

第七章 房地产管理

公、私房屋的分类：自秦王嬴政建制以来，古已有之，但无专门的房地产管理机构。

民国十七年，上虞县公款公产委员会成立，对全县公产（寺、庙、观、院、祠、县衙等机关用房）立册管理。后又于三十年代初，县设立土地、房产稽证处。对全县土地、房产造表立册，颁发房屋、土地产权所有证，并征收房捐田赋，在国民政府时期，因无力兴修水利，致使县内水灾频繁，复加日机多次轰炸，城乡房屋遭受较大毁坏。

解放后，随着国民经济的发展，为适应工业、交通、邮电、商业、金融、文教卫生、机关团体等各部门发展的需要，陆续修建了大量房屋。党的十一届三中全会后，企业有了自主权，实行了责任制。生产力获得空前提高，房屋建设发展迅速。至1985年，全县新建公共服务建筑面积1242026平方米，比解放前增加12.2倍；新建住宅建筑面积932282平方米，比解放前增加0.8倍，其中五十年代至七十年代新建房屋比例合计为47%，而八十年代新建房屋所占比例为53%（至1985年）。展现了本县城镇物质文明的成果。

第一节 公房管理

解放前，国民政府对公产之管理，曾设有“公款公产委员会”之组织。其公房范围：一谓政府用房，仅限于县城衙门公署所建之用房；二谓庵、堂、寺、庙、教堂、学堂是历代公房建筑的主体。民国政府财政困难，部分寺、庙曾是县、乡二级政府借以办公的主要场所。抗

日战争胜利后，县政府设于孔庙，警察局设于城王庙之一部分，法院设于红卺字会旧址，卫生院设于范家祠堂，师范设于胡家宗祠等。住宅房均属私有，出租者政府课以房租。

解放后，公有房产范围主要为两个方面，即国家房管部门直管的一切房产和各机关企事业单位购入新建之房产。

一、直管公房：

直管公房即国家房管部门直接管理的房产，直管公房来源于：

- 1、土改没收而未分配的机动房产；
- 2、土改时未分配的庵、庙、寺院房产；
- 3、接受人民群众自愿赠送的房产；
- 4、出租私房经批准而纳入改造的房产；
- 5、其他依法没收、征收、接管收归国有的房产。

1953年房地产接收没收、征收结束，公有房产由房产管理部门统一管理。各机关、部队、人民团体、公立学校需使用的公房，经申请批准免费使用，自行修缮，对企业用房则收取租金，国家维修之。总计接收没收征收房屋2537间（其中楼房1362.5间），计108846平方米。1966年出租私房社会主义改造，全县计改造275户，43329平方米，纳入了国家经租的直管公房。此外，解放后，房管部门新建公房89026平方米，至1985年全县共有直管公房241201平方米；其中用于居民住宅133293平方米；工交仓库用房38388平方米；商业服务用房48011平方米；教育医疗用房3999平方米；文化体育用房355平方米；办公用房13675平方米；其他用房3480平方米，直管公房的产权为国家所有，由县、区房管部门管理。

1986年经调查核实，收回失管的公房合计28613.48平方米，残值或价拨金额534040.45元，1985年已入库作价金额261404.22元，已批

准作价但未入库金额为134403.39元。

二、单位公房：

单位公房来源于解放初，经公产管理部门批准免租使用的房产和私营工商业社会主义改造转入企业固定资产的房产计87014平方米。解放后，县区二级行政机关和各企事业单位逐年新建13492.17平方米，至1985年全县共有单位用房1436231平方米，其中住宅面积284957平方米；工交仓库用房559046平方米；商业服务用房364681平方米。教育医疗用房118252平方米；文化体育用房34350平方米；办公用房65279平方米；其他用房9666平方米。单位公房的产权属单位所有，由单位管理，其住宅分配和租金收取，参照直管公房酌定。

直管公房、单位公房两者共有公房1677332平方米，其中，新迁1438143平方米，占86%，公房为数之多，是解放前无可比拟的。

上虞县失管公房落实情况

(1985年11月底止)

