

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

1953年11月政务院规定,征用耕地1000亩以下或迁移居民50户以下,由县级政府审批。

1958年1月《国家建设征用土地办法》规定,征用耕地300亩以下和迁移居民30户以下,由县级政府审批。

1961年11月起至1968年,省人民委员会规定,县级政府没有审批权。

1969年10月,省“革命委员会”《关于严格控制基本建设征用土地的通知》规定,生产性建设征用耕地、非耕地3亩以下,迁移居民5户以下,由县级政府审批。非生产性建设,县级无审批权。

1971年4月,省“革委会生产指挥组”规定,县级政府没有审批权。

1981年3月,浙江省《关于国家建设征用土地和农村社队用地管理办法》规定,征用耕地1亩以下,非耕地3亩以下,由县级政府审批。

1984年11月,《浙江省城乡建设用地管理办法》规定,征用耕地2亩以下,非耕地5亩以下,由县级政府审批。

1987年《浙江省土地管理实施办法》规定,征用耕地3亩以下,非耕地10亩以下,由县级政府审批。

超过上述审批权限的,分别由地(市)、省人民政府直至国务院审批。

(二)集体建设用地

1981年3月,省人民政府《关于国家建设征用土地和农村社队建设用地管理办法》规定:占用耕地1亩以下,由县土管部门批准,1亩以上、2亩以下由县人民政府批准。1982年10月,县人民政府关于执行国务院《村镇建房用地管理条例》制订的实施细则规定:使用耕地1亩以下,由县土管部门批准,使用耕地1~2亩,非耕地4亩以下,由县人民政府批准。1983年3月,《浙江省城乡建设用地管理办法》规定,集体建设用地,按照国家建设征用土地审批权限办理。

1985年2月,县人民政府下发《关于进一步扩大工业企业自主权暂行意见》,把由县政府行使的部分土地审批权下放给乡镇政府。规定有围垦海涂的乡镇,按1984年以前海涂垦种面积的5%,以后新围海涂面积的10%,用于发展乡镇企业和“两户一体”生产建设用地及小城镇建设用地,审批权由乡镇政府掌握。6月,中共上虞县委、县人民政府发出紧急通知,收回了下放的审批权。

(三)城乡居民建房用地

1962年9月,《农村人民公社工作条例修正草案》规定:社员扩建新建房屋,不论使用耕地、非耕地,均由县级以上人民委员会批准。

1982年10月,县人民政府制订的《上虞县关于贯彻执行国务院〈村镇建房用地管理条例〉的实施细则》规定,占用耕地的由县土管部门审批,占用非耕地的由乡镇人民政府审批,报县土管部门备案。

城镇非农业居民建房用地,1982年前由县人民政府审批,1982年起改由县土管部门审批。

二、用地程序

(一)国家建设用地

50至60年代初,用地单位送交用地申请书、补偿安置计划、工程初步设计和计划文件,经土地所在地村级和乡镇政府签具意见后,向县人民政府申请征地或用地,经土地主管机关实地勘查核实,按审批权限报请批准,发文通知。1982年5月起,用地程序按申请选址、协商征地数量和补偿安置方案、核定用地面积、划拨用地的程序进行。

《土地管理法》颁布后,省土管局于1988年8月制定《关于建设用地审批工作的暂行规定》,用地程序为:

申请:用地单位持县以上计划部门批准的建设项目文件,向县土管局提出申请。

选址:县土管局初步审查同意,会同规划管理部门进行选址,初步核定用地面积。建设用地应符合规划要求,并由规划管理部门出具定点书。涉及交通、环保、消防等部门的,分别征求意见。

协商补偿方案:由县土管部门主持,召集用地单位和被征地单位,按国家规定的补偿、安置标准协商一致后签订《征地协议书》。

测绘设计:建设用地单位根据初步核定的面积,进行地形测量,绘制地形图和平面布置图。

报批:由用地单位正式填写呈报表,被征地的村民委员会、乡镇人民政府及有关部门分别签具意见,然后连同基建计划、征地协议、地形图、平面布置图等材料,报送县政府审批。

划拨:经批准后,由县级土管部门通知用地单位,付清征地所发生的款项和安置好剩余劳动力,最后由土管部门划拨土地,放样定桩。(附征用〈收回〉土地呈报表、征用土地协议书)

上虞还对用地较大的建设项目,在土地报批前,由县土管局派员参加可行性