

丁 孫 昭 謙

大 致 尚 安 惜 不 有 恙 老 亦 見

昭 謙

第九篇

土地行政



第九篇 土地行政

孫紹康

第一章 關於土地行政之組織

第二章 土地行政概況

第一節 測量

第一項 土地清丈人員養成所之創設

第二項 測量概況

(一) 區段之劃分

(二) 經過

甲、天三角測量

乙、三角圖根測量

丙、多角圖根測量

丁. 地形測圖

戊. 土地測圖

第二節 土地申報進行概況

第三章 土地行政概況(續)

第一節 土地征收

第一項 土地征收概況及給價手續

第二項 處置餘地之方法

第三項 土地改良費之徵收

第二節 地價調查

第四章 市有土地概況

第五章 對於漢市土地行政之管見

第一節 組織與人才

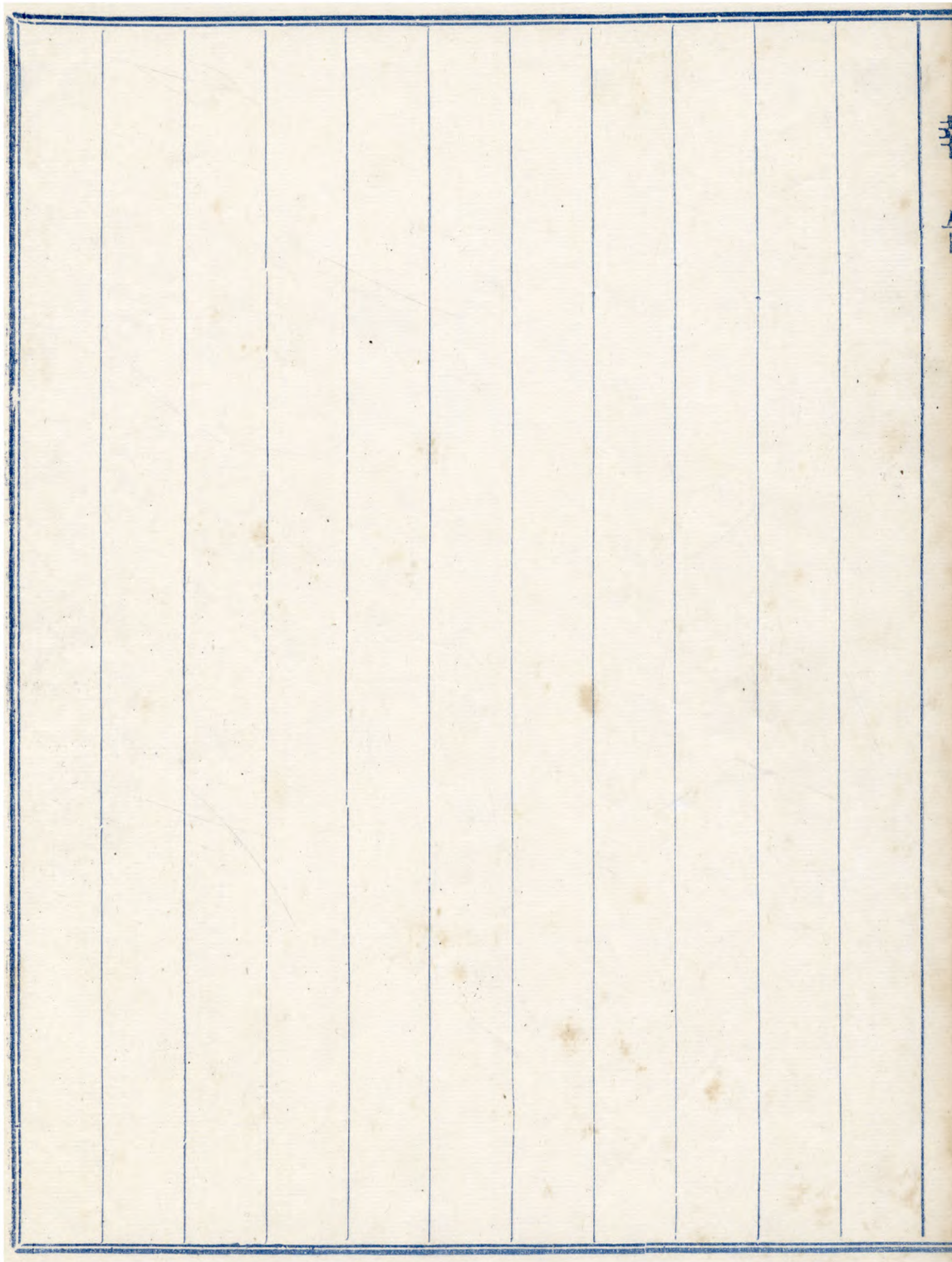
第二節 完稅測量與限期申報

第三節 評估地價與處置土地權糾葛

第四節 土地政策之確定

第一項 多收土地政策

第二項 市土私有權之限制



第一章 關於土地行政之組織

漢口市政府組織之沿革及其現狀，於第一篇中業已述及。茲為一貫的明瞭關於土地行政方面之組織起見，特闢此章另行述之。

關於此項組織，請先言其沿革。

(一) 土地登記清丈委員會

在武漢市市政委員會時代，以最初僅設有公安社會財政工務四局，乃將土地事項劃由工務局兼辦。後以土地之登記與清丈工作繁雜，乃於十八年元月另設一土地登記清丈委員會，專司其事。計該會當時之組織，設常務委員三人，委員四人。除財政局工務局兩局長為常

然常務委員外，其餘常委一人，委員四人，悉由市政委員會委員長遴選充任之。至其內部辦事，共分五股：
一、事務股，二、調查股，三、登記股，四、測丈股，五、繪圖股。每股各置主任一人，股員若干人。

(二) 土地清丈登記處與土地公斷委員會

至武漢市市政府成立後，以財政工務兩局事務至為紛繁，兩局長實有不能兼任土地登記清丈委員會常務委員職務之勢，乃於十八年三月，將該委員會改為土地清丈登記處，設處長一人，內分四課，分掌事務。一為總務課，掌管文牘會計庶務等事項。二為登記課，掌管關於土地登記編製土地簿冊及其他土地登記一切之事項。三為測繪課，掌

管測量繪圖事項(四)為調查課，掌管查勘土地調查土地爭議事項。

土地登記清丈處成立不久之後，又設立一土地公斷委員會。該會設委員長一人，委員若干人，及陪審員一人。委員長由武漢市市政府市長兼任之。委員由湖北省政府、高等法院各委派一人，及土地登記清丈處處長、財政局局長、工務局局長、公安局局長及武漢三商會各業主代表為當然委員外，其餘均由委員長聘請充任之。至陪審員則由武漢市市長就土地清丈登記處職員中，指派一人充任之。至其職權，對於該市區內土地權利人義務人或利害關係人，因清丈登記上，發上證明文件之真偽權利或地價之爭執及土地權利因屬於不當利

得或基於不法行為而取得致被人舉發而涉訟諸問題之一而不服土地清丈登記處之裁決聲明異議者該會得受理之且得為終審之公斷焉。

(三)土地局(十八年七月——十九年八月)

迨武漢市政府改為武漢特別市政府後為適合當時需要起見及將土地清丈登記處改組為土地局。查漢市自十五年成立以來辦理土地行政之健全機關至斯時方告成立也。計該局之組織除設局長一人秘書一人外復設四科分掌各項事務。第一科之職掌為總務庶務會計等事項與土地行政可謂無大關係茲僅將二三四三科之職掌錄之於左：

(一) 第二科之職掌：

A. 關於市內土地之登記及移轉事項

B. 關於土地單契執照之審查、調驗或保管

事項

C. 關於市內各種土地單契執照之頒發事項

D. 關於地籍表冊之編製事項

E. 關於土地產權之糾葛事項

F. 關於其他土地問題審核事項

(二) 第三科之職掌：

A. 關於全市土地之測量清丈事項

B. 關於市區及地形、地勢圖之製繪事項

C. 關於魚鱗圖冊之編製事項

(三) 第四科之職掌：

A. 關於土地之價值及增價之評估事項

B. 關於土地之征收事項

C. 關於地稅之征收事項

D. 關於市有土地之清查保管及處分事項

E. 關於灘地之升科事項

F. 關於岸線之使用事項

土地尚成立僅有數月之久至十九年一月以漢市府

經費異常支絀及中央立法尚未頒布各項行政無法進

行之故復被裁去。其後土地事項一測量與繪圖則歸財

政司第五科辦理該科計分三股(一)考工股(二)測量股(三)繪圖股科之下並附設土地申報處負責辦理土地申報之責。

關於辦理土地行政組織之沿革大概如上所述茲再進而言其現狀。

二十六年六月漢口市由隸屬於行政院之市改為隸屬於湖北省政府之市其政府之組織亦因之而縮小。關於土地行政劃歸第一科第二股辦理查第二股之職務除土地行政外並有自治與人事登記而辦理此項行政者除科長外僅有所謂辦理土地行政專員一人組織之亦能健全由此概可知矣。

