

建设用地是一种以营造建筑物为目的的用地,包括建筑物主体及其使用范围内的土地。封建社会土地私有,民间建设用地处于无管理状态。民国时期,办理征收和征用的建设用地仅铁路、公路和军用机场用地。中华人民共和国成立后,随着建设用地不断增加,用地管理随之加强。50年代初,国家规定了征用农村土地审批制度和补偿标准。60年代初建立了农村私人建房用地审批制度。1981年又规定了农村集体建设使用集体土地审批制度和补偿标准。1982年10月,农村私人建房,实行宅基地限额标准。1984年后,建设用地实施计划管理,执行上级下达的指令性控制指标。由于当时管理机构常有变动,力度不足,制度不严,曾一度出现滥占乱用耕地现象。1988年1月,上虞县土管局建立后,对城乡土地实行统一管理,采取法制、行政、经济和技术等综合措施,认真贯彻“十分珍惜和合理利用每寸土地,切实保护耕地”的基本国策,严肃用地程序和依法批地,国家建设用地实行统一征地,农村私人建房用地实行“四公开、四到场、一监督”的管理制度,使建设用地管理日趋完善和加强。

第一节 用地总量

清末以前,建设用地只限于建私宅、乡间道路、庵堂庙宇之类。用地数量无处查考。

民国时期,较大的建设用地有:

铁路用地 萧甬铁路,百官至宁波段于民国3年(1914)1月建成,曹娥至萧山段26年11月建成,上虞境内全长23.58公里。26年5月《东南日报》公布,上虞境内铁路征收民地1049.981亩。

机场用地 白米堰军用飞机场于民国23年(1934)动工兴建,征用民地950亩。25年一次性发放地价款4万余元。27年弃置,后垦殖还耕。

公路用地 绍曹蒿公路于民国15年(1926)7月动工,17年12月,绍兴至曹娥段通车,翌年12月,曹娥至蒿坝段通车。征收良田按市价折合成公司股票,发给业主,列为股东。被征地农户自愿、优先参加筑路,领取报酬。蒿坝至嵊县杉树

潭公路,21年开工修筑,22年竣工,上虞境内自泾口至章镇镇杭浦全长34.3公里,路基宽7.5米。百官经小越至观海卫公路,23年修筑,上虞境内全长14.7公里。丰惠至百官公路,37年修筑,全长13公里。公路建设用地的征收,均由兴办单位出资。

学校用地 春晖中学,于民国11年(1922)建成,校园占地110亩。

工商企业用地 据《上虞县城乡建设志》记载,解放前,百官、丰惠、东关、崧厦、章镇、小越、沥海、下管、谢塘、汤浦、道墟等11个镇统计,总房屋建筑面积125.18万平方米,其中住宅面积116.48万平方米,其他面积仅8.7万平方米,工商企业用地微乎其微。

中华人民共和国成立后,随着国民经济的发展,建设用地数量逐年增多,至1995年底,全市经审批的各项建设用地达44427.298亩(内含耕地23874.205亩),其中国家建设用地项目2260个,征用土地19790.96亩(内含耕地13495.48亩);集体建设用地项目2050个,用地6805.85亩(内含耕地4349.40亩);私人建房119035户(次),用地15448.76亩,其中耕地4030.39亩,非耕地11418.37亩,非耕地中原基翻建的6231.53亩;国家、集体建设用地中外商投资企业建设用地项目43个,用地748亩(内含耕地587亩);农业水利设施建设用地项目19个,用地2381.72亩(内含耕地1998.94亩)。

1984~1988年,为建设用地第一个高峰期,五年用地10372.56亩,其中耕地5357.3亩;1991~1995年,为第二个高峰期,五年用地18154亩,其中耕地12543亩。耕地锐减势头严峻。(附1954~1995年建设用地数量汇总表、外商投资企业用地情况表)

重大建设项目用地有:

杭甬高速公路 境内全长24.6公里,1991至1993年,征用土地2216亩,其中耕地2077亩。1995年增设反压护道,路基加宽,扩征耕地332.54亩,合计征用土地2548.54亩,其中耕地2409.54亩。