地 区	已掌握数				初步落实收回残值或拨价				收回产权后起租或关锁				
	户 数	间数			面 积 (m ²)	间数			金 额 (万元)	面 积 (m ²)	间数		
		楼	平	披		楼	平	披			楼	平	披
章镇区	83	97	563	3	3960	30.50	90	3	90893	229.23			
东关区	168	25	304	5	5008.32	7	210	1	108817.37	666.76			
小越区	87	58.5	167	21	3711.15	23.50	73.5	2	83068.25				
百官区	／	288	618	42	2282.22	5	61		10252.59	70.34			
崧厦区	154	75.25	654.50	11	2522.91	10.75	105	7	52764.85	51.44			
丰惠区	213	60	1128	38	11128.88	59	767	34	188244.39	8842.57	1	360	4
合 计	707	603.75	3434.5	165	28613.48	135.75	1351.5	47	534040.45	9860.34	1	360	4

历年新建国家直管公房

建 造 年 代	建筑 面积 (平方米)
五 十 年 代	741
六 十 年 代	8066
七 十 年 代	44749
1980年~1985年	35570
合 计	89026

历年新建单位公房

建 造 年 代	建筑 面积 (平方米)
五 十 年 代	50862
六 十 年 代	128608
七 十 年 代	507255
1980年~1985年	662492
合 计	1349217

三、分配:

城镇居民由国家分配住房是解放后一种新型的福利待遇,1963年以前,全县公房供求比较平衡,住户经申请后,由房管部门核实按需分配公房。以后十余年,随着城镇人口自然率的增长,而住宅建设偏少,供求矛盾突出,住房居住苦乐不均。住户中,有的一家占用二、二处住房,有的将房屋闲置或转与他人使用;有的三代同居一室,有的七、八口人居住面积仅18~25平方米。

自1980年以来,县房管部门和企事业单位,新建大批住宅,供求矛盾有所缓和。

县房管部门为贯彻“统筹兼顾,合理安排,逐户解决,各得其所”的原则,住宅分配按照有利生产,方便生活,分别缓急进行。对拥挤户、不方便户、无房户列为主要分配对象;离退休干部、现役军人家属、人民教师、晚婚青年等,在同等条件下优先解决;并有本人申请,经所在单位或街道居委签具意见,由房管部门调查核实,分期分批进行分配,对有条件自建职工住宅的企事业单位职工,不再由房管部门分配国家公房。

单位公房分配程序由个人申请,经本单位群众评议,分房小组讨

论批准，并张榜公布。

为合理分配住房，1983年4月县府颁发《关于干部住房的暂行规定》并在此“规定”准则下，对国家机关干部住房进行清理。

根据省委、省人民政府（80）89号文件的规定精神和上虞县的现实条件，上虞县各级干部住房标准：

（1）县委常委、人大常委会正副主任、县府正副县长、政协正副主席的住房每户使用面积控制在五十五平方米，最高不得超过六十平方米，同时适用于讲师、助理研究员、工程师、主治医师和相当于这些职称的知识分子。

（2）各部、委、办、局的负责干部，每户使用面积控制在四十五平方米，最高不得超过五十平方米。

（3）县级机关其他干部和职工，每户使用面积控制在三十八平方米，最高不得超过四十五平方米。

（4）单身干部职工每人使用面积一般为二十五平方米左右。

清理中，干部住房的使用面积，凡超过规定标准的部分，能退则退，如不能退，超过1至10平方米以内的，每平方加收0.10元房租，超过11至20平方米以内的，每平方米加收0.20元房租。凡住多处而其中一处的使用面积已达到规定标准，其它多占住房应坚决退出。经教育不退者，其多占部分在1至20平方米以内按每平方加收0.10元房租计算。超过21平方米至30平方米以内，房租每平方米按0.50元计算，超过31平方米以上，每平方米按1元收取；凡以不正当手法搞来的住房进行出租、转让的，应视情节严肃处理，其住房应全部退出，如不退，按每平方米2元收取房租。

加收之房租，由所在单位在本人工资中代扣，属房管部门的住房，由扣款单位统一转交房管部门。

住房清查范围以县级机关干部和在百官的县属厂、矿企事业单位干部以及百官镇委的机关干部的住房为主。

县成立干部住房清查领导小组，设立专门办公机构，各部、委、办相应成立有领导和群众组合的清查小组，各局和有关单位均有一名负责人分管，并指定专人担任具体工作，对现有住房情况开展普查，重新登记、核实、列表造册，按规定处理。

