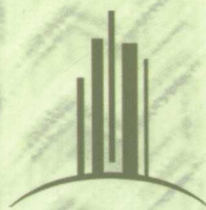


黄家城 等编著

# 桂林市房地产业 可持续发展研究



GUILINSHI  
FANGDICHANYE  
KECHIXUFAZHANYANJIU



中国科学技术出版社

# 桂林市 房地产业可持续发展研究

黄家城 等编著

中国科学技术出版社

· 北京 ·

**图书在版编目(CIP)数据**

桂林市房地产业可持续发展研究/黄家城等编著. —北京:中国科学技术出版社,2008.8

ISBN 978-7-5046-5256-0

I. 桂… II. 黄… III. 房地产业-可持续发展-研究-桂林市 IV. F299.276.73

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 131030 号

自 2006 年 4 月起本社图书封面均贴有防伪标志,未贴防伪标志的为盗版图书。

中国科学技术出版社出版

北京市海淀区中关村南大街 16 号 邮政编码:100081

电话:62179148 62173865

<http://www.kjpbooks.com.cn>

北京市正道印刷厂印刷

\*

开本:787 毫米×1092 毫米 1/16 印张:13.5 字数:315 千字

2008 年 8 月第 1 版 2008 年 8 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5046-5256-0/F·601

定价:38.00 元

## 编委会名单

主 编	黄家城				
常务副主编	伍建民	徐洪友			
副 主 编	陈诗云	刘自所	粟炳成	杨绍武	张洪伟
	莫小云	李秧生	宋石柱		
委 员	刘开成	周新民	商 辉	林元杰	冯旭东
	莫小云	刘丽荣	曾祥圣	徐 洋	蒋基光
	蒋永荣	周颂山	乔光庆	周 旭	刘彦铭
	杨明月	黄孟祥	汪惠敏	尹 德	吴旭荣
	陈成生	胡寿明	潘庚永	何 涛	陈宏奇
	莫玄湘	韦新贵	蒋庚林	陆 玮	黄继轩
	周新和	庞明伟	唐华辉	林 斌	梁经验
	崔如佩	覃富国	孙春东	罗玄崧	

# 前 言

可持续发展是一种全新的发展观,它要求人类的生产活动既能满足当代人的要求,又不对后代人的生存造成威胁。房屋是人的住处,又依赖于土地;土地既是自然资源,又是生态环境的基础要素。房地产是与人类生产、生活密切相关的部分。目前桂林市房地产业在迅速发展的同时,也出现了一些与可持续发展不相协调的问题:在加速城市化的进程中,人口向城市集中,引发了如何保护土地资源、维系生态平衡、促进城市经济协调发展、保持房地产市场健康发展等问题。本书以生态经济学、城市经济理论、区域规划理论、房地产经济理论、土地利用理论等为指导,在对这些问题进行分析的基础上,通过对房地产可持续发展的理论思考,探求在房地产开发中导入可持续发展理念的途径,提出了实现房地产可持续发展的基本思路和最终实现提升桂林城市的可持续发展能力的目标。

房地产业作为一个特殊的行业,它既具有国民经济一般行业的共性,又有其自身的发展规律。目前桂林市房地产业正迅速发展为国民经济的一个重要产业群体,成为国民经济的基础性、先导性和支柱性产业,在现代市场经济的运行中,起着其他产业不可替代的重要作用。因此,揭示房地产经济运行的规律及其表现形式,特别是房地产可持续发展的规律性,对于加快桂林市的工业化、城市化和现代化,对于调整产业结构,优化资源配置,对于改善消费结构,提高人民的生活质量,以及促进房地产业的可持续发展,都将起到重要作用。

本书分为四编十八章,约30万字。第一编桂林市房地产业可持续发展概述。通过对桂林市房地产业发展历程、发展现状、发展环境、发展特性的透视,阐明房地产业在桂林经济社会中的地位 and 作用。在大量的调查研究基础上,以事实为依据,进行了全面、客观、科学的分析评价。第二编桂林市房地产业可持续发展思路。内容涉及桂林市房地产业的发展定位、住房市场需求、房地产业发展路径、发展目标、住房建设结构与用地布局、城镇房地产发展规模和发展体系,以及解决低收入家庭住房策略等。揭示了房地产市场的特殊规律性和运行机制,包括房地产市场体系和功能、房地产市场的供求机制和价格机制等。力求做到思路清晰、布局合理、任务明确、重点突出。第三编桂林市房地产业可持续发展理念。内容涉及桂林市房地产业科学发展观,

