

吉林市志

房地产志

吉林市地方志编纂委员会

序 言

编纂出版的《吉林市志·房地产志》，是吉林市第一部房地产方面的志书，是物质文明建设和精神文明建设的可喜成果，堪称吉林市房地产管理局的一件大事。

这部志书，比较全面系统地记述了从1673年～1985年吉林市在不同历史时期、不同阶段房地产业开发、经营、管理和人民群众的居住状况。吉林市建城已有300多年的历史，早在1658年就曾在这里设船厂造船，因此有船厂之称。1673年构筑城垣。1913年改为吉林县。1936年4月改县设市，为吉林市建制开始。日本帝国主义侵略东北，吉林市遭到掠夺和破坏。国民党统治三年，经济崩溃，民不聊生。

1948年3月9日，吉林市解放，迎来了新的曙光。在中共吉林市委、吉林市人民政府的正确领导和有关部门的支持下，吉林市城市建设取得了辉煌的成绩。由一个消费城市，初步建成以化工、冶金、电力为主的新型现代工业城市。随着经济的发展，城区土地面积扩大四倍，房屋建筑面积扩大七倍，广大群众的居住条件有了很大改善。到2000年吉林市将会建成具有北国风光的独特风貌的城市。

党的十一届三中全会后，百业振兴、政通人和，各项事业蒸蒸日上。房产战线同全国一样，繁荣兴旺，蓬勃发展，一派生机。

“治天下者，以史为鉴；治郡国者，以志为鉴”。志书是辅治之书，治国之鉴，是一方之全史，一地之百科全书。载古今大事，承先启后，存史资治。鉴览者明目达聪，收事半功倍之效。今天编纂《吉林市志·房地产志》是为了“前事不忘，后事之师”。准确、翔实地记载名人盛事和建设足迹，使人们更加热爱党，热爱社会主义，热爱可爱的家乡。

《吉林市志·房地产志》，坚持四项基本原则，以马列主义、毛泽东思想为指导，运用辩证唯物主义和历史唯物主义的基本观点，在查阅和掌握大量史料的情况下，去粗取精，去伪存真，由表及里，由此及彼，经过分析考证，编纂成书。八年笔耕，四易其稿，达到观点正确，史料准确，体例得当，全面地反映了全市房地产的沿革和特色。

吉林市房地产管理局重视修志工作。从 1984 年开始，组建班子，制定规划，抽调专人，完善设施，给足经费等，做了大量有效的工作，确保修志工作的顺利进行。

全书有概述、大事记、城区土地、城区房产、城区住宅、房地产经营管理等篇，约 30 万字，以中华人民共和国成立后 36 年为主，记述了本市各个历史时期房地产的演化过程及其经验教训。

我市房地产业是在 80 年代改革开放中迅速崛起的新型行业。房地产业是从事房地产开发建设、房产行政管理、经营管理以及维修、装饰、服务等多种经济活动为一体，具有高附加值的综合性产业。既能为社会创造财富，为国家提供积累，又能促进消费结构的调整，活跃市场经济，带动相关产业的发展。它将成为国民经济的支柱产业。邓小平同志对房地产业的发展作过许多重要指示，为我们指明了方向。吉林市的房地产业已经迈出可喜的步子。我们设想的建立有中国特色的充满生机和活力的房地产业总目标，一定会实现。

修志是一项浩繁的系统工程。《吉林市志·房地产志》凝聚着全局广大职工的聪明才智，是各方面通力合作的结晶。有市主管部门的领导，有离退休的老领导、老同志，有修志同行帮助和支持，有全体修志人员的辛勤耕耘和扎实工作，在这里，向他们表示衷心的感谢和亲切的问候！

吉林市房地产管理局局长 张 衡

1992 年 6 月 20 日

凡 例

一、《吉林市志·房地产志》，是吉林市有史以来第一部房地产业方面的志书。是以马克思列宁主义毛泽东思想为指导，以党的基本路线为准则，实事求是地记述吉林市房地产业方面的历史和现状。

