

宜昌市
房地志



宜昌市房地志

1840———1990

· 内部发行 ·

主 编	贺新民
副主编	周兴勇 詹 同

湖北省宜昌市房地志编纂办公室编

宜昌市房地志
宜昌市房地志编纂办公室编
(内部发行)
湖北省新华印刷厂印刷

787×1092 毫米 16 开本 插页 48 54 万字
1992 年 7 月第一版 1992 年 7 月第一次印刷
印数 1——1000 册
内部图书准印证:(1992)鄂宜市图内字第 07 号

序

王相树

《宜昌市房地志》的编纂工作,始于 1983 年,至今八载,终于定稿成书,与读者见面了。首先,我代表宜昌市房地局和编纂领导小组向给予本志以大力支持的社会各界人士,向参加本志编纂工作、为本志的出版付出了辛勤劳动的同志致以衷心的感谢!

房和地是人类赖以生存的基本要素,历史源远流长,与各行各业、千家万户息息相关。把这部志书编好写好,不仅是房地产工作者的职责和夙愿,也是社会各界的共同期望。这本志书以系统的、翔实的历史资料,记述了宜昌市房地产业的发展过程,也从房地这一侧面反映了宜昌市城市建设的沧桑巨变。尽管本志还有一些不足之处,但它终究是宜昌市有史以来第一部房地志,因此,应该肯定地说,编纂这部志书是为我市房地产事业的承先启后、继往开来做了一件实事、一件好事、一件大事!

在今后的新长征中,我市的房地产业任重道远。一方面,要通过改革开放使房地产业真正成为城市的支柱产业,另一方面,要通过房地产业的振兴,促进城市建设的发展,改善居民的居住条件,实现小康水平。为此,通过这次修志,我们房地产工作者要以史为镜,总结历史经验,吸取教训,扬长避短,以符合时代发展潮流的思想和气魄,去开拓房地产业的新局面,用我们这一代人的实际行动,续写《宜昌市房地志》的新篇章!

一九九一年十月十日

凡 例

1. 本志的编写以马克思列宁主义、毛泽东思想为指导思想,以中国共产党十一届三中全会以来的路线、方针、政策为准绳,坚持辩证唯物主义和历史唯物主义的原则,本着承先启后、继往开来的精神,实事求是地记述了宜昌市房地产行业的历史和现状,力求达到为社会主义的物质文明和精神文明建设服务。

2. 本志断限,上限为 1840 年,下限 1990 年。本着详今略古的原则,重点记述社会主义革命与建设时期,突出时代特点和地方特点。

3. 本志篇目的确定,系按照全方位反映房地产行业的历史的要求,力求全面、完整和真实,言必据实,宁少勿滥。

4. 本志采用述、记、志、表、图、录体裁形式。记述方法以编年体为主,辅之以记事本末体。按行业的业务类别分篇,横排纵写。

5. 本志所记述的史实,只限于宜昌市市区范围。

6. 本志资料采自中国第二历史档案馆、江西省图书馆、湖北省图书馆、湖南省图书馆、武汉大学图书馆、鄂西自治州档案馆、图书馆、巴东县档案馆、宜昌县档案馆、宜昌市档案馆、宜昌县志办、宜昌市建委保密室、宜昌市房地局档案室等单位的文书档案和宜昌市统计局历年编印的统计年鉴和统计资料以及宜昌市教委、民政局、商业局等 43 个单位和市房地局系统七个二级单位为本志提供的资料,引用时一般不注明出处。

7. 本志收录的文件和文章,均保留其本来面目,原文照录,未作任何褒贬评断。

目 录

序 凡 例 目 录 综 述 大事记

第一篇 房地产机构

第一章 行政机构..... (27)	六、房屋拆迁安置管理处 (37)
第一节 机构沿革..... (27)	七、房屋安全鉴定所 (37)
第二节 机构职能和设置..... (30)	第二节 生产单位 (38)
第二章 党的组织..... (33)	一、白蚁防治研究所 (38)
第三章 基层单位..... (35)	二、住宅建筑公司 (38)
第一节 管理单位..... (35)	三、房地产开发公司 (38)
一、西陵房地产管理所 (35)	四、房屋修缮公司 (39)
二、云集房地产管理所 (35)	五、综合加工厂 (39)
三、万寿桥房地产管理所 (36)	六、水电安装队 (39)
四、房地产交易所 (37)	七、第三砖瓦厂..... (39)
五、房地产权监理处 (37)	

