

咸阳市地方志丛书

咸阳市房地产志

咸阳市房地产志编纂委员会 编



三 秦 出 版 社

咸阳市地方志丛书

咸阳市房地产志

咸阳市房地产志编纂委员会编

三秦出版社

图书在版编目(CIP)数据

咸阳市房地产志/《咸阳市房地产志》编纂委员会编.
西安:三秦出版社,2001.3

(咸阳市地方志丛书)

ISBN 7—80628—482—6

I. 咸... II. 咸... III. 房地产业—概况—咸阳市

IV. F299.274.13

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 09414 号

咸阳市地方志丛书

咸阳市房地产志

《咸阳市房地产志》编纂委员会 编

出版发行 三秦出版社

新华书店经销

社 址 西安市糖坊街俭家巷小区副 3 号楼

电 话 (029)7264325 7263801

邮政编码 710003

印 刷 西安音乐学院印刷厂

开 本 787×1092 1/16

印 张 45

插 页 24

字 数 818 千字

版 次 2001 年 3 月第 1 版

2001 年 3 月第 1 次印刷

印 数 1—2000

标准书号 ISBN 7—80628—482—6/K·189

定 价 180.00 元

序

李永民

《咸阳市房地产志》经过全体编志人员的不懈努力,终于在新世纪的曙光和西部大开发的春风拂煦下付诸出版。这是咸阳有史以来由房地产主管部门主持编写的第一部房屋建设和管理的专业志书,它的出版不仅丰富了咸阳地方志书文库,而且为咸阳市今后房地产业的发展提供了历史与现实的借鉴和经验。我相信,随着时间的推移,志书的潜在价值一定会在建设现代化陕西经济强市的进程中逐渐显现出来。

这部志书,内容上统合古今,涵盖全境。就历史而言,它记载了原始社会咸阳境内的半地穴式房屋,商、周时的家室、馆舍、庐舍,秦、汉时“相望连属”的官苑殿观及明、清时咸阳县城的店铺、民宅。特别是秦、汉时期,咸阳地处世界大都会区的中心,由宫殿建筑、礼制建筑、官宅私第建筑组成的各类房屋群体绵延百里,成为古代东方文明的重要标志。为了将这段历史真实地记载下来,编写人员广征博采,用辩证唯物主义和历史唯物主义的观点和方法进行归纳和整理,极大地充实了咸阳作为历史文化名城的内容。

与此同时,志书按照“详今明古”的原则,重点记述了新中国成立以后,特别是中国共产党十一届三中全会以来咸阳市房地产业

在改革开放,建设有中国特色社会主义的新形势下蓬勃发展的巨大成果。这一时期,咸阳市各级党委、政府和房地产管理部门,在邓小平理论和江泽民同志“改革开放,发展咸阳”题词指引下,在计划经济向社会主义市场经济过渡的进程中,不断完善房地产政策法规体系,建立健全房地产行政管理和行业管理体制,改进房地产业的有偿使用、住房制度改革、房屋商品化、房地产综合开发及房地产经营管理、市场管理、拆迁管理、维修服务管理等项管理的措施与办法,使房地产业发展、流通、消费等经济运行环节相互贯通。通过对房地产业的市场化、科学化、规范化管理,为满足咸阳市广大人民群众日益增长的物质和文化生活需要,提高居民的住房居住水平和住房消费水平服务,为使房地产业尽快成为咸阳市新的经济增长点,促进咸阳经济发展服务。

我热切希望广大读者通过阅读这部志书,进一步了解咸阳房地产业的历史与现状,总结经验,开创未来,齐心协力,为建设咸阳、发展咸阳做出新的贡献。

2001 年 1 月

(作者系咸阳市副市长)

凡 例

一、《咸阳市房地产志》以马列主义、毛泽东思想、邓小平理论为指导,运用辩证唯物主义和历史唯物主义的观点和方法,坚持实事求是原则,“采故实于前代,观通变于当今”,力求准确反映咸阳市房地产业发展的历史与现状。