第二章 土地行政概況

第一節 測量

第一項 土地清丈人員養成所之創設

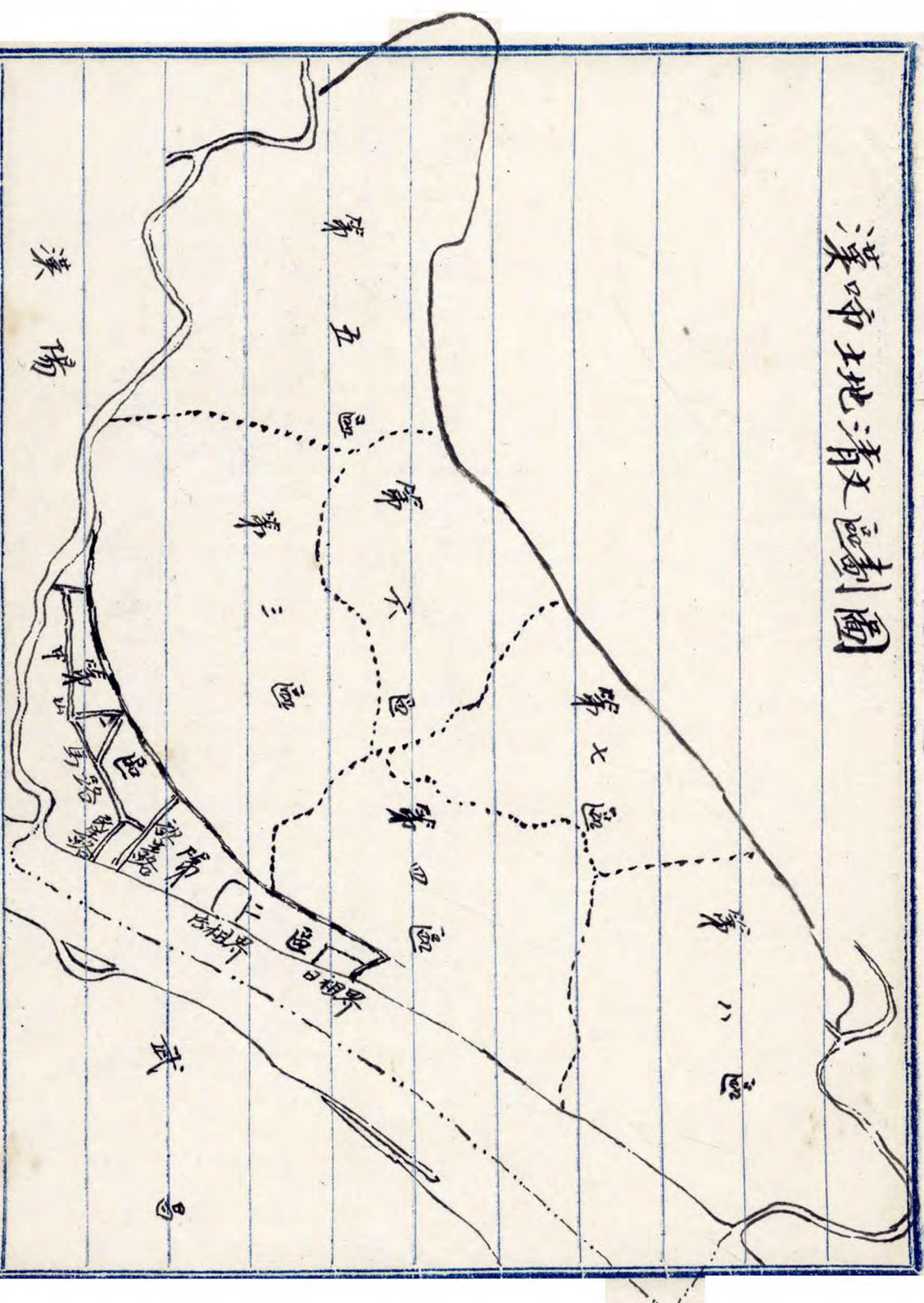
土地向成立之後，對於漢市市區土地之整理，確定先從清丈入手。惟該項工作至為繁難，除須羅致專門人才外，並須有多數之技術人員為之助理，方易進行。該向有鑒於此，乃於十八年八月間創設土地清丈人員養成所，用以造就此項人才。該所計分測丈繪圖兩班，畢業期先定為兩月，後以期間太短，所學無多，復展期至六個月，計一次畢業者約有百三十餘人。此項人才之出，對於漢市嗣後清丈工作之進行，誠有莫大之幫助也。

第二項 測量概況

(一)區段之劃分 在土地登記清丈委員會時代，以辦理測量，必須先從劃分區段入手，乃將漢市市區按天然之道路、溝渠及堤防等界之地物劃分。漢口為八區，漢陽為四區（因當時漢陽劃歸該市區域之內）。漢口方面八區，第一區東界歆生路，北自循禮門車站起，向西沿鐵路至襄河邊，南西迄江河為止。第二區東界日租界外小鐵路，北沿小鐵路至循禮門車站，南界大江，西界歆生路。此二區即漢市之舊市區也。其他六區均在舊市區之外，其面積均大於第一區或第二區。於測量工作進行方面，亦較為容易也。

茲將清丈區劃圖及各區面積比較表附之於後

漢市地清文區劃圖



各區面積比較表

區別	面積畝數	百分比
第一區	9,621.60	5%
第二區	5,144.40	3%
第三區	37,073.50	21%
第四區	27,405.20	15%
第五區	36,509.00	20%
第六區	17,223.50	10%
第七區	16,501.50	9%
第八區	31,161.30	17%
共計	181,440.00	100%

(二)經過 漢市土地測量業已舉辦者有大三角測量三角圖根測量多角圖根測量及地形測圖多種及戶地測圖多種其中有已全市完成者有僅完成幾區者。茲一併述之如下：

甲、大三角測量 武漢三鎮於民國初年曾由湖北

陸地測量局辦理大三角點迄至武漢市政委員會時以年代久遠所建之木標石標均皆遺失。僅有南湖基線兩端點尚可尋覓。當時工務局施行測量為求便利起見即根據此基線成果在^除武昌方面選定老堤獅子山茅寮七桌在漢陽方面選定龜山關江堤茅寮六點在漢口方面選定胡家墩黑烟筒長豐院石橋墩劉家廟張公堤戴家山造紙廠

姑嫂樹等九點後復點定江漢關水塔慈善會三補點
以為多角圖根之助。十二點點定後即開始測量。至十九年
六月業已全市完成矣。其各點成果均算有經緯度及縱橫
線。有此結果後漢市市街圖二程圖均有所根據矣。附成
果表於後。

乙、三角圖根測量 漢市市區之三角圖根測量

原於七年三月土地清丈登記處即擬開始舉辦。後以人員
太少經費無着乃交湖北陸地測量局代辦。該局代辦後標
橋尚未埋好觀測尚未完成。適逢中央軍西征武漢之政變
發生工作遂即停止。迨是年七月向武漢特別市政府成立後
以三角圖根測量為其他測量之根據乃命土地局與工務局

