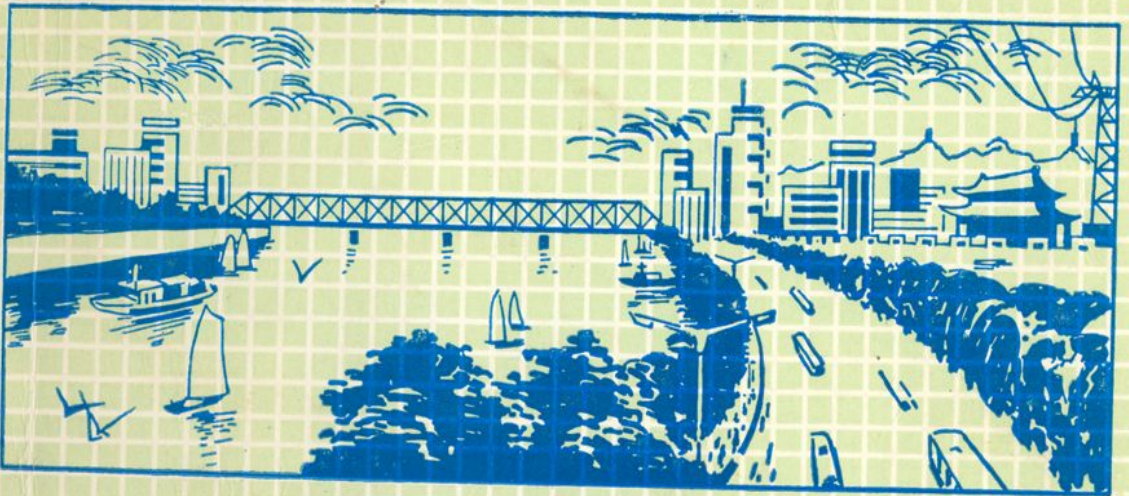


# 襄樊市房地产志

王运钧编写



湖北省襄樊市房地产管理局编

# 襄樊市房地产志

(1886—1987)

湖北省襄樊市房地产管理局编

一九八八年十二月

# 编 志 机 构

襄樊市房地产管理局房地产志编纂小组

## 领 导 成 员

编纂顾问：付邦斌  
编纂组长：杨志明 庄世辉  
编纂副组长：杨光朝 吴俊峰 王运钧  
审 稿：付邦斌 杨志明 庄世辉 苏林汝 季淑盛  
肖文钦 崔文强 范 旭  
定 稿：付邦斌 杨志明

## 工 作 人 员

主编主笔：王运钧  
资料搜集：王运钧 曾继瑞 马 敏 张德军 万国松  
数字统计：王运钧  
封面题字：邹演存  
地图绘制：陈家驹  
市区一瞥摄影：韩国强  
摄 影： 杨守志 田世平  
封面设计：王运钧  
校 对：王运钧  
印刷单位：南漳县印刷厂

# 前 言

《襄樊市房地产志》从1983年9月开始搜集资料和撰写，在比较有用的四百万字资料中，经过筛选、初稿、反复修改和审查，终于成书。全书计10篇37章100节，约70万字。它记述了襄樊市从清末、民国到建国后100多年来，房地产的兴衰发展的史实，是襄樊有史以来第一部房地产志，是房地产经验的总结和结晶、是留给后人的宝贵财富，是房地产战线上的一件大事。

房地产业务性和政策性很强，内容比较广泛。为了起到“存史、资治、教育”的作用，有一部分章节，资料较为充足，写的比较细，以反映事物的原貌；清末和国民时期的一部份资料极少，写的较粗。基本上是以资料定编目定章节，并按照“详今略古”的原则，力争思想性、科学性、行业性、资料性相统一，使之既能为现实服务，又能为后世借鉴。

本志在撰写、审稿、出书的过程中，得到了市建委、市志办等有关单位的领导和同志们们的热情帮助，我市建委江长发主任为出书问题作了不少工作；市建委志办主编、高级工程师陈家驹同志对全书进行了认真的审改；市志办副主任谢宜寿同志对志稿的部份章节作了修改，市财政局汪兴益局长对出书资金给予支持；襄铁分局田世平同志冒着危险爬到40多米高的铁塔顶上，为房产志拍照，等等。在此我们一一表示感谢。

