

武汉房地产简史

武汉市房产管理局地方志办公室编

武汉房地产简史

主 编 高尚智

付主编 陈德炎

武汉市房地产管理局地方志办公室编

一九八七年四月

武汉房地产简史
(内部资料)

武汉市房地局地方志办公室编
武汉大学出版社印刷厂印刷
印张 6.875 字 164000

1987年4月第1次印刷

目 录

概 述.....	(1)
----------	-------

私 产 经 营

〔私人的房地产〕.....	(5)
刘歆生、刘子敬、周扶九、程沸澜房地产.....	(6)
洋行及外商专业公司占有房地产.....	(8)
银行房地产.....	(10)
善堂会馆房地产.....	(11)
劳动人民的棚屋.....	(12)
解放后的私房.....	(14)

附：汉口部分大楼、里弄表

〔私有房地产交易、抵押和租赁〕.....	(23)
房地产交易.....	(23)
房地产抵押贷款.....	(39)
私房租赁（含租金，挖顶，二房东）.....	(46)
挂旗经租.....	(59)
租地建屋.....	(62)
私人的房产经租处.....	(65)
〔私房建造〕.....	(76)
灾害后房屋重建.....	(77)
〔棚屋改建〕.....	(79)

公 产 经 营

〔湖北省官钱局及省政府公产处 等房地产〕.....	(83)
湖北省官钱局房地产.....	(83)
湖北省政府等房地产.....	(86)
〔市人民政府房管部门经管的房地产〕.....	(89)
产业管理.....	(89)
公房经租.....	(92)
公房及公地租金.....	(94)
住房互换.....	(109)
管修住三结合.....	(113)
公房修缮.....	(115)
防治白蚁.....	(118)
〔托管房地产〕.....	(118)
〔单位自管房产〕.....	(119)
〔公有住宅的建设〕.....	(122)
住宅数量的变化.....	(122)
武汉地区住宅投资.....	(123)
工人住宅的兴建.....	(124)
住宅小区(小片)的建设.....	(125)
住宅统建.....	(134)
〔主干道房屋建设和旧房改造〕.....	(137)
解放大道“航黄段”旧房改造.....	(137)
中山大道“研六段”旧房改造.....	(139)

行政管理

- 〔房地产产权管理〕…………… (143)
- 地籍整理…………… (143)
- 房地产登记发证…………… (147)
- 地价评议…………… (156)
- 房租及房地产税征收…………… (162)
- 房屋普查…………… (165)
- 接管代管及其他…………… (166)
- 土地征用及房屋拆迁…………… (170)
- 私有出租房产的社会主义改造…………… (176)
- 落实私房政策…………… (179)
- 〔对房地产租赁的管理〕…………… (181)
- 〔对房地产交易的管理〕…………… (184)
- 〔房地产管理机构〕…………… (187)

附录:

- 方志的篇目…………… (193)
- 谈专业志的编纂…………… (203)

概 述

武汉解放初期，全市房屋建筑面积1253.2万平方米，其中住宅建筑面积662万平方米，市区人口89.7万人，人均居住面积4.06平方米。1985年市区房屋建筑面积6754万平方米，其中住宅建筑面积3040万平方米，比解放初期住宅建筑面积增长了359%，人口增到286.3万人，比解放初期人口增长了219%，人均居住面积增到5.39平方米的水平。全市非住宅（指厂房、营业用房、文教卫用房、机关用房等），在解放初期有590.2万平方米，1985年增为3714万平方米。

武汉的住宅中，1949年公产占15.68%，私产占84.32%，私人出租业主有3.3万户，出租住宅420万平方米，1985年公产上升到83.65%，其中，各系统的住宅占全市住宅62.66%，房管部门经营住宅占20.99%，私人住宅下降到16.35%。

1949年，武汉市区的土地面积为235.42平方公里（353.133亩）其中公产为33.15平方公里，只占14%。1984年武汉6个城区土地178平方公里，连同8个郊区在内为1397平方公里。1982年宪法公布后，城区土地全部收归国有。

武汉房地产业在进入近代以后，开始走向了资本主义经营。随着租界的开辟，地价的上升，“为出租而建房”，“为卖而建”的逐渐增多，在1910~1929年之间，外商洋行、买办在租界区“求大木，建高楼”，兴建营业办公大厦及公寓大楼。1904年法商立兴产业公司，1911年比商义品地产公司相继成立，洋行、买办在武汉房地产业中，有着一定的