第二篇 房地产占有

第一章 私人大户房地产..... (43)	第二章 寺庙房地产..... (47)
第一节 黄氏家族的房地产..... (43)	第一节 抗日战争前的寺庙房地产
第二节 蔡云程的房地产..... (44)	 (47)
第三节 覃吉甫的房地产..... (44)	第二节 抗日战争后的寺庙房地产
第四节 李春澄的房地产..... (45)	 (50)
第五节 孔 尼的房地产..... (46)	第三章 会馆房地产..... (52)

第四章 城市贫民的房产..... (54)

第五章 单位自管房地产..... (55)

第一节 宜昌县公产经营保管处房地产..... (55)

第二节 消防联合会房地产..... (57)

第三节 金融业房地产..... (57)

一、钱庄..... (57)

二、银行..... (58)

第四节 邮政业房地产..... (60)

第五节 教育业房地产..... (63)

第六节 卫生业房地产..... (66)

第七节 党政机关房地产..... (69)

一、宜昌市政府大院..... (69)

二、中共宜昌市委大院..... (69)

三、中共宜昌地委和行政公署大院..... (69)

第八节 商业房地产..... (69)

第九节 厂矿企业房地产..... (71)

一、葛洲坝工程局..... (72)

二、葛洲坝水力发电厂..... (72)

三、长航宜昌船厂..... (72)

四、四〇三厂..... (72)

五、宜昌港务局..... (73)

六、中南橡胶厂..... (73)

七、红旗电缆厂..... (73)

八、宜昌八一钢厂..... (73)

九、宜昌棉纺织厂..... (73)

十、宜昌纺织机械厂..... (74)

第六章 国家直管房地产..... (73)

第一节 接管代管房地产..... (75)

第二节 私有出租房屋社会主义改造..... (76)

第三节 落实房产政策..... (77)

第四节 退赔房产..... (78)

第七章 外国房地产..... (83)

第一节 教会房地产..... (83)

一、基督教..... (83)

二、天主教..... (84)

第二节 领事馆房地产..... (86)

一、英国..... (86)

二、日本..... (86)

第三节 外商房地产..... (86)

一、英商..... (86)

二、美商..... (87)

三、日商..... (87)

第三篇 房地产管理

第一章 私有房产管理..... (91)

第一节 房捐..... (91)

第二节 产权..... (91)

第三节 维修..... (92)

第二章 国家直管房产管理..... (93)

第一节 住房分配..... (93)

一、无偿分配..... (93)

二、有偿分配..... (94)

第二节 房屋租赁..... (95)

一、租赁..... (95)

二、租金..... (95)

第三节 住房互换..... (98)

第四节 公房维修..... (99)

一、维修原则..... (99)

二、维修资金..... (100)

三、维修材料..... (100)

四、维修管理..... (100)

五、维修改革..... (101)

六、维修队伍..... (102)

七、维修成果..... (102)

第三章 单位自管房产管理..... (114)

第一节 机构与职能..... (114)

第二节 房屋租赁..... (115)

一、住房租金..... (115)

二、住房分配、调整..... (115)

第三节 房屋维修..... (116)

一、维修管理办法..... (116)