房地产开发与生态环境的协调性、与人口的协调性、与土地资源的协调性及发展对策。以期实现房地产业的可持续发展,促进房地产经济稳定、快速、健康地发展。第四编桂林市房地产业可持续发展管理。讨论了房地产的生产和流通问题,它是房地产经济活动的重要组成部分,包括房地产开发的运作、房地产经营方式和物业管理服务。通过对桂林市房地产开发企业的经营管理、房地产开发企业物业管理的阐述,提出了房地产业社会效益、环境效益、经济效益的同步发展。该书内容丰富,有深度、有前瞻性、有针对性和可操作性。是一本让世人认识、了解和评价桂林市房地产业的工具书,具有一定的历史价值和实用价值。

为了确保该书质量,进行了大量调查研究,吸取了他人长处,本着精益求精的原则,我们反复修改书稿。在整个过程中,我们得到了市人大城乡建设委员会、市建设与规划委员会、市发展与改革委员会、市政府发展研究中心、七星区政协、市交通局运管处、桂林工学院、广西师范大学等单位给予的关怀和支持。在编纂过程中,我们参考和引用了有关资料,在此一并表示最真诚的感谢。该书能顺利出版发行,是编纂人员和工作人员共同努力的结果,是集体智慧的结晶。由于水平有限,《桂林市房地产业可持续发展研究》一书中不可避免地存在疏漏和不足,恳请领导、专家和广大读者批评指正。

# 目 录

<b>第一编 桂林市房地产业可持续发展概述</b> .....	(1)
<b>第一章 桂林市房地产业的发展历程</b> .....	(2)
第一节 桂林市房地产发展综述.....	(2)
第二节 房地产管理与经营.....	(3)
第三节 桂林市房地产开发 .....	(11)
第四节 旧城房地产改造 .....	(11)
第五节 桂林市土地管理 .....	(15)
第六节 房地产管理机构 .....	(22)
<b>第二章 桂林市房地产业的发展现状</b> .....	(25)
第一节 桂林市房地产业发展成果 .....	(25)
第二节 桂林市房地产业管理成效 .....	(27)
第三节 桂林市房地产业发展分析 .....	(29)
第四节 桂林市房地产业主要问题 .....	(34)
<b>第三章 桂林市房地产业的发展环境</b> .....	(40)
第一节 桂林市的自然环境 .....	(40)
第二节 桂林市的社会环境 .....	(41)
第三节 桂林市的经济环境 .....	(43)
第四节 桂林市的“硬件”环境 .....	(44)
<b>第四章 房地产业在桂林市经济社会中的地位和作用</b> .....	(46)
第一节 房地产业在桂林市经济社会中的地位 .....	(46)
第二节 房地产业在桂林市经济社会中的作用 .....	(47)
<b>第五章 房地产业发展的特性</b> .....	(49)
第一节 房地产的自然特性 .....	(49)
第二节 房地产的经济特性 .....	(50)
第三节 房地产的社会特性 .....	(51)
第四节 房地产业的基本特性 .....	(52)