影响。1927年到1936年，国内资本主义近代工业发展，买办洋行建房的减少，国内官僚及资本家经营房产的较多。解放战争时期，武汉建房趋于减少。

1949年武汉解放，房地产经济面临的是一个百孔千疮的破烂摊子，大量棚屋存在，租赁关系极不正常。

从1949年到1956年，通过对房地产的产权清理、接管、没收、抵债，改造和新建，武汉公房比重上升，继而进行了租赁改革，将私房出租面积在150平方米以上的纳入了改造。此后，在“二五”以后的二十多年中，房管工作有成绩，也出现了一些问题。主要是采取包下来，低租分配的办法，视住宅为福利设施，房租一再降低，对部分私房一度错接、错管。“骨头”与“肉”的比例关系一度失调。（骨头指新建厂矿时用于机器、厂房设备等直接参加生产过程的那部分投资，肉是指为骨头配套的如职工住宅、城市建设、公用事业、文教卫生、生活服务那部分的投资）。1956年人均居住面积降到3.05平方米，1978年人均居住面积只3.43平方米。党的十一届三中全会以后，大幅度地增加了对住宅建设的投资，以小区为单位成片地进行了住宅建设，住宅的绝对数成倍增长，人均居住面积上升，质量也有很大提高。

建国前武汉房地产业的特点是，私人业主占有房地产数量多，而且多寡悬殊。汉口有的大业主占有百余栋房屋，月收租金银元三万余元，而一般劳动人民栖息于棚屋板房之中。在社团法人中，占有房产较多的有银行会馆。至于官钱局及省政府公产处占有的公产数量不多。

在武汉开埠以后的一个时期内，武汉房地产业带着浓厚的半殖民地的色彩，洋行买办占有租界的大部分大楼和许多里弄。而中国人在租界内只能通过“挂旗经租”形式来置产。

建国前房地产经营的投机性很大。地产投机者以少量投资，买得土地，加以整理，然后随着城市发展，坐得巨利，有的还成为汉口的“地皮大王”。从房地产的商品价格看，随地段，时间、币值、供求等因素而有升有降，汉口中心地带房屋供不应求，挖坑等剥削盛行。当时政府对房地产业是以地籍及产权管理为主。

建国后武汉房地产业的特点是，住宅建设规模很大，劳动人民住进高楼，公房比重增大，私人业主除自住外，只是少量出租，在土地收归国有后，土地投机基本绝迹。1980年以后，开始了住房制度的改革的探索。

在房产所有制的变化方面，对私房一度采取限制、淘汰的政策。“文化大革命”中，私房被收归国有的不少。1980年后，对“文革”中收归国有的私房，落实了政策。私人建房数量从一度下降转为上升。

在推行住宅商品化方面，过去认为住宅是福利措施，住宅租赁成为半供给制，租金每平方米只一角几分钱，以致不够以租养房，国家不得不大量补贴修缮费，财政负担很大，建房越多，补贴越多，包袱越大。个人只是向国家申请分配住房，不愿自建自购。武汉市1985年三季度城区居民家庭生活调查，房租支出平均每人每月0.75元，而每人每月平均食品支出为30元。烟、酒、茶支出为2.69元，化妆用品金银珠宝用品，装饰用品支出平均每人每月2.15元，文化娱乐用品支出为2.52元，相比之下，住房的支出比重很低。为了改变这一状况，正在推行住宅商品化，推行住宅出售，进行住房制度的改革，并进行了大量的调查研究工作，1986年10月调整了工商企业事业用房的租金，有利于城市房产经济的发展。

在管理体制的变化方面，过去城市房管局既是行政管理部门，又直接管修管建，忙于砖瓦灰沙石，既放松了行政管理，企业也无法经营好。现在政企分设，武汉单独成立了住宅建设总公司，房管局加强了行政管理。