二、维修资金来源	(117)	二、扩建云集路房屋拆迁及安置	(158)
第四章 城区土地管理	(118)	三、建设夷陵路房屋拆迁及安置	(159)
第一节 地籍管理	(118)	四、建设西陵二路房屋拆迁及安置	(159)
一、土地测量	(118)	五、建设胜利四路房屋拆迁及安置	(159)
二、土地登记	(118)	第三节 三江下航道开挖区房屋拆迁及安置	(160)
三、公地清理	(118)	一、组织专班	(161)
第二节 地税地租	(119)	二、调查核实	(161)
一、地税	(119)	三、丈量作价	(161)
二、地租	(119)	四、组织拆迁	(161)
第三节 地政管理	(120)	五、建房安置	(161)
第四节 土地使用费	(121)	第七章 房地产市场管理	(167)
第五章 产权产籍管理	(125)	第一节 房地产交易	(167)
第一节 民国时期的土地登记	(125)	一、机构	(167)
第二节 建国后产权清理及换契	(127)	二、规章	(168)
第三节 1985 年城镇房屋普查	(127)	三、评估	(170)
第四节 1986 年产权总登记发(换)证	(140)	四、价格	(170)
第五节 产权管理	(142)	五、税费	(171)
第六节 产籍管理	(142)	六、中介	(172)
第六章 房屋拆迁安置管理	(153)	第二节 房地产租赁	(173)
第一节 管理机构及办法	(153)	一、租赁市场	(173)
一、管理机构	(153)	二、租地建屋	(174)
二、管理办法	(153)	三、租赁价格	(175)
第二节 城市道路建设房屋拆迁及安置	(155)	四、租赁管理	(176)
一、建设沿江大道房屋拆迁及安置	(155)	第三节 对非法建、卖私房的查处	(178)

第四篇 房屋建设

第一章 住宅建设	(192)	七、联合新村	(193)
第一节 住宅建设的变迁	(192)	八、工人新村	(193)
第二节 住宅新村	(193)	九、宣大新村	(193)
一、港务新村	(193)	十、张家店新村	(194)
二、建设新村	(193)	第三节 旧城改造	(194)
三、航运新村	(193)	一、1966 年旧城改造方案	(194)
四、邮电新村	(193)	二、地方财政拨款	(194)
五、长航新村	(193)	三、旧城改造实施成果	(195)
六、河运新村	(193)	第四节 集资统建	(195)

一、“六统一”的具体内容	(196)
二、机构设置及职责	(197)
三、统建管理办法	(197)
四、“六统一”实施成果	(198)
第五节 国家补助投资建设职工住宅	(204)
第六节 房地产开发	(205)
一、房地产开发公司	(205)
二、商品房屋建设与销售	(205)
附：各开发公司商品房建设完成情况表	(206)
历年商品房建设完成情况表	(206)
各开发公司商品房销售情况表	(207)
历年商品房销售情况表	(208)
三、住宅小区开发	(208)
第二章 非住宅房的建设	(213)
第一节 非住宅房的建设概况	(213)
第二节 厂矿企业的非住宅房的建设	(213)
第三节 住宅小区的非住宅房建设	(214)
一、居住区级和小区级公共建筑指标	(214)
二、规划指标的执行	(220)
第四节 非住宅房选介	(220)
宜昌市第一人民医院	
西陵剧场	
宜昌市中医医院	
葛洲坝职工俱乐部	
葛洲坝二江电厂和大江电厂	
气象雷达楼	
解放电影院	
至喜亭	
宜昌商场	

宜昌港监局庙嘴综合大楼	
镇江阁	
三峡宾馆	
南湖宾馆	
葛洲坝青少年宫	
桃花岭饭店望峡楼	
宜昌电力调度通讯大楼	
宜昌市交电大厦	
宜昌市建设银行大楼	
自立路小学综合教学楼	
开发大厦	
市第一中学	
城建幼儿园教学楼	
宜昌市科技馆	
楚塞楼	
粮食综合大楼	
宜昌港客运站	
百乐城	
市电信大楼	
平湖大酒店	
葛洲坝水电工程学院教学大楼	
七一〇研究所科研办公大楼	
葛洲坝电厂生产调度大楼	
宜昌市百货大楼	
宜昌长江航务通讯微波楼	
附：关于从城市居民住宅建设投资中拨出商业网点建设资金或面积的通知	
——宜政发(1983)第12号	(221)
宜昌市征收市政设施配套费暂行办法	
——宜市府发(1986)第18号	(221)
中共宜昌市委宜昌市人民政府关于加速我市教育事业发展的决定	
——宜市发(1986)第12号	(222)

