

006685

惠州市惠城区地方志丛书

惠州市房產誌

惠州市房产管理局编

惠州市房地产志

惠州市房产管理局

一九九二年四月

惠州市房产志

编纂领导小组	任绪豪	邱荣富	李悦生
组	长	任绪豪	
编	纂	李悦生	邱荣富 周德新
审	定	邹永祥	

前 言

房产管理、房屋建设是城市管理、城市建设的重要组成部分。房产志是记载和反映城市房产管理、房产建设的重要历史资料，它为人们了解城市房屋建设的发展，为今后搞好房产管理，搞好房屋建设提供了参考的数据。

我局根据原惠州市人民政府（现惠城区人民政府）的要求，于一九八七年七月成立了编志小组，着手搜集资料，走访知情人，开展调查研究，编写《惠州房产志》。本志三次易稿，历时三年，于一九九〇年九月脱稿。

本志主要资料来自我局档案室。本志着重反映1949—1987年惠州市城区房屋建设及房产管理方面的历史与现状，并突出反映党的十一届三中全会以来所取得的成就。全市分管理机构、产权产籍、私房经租代管、房屋租赁、房屋买卖、房屋修建等部份。

编写本志是在惠州市（现惠城区）地方志编纂委员会办公室的指导和帮助下进行的，编写过程中得到市规划局、市公共事业局等单位的大力支持，在此表示感谢。

由于资料不全，加上编者水平有限，本志错讹之处，恳请读者教正。

袁曙江

一九九〇年九月

凡 例

●本志记述的空间范围和对象为1987年惠州市辖桥东、桥西、下角办事处和惠环、河南岸、三栋、汝湖、小金口镇等城区、圩镇的房产管理，记述中以城区（市区）房产管理为主。

●本志记述的时间范围主要1949——1987年。记述过程分别使用“惠州解放前”或“解放前”和“惠州解放后”或“解放后”。

●本志依“详今略古”原则，详惠州解放后的房产管理，略惠州解放前的房产管理。

●1988年后惠州房产方面的主要事物在大事记中记述。

●本志记述的内容为房管组织机构；房产产权、产籍，私房管理、房屋租赁，房屋买卖，房屋修建等。

●本志所涉及人口数，皆以房产管理部门调查统计数为依据。

目 录

前 言	(1)
凡 例	(2)
概 述	(1)
第一章 组织机构	(5)
第一节 房地产管理局(所)	(5)
第二节 房管站	(6)
第三节 厂、站、公司	(7)
第二章 产权产籍	(16)
第一节 产权登记发证	(16)
第二节 房屋普查	(20)
第三节 房产档案	(40)
第三章 私房经租、代管	(41)
第一节 经租、代管	(41)
第二节 落实发还	(42)
第四章 房屋租赁	(44)
第一节 租约	(44)
第二节 租金	(45)
第五章 房屋买卖	(59)
第一节 方式与价格	(59)
第二节 契税与规费	(60)
第六章 房屋修建	(66)
第一节 维修拆建	(66)
第二节 住宅建设	(67)
第三节 住宅小区	(72)
大事记	(90)

概 述

惠州，自隋置循州总管府于浚山始，历为府（地）、县（市）所在地，虽为水陆交通枢纽，但城市建设，尤其是房屋建设，数量无多，有特点、有代表性的典型建筑更少。一些古建筑，如庙宇古塔等，又几遭破坏，所存无几。居民住宅建筑类型一般以两进三间或三间两廊式建筑为主，多进多间与二、三层楼房，间杂其间。民国时期，惠州百业萧条，更遭日军四次入侵，狂烧滥炸之后，一个以个体小本经营为主的消费城镇，就只能在烧炸后的废圩上稍事修葺以应经营之需。因此，竹筒式的商店和住宅就应运而生。一些贫苦百姓，只能在城镇边缘或他人屋边空地，搭建单倒水的简易房屋或板房、茅舍以栖身。直至惠州解放时，全市（不含三栋、小金口、汝湖三镇）房屋建筑面积只有 54.6184 万平方米，其中非住宅房屋建筑面积 21.6117 万平方米，住宅房屋建筑面积 33.0067 万平方米，居住面积 15.5132 万平方米，平均每人居住面积 4.07 平方米。

惠州解放后，1951年至1977年共27年的房屋建设，在中国共产党的和人民政府的领导下，虽然取得一定的成绩，增建房屋建筑面积 78.8251 万平方米，增长了 1.44 倍。其中住宅房屋建筑面积增加 27.7638 万平方米，增长率为 84%。但由于人口增长率大于住宅房屋增长率（1977年全市人口 75191 人比 1949年全市人口 38216 人增长 36975 人，增长率 97%），致使平均每人居住面积只有 3.41 平方米。