目前，武汉的房地产经济开始走向了正常轨道。今后，随着国民经济的全面发展，我市房屋建设和居民居住条件，将进一步改善。

私人的房地产

1949年，武汉三镇土地80%以上为私人占有，私有房屋1057万平方米，占三镇房屋面积总数的84.32%。

武汉解放前夕，出租私房业主有33101户，其中较大业主3487户，出租面积共420万平方米。另外，洋行、银行、会馆也占有大批房屋。

在3487个大业主中，又以买办刘欽生、刘子敬，民族资本家周扶九、程佛澜等占有房地产特多。

全市有里弄206个，在里弄房屋的业主中，刘欽生、刘辅堂、刘子敬、杨坤山、韩永清、陈镜清、蒋沛霖、王柏年、王职夫、韦梓丰、文昆生等十一个买办，占有近30个质量较好房屋栋数较多的大里弄。

房地产大业主的资本积累过程，大多是先从事经商，开设工厂或做官时刮取钱财，再将资本转向房地产。刘欽生曾经经营豆饼、毛革厂、铜矿、榨油厂，再进行土地经营。刘辅堂、刘子敬经营砖茶，制蛋与人合办震寰纱厂。周五常先从事盐业、银号，程佛澜及其子从事棉花、纱厂，他们在积累了资本以后，才购建大量房地产。

武汉地区房地产业的另一特点是，外地人在武汉置产经营的人多，在28个大业主中不是武汉籍的有袁海观，湖南人清末在上海任上海道、两广总督，在汉有长春里、长怡里、长安里、长乐里等处房地产。胡麋堂江西人，盐业商人，在汉置永安里、永茂里、永平里、瑞祥里、瑞庆里、碧云里等处232栋。周扶九江西人，在上海经营盐业，在汉拥有汉润

里、五常里、汉寿里等处房产。叶澄衷上海燮昌火柴厂创办人，在汉置有泰兴里。韩永清南京和记洋行买办，在汉置有华清里、世昌里。刘澄如浙江南浔大丝商，置有如寿里。程拂澜程子蜀黄安人，棉花商，原在四川等地开杂货号，在汉置有汉寿里、汉润里等处房地产。刘子敬山西人，阜昌洋行买办置有辅堂里、转义里、辅仁里、辅德里、方正里等处房地产。

刘歆生、刘子敬、周扶九、程拂澜的房地产

刘歆生（~1911），立兴洋行买办，有“地皮大王”之称。19世纪末，开始经营地产。当时，汉口东北面护城河外“后湖”土地，每到夏初水涨，沦为泽地，农民急于售地度盖，刘即贱价大量收购上自舵落口，下至丹水池的大量湖滩地。清末，刘在后湖的土地约有2万亩，相当于后湖滩出土地的五分之一。

20世纪初，刘歆生又收购了城内上至三民路下至江汉路一带及大智门外火车站旁的地皮。同时经营平整土地业务。在循礼门车站外开设铁工修配厂，专门安装修配轻便铁轨和运土机车，雇用河南来的劳力，装卸土方，填平湖地，并向其他土地业主承包土方工程。还向英租界当局让基筑路，定名为歆生路，开辟歆生一路、歆生二路、歆生三路，以及刘歆生的儿子命名的伟雄路。刘歆生在经营土地时，也建造房屋，先后置有百子里、生成里、义祥里、刘园（今武汉船舶公司），还先后在京汉铁路的汉口至石家庄段，陇海路的三门峡至商丘段，大量购置铁路沿线土地，向银行借有巨款，进行土地投机。后因资金积压，债台高筑。1911年，刘歆生积欠债款五百余万两，地产抵偿殆尽。

刘辅堂，新泰及阜昌洋行买办，其子刘子敬（1884~

1928) ,武汉少有的大房产主: 1906年后,刘家父子先后开办茶行, 蚕厂与人合办震寰纺织有限公司等。1912年建修辅德里, 后又陆续修建了辅堂里, 辅义里, 辅仁里, 方正里, 景福里等大批里弄。其中, 辅德里占地约220方丈(合2480平方米) 房屋20栋, 过街楼3间, 方正里占地727方丈(合7997平方米) 房屋55栋, 过街楼6间。景福里有房屋45栋。刘家每月仅房租收益一项即达3万余元。在鄱阳街有自住楼房一栋, 在庐山也置有房屋。1920年以后, 刘家趋于没落。刘子敬向银行、钱庄借款, 债务达七百万两。1926年因债务与中南银行诉讼, 将方正里房屋以44万5千元, 辅德里房屋以25万元标价, 抵偿中南银行债务。1928年刘子敬病逝。由于债务及继承纠纷, 夏口地方法院曾出面组成“刘辅堂遗产管理处”, 处理刘的遗产。

