

010780

# 大连市土地志

DA LIAN SHI TU DI ZHI



大连出版社

DA LIAN SHI TU DI ZHI  
**大连市土地志**

大连市土地志编纂委员会

1998·10

# 大连市土地志

大连出版社出版

(大连市西岗区长白街12号) 邮政编码116011

---

鞍山太平洋印务有限公司印刷 新华书店发行  
开本 787×1092 毫米 1/16 字数 480 千字 印张: 23  
印数: 1—1000 册  
1998 年 12 月第 1 版 1998 年 12 月第 1 次印刷

---

责任编辑: 星 鸣	封面设计: 修成国
责任校对: 王正夫 傅长征	版式设计: 修成国

---

ISBN 7-80612-444-6/Z·21 定价: 120 元

## 大连市土地志编纂委员会

- 主任 刘长德
- 副主任 姜 兵 王惠武 牛连盛 赵其良 关永深  
于传龙 王正刚 金建利 王 君
- 委员 (以姓氏笔划为序)
- 万 政 于春阳 王家吉 王承伟 田志学  
孙 富 刘永志 杜金盛 宋宏宝 陈云清  
吴明成 李活力 李正骥 李全家 张在民  
郑良德 周世民 周希荣 修成国 赵兴基  
赵吉禄 秦洪运 徐德祥 崔焕新 崔宝来  
曾宝凡 葛成昌 董明寿 谭兆伟 蔡有余  
蔡学富
- 主 编 姜 兵
- 副主编 修成国
- 编 辑 隋忠林 杜金盛
- 责任编辑 星 鸣
- 责任校对 王正夫 傅长征
- 策划设计 修成国
- 摄 影 李志福 修成国 王承伟 李活力 王正夫  
姜爱学 康志斌 栾喜平 郭梅良

## 大连市土地志评审委员会

主 任	刘长德		
副 主 任	姜 兵	王惠武	牛连盛
	赵其良	于传龙	王正刚
	王 君		
委 员	王万涛	修成国	秦洪运
	曾宝凡	李活力	万 政
	王承伟	饶会林	

## 参加大连市土地志终审的 辽宁省土地志评审委员会名单

主 任	廖维满		
副 主 任	李 业	刘孝义	
委 员	胡嘉禄	谢量雄	李 发
	杨 旭	李效人	赵立中
	王希英	吴 刚	张之民

## 大连市土地志评审委员会

主 任	刘长德		
副 主 任	姜 兵	王惠武	牛连盛
	赵其良	于传龙	王正刚
	王 君		
委 员	王万涛	修成国	秦洪运
	曾宝凡	李活力	万 政
	王承伟	饶会林	

## 参加大连市土地志终审的 辽宁省土地志评审委员会名单

主 任	廖维满		
副 主 任	李 业	刘孝义	
委 员	胡嘉禄	谢量雄	李 发
	杨 旭	李效人	赵立中
	王希英	吴 刚	张之民

# 序 言

中共大连市委常委、常务副市长 刘长德

马克思曾经指出：“土地是一切生产和一切存在的源泉。”威廉·配第也曾说过：“劳动是财富之父，土地是财富之母”。

土地，对于人们并不陌生。华夏子孙几千年来世世代代繁衍在这块土地上，生活在这块土地上，人们对土地有着深厚的感情。因此，人们常常深情地发出“大地啊！母亲”这样由衷的呼唤。

然而，认识土地的重要作用是一回事，认识到土地问题形势的严峻则是另一回事。当世界人口如雨后春笋般不可阻挡地发展起来的时候，有识之士便看到了人口对土地的压力，便预感到土地越来越应当珍惜。我国清朝学者翟灏早在 200 多年前就敬告人们“但存方寸地，留于子孙耕”。而那时中国仅有 2 亿多人口。200 年后的今天，中国人口如同法术呼唤出来的一般，一下激增到 12 亿多，占全世界人口五分之一还多。目前世界人均耕地近 0.33 公顷，我国则只有 0.093 公顷。而我们大连市人均耕地不到 0.06 公顷。人多地少，是全国的基本国情，也是大连市的基本市情。可是，这个基本情况和严峻形势，在一个时期内并没有引起人们的重视，滥占乱用土地的问题相当严重。据统计，建国以来（到 1991 年）累计减少耕地相当于一个法国、两个英国、三个半日本。仅 1986 年就减少 160 多万公顷，相当于一个福建省的耕地面积。大连市 1949 年有耕地 47.6 万公顷，到 1986 年减少到 29.7 万公顷，38 年间减少 34%。

党中央和国务院对土地管理工作历来十分重视。特别是 1986 年《中华人民共和国土地管理法》颁布实施以来，又提出了“必须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，同时，相继在全国县级以上人民政府设立了土地管理局。大连市土地管理局成立 10 多年来，在市委、市政府的领导下，在全市土地战线干部职工的共同努力

