

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。

1983年,省人民政府重新规定征地补偿标准。征用耕地按年产值4倍补偿,非耕地减半;青苗按当季作物的产值补偿;地面建筑物、树木等折价补偿;安置补助,每个安置人员的补助费为被征耕地年产值的2~3倍,安置补助的人数按征地前人均耕地之比计算。1984年,耕地补偿费提高到年产值的4~5倍。1987年安置补助费范围扩大到非耕地,其补助标准不得超过耕地安置补助费的一半。1987年《浙江省土地管理实施办法》颁布后,其补偿标准为:土地补偿,征用耕地的,为年产值的4~5倍,非耕地的,不得超过耕地的1/2;青苗补偿,为当季作物的产值;地面附着物予以折价补偿或迁建;安置补助费,征用耕地的,为征地前三年平均产值的2~3倍,每亩不得超过10倍,征用非耕地的,不得超过耕地补助的1/2,支付安置补助费的不再安排招工。上述补偿和补助不能保持原有生活水平的,经省土管部门批准,适当增加补助费,其补偿费和补助费的总额不得超过被征前三年平均产值的20倍。

1992年,上虞规定各类土地每亩年产值为:水田850~950元,旱地750~900元,园地750~950元,林地按水田60%,非耕地按水田50%计算。青苗补偿费标准见下表,地面建筑物、附着物补偿一般参照近期城镇拆迁补偿标准办理。

上虞县征用土地青苗补偿标准

品 种	价格(元/亩)	说 明	品 种	价格(元/亩)	说 明
早 稻	300~350	已含秸秆	络 麻	550~600	已含秸秆
晚 稻	350~400	已含秸秆	蚕 豆	250~300	已含秸秆
油 菜	200~250	已含秸秆	玉 米	200~250	已含秸秆
大 麦	150~200	已含秸秆	蔬 菜	300~600	常年蔬菜地
小 麦	200~250	已含秸秆	葡 萄	3000	每支10~20元
棉 花	450~500	已含秸秆	茭 白	400~550	

注:此表系上虞县政府虞政[1992]5号文件附件。

果树补偿作价标准

品 种	元/枝	说 明
树、水杉、白杨、白榕、竹	0.50~5.00	此价指补偿费。补偿后的树归个人处理。
泡桐、法桐、香樟	0.50~4.00	
棕榈、芭蕉	5.00~12.00	
桂花、茶花、杜鹃	2.00~5.00	
杏、梅、李、枣、花红、枇杷	4.00~10.00	
桃、梨、橘子、金橘、代橘、文旦、石榴	5.00~15.00	
葡 萄	1.00~20.00	

注：县人民政府虞政[1992]5号文件附表。

征用土地附属物补偿标准

1. 炉灶

炉 灶	三眼灶	双眼灶	固定灶	备 注
价 格 (元/座)	120 元	90 元	40 元	移动的灶炉芯不作补偿, 瓷砖灶面可分别增加 15 元、10 元、5 元

2. 围墙

种 类	砖 墙	石 块	泥 墙	竹篱笆	备 注
价 格 (元/m ²)	3.00~10.00	7.00~9.00	3.00~4.00	1.00~2.00	

3. 道地

水 泥 道 地	石 板 道 地
5~8 元/平方米	3~5 元/平方米

4. 其他

品 种	补 偿 标 准		备 注
水 井	深度计算,每米 30 元		双眼井口另加 30 元
粪 缸	6~4~2 元		按大、中、小分别补偿
坟 墓	砖石头坟(基)	土坟	一穴两棺另加 30%
	30 元~60 元/穴	30 元~50 元/穴	
广 播	3 元		
水泥洗衣板	3~5 元/块		
鸡 棚	4~6 元/只		
菜 柜	2~4 元/个		
水泥搁几板	10~15 元/块		

注:县人民政府虞政(1992)5号文件附表。

剩余劳动力安置 土地被征用后,剩余劳动力应妥善安置。50至70年代,由政府在生产上安置。1981年,省人民政府首次规定在生产上安置有困难的,可以通过招工办法予以安置,安排招工的不再给予土地补偿。1983年改为给予安置补助费的不安排招工,安排招工的安置补助费付给招工单位。1987年《浙江省土地管理实施办法》规定,对剩余劳动力的安置,通过发展农副业生产和兴办乡镇、村集体企业加以安置,确有困难需要招工的,经县级劳动人事部门批准,由用地单位负责安置。

随着经济的发展和土地使用制度改革的深化,部分乡镇、村办企业用地也纳入有偿使用轨道,征地总量增加,造成招工安置剩余劳动力的困难。1993年9月,上虞市人民政府贯彻“三结合”就业方针,鼓励土地征用工自谋职业,安置补助费付给个人,补助费标准从3500元提高到4000~7000元。企业招收土地征用工的,补助费付给企业,并可享受减免所得税优惠。1985~1995年,全市用招工形式安置土地征用工6075名。

(二)用地补偿

乡镇、村办企业和个体私营企业建设使用集体土地,原先没有补偿规定,由用地单位和被用地单位协商解决。1982年10月,县政府发文规定,参照国家建设征用土地补偿标准办理,政府不承担剩余劳动力安置。

