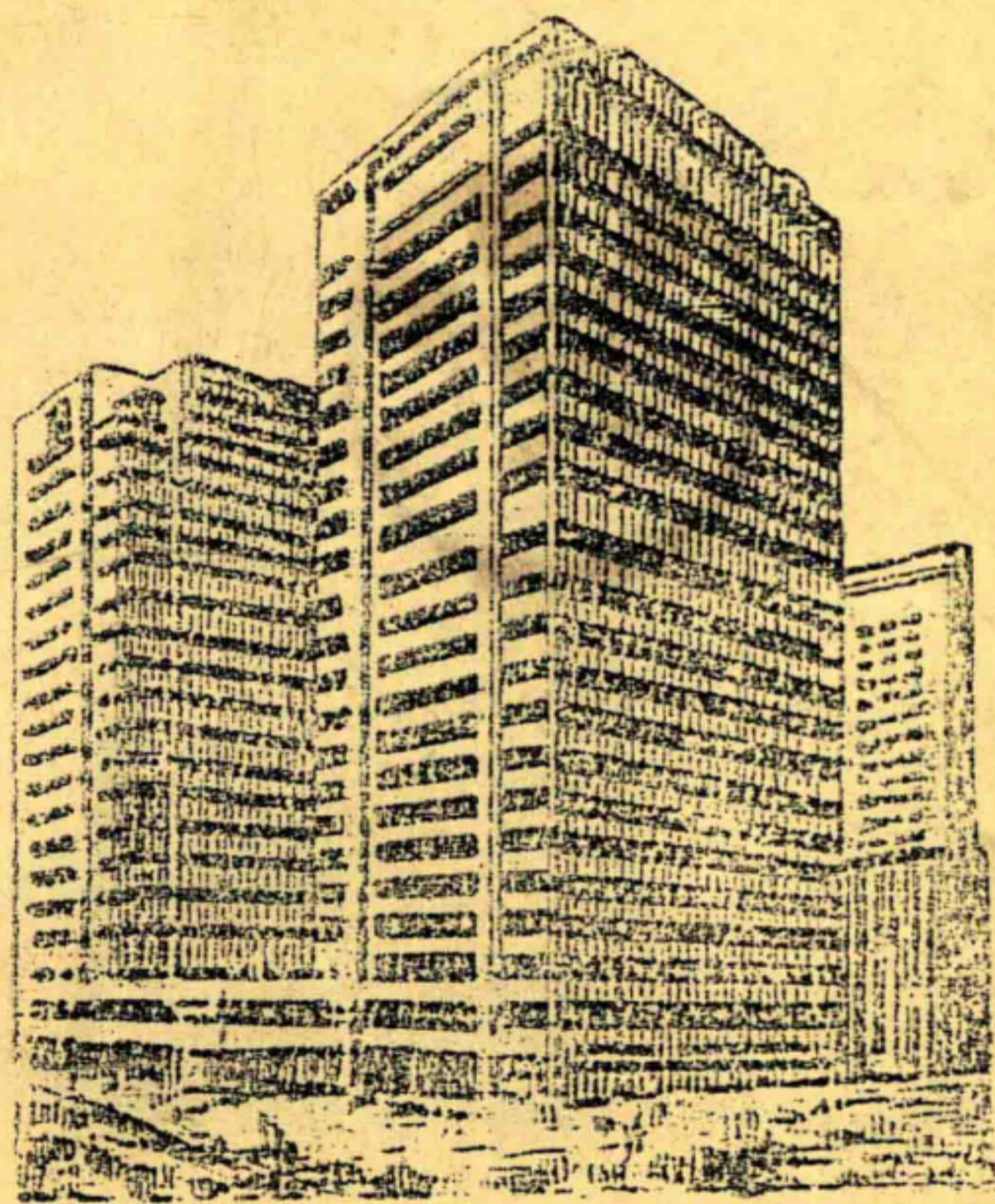


咸阳市房地产业志

(送审稿)