<b>第二编 桂林市房地产业可持续发展思路</b> .....	(55)
<b>第一章 桂林市房地产业发展定位</b> .....	(56)
第一节 桂林市城市发展定位 .....	(56)
第二节 桂林市城镇化需求发展定位 .....	(59)
第三节 桂林市城镇房地产主要功能发展定位 .....	(59)
第四节 桂林市城镇房地产结构发展定位 .....	(59)
第五节 桂林市旅游房地产发展定位 .....	(60)
<b>第二章 桂林市住房市场需求</b> .....	(61)
第一节 桂林市住房市场分析 .....	(61)
第二节 桂林市住房需求分析 .....	(62)
<b>第三章 桂林市房地产业的发展路径</b> .....	(64)
第一节 指导思想和原则 .....	(64)
第二节 发展目标 .....	(65)
第三节 住房建设结构与用地布局 .....	(66)
第四节 住房建设发展重点 .....	(67)
第五节 住房建设发展策略 .....	(73)
<b>第四章 桂林市临桂新区房地产发展构架</b> .....	(77)
第一节 临桂新区房地产主要特点 .....	(77)
第二节 临桂新区房地产住房结构 .....	(77)
第三节 临桂新区房地产用地布局 .....	(78)
第四节 临桂新区房地产住宅建设 .....	(79)
<b>第五章 桂林市城镇房地产发展空间布局</b> .....	(81)
第一节 城镇房地产发展规模 .....	(81)
第二节 城镇房地产发展机制 .....	(83)
第三节 城镇房地产发展体系 .....	(85)
<b>第六章 解决低收入家庭住房的策略</b> .....	(101)
第一节 提高认识和明确要求 .....	(101)
第二节 建立健全廉租住房制度 .....	(102)
第三节 改进和规范经济适用住房制度 .....	(103)
第四节 逐步改善困难群体的居住条件 .....	(104)
第五节 完善配套措施和工作机制 .....	(104)



<b>第三编 桂林市房地产业可持续发展理念</b> .....	(107)
<b>第一章 桂林市房地产科学发展观</b> .....	(108)
第一节 以科学发展观统领桂林房地产业的发展.....	(108)
第二节 以科学发展观协调桂林房地产业的发展.....	(111)
<b>第二章 桂林市房地产开发与生态环境的协调性</b> .....	(114)
第一节 桂林市房地产开发中生态环境的优势.....	(114)
第二节 桂林市房地产开发中的生态环境成因与评价.....	(118)
第三节 桂林市房地产开发中生态环境的价值.....	(124)
第四节 桂林市房地产开发与生态环境的协调发展.....	(125)
第五节 桂林市房地产开发中环境会计制度的建设.....	(129)
<b>第三章 桂林市房地产开发与人口的协调性</b> .....	(132)
第一节 人口增长对房地产业的影响.....	(132)
第二节 人口素质对房地产业的影响.....	(135)
第三节 人口结构对房地产业的影响.....	(137)
<b>第四章 桂林市房地产开发与土地资源的协调性</b> .....	(140)
第一节 桂林市土地资源的使用情况分析.....	(140)
第二节 桂林市土地资源开发与生态环境的协调发展.....	(142)
第三节 桂林市土地资源价格与经济环境的协调发展.....	(146)
第四节 桂林市土地资源使用与“招、拍、挂”的协调发展.....	(148)
第五节 桂林市土地资源利用与旧城改造的协调发展.....	(149)
第六节 桂林市土地资源使用建议.....	(151)
<b>第五章 桂林市房地产开发协调发展的对策</b> .....	(153)
第一节 桂林市房地产开发协调发展的基础.....	(153)
第二节 实现桂林市城镇化、工业化的同步发展.....	(154)
第三节 实现桂林市现代化、生态化的同步发展.....	(156)
第四节 实现桂林市人口数量、人口素质的同步发展.....	(157)
<b>第四编 桂林市房地产业可持续发展管理</b> .....	(159)
<b>第一章 桂林市房地产开发企业的经营管理</b> .....	(160)
第一节 桂林市房地产开发企业经营管理诊断.....	(160)
第二节 桂林市房地产开发企业成功经营的途径.....	(163)
第三节 桂林市房地产开发企业成功管理的模式.....	(166)

<b>第二章 桂林市房地产开发企业的物业管理</b> .....	(167)
<b>第一节 桂林市房地产开发物业管理的作用</b> .....	(167)
<b>第二节 桂林市房地产开发物业管理的思路</b> .....	(179)
<b>第三节 桂林市房地产开发物业管理的内容</b> .....	(192)
<b>第四节 桂林市房地产开发物业管理的模式</b> .....	(198)
<b>参考文献</b> .....	(206)