惠州解放后，曾有过两个住房紧张时期：第一个住房紧张时期是1963年。当年因地、县、市各级行政机构扩展，随迁家属增多及城市人口自然增长率高，加上前几年市政建设及1959年特大洪水后，拆涂民房后仍有部份未作赔偿安置（当年居住茅、木简易房屋的居民有3300人，面积11601平方米，居住危烂房屋的居民有286人，面积2200平方米），以上各种因素可需求的住宅建筑面积达5万平方米。当时国家刚渡过三年困难时期，国家对住宅房屋建设不可能投放大量的资金。为暂时解决住房紧张问题，市房地产管理所自筹资金15万元，国家拨款10万元，采取填空补缺，见缝插针的办法，建造砖木结构简易住宅房屋近4600平方米，解决了150户人的住房问题。这些房屋，以松什木桁瓦面平房居多，偶有楼房也只有两层，预制板作楼面，有的预制板还杂以竹片替代钢筋。更为简易的，是利用私人的破房基地，靠借墙搭盖一倒水的砖木结构平房。第二个住房紧张时期，是七十年代后期至八十年代初期，由于“文化大革命”的延误，只“抓革命，促生产”，全市公有住宅房屋建设缓慢，私人又无力建房，致使住房困难的紧张状况加剧，强占公房的现象时有发生。有的公房刚竣工，仍未安装门窗，就被强占居住。为扭转住房困难的紧张局面，惠州市人民政府发挥国家、地方、单位和个人的积极性，实行“系统包单位、单位包职工”的办法，促进了各单位新建住房和借钱给干部、职工修建（或加层）住房，使住房紧张状况得到了缓和。

中国共产党十一届三中全会后，党的工作重点转移到社会主义经济建设上来，惠州的城市建设从城区到郊区，正以前所未有的高速度发展。针对旧城区空地少、鱼塘多和近郊易于开发的特点，采取填塘建房和开发近郊小区相结合的办法

法，陆续开发、建设了南门塘、龙船塘、城背塘、塔仔塘、上板塘、下板塘和下角、南坛、横岗、龙丰、黄塘、麦地、下埔、江北等小区以及小金口、河南岸等镇。随着经济建设的发展和人民生活水平的提高，房屋建设日渐增多。到1987年底止，全市房屋建筑面积366.0230万平方米，为1949年的6.7倍。其中非住宅房屋建筑面积168.1218万平方米，为1949年的7.8倍，住宅房屋建筑面积197.9012万平方米，为1949年的6倍。在住宅建设方面，发展较快的是1978年至1987年改革、开放的十年时间，住宅房屋建筑面积166.5462万平方米，等于1978年前28年住宅房屋建筑面积的1.81倍，使全市每人平均居住面积达到5.92平方米，比1949年增加1.85平方米，已经实现了党中央提出“人均居住面积5平方米”的要求，并且有近50%的家庭已经拥有成套住宅。

惠州解放后，1952年至1972年间，由军事管制委员会、市人民政府、房地产管理部门先后没收、接管国民党政府、反革命分子、官僚资本家及地主的房产，宗祠和封建尝产655户建筑面积19.7773万平方米，对私人出租房屋纳入社会主义改造，实行经租的房产729户建筑面积7.5356万平方米，对产权不明和“文化大革命”期间送交房管部门代管的房产202户建筑面积4777平方米，共1586户，建筑面积27.9906万平方米。1980年至1987年，落实房屋政策，对国民党军政人员出走弃留的房产，对私房改造中遗留问题的房产，对“文化大革命”期间送交的房产，以及其他的房产，按照政策规定，共发还房屋631户，建筑面积3.9910万平方米。

惠州市房地产管理局（所）成立于1958年，在房地产管理过程中，紧紧依靠居民委员会做好房地产管理工作。各居

民委员会有一名干部协助换发契证、调换住房、代收房租等工作。在“文化大革命”时期曾一度中断，到1977年开始又重新发挥居民委员会的作用，使四次换发房屋所有权证和两次房屋普查，得以圆满完成，受到上级的表扬和奖励。