漢三鎮大三角成果表

等級	數號	名稱	緯度	經度	縱橫線		所在地	備考
					x	y		
		獅子山	30°28'48"68	114°17'12"50	-618778.04 ^m	+4303.76 ^m	武昌獅子山山上	本表經度
		老堤	30°29'22"67	114°12'43"19	-617732.18	-2878.16	武昌老堤堤上	係以英國
		欄江堤	30°30'17"11	114°10'29"36	-616054.38	-6445.79	漢陽至沌口堤上拈花寺北	倫敦天文
		中莊堡	30°31'15"24	114°7'3"03	-614259.56	-11944.82	漢陽南湖南岸黃家灣後	台為零點
		大嶺	30°32'11"35	114°9'32"34	-612535.74	-7963.33	漢陽鯉魚洲嶺上	起算緯度
		珞珈山	30°32'14"57	114°18'33"28	-612437.27	+6454.40	武昌珞珈山洪山東	自赤道起
		蛇山	30°32'41"51	114°15'1"24	-611610.06	+802.75	武昌高觀山挹冰堂北	算
		龜山	30°33'25"86	114°12'39"78	-610243.94	-2966.86	漢陽龜山山頂	縱線係自
		高廟	30°34'8"21	114°9'49"28	-608938.16	-7509.50	漢陽西門外高廟坵近坎上	赤緯36°00'
		鍋頂山	30°34'14"80	114°7'10"36	-608731.16	-11743.54	漢陽城西山上	起算橫線
		賀家嶺	30°35'8"71	114°18'31"46	-607075.38	+6402.77	武昌城東北草湖旁	以通過經
		胡家墩	30°35'25"24	114°11'44"92	-606567.61	-4427.31	漢口華商跑馬場北	度 114°14'31"12
		黑煙筒	30°35'51"52	114°14'36"22	-605759.45	+136.10	漢口特一區	以子午線為
		東興洲	30°37'0"52	114°17'3"44	-603634.07	+4056.78	武昌下新河洲上	首子午線起
		長豐院	30°37'28"42	114°9'46"12	-602772.93	-7588.88	漢口張公堤堤上	算
		石橋墩	30°37'42"74	114°12'36"44	-602334.32	-3053.35	漢口古嫂樹大路旁	
		劉家廟	30°38'31"46	114°15'11"66	-600834.60	+1079.62	漢口劉家廟車站西北	
		古嫂樹	30°38'48"67	114°11'54"76	-600303.78	-4162.55	漢口張公堤堤上	
		青山	30°39'6"59	114°21'51"54	-599746.11	+11724.88	武昌青山後山上	
		張公堤	30°39'44"74	114°13'10"06	-598577.94	-2157.45	漢口張公堤七段堤上	
		造紙廠	30°40'23"56	114°17'20"82	-597382.10	+4517.00	漢口譚家磯紅煙筒	
		戴家山	30°40'40"67	114°15'29"23	-596855.86	+1546.77	漢口戴家山山上	
		慈善會	30°34'25"63	114°12'37"70	-608403.56	-3021.68		
		漢關	30°34'43"70	114°14'5"69	-607847.65	-677.48		
		水塔	30°34'52"04	114°13'38"22	-607590.94	-1409.20		

漢口特別市政府工務局製

合擬該市全市三角網。為求三角網根業務分配均勻起見
乃將漢市市區地面按經度劃分為五區各各相等此與按
地面形勢而劃為八區者不同。五區劃分之後由工務局担任東
二區測量(東第一區自經度 $24^{\circ}5'$ 以東至張家河止東第二區自
經度 $24^{\circ}12'5'$ 以東至經度 $24^{\circ}5'$ 止)土地局担任西三區測量
(西第一區自經度 $24^{\circ}12'5'$ 以西至經度 $24^{\circ}25'$ 止西第二區自
經度 $24^{\circ}25'$ 以西至經度 $24^{\circ}36'$ 止西第三區自經度 $24^{\circ}36'$ 以西至
舵落口東姚灣止)逾時未久即暫完成。至其點數及邊長
該市區內共計一百點東部二區有三十一點西部三區有六十九
點如以市區全面積計算約一千六百三畝內設置三角網根
一點關於各點邊長約在一千公尺至一千六百公尺以內各點計

算時均以工務局所辦之大三角網姑嫂樹石橋墩二點聯絡之基綫起算而閉塞其餘之各大三角點。

茲將漢口特別市漢口區三角網西三組選點略圖漢口

特別市區三角圖根及市街圖面略圖及東西五區三角圖根
成果表附后：

(丙)多角圖根測量(即道線測量) 在土地清丈登記

竣時代曾舉辦多角圖根測量所完成者僅第一區中七段

有餘而已。至土地局成立後復繼續進行先後第一區第三區

多角圖根第一區計有二十八網共六百二十八點第三區計有

五十八網共六百零九點自土地局裁撤後除日法兩租界不能

舉行測量外其餘區分七期測量完竣共計一千九百八十六

漢口東二區三角番根成果表

點之數號	點之名號	橫	線	縱	線	真	高	備	考
乙字1號	十八淌	+	601.57 ^M		19998.20 ^M		23.61 ^M		本表縱橫線係以經度 114°14'31"12 及緯度 30°29'36"72 為兩軸起算(即 南湖基線北端點)
乙字2號	漢口	+	2982.82 ^M	-	19739.41		28.76 ^M		
乙字3號	炊皮地	+	3521.76	-	19079.05		24.30		
乙字4號	上洲頭	+	3917.07	-	18242.58		27.64		
乙字5號	美孚油棧	+	3402.84	-	17274.73		28.07		
乙字6號	又顯路	+	3244.76	-	18159.84		22.47		
乙字7號	臭泥淌	+	2482.23	-	18838.72		23.10		
乙字8號	北塘湖	+	1591.24	-	18995.80				
乙字9號	燕蕩湖	+	1067.47	-	18280.79		21.20		
乙字10號	牧牛場	+	1957.10	-	17323.87		21.81		
乙字11號	枕木廠	+	2841.17	-	16302.96		27.80	木橋頂	
乙字12號	長湖地	+	1839.25	-	15839.58		24.97		
乙字13號	車站下	+	2262.44	-	15363.18		27.93		
乙字14號	興隆寺	+	970.66	-	15478.09		24.31		
乙字15號	水廠	+	2096.38	-	14876.54		28.44		
乙字16號	打靶堆	-	1292.15	+	14690.08		27.95		
乙字21號	模樹嶺	-	152.77	-	18446.27		22.57		
乙字22號	打靶場	-	1426.93	+	12678.27		27.95		
乙字23號	麓林	+	37.76	-	17579.61		21.60		
乙字24號	桑園	-	53.31	+	15113.83		25.12		
乙字26號	張公堤七段	-	1243.38	+	19188.14		29.60		
乙字28號	青魚嘴	-	326.12	-	16563.04		21.64		
乙字29號	蝦子溝	-	1006.36	+	15894.63		21.57		
乙字30號	魚化嶺	-	972.47	+	17675.77		22.63		
丙字20號	牛皮嶺	-	2413.27	+	15861.56		21.26		
丙字19號	盧家墩	-	2400.55	+	17099.89		25.87		
	古澆寺	+	332.46	+	14134.35			屋頂	
	慎昌洋行	-	321.38	+	12146.49			平台	
丙字11號	天河台	-	2746.26	+	12945.83		21.88		
丙字6號	靶場	-	2555.11	+	11709.74		27.97		
	怡和	-	1208.81	+	11080.21			平台	
	日報館	-	1633.34	+	10329.65			屋頂	
丙字1號	循禮門	-	2248.78	+	10085.81		27.64		
丙字21號	李家瓦屋	-	2277.45	+	14195.39		21.33		

根圖三角區西口漢

成 果 表

點 之 記 號		縱 線			橫 線		
數號	地 名	計 算 值	改 正 數	改 正 值	計 算 值	改 正 數	改 正 值
丙1	循禮門	-1716.28	-1.00	-1717.28	1776.01	-0.37	1755.64
丙2	雙孔	-2009.19	-1.06	-2010.25	1184.50	-0.42	1184.08
丙3	單孔	-2247.16	-1.09	-2248.25	693.06	-0.44	692.62
丙4	玉帶門	-2565.44	-1.13	-2566.57	30.05	-0.53	29.52
丙5	張家墩	-915.09	-1.12	-916.21	464.21	-0.46	463.75
丙6	靶墩	-92.35	-0.89	-93.24	1470.03	-0.27	1469.76
丙7	毛家花園	-300.39	-0.96	-301.35	-202.17	-0.53	-202.70
丙8	詹家墩	+441.90	-0.83	441.07	-684.58	-0.37	-684.95
丙9	吳家墩	+646.44	-0.70	645.74	502.20	-0.21	501.99
丙10	錢舖墩	1610.71	-0.25	1610.46	-274.47	-0.10	-274.57
丙11	天門台	1143.70	-0.53	1143.15	1279.10	-0.23	1278.87
丙12	跑馬廠	2147.30	-0.28	2147.02	643.42	-0.15	643.27
丙13	陳家墩	2819.95	-0.22	2819.73	-151.58	-0.04	-151.62
丙14	金家墩	3083.99	-0.25	3083.74	-955.80	-0.11	-955.91
丙15	廻龍寺	4150.75	-0.38	4150.37	-794.67	-0.20	-794.87
丙16	紅銅咀	5705.35	-0.00	5705.35	614.41	-0.08	614.33
丙17	揚×湖	3855.39	-0.12	3855.27	-51.78	-0.02	-51.80
丙18	胡家灣	4682.01	-0.00	4682.01	569.11	-0.07	569.04
丙19	盧家灣	5297.20	-0.00	5297.20	1624.91	-0.07	1624.84
丙20	牛皮嶺	4059.04	-0.00	4059.04	1612.33	-0.07	1612.26
丙21	李家瓦屋	2393.17	-0.21	2392.96	1748.13	-0.14	1747.99
	張公堤	6919.36	-0.02	6919.34	1868.39	-0.20	1868.19
	姑嫂樹	5193.49	-0.00	5193.49	-136.92	-0.00	-136.92
	胡家墩	-1069.16	-1.17	-1070.33	-401.05	-0.62	-401.67
	石橋墩	3162.96	-0.00	3162.96	972.29	-0.00	972.29
丁1	竺台寺	2330.88	-0.97	2329.91	-4662.06	-0.81	-4662.87
丁2	辛墩北	1339.74	-0.89	1338.85	-4669.23	-0.94	-4670.17
丁3	博學書院	-1053.96	-1.17	-1055.13	-4780.69	-0.48	-4781.17
丁4	黃墩提	1987.94	-0.81	1987.13	-3492.37	-1.06	-3493.43
丁5	長碼頭	926.78	-0.86	925.92	-3467.25	-0.81	-3468.06
丁6	鐵路橋	-427.57	-0.51	-428.08	-3912.71	-0.89	-3913.60
丁7	香烟廠堤	-1767.58	-0.34	-1767.92	-3629.62	-0.88	-3630.50
丁8	黃大灣堤	3363.61	-0.67	3362.94	-2783.57	-0.82	-2784.39
丁9	黃大灣前	2412.44	-0.91	2411.53	-2716.31	-0.93	-2717.24
丁10	韓家墩後	1411.42	-0.74	1410.68	-2580.23	-1.01	-2581.24
丁11	雙墩北	-5.50	-0.57	-6.07	-2520.34	-0.96	-2521.30
丁12	雙墩橫堤	-1012.99	-0.66	-1013.65	-2657.87	-0.84	-2658.71