咸阳市房地产业管理局
《房地产业志》编纂领导小组

一九九一年十二月

《咸阳市房地产业志》

编志机构及工作人员

编纂领导小组：

组 长：边德文

副 组 长：李明霞 张颂东

成 员：张博杰 官书全 安守益

乔保东 秦益哲 王双存

韩效印 王永安 贺胜武

王志林 邓新志

编纂办公室：

主 任：张博杰（兼）

副 主 任：官书全

编纂工作人员：

主 编：官书全

副 主 编：马富民

编 辑：冯云超

工作人员：邓新志 孙静君

总 稿：官书全 马富民

序 言

咸阳市房地产业志编纂工作，从1990年10月开始，经过一年来的艰苦努力，终归告成。

在中华民族四千多年的文明史上，咸阳以中国第一个封建王朝的国都和11个王朝的京畿属地，历时一千余年而不衰。作为政治、经济、文化综合反映的房屋建筑，更是源远流长，历史辉煌，曾以壮观的都市，巍峨的宫廷；庞大的帝陵；完整的明城而名载青史。体现了古代劳动人民高度的智慧和创造力。虽然咸阳的兴废已成为陈迹，但却给我们留下了宝贵的文化遗产。

中华人民共和国建立之后的编年史，更是一部前无古人的社会主义创业史。41年来，咸阳市房地产业虽几经曲折，步履维艰，但却发生了翻天覆地的变化，全市城镇各类房屋总建筑面积由1949年前的52.34万平方米，发展到1990年的1837.65万平方米，增加了三十五倍，以每平方米平均300元价值计算，房屋总价值达到55亿多，已成为固定资产最为雄厚、最具发展前途的新崛起的产业。尤其是

咸阳市区，由建国前饱经战乱、千疮百痍，各类房屋总面积仅12.55万平方米的消费小城，建设成为今日建筑密集、高楼林立，各类房屋总面积达1015万平方米的现代化工业城市。房屋总面积扩大了六十七倍多，已远非旧咸阳可比。

我们取得了前所未有的成就，也有不尽人意的地方，过去长期实行行政划拨，无偿使用土地和住房福利化的政策，使得投入巨大，然始无产出，这不能说不是一个失误。党的十一届三中全会后，中央相继实行土地有偿使用，房屋商品化，住房制度改革，房地产综合开发，成为房地产业赖以发展的四大政策支柱。为最终使房地产业真正成为国民经济的支柱产业之一，奠定了坚实的基础。完全可以预期，随着这些政策的贯彻，建设一个古代文明与现代文明相结合的新咸阳，创造又一个人民的现代“帝王之都”，这一切将是指日可待的。

鉴往知来，我们有理由珍视自己的历史，我们有责任把咸阳的昨天和今天写出来，以献给这一伟大事业的先行者和创业者；献给承上启下，继往开来的一代又一代的建设者；献给一切关心咸阳建设的朋友们。

同时，对从事决策的各级领导，以资有所裨益。这就是我们编纂本志的主要目的。

编纂咸阳市房地产业志，乃有史以来的第一次，在无成例可援，又缺乏系统资料的情况下，要编写出一部有较高质量的志书，殊为不易。编志人员为此倍经艰辛、矢志不渝，付出了辛勤的努力。积一年之功，竟初始之业，尤其可贵。但由于人力不足，时间紧迫，加之水平所限，尚不能尽如人意，缺点、谬误、疏漏之处在所难免，恳请读者指正，以臻完善。