周扶九(五常), (18 ~19 年)原系江西大财主, 在上海、湖北、湖南均有很多财产。清光绪年间, 他以“周五常堂”名义, 先后在汉口鲍家巷、黄陂街、民生路、汉寿里, 五常里, 三新横街等处建造房屋, 其中较大的里弄为五常里(即现在的永康里), 另外, 还在“英租界”区挂牌置了汉润里房屋。以前黄陂街一带, 每走几步就有周五常堂的地界碑。周五常堂在民国十年以后逐渐败落, 陆续将鲍家巷、黄陂街一带房屋及汉润里卖给程沸澜。永康里卖给刘峙。

程沸澜(18 ~19 年)(其子程业景)及其弟程栋臣(其子程子菊)。在武汉的房地产共200多栋, 23个地段, 包括汉润里、宝润里、大孚银行大楼(现为图书馆)、汉寿里、安庆里、鲍家巷、黄陂街、守仁里、寿益里、安存里、六渡桥佑安里、保成路保成里、兰陵路辅仁里、鄱阳街仓库房屋, 黄陂路(现广播器材商店), 车站路(现新华书店)房

屋，德明饭店，沿江大道兰陵路口大楼，太和街、康祥里、联保里以及汉阳双街，武昌粮道街等处房屋。这些房屋，除大孚大楼、宝润里等少数为自建外，大部分房屋均系向他人购入（如鲍家巷、黄陂街、汉寿里等处是向周扶九购入，辅仁里是向刘子敬购入，德明饭店是向法国人圣保罗购入，沿江大道兰陵路口大楼是向法国人爱迈生、许士购入）。

程家自1921年（民国十年）～1930年（民国十九年）期间所置房屋有：鲍家巷、民生路、黄陂街、汉阳双街、汉润里等处，约80栋。1931～1938年（民国20～27年）所置房屋有：汉寿里、辅仁里、太和街、中山大道等处，约80栋，并自建宝润里、大孚大楼约20栋。1939～1946年（民国28年～35年抗战时期）所置房屋有：车站路、公德里、德明饭店、沿江大道兰陵路口等约20栋。1947年以后（民国36年以后）所置房屋有联保里等处约30栋。

武汉解放前夕，程子菊经营花纱生意失败，债务累累，1950年成立程、鲁、李（程子菊、鲁寿安、李荐庭，均为一纱股东）债务处理会，以程家部分房屋抵偿了欠债，其余程家房地产纳入了改造。

洋行及外商专业公司占有房地产

汉口开埠以后，“洋行”在武汉置房产、建高楼，有的还专营房地产。外商在汉的房产多为西式大楼，其中结构较好的有1910年俄人巴公兄弟的巴公公寓大楼，1917年英侨海鸣士，柏格莱的景明洋行所建的景明大楼，1914年英国保安保险公司建的保安大楼，1913～1920年英国汇丰银行建的汇丰大楼，1919年美国花旗银行建的花旗大楼，1921年俄国新泰砖茶厂建的新泰大楼，1930年英国安利英洋行的安利英大

厦等。这些房产，解放后陆续由人民政府管理。

外商专业经营房地产出租房屋数量较多的，有比商义品地产公司和法商立兴产业公司两家。

比商义品地产公司，原名比商义品放款银行，1911年3月3日在汉成立，经营房地产抵押、房地产经租、买卖、建筑等业务。总行设在布鲁塞尔，远东总管理处设在香港，管辖上海、天津、济南、汉口、香港、新加坡等分行，一九四六年改名义品地产公司。1919年开始办理挂旗经租业务。1953年“义品”公司在汉口自有房屋9栋，土地6亩多，每年租金收入三千三百万元，还代理经租4家外侨的房屋140栋，华人产业16起（里弄房屋158栋），共计经租房屋298栋，土地13484方丈（合148324平方米）。常年佣金收入达122329800元（约合人民币12232元），占该公司全年总收入30%。“义品”公司贷放抵押借款，由于较多的借款人到期不能偿还，以抵押房地产抵偿，因而取得大量房地产。在经租方面，按照租金扣取15~20%的佣金。1955年10月6日，武汉市房地产公司与“义品”公司签订了承让财产契约，并承担“义品”在汉的债务。