全县干部住房清查工作自1983年4月全面开展，至1983年10月结束。

经检查清理，多占多分住房和住房超面积的有397户，计面积5980.37平方米，清退住房者131户，计面积3414.64平方米。加收房租费者265户，面积2174.34平方米，计每月租金292.73元，其中科、局长以上干部，住房超占者34户，计面积633.83平方米，住房清退者16户，计面积492.33平方米，住房加收房租费18户，面积201.68平方米，计每月租金32.10元；机关其他干部住房超过者207户，计面积2688.39平方米，住房清退者66户，计面积1632.16平方米，住房加收房租费140户，面积1018.53平方米，计每月租金123.88元；百官镇县属企事业单位干部住房超占者156户，计面积2658.15平方米，住房清退者48户，计面积1290.15平方米，住房加收房租费107户，面积954.133平方米，计每月租金136.75元。

清退住房面积，根据住房分配原则和条例，先后落实102户的住房需求者，其中安排知识分子10户，住房困难户、拥挤户74户，落实私房政策14户，拆迁户4户。

在干部个人建房中，因违纪建房而收归房管部门处理的住房面积435平方米，按需分配给住房困难户。

四、房租

解放前，房客租住房屋必须有中间人（即介绍人）作保，订立租赁契约，房客除按期缴纳租金外，一般得付给相当于1～2年租金的押租费，也有典屋，以米折算典费，租金计算，通常以椽或间并结合环境、结构优劣而定，对照现行币值，其租金一般为每平方米0.08元左右，但闹处营业用房，租价昂贵，有高于一般住房十余倍的租金。

民国二十四年（1935年）百官各商店发给减低房租运动，经县党部、商会、房东、房客共同协谈决定，自民国10～16年曾增加过房租的减低房租12～15%，17～25年增加过房租的减16%，10年前订租约未增加过房租的不减。

解放后，国家直管房房租计费以间为单位，并以房屋的质量和用途的差异确定租金。住宅用房：楼房每间最高月租为2元，最低月租为1元；平房每间最高月租为1元，最低月租为0.50元。营业用房（楼房）最高月租为4元，最低月租为3元。平房最高月租为2元，最低月租为1元。至1965年公房租金改为以平方米计算。

1964年，根据县人委颁发的国家机关工作人员住用公房宿舍收租暂行办法，并结合具体情况，确定收费标准。

住用公房宿舍租金收费标准：（居民租用公房租金计算同此）

（1）新式房屋窗户朝东或朝南，有平顶，每平方米为0.07元，朝西或朝北，有平顶，每平方米为0.06元。

（2）新式房屋窗户朝东或朝南，无平顶，每平方米为0.06元，朝西或朝北，无平顶，每平方米为0.05元。

（3）旧式房屋窗户朝东或朝南，有平顶，每平方米为0.05元，朝西或朝北，有平顶，每平方米为0.04元。

（4）旧式房屋窗户朝东或朝南，无平顶，每平方米为0.04元，朝

西或朝北，无平顶，每平方米为0.03元。

凡以上房屋有泥土平地者，按上述租金计算标准降低20%。住用公房集体宿舍租金标准：

(1)工作人员住用集体宿舍。根据房屋使用面积和结构，按住用公房宿舍租金收费标准七折计算，个人按住用床位平均面积交纳租金。

(2)工作人员住宿与办公室混在一起者，按住用公房宿舍租金收费标准二分之一交纳租金。

(3)工作人员因机关工作需要，指定本人必须居住机关内，经领导批准可不交纳房租费。

(4)工作人员因公出差，不论时间长短，凡仍占用房间或床位，均需按月交纳租金。

1964年以后，国家房管部门和企事业单位新建房屋逐渐增多，1976年，对全县城镇公有房屋使用费标准作出统一规定。

(1)住宅用房一律按实用面积计算，计算面积是指卧室、客堂、厕所、厨房、卫生间、楼梯间、阳台、晒台等内部净空面积。

(2)住宅用房使用费分值构成：住宅用房有结构、顶棚、楼地面、内墙、门、窗和设备等几个主要组成部分组成。每部分按其房屋构成基本条件分为五级，订出每级使用分值，并结合住房环境等不同条件，相应规定使用费增减分值。其计算方法即根据住房几个主要部分的分值之和，对照增减条件，得住宅用房每平方面积使用分值，再乘以使用总面积，得该住房每月应交之租金。

