

550

南京特別市土地局

整理土地計畫書



308208

上海图书馆藏书



A541 212 0016 5174B



土地局土地行政計劃書

土地整理爲訓政時期之急務當從測量入手繼之以登記與清理最後乃規定稅則征收地稅本平均地權之設施求民生主義之實現振貧紓困莫切於此况南京爲首都所在建設伊始尤當力體斯旨勉策進行茲特擬具整個計畫以爲施政之準的

一、土地測量

整理土地當從測量入手查本市天然形勢可以分爲四大區域城內及下關爲第一大區第一大區之西與南爲第二大區東與北爲第三大區八卦洲爲第四大區每大區中並可分爲數小區以便次第施測

甲、三角測量 正式三角測量邊長遠大計算繁難其適於市區測量用者以四公里至十公里爲最如此邊長者本局名之爲甲等三角測量在此甲等三角形中再撰邊長一公里至三公里之三角點以爲地形測量之根據者名之爲乙等三角測量本局施行三角測

量祇此二種

三角測量包含基綫測量及子午測量

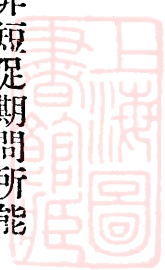
乙、水準測量 首都距海遼遠測定平均海面又非短促期間所能

做到查滬甯鐵路所測水準尙可依據卽以下關車站第二百六十號水準點爲起點施行全市水準測量并在市政府內設立原點以爲推算全市高低之基礎

丙、道綫測量 城市屋舍繁密僅有甲乙兩等三角點尙不能互相覘視亦卽不足供地形測量之應用故當於甲乙兩等三角點間再選許多道綫點施行道綫測量以定局部地位但水準點有可與道綫點一致者則不另立道綫點藉節材料

丁、地形測量 根據甲乙等三角點及道綫點施行地形測量使全市地面起伏形狀完全表顯然後按圖分段施行戶地測量庶幾綱舉目張迎刃而解

戊、戶地測量 戶地測量爲測量最後之工作亦卽本局辦理測量



之唯一目的在各種測量中以此爲最繁細但愈繁細則地積愈精爲市民產權計當於繁細中求精密也

己、繪製戶地分圖 測成戶地總圖後即須按適當比例分戶繪圖以備登記發給業戶執證之用

庚、臨時測量 測量工作除上述計劃外尙有因應建設清理市產開發官荒及市民建築等事有不能不隨時辦理者即可分爲三項
(子)測量新路戶地 凡開闢馬路或疏濬河道一經工務局測量完竣亟須根據標樁隨測戶地目下注重交通極力闢路此項臨時工作實最緊急繁重

(丑)清理市有土地 本省市有土地如鐵路餘地及旗地營地官地等多被侵占在未能根本清理以前要不能不隨時隨事量予辦理

(寅)勘丈戶地 市民因土地移轉及建築之聲請勘丈者日必數起或十數起除應予即日辦理外餘如逆產之勘丈亦不能不

隨時辦理故此項工作亦屬緊急繁重之一以上各項除臨時測量必須隨時支配及甲等三角測量必須全市舉行外其餘測量擬酌量情形分區辦理

二、土地登記

地土測量以後即須舉辦登記登記與驗契迥然不同驗契僅驗明契紙徵收契稅其產權之分合轉移非所注重土地登記除測量調查外對於地產有種之記載既可確定市民產權又可根據業主所申報之地價以爲評定地價征收地稅之標準現本市土地登記章程及施行細則已呈送市府一俟轉呈國府核准備案即行公布施行

甲、土地假定登記 測量區域分定以後假定登記即與分區測量同時進行現暫定三個月爲土地業戶權利之假定登記期間在此期間從事編造地產業戶姓名及地產四址清冊一俟分區測量完竣測量隊即可依假定登記簿冊分戶清丈所有一切土地輻輳均可因之解決