# 第一编

## 桂林市房地产业可 持续发展概述

# 第一章 桂林市房地产业的发展历程

## 第一节 桂林市房地产发展综述

### 一、桂林市房产的发展

桂林是座古城,迄今已有 2000 多年历史,城区房屋多集中在漓江西岸,以独秀峰为中心,分别向南北延伸,现在又逐渐向东西发展。

1949 年桂林解放时,全市房屋建筑总面积为 103 万平方米。居住面积 38.1 万平方米,全市人口 9.6 万人,人均居住面积还不到 4 平方米。桂林的房地产管理,在未进行土地登记前,主要采用契税法确认产权。民国 25 年(1936)陆地测量局桂林土地测量队进行户地测量;民国 27 年(1938)2 月桂林县政府成立地政科。根据测量成果办理第一次城区土地登记,同年 11 月结束。当时主要是办理土地所有权登记,由政府发给土地所有权状管业。房屋不作所有权登记,只发给他项权利证明书管业,凡土地所有权状未设有他项权利者,土地上的房屋即属土地所有权人所有。

新中国成立初期,桂林市人民政府房地科首先对全市私有土地产权进行“验印”,着手普查,建立房地产资料,开展公私房屋总登记及旧土地所有权状换证。同时积极调解私房租赁纠纷,租户基本上能按时缴纳房租,房主对房屋能即时维修保养,使业主和租户的合法权益得到了保障。1958 年,国家对城市资本主义工商业实行社会主义改造后,桂林市接受社会主义改造的私有出租房屋业主有 1203 户,房屋面积 17.6 万平方米,纳入国家征租。1964 年,房地局主管的征地业务移交规划局办理。“文化大革命”时期,房管部门接收了一批私人房屋,收购了一批下放农村的城市居民私房。一些单位和个人由于受无政府主义影响乱占公房,长期拖欠租金,城区大部分住房失修失养。

党的十一届三中全会后,拨乱反正。1979 年开始落实“文化大革命”期间接管、收购私房的政策,并扭转了乱占公房和拖欠租金现象。1983 年 9 月国务院下达《关于对国民党军政人员出走弃留代管房产处理意见的通知》,1984 年 2 月中共中央办公厅发出《关于加快落实华侨私房政策的意见》,市房管部门遵循上述文件精神,共计落实代管房产 29 户,华侨房产 24 户。到 1989 年底,发还错改房屋产权并与租户签订腾退协议共 706 户,房屋面积 3.96 万平方米。

房屋产权资料的收集与整理工作,从 1951 年起,共进行过 5 次房屋普查,其中 1951 年、1955 年、1965 年、1978 年是由房管部门会同税务、规划等部门共同进行的,1985 年全国性的第一次城镇房屋普查,是在市政府直接领导下进行的。

由于长期实行低工资制,房租一直是福利性的租金标准,无法实施以租养房。1985 年开始改革,试行了“新房新租”及“以房定租”和“协议租金”,1986 年和 1989 年调整了非住宅

租金标准。1990年对直管住宅租金实行按使用面积计租。

1988年开展集资建房及改造危破房屋,充分发挥国家、地方、企业、个人的积极性。1984~1990年,桂林市先后共改造了滨江路等8条街道,拆除旧房68.6万平方米,相继建成铁西等11个居民小区,全市房屋总面积由1950年的103.16万平方米,增至1990年的1282.9万平方米,有67%的居民住进配套齐全的住宅楼,人均居住面积达5.83平方米。

1989年初,桂林市房产交易所成立,使房地产市场、交易价格和租赁管理规范化,制止了非法买卖房屋、隐瞒房价行为。到1990年底,房产系统共有职工1374人,直管公房3928处,建筑面积98.03万平方米,租户1.88万户,全年租金收入390万元。1991年桂林市房地产局被国家建设部和自治区建委分别评为全国、全区先进房地产管理局。

## 二、桂林市地产的发展

民国25年(1936),桂林县政府开始在市中心区进行地籍测量,评估地价,开展土地权状登记,以保护土地的封建所有制。

桂林解放初期,由于农村土地改革运动的开展,一般市民对旧政权时代所确认的私有土地业权产生疑虑,为此,市人民政府立即宣布保证城市的私有土地业权,并予以重新登记验印,换立新约,明确地权,从而消除了顾虑,稳定了人心,巩固了新生的人民政权。直到1984年,根据宪法的规定,市政府正式宣布废除城市私人土地所有制,明确城市土地属国家所有,任何组织或个人不得侵占、买卖、出租或以其他方式非法转让。市人民政府贯彻中央关于“十分珍惜和合理利用每寸土地,切实保护耕地”的基本国策,1986年成立了土地管理专门机构,将土地的规划、征用、划拨、出让等工作由政府集中统一管理,改变了过去多头分散管理土地的状况,从而使土地管理工作步入专业化、科学化、法制化的轨道。