由于资料较缺，加上工作人员的水平有限，志书尚存在不少缺点，欢迎大家批评指正。

襄樊市房地产管理局房地产志编纂小组

1988年12月

# 凡 例

一、本志以马列主义、毛泽东思想为指导，坚持辩证唯物主义和历史唯物主义的观点，力争反映时代特色、地方特色和行业特色。

二、坚持实事求是，以事实为依据，秉笔直书。文体采用横分竖写，以纪事本末体和编年体相结合的方法进行编写。

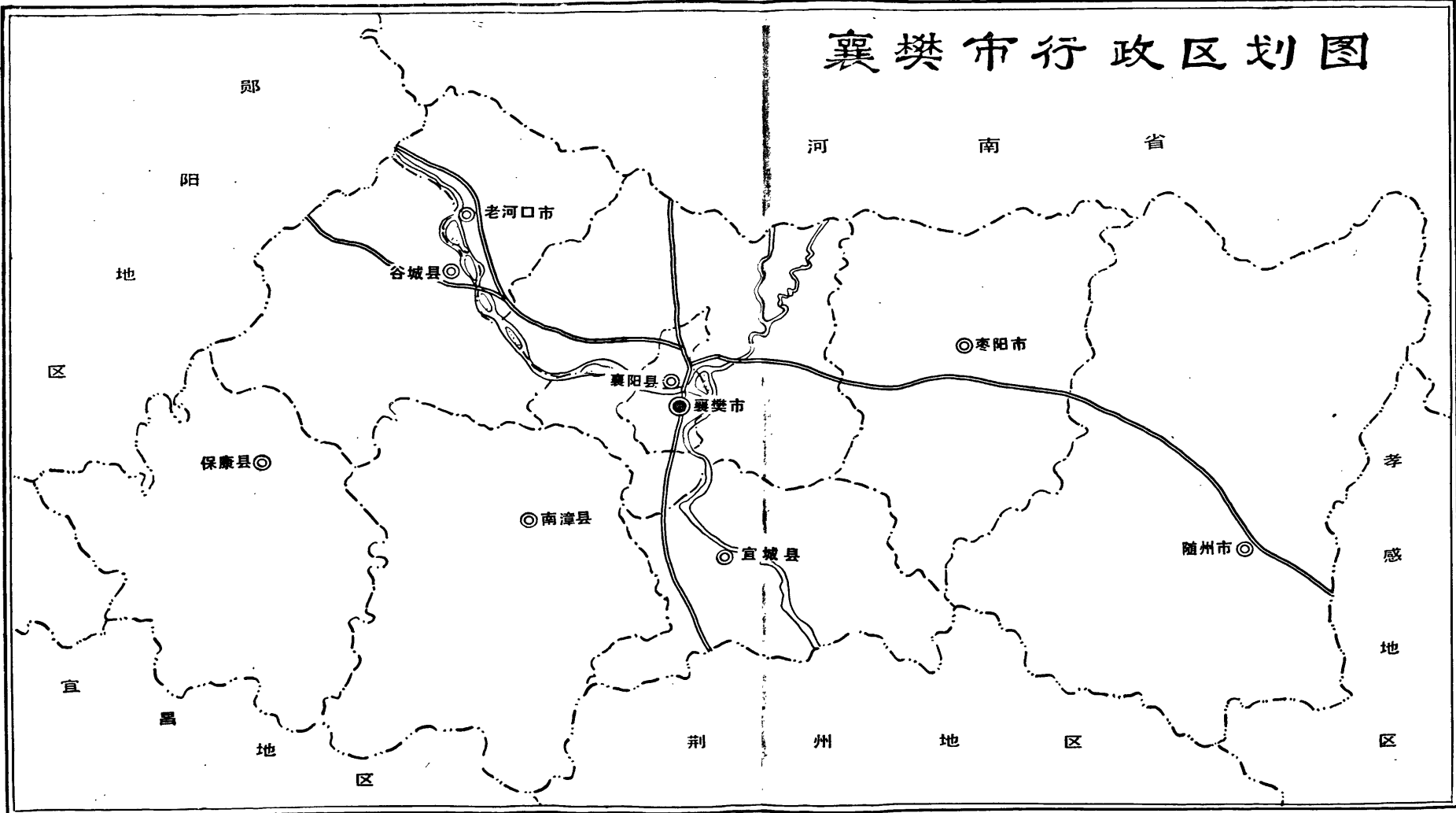
三、本书记述1886年至1987年100多年的城乡房地产的兴衰及发展，范围含襄樊市市区及所辖六县（襄阳、枣阳、宜城、南漳、保康、谷城），二市（老河口、随州），但以市区为主地进行撰写。