附属用房租金计算：

客堂（包括走路间）：按正房标准50%计算，两家以上平均负担。

厨房：按正房标准50%计费（不包括独户使用），按使用户数平均负担。

阳台：（包括独户使用的走廊）按正房标准30%计费，公用部分由用户平均分担。室内有楼梯者，用房面积减1~2平方米。

阁楼：中心高度在2.5米以上者，按正房70%收费，2.5米以下减半收费，1.5米以下收20%。

晒台：按正房20%计费，公用部分由使用户分担。

用房租金增减条件（以每平方米计算）：

(1)房屋两檐高度不足2米减1分，一檐不足2米减半分，楼房底层高度不足2.5米减半分。

(2)室内光线黑暗（指白天需用电灯）减1分。

(3)室内无窗，通风极差，地势低（指终年潮湿）减1分。

(4)主要门窗朝西或朝北减半分（前后间独户使用不减）。

(5)三层楼以上（包括三楼）每层递减半分。

(6)山上房屋酌情减半分。

(7)有庭院、天井或有假山、池塘、绿化者加1分。

(8)附层用房面积，分值不作增减。

并规定百官、丰惠、东关、崧厦、章镇等镇按全县公有房屋使用费标准七折计算交纳租金，其他小集镇按五折计算。

非住宅用房房租计算：

(1)凡机关、医院、学校、商店、工矿企业等单位用房（简称非住宅用房），均按使用面积计算租金。房屋使用面积即指实际可以使用的面积，包括生产业务用房、单身职工住宅和厨房、饭厅、浴室、厕所、走廊等面积。

(2)非住宅用房按结构、用途分别计算使用费，其计算程序为先

查明房屋结构等级,再按房屋用途的属类,确定每平方米的使用费值,后乘以使用面积,得月租金额。

(3)非住宅用房结构分级,以房屋主体结构为主,尚有其它次要部分条件不尽相符者,仍按主体属级计算。非住宅用房用途分类,按该单位主要用途为主,尚有其它次要用途不尽相同者,仍按主要用途属级计算。

(4)1964年以前公房数量少,质量差(大部分系年久失修老屋),住户因经济困难申请减免房租和欠租的较多,以1957年为例,全年租金收入为74105元,收租率为65%。1965年后新建公房逐年增多,收租亦趋正常,至1985年全县租金收入284410元,收租率达90%。

1986年对房管部门的非住宅用房进行了租金调整。根据上级的文件精神,并参照邻县的调整幅度,具体改革的实施办法是:

一、生产、营业及附属用房租金:按折旧、维修、管理、税金、土地使用税和利息(工商银行单位往来存款年利率1.8%)六项因素构成。房屋分类为:砖混结构为四等,砖木结构为三等,加上简易结构共八等,按等计租。最低月租每平方米为0.44元,最高月租每平方米为0.78元(附租金标准方案之一)。

二、地区差:百官镇按标准金额计租,东关镇、丰惠镇、章镇镇、小越镇、崧厦镇、沥海镇按百官镇成本租金的90%计租,其它下属区、乡集镇按百官镇的80%计租(见附表)。地段级差增减20~50%(见附表)。少数高温、潮湿、冲击震动、具有强烈腐蚀性物质的车间、仓库等用房,缩短房屋使用年限的。另增加20~40%的租金(见附表)。

三、文教、卫生、机关、行政单位用房的租金,按折旧、维修、管理、税金、土地使用税五项因素,按结构分等计租。最低月租为每

平方米0.41元，最高月租为每平方米0.66元，不计地段级差。

四、未经房产管理部门的同意，擅自改变用房性质、用途、转租、转让的均按工商企业用房计租。

五、对因属政策性亏损，微利服务性的粮站(店)、煤球(饼)、理发、浴室、洗澡、点心、大饼油条店、烟糖公司归口的付食品商店及主付食品商店、制面厂(店)、街道卫生院、幼儿园十一个行业，执行中有困难的，可向房管部门提出申请，给予照顾一年的减租。减租率按规定的20~50%内考虑，具体由房管部门掌握。

六、房管部门收租管理的公房，按上述原则标准于1986年3月1日起调整。现在不收租金的公房(含文教、卫生)，根据单位性质、房屋用途，分别在1986年3月1日起同时实行计租。(个别乡、村的教育用房如确有困难，可向房管部门提出申请，酌情给予处理)

七、实行新的计租办法后，各单位要协助房管部门做好政治思想工作及有关新计租的手续工作，一切生产企业、经营企业，要顾全大局、识大体，要在企业内部挖潜改革上下功夫，严禁因调整租金而在商品上打擅自提价的主意，而增加消费者的负担。