专 记

一、灾害和战乱毁损房屋	(225)	(三)风灾(冰雹)	(228)
(一)水灾	(225)	(四)战乱	(229)
(二)火灾	(227)	1. “三次兵变”	(229)

2. 日军破坏	(229)
二、英模谱	(231)
(一) 先进单位	(231)
湖北省宜昌市房屋普查先进事迹材料	(231)
宜昌市西陵房管所先进事迹	(234)
(二) 先进个人	(236)
周光金	(236)
王福英	(240)
李耀华	(243)
李华安	(245)
(三) 先进单位和个人名录	(247)
三、白蚁防治和科研	(248)
(一) 白蚁种类	(248)
1. 种类	(248)

2. 特点	(249)
(二) 白蚁防治	(250)
1. 人员和机构	(250)
2. 灭治和预防	(250)
(三) 白蚁科研	(253)
1. 防治药剂研制	(253)
2. 应用理论研究	(253)
3. 学术论文发表	(254)
4. 学术交流活动	(256)
四、住房制度改革	(259)
(一) 房改的前期准备	(259)
(二) 1988 年房改工作	(261)
(三) 1988 年后的房改工作	(264)

附 录

一、房地产政策性文件录	(275)
(一) 重要政策性文件录	(275)
宜昌市人民委员会关于颁发宜昌市公产管理暂行细则(草案)的通知 (55)市会财字第 0071 号	(275)
宜昌市对私有出租房屋进行社会主义改造的方案 宜昌市私房改造办公室 1958 年 9 月 5 日文件	(276)
宜昌市出租公房管理暂行办法(草案) 宜昌市人民委员会(59)市会财字第 165 号文件	(281)
宜昌市私有房屋管理暂行办法 宜昌市人民委员会市会周字(65)第 160 号文件	(283)
关于拆除民房和改革居民使用土地收费标准问题的批复 宜昌市革命委员会宜市革字(72)第 019 号文件	(285)
批转市城市建设局关于调整房租标准和对职工实行住房租金补贴的报告	

宜昌市革命委员会宜市革字(1977)第 55 号文件	(286)
批转《宜昌市住宅分配试办法》 宜昌市革命委员会宜市革字(78)第 70 号文件	(287)
关于紧急处理危房的通知 宜昌市革命委员会宜市革字(80)第 66 号文件	(288)
印发《宜昌市住宅统建暂行办法》和《宜昌市基本建设拆迁安置暂行办法》的通知 宜昌市革命委员会宜市革字(80)第 113 号文件	(288)
转发市房管局《关于落实私房政策的请示报告》 宜昌市人民政府宜政发(81)第 34 号文件	(290)
宜昌市房地产管理暂行规定 宜昌市人民政府宜政发(1982)第 20 号文件	(291)
关于颁布《宜昌市建设拆迁安置办法》的通知 宜昌市人民政府宜政发(1983)第 62 号文件	(295)
关于印发《房屋维修工作试行条例》的通知	

宜昌市房地局宜市房字(1985)第 41 号文件	
.....	(300)
关于开展全市房屋土地登记和发(换)房屋所有	
权证及土地使用权证的通知	
宜昌市人民政府宜市府发(1986)第 25 号文件	
.....	(303)
关于颁发《宜昌市建设拆迁安置管理办法》的	
通知	
宜昌市人民政府宜市府发(1987)第 7 号文件	
.....	(306)
宜昌市房产交易管理暂行规定	
宜昌市人民政府宜市府发(1988)第 3 号文件	
.....	(313)
关于《宜昌市房产交易管理暂行规定》若干具	
体问题的说明	
宜昌市房地产管理局宜市房字(88)第 3 号文件	
.....	(316)
宜昌市建筑工程预防白蚁管理暂行办法	
宜昌市建委宜市建字(89)第 145 号文件	(317)
关于非住宅用房租金标准的复函	
宜昌市物价局(1990)第 16 号文件	(318)
(二)政策性文件索引目录	(320)
二、文章选录	(327)
家白蚁的吸水线与取食线	李耀华
原载《昆虫知识》(1965)第一期	(327)
努力开创房产工作的新局面	黄道晏
原载《房产通讯》(1983)第三期	(328)