随着改革开放的不断深入和社会主义市场经济的发展,对土地的利用和配置方式也不断进行改革,逐步把过去无偿、无限期、无流动的以行政划拨为主的体制改变为有偿、有期、有流动的以经济办法为主体的体制,从而充分发挥了土地作为资源和资产的双重效用,为社会主义经济建设积累了资金。

1986年桂林市土地管理局成立后,狠抓了耕地的保护与开发,耕地面积逐年有所增加。然而,由于人口增长速度过快和城市建设占用了一些耕地,使得全市人均占有耕地面积逐年下降,而且,存在着土地后备资源不足的状况,因此,土地问题是始终值得人们关注的问题。

## 第二节 房地产管理与经营

### 一、房地产所有制

1949年前,桂林房地产除衙门、庙宇、会馆、社团、教会外,均属私人所有。民国27年(1938)2月,桂林县政府成立地政科,开始办理第一次土地登记,同年11月结束。1950年统计,城区房屋建筑面积103.16万平方米,其中单位自管房产面积47.6万平方米,房管部门直管房产面积3.4万平方米,私有房产面积52万平方米。1990年全市房屋总建筑面积1282.9万平方米,是1950年的12倍,其中单位自管房面积1106.9万平方米,房管部门直



管房面积 98.03 万平方米,私房面积 78 万平方米。

### (一) 国有房地产

国有房产主要有:抚台衙门,位于今体育场东南角,民国 18 年(1929)修建体育场拆除;藩台衙门,位于依仁路今文化宫(原房已拆),占地 63.02 亩;臬台衙门,位于今中山北路桂林大酒家,占地 10.43 亩;道台衙门,位于今桂林中学东侧;盐道衙门,位于今五美路原桂林警备区司令部围墙后门内;巡警道衙门,辛亥革命后改为统领衙门,占地 12.5 亩,位于今邮电大楼南部及饮食服务公司处;左营衙门,位于今榕荫路中级法院,占地 22.7 亩;右营衙门,位于今依仁路东段以北今中山中学,占地 33.41 亩;桂林府衙门,位于今市公安局内,占地 13.43 亩;临桂县衙门,位于今临桂路中医院处。

桂林解放后,除单位房屋由各对口单位负责接管外,对官僚及无主房屋由军事管制委员会房产管理处分别接管、代管,共有 174 栋。1950 年 5 月,军管会房产管理处撤销,清理接管工作移交市人民政府民政科地政股继续办理。至 1952 年底止,连同购买、新建的房屋,全市共有直管产房屋 2654 栋 12561 间,占地面积 129.87 万平方米,使用面积 40.6 万平方米。其中:接管产 1524 栋 7178 间,占地面积 102.67 万平方米;没收产 124 栋 613 间,占地面积 4.69 万平方米;出走代管产 570 栋 2559 间,占地面积 1.69 万平方米;产权不明代管产 47 栋 184 间,占地面积 0.76 万平方米;购买产 169 栋 944 间,占地面积 9.17 万平方米;新建产 220 栋 1083 间,占地面积 10.87 万平方米。根据房屋普查结果:1965 年,全市房屋占地总面积 201.8 万平方米,其中房管部门直管产 48.4 万平方米,单位自管产 118.5 万平方米;1978 年全市房屋占地总面积 545.9 万平方米,其中房管部门直管产 77.4 万平方米,单位自管产 427.2 万平方米;1985 年全市房屋占地总面积 1027.2 万平方米,其中房管部门直管产 85.9 万平方米,单位自管产 877.5 万平方米。1990 年底,全市国有产房屋面积为 1089.23 万平方米,其中房管部门直管产 98.03 万平方米,单位自管产 991.2 万平方米。

