

## 第二节 建房管理

民国二十二年（1933年）五月曾制订过“上虞县城区建筑暂行章程”共二十一条，摘录若干条，以视当时的管理规则及其规模状况。

一、凡本县城市区内之一切新建、改造之工程均依本章程办理之。

二、凡新建、改造工程，须先向县政府领取建筑报告书，并于兴工期前十天填明，送县政府、候派员验明，发有建筑许可证者方可开始工作，若建筑工厂、货栈、戏院、娱乐场、学校等公共建筑，以及其他各项建筑在二层楼以上者，除填明建筑报告书外，并须附详细图样正付各一份，送县政府审查后，方准给证兴工。

三、凡建筑地基面积在二十方丈（市尺制）以上系楼房，称为一等建筑物。系平房为二等建筑物，在二十方丈以下十方丈以上系楼房者称为三等建筑物，系平房者称为四等建筑物，凡不及十方丈系楼房或平房者为五等建筑物。

四、建筑许可证于工作期内，悬挂工场，以便县政府随时派员稽查。

五、凡各项已成之建筑，如县政府认为确有危险时，得通知房主拆卸或改造。如通知后房主仍不遵行者，由公安局强制执行。

六、本年房屋之空基，在街道尺度标准内者，县政府随时通知业主，划作街道填砌之。

七、凡其造者无建筑许可证，不得承办工作，违者处罚。

八、凡无建筑许可证而擅自动工者，一经查出，即将业主酌量处罚，其有妨害路线者，应仍然原尺寸拆除，不遵者由公安局强制执行。

解放后，长期以来，由于没有制定一套完整的土地管理法规和措

施，征用土地存在一定的混乱现象，不少单位和个人未经批准，占用耕地，并在使用土地上存在浪费现象。据1982年至1985年全县土地征用统计：国家企事业单位19个，占用土地415亩，其中违法占地34.962亩，处以罚款金额7290元；乡镇企业单位57个，占用土地307亩，其中违法占地140.249亩，处以罚款金额15600元；私人建房6401户，占用土地14177亩，其中违法占地372.126亩，处以罚款金额31534元，全县违法占地合计547.337亩，其中乱占耕地面积达160.125亩。

根据国务院《乡镇建房用地管理条例》和《浙江省城乡建设用地管理办法》，结合县内实际情况，于1985年制定《上虞县乡镇私人建房用地的暂行规定》，并对企事业单位用房作相应规定。

### 一、私人建房用地标准

(1)农村私人建房宅基地用地限额(包括原有住房面积在内)，每户：小户(三口以下)不超过75平方米；中户(4~5口)不超过110平方米；大户(6口以上)不超过125平方米；特大户(9口以上，含9口)酌情照顾建房用地面积，不允许用变相分户增加宅基地面积，领有独生子女证的户，可多计一个人口。1979年以来超计划生育的子女不得计算建房人口。

(2)农户利用山坡荒地建房，允许增加百分之二十的宅基地面积，在新围海涂土地上建房，可增加一倍的宅基地面积。

(3)在一户内子女两人以上已接近婚龄的(不包括出嫁和外出入赘)原住房不足，可照顾多批给30~80平方米住房的用地面积。

(4)城镇居民建房用地每人掌握在12~15平方米；农村居民(非农业户)建房用地每人为16平方米；回乡落户的退休、离休职工干部、军人和其他人员的建房用地与农户同等对待。

(5)回乡定居的华侨、港澳同胞、外籍华人和侨眷用侨汇建房的

用地，需持县侨务办公室的证明文件，可比农户私人建房用地面积放宽百分之三十左右；不用侨汇建房的，与农户同等对待。

(6)按村镇规划规定的道地用地作为公共通道对待，不计入农户的宅基地面积；对围入围墙的台门、道地计入农户的建房宅基地面积。

## 二、私人建房审批规定

(1)必须按照村镇规划、建房用地标准和建房控制指标严格审查，对原住房面积，现有人口必须认真核实；对建房的定位、房基的标方、房屋的长度和宽度等要作认真审查，严格按规划实施，并在规划图上标出房屋位置。