《咸阳市房地产业志》编纂领导小组

凡 例

一、《咸阳市房地产业志》坚持实事求是的原则，力求去伪存真，言之有据，真实地记述全市房地产业发展的历史和轨迹。

二、本志遵循详市略县，详独略同的原则，注重突出咸阳特点和行业特点。

三、本志记事上溯为秦代，下限断至1990年，个别章节断至1991年，统贯古今，以今为主。

四、本志共分6章27节，节下采用“一、（一）、1”三级数字依次列序；卷首设序言、凡例、大事记和概述；卷末设附录、选编本市一些主要的法规文献资料，以资查考。

五、本志现代房屋设计一节各种数字、均截止到1985年6月30日（第一次全国房屋普查的标准时间），此后则侧重分述重大的建设项目，以括全貌。

六、本志采用语文体、记述体、力求述而不议、寓理于事；以志为主，图表为辅，记录补之；志中收列图表编号，均依章为单位进行编号。

七、本志对历史朝代的称号、年号沿用历史正称，

并在括号中注明公元年代，中华人民共和国成立之后，以公元纪年。

八、凡地名、单位首次出现时用全称，以后用简称，并在括号中注明。

九、公元纪年，统计数字和百分比，均通用阿拉伯数字，其它行文中的数字，采用汉字；古计量单位，以实记载。

十、凡正文中无法编入的重要事件，均收入大事记中。

一、	135
二、	135
第一节	135
第二节	135
第三节	135
第四节	135
第五节	135
第六节	135
第七节	135
第八节	135
第九节	135
第十节	135
第十一节	135
第十二节	135
第十三节	135
第十四节	135
第十五节	135
第十六节	135
第十七节	135
第十八节	135
第十九节	135
第二十节	135
第二十一节	135
第二十二节	135
第二十三节	135
第二十四节	135
第二十五节	135
第二十六节	135
第二十七节	135
第二十八节	135
第二十九节	135
第三十节	135
第三十一节	135
第三十二节	135
第三十三节	135
第三十四节	135
第三十五节	135
第三十六节	135
第三十七节	135
第三十八节	135
第三十九节	135
第四十节	135
第四十一节	135
第四十二节	135
第四十三节	135
第四十四节	135
第四十五节	135
第四十六节	135
第四十七节	135
第四十八节	135
第四十九节	135
第五十节	135
第五十一节	135
第五十二节	135
第五十三节	135
第五十四节	135
第五十五节	135
第五十六节	135
第五十七节	135
第五十八节	135
第五十九节	135
第六十节	135
第六十一节	135
第六十二节	135
第六十三节	135
第六十四节	135
第六十五节	135
第六十六节	135
第六十七节	135
第六十八节	135
第六十九节	135
第七十节	135
第七十一节	135
第七十二节	135
第七十三节	135
第七十四节	135
第七十五节	135
第七十六节	135
第七十七节	135
第七十八节	135
第七十九节	135
第八十节	135
第八十一节	135
第八十二节	135
第八十三节	135
第八十四节	135
第八十五节	135
第八十六节	135
第八十七节	135
第八十八节	135
第八十九节	135
第九十节	135
第九十一节	135
第九十二节	135
第九十三节	135
第九十四节	135
第九十五节	135
第九十六节	135
第九十七节	135
第九十八节	135
第九十九节	135
第一百节	135

A(3)

序

目 录

概述.....	1
大事记.....	14
第一章 房屋建设.....	84
第一节 古代房屋建设.....	85
一、秦都.....	85
二、汉陵.....	91
三、明城.....	95
第二节 现代房屋建设.....	99
一、市区.....	99
二、县区.....	135
第三节 房屋建筑结构演变.....	169
第四节 房屋建筑表达式和格局.....	176
第二章 房屋所有制变革.....	185
第一节 对敌伪房地产的接管.....	186
一、咸阳城区接管敌伪房地产.....	186
二、咸阳辖县敌伪产接管.....	192
第二节 对资本主义工商业用房的改造.....	193
第三节 对私有出租房屋的社会主义改造.....	194

一、咸阳市区.....	195
二、咸阳专署各辖县.....	205
第四节 对古文化遗留房产和宗教房产的接管.....	207
第五节 “文化大革命”中对私房的接管.....	212
第六节 落实房产政策.....	214
一、咸阳市区.....	214
二、县、区.....	219
第三章 房产管理.....	221
第一节 公产房屋管理.....	222
一、公产房屋的形成与管理方式.....	222
二、市区公房管理.....	229
三、县区公房管理.....	266
第二节 私有房产管理.....	274
一、私房租赁.....	276
二、私房买卖.....	277
第三节 住宅分配.....	281
第四节 房屋维修.....	287
第五节 房屋普查.....	297
第六节 房地产产权产籍管理.....	303
第四章 城市地产管理.....	311

第一节	地政	311
第二节	地租与地产税	320
一、	地租	320
二、	地产税	324
第三节	基本建设征用地与拆迁管理	325
一、	建设征用地管理	325
二、	建设征用土地及其附着物补偿	330
三、	城市建设房屋拆迁与安置	338
第五章	房地产管理机构	342
第一节	历史沿革	343
第二节	行政机构	344
一、	市区行政机构	344
二、	县(区)行政机构	363
三、	单位行政管理机构	366
四、	职能	367
五、	市房地产机构历任领导考录	370
第三节	职工队伍	372
一、	职工构成	372
二、	人员素质	373
第六章	房地产综合开发	378
第一节	居民住宅统建	379