上虞县住宅用房使用费定分标准

金额单位：分

项目	等级	条 件	分 值 金 额
结 构	1	较好混合结构	4.3
	2	一般混合结构	3.7
	3	较好砖木结构	2.8
	4	一般砖木结构	2.2
	5	较差砖木结构	1.6
顶 棚	1	灰满平顶、水泥楼板	2.2
	2	砖便、较好楼板、斜平顶、木板平顶、木屑板、竹便油毡、毛口板油毡	1.9
	3	篾便、一般楼板	1.4
	4	竹便、瓦便、较差楼板	1.0
	5	青盖瓦	0.6
楼 地 面	1	企口楼地板、钢筋水泥楼板	2.2
	2	较好楼地板、较好水泥地	1.9
	3	砖地、石板地、三合土地、一般楼地板	1.4
	4	较差楼地板、较差水泥地、砖地	1.0
	5	泥地	0.6
内 墙	1	粉刷较好砖墙	2.0
	2	一般粉刷砖墙较好板壁	1.6
	3	较差粉刷砖墙、灰壁墙	1.0
	4	一般板壁、木屑板、有粉刷泥墙	0.8
	5	较差板壁	0.6
门	1	玻璃门	1.2
	2	腰头门	1.0
	3	硬木门	0.3
	4	板门、花格门	0.6
	5	较差板门	0.4
窗	1	铁杆玻璃窗	1.1
	2	木杆玻璃窗	0.9
	3	板窗玻璃窗	0.6
	4	板窗	0.4
	5	砖、石及较差板窗	0.2
设 备	1	有水、电、公用卫生设备	1.0
	2	有水、电	0.8
	3	有电灯	0.6

上虞县住宅用房使用费标准

地 区 \ 等 级 \ 单 价	一 级	二 级	三 级	四 级	五 级	备 注
	较 好 混合结构	一 般 混合结构	较 好 砖木结构	一 般 砖木结构	较 差 砖木结构	
上虞(百官)	0.14	0.118	0.086	0.06	0.04	平方米(元)

上虞县非住宅用房用途分类定分标准

使 用 分 类	按 用 途 分 类	按 结 构 分 类 每平方米分值(元)			
		1	2	3	4
一 类	冲击振动、烘烤腐烂、潮湿熏蒸、超重磨损等因素损坏房屋较快的工厂、企业商店、仓库等用房。	0.33	0.24	0.20	0.16
二 类	有一般动力设备的厂、社等营业用房。(包括旅馆、影剧院、食堂等)	0.29	0.22	0.18	0.14
三 类	手工操作的厂、社(如竹器、藤器、纸制品)医院、学校等。	0.25	0.20	0.16	0.12
四 类	机关办公、幼儿园、托儿所、俱乐部等。	0.20	0.18	0.14	0.10

上虞县非住宅用房结构等级

级 别	一	二	三	四
结 构	较好混合结构	一般混合结构 较好砖木结构	一般砖木结构	较差砖木结构

一九八六年百官镇非住宅租金调整标准(一)

结构	等级	建筑 造价 (元/ m ²)	年限		残 值 率 (%)	残 值 额 (元)	年租金标准(建筑面积: 元/ m ²)										基本建筑面积										月租金(元/ m ²)			
			耐 用	折 旧			折 旧 费	维 修 费			管 理 费	年 利 息 1.8%	税 金 17%	土 地 使 用 费	合 计	工 商 企 业			行 政 企 业											
								合 计	大 修	小 维 修						百 官 镇 调 剂	区 镇 调 剂	其 它 区 乡 调 剂	百 官 镇 调 剂	区 镇 调 剂	其 它 区 乡 调 剂									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22									
钢筋混凝土结构		170	90	50	0	0	3.40	2.72	1.70	1.02	0.25	1.56	1.62	0.25	9.80	0.82	0.74	0.66	0.69	0.62	0.55									
砖	1	150	80	45	2	3.00	3.27	2.64	1.64	1.00	0.25	1.14	1.56	0.25	9.37	0.78	0.70	0.62	0.66	0.59	0.53									
	2	125	80	45	2	2.50	2.72	2.19	1.36	0.33	0.25	1.18	1.30	0.25	7.89	0.66	0.59	0.53	0.56	0.50	0.45									
混	3	100	70	40	2	2.00	2.45	1.98	1.23	0.75	0.25	0.94	1.15	0.25	7.02	0.59	0.53	0.47	0.51	0.46	0.41									
	4	75	65	35	2	1.50	2.10	1.69	1.05	0.64	0.25	0.71	0.97	0.25	5.97	0.50	0.45	0.40	0.44	0.40	0.35									
砖	1	100	75	40	6	6.00	2.53	1.93	1.18	0.75	0.25	0.98	1.13	0.25	6.89	0.57	0.51	0.46	0.49	0.44	0.39									
	2	80	65	35	4	3.20	2.19	1.79	1.10	0.69	0.25	0.77	1.02	0.25	6.27	0.52	0.47	0.42	0.46	0.41	0.37									
木	3	65	55	30	3	1.95	2.10	1.70	1.05	0.65	0.25	0.62	0.96	0.25	5.88	0.49	0.44	0.39	0.44	0.40	0.35									
	简易	40	20	20	3	1.20	1.94	1.57	0.97	0.60	0.25	0.39	0.35	0.25	5.25	0.44	0.40	0.35	0.41	0.37	0.33									
构成租金的平均额(%)							35.00		28	30	3.50	13.30	16.40	3.50	100%															