从房屋普查数据中想到的几个问题	
..... 黄道晏、贺新民、詹同	
原载中共宜昌市委(1986)《调研文选》和	
《中国房地产》(1987)第九期	(330)
家白蚁分群活动的若干特点	
..... 李耀华、刘显均	
原载《昆虫学报》(1987)第一期	(336)
走城市商品房建设道路	王显雄
原载《武汉房地产》(1988)第三、四期合刊	(339)
房地产市场存在的问题及其对策	周正英
原载《湖北房地产》(1989)第三期	(340)
房地产经营维修管理宜设两套经济技术	
指标	胡性孝
原载《湖北房地产》(1989)第四期	(342)
浅析房改沉寂的原因及走出“低谷”的对策	
..... 詹同	
原载《湖北房地产》(1989)第四期	(345)
房地产数据库初探	李传和
原载《中国房地产》(1987)第八期	
和 1989 年度《宜昌测绘》	(347)
房产企业实行经济承包责任制的实践	
与探索	陈贤华
原载《湖北房地产》(1990)第五期	(352)
立贴屋架房屋的修缮	熊大明
原载《住宅科技》(1990)第十期	(355)
编后	

综 述

综 述

宜昌市位于湖北省的西部,长江上游与中游分界处,著名的西陵峡东口。东经 $111^{\circ}08' - 111^{\circ}28'$, 北纬 $30^{\circ}34' - 30^{\circ}49'$ 。东南面与枝江县接壤,南面和西南面与枝城市、长阳县交界,其余均与宜昌县毗连。西连长江三峡,溯流而上,直通巴蜀;东连两湖“鱼米之乡”,顺江而下,畅达沪宁。距省会武汉市,铁路 572 公里,公路 355 公里,水路 706 公里,航空 280 公里。西距重庆市水路 648 公里。自古以来,宜昌是鄂西的经济、文化中心,是鄂西、湘西北和川东一带的物资集散地和交通枢纽,是“上控巴蜀,下引荆襄”的军事重镇,素有“三峡门户”、“川鄂咽喉”之称。1988 年,巍峨壮观的万里长江第一坝——葛洲坝水利枢纽工程建成,使宜昌市一跃成为一座新兴的水电城,成为全国 14 个中等“明星城市”之一,被誉为“峡口明珠”。

全市总面积 330 平方公里,其中市区面积 94 平方公里,占全市总面积的 28.49%,为 1949 年 34 平方公里的 2.8 倍。市区建成区面积 29 平方公里,为 1949 年 2 平方公里的 14.6 倍。郊区面积 236 平方公里,占全市总面积的 71.51%。东西最大横距 31 公里,南北最大纵距 27 公里。

1986 年 12 月 13 日,国务院(1986)188 号文,批复宜昌市成立三个市辖区。1987 年 4 月开始筹备建区工作,同年 11 月正式成立。1990 年末,建制为市辖三个县级区,11 个街道办事处(即西陵、鼓楼街、学院街、云集、

西坝、葛洲坝、夜明珠、大公桥、万寿桥、伍家岗、朱市街),4 个乡(即窑湾、伍家、点军、联棚)。1988 年 8 月,市政府决定成立东山经济技术开发区,作为市内特区和改革开放试验区,辖西陵区的张家村、万年村和周家冲村,面积 11.2 平方公里,居民 1779 户 5481 人;同年 11 月改峡口风景区为市建委领导,面积 30 平方公里,辖南津关村、碑垭村、上前坪村和南津关居委会,居民 684 户 2413 人。

1990 年末,全市总人口为 445228 人,其中非农业人口 371601 人;农业人口 73627 人。有少数民族 26 个,8541 人,占全市总人口的 1.74%,最多为土家族,5627 人。

1990 年末,城区各类房屋总建筑面积为 1286 万平方米(详见表 1)