新漢口市政公報 丙三區三角圖根測量經過

成 果 表

備考

點 之 記 號		縱 線			橫 線		
號數	地 名	計 算 值	改 正 數	改 正 值	計 算 值	改 正 數	改 正 值
J13	川漢線上	-2094.99	-0.43	-2095.42	-2579.31	-0.78	-2580.09
J14	黃 堤	3944.98	-0.46	3944.52	-2015.34	-0.58	-2015.92
J15	黃大灣東	3093.70	-0.79	3092.91	-1805.69	-0.88	-1806.57
J16	大 路上	2120.40	-0.91	2119.49	-1648.48	-0.76	-1649.24
J17	傅家墩	1087.96	-0.93	1087.03	-1270.55	-0.70	-1271.25
J18	陳家墩	804.57	-0.66	803.91	-2042.33	-0.98	-2043.31
J19	飛機墩北	84.77	-0.95	83.82	-1245.94	-0.70	-1246.64
J20	廣劍記碑	618.56	-0.75	619.31	-1907.55	-0.71	-1908.26
J21	王家墩後	941.86	-0.82	942.68	-1142.16	-0.63	-1142.79
J22	新營房	-1567.29	-0.54	-1567.83	-1857.61	-0.71	-1858.32
	長豐院	2725.25	-0.90	2724.35	-3562.18	1.06	-3563.24
	高 廟	-3440.75	-0.13	-3440.88	-3482.99	0.87	-3483.86
戊1	蕭家地	220.81	1.04	219.77	-5128.43	-0.50	-5128.93
戊2	鐵路營	467.37	1.29	466.08	-5916.15	-0.51	-5916.66
戊3	易家墩東北	792.09	1.39	790.70	-7003.99	-0.43	-7004.42
戊4	易家墩北	1131.09	1.44	1129.65	-8119.89	-0.32	-8120.21
戊5	舵落口東	1356.87	1.43	1355.44	-8862.51	-0.36	-8862.87
戊6	羅家墩	-788.10	1.30	-789.40	-5414.19	-0.45	-5414.64
戊7	辛墩地西南	-629.84	1.48	-631.32	-6652.69	-0.34	-6653.03
戊8	裕隆麵墩	-1419.77	1.46	-1421.23	-6618.61	-0.22	-6618.83
戊9	土庫灣前	2138.24	1.06	2137.18	-5627.95	-0.73	-5628.68
戊12	七庫灣南	1277.02	1.15	1275.87	-5377.82	-0.64	-5378.46
戊16	易家墩	473.19	1.49	471.70	-7720.36	-0.20	-7720.56
戊17	廣利磚墩	-749.11	1.50	-750.61	-7875.97	-0.06	-7875.97
戊20	韓八灣	3327.69	1.43	3326.26	-8489.35	-0.36	-8489.71
戊21	張家崗	3566.25	1.43	3564.82	-9984.27	-0.36	-9984.63
戊22	丁家咀	2880.10	1.43	2878.67	-7570.88	-0.36	-7571.24
戊23	仰山廟南	2112.12	1.43	2110.69	-7784.17	-0.35	-7784.52
戊24	仰山廟東南	1657.31	1.42	1655.89	-7492.30	-0.38	-7492.68
戊25	韓八灣南	2303.76	1.43	2302.33	-8757.41	-0.36	-8757.77
戊26	東姚灣南	2306.35	1.43	2304.92	-10025.44	-0.36	-10025.80
戊27	蔡家廟東南	1438.14	1.34	1436.80	-6375.91	-0.47	-6376.38
戊29	蔡家廟前	2274.96	1.43	2273.53	-6789.69	-0.37	-6790.06
	鍋頂山	-3231.94	-1.94	-3233.88	-7717.88	-0.02	-7717.90

(1) (2) (3)
 各點縱橫線係以緯度30°36'經度114°15'為原點起算
 戊字第10至15點其28等號無洋灰橋塞就各點計算之順序按其縱橫距配賦得而各點之改正數
 堤高廟頂山各點其28等號無洋灰橋塞就各點計算之順序按其縱橫距配賦得而各點之改正數
 各點縱橫線係以緯度30°36'經度114°15'為原點起算
 堤高廟頂山各點其28等號無洋灰橋塞就各點計算之順序按其縱橫距配賦得而各點之改正數

新漢口市政公報 第一卷 第四期

漢口特別市三區角街市及商路略圖

說明

(一) 本特別市區三角圖根在經度一百一十四度十三分七秒及以東者係本局所辦以西者係館土地局所辦

(二) 本圖每小格相當於一千分一市制圖一圖而東西經度二十二秒半南北緯度十五秒

(三) 本圖每大格相當於二十分一市制圖一圖而東西經度四十五秒南北緯度三十秒



漢口特別市政府工務局
 審定
 校對
 繪圖
 繪圖員 張友文
 中華民國十五年八月三十日
 第一二二號

點。茲謹將選點略圖附之於後。

(丁) 地形測量

土地局於十八年十一月間，曾擬有擇

行地形測量之計劃，其中將漢口市區地形測量分作三期舉行。以漢口舊街市屋宇複雜之區為第一期，以模範區特別區及中山馬路外至鐵路以內屋宇整齊之區為第二期，以鐵路外地物簡單之區為第三期。該局於計劃擬就後，即開始舉辦舊市區地形測圖，旋因雨雪停止。迨十九年二月土地局歸併財政局後，復繼續進行，始完成舊市區五分之一地形圖全圖面。

(戊) 戶地測圖

此項測量，至十九年七月間，方開始舉

辦，首先着手者為第三區，當時進行步驟，係將工作人員

分為測丈與清查兩種，分擔責任，至十月間內外業全部完成。至十一月間又開始舉辦第一區戶地測量，至二十二年三月完全完成。此後復繼續舉辦第二區第四區戶地測圖，至六月改組時，尚未全部完成也。

