

据现有资料查考,历代封建王朝无统一地价管理,民国开始,有地价管理。民国 36 年(1947),上虞县国民政府按照《土地法》的规定,分地区、地段逐步公布“标准地价”。中华人民共和国成立后,至土地使用制度改革以前,无地价管理。随着土地使用制度改革,城镇国有土地实行有偿使用,土地市场日益形成和发展,开始涉及地价。1993 年 6 月建立“上虞市土地估价委员会”,统一管理地价。1993~1994 年开展市区和建制镇土地定级估价,1996 年 6 月,市人民政府公布启用基准地价,为宗地价格评估的基础。

田赋历代有之。上虞自元代起就有田赋征收的记载。民国时期,征收正税、附加税,赋率特重,抗日战争胜利后,又加“预借赋谷”。中华人民共和国成立后,田赋改称农业税,税率多次调整,1963 年起税负趋向稳定,正税亩均负担稻谷 63 市斤左右。

1985 年以后,各项建设占用耕地,征收耕地占用税、造田造地费、土地使用税、土地使用金、土地管理费等税费。税费的征收,有利于土地资源和资产管理,促进了耕地保护和稳定。

第一节 地 价

一、民国时期地价

民国 17 年(1928)《浙江田赋一览表》记载上虞土地价格:“每亩熟田一百二十至三百元,中患田十元至二百三四十元,上患田与中患田同价,畝患田十元至二百元,灶田二三十元至一百二十元,新中田一百余至三百元,新畝田与新中田同价;每亩地二十元至一百五六十元;山种果树竹木者二十元至一百数十元,仅采柴薪者数角至四五元,学山与山同价;荡及池塘沥随田出卖时酌量增减,无专门价格。”

23 年,《浙江省财政月刊》记载上虞 20 年份地价。每亩田最高价 200 元,最低价 20 元;每亩地最高价 120 元,最低价 10 元;每亩山最高价 10 元,最低价

0.30元。

36年开始规定“标准地价”。上虞县国民政府《35年下半年工作计划书》记：过去发照对于规定地价方面尚未举办，土地总登记后田赋改为土地价税，房捐改为改良物税，故对地价及改良物价值非于事前加以规定，则征税将无标准。36年1月第一次标准地价评议委员会会议决议：收益地价宅地为10%，耕地为8%；土地价值指数为5000倍，建筑物为6000倍。针对币制贬值的现实，还议定按民国26年币值折合实物率。

标准地价的查定：先由地政机关派员实地抽查近二年内土地市价或收益价格，就地价相近、地段相连或地目相同的土地，划分地价等级，称为“地价区”。然后，以抽查的地价或收益价格平均数，确定地价区之平均地价，经县政府公布确定后，即生法律效力，称之“标准地价”。如该区内有半数以上的土地所有权人，认为所查价格不当，应在县国民政府公布后30天内提出异议，由县国民政府提交标准地价评议委员会加以评议，然后确定。36年，县政府公布标准地价38750亩，翌年全部完成。（附县国民政府在《上虞报》上公布的部分标准地价表）

土地业主在申请土地登记时，根据地价区标准地价，斟酌增减同时申报，增减数不得超过标准地价的20%。

38年，《上虞县新志稿》记载，上虞每亩田价：水田上300元，中150元，下25元；旱地上150元，中70元，下20元；山地上20元，中10元，下2元。

35年3月，县不动产评价委员会首次公布土地及房产等不动产评定价格，以后随物价或币值的变动，经常评定公布，38年3月改为实物数量公布。评定的价格是最低价，它是与标准地价不同的另一种土地价格。（附民国37年11月6日和38年3月17日县不动产评价委员会公布的“不动产评定价格表”）