(三) 经济开发区及重点建设项目用地补偿与安置

浙江省上虞经济开发区 1992年6月,县人民政府规定征地补偿和安置补助标准。

土地补偿费:征用耕地为征地前三年平均年产值的4~5倍,年产值按每亩900~950元计算,非耕地为耕地的1/2。青苗补偿费:每亩600元。1987年2月前种植的葡萄园,每亩为3500元;后种植的,最高不得超过3000元。地面附着物补偿费:按虞政(1992)5号文件规定标准执行(见本章“征地补偿”)。安置补助费:按每亩耕地年产值的3倍和人均耕地面积计算。剩余劳动力的招工安置,原则上“谁用地,谁安置”。用地单位无法安置的,由用地单位商请有关部门办理招工,其安置补助费付给招工单位。自谋出路就业的,政府在工商登记、摊位安排、税收等方面予以优惠。不属于招工范围内的人员,其安置补助费付给被征地单位。

杭甬高速公路上虞段工程 1991年,省人民政府《关于杭甬高速公路工程建设有关事项的通知》中规定,征地拆迁费,采取省与市县政府承包基数,包干使用,超支自补,节约全留的做法。在省土管局的组织下,由沪杭甬高速公路建设指挥部与县人民政府签订承包合同,然后县人民政府以同样方式与有关乡镇和县级有关部门签订征地拆迁承包协议。具体规定:所征土地不安排招工,不搞户口“农转非”(农业户口转城镇非农业户口)。征用土地的各项补偿费按省定标准核发到乡镇。被征用的耕地由县人民政府从海涂九一丘中按1:2的比例予以补偿,确权给有关乡镇政府,并按海涂面积收回每亩1000元的围涂费,免缴抢险费3年,农业税5年;青苗补偿标准见附表;房屋拆迁补偿费按省规定标准核拨,其他地面附着物、建筑物拆迁补偿标准见附表。有关乡镇根据当地实际,在包干经费内按不同类型、等级价格结算到单位和住户。对动迁房屋,迁入新村涉及通路、通水、通电等设施经费,按拆迁补偿经费总额的5%~8%提取;拆迁后新建房屋(不含扩建面积)免缴义务教育费、耕地占用税、造地费、土管费、技术服务费和设施配套费。1995年,杭甬高速公路增设反压护道,扩征的土地其补偿费略高于原补偿标准。

杭甬高速公路上虞段拆迁建筑物、附着物补偿标准

名 称	类 别	价 格	备 注
围 墙	砖 墙	7~10 元/平方米	
	泥 墙	4~5 元/平方米	
	竹 笆	1~2 元/平方米	
晒 场 (道地、天井)	水 泥 地	5~6 元/平方米	
	石 板 地	2.5~3.5 元/平方米	
猪 舍		50~80 元/处	
水 井		50~80 元/口	双眼加 50%
粪 缸		2~5 元/只	有棚加 30%
坟 墓		80~100 元/穴	一穴双棺加 50%
抽水机埠	简 易	100 元/只	
	永 久	200 元/只	
树	杉、松、 柏、其他 杂树	直径 10 厘米以上	6~10 元/棵
		直径 10 厘米以下	3~5 元/棵
木	棕 树	3 年以下	5 元/棵
		3 年以上	10 元/棵
	果 木	葡 萄	6~15 元/支
		桃 、 橘	4~18 元/支

杭甬高速公路征(借)地青苗补偿费标准一览表

农 作 物 名 称	当季每亩补偿价格(元/亩)
棉花、络麻	200~300
蔬菜、瓜类	200~250
水稻、黄豆	150~200
大小麦、油菜蚕豆	100~150
葡萄、梨(含棚架、共生作物)	2500~3000
其他果木(含共生作物)	2000~2500

上虞至三门一级公路工程(沽渚至漳汀) 1994年,上虞市人民政府《关于上虞汽车专用公路工程建设中有关征迁政策》规定为:土地补偿费,按年产值5倍补偿。年产值粮田每亩为950元,菜地1000元,非耕地按耕地50%,山地按70%计算;所征耕地不安排招工,不搞户口“农转非”。鉴于彭家堰村人均耕地少的实际,按劳均土地安排“农转非”,其人员自谋职业,土地补偿费8折计算;青苗补偿标准见附表;房屋等建筑物拆迁补偿标准按房屋质量和层次确定,平均价为三层楼房每平方米250元,二层180元,平房120元,简易阁楼和工棚为25元,草房每间600元。其余地面附着物补偿见附表;拆迁户临时住房周转补助3个月,每人每月25元,按常住户口每人一次性发给搬家费50元。

上虞至三门上虞段汽车专用公路 拆迁建筑物及附属设施补偿费标准

1. 围墙:

(1)砖 砌	每平方米	15 元
(2)泥 墙	每平方米	8 元
(3)竹 笆	每平方米	3 元

2. 道地、天井、晒场:

(1)水泥地	每平方米	15 元
(2)石板地	每平方米	5 元

3. 水井、粪缸(池)、埠头、水池:

(1)水井	每口	150~200 元
(2)粪缸	每只	10 元
粪池	每只	25 元
(3)埠头	每只	70 元
(4)水池	每平方米	60 元

4. 坟穴:单穴 200 元,双穴 300 元

5. 猪舍(草舍)每平方米 10~30 元

6. 零星树(果)木:

- (1)杉、松、柏、杂树直径 10 厘米以上每枝 8~12 元
直径 10 厘米以下每枝 5~7 元
- (2)葡萄每枝 15~20 元

(3)桃、橘,苗期每枝 5 元,成果期每枝 15~25 元

7. 抽水机埠:简易的每只 200 元,永久的每只 300 元

上虞至三门上虞段汽车专用公路

征(借)用地青苗补偿费标准

棉花、络麻	每亩	450 元
水稻、黄豆	每亩	400 元
蔬菜、瓜类	每亩	500 元
大小麦、油菜	每亩	200 元
葡萄、梨(含棚架)	每亩	2500~3000 元
其他果木(含共生作物)	每亩	2000~2500 元
竹 园	每亩	1000 元

边盖公路工程 1993 年,上虞市政府《关于上虞港边盖公路建设工程有关政策》规定为:土地补偿费,征用耕地每亩 2650 元,非耕地每亩 1325 元;不支付安置补助费,不搞户口“农转非”,也不安排劳动力;地面附着物补偿,葡萄一年生每亩 800 元,二年生 1800 元,三年生以上 2800 元,苗圃每亩 2000~4000 元,果木园每亩 2200 元;其他果木及零星树木补偿标准见附表;房屋等建筑物拆迁补偿,三层楼房每平方米 220 元,二层楼房 180 元,平房 110 元,其他建筑物补偿见附表;各类补偿费切块到乡镇,乡镇根据当地实际分别不同建筑物结构、类型,补偿到单位和个人,凡属违章建筑物一律不补;拆迁户建新房用地(不含扩建面积)免缴义务教育费、耕地占用税、造地费、土管费、技术服务费和基础设施配套费。

边盖公路果树补偿作价标准

品 种	元/枝	说 明
树、水杉、白杨、白榕、竹	0.50~5.00	此价指补偿费。补偿后的树归个人处理。
泡桐、法国梧桐、香樟	0.50~4.00	
棕榈、芭蕉	5.00~12.00	
桂花、茶花、杜鹃	2.00~5.00	
杏、梅、李、枣、花红、枇杷	4.00~10.00	
桃、梨、橘子、金橘、代橘、文旦、石榴	5.00~15.00	
葡萄	1.00~20.00	

东进新闻排涝工程 1991 年上虞县人民政府《关于东进闸排涝工程建设中

若干政策规定》规定为：土地补偿费每亩海涂七四丘耕地 1300 元，内地 2000 元，海涂七四丘压损耕地每亩 500 元，内地 1100 元；不搞户口“农转非”，也不支付安置补助费；青苗补偿费每亩大小麦、油菜、蚕豆 100~150 元，黄豆、水稻 150~200 元，棉花、络麻 200~300 元；蔬菜、瓜类 200~250 元，葡萄、梨园 2500 元，其他果木每亩 2000 元；房屋拆迁补偿标准平均每平方米为 96 元。其费用由县一次性包干到乡镇，乡镇按不同类型补偿到单位或户。拆迁户建新房用地，由工程建设部门统一办理征用手续，并承担征地费用；农业水利建设用地免缴土地占用税、造地费和土地管理费，免缴动迁房屋用地的义务教育费、规划技术服务费和设施配套费。

附：百官镇大坝、二村、五村等三个村的土地户籍制度改革

百官镇大坝村、二村、五村位于城乡结合部，近几年随着经济建设的发展，市区范围不断扩大，征（使）用土地大量增加，人均耕地锐减，据 1993 年三个村年终报表，大坝村为 0.17 亩，二村 0.13 亩，五村 0.05 亩。市人民政府决定三个村实行土地户籍制度改革，由统一征地事务所代表市政府统一征用三个村的土地，转为国有土地，并一次性转农业户口为城市非农业户口（以下简称“农转非”）。

市统一征地事务所于 1995 年 1 月、7 月、11 月分别与三个村的村民委员会签订征地协议，征用土地 352.35 亩，其中耕地 342.813 亩，非耕地 9.537 亩。兑现土地补偿费 169.35 万元，青苗补偿费 21.31 万元，地面附属物补偿费 18.6 万元。付给大坝村劳动力安置费（每人 7000 元）350 万元，一次性农转非 812 人；二村安置补助费（每人 2850 元）26.22 万元，劳动力安置费（每人 7000 元）115.5 万元，农转非 361 人；五村经土地征用旧账结算后，不存在劳动力安置和“农转非”。

三个村的土地征用后，在未落实建设用地前委托“村经联社”统一经营或临时发包给承包户耕种。

第三节 用地审批权限与程序

一、审批权限

（一）国家建设用地