第二节	从“统建”到综合开发·····	382
第三节	蓬勃发展地房地产开发事业·····	388
第四节	市属各县（区）的地产开发·····	400
第五节	清理整顿房地产开发市场·····	410

附录：房地产重要文献辑录

房产，不仅具有使用价值，又有交换价值。它既是人类生产、生活必需的物质条件，也是经济发展的重要支柱产业之一。

咸阳市房地产业历史渊源悠久。现已发现仰韶文化遗址、六里长岭山宫、三原县杨家村、乾县坐落池、长武县子长村、杨陵区北齐宫、武功县王姚台等村等和窖穴遗址说明，远在四一万年前的新石器时代，我们的祖先就在这儿穴居野处，构木为巢，开始繁衍和生息。《周易》系辞下谓“上古穴居而野处”，是中华民族的发祥地之一。进入奴隶社会后，后殷封建公刘处的大王桀城，文王作雒，武王治镐，乃夏朝、商朝的西地种时期、西周的京畿之地。房地产业有了进一步的发展。

公元前350年秦孝公白起筑郿城，西七代王在4年，成为咸阳古代房地产业最辉煌的时期。从

概 述

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的综合性产业。作为房屋财产和土地财产总称的房地产，不仅属于最基本的生产资料，又是最基本的生活资料；不仅具有使用价值，又有交换价值。它既是人类生产、生活必要的物质条件，也是经济发展的重要支柱产业之一。

咸阳市房地产业历史渊源悠久。现已发现的市郊尹家村、兴平县黄山宫、三原县杨杜村、乾县上陆陌、长武县下孟村、杨陵区圪瘩庙、武功县王烧台等村落和窖穴建筑遗址说明，远在四千多年的新石器时代，我们的祖先就在这里穴居野处、构木为巢，开始繁衍和生息。《周易·系辞》谓“上古穴居而野处”。是中华民族的发祥地之一。进入奴隶社会后，后稷封邰，公刘处豳，大王徙岐，文王作沔，武王治镐，乃夏朝、商朝的封地和封国、西周的京畿之地，房地产业有了进一步的发展。

公元前350年秦孝公由栎阳迁都咸阳，历七代144年，成为咸阳古代房地产业最辉煌的时期。从

“筑冀阙，徙都之”《三辅黄图》，经过“秦每破诸侯，写放其宫室，作之咸阳北阪上”。到“咸阳之旁二百里内宫观二百七十，复道甬道相连”（《史记·秦始皇本纪》）的规模，作为“天下辐辏”的中心，咸阳房地产业达到了繁荣发达之颠。秦王朝不惜民力，大兴土木之役，使民不聊生，怨声载道，至始皇并灭六国，凭籍富强，益为骄侈，殫天下财力，以事营缮。迁徙天下豪富十二万户到咸阳，又集中了全国的巧匠良工，营宫室，造陵墓，筑长城，征发民役达150多万。这样大规模的滥用民力，终于使强大的秦王朝以“后嗣循业，长承圣治”（《东观刻台》）传之万世的主观愿望而始，到倚强而盛，恃盛而亡从终，走上了自我毁灭的道路。公元前207年，即秦二世三年，项羽进入咸阳，一把火使劳动人民天才创造的结晶——所有的宫殿建筑，物质财富，文化艺术，随着这个世界名城在地平线上的消失而毁于一旦。人们只能从典籍文献、考古资料中联想当年咸阳建筑连属的雄姿。

汉兴，立都长安，咸阳先后改名为新城和渭城，遂成为京畿之地。由于全国中心地位丧失，城区面积锐减，仅为咸阳城“西南之一隅”及西行第一驿站。

西汉王朝遂从全国各地迁徙几十万富豪大家，在咸阳周围，设邑置县，形成了规模壮观的陵群陵邑建筑。西汉11个皇帝，就有9个葬于咸阳原上。自东向西为阳陵、长陵、安陵、平陵和茂陵，陵园占地面积巨大，一般在七顷左右，陵旁皆建有庙，附近还陪葬了众多的皇亲贵族，公侯将相，东西绵亘百里，在长陵、安陵、阳陵、茂陵、平陵设置了五个人口集中的陵邑（城），商贾云集，房屋毗连，繁荣了这里的经济和文化。隋唐时期，长安繁华的工商业贸易活动，使得咸阳颇受地利之惠。城区遍布门类齐全的官营和私营手工业作坊，乃京畿繁华之地，房屋建筑同时得到发展，在今市辖区又分布着献陵、昭陵、乾陵、建陵、崇陵、贞陵、顺陵、永康陵、兴宁陵、端陵、庄陵、靖陵12座唐代帝后陵，太壶寺、大佛寺、昭仁寺、薄太后塔、兴平北塔等古建筑，是研究唐代建筑风格的珍贵资料。自宋代之后，由于京都变迁，政治经济文化中心东移，咸阳建设开始从繁荣走向萧条，房地产业逐渐衰落，现保留下来的仅有武功宋塔，旬邑泰塔，彬县彬塔，永寿永平塔等古建筑。明太祖洪武四年（公元1371年），咸阳城从秦杜邮馆迁至渭水