(乙) 臨時勘丈 除以上數種測量外，復有臨時勘丈以其無關重要，故不贅焉。

關於測量情形，業已略述於上。茲為易於明白起見，作

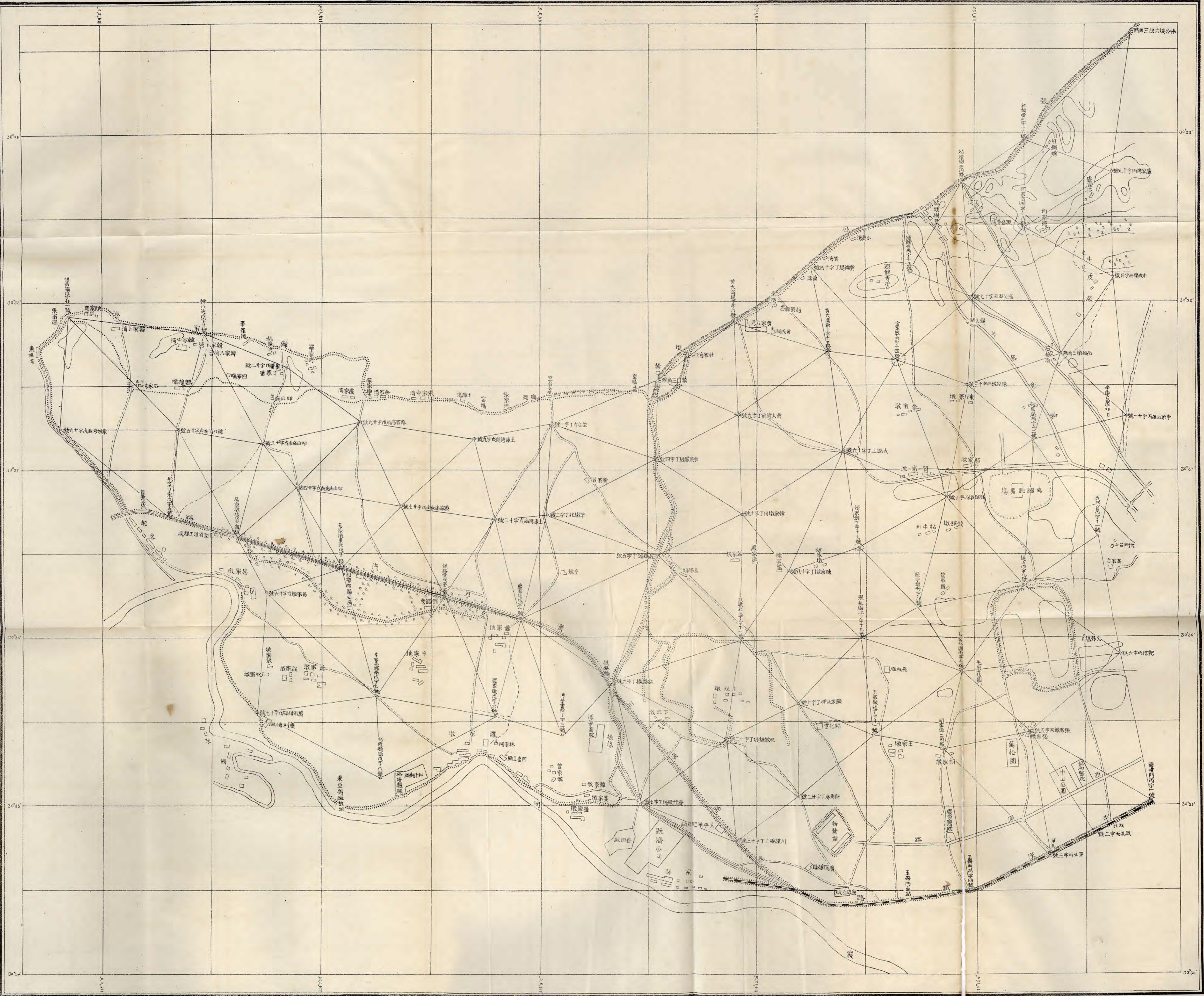
成統計表如下：

業務	大三角	三角圖	多角圖	地形	戶地
種類	測量	根測量	根測量	測圖	測圖
完成	全部	全部	全部	第一區	一二兩區
區域	完成	完成	完成	第一區	一二兩區

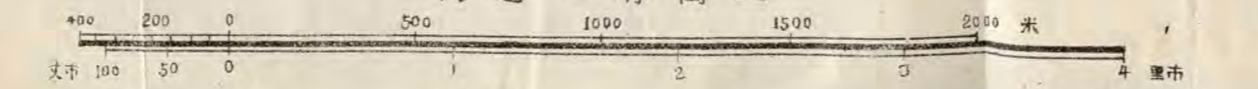
漢口特別市漢口區三角經西三組選點略圖

中華民國十八年七月制

漢口特別市土地局



二萬分一尺



漢口市多區角根點選點圖



漢口市政府工務局	
審定	
校對	
測量	
繪圖	夏叔文
年月	19. 6. 10.
縮尺	1:20000

茲將各項簿據表冊附後

漢口特別市政府財政局

給發收條事今收到申到人

土地申報書

字第

號一紙附繳

計

紙除照章將抄白照片存局備查外其所繳憑證於五日

後持條來局領取此據

申報人

收執

繳驗書據收條

中華民國

年

月

日

土地申報處收件人

字第

號

據申報人

繳到土地申報書

字第

號

一紙附繳

計

紙

合備存查

土地申報處收件人

給發收條書據繳驗

中華民國

年

月

日

土地申報分區簿

區段
土地坐落
申報人

契內業主申報書憑證抄白
收到
名
稱號數
照片件數
月日

憑証發還或
白契送稅
日

備考

未稅契通知單

逕啟者茲據本處查有業戶

張產價

坐落

請照章辦理此致
稅契處

附交

土地申報處

契

張

中華民國

年

月

日

字第

號

逕啟者頃接

貴處交到業戶

坐落

土地申報處

未稅契

張此致

稅契處

中華民國

年

月

日

字第

號

茲據業戶

坐落

白契

張產價

除送稅契處辦理外尚此備查

中華民國

年

月

日

存根

未稅契收單

還承章蓋處契稅由聯此

具限單人

字第

茲因呈送

號土地申報書內有回抄白肉

憑証

照片

未能即時呈送願遵於

月

日

以前送到不得延誤此呈

漢口特政市政府財政局

單

中華民國

年

月

日

簽名蓋章

通訊處

委託書

字第

號

今委託

為代理人對於漢口特別市第 區 紋 街

本人各下

所有之土地遵照土地申報章程應由業主申

報及其他一切手續悉委託其代理不誤此致

財政局長台鑒

業主 口 住址

中華民國

年

月

日

漢口特別市財政局甲種土地申報書 字

號

申報業主

姓名性別籍貫職業業址區段別街名門牌

區段別街名或地名門牌或字號

土地坐落

土地四至

及

隣戶姓名

北西南東四

至隣戶姓名

土地種類

類別有無建築已否懸種使用方法

積現 價原 價

土地面積
價值

市面

漢尺

土地歲收額

名

稱件

數

產權憑証

租佃
戶姓名

租

戶

姓

名

佃

戶

姓

名

承種戶名

附記

中華民國

年 月 日

具申報書人

章茂相

漢口特別市財政局乙種土地申報書 字

號

申報機關

官職及姓名蓋章

區段

別

街名或地名

門牌或字號

土地坐落

至隣戶姓名

土地四至及

隣戶姓名

北西南東

別有無建築已否懸種使用方格

土地種類

土地面積

市面

漢尺

積現值原值

土地股額

產權憑証

租戶

附記

中華民國

名

姓

年

稱件

名住

月

數

址

日

第三章 土地行政概況(續)

第一節 土地征收

第一項 土地征收概況及給價手續

漢口市政府過去為市街馬路之修築拓寬或開闢曾征收甚多之私人基地以供使用。如拓寬民生路及建築民權民族三民諸路曾征收張柔之巷郭家巷紫竹巷棉民街一帶之民地。面積若干均有清冊可查。

關於收用土地前有漢口特別市政府收用土地條例。現有漢口市政府收用土地暫行章程。過去期間於徵收土地後由評價委員會依照正當時價分為五等按方評定被徵收土地之地價。評定後一方面發給地價証使土地所有者收執

一方面按地價百分之八發給租金，以五年為止。至第六年則按價如數發給，至此則土地歸為公有矣。茲將辦理土地給價手續之詳細情形述之於左：

(一) 財政局將各業戶携帶地契並填具保結，向登記當發掛號單收執。

(二) 派員對保屬實，並核對各戶地契所載丈尺與清冊相符。

(三) 關於徵收之土地，僅屬地契所載之一部分，未經完全徵收者，即在地契上批明征收土地之丈尺，加蓋官印，俟業戶持掛號單來向換領土地給價証時，隨將地契發還原戶。

(四) 關於征收之土地係地契所載之全部份者即將地契存自以便註銷。

(五) 按照清冊填寫土地給價証

(六) 碑示各業戶持掛號單未向換領土地給價

証

(七) 憑地給價証發給各戶租金。

第二項 處置餘地之方法

凡舊有市街之整理，馬路之開闢，無論計劃之如何高妙，必有不能為新路利用之餘地，或收用後殘留之餘地，發現其面積大者，尚無重大問題，其面積小而不敷建築之用者，則處置之問題發生矣。處置之方法，究應如何，吾

國各市類少規定。漢市於民生路開闢後發現兩旁
餘地甚多，有深不及三公尺者，寬不及三公尺者，有總面積不
過六公尺者。^數其所建之街屋頗不整齊。該市為求餘地可
以經濟使用及都市美觀起見，乃制定處置餘地規則，計
其處置之方法約有下列三種：