四、根据“详今略古，详近略远”的原则，主要写1949年建国以后的房地产发展变化，但重点写中国共产党的十一届三中全会以后房地产的巨大变化。

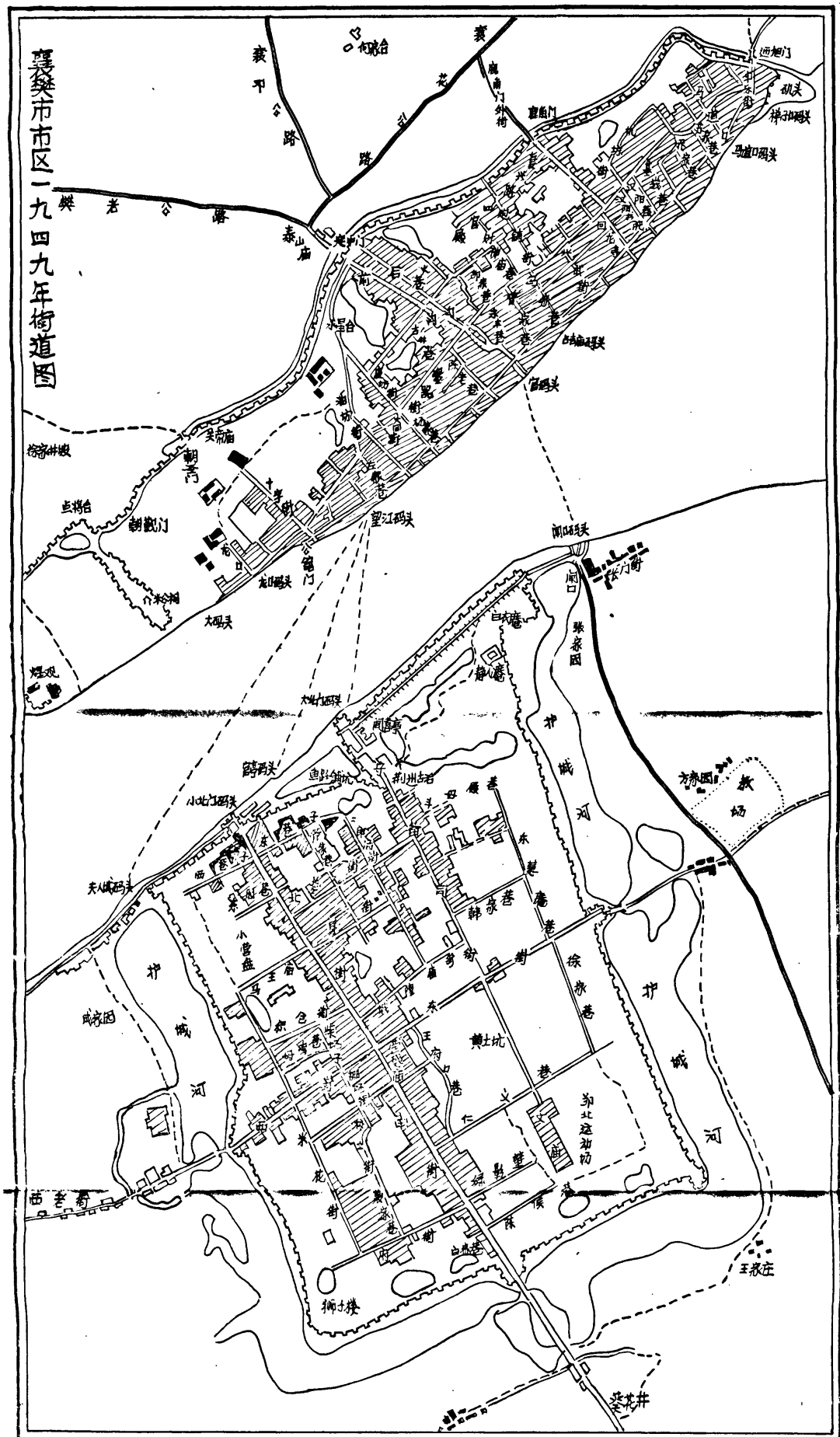
五、志书统计数字，市区内系以房管部门历年搜集、掌握、汇总以及上报省、市的统计数字为依据；全市（含各县市）的统计数字，除以各县市上报的数字为依据外，适当采用了一部分1985年城镇房屋普查的统计数字。为了和普查数字相吻合，本书百分比计算到1985年止，基础数字统计到1987年止。

