

# 濟南市房地產志資料

第一輯

(內部資料)

濟南市房產管理局編志辦公室



# 济南市房地产志资料

第 一 辑

济南市房产管理局志办公室

一九八三年十月一日

# 济南市房地产志资料

(第一辑)

主 编 石荣昌  
副主编 金 瓠  
编 辑 李文成 卜庆令 曹学勤  
王在信 于建民  
出 版 济南市房产管理局编志办公室  
印 刷 山东省农机所印刷厂

开本 850×1168毫米 1/32 5插页

1983年10月第一版

1983年10月第一次印刷

印数 1—2,500

## 前 言

这本小册子是根据上级关于编纂地方志的指示，为了编好市志房地产分志作准备，在搜集了一部份有关资料的基础上，整理编写的。它在选材上不限时限，形式上不拘一格，只是一种资料长编，仅供今后编志参考。

编写社会主义志书，是一项崭新的任务，既不能按旧的方志照搬硬套，又要求在新的志书中有所创新。因此，这项任务是光荣而艰巨的。但由于我们经验不足，工作能力和编写水平低，所以在资料的整理和编写上，难免有错漏之处，尚祈同业及社会读者不吝赐予指教。

在编写中，承蒙我局黄得中与高占一两位老同志在百忙中给予阅稿，有关单位也给予了大力支持和协助，在此，一并致意。

济南市房产管理局编志办公室

一九八三年四月

# 目 录

- 一、大事记十则…………… ( 1 )
- 二、济南旧城与商埠的形成和发展…… ( 6 )
- 三、五、三惨案日本侵略军对济南的  
破坏…………… ( 41 )
- 四、济南市自一九五零至一九五七年末  
国家建设征用土地和拆迁房屋情况 ( 63 )
- 五、济南解放到第一个五年计划末各类  
房屋建筑的增长…………… ( 75 )
- 六、济南市一九五五年城市房屋调查统  
计…………… ( 78 )
- 七、济南市房地产交易概况…………… ( 83 )
- 八、济南铺店房屋与住宅的发展变化… ( 99 )
- 九、封建军阀张怀芝的住宅…………… ( 119 )
- 十、大观园商场纪略…………… ( 129 )
- 十一、公共机关
  - 1. 山东省人民代表大会常务委员  
会驻地…………… ( 140 )
  - 2. 山东省人民政府驻地…………… ( 150 )
- 十二、第一楼…………… ( 154 )
- 十三、《题壁堂》考略…………… ( 157 )

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| 十四、咏仙茶园 .....                     | ( 160 ) |
| 十五、济南市东风钢窗厂厂志 .....               | ( 162 ) |
| 十六、附录                             |         |
| 1. 清廷外务部议复山东济南等<br>处请开商埠 .....    | ( 211 ) |
| 2. 济南商埠租建章程 .....                 | ( 212 ) |
| 3. 济南商埠买地章程 .....                 | ( 219 ) |
| 4. 济南模范市征收土地章程 .....              | ( 222 ) |
| 5. 济南市人民政府关于严格审批<br>公购私房的通告 ..... | ( 226 ) |
| 6. 济南市人民政府关于停止公购<br>私房的通知 .....   | ( 226 ) |

## 一、大事记十则

1. 济南商埠是在清朝末，山东境内的胶济铁路修通到济南后，在外国势力的胁迫下，于光绪三十年四月（公元1904年）山东巡抚周馥会同北洋大臣袁世凯奏准清廷自动开辟的。当时由济东泰武临道监督开设商埠局，并制定了商埠租建章程、巡警章程等章则。商埠总局下设工程处，专办商埠内的一切租建事宜。商埠的最初范围是现在的纬一路以西，纬十路以东，胶济路以南，经七路以北地段，埠地总数为四千余亩。民国以来，由于商埠的逐渐繁荣，人口的增加，曾在民国七年、十五年两次展拓商埠界址。扩大了范围。
2. 济南开埠后，奉鲁军阀张宗昌督鲁时，于民国十四年（公元1925年）又开辟了北商埠，它的范围最初设想是：北从洛口镇的圩子墙外，南至官扎营街，东沿津浦铁路，西至黄家屯、毕家洼，全部土地面积一万七千七百余亩。有些施工项目如济洛