法商立兴产业公司由立兴洋行董事和少数外人合资组建。1904年，在沿江大道建有砖瓦楼房出租。1922年委托三义工程师设计绘图，在洞庭街84.86号建造了一栋四层混合结构的立兴大楼，除留一楼一个单元自用外，其余租给外商洋行使用。立兴产业公司的经营活动较多，据该公司章程第一章第二条：“本公司宗旨为在远东经营一切有关房地产业务，如买卖、建筑、经租、抵押、制造建筑材料等”。

立兴产业公司自有和经租的在汉房地产，计有洞庭街84、86号的立兴大楼，沿江大道126号至129号的汉通房子、中

山大道的庆安里、兴康里等处。1938年，立兴洋行停业，委托永兴洋行代为经租；1950年又将大批房地产委托义品地产公司代为管理；1955年，永兴洋行经理陆星垣申请将洋行产业转让给武汉市房地产公司，由房地产公司负责房屋修理及人员安排，并代偿部分债务。

银行房地产

解放前，银行在汉置有大量房地产。四明银行占有宁波里、二德慈里等处房屋48栋及四明大楼。广东银行占有中山大道楚善里等处房屋17栋。国货银行占有汉口吉星里房屋14栋。官商合办性质的中国银行占有华中里等处房屋128栋。

由北方财阀集团掌握的“北四行”之中的中南银行占有积庆里、方正里、辅德里等处房屋173栋；金城银行占有辅义里、金城里、居仁里等处房屋114栋及金城大楼；大陆银行占有大陆里、大陆村、大陆坊等处房屋170栋；盐业银行占有昌业里、汉安村等处房屋42栋。地基18806方丈（合206866平方米）及盐业大楼。

“北四行”的联合银行置有汉景村。

由江南财阀集团掌握的南三行之中的上海银行占有慈德里、上海村等处房屋93栋，地皮10块。浙江兴业银行占有兴业里等处房屋14栋；浙江第一实业银行占有义品里等处房屋26栋，及浙一大楼。

除北四行、南三行外，有些较小银行也占有房地产。如中孚银行占有中孚里房屋5栋；

银行占有房地产的来源，除一部分是购买外，一部分是通过抵押放款取得借款人期满抵债的房地产。如1926年，蔡希圣以希昌里基地421方丈（合4631平方米），房屋59所，

当时估价洋例银12万两，向大陆银行抵押借款洋例银7万两。月息1分2厘，期限1年，每3个月预付利息一次。1933年11月，蔡希圣无力偿还，将希昌里房地产转移给大陆银行管业。

1925年刘子敬以交通路辅德里房屋20栋及方正里房屋54栋，连同地向中南银行抵押借款，本银73.8万元，月息1分2厘。至1930年利息已超过原本，即按当时法定一本一利计算，息洋已达32.8万元。刘子敬无力偿还，将房地卖给中南银行。辅德里卖价25万元，方正里卖价44.5万元。

此外，汉口银行业公会在汉口汇通路有银行业公会大楼一座。由17家银行用14万元购置，由银行业公会管理。

银行占有的房地产，是它的固定资产之一，兼营房地产，可获更大利润。

解放后，私营银行房产转归公私合营银行。

善堂、会馆房地产

1949年善堂在汉口共有房屋319栋，地皮6612方丈（合72732平方米）；在武昌共有房屋119栋，地皮6368方丈（合70048平方米）；在汉阳共有房屋158栋，地皮2305方丈（合25365平方米），合计588栋，地皮15286方丈（合168146平方米）。除18栋堂址外，大部分出租。

会馆在汉口有房屋915栋，地皮7261方丈（合79871平方米）；在武昌有房屋71栋，地皮385方丈（合4236平方米）。

善堂、会馆房地产来源有以下几种：（1）募捐：培心善堂的房屋财产，绝大多数是由曾在英国沙逊洋行当买办的一个宁波人捐助的；敦实善堂的财产绝大部分是军阀齐庆云、肖耀南所捐。（2）由公产转来。19世纪末，汉口六渡桥上