六、凡正文中无法编入的重要事件，均收入大事记中。

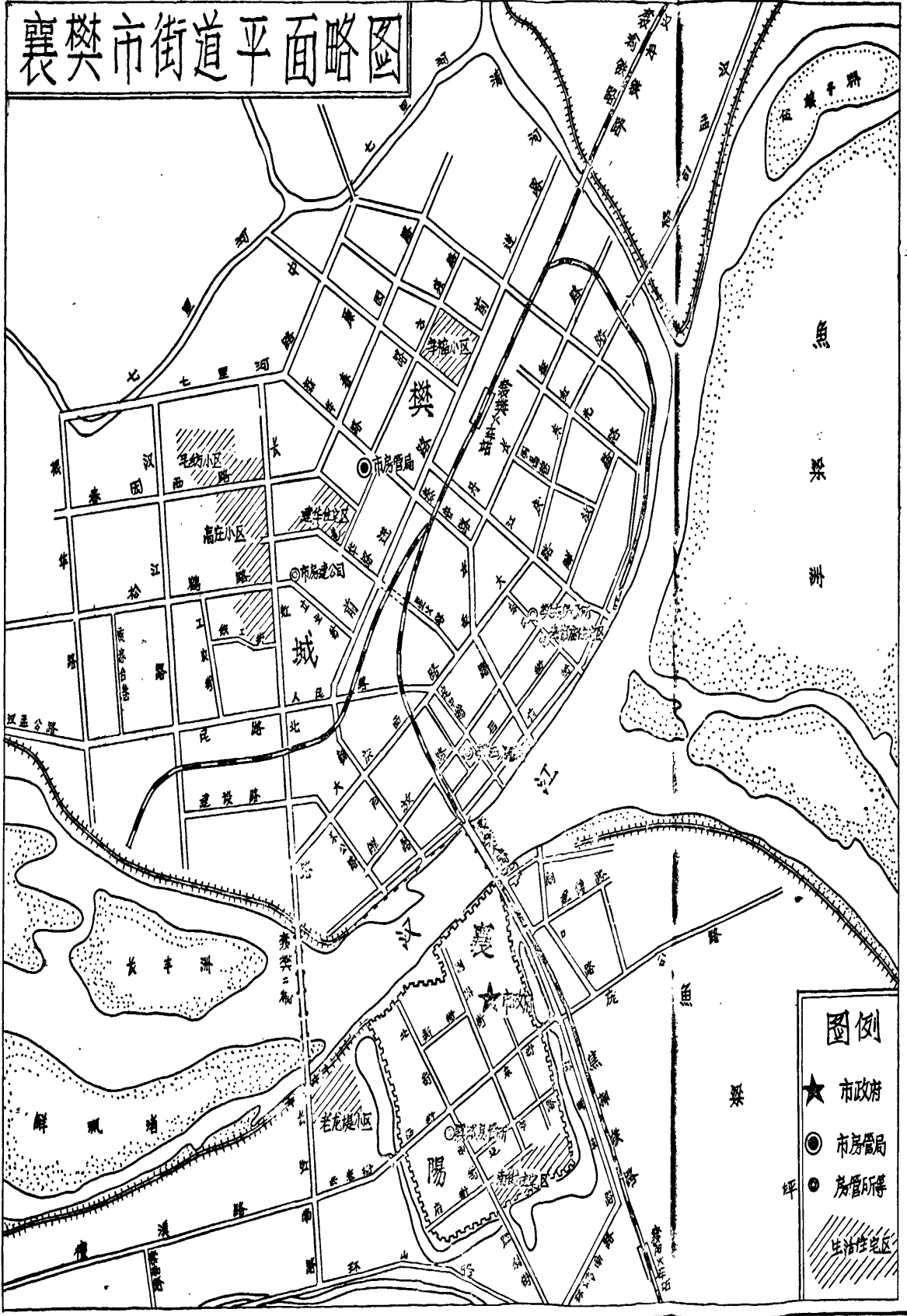
# 襄樊市行政区划图



襄樊市市区一九四九年街道图



# 襄樊市街道平面略图



## 图例

- ★ 市政府
- 市房管局
- 房管所
- ▨ 生活住宅区





襄樊市区一瞥

# 目 录

概述	( 1 )
<b>第一篇 机构沿革</b>	( 5 )
小序	( 5 )
<b>第一章 市区机构沿革、职能和主要领导人</b>	( 6 )
第一节 房管(处、会)局行政机构	( 6 )
第二节 党团组织机构	( 16 )
第三节 基层行政机构	( 19 )
一、房管会(局)直属科室	( 19 )
二、房管组(所)	( 20 )
三、房屋住宅建筑公司	( 21 )
四、房屋住宅经营公司	( 22 )
五、房屋开发公司	( 22 )
六、民用住宅建筑设计室	( 22 )
七、房屋建筑装饰材料厂	( 23 )
<b>第二章 市辖各县(市)机构沿革</b>	( 35 )
<b>第二篇 城乡房屋的兴建</b>	( 40 )
小序	( 40 )
<b>第一章 市区房屋的兴建</b>	( 41 )
第一节 单位建房	( 50 )
第二节 房管部门建房	( 52 )
第三节 私人建房	( 57 )
第四节 城镇房屋的建筑结构	( 60 )
第五节 建筑形式和格局	( 61 )
第六节 旧城改造	( 63 )
第七节 城市房产年报	( 64 )
<b>第二章 市辖各县(市)县镇房屋的兴建</b>	( 83 )
第一节 老河口市(光化)	( 83 )
第二节 随州市(随县)	( 83 )
第三节 各县	( 85 )
<b>第三章 市区及所辖县(市)乡村房屋的兴建</b>	( 88 )
<b>第四章 襄樊市建国前后城乡房屋建筑的照片</b>	( 89 )
<b>第三篇 城镇房屋的毁坏及拆迁</b>	( 100 )