二、志书的上限，是从清朝康熙十二年（公元1673年）建城起，历经中华民国，沦陷时期，国民党统治时期，下限到解放后1985年止。本志记述了吉林市房地产方面的大事记，城区土地使用和分类，城区房屋建设，城区住宅建设、经营管理、供求情况，以及房地产的行政管理和经营管理等内容。

三、本志用语体文记述，以篇、章、节、目为序，兼用对比手法记述，图、表、录融合并用，以序排列。

四、本志一律采用公元纪年。只有清朝的历史年号放在公元纪年的前面，如康熙十二年（1673年）。

五、本志设序言、概述、凡例、大事记和一、二、三、四篇以及附录。

吉林市地方志办公室人员

主 任 胡国军

副 主 任 孙德福

处 长 连成昌 曾庆凯

工 作 人 员 (以姓氏笔划为序)

丁恒海 万金书 王占勤

王庆发 王海 王颖

付莉 刘丽萍 刘金水

李旭 吴晓莉 杨巨学

林明棠 张柏林 赵健敏

唐冬梅 潘晓波

《吉林市志》审定小组

组	长	徐祚祥			
副	组	长	胡国军	孙德福	
成	员	林明棠	张柏林	连成昌	
		曾庆凯	丁恒海	万金书	
		杨巨学			

《吉林市志》编纂人员

主	编	胡国军		
副	主	编	孙德福	林明棠
			连成昌	曾庆凯
本卷责任副主编			连成昌	丁恒海
本 卷 编 纂			潘晓波	付 莉

《吉林市志房地产志》编纂委员会

主	任	张	衡		
副	主	任	郭世玉		
委	员	张	衡	郭世玉	李洪泽
		王春萱	宋井奇	夏占文	
		肖炳千	蔡永福	张玉彬	
		王殿福			
主	审	张	衡		
副	主	审	郭世玉	李洪泽	黄宏勋

《吉林市志房地产志》编纂人员

主	编	郭世玉			
副	主	编	耿绍成	奚守信	崔英杰
编		辑	王日华	陈金生	赵敏
工	作	人	寇桂娟	唐学良	赫淑梅
			杨伟力	徐洪桥	贾淑文
			潘克敏	张凤琴	

目 录

序言	
凡例	
概述	(7)
大事记	(17)

第一篇 城区土地

第一章 城区规模和土地使用	(29)
第一节 城区规模	(29)
第二节 土地使用	(33)
第二章 城区土地分类	(37)
第一节 分类数量	(37)
第二节 分类比例	(40)
第三节 建筑密度	(42)

第二篇 城区房产

第一章 城区房屋建设	(47)
第一节 房屋数量	(47)
第二节 房屋使用	(50)
第三节 房屋建设	(72)
第二章 房产产权	(76)
第一节 私有房产	(76)
第二节 单位自管房产	(78)
第三节 直管公产	(81)

第三篇 城区住宅

第一章 住宅建设	(85)
第一节 住宅投资	(85)
第二节 居住水平	(87)
第三节 住宅数量	(90)

第二章 住宅供求	(92)
第一节 住宅状况	(92)
第二节 住宅分配	(95)
第三节 住宅交换	(98)
第三章 住宅经营	(100)
第一节 住宅租赁	(100)
第二节 住宅出售	(109)
第四章 住宅发展	(112)
第一节 改造旧区开辟新区	(112)
第二节 住宅结构的变化	(120)