二、本志遵循“详市略县”、“详今明古”的原则,以咸阳市城区为主线,充分反映全市房屋建设与管理的全貌;在阐明古代有关事物的同时,重点记述新中国成立后,特别是改革开放以来房地产业发展的成就和经验。

三、断限:上限溯至境内房屋建设的发端,下限断至1999年,部分章、节延至2000年8月。

四、资料:以统计资料和档案资料为主,广征博采历史文献、有关部门的文件、实物、图照及离退休干部的口碑资料。经过考证核实,力求全面准确,翔实可靠。

五、篇目设计:采取横排门类、纵述事实的方法,除概述、大事记、附录外,均按房地产业的领属关系,分章、节、目三个层次。各层次之间力求条理清晰,结构合理。

六、体裁:述、记、志、传、图、表、录等体裁并用。以志为主、其余辅之,使各种体裁互为表里,相得益彰。

七、行文:除引文外,均使用语体文记述体。文风力求简洁、明快、严谨、朴实。注释以夹注为主,脚注次之。

八、称谓:本志出现的“境内”,指现咸阳市辖区。“咸阳市”,1984年以前指今秦都、渭城两区辖境;1984年以后指现辖境。“城

区”指咸阳市区建成区。“城镇”指境内各县市城区及建制镇。单位名称,第一次出现时用全称,以后在不产生歧误的情况下,用简称,如“咸阳市房地产管理局”简化为“市房地局”、“咸阳市建设委员会”简称为“市建委”等。

九、纪年:清代及清代以前,采用朝代年号加注公元纪年,从1912年(民国元年)起,采用公元纪年,朝代纪年的年、月、日以汉字标示,公元纪年采用阿拉伯数字。

十、计量:土地计量,为了保持历史资料的完整性,分别采用亩、公顷、平方米和平方公里标示;房屋计量,一般用平方米标示,个别历史资料上的间、楹等,适当予以保留。

目 录

序.....	(1)
凡例.....	(1)
概述.....	(1)
第一章 房屋建设	(13)
第一节 建设用地	(13)
一、全市房屋用地	(13)
二、市区房屋用地	(20)
第二节 建设规模	(24)
一、建筑面积	(24)
二、区域分布	(29)
第三节 结构 形式	(44)
一、结构	(44)
二、形式	(48)
第四节 住宅	(53)
一、住宅状况	(53)
二、住宅水平	(63)
第五节 非住宅	(81)
一、工交仓储用房	(81)
二、商业服务用房	(87)
三、教育科研医疗用房	(92)
四、文化体育娱乐用房	(97)
五、办公用房	(99)
第二章 典型建筑	(105)
第一节 遗址 帝陵	(105)
一、遗址	(105)
二、帝陵	(113)
第二节 宗教建筑	(125)

一、寺、塔	(125)
二、庙宇、教堂	(135)
第三节 旅游景点	(146)
一、博物馆(所)	(146)
二、旧址、故居	(153)
三、纪念地	(159)
四、公园、广场	(162)
第四节 办公大楼	(166)
第五节 金融 商厦	(169)
第六节 宾馆 饭店	(174)
第七节 学校 科研	(180)
第八节 文娱 体育	(193)
第九节 电信 电力	(195)
第十节 工厂 交通	(197)
第十一节 医药 保健 医院	(205)
第十二节 村镇	(208)
第三章 房地产体制	(217)
第一节 官产	(217)
一、家室、宫室	(217)
二、居邑、授田	(219)
三、官署、庙学、厂站	(220)
四、产权体制变革	(221)
第二节 私产	(221)
一、民宅	(221)
二、寺观房产	(223)
第三节 落实私产房屋政策	(227)
一、落实 1959 年私房改造政策	(227)
二、落实“文化大革命”房屋政策	(229)
三、落实宗教房产政策	(230)
第四节 房地产法规	(231)
一、历代有关法规	(231)
二、人民政府制定的规章制度	(232)