小序	( 100 )
第一章 房屋的毁坏	( 103 )
第一节 自然灾害	( 103 )
一、水灾	( 103 )
二、风灾	( 104 )
第二节 战争毁坏	( 104 )
一、市区	( 104 )
二、各县(市)	( 105 )
第二章 城镇建设房屋拆迁	( 106 )
第一节 市区房屋拆迁	( 106 )
一、市区内房屋拆迁补偿标准	( 110 )
二、拆迁形式	( 117 )
三、建国后市区几次较大型的房屋拆迁	( 117 )
第二节 市辖各县(市)房屋拆迁	( 119 )
第四篇 房产占有	( 122 )
小序	( 122 )
第一章 房产占有	( 122 )
第一节 市区房产占有	( 122 )
第二节 市辖各市县房产占有	( 127 )
第三节 市区及所辖县(市)乡村房产占有	( 132 )
第二章 私产	( 132 )
第一节 市区私产	( 132 )
第二节 市辖各县(市)私产	( 133 )
第三节 市区及所辖县(市)乡村私产	( 135 )
第三章 学、庙、会产	( 136 )
第一节 市区学、庙、会产	( 136 )
第二节 市区学庙会产的接管	( 158 )
第三节 市辖各县(市)庙、会产	( 159 )
第四节 市辖各县(市)学产	( 166 )
第四章 救济院产	( 169 )
第五章 宗教产	( 171 )
第一节 市区内天主堂、福音堂房产	( 171 )
第二节 市区内清真寺房产	( 176 )
第三节 市辖各县(市)宗教房产	( 177 )
第六章 单位自管产	( 179 )
第一节 市区内单位自管产	( 179 )
第二节 市辖各县(市)单位自管产	( 179 )
第七章 房管部门直管产	( 181 )
第一节 市区内房管部门直管产	( 181 )

第二节 市辖各县(市)房管部门直管产.....	(182)
<b>第五篇 房产行政管理</b> .....	(183)
小序.....	(183)
第一章 交易.....	(183)
第二章 契税(验契).....	(184)
第一节 契证的效力.....	(185)
第二节 税率.....	(185)
第三节 罚金.....	(186)
第四节 契税附加.....	(188)
第五节 民国时期的契税征收.....	(194)
第六节 建国后的契税征收.....	(197)
第七节 房地产验契(登记).....	(199)
一、清末时期的验契.....	(199)
二、民国时期的验契.....	(199)
三、建国后1951年的验契(普换契件).....	(201)
四、1955年的验契(房产总登记).....	(201)
五、1984年的验契(两证换发).....	(208)
第八节 清、民时期和建国后房地产证式样(照片).....	(209)
第九节 全市城镇房屋普查.....	(223)
第三章 房地产税(房捐).....	(263)
第四章 房地产清理.....	(263)
第一节 1949年对公、学、庙、会、逆产的清理.....	(263)
第二节 1953年对没收、代管房地产的清理.....	(264)
第三节 1970年对城镇上山下乡户房产的清理.....	(265)
第四节 文革产的清理.....	(268)
第五章 私房改造.....	(268)
第一节 1958年对城镇私有出租房屋进行社会主义改造.....	(268)
第二节 1961年对私有出租房屋漏改户、缓改户的社会主义改造.....	(276)
第三节 1964年对私有出租房屋漏改户、缓改户的社会主义改造.....	(277)
第四节 对1958年以来私改政策执行情况的检查处理.....	(278)
第六章 落实私房政策.....	(279)
第一节 处理私改遗留问题的依据.....	(280)
第二节 落实私房政策的组织领导.....	(280)
第三节 市区内落实私房政策.....	(281)
一、文革产.....	(281)
二、私改产.....	(282)
三、代管产.....	(282)
四、市区内落实私房政策所需资金问题统计表.....	(282)
五、宗教产.....	(282)