第四篇 房地产管理

第一章 城区土地经营	(137)
第一节 土地开发	(137)
第二节 土地经营	(143)
第三节 土地价格	(145)
第四节 管理机构	(157)
第二章 土地行政管理	(160)
第一节 地籍管理	(160)
第二节 行政管理	(161)
第三节 用地审批	(164)
第四节 土地国有化	(166)
第三章 房产经营管理	(171)
第一节 解放前公房经营管理	(171)
第二节 解放后直管公房经营管理	(176)
第三节 私房交易	(191)
第四章 房产行政管理	(201)
第一节 房产局机构沿革	(201)
第二节 解放初期公房行政管理	(205)
第三节 单位自管房产的行政管理	(210)
第四节 私房行政管理	(217)
第五节 产权产籍管理	(233)

附 录

1941 年吉林市区土地面积调查表	(237)
1941 年吉林市区未经地籍整理地段的预定计划分析	(240)
1941 年吉林市区土地等级调查成果表 (宅地) 地价修订部分	(241)
吉林省城商埠租建章程	(242)
1931 年全城公房交租名册	(245)
吉林市私房交易管理细则 (1984 年)	(248)
吉林市房地产交易业务细则 (1954 年)	(249)
吉林市城市私房交易管理办法 (1984 年)	(251)
吉林市对城市私营房产进行社会主义改造方案	(253)
吉林省吉林市人民委员会关于私有出租房屋处理的暂行规定 (1967 年)	(258)
吉林省吉林市人民委员会关于私有地产收归国有的决定 1967 年 4 月 3 日	(260)
吉林市私房交易评定价格标准表	(262)
吉林市房地产管理局关于办理用地审批手续的通知	(264)
直管住宅契约书	(265)
土地使用中的问题	(267)
吉林市人民政府发布《关于加强土地管理有关问题的补充规定》的通知	(273)
关于加强土地管理有关问题的补充规定	(274)
吉林市房地产管理局关于处理违章建筑用地的规定	(278)
吉林市单位自管房暂行管理办法实施细则	(279)
1980 年~1985 年房地产管理局所属单位	(282)
后 记	(284)

概 述

概 述

素有北国江城之称的吉林市，位于吉林省中部偏东的松花江畔，是省内第二大城市。市内东西宽约 9 公里，南北长约 18 公里；松花江蜿蜒流过市区，城市依山傍水，自然环境优美，这里有著名的北山古刹，妩媚的松花湖，豪放的青山滑雪场和堪称我国四大自然景观之一的江滨雪柳，风光独特，山河秀丽，景色旖旎，物华天宝。是天造地设的旅游胜地。

市内辖昌邑、船营、龙潭和郊区四个行政区，管辖永吉、磐石、蛟河、舒兰、桦甸五个县。1983 年设有左家特区。吉林地区土地面积 27 000 平方公里，人口 3 96. 6 万人。市区土地面积 99 平方公里，人口 83. 7 万人。

在党和人民政府的领导下，经过全市人民的努力奋斗，城市建设有了很大发展，城区面貌发生巨大变化。吉林市江北化工区，在第一个五年计划期间就成为全国闻名的化工生产基地。哈达湾成为冶炼、造纸、建材工业区。市区黄旗屯已基本成为机械、轻纺工业和仓库区。解放后三十多年，城市集中供热房屋面积 215. 4 万平方米，城市绿地面积 725. 3 公顷，市区公共绿地 446 公顷，绿化覆盖率 15. 4%。居民住宅增长很快，井然有序的居民小区，现代风格的高楼大厦，把吉林市打扮得俏丽多姿。新建的 64 米宽的吉林大街，贯通市区南北，更加显示出这座城市的气度不凡。

(一)

吉林市历史悠久，早在康熙十二年（1673 年），在宁古塔副都统安珠瑚监督下，始建吉林乌拉（简称吉林）城。东、西、北三面竖立松木为墙，南面依靠松花江，周长 7 华里 180 步，城内面积 0. 185 平方公里，这就是吉林建城时的雏型，迄今已有 300 余年的历史。