三、主管部门制定的规章制度	(241)
第五节 住房制度改革	(245)
一、改革方案	(245)
二、保障措施	(250)
第四章 房地产开发	(251)
第一节 开发投资	(251)
第二节 住宅统建	(253)
一、统建阶段	(253)
二、过渡阶段	(255)
第三节 综合开发	(257)
一、开发行业	(257)
二、主要开发企业	(263)
第四节 名城保护与旧城改造	(269)
一、名城保护	(269)
二、旧城改造	(286)
第五节 住宅小区	(289)
一、沈家小区	(289)
二、建设小区	(290)
三、秦宝小区	(291)
四、彩虹小区	(291)
五、中华小区	(292)
六、滨河小区	(293)
七、新纺小区	(293)
八、嘉阳新都	(294)
九、福园小区	(295)
十、珠泉新村	(295)
十一、七里铺小区	(296)
十二、安居新村	(297)
十三、秦阳花园	(298)
十四、富丽苑小区	(299)
十五、火车站综合小区	(299)
十六、凤凰小区	(300)

十七、南阳小区	(301)
十八、新世纪花园小区	(302)
第五章 房地产使用经营管理	(303)
第一节 公房产业管理	(303)
一、公产房源	(303)
二、管理方式	(312)
三、市区公房管理	(314)
四、县(市)公房管理	(324)
第二节 公房租金管理	(326)
一、直管公房租金评定与调整	(326)
二、单位自管房租金管理	(338)
第三节 住宅调配	(340)
第四节 公房修缮管理	(343)
第五节 安全质量管理	(348)
一、抗震防灾	(348)
二、房屋安全鉴定	(351)
第六节 物业管理	(355)
一、原则与办法	(355)
二、小区物业管理	(356)
第七节 城市地产管理	(364)
一、地政	(364)
二、地租与地产税	(368)
三、基本建设征用地管理	(371)
第六章 房地产产权产籍管理	(379)
第一节 登记发证	(379)
第二节 档案管理	(405)
一、房地产测绘	(405)
二、档案整理与利用	(408)
三、管理制度	(411)
第七章 房地产交易管理	(413)
第一节 转让与抵押	(413)
第二节 租赁	(424)

第三节 中介服务	(432)
一、价格评估	(432)
二、信息服务	(436)
第八章 城市房屋拆迁管理	(441)
第一节 拆迁办法	(441)
第二节 旧城区改造拆迁	(450)
第三节 主干道拓宽工程拆迁	(459)
一、团结路工程拆迁	(459)
二、人民路建设拆迁	(463)
第四节 拆迁公司	(472)
第九章 机构 队伍	(475)
第一节 行政管理机构	(475)
一、市(区)机构	(475)
二、县(市)机构	(487)
第二节 业务管理部门	(492)
一、市直机关房管处	(492)
二、市房地产产权产籍管理处	(493)
三、市房地产交易管理处	(500)
四、市房地产业统建办公室	(503)
五、市城市房屋拆迁管理办公室	
市房屋安全鉴定办公室	(505)
六、中山房管所	(506)
七、文汇房管所	(508)
八、西兰房管所	(510)
九、市房地产管理局劳动服务公司	(511)
第三节 队伍状况	(512)
一、干部	(512)
二、党群团组织	(522)
三、职工构成	(530)
第四节 队伍建设	(535)
一、教育培训	(535)
二、制度建设	(541)

第五节 人物	(555)
一、简介	(555)
二、表录	(559)
大事记	(569)
附 录	(611)
一、文献辑存	(611)
二、文件选编	(621)
三、艺文萃录	(670)
四、图表索引	(695)
后 记	(707)