第七章 市辖各县(市)房产行政管理.....	(285)
第一节 老河口市(光化).....	(285)
第二节 随州市(随县).....	(289)
第三节 各县.....	(266)
<b>第六篇 地产占有</b> .....	(300)
小序.....	(300)
第一章 市区地产占有.....	(300)
第一节 市区总占地状况.....	(300)
第二节 市区建成区占地状况.....	(302)
第三节 市区内各阶层占地状况.....	(304)
第二章 市辖各县(市)地产占有.....	(306)
<b>第七篇 地产行政管理</b> .....	(312)
小序.....	(312)
第一章 土地登记和土地清查.....	(312)
第一节 城镇土地登记.....	(313)
第二节 农村土地清查.....	(318)
第二章 田赋地产税、地租和土地使用费.....	(319)
第一节 田赋和附加的征收.....	(319)
第二节 征收地价税、地产税.....	(327)
第三节 征收公产地租(土地使用费).....	(327)
第四节 私产地租和地价.....	(331)
第三章 市区建设征地.....	(331)
第一节 征地政策.....	(333)
第二节 土地产权和征收土地丈量费.....	(334)
第三节 负责划拨土地的机构.....	(334)
第四节 土地和附着物补偿标准.....	(335)
第四章 市辖各县(市)地产行政管理.....	(343)
<b>第八篇 房地产经营管理</b> .....	(351)
小序.....	(351)
第一章 住宅分配.....	(351)
第一节 住宅占有.....	(352)
第二节 各单位住宅分配的原则和办法.....	(353)
第三节 房管部门住宅分配的原则和办法.....	(353)
第四节 房管部门住房分配改革.....	(356)
第五节 住宅管理.....	(356)
第二章 住宅商品房.....	(356)
第一节 开展住宅商品化的依据和办法.....	(356)
第二节 开展住宅商品化的工作和效果.....	(357)
第三章 直管房维修改建.....	(358)

第一节	维修队伍	( 358 )
第二节	维修改建情况	( 359 )
第三节	维修改建投资和效益 ( 1950—1985 )	( 362 )
第四节	维修改革	( 363 )
第五节	白蚁防治	( 364 )
第四章	房产管理与财务收支	( 367 )
第一节	建国前1933年 ( 民国22年 ) 各县 ( 市 ) 出租学产沿革	( 367 )
第二节	建国后1950年至1954年公产的管理与财务收支状况	( 368 )
第三节	1950年至1954年市财科公产收入和管理状况	( 370 )
第四节	1955年至1957年房管会房产的管理与财务收支状况	( 370 )
第五节	1958年至1963年房管会房产的管理与财务收支状况	( 371 )
第六节	1964年至1985年房管会 ( 局 ) 房产的管理与财务收支状况	( 373 )
第五章	房屋租价	( 387 )
第一节	清末和民国时期的房屋租价	( 387 )
第二节	建国后的房屋租价	( 387 )
一、	直管公房租价	( 387 )
二、	各单位自管房租价	( 404 )
三、	私房租价	( 405 )
第六章	房屋买 ( 典 ) 价	( 406 )
第七章	图卡管理	( 409 )
第一节	1963年绘制公房图卡	( 409 )
第二节	1983年绘制公房图卡	( 410 )
第八章	档案	( 412 )
第一节	资料数量	( 412 )
第二节	资料管理	( 413 )
第三节	票证管理	( 413 )
第四节	资料汇编	( 413 )
第五节	资料的利用和效益	( 414 )
第九章	市辖各县 ( 市 ) 房地产经营管理	( 415 )
第一节	老河口市 ( 光化 )	( 415 )
第二节	随州市 ( 随县 )	( 421 )
第三节	各县	( 432 )
第九篇	房地产法规	( 441 )
第十篇	大事记	( 450 )
编后		( 467 )

## 概 述

襄樊市地处我国腹地，湖北省的西北部，汉水流域中部，周围与襄阳县为邻。早在五千多年以前，我们的祖先就生长繁殖在这块土地上。据史载，西周时樊城筑城，距今已有两千多年的历史。襄阳于汉时筑城。襄阳城西南群山环抱，东北临滔滔汉水，三面环水，背靠群山，地形险要；樊城则处汉水平原中部，扼小清河、唐白河之八河处；襄阳城、樊城隔江对峙，并有汉水铁桥相连，形成一个整体，是一个商业中心。襄樊市物产和矿产资源丰富，水陆交通发达，历史上有北接豫京，南跨湖广，东瞰吴越，西扼川陕，号称“七省通衢”，荣为“南船北马”之地。近年来，铁路、公路、水陆运输发展迅速，有汉丹线（汉口至丹江）、焦柳线（焦作至柳州）、襄渝线（襄樊至重庆）于此会合，形成一个铁路枢纽站。公路四通八达，其自然条件、地理位置和交通条件非常优越。现已成为我国的一个新兴工业的明星城市，鄂西北的经济文化中心。特别是1978年12月中国共产党的十一届三中全会以来，在1983年10月，襄樊市实行了以市管县的新体制，城乡各场所长，发挥各自的优势，襄樊市的建设事业日新月异。全市共辖樊东、樊西、襄阳城、郊区四个城区和襄阳、枣阳、宜城、南漳、保康、谷城六县，代管老河口、随州两个省辖县级市。全市（市区及所辖县市）土地总面积为26,567平方公里（折合土地3,985万亩），占全省土地总面积的14.25%（其中市区土地面积为298平方公里），全市耕地815万亩，人平一亩四分，山场2235万亩，村庄道路548万亩，河流水库等面积340万亩，大体是六山、一水、一村、二分田。全市共有66个区，42个区级镇，454个乡和77个乡级镇，3997个村，26837个组，1344611户，人口592万人（市区人口42万人，其中城镇人口31.5万人）。全市城镇乡村共有房屋建筑总面积3288.93万平方米，其中房屋住宅建筑面积为2018.43万平方米，占总面积的61.37%，工业、交通、商业等用房建筑面积1270.50万平方米，占总面积的38.63%。总面积中混合结构的房屋建筑面积为1657.20万平方米，占总面积的50.39%，砖木结构的房屋建筑面积为1631.73万平方米，占总面积的49.61%。