(2)私人建房需要使用土地的，应向所在村民委员会或居委会提出书面申请，经村（居）委审核后报批，凡使用非耕地的，经乡、镇人民政府同意，报县土地管理部门批准，由县统一发给宅基地使用证。建房用地批准后，再由乡、镇土地管理员实地定位，放样后方可动土，建房户不得擅自移位或更改朝向，华侨和用侨汇建房用地，由乡、镇人民政府审核，报县人民政府批准。

(3)出卖、出租房屋的户申请宅基地建房须严格控制（经村民委员会同意调剂给住房紧缺户者除外），对出卖房屋，应经乡、镇土地管理员审查登记，乡、镇人民政府核准，并向财税部门办理过户手续。

(4)农民迁居或拆除后腾出的宅基地，由村收回，统一安排使用，规划外的宅基地须恢复种植。

(5)私人申请建房用地，应量力而行，严禁占而不用，从批准之日起六个月内未动工或一年内未建成使用者，原批准书无效，土地由集体收回，并赔偿经济损失。

(6)私人建房必须向乡、镇土地管理部门交纳土地管理费，土

地管理费暂定：使用耕地每平方米为0.15元，使用非耕地每平方米为0.10元，区、乡、镇土地管理部门必须按季向县土地管理办公室报送收支情况，接受监督。

### 三、私人违法建房制裁

(1)擅自侵占集体土地建房者，分别给予经济制裁或行政处分；不符合村镇建设规划，但符合私人建房条件的，责令限期拆除，退还土地；房屋不能拆除的，处以每平方米15~25元罚款。

虽符合村镇建设规划，但不符合私人建房条件的，应拆除或处以每平方米30~40元罚款。

符合村镇规划，又符合私人建房条件的，处以每平方米5~10元罚款，并补办用地审批手续。

(2)超过批准的宅基地面积在15平方米以上的，或超过部分影响村镇建设规划的，责令拆除；确实不能拆除的，处以每平方米50元的重罚；超过批准宅基地面积在15平方米以下，又不影响村镇建设规划，处以每平方米20~30元罚款。

(3)城镇居民、农村非农业户侵占或购买集体土地建房，责令拆除，退还土地；已建房不能拆除者，处以每平方米20~30元罚款。

(4)国家工作人员、农村基层干部利用职权，非法占地建房，责令拆除，退还土地；已建房符合村镇规划和建房条件者，处以每平方米20~30元罚款，补办用地手续，并可给予行政处分。

(5)对出卖、变相出卖土地，或转让建房用地的，没收全部违法所得款项，土地由集体收回，并处以100~200元罚款。

对国家工作人员、职工违法建房用地的经济制裁（包括拆屋、拆基）由县土地管理办公室或城乡建设部门决定和执行，违法者所在单位负责督促；对农村基层干部、农户、非农户的经济制裁（包括拆屋

拆基)由乡、镇人民政府决定和执行,并报县土地管理办公室备案,处以没收建筑物的,报县人民政府批准后执行。

对国家工作人员、职工的行政处分,由土地管理办公室或城乡建设部门提出意见,由主管单位按管理权限决定和执行。

#### 四、单位建房规定

建房单位必须将建房要求列入建筑项目向计经委书面申报,经计经委向有关部门发文定点和审核建房资金,并有建房单位向土地管理办公室办理土地征用手续。

然后,由建房单位向城建局申请建筑许可证,并送审下列图件:

(1)填写工程申请表,并由建设、设计、施工、环保、消防、卫生等单位的签字和盖章。

(2)检查基建计划文件,建设用地及旧有建筑物产权等证件,以及有关部门的意见。

(3)建设位置图(1:500两份)、全套工程施工图(包括“三废”处理)和工程预算各一份。

(4)白蚁防治合同书一份。

经审核,由城建局建工股发给建房许可证后,建设单位始得动工。建房单位在一年半内未能拆迁完毕动工者,应处以罚款,罚款金额为批准投资的1~3%,如继续拖延至两年以上者,当加倍罚款,直至收回土地。