概 述

咸阳市位于陕西关中中部,东经 107 度 98 分至 109 度 10 分,北纬 34 度 11 分至 35 度 32 分之间。总面积 10196.4 平方公里,总人口 467.12 万人,其中非农业人口 87.24 万人。辖秦都、渭城两区,兴平市及武功、三原、泾阳、乾县、礼泉、永寿、彬县、长武、旬邑、淳化 10 县。全市共有 112 个建制镇、104 个乡、8 个街道办事处。城区地处市境东南部沔河与渭河交汇的一、二阶台地,各类建筑沿渭河与陇海铁路呈东西向带状分布。建成区面积 36.91 平方公里,城市居住人口 49 万人。

咸阳是中国第一个大统一的封建王朝——秦王朝的都城,又是周、汉、唐等 10 多个朝代的京畿之地,历史文化遗产非常丰富。1994 年咸阳被国务院确定为全国历史文化名城。全市现有各种建筑遗迹 2106 处,其中古遗址 825 处,古墓葬 783 处,古建筑 93 处,石窟寺 19 处,石刻 252 处,近现代重要史迹 38 处,近现代有代表性建筑 4 处,其它 92 处。

一

咸阳境内的房屋建设源远流长,早在原始社会末期,境内沿渭河、泾河、漆水河两岸群居的先民,就已建造起方形半地穴式、圆形

半地穴式住宅和黄土台原断崖上的窑洞住宅。数量不等的住宅连在一起,构成大小不一的原始氏族居住聚落,其中大型聚落占地达数十万平方米。位于咸阳市秦都区渭滨乡的尹家村新石器时代聚落遗址,面积已超过 100 万平方米,是迄今全国已发现同类遗址中最大的一个。

商周时代,境内已有了大型土木结构的高台宫室建筑。商代初期,境内周人的先祖公刘率族在渭河南伐取木材运送到豳地(今彬县),在那里建造馆舍和宫室,《诗经》中关于公刘“于豳斯馆”、“于京斯依”的记载,展示了周人先祖在高台上建造宫室馆舍的史实。西周建国后,境内分布着棫林宫、毕公家室等许多王公贵族的宫室和家室。与此同时,周人在长期房屋建设实践中,积累了丰富的经验,在这些经验的指导下,使所建造的房屋,更能适应境内的气候和土壤环境,从而形成了房屋建筑上的区域特色。其主要表现为:一、“南户北牖”。房屋南面为门,北面为窗,这是依据境内地处北纬 34~35 度之间,即北回归线以北 11~12 度范围内,太阳终年由南向北照射,可以更多地接受阳光。二、“面内背外”。境内组合型房屋,一般为长方形布局,四面的房屋向内开间,背墙封死,一组庭院,就像一个城堡。它的作用,除了防盗以外,更重要的是可以防止黄土风尘的侵袭。三、单坡厦房。它的特点是背墙和山墙全封,只有一面出檐,门窗均在一面。这种房屋就是俗语所说的“房子一边盖”、被外地人誉为“关中一怪”的厦子房。周人开创的这些房屋建筑特色被一代一代地继承下来。

秦、汉时代,咸阳处于都会区的腹心,房屋建设无论是从规模布局、材料质量、技术进步和艺术风格等方面,都体现了当时的最高水平。秦始皇统一中国后,在咸阳大规模兴建或扩大宫殿建筑,使咸阳及其旁围宫苑殿观的房屋群体,多达 270 余区。各群体之