### (二) 集体房地产

新中国成立前,位于桂林市的寺、庙、观有:府文庙,位于今桂林中学大门以西;县文庙,位于今榕湖北路湖滨饭店;武庙,位于今桂林中学足球场;县关帝庙,位于临桂县衙门西侧,今中医院西南角;关帝庙,位于依仁路今郊区政府内;王辅坪关帝庙,位于今正阳路蔬菜公司商场;城隍庙,位于榕城路体育场东南角;龙神庙,位于今中山中路第一百货大楼北端;三姑庙,位于今杉湖北路东头;火神庙,位于今桂西小学内;南门火神庙,位于今可成里原南门外街小学;鲁班庙,位于乐群路原食品公司门市部;三皇庙,位于聋哑学校;仰山庙,位于今妇幼保健院对门;九娘庙,位于东江今九娘庙码头旁;雷帝庙,位于东江原泥湾街委会今街道企业用房;五通庙,位于今东江小学;东灵庙,位于七星公园内园林派出所旧址;东岳庙,即圣母庙,位于西门外原东岳街圣母池;白帝庙,位于古南门外今图书馆范围;螺祖庙,位于今桂林木器厂附近;药王庙,位于木龙洞外江边;虞山庙,位于北门外虞山脚下;五岳观,位于今李宗仁先生故居旁;庆林观,位于七星公园内动物园门前;五圣宫,位于今四会路南头;铁佛寺,位于今桂岭小学内;万寿寺,位于今逸仙中学内;云峰寺,位于象鼻山脚,今云峰寺陈列馆;回龙寺,位于今中山北路桂林木器厂后的半山上;栖霞寺,位于七星公园陈光烈士墓旁。

#### 1. 会馆房地产

江西会馆共有 3 处:定桂门江西会馆,位于今滨江小学;榕树楼江西会馆,位于今古南门

外图书馆；文昌门江西会馆，位于今民主小学附近。广东会馆共3处：九娘庙广东会馆，位于原临江小学（今培智学校）；行春门广东会馆，位于今东华路老埠巷旁，现并入中华路小学内；文昌门广东会馆，位于今逸仙中学。湖南会馆，位于今松坡中学；江南会馆，位于今江南巷口；浙江会馆，位于今江南小学；四川会馆，位于今四会路市防疫站；福建会馆，位于今杉湖北路漓江饭店；两湖会馆，位于东华路东段；云贵会馆，位于今临桂路西段；八旗会馆，位于今东华路桂林地区气象台；陕西会馆，位于黄泥井；新安会馆，位于今滨江路北段。

## 2. 社团房地产

新中国成立初期，全市有房地产的社团共109个，房屋45处，面积5.26万平方米。其中湖南、广东、江西会馆及旅桂同乡会等40个团体的房屋85栋，面积10.51万平方米，早就转移到各有关私立学校的董事会，成为各私立学校的校产。1958年8月，根据市人委《对私有出租房屋社会主义改造方案》第8条规定：“凡属社团、会馆的房屋，一律由房管部门接管，祠堂的房地产，原则上由房管部门接管，但对依靠这些房屋为生的鳏寡孤独户应妥善处理，一时无法处理者，可暂缓接管”的精神，对桂林市各社团的房地产，又作了一次清理，凡属出租的社团房产，一律由房管部门接管。

## 3. 宗教房地产

桂林市外国教会的房地产，在新中国成立初期，由统战部、公安局、文教局、市政府房地产科共同组织了一个调查组，全面进行清理。外国教会房地产共有18处，房屋面积1.25万平方米，占地面积6.17万平方米。其中：浸信会锡安医院有3处，房屋面积6500平方米，占地4.08万平方米；天主教堂有3处，房屋面积1000平方米，占地面积4600平方米；中华圣公会2处，房屋面积500平方米，占地面积5300平方米；浸信会福音堂1处，房屋面积900平方米，占地面积1100平方米；福音堂布道所1处，占地面积200平方米；中华圣公会道生医院1处，房屋面积2200平方米，占地面积4500平方米；华南宣道会3处，房屋面积900平方米，占地面积5300平方米；基督教浸信会1处，房屋已毁，占地不详；福音堂1处，房屋70平方米；泰东神学院2处，房屋600平方米。