惠州市房地产管理局对公有房屋的维修建设管理，是贯彻“以租养房”的原则，1987年房屋的收租面积19万平方米，全年租金收入75万元。房租收入中，除房地产税、管理费、能源基金等费用外，用于房屋修建占房租收入的52%左右。由于房管部门的房屋建筑年代久远，残旧破烂，对自然灾害，抵抗能力差，损坏程度大。1959年特大洪水和1961年台风，损坏的房屋占总量的7%，当年维修面积达1.5万平方米。惠州市房地产管理局实行和房管站每月自查一次，房管局每季检查一次的制度和优先维修、拆建危烂房的办法。加上各方面的努力，三十多年来，从未发生过房屋倒塌的伤亡事故。至1987年底，仍有危烂房屋建筑面积4000平方米。

随着对房屋价值认识的不断加深，一个建设与销售商品房的时代，已经展现在惠州人民的面前。从1981年开始至1987年底，惠州市经营房地产开发的单位，从3个发展到24个，每年销售量从2万平方米左右增至3万平方米。每平方米售价从250元提高到800元以上。

随着改革、开放的进一步深入和房改政策的实施，今后，房产管理与房产交易都将会发生更大的变化。

第一章 组织机构

惠州市房地产，解放前由惠阳县财政局管理，解放后至1958年6月，由惠州镇人民政府财政股管理。1958年7月始设房地产管理机构，称“惠州市房地产管理所”，是人民政府贯彻、执行国家的房地产方针政策，行使房地产管理权的职能机构。以后30年中，机构名称虽几经变换，但管理职能大体一样，负责对公产房、经租房、代管房的租赁、维修管理，并负责落实房屋政策以及对单位和个人的房屋买卖、换发房屋所有权证等。1972年前，房地产管理部门属下只有一个修缮队；1973年后属下单位除四个房管站外，还有房地产开发公司、住宅建设公司、材料供应站和建筑机械修配厂等。在册总人数，从1958年的13人，增加到1987年的321人，其中干部从8人增加到51人。

第一节 房地产管理局（所）

惠州市房地产管理所1958年7月设立，股级建制，隶属惠州市人民政府财政科。总人数13人，其中干部8人。

惠州镇房地产管理所1959年4月，惠州市房地产管理所改称惠州人民公社房地产管理所，与财税所合并。1960年6月析出为惠州镇房地产管理所，隶属惠州镇城市建设局。1964年10月惠州复市，惠州镇房地产管理所复称为惠州市房地产管理所。

惠州市房产管理革命委员会“文化大革命”期间，惠州市房地产管理所改称惠州市房产管理革命委员会。1968年11月，房产与财税所合并，归财税革命委员会领导。1969年11月，房产部门并入惠州市城市建设局，归农林水战线领导。

惠州市房产管理局1972年12月，惠州市房产管理革命委员会改称惠州市房产管理局（科级建制）设人秘、房产、生产、财会四个股。1986年2月改称惠州市房地产管理局，1987年，设政工、房产、生产技术、计财四个股，隶属市建设委员会，下辖桥东、桥西、三栋、小金口四个房管站和房地产开发公司、住宅建设公司、材料供应站、建筑机械修配厂。

惠州市房产总公司1984年6月成立，与惠州市房产管理局为同套人马两个牌子的单位。

第二节 房管站

桥东房管站 全称“惠州市房产管理局桥东房管站”，1972年12月设立，股级建制。

桥西房管站 全称“惠州市房产管理局桥西房管站”，1972年12月设立，股级建制。

三栋房管站 全称“惠州市房产管理局三栋房管小组”，原属惠阳县划归惠州市财政局，1978年7月划归惠州市房产管理局管理。

小金口房管站 全称“惠州市房产管理局小金口房管站”，原属博罗县划归惠州市财政局，1978年7月划归惠州市房产管理局管理。设立“惠州市房产管理局汝湖房管小组”，1983年1月汝湖房管小组撤消后，成立惠州市房产管理

局小金口房管站，负责管理小金口、汝湖两镇房地产事宜。

第三节 厂、站、公司

惠州市房产管理局属下企业单位先后有：

惠州市房产管理局修缮队1958年7月设立，有职工5人，1964年由市建筑工程公司拨入工人65人。1972年改称修建队，负责全市房管部门房屋的维修工作。

惠州市住宅建设公司1980年9月成立，前身系修建队，并将汝湖建筑工程队部份人员划入住宅建设公司。主要负责房管部门新建房屋，并承接外单位新建工程。

惠州市房地产开发公司1980年9月成立，名为“惠州市房屋经营公司”，1984年10月改称“惠州市房地产开发公司”。主要业务是土地开发和经营商品房。

惠州市房产管理局建筑材料供应站1984年10月成立，主要业务是建筑材料批发、零售。主营钢材（四种专营钢材除外），兼营建筑工程机械、建筑五金、五金工具、塑料制品、铁制小农具、陶瓷制品。