乾隆七年（1742 年）和同治六年（1867 年），吉林城进行两次扩建，城内总面积达 2. 584 平方公里。

光绪九年（1883 年），吉林城土墙改为砖墙，城内面积同前。

宣统元年(1909年),城东一带开辟为商埠地,城区土地面积又增加9.5平方里。

1936年,正式设吉林市,市区辖昌邑、船营、朝阳、通天、德胜五个区。1940年,旧城墙逐渐拆除。

1948年3月9日,吉林市解放。当时城区土地面积24平方公里,城区房屋面积242万平方米,整个城市破烂不堪,一派衰败景象。

解放后,在党和政府的领导和关怀下,城区建设发生巨大变化,城市规模扩大,城区土地面积99平方公里,建成区面积72平方公里,比解放初扩大4倍。全市房屋面积1750万平方米,是解放初期的7.2倍。工业建设发展迅速。居民居住条件有了改善。旧社会遗留下来的三个窑坑(南窑坑、北窑坑、季家窑坑)和五个市场(东市场、南市场、运动场、胜利市场、临江市场),得到彻底改造。全市建成住宅小区32个。1985年城区人口比1948年增长3.91倍,人均居住面积4.87平方米,居住条件有了很大改善。

吉林市城区土地从吉林建城始,清朝的将军、都统、巡抚以及土豪劣绅,都占有大量土地。

民国时期,土地占有归官僚买办和封建地主阶级。吉林豪绅牛子厚、王百川、韩登举占有大片土地和大量房屋。解放后,进行土地改革,城区确定了土地房屋所有权。1967年,城区土地收归国有,土地实行社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制,任何单位和个人不得侵占、买卖、出租或者以其它形式非法转让土地。随着城市经济建设事业的发展,城区土地利用和使用发生变化。(1)公共绿化面积迅速增加。过去全市只有一个游园,占地0.3公顷,到1985年,全市共建各类游园160个,其中城市公用游园62个,占地面积48公顷,松北游园和象新园已被省列入“十佳”游园。(2)专用绿地、生产绿地不断扩大。过去单位庭院绿地寥寥无几。1981年开始全民义务植树,现已绿化、美化4250个景点,绿化面积911公顷,出现了一批“园林式工厂”、“花园式学校”、“花园式机关”。(3)一些住宅小区和居民区内开始造景绿化美化,变成小游园。游园面积由1983年的17.5公顷,发展到1985年的364公顷。

城区土地的使用是随着城市建设和经济发展而逐年递增的,大致经历四个阶段。第一阶段(1949年~1954年),在国民经济恢复时期,没有占用大量土地,当时江南仅建了林学院,化校、师范学校、二中、十七航校(现空军医学专科学校),市内光华路一带,还有许多菜地。第二阶段(1954年~1965年),开展大规模经济建设,直至“文化大革命”前,这一时期是使用土地的高峰阶段,江北、江南、哈达湾、龙潭及市内空闲地,逐渐开发使用。第三阶

段(1966年~1977年),从“文化大革命”开始,城区土地滥占乱用,规划打乱造成严重的恶果。第四阶段(1978年~1985年),十一届三中全会后,对城区土地使用引起重视,国务院先后二次发布有关土地使用条例,市房地产管理局为了清查全市住房和用地现状,开始普查登记,初步查清了全市各类用地情况。同时发现一些单位和个人,未经任何审批滥占土地,甚至高价出租、变相卖地,结合宣传贯彻《吉林省土地管理暂行条例》,查处了一批违法占地事件。

吉林市城区房屋建设,不同时代建造的数量、质量和风格,也是不同的。清朝时期建造的房屋多为青砖古瓦平房。同治七年(1887年)吉林城进行二次扩建,城内人口约5万人,房屋达数千间。中华民国初期,建造少量砖木结构楼房。1931年末,共有房屋面积161.7万平方米。沦陷时期,共有房屋面积230万平方米。1948年,城区房屋面积242万平方米。解放后至1985年城区房屋面积增加到1750万平方米。

(二)