乙、土地確定登記 戶地測量完竣後以二個月爲公告期間所有土地利害關係人在此期間可以聲明異議逾期即發給土地登記證爲土地確定登記

丙、土地轉移登記 確定登記後市民產權即可確定但遇有分合移轉時應來局聲請登記領取登記證藉獲法律上之保障

丁、發行不動產契紙 不動產契紙向由財政廳發行現省市權限劃定上海土地局已發行此種契紙本市擬即做行以備辦理移轉登記時之查考

三、土地清理

首都建設刻不容緩對於市有土地自應積極清理以爲大規模建設之基礎但清理土地有一先決問題即市內土地管理權之統一今分述如下

甲、統一市區內土地管理權 特別市組織法本有市政府管理市土地之規定建國大綱第十二條亦有一切土地收入皆爲地方政府

所有之明訓况首都建設在在與土地有關尤非力求統一不可現市區內官地沙田仍由財政部所設置之江蘇沙田官產事務局管理土地行政因之極感困難現已由市府呈請中央明令劃歸管理乙、整理旗地灘地營地及一切市有土地。市有土地除官地沙田外已經劃歸市管者約有旗地灘地營地等項在土地登記未經舉辦時應分別隨時清理之今列舉如左

(一)旗地 旗地為滿人駐防用地久經市民租用租額極微數十年來便不免有侵占吞蝕之弊前經土地局會同旗民生計處組織旗產清理處分別調查勘丈如舊王府府東街一帶均已勘丈竣事現仍繼續查勘並擬分段估價照分則升科之原則由各該租戶繳價承領以裕市庫收入

(二)灘地 市內灘地以下關為最多曾由前商埠局租與市民建築房屋現在租期未滿擬仍由原租戶繼續承租另訂清理下關租地章程一面令租戶呈驗租照一面勘丈預備換給新照

以祛侵占吞蝕之積弊至下關小郎河灘地多屬荒廢擬先行
勘丈以便估價標賣藉以振興市面餘如城內外零星官基其
整理辦法與上述灘地同

(三)營地 市區內之營地爲數無多擬照清理旗地辦法隨時整
理

(四)溢地 溢地在市民聲請建築勘丈時雖間有發覺但其數極
微一俟全市土地登記完畢自可澈底清查

四、土地使用

上述清理土地辦法係臨時性質至全市土地登記完竣後公地私地界
限完全劃清對於土地之統計分配及其使用之取締自可爲整個之規
劃其程序如次

- (一)土地統計 按全市公地私地分別地類地目編製各項統計表
- (二)土地使用及其取締 分區設計既定則何處爲交通用地何處
爲建築用地以及其他利用土地之處土地所有人或占有人均

須依照前項設計辦理有違反者隨時取締之現本市土地使用章程已由建設委員會提議起草一俟制定公布即遵照施行

五、地稅征收

徵收地稅須俟測量及登記完竣後始克實行但目前切要之圖亦有地租及忙漕二項

甲、整理地租 前商埠局所租出之地灘碼頭租價本按時值估計數年以來地價頗有變遷已有整理之必要至營地旗地之租賃歷時更久租價極微尤應分別清理在市有土地未經整個清理以前擬隨時加以整頓

乙、徵收忙漕 江甯縣境之屬於特別市區域內者其行政權歸市府接收後所有市區內忙漕應由土地局繼續徵收將來全市測量分區進行即可同時正其經界極力整頓

丙、評定全市地價 評定地價爲徵收地稅之先決問題分區測量時即可分區評價評定之法一面按照業主申報之價一面參酌市

區建設情形用平均地價法估定一假定價格凡屬收用土地均由土地徵收審查委員會評定之其他民地地價及因公開發而增加之地價則提交土地評價委員會評定之

丁、市有土地升科 市內土地未經升科者尙有灘地溢地等擬切實調查照章升科以裕市庫

戊、徵收土地移轉稅 凡私有土地分合移轉聲請登記時即照章

征收其移轉稅

己、徵收地稅及增價稅 全市土地登記後即按照所評定之地價征收地稅至因公開發所增之地價擬照民生主義按地價增加多寡之數規定差增稅率以節制私人資本發達地方事業而謀平均地權之實現

