

第三节 私房改造

根据国务院（64）国房字第21号转批国家房产管理局的文件“凡房主出租房屋的数量达到起征点的，实行改造”的精神。上虞县财政局对百官、丰惠、东关、崧厦、章镇私房改造的方针政策和范围作出以下规定：

（1）对私有出租房屋进行社会主义改造，基本上按照国家对资本主义工商业社会主义改造的政策和原则进行，对城镇房屋占有者用类似赎买的办法，即在一定时期内给房主以固定的租金逐步改变其所有制。

（2）私有改造的形式是“国家经租、以租定租”，即房主出租房屋交国家房产管理部门统一管理、统一修缮、统一调配使用，而国家按月付给房主固定租金。

（3）改造起点以出租房屋（住宅）建筑面积100平方米为准，非住宅用房为80平方米，同时，按现有人员，给房主留够自住房，定租标准，按原租金计算，一般以占房屋租金的30%为固定租金，发给房主固定租金五年。

（4）为在政治上进一步团结华侨、港澳同胞，争取其侨汇和外汇，兴建房屋，对解放后华侨和港澳同胞用侨汇和外汇购进的住宅和非住宅，不论出租多少，一律不进行改造。

（5）关于教会，庙观的房屋问题，允许教徒有适当的宗教活动场所，过宗教生活。

全县私房改造工作从1965年开始，经准备阶段，申请评议改造阶段和评议留房面积，至1973年全面结束。

总计纳入改造522户，房屋面积66559.09平方米，其中住宅房屋358户，面积43008.76平方米；营业用房165户，面积23550.73平方米，统一由国家经租，由房管部门按月付给房主租金，每月共付固定租金2795.88元。

1983年，遵照中共中央（1981）44号关于房屋问题的有关政策具体规定和省人民政府有关落实私房政策的文件，成立“上虞县处理私房改造遗留问题领导小组”。并设办公机构，经过调查核实，处理了私房社会主义改造的遗留问题，共应退还247户，计23313.98平方米，其中有75户作无起点改造，房屋面积4036.33平方米，经复查后予以退还，出租私房改造后，应按政策给予自留房，当时有20户未给自留房，应补自留房963平方米，另有99户因代管或出租关系不清暂作改造，查清后，按政策不在改造之列的给予全部退还。共清退房屋面积9168.74平方米；另有其它方面应予落实退还的有53户，计9145.91平方米，同时退还“文化大革命”期间，被非法挤占、查抄、没收的接管房396户，面积45370.67平方米。

私房改造与复查处理统计

1985年

| 类别 地区 | 私房改造房或接管房 | | | | 经复查退还房屋 | | | |
|----------|-----------|---------------------|-----|---------------------|---------|---------------------|-----|---------------------|
| | 私房改造房 | | 接管房 | | 私房改造房 | | 接管房 | |
| | 户数 | 面积(m ²) | 户数 | 面积(m ²) | 户数 | 面积(m ²) | 户数 | 面积(m ²) |
| 章镇区 | 40 | 4417 | 29 | 2140.67 | 32 | 1941 | 29 | 2140.67 |
| 百官区 | 210 | 24981.09 | 7 | 517.79 | 106 | 10009.98 | 6 | 210 |
| 慈厦区 | 68 | 9067 | 56 | 4915 | 10 | 1140 | 56 | 4915 |
| 丰惠区 | 104 | 12527 | 202 | 25901 | 65 | 6660 | 202 | 25901 |
| 东关区 | 100 | 15558 | 85 | 8237 | 34 | 3563 | 85 | 8237 |
| 小越区 | | | 20 | 3967 | | | 20 | 3967 |
| 合计 | 522 | 66559.09 | 399 | 45678.46 | 247 | 23313.98 | 398 | 45370.67 |