宜昌历史悠久,房地产业兴衰交替,源远流长。1956 年在点军乡李家河发掘出新石器时代晚期的陶片和石器,1973 年和 1978 年,先后在点军乡紫阳河一带发现新石器时代晚期遗址,可见早在四、五千年以前,就有人在这里营宅定居劳动和繁衍生息。战国时期,即建有城邑,古称夷陵。历史上,宜昌城址曾多次迁移。到了元代,在唐代旧城的基础上始建成初具规模的城垣。明洪武十二年(1379)建成周长 862 丈、高二丈二尺、有垛口 3903 个的城墙。清同治年间(1862—1874),城区东西

宽约一里余,南北长约三里多,已形成40余条街巷,以鼓楼街(今西陵一路新民街口至沿江大道,下同)、锁堂街(今沿江大道西陵一路口以上,下同)为中心,大型商号多集中于此。大南门外正街(今沿江大道陶珠路口至环城南路口,下同)、大东门外正街(今东门外正街,下同)、大北门外正街(今北门外正街,下同)、上河街、下河街(今沿江大道上段,下同)等酒肆、茶楼、商行亦较繁盛,市境内巷陌纵横,房屋参差错落,各种店铺达1300余家。

1877年宜昌开关后,大批商贾云集,商业中心和城区逐步向古城以南发展。外国资本主义的经济政治势力逐渐侵入宜昌,一方面破坏了城区的手工业和农村自给自足的自然经济基础,另方面也促进了商品经济的发展,使宜昌成为帝国主义掠夺鄂西、川东、西南腹地的土特产品和倾销“洋货”的转口基地。

最早来宜昌设领事馆的是英国,在怀远路(今红星路,下同)修建办公楼。1898年,英太古轮船公司、隆茂煤业公司来宜辟码头设公司。1911年英怡和轮船公司、1912年亚细亚煤油公司、1913年美孚煤油公司先后在宜昌修建办公楼、油池和码头。1917年,英美烟草公司在宜昌设分公司,日大阪轮船公司在宜昌修建码头仓库和办公楼。以后,法商聚孚洋行、古利洋行、义华洋行、联华公司和德商美最时洋行、瑞记洋行、大德颜料公司等都在宜昌设有分行或分公司。与此同时,建立了为公司(洋行)服务的仓储、划驳、转运、报关等行业,银行、钱庄、钱摊子随之增加,建筑业、手工业和服务业也相继兴起。这时经营城市房地产业,亦应时而兴,出现了陈善夫、黄大顺、王日新、蔡云程、覃吉甫、李春澄、覃仁溥等一批房地产大户,他们的地皮之大,房产之多,在旧宜昌城举足轻重。

中华民国(以下简称民国)初年,古城东南面先后开辟了通惠路(今解放路,下同)、二

马路、怀远路、一马路等。民国十九年(1930)12月,拆除城墙,开辟了环城东路、环城南路、环城西路(今沿江大道学院街口以上,下同)环城北路,建成了北起紫云宫,南抵美孚油栈(今万寿桥附近)纵约五公里,东西横约半公里的商埠区,居民达十万人之多。这时,外地来宜经商者也剧增。各地商人为维护自己的利益,纷纷建立同乡会,逐渐形成了四川、江西、浙江、湖南等“十三帮”。各帮筹集资金,修建会馆作为同乡交往场所,修建商号店铺作为营业场所。民国二十五年(1936),各帮会在宜昌拥有房屋137栋,占有土地面积998.694亩(其中房屋占地339.842亩)。

据民国二十五年(1936)《宜昌城市区土地登记处公告》的资料统计,宜昌城区房屋3627栋(不含外国产),其中私产3353栋,占92.5%;联合产(含会馆、宗祠、寺庙等)185栋,占5%;公产89栋,占2.5%。