上虞至三门一级公路 沽渚(高速公路道口)至蒿坝漳汀段全长17.45公里,路基宽24.5米,1994年征用土地1104.1亩,其中耕地949.1亩。

东进新闻排涝工程 包括闸区和引水河道用地,1990年征用土地199亩,其中耕地126.5亩;1991年征用土地364.3亩,其中耕地317.6亩;1993年征用土地349亩,其中耕地211亩;1995年又征用耕地76.28亩,合计征用土地988.58亩,其中耕地731.38亩。

上浦闸引水灌溉工程 1983年补办征地手续,共征地 1370.72 亩(内含耕地 1114.94 亩),其中闸区用地 22.351 亩。

附:外商投资企业用地情况表

年 份	企业个数	用地面积(亩)		其中:有偿出让用地			
		合计	其中: 耕地	企 业 个 数	面 积 (亩)	总地价款 (万元)	净出让金 (万元)
1991	3	25	12				
1992	8	103	80	3	27	66.5	-1.2
1993	16	305	236	4	204	1720.9	274.3
1994	14	283	225	7	183	1013.4	150.7
1995	2	32	32	2	32	197.9	35.9
合计	43	748	585	16	446	2998.7	459.7

附:1954~1995年建设用地数量汇总表

单位:亩

年份	合计用地		国家建设征用土地		集体建设用地		私人建房用地		农业建设用地			
	总数	其中		总数	其中		总数	其中		总数	其中	
		耕地	非耕地		耕地	非耕地		耕地	非耕地		耕地	非耕地
1954	68.178	64.378	3.800	68.178	64.378	3.800						
1955												
1956	239.690	187.170	52.520	239.690	187.170	52.520						
1957												
1958	2518.441	682.164	1836.277	2518.441	682.164	1836.277						
1959	129.467	104.875	24.592	129.467	104.875	24.592						
1960	1414.951	89.553	1325.398	1414.951	89.553	1325.398						
1961	431.888	370.990	60.898	431.888	370.990	60.898						
1962												
1963	23.690	2.600	21.090	23.690	2.600	21.090						
1964	26.340	13.360	12.980	26.340	13.360	12.980						
1965	154.458	6.618	147.840	154.458	6.618	147.840						
1966	82.293	18.967	63.326	82.293	18.967	63.326						
1967	296.325	82.825	213.500	229.173	57.595	171.578	31.017	25.080	5.937	36.135	0.150	35.985
1968	83.612	39.141	44.471	49.131	36.371	12.760	7.840	2.650	5.190	26.641	0.120	26.521
1969	118.429	52.653	65.776	118.429	52.653	65.776						

续表

年份	合计用地			国家建设征用土地			集体建设用地			私人建房用地			农业建设用地		
	总数	其中		总数	其中		总数	其中		总数	其中		总数	其中	
		耕地	非耕地		耕地	非耕地		耕地	非耕地		耕地	非耕地		耕地	非耕地
1970	120.105	17.138	102.967	98.266	17.138	81.128	7.500			14.339					
1971															
1972	194.906	50.354	144.552	166.420	46.066	120.354				28.486	4.288	24.198			
1973	92.630	32.517	60.113	39.707	18.506	21.113				52.923	13.923	39.000			
1974	488.665	430.730	57.935	425.652	406.752	18.900				63.013	23.978	39.035			
1975	491.206	392.955	98.251	410.684	364.135	46.549				80.522	28.820	51.702			
1976	164.184	96.942	67.242	98.672	80.217	18.455				65.512	16.725	48.787			
1977	85.896	37.801	48.095	38.862	19.683	19.179				47.034	18.118	28.916			
1978	138.846	55.712	83.134	41.662	13.007	28.655				97.184	42.705	54.479			
1979	157.728	84.920	72.808	63.151	38.553	24.598				94.577	46.367	48.210			
1980	275.749	88.302	187.447	261.667	74.220	187.447				14.082	14.082				
1981	55.576	24.783	30.793	55.576	24.783	30.793									
1982	185.708	148.258	37.450	81.518	52.438	29.080	16.700	8.330	8.370	87.490	87.490				
1983	1929.804	1499.187	430.617	540.969	375.343	165.626	15.914	6.703	9.211	2.201	2.201		1370.720	1114.940	255.780
1984	1301.877	798.639	503.238	264.525	199.475	65.050	671.952	430.664	241.288	365.400	168.500	196.900			
1985	2555.623	1364.228	1191.395	599.348	461.824	137.524	774.725	543.094	231.631	1181.550	359.310	822.240			