投资10万元以上的建设项目建成竣工后,必须编制竣工图,并在竣工验收后六个月内,将竣工图报送县城乡建设环境保护局存档。

#### 五、建房的拆、迁、安置和补偿

(1)拆迁范围内的公房,原则上按照一平方米建一平方米的比例,由建设用地单位负责拆迁,新建房屋偿还给产权单位,拆除的公

房旧料归建设单位所有。如被拆迁单位有条件自行建造的，所需新建房屋的资金、材料和征地，由建设单位按规定补偿。

(2)建设单位拆除产权属于私人所有的房屋，由拆迁管理部门会同建设单位和当地政府、居委确定房价，由建设单位付款收购，若产权人不愿被征购的，可自行拆除，材料自行处理，但另建私房必须按规划定点，不得自行选点建房，建设单位应酌情补偿拆房工费，若产权人要求保留私产权，建设单位可以新房调换，按质论价，适当优待，多退少补，产权调换只能是所能安置的面积，而不是保留原来的私房面积，私有房屋在征购或自行拆除后，产权人必须缴销全部房地产所有权证件。

(3)建设单位拆迁农民自住房屋，按照原拆重建的原则，由建设单位按规定补给工费和材料，由农户自行迁建。迁建费按《标准》办理。拆除后不再迁建的院墙、猪舍等附属建筑物，由建设单位发给适当的补偿费，迁建农户房屋所需基地，由所在乡（镇）、村在现有宅基地和非耕地中解决，确需占用耕地的，由建设单位按征用土地有关规定办理，并统一服从当地的村镇规划，拆除农户出租房屋，也按上述精神迁建，原租住户属城镇居民，由建设单位安置。

(4)建设单位需拆迁经批准的个体工商业户网点，用房房产权属个体工商业户所有，或租赁房管部门的公房，且已按营业房交租的其所需网点用房，应由建设单位另行安排，公房或私房转租的，建设单位不安排网点用房，对营业用房的安置地点，建设单位应会同城建、工商等部门，根据城建部门的规划和网点布局，统一安排，不得自行选择。

(5)建设单位需拆除华侨及港澳、台湾同胞房屋及教堂、寺庙、人防设施时应与主管部门联系，按有关规定处理。在拆迁中，对原有

以及新发现的古迹文物，应妥善保护，及时报告主管部门。

拆除公共设施（如公共厕所、电杆各种管线等），应于主管部门联系妥善处理，拆移所需费用和损耗材料的补充，由建设用地单位负责拨付。

建设用地需拆除坟墓时，要公告通知坟主，限期迁移，所需费用由建设用地单位规定支付，逾期无人认领迁移者，作无主坟处理。

(6)拆除私有的炉灶、水井、畜舍、柴间、厕所、水电装置等附属设施，建设用地单位应予适当补偿。拆迁中应保护树木，不得自行砍伐，对被拆范围内的私有树木，按园林部门规定折价补偿。

(7)一切违章建筑、临时建筑，当国家建设需要时，必须无条件拆除，不予补偿，经教育后，仍抗拒不拆者，派人强制拆除，被拆材料以料代工处理。

(8)对拆迁城镇居民房屋需要由建设用地单位安置的，其安置住房的面积，以常住户口为标准，并根据家庭人员组成状况，原则上按每人平均使用面积8平方米分配，如被拆迁私房征购户原住房水平较高分配新房时每人最高平均使用面积不超过10平方米，但每户总面积不得突破国发（1983）193号文件规定的分房标准，安置拆迁户的住房，如有需要由房管部门安排新建公房的，其征购旧房与新建公房的差价，原则上由建设用地单位补偿给房管部门。

(9)拆迁户搬家，由建设单位按常住人口每人发给搬家费6元（单身住户可发给10元），拆迁户工作单位凭证明给以公假3天，工资、奖金照发。居住临时过渡房的，在固定安置时，再发给搬家费每人5元。

(10)拆迁户主动投亲靠友，自行解决过渡房的，安排住房给予优先照顾，并由建设单位按常住户口，每人每月补助4元临时安置

费，不包括安家费。

凡按规定作安置补偿后，被拆迁单位和拆迁户，应按时搬迁腾地，对逾期不搬或提出无理要求的，其上级主管部门和有关单位要进行批评教育，并限期搬迁，对教育无效拒绝搬迁，妨碍城镇建设的，建设单位可诉请人民法院依法裁决，强制执行。