(一) 利用建築規則之處置方法

此種方法即利用建築規則以限制建築之面積及房屋之
高低用度，構造式樣，使狹小之地基不能建築是也。

(二) 使合併於隣地方法

整理舊有市街之餘地如寬深各在三公尺以上者，除該市
政府以事實上之必要為用外，得許地基損失較大之毗連

業戶儘先購買或附近業戶購買之。此種餘地及徵收後
殘留之餘地，凡寬深各不及三公尺者，則強制出賣於毗連業
戶，期以三月，倘逾期仍不購買者，則該市政府徵收毗連業
戶基地之一部或全部，徵收後必須使新成土地之面積，適合建築規則第
二條。凡房屋建築地基，不及下列規定之一者，不得建築。(一)寬三
公尺(以沿道路線計算)(二)深三公尺(以沿道路邊線之垂直線計
算)之規定。

(三) 整理區劃之方法

上列二種方法，漢市久已採用。迨至最近復有第三種方法。按
漢市徵收土地暫行章程第七條，凡被徵收或縮讓之餘地，
依本市現行建築規則第二百零五條之規定，不准建築。

者得令毗連各戶於馬路完成後三個月內重劃互易或收
買至該餘地得敷建築之用為止……其中所謂重劃互易者
即整理區劃之方法也。

關於漢市處置餘地之方法業已略述於上矣茲再一
考其方法是否優良按此法施行後除可以增進都市之美觀
外於土地使用方面及都市財政方面實有甚大之利益舊有
市街餘地之出賣可以增加都市財政之收入而征後殘餘地
之歸併則又可免市府於收用必要部外復須賠償餘地之損
失矣此乃自都市財政方面言之若自土地使用方面言之歸併
則可使與餘地有閑之毗連業戶得完全利用其土地而為
適當之建築重劃互易則可使不規則之土地變而為

圓滿正直之地段，且使餘地所有者，得有一相當之地基。凡此
要皆使餘地可以達於經濟使用也。

第三項 土地改良費之徵收

此項土地改良費，即所謂築路收費，亦即特別估稅
是也。此稅外國久已行之，至我國各市中，過去行之者，謹有上
海、杭州、廣州、梧州諸處而已。近來漢市以此稅可以補助建築
費用，亦已決定採行。於最近公佈之漢口市徵收土地暫行章
程中，已有所規定，茲將其要點錄述之於下：

(一) 於馬路修築後，對於完全不須拆讓者，或因他人拆
讓而奪人土地，透出路面者，或部被拆未及全部之
半，其餘地寬深皆三公尺以上，合建築之用者。

(二) 徵費之地之面積除臨路寬度照算外，其深度由新路線起深入至該路規定寬度之倍半為止，不及此度者，以實有深度計算。

(三) 徵費按馬路未修以前之舊價為準。

(四) 土地改良費限於馬路完竣後六個月繳清。

按土地改良費之征收，由於馬路之開闢，蓋以開闢馬

路後，兩旁之市民間，竟因土地有未被收用或完全收用或收

用較少之區別，致所享之權利與^{地價}應盡之義務發生不公不

均之狀態，非有此費之徵收，不足以泯除之也。是以補助建築之費用

而為其次要意義之所在，^高本諸總理平均地權之旨，實不能

不切望吾國尚未採用之各市，從速採用也。

第二節 地價調查

市政之良否與市地價格之高下，遠成一正比例。市政優良之處，地價必高；其不良之處，地價必低。故觀一市各處之地價，亦可知何處為交通便利、工商繁盛之區，何處為偏僻荒涼之區矣。

漢市近數年來，市政頗有改進，最顯著者，如民生民權、交通諸路之開闢，其兩旁地價之隨地而增，自為自然之趨勢。且從該市分區計劃公布後，時有執事不免有投機地者，購買地皮，吞併情事，用以發生。該市政府過去之土地向時代，為整理土地起見，曾派員會同漢口業主會調查該市各段地價。至十九年財政局舉辦該市第一區土地測圖時，以

調查地價為附帶之作製成戶地清查表由清查員操戶
 分發業主或代理人或佃戶或承租人填寫地價然後製成
 統計表按第一區即漢市之舊市區東至江漢路西至橋口
 北至京漢鐵路南至江岸統計表^中因不免有以多報少以
 少報多之情形^耳但由此亦可略觀該區各段之地價而於評
 價方面亦可供參考之用矣茲將二表列後：