土地局十八年工作計劃大綱

土地整理爲訓政時期之急務舉凡測量登記征收諸大端早經擬具計劃數月以來如子午綫三角點之測量全市地價之調查公用土地之征收市民建築之勘丈均已漸次施行今者十八年伊始更當力求新建設之實現特擬具十年工作計劃大綱爲十八年工作最低之限度

一、土地測量

本市第一大區（城區及下關）三角測量及子午綫測量業經辦理完竣自十八年起擬卽分區進行道綫水準地形戶地等各種測量惟戶地測量十八年僅能測成下關區南區及北中區之半

（一）道綫測量

自十八年起擬根據三角點施行道綫測量

（甲）下關區 一月一日開始同月十八日完成

（乙）南中區 二月十日開始同月二十二日完成



(丙)南區 三月七日開始同月二十五日完成

(丁)北中區 四月十五日開始五月六日完成

(戊)北區 六月二日開始同月二十四日完成

(己)東區 七月十六日開始八月六日完成

(二)水準測量

道綫測量施行時同時根據三角點施行水準測量

(甲)下關區 一月一日開始同月二十一日完成

(乙)南中區 二月十日開始同月二十二日完成

(丙)南區 三月七日開始同月二十六日完成

(丁)北中區 四月十五日開始五月六日完成

(戊)北區 六月二日開始同月二十四日完成

(己)東區 七月十六日開始八月六日完成

(三)地形測量

道綫水準測量完畢即根據三角道綫水準等點施行地形測量



(甲) 下關區 一月二十二日開始二月九日完成

(乙) 南中區 二月二十三日開始三月六日完成

(丙) 南區 三月二十七日開始四月十四日完成

(丁) 北中區 五月七日開始六月一日完成

(戊) 北區 六月二十五日開始七月十五日完成

(己) 東區 八月七日開始同月二十七日完成

(四) 戶地測量

地形測竣即按照地形圖劃分細小區段施行戶地測量

(甲) 下關區 二月十日開始三月二十五日完成

(乙) 南中區 三月二十六日開始七月七日完成

(丙) 南區 七月八日開始十二月四日完成

(丁) 北中區 十二月五日開始至年底測成半區

(五) 臨時測量

在未舉辦戶地測量之區如市有土地之清理公用土地之征收



市民建築用地之勘丈皆須隨時施行

(甲)市有土地 本市市有土地僅有記載並無詳圖遺漏侵佔

兩無查考亟應施行測量從事清理

(乙)新路戶地 開闢新路或疏濬河道一經決定應即測量所

佔民地面積以便收用

(丙)勘丈戶地 新路完成建築日繁土地移轉亦必日多自應

隨時勘丈以應市民需求

二、土地登記

(一)舉辦全市假定登記

本市土地登記章程及施行細則已呈由

市府轉呈

國府審核一俟核准即按照全市測量所分區域及次序分期佈

告土地權利人來局登記預計四個月可以竣事

(二)分期舉辦確定登記

土地局土地行政計劃書

假定登記公佈後逾二個月無人聲明異議即爲確定登記移載正式登記簿並分別發給土地登記證但確定登記應以戶地分圖爲根據依照前項測量計劃再除去二個月公告期間確定登記在十八年內僅能舉辦下列二區

(甲)下關區 下關區戶地測量十八年三月廿五日完畢確定登記即自四月一日起六月三十日辦畢

(乙)南中區 南中區戶地測量十八年七月七日完畢確定登記即自七月十六日起十月十五日辦畢

(三)辦理臨時登記

市內土地遼闊在未經舉辦確定登記之區如市有土地之清理公用土地之徵收以及市民之土地買賣及建築等皆須隨時辦理登記以利進行

(甲)市有土地登記 市有土地正在清理均須從登記入手旗產登記章程業經呈由 市府轉呈 行政院核准擬即先

行舉辦旗產登記

(乙)徵收土地登記 十七年征收土地如(一)中山路(二)子午綫路(三)玄武湖環湖馬路(四)中正街至漢府街新馬路(五)奇望街至中正街新馬路(六)秦淮河兩岸拆讓土地(七)街巷轉角拆讓土地(八)建築營房征收小營及通濟門外朝陽門外土地(九)建築高等軍事學校征收富貴山附近土地除中山路兩旁民地已照章登記外其餘各處均未辦竣擬即繼續辦理至十八年開始建設孔殷關於征收土地事項必更爲繁多仍當依照法定手續辦理