**上虞县城镇私房征购补偿标准**

类别	争级	主体结构标准	征购价 m <sup>2</sup> /元	备注
中式楼房	1	楼房高大，楼下层高2.60米以上，楼上檐层高2.40米以上，门窗完整质好，外墙半身石条墙或砖体实砌及比较完整空斗墙体，方阁栅或全杉木阁栅，直径接近在14公分左右，杉木楼板及松板质量尚好完整，顶板蓬或砖磺、屋面平整完好，方椽子，桁条直径16公分以上，石板地、水泥地坪、三合土	36~45	主体结构完好率达80%以上
	2	楼房较高，楼下层高2.40米，楼上檐层高2.20米以上，门窗齐全，外墙空斗墙较好，杉木柱、阁栅、杉木占60%以上，直径12公分左右，楼板完整无缺、屋顶砖磺、屋面较平整，桁条直径14公分以上，石板地、水泥地、三合土、泥地	26~35	主体结构完好率达60%以上
	3	一般楼房，楼下层高2.40米以下，楼上檐层高2.20米以下，外墙身较差或破损严重，阁栅木质差，大部分松杂木。楼板破损不全，门窗破损严重不全，桁条在14公分以下，屋面竹便或无便，本瓦破旧不全，三合土地坪或泥地	16~25	主体结构完好率达40%以上
中式平房	1	平房檐层高2.60米，门窗完整质好，外墙半身石条墙，砖砌实体，或空斗墙体比较完整，杉木桁条直径在16公分以上，杉木柱子，屋面平整完好，方椽子、砖磺、石板地、水泥地、三合土地坪	31~40	主体结构完好率达80%以上
	2	平房檐层高2.40米以上，门窗齐全，外墙实砌或空斗柱较好，桁条直径在14公分以上，屋面较平整，木椽子、屋顶砖磺或竹便、石板地、水泥地、三合土、泥地	21~30	主体结构完好率达80%以上
	3	平房檐层高2.40米以下，外墙身较差或破损严重，门窗破损严重或不全，桁条直径在14公分以下，木质差、屋顶竹便、无便、本瓦破损严重椽子木椽或竹椽、水泥地、三合土、泥地	15~20	主体结构完好率达40%以上

## 上 虞 县 城 镇 私 房 征 购 补 偿 标 准

类 别	等 级	主 要 结 构 标 准	征 购 价 m <sup>2</sup> / 元	备 注
混 合 结 构 楼 房	1	楼房高大，楼下层高2.60米，楼上檐高2.4米以上，门窗完整质好。外墙半身石墙，砖体实砌，楼层地坪现浇、多孔板、小梁板、木楼板桁条、木桁条、钢筋砼桁条，屋面完好，便砖、杉木椽子、水泥地坪、三合土	36~40	主体结构完好率在80%以上
	2	楼层较高，楼下层高2.40米以上，楼上檐层高2.20米以上，门窗齐全，外墙底层石砌，楼层空斗，质量较好，楼层地坪现浇，外孔板、小梁板、松杂木桁条、钢筋砼桁条、房面较好，竹便木椽子、水泥地、三合土、泥地	26~35	主体结构完好率在60%以上
	3	楼层：楼下高2.40以下，楼上檐层高2.2米以下，门窗破损不全，外墙空斗墙，楼层多孔板、小梁板、钢筋砼桁条、杂木椽、竹便、无便本瓦破旧不全，三合土、泥地	16~25	主体结构完好率在40%以上
混 合 结 构 平 房	1	平房檐高在2.60米以上，门窗完整质好，外墙实砌，杉木桁条、杉木椽子、便砖、竹便、屋面完好，水泥地坪	26~35	主体结构完好率在70%以上
	2	平房檐高在2.60米以下，门窗齐全，破损不全，外墙空斗墙较好、破损、钢筋砼桁条、杂木椽、竹椽、屋面竹便、无便、本瓦较差，破旧不全，水泥地坪、三合土、泥地	15~25	主体结构完好率在40%以上
简 易 房		竹杂木结构，泥砖墙或泥竹笆隔墙，本瓦屋面或油毡屋面，普通旧门窗或花格窗，房屋短小，水泥地、三合土泥地	10~15	材料利用率在40%以上