解放前市区房屋使用,可分为政府、医院、邮电、学校、银行、宗教寺庙等用房和民宅。

清朝的房屋建设是利用地形沿江而建,以“将军署”为中心,向四处辐射,通往各繁华街道。清朝末期,城东一带开辟商埠区,内有省会警察厅建造的公房,为中外商民租用,并允许中外商民在商埠区内租地建私房,进行经商和居住。

解放后,旧城改造取得显著成绩。解放前的牛马行、东市场是妓院、赌场、大烟馆集中的地方,经过30多年城市改造,现已成为农贸市场和商业区。

1953年至1957年,第一个五年计划国家确定的156项重点工程,吉林市有7项(有吉林染料厂、吉林化肥厂、吉林电石厂、吉林热电厂,吉林铁合金厂、吉林炭素厂,扩建吉林丰满发电厂)。1959年,开始改造吉林大街北段,即岔路乡至吉林造纸厂,拆除平房75000多平方米,街道两旁建造楼房,既改造城市,改善职工居住条件,又为打通吉林大街奠定基础。与此同时,北京路、珲春街、长春路、吉林大街等,陆续得到改造。

房产产权,解放前,分为公产(官产)、公众房产和私产,大量为私有房产。解放后,经过社会主义改造和城市建设,公房增加,私房减少。房屋按产权划分,有国有产(直管产、拨用产、投资产),集体产,私有房产。房屋按

产别可划分为：(1) 直管产：政府房管部门直接管理的房产。(2) 拨用产：由政府房管部门拨给机关事业单位使用，自管自修的房产。(3) 投资产：全民所有制企业自行管理的房产。(4) 集体产：集体所有制单位自行管理的房产。(5) 私产：经有关部门批准，私人建房、产权归己的房屋。(6) 代管产：产权不清或产权人下落不明，由房管部门代管。(7) 其它产：宗教、寺庙房产。

住宅建设。据统计：1948年～1978年的30年，住宅投资21 043万元。新建住宅267.59万平方米，初步改变了城市面貌。但是，由于“文化大革命”的干扰，生产与生活投资比例不协调，全市住宅建设的速度缓慢。1978年后，政府和企事业单位重视住宅建设，拓宽投资渠道，调动各方面积极性，加快住宅建设。1979年～1985年6年间，住宅投资77 849万元，建成住宅346.6万平方米。人均居住水平由下降趋势逐渐回升。1980年人均3.53平方米，1985年人均4.87平方米，人均增加1.34平方米。1985年底止，全市住宅面积784.4万平方米（不含集体宿舍），是解放初的4.8倍。

住房分配。解放后，公有住宅实行无偿分配。不管是房产住宅，还是单位自建住宅，都制定了公有住宅分配办法。为了缓解我市住房紧张状况，更好地解决社会无房户的困难，1984年经市人民政府批准，根据房产体制改革和搞活房地产经济的有关文件，参照其他城市改革房屋分配的经验，决定将直管旧房无偿分配变为有偿分配。

房屋交换。1963年成立公房交换所，开展直管公房交换业务，恢复私房交易工作。与局属12个房管所，建立业务联系，年换房量达1 500户左右。1978年和1984年，两次召开全市换房大会，达到预期目的。

（三）

房产经营是房产经营部门组织房产流通，实现房屋再生产的经济活动。

私宅租赁在旧社会和新社会都存在。解放初期租金由租赁双方协议商定，出租人和承租人都受到法律保护。直管住宅租金每平方米按使用面积计算。依据1956年7月1日市政府发布“吉林市公有房屋（包括代管）住宅收租试行办法”，目前仍在执行。凡是租住直管住房的住户，一律按四厘向房产缴纳租金，应补给职工25%的差额部分，一律由职工所在单位负责报销。

党的十一届三中全会以后，我市住宅建设迅速发展，成绩斐然。到1985年末，先后开辟住宅新区有：越山路、四川路、桃源路、长春路、吉林大街