县国民政府在《上虞报》上公布的部分标准地价表

都 图	乡 镇	地价 等级	每亩标准地价(元)						公布时间	
			宅地	田	农	杂	荡	山		山田
五、九	二雁乡	2	100	80	50	40	30			民国 36 年 11 月 26 日
六、十六	亨颐乡	1	100	100	65	50	50	3		37 年 3 月 16 日
六、十六	亨颐乡	2	100	90	50	40	30	3		37 年 3 月 16 日
三、十七	章镇龙浦	1	100	100	70	40	40	3		37 年 3 月 17 日
三、十七	章镇龙浦	2	100	85	60	40	40	3		37 年 3 月 17 日
四、十七	东山乡	1	100	90	70	50	40	3		37 年 5 月 24 日
四、十七	东山乡	2	90	80	60	40	40	3		37 年 5 月 24 日
二、四	丁宅乡	1 区	80	65	50	35	35	5	30	37 年 5 月 27 日
二、四	丁宅乡	2 区	75	60	50	35	35	5	20	37 年 5 月 27 日
二、四	丁宅乡	3 区	70	95	45	30	30	5	20	37 年 5 月 27 日
三、一	东山、大勤	2 区	80	65	50	40	40	3		37 年 6 月 15 日
三、一	东山、大勤	3 区	70	50	40	40	40	3		37 年 6 月 15 日
三、九	大勤乡	3 区	80	50	30	30	30	4	30	37 年 8 月 12 日
三、十	大勤乡	1 区	90	70	60	40	40	4	35	37 年 8 月 13 日
五、十九	沥海乡	4 区	70			25	25		14 沙地	37 年 8 月 13 日
三、二	东山乡	2 区	90	65	50	40	40	3		37 年 6 月 16 日
三、二	东山乡	3 区	70	45	40	40	40	3		37 年 6 月 16 日
三、三	东山乡	1 区	90	65	55	40	40	3	35	37 年 6 月 16 日
三、三	东山乡	2 区	80	60	50	40	40	3	30	37 年 6 月 16 日
三、二	东山乡	1 区	100	75	60	40	40	3		37 年 6 月 15 日

公佈欄

凡有關於土地登記及各項地籍資料者，請向本局領取，不取分文。

上虞縣地籍整理處佈告

第一字第一四〇號
民國三十七年三月二日

查本縣地籍整理，業經呈准省府，於三月六日開始辦理。現已將全縣土地，分區分段，逐段辦理。凡有土地所有權人，應於規定期限內，持所有權證明文件，向當地地籍整理處申報登記。逾期不報者，將依法處罰。特此佈告。

別都	別圖	別區	別地	別價	別稅
一八	一八	一八	一八	一八	一八
一十	一十	一十	一十	一十	一十
一十	一十	一十	一十	一十	一十
一十	一十	一十	一十	一十	一十

別都	別圖	別區	別地	別價	別稅
一八	一八	一八	一八	一八	一八
一十	一十	一十	一十	一十	一十
一十	一十	一十	一十	一十	一十
一十	一十	一十	一十	一十	一十

上虞縣政府公告

第一字第一一〇號
民國三十七年二月二十日

查本縣地籍整理，業經呈准省府，於三月六日開始辦理。現已將全縣土地，分區分段，逐段辦理。凡有土地所有權人，應於規定期限內，持所有權證明文件，向當地地籍整理處申報登記。逾期不報者，將依法處罰。特此公告。

此佈
縣長 侯榮光
地籍整理處 侯榮光

上虞縣地籍整理處佈告

復自民國三十七年四月二日《上虞報》

上虞不动产评定价格表

(民国 37 年 11 月 6 日县不动产评价委员会第三次临时会议通过)

产别	单位	评定价格(金圆)	包 括 区 域
田	亩	贰佰肆拾元	盖东、禹峰、小越、南湖、亨颐、陶朱、皂湖
		贰佰壹拾元	丰惠、孟尝、萝岩、东和、双堰
		壹佰柒拾元	湖滨、五埠、沥海、崧厦、三林、二雁
		壹佰肆拾元	王公、百官、梁湖、蒿坝、东山、滨江
		壹 佰 元	下管、大泽、岭南、丁宅、龙浦
		柒 拾 元	章镇、大勤
宅园地	亩	贰佰伍拾元	不 分 区 域
沙地		壹佰贰拾元	
山		肆 拾 元	
荡		贰 拾 元	
地		壹佰捌拾元	

上虞不动产评定价格表

(民国 38 年 3 月 17 日县不动产评价委员会第二次临时会议通过)

产别	单位	标准价格		包 括 区 域
		稻 谷	糙 米	
田	亩	六 石	三 石	盖东、小越、亨颐、皂湖、禹峰、南湖、陶朱
		五 石	二石五斗	丰惠、孟尝、萝岩、东和、双堰
		四石二斗	二石一斗	湖滨、五埠、沥海、崧厦、三林、二雁
		三石四斗	一石七斗	王公、百官、梁湖、蒿坝、东山、滨江
		二石六斗	一石三斗	丁宅、龙浦
		二 石	一 石	章镇、大勤
楼屋	间	十 石	五 石	丰惠、章镇、崧厦、百官、小越
		六石八斗	三石四斗	其他不属市镇区域
平屋	间	五 石	二石五斗	丰惠、章镇、崧厦、百官、小越
		三石四斗	一石七斗	其他不属市镇区域
宅园地	亩	六 石	三 石	不 分 区 域
沙地		三石二斗	一石六斗	
山		一 石	五 斗	
荡		八 斗	四 斗	
地		四石六斗	二石三斗	