注：该标准按百官镇为中心价确定，其他集镇应视情况低于上述价格

### 上虞县城镇私房拆迁补偿标准

类别	补偿标准 m <sup>2</sup> /元	三材补助			备注
		木材 间/立方	水泥 m <sup>2</sup> /公斤	钢材 间/公斤	
中式楼房	21~36	0.30~0.60			1、本私房拆迁补偿费及三材补助根据房屋结构状况，房屋完好率、拆迁材料利用率而定，原则上估价以三等计算，每等级差额为5元，等级越差，拆除房屋材料完好率越低，补偿费应越高。 2、补偿三材均以指标拨给，建设单位向拆迁户提供三材实物，以国家另售牌价计算。
中式平房	21~36	0.20~0.40			
混合结构楼房	25~40	0.20	40	200	
混合结构平房	21~36	0.10	20	50	

## 上虞县征用土地青苗补偿标准

征用土地范围内的农作物青苗补偿费，根据“有苗补偿无苗不补”的原则处理，建设单位应尽量待本季作物成熟收获后再用，已经正式批准征用的土地，从建设单位通知之日起任何集体和个人均不得再行抢种、套种，如发生此种情况不得重复补偿。

不能收起的作物，应从实际出发，根据生长情况区别对待酌情补偿损失，各种作物补偿列表如下：

名 称	价 格 元/亩	备 注
各种蔬菜	60~100	
菜 秧	120~150	
菜 种	100~120	
油 菜	80~100	
络麻棉花		150~180
地力藕塘		120~150
鱼 塘	120~150	
水 稻	100~130	
其他作物	60~120	

## 果 树 补 偿 标 准

品 种	生长时间 (年)	元/枝	备 注
树、水杉、白杨、 白榆、竹	2~3	0.10~1.00	此价格指补偿费，补偿后树 木归个人处理。
	4~5	1.50	
	5年以上	2.00	
泡桐、法桐、香樟	2~3	0.50~2.00	
	4~5	2.00~3.00	
	5年以上	3.00	
月季花、大叶黄杨		0.50~1.00	此价格指补偿费，补偿后花
棕 篱	2~3	5.00~10.00	木归个人处理。
	4~5	10.00~15.00	
	5年以上	15.00	
桂花、茶花、杜鹃	视品种冠幅 协商处理		
葡萄、木瓜		3~10	1、未结果的应低于表中最高 低价格。 2、果苗一律迁移，补偿迁 移人工费。
杏、梅、李、枣、 花红、枇杷等其他 果树	根据树令留 种摘冠等情 况协商处理		
桃、梨、橘子、金 岱橘、文旦、石榴			

说明：1、此表指一般的树木、花果补偿，如遇特殊情况，由园林部门规定处理。

2、以上私房征购青苗、果树补偿标准参照杭州、宁波地区，结合本县实际情况制定。

## 上虞县征用土地附属建筑物补偿标准

### 1、炉灶：

炉 灶	三眼灶	双眼灶	固定灶	备 注
价 格 (元/座)	12	8	4	可移动炉灶不予补偿，有直上烟囱者外加4元，横向烟囱外加2元。

### 2、围墙：

种 类	砖 墙		泥 墙		竹 篱 笆
	高于2米	低于2米	高于2米	低于2米	
价 格 (元/米)	4~6	2~4	2~4	1~2	0.3~0.6

### 3、水井、粪缸类：

品 名	补 偿 标 准			备 注
水 井	20~30元/口			双眼井另加50%
粪 缸	三担以上2元/只	二担以上1元/只	一担以上0.5元/只	
粪 坑 舍	1~2元/立方米			
坟 墓	灰骨石头坟30~40元/穴	土坟20~30元/穴	一穴双棺则另加50%	

### 4、电线、自来水装置：

电线自来水装置，使用年限规定为十五年，扣除实际使用年限，剩下残值作适当补偿处理。