1949年建国初，襄樊市（市区及所辖县市）共有城镇人口33万人，城镇房屋建筑面积280万平方米，其中住宅建筑面积123万平方米，每人平均居住面积3.72平方米，各市镇建成区22.5平方公里。各市镇房屋建筑面积中有155万平方米是旧式砖木结构的房屋，占总面积的55.35%，有125万平方米是草土木结构的房屋，占总面积的44.65%，房屋大部古老，失修失养现象严重。建国后截至1985年底止，全市（市区及所辖县(市)）城镇人口（普查登记人口）58.7万人，城镇房屋总建筑面积2,409.6万平方米，比建国初增长8.6倍，其中住宅建筑面积1130.1万平方米，比建国初增长9.3倍，每人平均居住面积7.53平方米，比建国初每人平均增长3.81平方米；城镇建成区150平方公里，比建国初城镇建成区面积增长6.7倍。房屋总建筑面积中钢筋混凝土结构的房屋有1,520.9万平方米，占建国

后房屋总建筑面积的63.12%；砖木结构和其他结构的房屋建筑面积有888.7万平方米，占建国后房屋总建筑面积的36.88%，比建国初增长5.7倍。房屋总建筑面积中，有建国前的房屋（含明清时期的房屋）74.53万平方米，占总面积的3.1%。建国后新建的房屋建筑面积达2,335.03万平方米，占总面积的96.9%。

全市（含市区及所辖县市）乡村房屋1949年共有房屋建筑面积260万平方米，其中居住面积143万平方米，每人平均居住面积4.55平方米，1985年共有乡村房屋879.33万平方米，其中居住面积483.93万平方米，每人平均居住面积9.6平方米，比1949年每人平均增长5.05平方米，全市城镇乡村到1975年始消灭了过去的茅草房。

其中市区内，1949年共有市区人口4.56万人，房屋建筑总面积58.6万平方米，其中住宅面积35.1万平方米，每人平均居住面积4.2平方米。城市建成区面积为2.7平方公里。市区房屋总建筑面积中，老式砖木结构房屋建筑面积43万平方米，占总建筑面积的73.38%。草房、土房建筑面积15.6万平方米，占总建筑面积的26.62%；明清两代以前的房屋建筑面积28.38万平方米，占房屋总建筑面积的66%；民国时期建造的房屋建筑面积14.62万平方米，占房屋总建筑面积的34%，其房屋大部分年久失修。截至1985年底止，市区人口31.5万人，比建国前人口增长6.9倍。房屋建筑面积704万平方米，比建国前的房屋建筑面积增长12倍，其中住宅房屋建筑面积352万平方米，比建国前的房屋建筑面积增长10倍，每人平均房屋居住面积5.6平方米，比建国初每人平均居住房屋面积增长1.4平方米。市区建成区面积达27.6平方公里，比1949年的建成区面积增长10.2倍。市区房屋总建筑面积中，建国前（含明清时期）的旧式房屋建筑面积有29.7万平方米，占市区房屋总建筑面积的4.22%，建国后新建的钢混结构和砖木结构的房屋建筑面积有674.3万平方米，占房屋总建筑面积的95.78%，从而使居民的生活用房和居住条件得以改善。