路雏形，义威桥（现济洛桥）、工商河等已初步完成。后因北伐军抵鲁，张宗昌北逃，这一初步规划遂即停顿。后经民国二十三年、二十五年数次整理，到民国二十六年八月，已收放租地二千七百余亩。

3. 南郊新市区是济南商埠的一个组成部份，它位于经七路以南，大纬二路南首东侧，土地面积一千五百一十多亩，是民国二十八年（公元1939年）日伪组织华北建设总署济南工程处强行征购之民有土地。这片土地在所谓放租中的特点之一是：绝大部分位置适中、使用方便的优良地段，均为日人强占，在全数八百亩基地中，就有五百七十六亩为日人占据。占新市区基地总数的72%以上。

4. 民国十七年（公元1928年）五月，蒋介石北伐军抵达山东，张宗昌仓惶北逃后，以福田为首的日本侵略军从青岛登陆，直抵济南，遂造成了举世皆知的“五、三”惨案。残杀了我数以千计的无辜军民，济南城内、城外的大量铺店、房舍及公共建筑，遭到严重破坏。仅有据可查的损失即达二千九百多万元。更为严重的是日军竟

将我大西门外的顺城街全部烧毁。济南人民为了牢记日本侵略者这一野蛮罪行，将原烧毁的顺城街，改为“五、三”街，以纪国耻。

5. 1948年9月济南解放，同月以刘顺元、姚仲明、袁也烈、王一民、王善志等五同志组成房屋调整委员会。下设办公室，由八人组成，除正主任由王善志兼任外，章欣孚为付主任，其他成员是：张华、滕安家、孙法善、贺永华、王振东、陈竹修和程法德等七人。主要负责接管国民党中央信托局青岛分局济南办事处，对敌伪在济房产进行处理。1948年十月末成立北海银行信托部，负责公房经租和测调工作。信托部第一位负责人是耿达同志。
6. 1949年3月北海银行信托部与济南市稽征处合并成为济南市公有房产管理处，处长为王善志同志。处机关设：经租、调整、测调、秘书四个股。同年6月公有房产管理处与地政处合并，成立济南市房地产管理处(属财政局领导)，下设四个办事处，后缩编为三个办事处。1950年十月改为济南市房地产管理局，第一任局长是徐化鲁

同志。局机关设三科一室一所。即房管科、地政科、测绘科、秘书室、交易所。

7. 为了解决房产买卖上的混乱，杜绝纠纷，于1950年4月18日成立房地产交易所，并公布了交易所办事细则、房产交易员登记办法。交易所成立后，在各单位公购私房中发生了某些不健康现象，如抢购、强令住户搬迁等。为制止这种现象，市人民政府于1951年8月9日发出通告：限制公购私房，建立购房审批制度。旋即同年11月10日报经省人民政府批准，停止公购私房。

8. 为了管好公房，平衡公房租金，1950年11月制定了济南市第一个公房租金标准。

同年11月，房管局成立了修建厂，组成了由本局领导专为公房修缮服务的维修队伍，摒弃了公房维修外包，开创了自修自建的新局面。修建厂第一位负责人洪振修，维修队伍二百余人。

9. 1951年6月，为了适应建设需要，第一次制定了关于建设使用公、私有土地两项办法。同年12月并制定了五项补充规定，报经市人民政府批准施行，解决了当时用地

混乱状况，为以后的国家建设使用土地起到了先行作用。

10. 1955年11月济南市人民委员会为了全面系统地掌握有关城市房屋情况，进一步妥善解决房管工作中存在的问题，根据中央指示精神，决定对城市房屋进行全面调查。除公有房屋由各单位按系统整理统计上报外，对私有房屋专门组织力量，发动街道积极分子和青年学生五千多人，以居为单位，进行全面调查，至12月25日结束，为以后工作奠定了有利基础。