## 4. 清真寺房地产

清真寺原有房屋13处，房屋面积2300平方米，仍保留作清真寺使用的有5处，其余的房地产出租给有关单位和个人搞生产或建设。

## 5. 佛教会房地产

佛教会有丽君路1处房产，共2座房屋，面积500平方米。

以上各宗教团体房地产出租部分，在1958年私有出租房屋社会主义改造及“文化大革命”期间，均由市房管部门纳入改造和接管。1986年，根据自治区人民政府5号文件，对接管的这批房产一律退还。桂林市房管部门于1987年底全部清退完毕。

集体企事业单位房地产，主要是集体企业、事业单位解放后购置和新建的房地产，根据1978年房屋普查资料统计，市属各集体企事业单位房屋面积共有24.26万平方米。集体所有制房地产，包括社会团体、宗教团体房地产和集体企事业单位房地产（含新中国成立后购置和新建房地产）等，到1990年底，共有房屋面积115.66万平方米。

## （三）私有房地产

桂林房地产在未进行土地登记前，主要采用契税法确认产权，民国27年（1938）2月，

进行第一次土地登记,共接受申请 25725 件,发出权状 19373 张,他项权利证书 612 张。截至 1949 年底,私房面积共有 52.52 万平方米。

1953 年 8 月,桂林市人民政府颁布《桂林市房屋总登记及旧土地所有权状换证实施办法》,又进行一次房屋总登记及土地所有权状换证。1955 年又复查一次,桂林市及外地在桂的房地产业主均履行了登记和换证。据 1961 年统计:私房总面积 34.2 万平方米,1965 年普查为 34.93 万平方米,1978 年为 41.26 万平方米,1985 年为 63.34 万平方米。到 1990 年底共有私房面积 78 万平方米。

## 二、城市房产管理

民国 27 年(1938)土地登记前,土地所有权及他项权利的确认,主要采用“契税”办法,凡房地产典当、交换、赠与、分割时,所有权人均凭契纸管业。同年 2 月桂林第一次土地登记,土地发给所有权状,房屋属地上权,发给他项权利证书管业。

1950 年依据中南军政委员会颁布的《关于城市房产权几项原则规定》开始举办旧土地权状“验印”登记,到 10 月底结束,共申请 7514 宗,核准“验印”6003 宗,发还原证合法管业。待发还管业 798 宗,尚待审查 671 宗(大部分是遗失权状和出走户);全市私有土地号 12500 号中,接受“验印”地号,占私有土地号 90%。1951 年首次举办房屋普查和租地建筑房屋登记,共 7237 宗,据当时调查统计,占全市房屋总号数的 1/2。同时办理登记、转移、变更、领证等房地产业务。经初审和复审属实,申请人凭户籍领证管业。对产权转移、交换、赠与、典当等则须交契税后,再行领证管业。当年制定公布《桂林市房地产标准价册》、《桂林市公私建筑使用土地管理事项办事程序》,并实行“契证合一”。1953 年市政府制定并公布实施《桂林市房屋总登记及旧土地所有权状换证实施办法》,进行了全市房屋总登记及旧土地所有权状的换证工作。1955 年又进行了一次复查。对郊区土地、房产权转移也作了一些具体规定,配合郊区土改,1954 年 6 月填发土地使用证给农民。

为确切掌握房屋实际情况以加强管理,先后共进行 5 次房屋普查。其中 1951 年、1955 年、1965 年、1978 年是由房地产管理部门会同有关部门共同进行的。1985 年全国性的第一次城镇房屋普查,是在市政府的直接领导下进行的。经自治区验收,均在国家规定的差错率 3% 以下,被全国房屋普查办公室评为全国房屋普查先进城市。1951 年桂林城区房屋建筑总面积为 103.16 万平方米,住宅面积为 72 万平方米,到 1990 年底已发展到 1282.90 万平方米,住宅建筑面积 545 万平方米,城区人均居住面积已由建国初期的 4 平方米达到 5.83 平方米。1987 年 12 月市政府颁布《桂林市城镇房屋产权登记、核(换)发证实施办法》及有关补充规定,至 1990 年核(换)发产权证 6600 件,面积达 104 万平方米,对驻桂部队大部分军产已核(换)发证。并建立较完整的产权、产籍、产业管理办法和完善各种制度,促进了房产管理的规范化和制度化。1989 年建立房产档案馆,建立和整理房产册籍 460 余本,复印房产资料 2 万份,微机输入房产资料 1654 件,整理各类档案 6500 卷,馆藏 1.1 万卷。