## 二

清末和民国时期襄樊市没有一个统一的房地产管理机构，其房地管理由稽征局（管房租）、县民政科（管土地登记）、县财政科（管公产契税）、各庙会产分别自行征收和管理。建国后人民政府把城市无人管理和荒废闲散的公、学、庙、会产集中进行管理，其收益为城市建设和社会公益事业服务。如1950年樊城和老河口均成立了房地产管理委员会和房地产清查委员会，各县镇有的由财政部门管，有的则由民政部门 and 城建部门兼管，但从1973年以来多数县镇都成立了房地产管理所。截至1985年底止，全市共有房管机构十个，其中县局级房管机构一个，区级房管机构八个，县（镇）财政科（民政科、建委）下属的房管所六个。全市房管系统职工共有2500多人，其中维修机构六个，维修和新建工人2000余人，新建了一部分公产房屋。全市房管部门共管理公产房屋建筑面积66.2万平方米，其中混合结构房屋建筑面积26.7万平方米，占房管部门房屋建筑面积的40.34%；砖木结构的房屋建筑面积33.98万平方米，占房管部门房屋面积的51.33%；其他结构的房屋建筑面积5.52万平方米，占房管部门房屋建筑面积的8.33%。建国前（即明清和民国时期）新建的房屋有19.5万平方米，占房管部门房屋建筑面积的29.46%，建国后新建的房屋建筑面积46.7万平方米，占房管部门房屋宅筑面积的70.54%。全市房地产全年租金收入200多万元，市区和各县镇均开展了各项房地产的管理工作，如清理公产，开展房地产的买卖、典当等交易活动，有的则进行了私有出租房屋的社会主义改造和政策落实工作。截至1985年



年，全市各县（市）镇又进行了城镇房屋普查工作，建国后全市房地产管理工作从无到有成绩显著。

市区内1950年2月14日成立了“樊城会产联合经理委员会”，管理庙、会产，其收益用于社会福利事业。1954年7月4日，根据市人大首届一次会议决议，公产、会产合并成立了“襄樊市人民政府房地产管理委员会”（以下简称市房管会）房管工作的开展，早在市财政科兼管公产时，在1951年和1952年就开展城镇房产契税、公产清理和城市建设土地划拨等工作。房管会成立后，于1955年4月和11月，开展了城市房地产的买卖、典当交易和房地产所有权总登记。1958年8月，对城市私有出租房屋进行了社会主义改造。1963年9月对房管会的财务制度进行了改革，建立了收支两条线，严格各项管理制度，登清了混乱。由于当时形势的需要，房管会曾于1957年至1978年先后发生了11次隶属关系性的机构变化，房管会往返隶属于财政局、商业局、服务局、财税局、城建局、财贸办、工办、建委、城市公社等单位的领导，分别隶属于这些局的一个科（即房管科）。1958年至1961年，连房管科也不存在了，属于市财税局预算科内的一个房管组。特别是1958年，连房管组也没有了，房管人员除一人因老弱外，其余人员全部调离和下放。1972年12月31日，襄樊市委宣布成立了“襄樊市房地产管理局”，但在1975年5月份房管局下属的三个房管所的人员、房屋、物质全部下放到所属三个城市公社管理，房管局只管企事业单位公房和居民新楼房，房管所管理旧式楼房平房、街办、社办企业公房和土地使用费。文件说的是叫房管局管房管所的业务，实际上管不了，成了房管局不管房管所，一家人不认一家的局面。由于机构和人员的频繁变动，加之十年动乱的干扰，好的制度被废弛，人员思想一度混乱，房管工作基本上是进展不大。

1978年，中国共产党的十一届三中全会以后，在党和政府的关怀下，于1978年5月份收回了下放城市公社三年之久的三个（襄城、望江、东风）房管所。几年来，随着国家对外开放，对内搞活，国家经济形势的逐渐好转，襄樊市和全国各地一样，进入了一个崭新的历史时期。截至1987年底，襄樊市房管局机关直属6个科室，即：行政、政工、房管、财务、综合地政，计职工39人。局下属8个单位，即：襄城、樊东、樊西三个房地产管理所，三个公司即：房屋经营公司、房屋建筑公司、房屋开发公司（房管代管单位），一个砖瓦厂、一个民用建筑设计室，全系统职工900人，其中：干部164人，维修和新建工人736人；党员159人，团员156人。房管部门直管公产房屋建筑面积38万平方米，占市区内房屋建筑面积的5.40%。其中混合结构房屋建筑面积21万平方米，占房管部门房屋建筑面积的55.26%；砖木结构房屋建筑面积17万平方米，占房管部门直管房屋建筑面积的44.74%；属于民清以前的房屋建筑面积10万平方米，占直管公房建筑面积的26.32%；建国后新建的房屋建筑面积28万平方米，占直管公房建筑面积的73.68%；属于公用公房建筑面积15万平方米，占直管公房建筑面积的39.47%，房屋每平方米每月租金价格0.18元至0.70元，平均租价0.25元；民用公房建筑面积23万平方米，占直管公房建筑面积的60.53%，每平方米每月租金价格0.06元至0.11元，平均租价0.09元。1987年直管公房全年实际收入95万元，房租收交率达100%。国有土地使用费收入从1973年元月开始征收以来，到1987年底止，出租土地6,900户，土地面积170万平方米，每平方米每月租金价格1分，1987年底实际征收土地使用费13.2万元，收交率达85%。中国共产党的十一届三中全会以后，市区内房管部门狠抓了以下四項工作：