间,用阁道、复道或甬道连为一体,使其“相望联属”;宫殿周围的土地用红土覆盖(“土被朱紫”),以防止风尘;大型木质构件,用绣花绸缎包裹(“木衣终绣”),以防腐蚀。此外,由五角水管组成的排水设施以及深窖冷藏、壁炉取暖等,都是中国房屋建设史上的主要创举。在城市建设的总体布局上,秦代按照“体象乎天地”的原则,把冬至前后咸阳天顶银河周围的星座布局搬到地面上来,使渭河两岸各个宫殿群体的位置与之遥相对应。这样做的结果,打破了周代以来的城堡式建筑格局,使城市建筑由封闭走向开放,城市功能由以军事为主的“城”的功能向以经济为主的“市”的功能方向转化。虽然由于历史条件的限制和统治者穷奢极欲、殫竭民力财力而导致王朝覆亡和都城建筑的毁灭,以后各代的城墙愈益高大和坚固,但秦代开创的城市功能转化的方向,仍不失为一段历史的辉煌。汉代,境内除了王朝的宫苑殿观之外,还有按照当时的建筑和管理规范建造的陵园、陵寝、陵庙以及豪门贵族的宅第等房屋。秦、汉时对房屋建筑的工程质量和材料质量,都有严格的规定。1975年在云梦睡虎地出土的秦简中,有许多关于建筑质量的律条。建筑材料要求“物勒工名,以考其诚”,实行严格的质量管理。秦、汉以后,这些房屋虽已不复存在,但遗存下来的质地细硬、形状各异、纹饰多样的“秦砖汉瓦”,在市区内俯拾即是,咸阳因此成为中国“秦砖汉瓦”的故乡。

唐代,咸阳的房屋以楼台著称,有“万户楼台临渭水,五陵花柳满秦川”之誉。王维、李白、岑参、李贺、许浑等许多文人学士,登上咸阳楼台,领略九峻终南美景,赞叹秦皇汉武雄风,留下了“渭城朝雨浥轻尘”、“秦娥望断秦楼月”、“天若有情天亦老”、“山雨欲来风满楼”等传世佳句。宋代,在渭水岸边,建筑了用于观景的清渭楼,以满足游览者的需求。元代末期,咸阳县城的所有房屋均毁于兵

爨,以致明初的县廨不得不寄居民宅。

明洪武四年(1371),在渭河“十里长峡”北岸,营造了新的咸阳县城,城内修建了衙署、驿站、县学、城隍庙、仓储、店铺及居民住宅。新中国成立以前,咸阳城区经历过两次大的扩建。一次是明嘉靖二十六年(1547),将原四方形县城向东、西、北三面扩展为“屈曲不方”的“斗杓”形,面积由 0.3 平方公里扩展到 0.9 平方公里。另一次是民国时期,在县城北关沿陇海铁路和西兰公路建起机器打包厂、纺纱厂、酒精厂和西北工学院等厂、校以及由此形成的居民住宅区。城区面积由 0.9 平方公里扩大到 1.4 平方公里。1936 年 10 月,陕西酒精总厂在陇海铁路北侧建成的六层钢筋混凝土结构的大楼,是咸阳历史上第一座现代化多层建筑。

新中国成立前,咸阳城区居民住宅条件和生活环境十分低下,城区内除官署及少数官僚、地主资产阶级的庭院式住宅外,大多数为低矮潮湿的土木结构或草木结构的厦房,其中草木房为 5 万平方米,占城区各类房屋总面积的 35%。城区道路窄小不平,“晴天一身土,雨天一身泥”;没有排水设施,单靠渗井和涝池排除雨水和污水,造成浅层地下水不能饮用,只能直接饮用渭河水,由此而造成“烂眼边”、“黄水疮”等地方病代代蔓延;缺少防洪设施,使城区南部的民宅,经常处于渭河洪水的威胁之下,城区北部的房屋,无力抗御咸阳原暴雨形成的滚坡水的破坏。1946 年夏季的一场暴雨,滚坡水泄入城区,使城区北关一片汪洋,大片民宅荡然无存。因为无力消除水患,城区居民只能依赖神灵的保佑,所以将临岸的张飞庙一修再修,并编出了“水淹咸阳,有老张一面承当;水淹兴平,老张不敢应承”的神话故事,以此来寄托对住宅平安的企盼。

二

新中国成立后,境内的房屋建设跨进了一个新的大发展时代。