

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：

1992~1995年统一征地事务所征用土地数量表

单位:亩

年 份	征 用 土地数	其 中		备 注
		耕 地	非耕地	
1992	1326.496	1276.522	49.974	含百官镇、大坝、二村、五村土地户籍制度改革,三个村土地一次征归国有土地数量。
1993	2046.469	1932.171	114.298	
1994	2385.535	2323.962	61.573	
1995	1404.084	1336.326	67.758	
合 计	7162.584	6868.981	293.603	

预征 预征是指市人民政府委托“市统一征地事务所”与拥有土地所有权的集体经济组织一次性签订预征协议,依法补偿。预征期间,土地使用关系、计划任务、税收政策不变。土地开发使用单位落实后,按规定一次性收取耕地占用税和造地费。预征土地的补偿,按国家规定标准,分五年支付,签约当年支付10%,以后每年支付20%,第五年支付30%,土地归国家所有。1993年3月,省人民政府批准上虞市预征土地为1000亩,实际预征的土地有上虞经济开发区2940亩,百官西横河规划区221.96亩,恒利开发区255亩,共3416.96亩。1995年起不再办理预征。

(二)集体建设用地

农村集体企事业、个体私营企业使用集体土地,不办征用,土地所有权不变,使用权随之变更。1985年底前使用集体土地的不减农业税,1986年1月起,须缴纳造田造地费,免征农业税。

(三)城乡居民建房用地

农村居民建房使用集体土地的,所有权不变,使用权归建房户。城镇居民建房使用国有土地的,所有权不变,使用权归个人。

城乡居民建房,有严格的宅基地限额标准。宅基地包括主房、辅房、台门、道地等用地。

1982年10月,县人民政府贯彻国务院《村镇建房用地管理条例》,制订了《实施细则》。规定农村居民建房用地限额为:平原地区,每人18~23平方米,小户(3口以下)70~75平方米,中户(4~5口)100~110平方米,大户(6口以上)115~125平方米;山区、半山区使用荒山非耕地的放宽20%;使用新围海涂地,最多不得超过1倍。领有《独生子女证》的,多给一个人口的住房面积,1977年以

后超计划生育子女,不计建房用地人口。

1985年11月制订《上虞县管理乡镇私人建房用地的暂行规定》,对农村私人建房用地的限额,在内容上作了充实。规定农村特大户(9口以上),可酌情照顾建房用地面积;有2个以上子女接近婚龄的农户原住房不足,可多给30~80平方米。农村非农业户建房用地每人16平方米。回乡定居的华侨、侨眷用侨汇款建房,按限额放宽30%左右。

1990年4月,用地限额又作了部分充实。规定农户建房使用非耕地的,增加用地标准12%;领有《独生子女证》的,可增加宅基地25~35平方米;有子女已达婚龄的3口之家可适当照顾。农村非农业户宅基地限额为:2人以下,每人25平方米;3人以上,每人20平方米,大户不得超过100平方米。

城镇非农业户建房用地的限额标准:1982年7月,县人民政府规定,每人用地12平方米左右。1984年11月改为12~15平方米。1987年1月改为人均建筑面积不得超过20平方米。1994年1月又改为每人占地最多不超过8平方米。

党政干部营建私房用地:县委、县政府先后于1983、1986、1991年作出了具体规定。凡县委及县委委托组织部门管理的干部,建房用地审批表,须报经组织部门批准。配偶系农村户口的党政干部,在配偶户籍所在地建房的,应提出书面申请,经所在单位审核,张榜公布,按干部管理权限报送主管部门或组织部门批准,然后按土地审批程序报批。

二、征、使用土地补偿

(一)征地补偿

国家建设征用土地,应付给一定的经济补偿,包括土地补偿,青苗补偿,地面附着物、建筑物补偿,人员安置补助等。不同时期则有不同的补偿标准。

补偿标准 50年代初,上虞征用个体农民所有的土地,一般用公地调换,无公地调换的,给予近3~5年产量的产值补偿。地面建筑物、附着物和青苗按公平合理的原则予以补偿。1957年起,征用集体所有的土地,凡不影响社员生活,经社员大会讨论同意,可以不予补偿。需要补偿的,按被征用土地2~4年定产的产值补偿。对征用茶、桑、果园等特殊用地,根据实际情况办理。地面建筑物、附着物、青苗、树木等,按公平合理的原则予以补偿。1958~1960年,曾一度出现无偿占用生产队土地,1961年2月,县人民政府发文纠正,规定对占而不用的退还给生产队,确实需要的必须按上述标准给生产队补偿。