(一) 土地局所調查之各區段地價統計表

段地	價額	每方地價 ^(以兩為單位)
正由橋口下至三善巷	一二〇	
由三善巷至存仁巷	一〇〇	
由存仁巷至紹興會館	一四〇	

由紹興會館至大水巷

二〇〇

由大水巷至流通巷

二〇〇

由流通巷至大碼頭

二六〇

由鮑家巷下至四官殿

四五〇

由黃波街下至四官殿

四五〇

由四官殿至堤口街

五〇〇

由堤口下至張美之巷

五八〇

街由張美之巷至花樓

七〇〇

河由橋下至楊家河

一四〇

由楊家河至三公巷

七〇

由三公巷至萬安巷

六〇

由萬安巷至大王廟

六五

由大王廟至流通巷

六〇

由大碼頭至龍王廟

四四〇

由龍王廟至米廠

四二〇

由米廠至蔡家巷

三六〇

街由蔡家巷至三碼頭

四〇〇

中由大通巷至利濟巷

三〇〇

由利濟巷至大天巷

二八〇

由大天巷至新街

二六〇

由新安市場下至梳子街

二六〇

由新街至小吏街田家巷

二四〇

由打扣巷至鳳麟街

六〇

由曾殿後街至戴家巷

六一〇

由曾殿後街下至迴龍寺

六一〇

由半邊街至瑞雲寺巷

六二〇

由青龍巷鱗子街

六三〇

由長勝街戲子街

六四〇

由得勝街雙龍巷

六五〇

街由廠家巷子巷雙龍巷

六六〇

堤由橋口至大通巷

六七〇

由大通巷下至存仁巷

六八〇

由存仁巷至利濟巷

六九〇

由利濟巷至大火巷

八〇

由大火巷至橫堤街

一一〇

由橫表街至古三皇

一八〇

街由古三皇棉花街

二四〇

後由花市街至廣益橋

三六〇

花由廣益橋至張美之巷

四二〇

樓由張美之巷至後花樓

六五〇

(二)漢口市第一區各段地價調查統計表

段別

某地方一帶

每方地價
最高最低

第一段

歆生路至府東五府

六〇〇元

五〇〇元

老圃至鐵路

四〇〇

三〇〇

府東五路至聖若瑟女學校

五〇〇元
四〇〇元

府北路老圍至濟生馬路

三〇〇
一〇〇

興業銀行內首至中山路肇源街口

八〇〇
六〇〇

中山路水塔至總商會門首

五〇〇
四〇〇

三新街至濟生馬路

四〇〇
三〇〇

府南路經福里至牛車里

二〇〇
一五〇

壬冬里

一五〇
一〇〇

長墩子

一〇〇
八〇

中山路永安里至六橋渡

三〇〇
二五〇

府南二路至府西四路府南

一五〇
X

一路至市三小
六橋渡沿中山路至長口地方
法院

二五〇
一五〇

中山馬路外切荒地

六〇元

三〇元

濟生一馬路八元里佑安里六

三〇〇

二〇〇

橋坊

府東一路

九四

九八

第二段

府南一路

一九四

一〇〇

府北一路

二〇〇

五五

府西路

七〇

六二

市府路

二二八

五五

府北路至順路街

六五

五五

新基路以北鐵南路以南

五〇

四〇

中山路以北新基路以南

二〇〇

一五〇

第三段

中山路北新基路南

八〇

四〇

鐵路南新基路北

六〇元
四〇元

第四段

中山路北至荒坪場止

八〇
六〇

荒坪場北鐵南路

六〇
四〇

第五段

統一街

六〇
四〇〇

花樓街

六〇
四〇〇

黃陂街下段

九〇
五〇〇

河街

六〇
五〇〇

江漢路

一五〇〇
九〇〇

猪巷

七〇〇
五〇〇

苗家碼頭

五〇〇
四〇〇

熊家巷

五〇〇
四〇〇

民生路

七五〇元

六五〇元

洪家巷

四〇〇

三〇〇

大蔡家巷

四〇〇

三〇〇

龍家巷

四〇〇

三〇〇

打銅街

四〇〇

三〇〇

堤街

三〇〇

二〇〇

沙家巷

三〇〇

二〇〇

民權路

六〇〇

五〇〇

第六段

黃陂街

九〇〇

六〇〇

機子街

八〇〇

六〇〇

衣服街

五〇〇

三〇〇

米廠河街

六六〇元
二〇〇元

蘆蓆街

三〇〇
六〇

董家巷

四〇
三〇〇

昇平街

三五〇
六〇

廻龍寺巷

四〇〇
一二〇

閑道街

六〇〇
三〇〇

長沙左街

一二〇
一三〇

半邊街

五〇〇
四〇〇

花樓街

四〇〇
三五〇

三義巷

四〇〇
三五〇

涂家巷

四〇〇
三五〇

萬壽街

三五〇元

三〇〇元

火路口

四〇〇

二五〇

龍王廟河街

五〇〇

三〇〇

打扣巷

七〇〇

六〇〇

草紙街

七〇〇

三〇〇

老水巷

四〇〇

二〇〇

戴家巷

五〇〇

二〇〇

前子街

七〇〇

七〇〇

統一街

三〇〇

二五〇

大夾街

四〇〇

二五〇

梳子街

四五〇

三〇〇

大碼頭河街

五六〇元
三〇〇元

鮑家巷

五〇〇
二五〇

解家巷至老松巷

四〇〇
二〇〇

瞿家巷

三〇〇
二〇〇

黃州巷

三五〇
二五〇

第七段

民生路

七〇〇
五〇〇

中山路

民生路口至三
民路口

六〇〇
五〇〇

中山路

三民路口至寶林
巷口

五六〇
三〇〇

三民路

七〇〇
五六〇

堤街

民生路口至寶林
巷口

四二〇
二〇〇

統一街

六〇〇
四〇〇

寶林巷

二八〇元

一六〇元

古三皇街

一六〇

一〇〇

滿春路

二〇〇

一五〇

鐘呂街

一〇〇

九〇

賢樂巷

五〇〇

三〇〇

文書巷

五〇〇

三〇〇

土場後街

三〇〇

二〇〇

娘之殿巷

二五〇

一五〇

小文巷

二五〇

二五〇

雷祖殿巷

三〇〇

二〇〇

棉花街

二五〇

一五〇

武聖街

三〇〇元
二〇〇元

長勝街

五〇〇
二五〇

萬羊街

四〇〇
二〇〇

緯子街

六〇〇
四〇〇

大夾街

三五〇
一五〇

戲子街

四〇〇
一四〇

福建正街

三〇〇
一五〇

龍崗街

二〇〇
一〇〇

徽州大巷

二五〇
一三〇

宮弄祠

二〇〇
一〇〇

上橫堤

二〇〇
一〇〇

得勝街

二二〇元

一三〇元

鮑家巷

五〇〇

一六〇

陸家嘴河街

五五〇

二〇〇

里仁為美巷

二六〇

一〇〇

田家巷

二六〇

一五〇

流通巷

二〇〇

一五〇

流通巷河街

四〇〇

二〇〇

小吏街

二六〇

一八〇

第八段

長堤街面

一六〇

一二〇

中山路南

二五〇

一八〇

延壽橋小溝地

八〇

四五

永甯南巷

一三。
元
四。
元

大水巷

一六。
六。

沈家廟街

一六。
八。

新碼頭街

一六。
八。

九如橋

一四。
一六。

晒台巷

一四。
一〇。

新安市場

一四。
一八。

漢正街中段

一六。
一八。

英街上段

二〇。
一八。

先賢巷

一七。
一四。

稟報巷

一五。
一三。

沈家廟上河街

一六〇元

一三〇元

質慶街

一六〇

六〇

廣福巷

一四〇

一〇〇

板廠各項巷

九〇

六〇

漢正街

由永寧巷至大王廟

二〇〇

一三〇

漢中街

由保安巷至利濟巷

一〇〇

六〇

長堤街

由寶善堂至王皇閣

九〇

五五

漢水街

由永寧巷口至大王廟

八〇

五〇

第九段

漢正街

由大王廟至萬安巷

一四〇

一〇〇

漢中街

由利濟巷至觀音閣

八〇

五〇

漢水街

由大王廟至萬安巷

一三〇

八〇

襄河邊
由永安巷河街至萬安巷河街

八〇元
四元

武聖廟

三〇〇
八〇

三善巷

二二〇
一四〇

漢正街萬安巷

二八〇
一八〇

至公巷

二〇〇
一四〇

朱家巷

二四〇
一五〇

漢水街過字巷

二六〇
一五〇

漢中街恒益巷

二四〇
一五〇

大通巷

二〇〇
一六〇

白家巷

一八〇
一三〇

堤街孫祖閣

二〇〇
一五〇

報
告
第
大
第
頁

觀音閣

萬壽橋

操場角

大清宮

半路口

第十段

漢正街

崇仁巷以上
安仁巷以下

漢正街

安仁巷以上
靜室巷以下

漢正街

靜室巷以上
唐家巷以下

漢正街

唐家巷以上
安仁巷以下

長堤街

崇仁巷以上
安仁巷以下

長堤街

安仁巷以上
靜室巷以下

一五〇元
一〇〇元

一四〇
八〇

一四〇
八〇

一八〇
三〇

二四〇
一〇〇

二二〇
九〇

二一〇
九〇

二〇〇
六〇

二〇〇
六〇

二〇〇
五〇

二〇〇
五〇

長堤街

靜室巷以上
唐家巷以下

六〇

元

五〇

元

長堤街

唐家巷以上
小橋口以下

六〇

五〇

漢中路

崇仁巷以上
安遠巷以下

八〇

五〇

漢中路

安遠巷以上
靜室巷以下

七〇

五〇

漢中路

靜室巷以上
唐家巷以下

七〇

五〇

漢中路

唐家巷以上
小橋口以下

六〇

五〇

漢水街

蔡家巷以下
尚義巷以上

一〇〇

七〇

河街

尚義巷以上
黃家巷以下

九〇

六〇

河街

黃家巷以上
清遠巷以下

八〇

六〇

河街

清遠巷以上
南聖祠以下

七〇

五〇

河街

南聖祠以上
小橋口以下

七〇

四〇

第一段

石厝帮街

六〇元

四〇元

艾家咀街

六〇

四〇

太平街

六〇

四〇

橋口路西鐵路南

五〇

四〇

三友街

八〇

四五

牌樓前街

七〇

四五

牌樓後街

七〇

四五

橋口路西至菜園

六〇

四五

第四章 市有土地概況

漢市市區內之公產，向由湖北省政府管理，即於漢口特別市市政府時代，亦未得由湖北省政府劃撥移管。故該市區內之公有土地，尚可稱為市有者，實寥寥無幾。較之歐美之大都市，其市有土地滿佈於各市區中者，誠不可同日而語矣。

於此所謂市有土地者，亦不過指市有各機關辦公處所之地址與學校校址而言。於民國二十一年時，過去之財政局曾藉此調查，並製成統計表。然自市府去夏改組後，財政教育公安三局，被併於湖北省政府，其市有之土地，較前又少矣。茲以漢市市府組織頗不健全，最近期間，復將有變更之舉，（現有將漢口公產向重行劃歸該府管轄之說）故特將舊有之調查一統

計表附後，用以見漢市中有土地之一斑焉。

產別	所在地	面	積	約計價值
湖田	大森場附近			
官瀆	居仁坊江家巷	三十二丈四十三方尺 二十方寸		六百四元
地皮	特一區一元路	七十九方丈七方尺二		
地皮	大智門外舊英球場	三千九百五十七方四一		每方約值 銀千七百
水瀆	大智門外舊英球場	一千七百七十九方九三		每方約值 銀千七百
地皮	大智門外舊英球場	四千二百七方五七		同上
地皮	同上	九百一十三方一三		同上
地皮	同上	七百零一方三		同上
水瀆	同上	三百零一方六二		每方約值 銀千兩

報
告
第
次
第
頁

房屋 基地	房屋 基地	房屋 基地	房屋 基地	房屋 基地	房屋 基地	房屋 基地	房屋 基地	房屋 基地	房屋 基地	房屋 基地
濟生五馬路	府北一路	一元路	四維路	福星里	漢成北里	中正路	漢中街	三教街	四民街	四民街
一百一十方六二五	五百三十方	地段寬七丈六尺深四丈二尺		十二方	二十九方	一萬九千九百五十五方五	四百九十五方五	三千七百七方尺	一百五十一方九四	一百九十九方六五
二萬元				五千元	二萬五千元	二十萬元				