同年，在进一步贯彻私房租赁政策中，为了解决私房租赁中的不合理现象，推动私房业主及时维修房屋，制定了济南市第一个私房租金标准。

## 二、济南旧城与商埠的形成和发展

济南市市区是从旧城区、商埠区发展而来。旧城区是古济南府城和府城的东、西、南关厢。商埠区是清末光绪三十年（公元1904年）开辟，嗣后又几次拓展扩大的新兴商业区。现将它的形成和发展概述如后。

### （一）旧城区的形成和发展

#### 1. 简要沿革

旧城区的形成，是一个较长历史时期的演变过程。早在西周和春秋战国时代（公元前1057年到221年），济南地属齐国。春秋鲁桓公时，济南称泺，《春秋左传·桓公十八年》（公元前694年）载：“公会齐侯于泺”。济南称历是在公元前五五五年，晋齐战争时才出现的。《史记·晋世家》载：“平公元年伐齐·齐灵公与战靡下”〔注一〕。据《史记》集解：“靡一作历”。这是在史籍上把今地名称为“历”字的开始。《太平寰宇记》卷十九也这样说：“晋平公伐齐，战于历下，因山亦名地。”秦始皇灭六国，立郡县，济南地属齐郡，称历下。

汉高帝六年(公元前201年),刘肥封齐王(齐悼惠王)辖六郡七十三县。高后元年(公元前187年),高后立吕台为吕王,割齐之济南郡为吕王奉邑。因在济水之南命名,治所设东平陵,这是济南名称的最早出现。晋初仍为济南郡,晋永嘉末(公元313年前后)郡治由平陵(汉以后称东平陵为平陵)移至历城,是为郡治之始。隋初罢郡为州,称齐州,后复改州为郡。唐天宝五年(公元746年)复为齐州。之后,政区稍为稳定。这时齐州辖历城、章邱、临邑、临济、长清、禹城等六县。唐末,宣武节度使朱温,在关东势力最大,公元907年朱温称帝是为后梁。后梁时,曾改历城为历山。宋时将全国改为十五路,济南属京东东路,为齐州。政和六年(公元1116年)升为济南府,辖历城等五县,是为府治之始。金时仍为府,元为济南路,元至正二十

---

〔注一〕晋齐的这一战争,《史记·晋世家》记为“平公元年”晋平公元年是公元前557年。但《史记·齐太公世家》记载这次战争为公元前555年。《史记·十二诸侯年表》记载亦同。《春秋左传》前557年下无此次战争,前555年下,载之颇详。见上海人民出版社《春秋左传集解》第九二七至九二九,九〇四至九四一页梁玉绳:“伐齐在三年”,见中华版《史记志疑》第九九八页,这里从“伐齐在三年”晋平公三年是公元前555年。

七年(公元1367年)明将徐达率兵攻占济南。明洪武元年(公元1368年)置山东省，治所历城，这是山东全省政治中心的开始。清沿明制，济南仍为山东省治和济南府治。民国初，改府为道，济南属岱北道，后属济南道，一九二九年设济南市，至一九四八年解放，仍为济南市。

## 2. 济南古城的形成

济南古城的形成，是经历了历下古城，齐州州城和济南府城发展演变而来的。

(1)历下古城：历下古城最早创始于何时，以及它的城基在那里，据现有资料还难查清。但从一些古典文献记载中，约略知其梗概。《水经注》卷八，济水载有：“济水又东北，泺水入焉。水出历城县西南。泉源上奋，水涌若轮”。《春秋》桓公十八年，公与齐侯会于泺是也。俗称之娥英水，以泉源有舜妃娥英庙故也。城南对山，山上有舜祠，山下有大穴谓之舜井，抑即茅山禹井之比矣。《书》舜耕历山亦云在此，未可详也”。其水北为大明湖……湖水引渎，东入西廓，东至历城西而侧城北注陂”。