(丙)建築勘丈登記 在未舉辦確定登記之區仍照章辦理

(丁)買賣土地登記 在未舉辦確定登記之區仍照章辦理

(四)發行地契

市區劃定市內不動產契紙均應由土地局發行前曾擬具地契式樣一俟 市府核定即可發行

三、土地清理

(一) 旗地 清理旗地方法業經清理旗產委員會議決先從登記入手然後再行依法清理

(二) 灘地 灘地均在下關下關戶地測量三月杪辦竣後即按照十七年所定之清理下關租地簡章分別辦理

(三) 營地 營地散在各處清理不易擬先就已經辦理確定登記之區切實辦理

(四) 官地 市內官地業經詳具說明呈由 市府轉請 國府劃歸土地局管理查此項官地散漫無稽擬俟劃定後先從清查入手

(五) 沙田 沙田情形與官地同但在市區內者僅有下關江岸一部分俟呈准劃歸土地局管理後即照清理灘地法清理之

(六) 溢地 在已經舉辦戶地測量之區溢地之發覺必多即於舉辦確定登記時照章處理至未經舉辦戶地測量各區仍照十七年隨時辦法於市民建築勘丈時隨時清查之

四、地稅徵收

(一) 整理地租

市內地租共有三種(一)地灘租前由下關商埠局經理積欠頗多土地局成立後切實清理追繳欠租現仍擬繼續整理(二)營地(三)旗地營地旗地之租賃歷時頗久租價極微現正擬具辦法切實整理

(二) 徵收忙漕

市區劃定後所有市內忙漕在全市登記未經辦竣以前應由土地局繼續征收

(三) 評定全市地價

十七年十二月間全市地價業經派員分區調查但恐未能十分正確擬於舉辦全市假定登記時根據土地權利人所聲報之地價再作精密之調查然後劃定地價區域交由土地評價委員會評定以爲征收地稅之標準

(四)徵收地稅

確定登記未經舉辦地稅無從征收十八年確定登記僅能辦理下關區及中南區二區該二區較爲繁盛擬即於十八年內先行徵收下關區及中南區地稅

(甲)下關區 十八年六月後實行征收

(乙)中南區 十八年十月後實行征收

(五)征收移轉稅

土地轉移分合應征收移轉稅但移轉稅亦以登記爲依據十八年內可以征收移轉稅之區域與地稅同

(甲)下關區 十八年六月後實行征收

(乙)中南區 十八年十月後實行征收

(六)土地增價稅

市內因公共開發而地價大增應征收增價稅中山路在十八年二月以前即將告成兩旁地價必驟然增高擬先就中山路兩旁

舉辦增價稅

五、土地統計

土地整理尤賴統計十八年內擬就各種事業進行狀況隨時統計之

(一) 戶地測量統計 (俟下列各區測量完竣後分別統計空地宅地等之各種面積及有主地與無主地面積)

(甲) 下關區 下關區測量完竣後統計之

(乙) 南中區 南中區測量完竣後統計之

(丙) 南區 南區測量完竣後統計之

(二) 戶地登記統計 (俟下列各區土地登記完竣後分別統計所有權租借權典押權等之戶數)

(甲) 下關區 下關區登記完竣後統計之

(乙) 南中區 南中區登記完竣後統計之

(三) 全市地價統計 地價區劃定後統計之

(四) 市有土地統計 清理市有土地時分別土地種類統計之

上海图书馆藏书



A541 212 0016 5174B

土地局土地行政計劃書

(五) 征收土地統計 分別事項統計之求得每單位土地面積所需
征收經費之平均數

(六) 買賣土地統計 分期統計登記戶數
(七) 建築勘丈統計 分期統計登記戶數