说明: 1、本表18栏、21栏租金标准指东关、丰惠、章镇、小越、嵇厦、沥海镇。19栏、22

栏租金标准是指表上未指定的乡、区、集镇。

2、本成本租金、税金, 根据浙江省税务局(85)税政三1151号文件, 86年1月起开征
房地产税和土地使用税。

一九八六年百官镇非住宅租金调整标准 (二)

结 构	等 级	建 筑 造 价 (元/ m ²)	年 限		残 值		年 租 金 标 准 (建筑面积元/ m ²)										基本建筑面积月租金 (元/ m ²)							
			耐 用	折 旧	残 值 率 (%)	残 值 额 (元)	折 旧 费	维 修 费	管 理 费	年 利 息 (3.6%)	税 金 (17%)	土地 使用 费	合 计	工 商 企 业				行 政 企 业						
														合 计	大 修	小 修 维 修	百 官 拟 调	区 镇 拟 调	其 它 乡 镇 集 镇 拟 调	百 官 拟 调	区 镇 拟 调	其 它 乡 镇 集 镇 拟 调		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22			
钢筋 结构		170	90	50	0	0	3.40	2.72	1.70	1.02	0.25	3.12	1.94	0.25	11.68	0.97	0.87	0.78	0.71	0.64	0.57			
砖	1	150	80	45	2	3.00	3.27	2.64	1.64	1.00	0.25	2.82	1.84	0.25	11.07	0.92	0.83	0.74	0.69	0.62	0.55			
	2	125	80	45	2	2.50	2.72	2.19	1.36	0.83	0.25	2.34	1.54	0.25	9.29	0.84	0.76	0.67	0.58	0.52	0.46			
混	3	100	70	40	2	2.00	2.45	1.93	1.23	0.75	0.25	1.88	1.34	0.25	8.51	0.68	0.54	0.57	0.52	0.47	0.42			
	4	75	65	35	2	1.50	2.10	1.69	1.05	0.64	0.25	1.42	1.12	0.25	6.83	0.57	0.51	0.46	0.45	0.41	0.36			
砖	1	100	75	40	6	6.00	2.55	1.93	1.18	0.75	0.25	1.96	1.33	0.25	8.07	0.67	0.60	0.54	0.51	0.46	0.41			
	2	80	65	35	4	3.20	2.19	1.79	1.10	0.69	0.25	1.54	1.18	0.25	7.20	0.60	0.54	0.48	0.47	0.42	0.38			
木	3	65	55	30	3	1.95	2.10	1.70	1.05	0.65	0.25	1.24	1.08	0.25	6.62	0.55	0.50	0.44	0.45	0.41	0.36			
		40	20	20	3	1.20	1.94	1.57	0.97	0.60	0.25	0.78	0.93	0.25	5.72	0.48	0.38	0.43	0.41	0.37	0.33			
简易							30.18	24	40			22.92	16.48	3.01	100%									
构成租金的平均额各占租金 (%)																								

说明: 1、本表18、21栏租金标准指: 东关、丰惠、小越、嵒厦、沥海镇, 19栏、21栏租金标准是表上未指定的乡区、集镇。

2、本成本租金、税金, 根据浙江省税务局(85)税政三1151号文件, 86年1月起开征房地产税和土地使用税。

一九八六年百官镇非住宅租金调整标准 (三)