### (一)公房管理

1950 年依据中南军政委员会城市产权几项原则规定和 1953 年桂林市房屋总登记及有关政策精神,全民所有制机关、企事业单位按有关政策规定自行对口接管本系统房产。房管部门直管产主要来自接管敌伪公产,代管出走弃留房产,1958 年对私有出租房屋社会主义



改造房产和历年由上级拨款、自筹资金新建的房产。

### 1. 租赁管理

1951年6月市政府公布《桂林市公房及代管房屋租赁管理暂行办法》，1956年在市政府房地科下设立一个房产管理所，开展对公房、地、代管房收租、房屋修缮及私房租赁订约等房产管理业务。1958年7月公布《桂林市公房租赁管理办法》，同年12月修订公布《桂林市公、私房屋租赁管理暂行办法》。规定租用公房的干部、职工持单位（或居民委员会）证明及户口到房管所申请认可后，由房管所填写租约卡片，发给租户“租约”，建立房屋租赁关系凭证用房，退租时收回“租约”和房屋，解除租赁关系。1959年7月市房地局成立，下设4个房产管理所和1个公房修缮队。管理上实行“租用证”（又称使用证）、“看房证”、“退房证”三证制度的规定，凭证使用房屋，按时缴租，退房时凭“退房证”，公安派出所方能予以办理户籍迁移等手续。并规定：对过期不缴租每超过当月一天，则按租金额处以5%的滞纳金，对违反租赁管理规定的取消承租权，情节严重者送司法部门依法制裁。未经房管部门同意擅自使用房屋者，除派出所不给办理户口转移手续并限期迁出外，处以占用时间租金的2~5倍罚金等规定。

1964年6月市人委颁布《桂林市公有房地产租赁管理实施暂行办法》和《桂林市公、私房屋保养维修实施暂行办法》，1973年市革命委员会颁发《关于加强房地产管理的规定》等，加强了房屋的管理和维修，并对直管公房换发房屋使用证。1985年为了纠正租赁房屋中不正之风，进行全面清理和整顿，对全市直管公房重新签订租赁合同，对违反租赁管理有关规定，房管部门可终止租赁合同，并按有关规定处理。1989年市房产局对公私房屋租赁进行了一次治理整顿，对变更租户姓名必须坚持提供3证（即户口、身份证、单位证明）和所长审批制度。经过半年的努力，重新签订直管公房租赁合同书达1.7万多件，占直管公房总户数的99.5%，并追回历年拖欠租金15万元。清查空关房屋86套，收回52套，房屋面积1700平方米。促进了对直管公房租赁工作的正常开展。

租金是房管部门的主要经济来源。建国之初仍实行以大米折合人民币收租。1953年租金收入每年仅提出25%作为房屋维修费，75%的租金上缴地方财政。1956年开始实行租金制，多年来实行的是低租金、福利性租金制度，房租大大地背离了房屋本身的价值，平均每平方米只有0.18元。这种租金制度，无法实现“以租养房”。如1957年全年租金收入仅8.41万元，支出房屋维修费等即占年租金的97.5%。1958年仅维修费一项比上年上升31.56%，入不敷支较突出。1959年经上级批准房租不再上缴，而作为“以租养房”专款专用经费。同年底为统一管理市直机关宿舍，制定了《统管租金标准》，按居住面积每平方米月租最高0.08元、最低0.06元；《公房租金标准》规定住宅租金标准每平方米按居住面积月租金最高0.26元、最低0.12元。1965年根据全国房地产工作会议精神，对直管公房租金标准进行了调整，按居住面积每平方米月租金最高0.30元、最低0.12元。非住宅租金标准是按住宅租金标准加倍计租。住宅租金标准一直延用到1990年。

党的十一届三中全会后，从低租金开始向成本租金和商品租金进行改革。1985年市房地局兴建一栋“鸳鸯住宅楼”，实行新房新租，按使用面积每平方米月租金1.04元计租。1986年对直管公房中工商企业用房租金进行了调整，按使用面积月租金每平方米最高2.2元、最低0.70元。根据市场需求，1987年将街道两侧住宅改为非住宅，实行协议租金和联