下，土地管理工作经历了初创阶段、全面发展阶段和深化改革阶段，取得明显成就。首先，耕地保护工作成效显著，10多年来，我市耕地较好地稳定在28万公顷以上，保证了全市粮食生产以每年0.5亿公斤的水平稳步发展。其次，不断深化土地使用制度改革，充分发挥土地资产的社会效益，在盘活企业、招商引资、推动城市建设方面发挥了重大作用。同时，土地管理的各项基础建设也得到了加强和完善。可以说全市土地管理工作已基本走上依法、统一、全面、科学管理的轨道，为大连市经济建设、社会发展做出了重要贡献。

《大连土地志》是记述大连市土地管理工作的一部重要书籍。这部书是大连市有史以来第一部突出地方特色、时代特点和行业特征的志书。它以《中华人民共和国土地管理法》颁布和大连市土地管理局成立，对土地实行规范化管理的10年工作为主，上溯到有据可查的历史，从土地资源、土地制度、土地赋税、地籍管理以及土地规划保护、土地开发利用、建设用地管理、土地法规监察、土地机构等方面尽量比较全面、科学、真实地反映了大连土地方面的历史和现状。

《大连土地志》是力求按照新观点、新方法、新材料编纂的地方志书，是一项工作量很大的土地文化建设工程，体现了思想性、资料性和科学性的统一。具有较好的存史、资政和教化作用，不仅对大连市今后的土地管理工作具有很强的指导作用，对全市经济建设和相关部门的工作，也将起到重要的参考作用。《大连土地志》从筹备、收集资料、编写到出书，已经历六个春秋，它的问世，是《大连土地志》编纂委员会积极筹备、组织的结果，是编撰人员辛勤劳动的成果。这部志书的编纂出版，无疑是为大连市土地管理工作树立起一座具有历史意义的里程碑，是一件值得高兴和庆贺的事情，在此，向组织、编写和参与此项工作的同志表示衷心的感谢。

一九九八年十月



## 凡 例

一、本志以马列主义、毛泽东思想和邓小平理论为指导，坚持辩证的历史的唯物主义的立场、观点、方法，较全面地地述大连地区土地管理情况，力争做到政治性、资料性和科学性的统一。

二、本志上限为1840年，下限止于1994年。本着“详今略古”的原则，以中华人民共和国成立特别是《中华人民共和国土地管理法》颁布实施及大连市土地管理局成立以来的工作为主。同时，根据其需要和可能，在有关篇章适当地进行了延伸，以贯通历史。

三、大连地区被帝国主义殖民统治时间较长，有关土地事宜，本志特尽量予以收集记录。

四、本志设篇、章、节、目，兼用述、图、表、录，文图相衬，并努力做到纵不断主线，横不缺要项，以保持史实的连贯和完整。

五、本志在文体、称谓、纪年、计量等技术要求上，均按国家史志编纂委员会文件要求操作。数据和资料，主要出自政府统计部门和土地管理职能部门。

## 目 录

序 言	
凡 例	
概 述	3
大 事 记	11

## 第一篇 地理环境

第一章 位置 政区	23
第一节 位 置	23
第二节 政 区	23
第二章 地质 地貌	26
第一节 地 质	26
第二节 地 貌	28
第三章 土壤 植被	32
第一节 土 壤	32
第二节 植 被	34
第四章 海域 岛屿	36
第一节 海 域	36
第二节 岛 屿	38
第五章 气候 水文	40
第一节 气 候	40
第二节 水 文	43

## 第二篇 土地资源

第一章 土地资源类型	49
------------	----

第一节	土地类型概况	49
第二节	土地类型分布	51
<b>第二章</b>	<b>土地利用现状</b>	<b>61</b>
第一节	耕地	62
第二节	园地	66
第三节	林地	67
第四节	城镇村及工矿用地	69
第五节	交通用地	71
第六节	水域	72
第七节	未利用土地	73
第八节	土地利用特点	75
<b>第三章</b>	<b>土地资源评价</b>	<b>78</b>
第一节	土地自然状况评价	78
第二节	土地利用等级评价	81
第三节	土地适宜类型评价	85

### 第三篇 土地制度

<b>第一章</b>	<b>封建土地制度</b>	<b>91</b>
第一节	秦至元土地制度	91
第二节	明清民国土地制度	93
<b>第二章</b>	<b>殖民土地制度</b>	<b>95</b>
第一节	官地	95
第二节	民地	96
<b>第三章</b>	<b>社会主义土地制度</b>	<b>97</b>
第一节	农民个体所有制	97
第二节	农民集体所有制	105
第三节	全民所有制	108
<b>第四章</b>	<b>土地使用制度改革</b>	<b>109</b>
第一节	家庭联产承包制	109