结构	等级	建筑 造价 (元/m ²)	年 限	折 旧	残 值 率 (%)	残 值 额 (元)	年租金标准(建筑面积元/m ²)															基本建筑面积月租金(元/m ²)					
							折 旧 费	维 修 费			管 理 费	年 利 息 (72%)	税 金 (17%)	土 地 使 用 费	合 计	工 商 企 业			行 政 企 业								
								合 计	大 修	小 修						百 官 镇 拟 调	区 镇 拟 调	其 它 乡 镇 集 镇	百 官 镇 拟 调	区 镇 拟 调	其 它 乡 镇 集 镇 拟 调						
钢 结 构	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22					
			170	90	50	0	0	3.40	2.72	1.70	1.02	0.25	6.24	2.58	0.25	15.44	1.29	1.16	1.03	0.77	0.69	0.62					
砖	1	150	80	45	2	3.00	3.27	2.64	1.64	1.00	0.25	5.63	2.41	0.25	14.45	1.20	1.08	0.96	0.74	0.67	0.59						
	2	125	80	45	2	2.50	2.72	2.19	1.36	0.83	0.25	4.69	2.02	0.25	12.12	1.01	0.91	0.81	0.62	0.56	0.50						
	3	100	70	40	2	2.00	2.45	1.98	1.23	0.75	0.25	3.76	1.73	0.25	10.42	0.87	0.78	0.70	0.56	0.50	0.45						
混	4	75	65	35	2	1.50	2.10	1.69	1.05	0.64	0.25	2.83	1.41	0.25	8.53	0.71	0.64	0.57	0.48	0.43	0.38						
	1	100	75	40	6	6.00	2.35	1.93	1.18	0.75	0.25	3.90	1.73	0.25	10.41	0.87	0.78	0.70	0.54	0.49	0.43						
砖	2	80	65	35	4	3.20	2.19	1.79	1.10	0.69	0.25	3.07	1.50	0.25	9.05	0.75	0.68	0.60	0.50	0.45	0.40						
	3	64	55	30	3	1.95	2.10	1.70	1.05	0.65	0.25	2.49	1.34	0.25	8.13	0.68	0.61	0.54	0.47	0.42	0.38						
木 简 易		40	20	20	3	1.20	1.94	1.57	0.97	0.60	0.25	1.55	1.09	0.25	6.65	0.55	0.56	0.44	0.43	0.39	0.34						
构成租金的平均额各占租金(%)							23.66	19	13		2.36	35.88	16.61	2.36	100%												

说明: 1、本表18栏、21栏租金标准指: 东关、丰惠、小越、嵛厦、沥海镇, 19栏、22栏租金标准是指表上未指示的乡区、集镇。

2、本成本租金根据浙江省税务局(85)1151号文件, 86年1月起开始征收房地产税和土地使用税。

一九八六年全县工商企业用地段级差划分范围增减系数表

房屋座落地段	级差系数
百官镇：早桥北侧起到工农桥西侧、解放街西侧、工人文化宫前起到二轻门市部西的两侧。 水产门市部左侧起到轮船码头前的两侧。金属化建公司起到食品店的两侧。金属化建公司南侧起到工人文化宫北侧的两侧，农机配件厂左侧起到火车站两侧。 东关所：东关镇东桥西起到大木桥东的南北街的两侧。 崧厦所：崧厦东风桥西起到何家祠堂东的两侧。牛市街北起到内史路口北止的两侧。 小越所：小越镇中街、洞桥二轻机械厂到杨元生桥东供销社商场。 谢塘镇：沿街面上的两侧。 丰惠所：丰惠镇北门弄口大街至邑庙弄口大街的两侧。济夫桥北起沿新建路到新市场的两侧。 章镇所：章镇大埠头埭边到章镇镇委办公楼止中心街两侧。万安街口起到章镇供销社商场街道两侧。	1.5
百官镇：百官大队饭店右侧起到广播站左侧里横街的两侧，工人文化宫两侧起到早桥北侧两侧，二轻门市部西侧起到轮船码头南的两侧。金属化建公司左侧起到通用机械厂前的两侧。森工站前起到曹娥火车站两侧。敏家桥起到下街粮站两侧。工农桥北侧	1.5