惠州市房产管理局建筑机械修配厂1978年9月开办，主要业务是建筑机械修理，房屋门、窗及水电安装。

表一：

惠州市房地产管理局暨属下单位1987年人数表。

表二、

惠州市房地产管理局（所）1958年至1987年领导人名录。

表三：

**惠州市房地产管理局内设股暨属下单位1972年至1987年
领导人名录。**

表四：

惠州市房地产管理局公房管理区域划分。

表一

惠州市房地产管理局暨属下单位1987人数

单 位	总 人 数	其														中					
		性别划分		年龄划分			文化程度划分					职称划分				职干划分			领导划分		
		男 性	女 性	25 岁 以下	26 至 50 岁	51 岁 以上	大 专 以 上	中 专	高 中	初 中	小 学	文 盲	高 级	中 级	初 级	无 职 称	干 部	职 工	其 他	正 局 科 级	副 局 科 级
惠州市房地产管理局	32	21	11	2	21	9	4	3	7	18	—	—	1	4	21	28	4	—	4	—	8
惠州市房地产开发公司	14	11	3	3	9	2	2	2	6	4	—	—	1	1	12	5	9	—	—	—	3
惠州市房地产管理局建筑机械修配厂	12	10	2	4	8	—	—	4	8	—	—	—	—	—	12	1	8	3	—	—	1
惠州市房地产管理局材料供应站	17	7	10	4	8	5	—	—	6	10	1	—	—	—	17	3	13	1	—	—	1
惠州市住宅建设公司	181	110	71	11	151	19	2	1	32	87	59	—	—	1	4	176	4	170	7	—	3
惠州市房地产管理局桥东房管站	29	21	8	3	25	1	1	—	6	18	3	1	—	1	—	28	3	24	2	—	2
惠州市房地产管理局桥西房管站	32	21	11	2	25	5	—	1	5	13	11	2	—	—	1	31	6	25	1	—	2
惠州市房地产管理局三栋房管站	2	2	—	—	2	—	—	—	—	2	—	—	—	—	—	—	—	2	—	—	—
惠州市房地产管理局小金口房管站	2	2	—	—	1	1	—	—	—	1	1	—	—	—	—	—	1	1	—	—	—
合 计	321	205	116	29	250	42	9	7	66	161	75	3	—	4	10	307	51	256	14	4	20

表二(1) 惠州市房地产管理局(所)1958年至1987年领导名录

单 位	设 立 时 间	领 导		职 务	任 职 时 间
		姓 名	性 别		
惠州市房地产管理所	1958.7—1959.3	林淑杰	女	所 长	1958.7—1959.4
惠阳县惠州人民公社房地产管理所	1959.4—1960.3	陈显堂	男	副所长	1959.4—1960.6
惠阳县惠州镇房地产管理所	1960.4—1963.9	胡庆云	男	副所长	1960.6—1963.8
		黎 诚	男	副所长	1961.3—1965.7
惠州市房地产管理所	1963.10—1968.9	郭星南	男	副所长	1963.8—1970.2
		周 廉	男	副所长	1964.3—1965.2
		颜世昌	男	副所长	1964.12—1965.4
		刘 文	男	所 长	1965.1—1968.12
惠州市房产管理革命委员会	1968.10—1972.11	高 岗	男	副所长	1967.3—1968.8
		梁松光	男	主 任	1968.8—1968.11
		温务星	男	副主任	1969.11—1972.12
		袁秋培	男	副主任	1971.3—1971.6

表二(2)

单 位	设 立 时 间	领 导 姓 名	性 别	职 务	任 职 时 间
惠州市房产管理革命委员会	1968.10—1972.11	黄观福	男	副主任	1972.12—1973.12
广东省惠州市房产局	1972.12—1986.1	黄 顺	男	局 长	1972.12—1981.11
		邱祖南	男	副局长	1972.12—1977.12
		张国强	男	副局长	1978.3—1980.4
		袁暖江	男	副局长	1979.1—1981.11
		袁暖江	男	副局长	1981.12—1987.12
		温务星	男	副局长	1980.11—1984.3
		李 戡	男	副局长	1982.3—1985.6
		任诸豪	男	副局长	1983.11—1987.12
		黄石肋	男	副局长	1984.8—1987.12
二 惠州市房地产管理局	1986.2—1987.12	刘启客	男	副局长	1986.2—1987.12