续表

年份	合计用地			国家建设征用土地			集体建设用地			私人建房用地			农业建设用地		
	总数	其中		总数	其中		总数	其中		总数	其中		总数	其中	
		耕地	非耕地		耕地	非耕地		耕地	非耕地		耕地	非耕地		耕地	非耕地
1986	2936.818	1214.214	1722.604	472.892	369.019	103.873	818.236	473.635	344.601	1645.690	371.560	1274.130			
1987	2874.247	1018.195	1856.052	598.642	414.585	184.054	580.895	257.650	323.245	1694.710	345.960	1348.750			
1988	3003.968	962.036	2041.932	392.621	303.353	89.268	583.074	237.589	345.485	2028.273	421.094	1607.179			
1989	1780	563	1217	221	169	52	127	61	66	1432	333	1099			
1990	1852	736	1116	270	240	30	142	105	37	1234	261	973	206	130	76
1991	4108	2899	1209	2347	2137	210	271	167	104	1124	276	848	366	319	47
1992	3339	2218	1121	1464	1318	146	752	564	188	1119	332	787	4	4	
1993	2772	1817	955	878	704	174	852	619	233	831	283	548	211	211	
1994	3012	2016	996	1487	1367	120	453	293	160	1035	320	715	37	36	1
1995	4923	3593	1330	2987	2594	393	701	555	146	1048	260	788	187	184	3
合计	44427.298	23874.205	20553.093	19790.963	13495.479	6295.484	6805.853	4349.395	2456.458	15448.762	4030.391	11418.371	2381.720	1998.940	382.780

附：浙江省上虞经济开发区用地

浙江省上虞经济开发区位于曹娥江畔百官镇西岸，铁路曹娥火车站以北，329国道两侧。1990年10月成立“上虞县曹娥工业新区管理委员会”，1993年11月省人民政府批准为省级开发区，更名为“浙江省上虞经济开发区”，规划面积6平方公里。1996年2月，曹娥江“人民大桥”建成后，旧城和新区联成一体。

1991年3月，上虞县政府制订《曹娥工业新区范围内征(使)用土地的若干规定》。11月，农垦建筑工程公司首家在开发区征地12.938亩，建造公司办公楼和舜杰大酒店。至1995年底，开发区用地项目达111个，用地面积2160.138亩。

附：上虞大三角工业新区用地

大三角工业新区位于曹娥三角站，104国道以西。启动区东至凤凰山脚，南至牛头山，西至广陵公路，北至萧甬铁路，规划面积7平方公里。

1993年4月，上虞市人民政府制订《大三角工程建设统一征地若干规定》。至1995年底，区内共建设用地679.759亩，其中有偿出让国有土地使用权面积456.647亩。

第二节 用地性质与补偿

一、用地性质

(一)国家建设征地

国家建设项目用地，凡使用集体所有的土地或农业合作化以前个体农民所有的土地，须通过征用，转变为国有土地，然后划拨或出让给用地单位使用。

统一征地 1992年8月前，由用地单位径自向被征地单位或个人协商征用，土地管理机关负责监督有关征用法规 and 政策的执行。1992年8月，县人民政府《关于城镇建设用地实行统一征用的若干规定》下发后，凡国家建设征用集体土地，由统一征地事务所负责征用。1994年开始，对非重点建设项目用地，委托当地乡镇，按统一征地的补偿标准及程序办理。1992~1995年，经统一征地事务所征用的土地附表如下：