一九八六年全县工商企业用房地段级差划分范围增减系数表

房 屋 座 落 地 段	级差系数
起到县中、新建路的两侧。工农桥左侧起到文教局前文体路的两侧，劳动路的两侧。 东关所：东关镇东桥东侧到酒厂止的两侧，大木桥以西到木材商店止的两侧，华家桥以北到马家桥止的两侧。 道 墟：草鞋桥西到蒲鞋桥北的两侧。	1.5
崧厦所：崧厦胜利桥东起到同仁桥西的两侧，天主教堂西起到法华桥东止的两侧。内史路南起到跃进桥北止的两侧，贤才街两侧至林泰桥顾家弄的两侧。 沥海镇：十字街起到南门头菜市场止的两侧。 小越镇：小越卫生院至洞桥东的上街、杨元生桥西至镇塑料厂的下街，杨元生桥西至小越中学、五车堰街西、马家堰街西。 丰惠所：丰惠北门弄口大街东侧至东门子字桥西侧，邑庙弄口大街西侧、溪弄口东侧。 下 管：车站至西桥大街。 章镇所：章镇里市街起到家具厂门市部里市街的两侧。供销社商场到酱厂的两侧。 汤 浦：汤浦弥社起到供销社生活商店、老大庙口止中心街的两侧。	1.8
不列入一、二、四类地段的环城周围及小集镇、工商企业用房均按各地区租金。	1
比较偏僻地区交通不便、营业状况较差的工商企业用房均按地区租金。	0.8

注：1、以上级差系数均按一、二、三类地区差租金分别增减。
2、本地区级差系数适用于工商企业用房，行政机关事业用房不计地段差。

一九八六年非住宅租金调整地区差比值表

内 容	成 本 租 金 地 区 差 比 值		
类 别	一 类	二 类	三 类
地 区	百官	崧厦镇、东关镇、丰惠镇、 临海镇、小越镇、沥海镇	其它乡区 及集镇
比值%	100%	90%	80%

本县的地区差分三类：从0.8至1.0
地段差根据地区(包括其它乡区集镇)实
际情况，按照地区差类别的租金标准乘
0.8~1.5系数。

一、地段差根据营业状况、市场繁华与偏僻地区交通运输等因素，最低为0.8，最高为1.5系数。

腐蚀冲击振动营业用房

类 别	腐 蚀 冲 击 振 动 营 业 用 房 系 数	备 注
范 围	电镀、漂染、翻砂车间 锻工车间、行车间、火碱 酸类工业品用房等。	对房屋腐蚀冲击振动用房损 坏较严重的行业的车间、仓库以 及营业场所，按实际使用的自然间 计算面积，豆制品水作厂暂不实行。
附加率%	40%	20%

二、凡属冲击振动烘烤腐烂潮湿、熏蒸、超重磨损的企业用房缩短房屋使用年限的分别按地区租金标准乘1.2~1.4系数。

五、维修

解放初期的公房，多系老式砖木结构旧房。有相当一部分是建筑年代久远而破烂歪斜的危房，失修失养的约占70%以上。

1953年，房管机构建立后，贯彻“以租养房”的方针，公房维修主要以危房抢修，保养性维修为主。查大漏、加盖瓦、补墙壁、换梁柱，以房屋不漏不塌为限。1970年后，公房租金收入稳定，增多，全县各区房管部门对所属公房的维修先后开展筑漏、修理屋脊、整理檐口、修理天沟斜沟、修补墙洞、门窗、楼地板、上下水道等一般养护工作，个别地区也有加隔墙壁，新开门窗、改换门面、翻修屋面等中、小型维修。1978年后，以改善性维修为主，发展至改土壁为砖墙、接偏、搭角、隔厨房、添瓦、换门、置窗、建厕所、筑阶沿、添阳台等。1980年为解决直管公房住户用房不足和困难，全县各区房管所根据用户的实际需要和申请，在有搭建余地和条件的前提下，经审批，以小搭小建的方式，解决了一批用房困难户。个别地区公房有大规模翻修房顶、拆、砌墙身和较大型的结构加固工程，房屋维修开始实行经济责任制，讲究经济效益，使30.66%以上的公房不断提高房屋完好率，增长其使用年限。

全县公房自1965年至1985年，总计维修住户共43602户次，支出维修金额1215375元。

历年公租房租金维修一览表

1985年

年 度	实收租金	维修户数	维修金额	年 度	实收租金	维修户数	维修金额
1965	100362	1808	48875	1976	181847	1996	54450
1966	103636	1794	47846	1977	257146	1893	65093
1967	119721	2032	58319	1978	292660	2066	58879
1968	124831	1882	53302	1979	292553	1927	51623
1969	131486	1881	45672	1980	291961	2136	61054
1970	134517	1895	42421	1981	288913	2300	65190
1971	143581	1863	41288	1982	287489	2617	69724
1972	146949	1877	42513	1983	279174	2554	68715
1973	158881	2075	50695	1984	278627	2459	96220
1974	162638	1989	52448	1985	284410	2553	91945
1975	162743	2005	49106				