发展作出更大的贡献。

大事记

南朝梁

普通五年（524年）置永业郡，隶属建州，郡治在今筋竹镇旧县村，辖地大部分为今岑溪市境。

隋

开皇三年（583年）将永业郡改为永业县，隶属泷州（即今罗定）。

开皇十年（590年）废永业县，其地并入泷州，十六年复置，仍属泷州。

大业三年（607年）改泷州为永熙郡，永业县属永熙郡。

唐

武德五年（622年），永业县隶属南建州。同时在永业县地置南义州，在永业县地分置龙城、义城、安义三县，析泷州的正义县地置连城县，南义州辖龙城、义城、安义、连城4县。

贞观元年（627年）废南义州，属县拨南建州辖，次年复置并更名义州，五年又废义州，六年复置。

天宝元年（742年）改义州为连城郡。

至德二年（757年）龙城县更名为岑溪县，安义县改名永业县。“岑溪”县命名从此始。

乾元元年（758年）连城郡复名义州。