驿(今渭城区中山街办事处的辖区),至今已有619年的历史,街巷布局以东西南北四条大街为主,顺城巷为辅,城区面积仅0.22平方公里,经嘉靖二十六年拓扩,城区面积达0.91平方公里,大街小巷扩展到30余条,沿街商号林立。至今保存众多有价值的民居、店铺、建筑面积约4.7万平方米。其中东明街、中山街有特色的店铺120栋,民居89栋、官署、寺庙、楼阁、台榭等建筑40余处。其中文庙、凤凰台、清渭楼、龙王庙、圣母行宫、药王庙、三皇庙、安国寺和关帝庙等,基本完好。在市辖区,明古建筑计有三原城隍庙,三原文峰木塔、泾阳崇文塔、兴平文庙大成殿等。清末民国时期至国民党时期,政治腐败,经济落后,咸阳城区房屋无大的发展,且历经战争劫难和灾害的毁坏,凋蔽不堪。至1949年前夕,城内街巷计有46条,建成区面积1.4平方公里,各类房屋建筑面积仅12.55万平方米,除旧政权的官署和资本家的商行之外,建筑面积较大的有,杨虎城将军创办的裕农油厂,四大家族开办的咸阳打包厂和咸阳纺织厂、国民党政府建修的军用咸阳酒精厂及迁建的西北工学院。另有手工业作坊80余

家，住宅面积仅7.5万平方米。多系明清所建，年久失修，杂陈错落。市辖14个县（区），各类房屋建筑面积仅52.3万平方米。国盛房地产业则兴，国衰房地产业遂废。旧中国房地产业的萧条，是私有制下剥削制度腐败与落后的必然结果。

1949年中华人民共和国的建立，开辟了咸阳市当代建设的新纪元，房地产业进入了一个新的历史时期。从建国初到1990年，咸阳市的房地产业先经济建设而始，随经济建设而兴，经历了四个发展阶段。

第一阶段为奠基时期。（1949-1955）建国后，城市接管工作伊始，百废待兴。建立新政权的房地产管理机构，稳定城市房地产秩序，成为稳定城市经济生活，稳定人心的当务之急。为了统一财政收支和固定资产的管理，房地产工作俱归财政部门代管，在咸阳分区归属二科（财粮科）管辖，辖区和咸阳城区房地产工作则统由县财政科代行，下设“官产接收委员会”，统一负责开展了大规模的房地产清查登记，相应档案的接收，敌伪产的没收接管等各项工作。总计没收接管旧房产10964.5间，约22

万平方米。解决了新政权的所需房屋，数以万计的职工干部的住宿问题。对于稳定人心和恢复经济起了先导作用。工业生产房屋的建设则成为咸阳城市经济恢复的重点。到1955年，基本建设总投资9420万元，其中工业基本建设投资7438万元，占总投资的78%，全部企业由1949年的2个增加到25个，房屋竣工面积35.2万平方米，是这个时期的主体房屋建设，初步奠定了咸阳纺织工业的基础。商业、文教、办公和其它房屋投资比重很小，尤其是在住宅建设上采取国家包单位建的供给制办法；在住宅分配上实行实物分配低租金福利制，在国家物力维艰的情况下，使住宅投资受到一定的局限。政府虽在此期间改造和新建了一些简易住宅，但由于人口增加，人均居住面积却由1949年的2.43平方米下降到1.95平方米，国家从一开始就背上了沉重的包袱。

第二阶段为创业时期。（1956-1965）

1956年通过“定股定息”的赎买方式，对资本主义工商业作为生产资料的房产随企业纳入了改造。

1959年又以“国家经租”的形式，对城镇私人出