第五章 對於漢市土地行政之管見

關於漢市土地行政方面之組織以及行政之概況，業已略述於上。茲再就個人管見所及，述之如左：

第一節 組織與人才

一種行政之能否按計施行，須視其組織之是否健全而施行之後，行政成績之能否優良，又以辦事人才如何以為衡。是以人才優長者，工作成績自然可觀。組織健全者，行政自易施行。此事理之至明者也。漢市府於過去之三年期間，關於土地行政方面之組織，幾經改變。由土地清丈登記委員會變而為土地清丈登記處，由土地清丈登記處變而為土地局，由土地局再變而歸併於財政局，專設一科。土地局之組織，固甚健全矣，即委員會或處或

科亦莫不敷衍現時之組織。第一科除辦土地行政外並辦理地方自治及人事登記健全事務多矣。至於人才方面對於過去辦理此項行政之人才雖不能明瞭其詳細情形。但以現時而論舉凡土地之登記及移轉、單契執照之審查、測繪清丈之舉行、地圖之繪製、契冊之編製、執照之頒給、地籍表冊之編製、土地權糾葛之處理以及灘地材料岸線使用等之事務悉由所謂土地行政專員一人辦理之。是豈非笑話乎！時間上固不能密評。縱曰能之以一人之智識果能兼辦上列各項事務乎！吾人固知漢市府之整個組織不甚健全對於土地行政方面而無健全之組織自無^所怪。惟以此項行政至為繁雜不欲逐步施行則已。否則非有一較為健全之組織及這台工作之各項人才不為功也。

第二節 完成測量與限期中報

土地行政之施行，多先從舉辦測量入手，而後舉辦土地申報，再後則按價徵稅。是測量與申報，可謂土地行政中之基本之作，亦即徵收土地稅之先決問題也。漢市過去期間，舉辦測量，成績頗佳，截至去年六月止，計全市完成者有六三、二角測量，三角圖根測量及多角圖根測量，僅一部分完成者有地形測圖，再地測圖。茲為完成測量計，漢市府此後亟應繼續舉辦此項測圖之工作。至於申報，前曾一再展期，究以種種原因，未克限期完成，為求達到減少土地糾紛及免除漏稅積弊，增加收入之目的，^{起見}亟應限期申報也。

第三節 評估地價與處置土地權糾葛

在德國，市政府往往嚴定章程，以管率市地之價值。我國青島市政府、南京市政府，近亦訂有規則，對於該市區內之土地，分為若干等級或區段，評估其價。當市民土地移轉時，如認其所報地價為不合者，則按評估之價值，重新評估之。良以此法之行，一方面可由此而知土地之增價，一方面亦可藉此而免市民隱積少稅之弊。漢市政府過去對於該市地價，曾經調查兩次，然於全市之土地，向未按區段辦理估價。次問以該市土地增價之趨勢，恐將無以對。愚意漢市府既於一部分之地價，有所調查，則應據此進而作全市地價之評估，辦完後，則地稅及增加稅之徵收，自不成問題矣。

關於處理土地權糾葛之事項，在理論上，市民如有土地糾

紛呈請土地行政機關自較向法院提起訴訟為佳。因於此點，
可分三方面言之：(一)關於時間方面者。凡地糾葛之案件，原須根本
清查始可解決，絕非咄嗟立辦之事，且法院受理案件，手續甚
繁，是以往往纏訟多年，懸而不決。如由土地行政機關辦理，則於
最短期間，可望其調查確實，謀得解決之途。徑(二)關於經
濟方面者。人民遇有土地之爭執，如向法院起訴，則必須繳納訟費。
立此請律師及其他手續費，所用之款自非少數。今若向土地行
政機關呈請解決，僅須繳納清丈繪圖之極少費用，似此則又
較為經濟矣。據此利益而言，固不謬。市民應希望市土地行政機
關，處置此項糾紛，即自機關本身言之，似亦宜切實負責，委
置糾紛之責也。漢市府於土地局時代，亦曾以此為其職權。

之一，但因不久即被歸併於財政局，致無若何之成績可言。迨去夏市府改組後，復將「管理土地權糾紛」認為土地行政中應辦之事項。據調查所得，漢市最近土地糾紛案件甚多，則處理自屬必要。然其望該市府幸勿以官樣文章視之也。

第四節 土地政策之確定

第一項 多收地政策

關於收用市地，在外國計有兩種政策。歐洲大陸之國家，尤以德國為最著。市政府對於市內之地，得隨意收買，隨時轉賣。在英美兩國則不然，市政府除所需土地可以購置外，不得額外多購。此兩種政策，頗有出入。同時，亦各持有理由。為歐洲名城所以有多收土地之權者，其理由有二：（一）收用土地如僅將

所需用者收之，有時僅收用一部分，則其餘一部分之土地，市民將無可以利用之。(三)市政府改良街道或新建街道及公園，致地之地價，因交通便利或市面發達之故，逐漸增長，此種增價非個人能力所致，應歸政府。今如不許市府有多收土地之權，則此增價之利益，將歸個人矣。英美反對多收地稅者，其理由亦有二：(一)因許市政府以多收土地之權，市政府往往亂用其權，故意強收人民私產為害百姓。(二)因許市政府有多收土地之特權，市政府官員往往因此特權多收土地以公濟私。然就一般之趨勢觀之，漢漢各城市對於多收地稅之政策，現亦極為贊許，且有進而採用者。吾人誠再一考兩種政策之利益，英美之法，只可防止市政府官吏之不良，而歐洲之法，於優良市政府官吏之下，復可得下列兩端之利益。

(一) 可以防止私於土地上作種種之投機而利建設計劃之進行。

(二) 多購地，隨意支配，可將不需用之土地，出賣或出租於人，則所得之收入，可以補助建築費用之不足。

上列兩點，尚就一般而論，若就總理之平均地權而言，多

收地，更屬適當。然我國各市中，惟上海市政府因受於該市地

價日漸增加之趨勢，而有市中心之計劃外，其他類少注意及

之。茲就漢市而論，實有速定多收土地政策之必要。蓋漢市府

對於該市分區計劃，業已確定教育區、市行政區及其他各

區新村種種之建築，需地甚多，如不預收土地，則必至投機

土地者，多方操縱，抬高地價，則至將來需用土地之時，勢不免有

購置之困難而預定建設之計劃恐亦不能進行無阻矣。且也該市府材料所需之地均為舊市區外尚待發展之市地收買之自較收買市內私有土地為容易也。至於收買費用以該市府年有五六百萬元之收入在赤改組以前是如此至現在稅捐完全歸湖北財政廳徵收故可謂財政不能獨立。但就趨勢力觀之恐該市不久後將改隸於行政院恢復原有之組織或發行公債商亦不成問題也。

茲將多收土地政策之詳細情形說明之如左：

(一) 市行政區、教育區及其他建設所需之土地均應按照計劃預先收買之。

(二) 私人願意出售之土地市府均應收買之或建

築房屋出租於市民，或將地面出租於市民，使其自行建築。
(三) 登記後，對於市民短租地價之土地，照價收買之。
(四) 在住宅區中，應予購地，建築住宅，以廉價租出，以謀解決市民居住問題。

(五) 不合私利用之苑，依照時價收買之。

第二項 市地私有權之限制

市地具有種種之特點，如位置與運輸之重要，利用之集約與固定，及市地上之設施，可與土地本身之價值相分別等，是也。根據此種之特點，衡以社會利益之標準，而有市地應為公有，不應為私有之爭論。^{主張}然於事實上，市地僅能達於一部分公有，為免除私有市地之弊害，對於其使用權，收買

權多分權，又加以種之之限制。茲就漢市現狀而論，應行限制者約有下列二點：

(一) 限制租金 限制土地收益權，有種種之方法，如征收地價稅、征收地增價稅、利用地時征收特別估稅，及限制租金是也。地價稅及土地增價稅，漢市府以測量申報尚未完成，及評估地價尚未詳辦之故，一時勢難辦理。特別估稅，該市府現正定有土地改良費之征收，其行即在將來矣。惟租金一項，該市府尚無限制之規定，於此未免有所忽視矣。按漢市最近兩年以來，因湘鄂贛三省人民因避匪禍而來居該市者甚多之故，人口有驟增之勢，以致市內房屋供不應求，地主見機操縱，租金因之抬高。此種影響於市民之生活，誠至巨也。該市府為市民解決住居問題，之解決計為謀

市良謀增進生產辦法，除根本上辦理公有租戶制戶外，則抑減租金實為目前切要之圖矣。

(二) 限制私有地不用之期間。漢市各區計劃業已確立而該市今後之發展，自必由南而北。惟現在舊市區之外，多屬曠地。一般土地所有者，恐不免有俟高價而售之心理。按此，則將於短期間內不能利用，而於該市之向北發展，將亦發生阻礙矣。如欲避免此弊，則對於私有地不用之期間，勢不能不酌量情形加以限制也。