1938—1940年,日本侵略军(以下简称日军)空袭宜昌,投弹炸毁各类房屋2882栋。1940年6月,日军侵占宜昌后,整个宜昌城区房屋遭到严重破坏。6月12日—16日,日军烧毁大小房屋六、七千栋,杀害市民数百人。到1945年8月,城区东北部被毁,西南部也只残存几条街道。沦陷前“城区房屋为9900余栋,日军投降时仅存1400栋,完整房屋尚不及十分之一”(1947年2月《武汉日报年鉴》)。从城市毁坏的程度讲,可谓“破坏之甚,为全国冠”(1946年5月《湖北省临时参议会会议记录》)。直到中华人民共和国成立前夕(以下简称建国前、后),宜昌城内满目疮痍,一片衰败景象,房屋破烂不堪,房地产交易、租赁活动混乱,绝大多数城市贫民仍住在条件恶劣的简易棚屋中。据统计,1949年,城区居民住宅建筑面积48.97万平方米,其中,简易棚屋18.37万平方米,占住宅建筑面积的38%。

二

1949年7月16日,宜昌解放。22日,宜昌市人民政府(以下简称市政府)宣告成立。

在市政府的领导下,经过二十九年(即从1950—1978年)的工作,本市房地产业及其管理发生了巨大的变化,经历了“初创、转变、发展”三个阶段:

(一)1950—1959年是宜昌市房地产业及其管理的初创阶段

在这个阶段,市政府主要抓了三个方面的工作:

1. 建立管理机构

1950—1952年,市政府把房地产管理工作列入了议事日程,使之更好地为社会主义建设服务,为人民生活服务。市政府根据政务院1951年8月颁发的《城市房地产税暂行条例》精神,结合本市的具体情况,于1953年成立“宜昌市房地产评议委员会”,对全市各街道各类房屋与地基等级租值进行了评定。随后成立了“宜昌市房地产管理委员会交易所”,对解决房地买卖上的混乱,调解房地纠纷都起了积极的作用。

1956年4月,成立了“宜昌市房地产管理科”,这是有史以来,宜昌市设置的房地产管理专业机构。至此,全面拉开了宜昌市房地产管理的序幕。

2. 创立国家直管房产

宜昌市房地产管理科成立后,依法接管了港务局、生产教养院、宜昌航空站等单位的房屋149栋,506间,代管市人民银行、宗教等单位 and 社团房屋68栋,309间,合计217栋,896间,全年房地租收入94651元,这是本市第一批由国家经营管理的公房。1958年对私有出租房屋进行社会主义改造后,又经租了这些房屋,使国家直管公房面积有所扩大。

3. 兴建工人住宅新村

新中国成立后,长期饱受旧社会剥削和压迫的工人阶级在政治上得到了解放,成为国家的主人,但是,建国之初,他们的居住条件,依然十分困难。为了解决本市一大批搬运工人、航运工人、建筑工人、邮电工人的住房问题,在市政府的领导下,各有关部门和单位克服财力十分紧缺等困难,竭尽全力,筹措资金,于1953—1960年先后兴修了港务、建设、航运、邮电、长航、河运、联合、工人、宜大、张家店等10个工人住宅新村,使2400多户职工喜迁新居。

(二)1960—1970年是宜昌市房地产业及其管理的转变阶段

在这十年里,宜昌市各行各业渡过了三年自然灾害,经历了国民经济的三年调整和第三个五年计划的实施,特别是宜昌市被国家列为“三线”建设重点地区后,一批大中型企业先后兴建和迁入本市,由此,促进了配套企业和地方工业的发展。在这个时期,城区面积扩大,生产用房剧增,住宅和为生产、生活服务的其它用房也相应增加,1970年底,全市有各类房屋建筑面积117.41万平方米,是1949年的2.2倍;其中,非住宅房建筑面积46.92万平方米,是1949年的11倍;住宅建筑面积70.49万平方米,是1949年的1.44倍。同时,本市房地产业及其管理发生了新的转变,突出表现是所有制的转变。在地产上,1968年5月,市区范围内的土地废除私有制,一律收归国有;在房产上,国家直管公房以及全民所有制单位和集体所有制单位自管的房产在全市房产中占绝对优势。1970年末,全市公有房产建筑面积86.72万平方米,占全市房屋建筑面积的73.9%。