第二节 国有土地有偿使用 .....	110
--------------------	-----

## 第四篇 土地税赋

第一章 封建社会土地税赋 .....	115
第一节 历朝税赋 .....	115
第二节 民国税赋 .....	119
第二章 殖民统治时期土地税赋 .....	121
第一节 沙俄殖民统治时期税赋 .....	122
第二节 日本殖民统治时期税赋 .....	122
第三章 社会主义时期土地税费 .....	127
第一节 农业税 .....	127
第二节 特产税 .....	130
第三节 其他税费 .....	131

## 第五篇 地籍管理

第一章 土地调查 .....	135
第一节 明清民国时期土地调查 .....	135
第二节 俄日殖民统治时期土地调查 .....	136
第三节 新中国土地调查 .....	140
第二章 地级地价 .....	145
第一节 地 级 .....	145
第二节 地 价 .....	149
第三节 土地评估 .....	149
第三章 土地登记发证 .....	150
第一节 土地登记发照 .....	150
第二节 颁发土地使用证 .....	152
第四章 土地统计 .....	155
第一节 近代土地统计 .....	155

第二节 新中国土地统计 .....	156
-------------------	-----

## 第六篇 土地规划保护

<b>第一章 土地规划</b> .....	163
第一节 规划编制 .....	163
第二节 土地供需综合平衡 .....	165
第三节 土地利用地域布局 .....	168
第四节 主要用地区规划 .....	175
第五节 县级土地利用方向 .....	176
<b>第二章 土地保护</b> .....	180
第一节 控制占用耕地 .....	180
第二节 农田保护区 .....	182
第三节 农田复垦 .....	188
第四节 水土保持 .....	189
第五节 特殊用地保护 .....	191

## 第七篇 土地开发利用

<b>第一章 农用土地开发</b> .....	199
第一节 耕地开发 .....	199
第二节 园地开发 .....	201
第三节 林地开发 .....	204
<b>第二章 交通矿业用地开发</b> .....	207
第一节 交通用地开发 .....	207
第二节 矿业用地开发 .....	209
<b>第三章 滩涂开发</b> .....	211
第一节 滩涂养殖 .....	211
第二节 盐田开发 .....	214
<b>第四章 城镇用地开发</b> .....	216

第一节	大连城区开发 .....	216
第二节	小城镇用地开发 .....	223
<b>第五章</b>	<b>经济开发先导区 .....</b>	<b>225</b>
第一节	大连经济技术开发区 .....	226
第二节	大连高新技术产业园区 .....	228
第三节	大连保税区 .....	229
第四节	金石滩国家旅游度假区 .....	230
第五节	经济开发小区 .....	232

## 第八篇 建设用地管理

<b>第一章</b>	<b>国家建设用地 .....</b>	<b>239</b>
第一节	征用土地 .....	239
第二节	土地使用权划拨 .....	252
第三节	土地使用权出让 .....	254
第四节	土地使用权转让、出租、抵押 .....	259
<b>第二章</b>	<b>乡(镇)村建设用地 .....</b>	<b>261</b>
第一节	集体建设用地 .....	262
第二节	居民住宅用地 .....	264
<b>第三章</b>	<b>涉外用地 .....</b>	<b>267</b>
第一节	用地审批 .....	268
第二节	房地产开发 .....	268
第三节	土地有偿使用 .....	270

## 第九篇 土地法规监察

<b>第一章</b>	<b>土地法规 .....</b>	<b>275</b>
第一节	地方土地法规 .....	275
第二节	土地法律宣传教育 .....	281
<b>第二章</b>	<b>土地监察 .....</b>	<b>284</b>

第一节	建设用地监督检查 .....	285
第二节	土地违法案件查处 .....	289
第三节	土地信访 .....	294
第四节	“四无”乡镇建设 .....	296

## 第十篇 机构 队伍

<b>第一章</b>	<b>土地管理机构 .....</b>	<b>301</b>
第一节	市级土地管理机构 .....	301
第二节	局属事业单位 .....	303
第三节	县级土地管理机构 .....	304
<b>第二章</b>	<b>土地管理队伍 .....</b>	<b>305</b>
第一节	干部队伍 .....	305
第二节	思想建设 .....	308
第三节	业务建设 .....	309
<b>第三章</b>	<b>先进表彰 .....</b>	<b>311</b>
第一节	国家局和省局表彰 .....	311
第二节	大连市表彰 .....	312
第三节	土地科技成果奖 .....	314
<b>第四章</b>	<b>土地档案 .....</b>	<b>315</b>
第一节	市级土地档案 .....	315
第二节	县级土地档案 .....	316

## 附 录

一、文件选编 .....	321
二、名胜古迹 .....	336

编纂后记

19-1

# 概 述