从这一段《水经注》中，可以看出泺水的发源地是历城故城西南的趵突泉，向北流到大明湖（古大明湖现在的五龙潭为其残部）。“湖

水引渎”的“渎”是现在的东流水。“东入西廓，东至历城西而侧城北注陂”。这是说：从古大明湖引出的水（东流水）向东流进入州城的西廓，再东到历城的城西，沿西城向北流入一个蓄水池。

（2）“水上承东城历祠下泉源竟发，其水北流，经历城东，又引水为流杯池（流杯池即今曲水亭）。……分为二水：右水北出；左水西经历城北，西北为陂，谓之历水，与泝水会”。

“又历水枝津（历水枝津，即右水）首受历水于历城东，东北经东城西，而北出廓，又北注泝水”。

从上可看出，历水发源于历祠下的舜泉（即舜井），水向北经历城东侧，再向北流与其他泉水汇为流杯池。再分为二水，右水继续向北流，左水绕城（古历城）北而西去，流入蓄水池。从历水的发源、流向以及其枝流的流向，可以约略说明：历下古城的位置：舜泉（舜井）在城东，流杯池（曲水亭）在城东北，历水的左水在城北，蓄水池在城西北。由此可知，今城（现为环城马路）的西城、南城的一部份为古历城的原址。

《太平寰宇记》卷十九也说：“舜井在县

东百步”。则古城的东城约在今天地坦街。

“左水西经历城北”，则古城的北城，约自现曲水亭向西经孔庙中的泮池和今省府中的凤翥池而达于旧发电厂。古城东西五百步，南北六百步，略成正方形。

古历城的西门，即今城的西城门。《济南府志》说：“宋熙宁、元丰间，历城县令施辩尝修泺源石桥，苏辙为文记之，文云：“泺水之源发于城之西南山下，北流为湟……城之西门跨而为桥”。济南市市政公司一九八二年九月在东流水污水干管施工中，于西门桥西侧偏北地下六米深处，挖出北宋末泺源石桥基石十余块。其中一块基石上镌刻：“靖康元年九月二十二日，本府兵官王镗建造”。题记十八字。靖康是宋钦宗年号，靖康元年是公元1126年。这次出土的泺源石桥位置与苏辙所记石桥位置相吻合。可知今西门，也就是古城的西门。东门约在院前十字口附近。据苏辙《舜泉诗叙》“泉之始发……自东南流至西北”。《太平寰宇记》“历水在县东门外十步”。可知发源于城东百步舜泉的历水，是先向西北流，至东门外又转向北流，入流杯池。从今地形看，东门约在院前十字口附近。古城的北门约在今省政

府大门内的凤翥池附近。古城的南门约在今榜棚街南端。这是古历城的大概状况。

(2)齐州州城：《三齐记》说：“历下城俗呼子城”（注二）。从这句话的含义看，子应对母而言，可以理解为齐州州城是环绕古历下城，如母抱子之状。

《北魏书·崔玄伯传》“（崔）道固镇历城……（慕容）白曜攻其城东廓……”。又“东廓失守……”。

《北魏书·慕容白曜传》“刘宋大始四年冀州刺史崔道固守城，魏将慕容白曜围城，经年拔其东郭”。

《水经注》“历水枝津首受历水于历城东西北出郭”。又“湖水东入西郭，东至历城西”。

从以上文字记载中，可以看出，当时历下古城的东、北、西三面，均有城郭环绕。宋曾巩的《齐州北水门记》“济南多井泉……其汇而为渠，环城之西北”。以其记述的北水门情况，可以知道，今城的北城，也就是齐州城的北城。东城、西城的具体位置，目前尚无资料可据，南城也无明确的记载可查。总之，据现有资料看，在北魏或更早的时间（最少是在北魏）齐州州城是围绕历下古城的东、西、北三