随着所有制的转变,在管理体制上,也从财政部门兼管转由房地部门专管;在管理形式上,除单位房产和私有房产自管自用外,国有房产则实行统一管理,统一分配。

(三) 1971—1978 年是宜昌市房地产业及其管理迅速发展的阶段

这个阶段宜昌市的房地产业发展迅速,其主要原因是:举世瞩目的葛洲坝水利枢纽工程动工兴建和一大批中央、省属企业建成投产,兴建了大量的生产、生活用房,并与市区连成一片,再加上在全国全省率先推行“六统一”(即统一规划、统一投资、统一设计、统一施工、统一分配、统一管理。以下简称“六统一”)集资建房,使城市住宅建设步伐有所加快。八年来,全市共新建各类房屋 235.92 万平方米,是 1950—1970 年二十一年新建房屋总和(92.16 万平方米)的 2.56 倍。到 1978 年末,全市房屋建筑面积 447.09 万平方米,是 1949 年的 8.4 倍,是 1970 年末的 3.8 倍,其中住宅建筑面积 189.12 万平方米,是 1949 年的 3.9 倍,是 1970 年末的 2.7 倍。

为适应形势发展的需要,按照三个城市公社的行政区划,成立了东方红、解放、胜利三个房地产管理所(以下简称房管所),变一级管理为两级管理,并且成立了“宜昌市住宅建筑公司”和“宜昌市水电安装队”。到 1978 年末,宜昌市房地产管理局(以下简称市房地局)及其所属单位共有干部、职工 1275 人,其中局机关干部、职工 47 人。

三

中国共产党十一届中央委员会第三次全体会议(以下简称党的十一届三中全会)以后,在党中央和国务院制定的有关城市建设工作的一系列方针政策的指引下,宜昌市房地产业的发展进入了一个崭新的历史时期,从 1979—1990 年的十二年,是宜昌市房地产业及其管理发生巨大变化的十二年,其主要特征是:

(一) 房屋建设迅猛发展

党的十一届三中全会后,市政府认真贯

彻了党中央和国务院提出的“调整‘骨头’与‘肉’的比例关系”^注、“充分调动国家、地方、企业和群众的积极性”的指示精神,采取了一系列切实可行的措施,继续推行和完善住宅建设“六统一”,相继成立了一批房地产开发公司,按照新区开发和旧城改造并重的原则,进行商品房的开发建设,从而加快了房屋特别是住宅建设的步伐。市区已形成葛洲坝工程局、葛洲坝水力发电厂、宜昌船舶柴油机厂(以下简称四〇三厂)、湖北红旗电缆厂、宜昌纺织机械厂(以下简称纺机厂)等独立厂区和樵湖岭、下菜园、铁路坝、张家店、南园、伍家岗、棉纺等住宅区。还兴建了电力大楼、微波通讯导航大楼、宜昌港客运大楼、开发大厦、三峡宾馆、平湖大酒店、宜昌商场、宜昌市百货大楼等一大批大型非住宅建筑。从 1979—1990 年的十二年间,全市共新建房屋建筑面积 807.23 万平方米,是 1949—1978 年二十九年全市新建房屋建筑面积(342.02 万平方米)的 2.49 倍,其中住宅建筑面积 389.09 万平方米,是前二十九年全市新建住宅建筑面积(157.66 万平方米)的 2.46 倍。由于住宅和非住宅的发展速度和比例趋于协调,居民的居住水平大大提高。1990 年末,市区非农业人口增至 36.6 万人,比 1978 年末的 25.1 万人增加了 45.82%,但人均居住面积却达到 7.58 平方米,比 1978 年末的 4.18 平方米上升了 3.4 平方米。(宜昌市历年房屋建筑面积及居住水平详见表 2)。

特别应该看到,居住水平提高的另一个标志是,在住宅结构、设计、设备上,过去的土木、板木甚至砖木结构墙体和瓦屋面,已被现在的钢混结构、混合结构和钢性屋面所代替;过去有室无厅、无厨无厕或共厨共厕的住宅已为有室有厅、有独用厨房、独用厕所、使用

注:“骨头”和“肉”的比例关系,系指工业和住宅建设、交通市政建设、商业服务业建设的比例关系