

# 徐州市房地产志

---

1912—1985

主 修：陈恒兴、李良贵

监 修：杨玉钦

主 编：高宗祐

审 订：文 阳

徐州市房地产管理局

一九八九年十二月

# 徐州市房地产志

---

1912—1985

主 修：陈恒兴、李良贵

监 修：杨玉钦

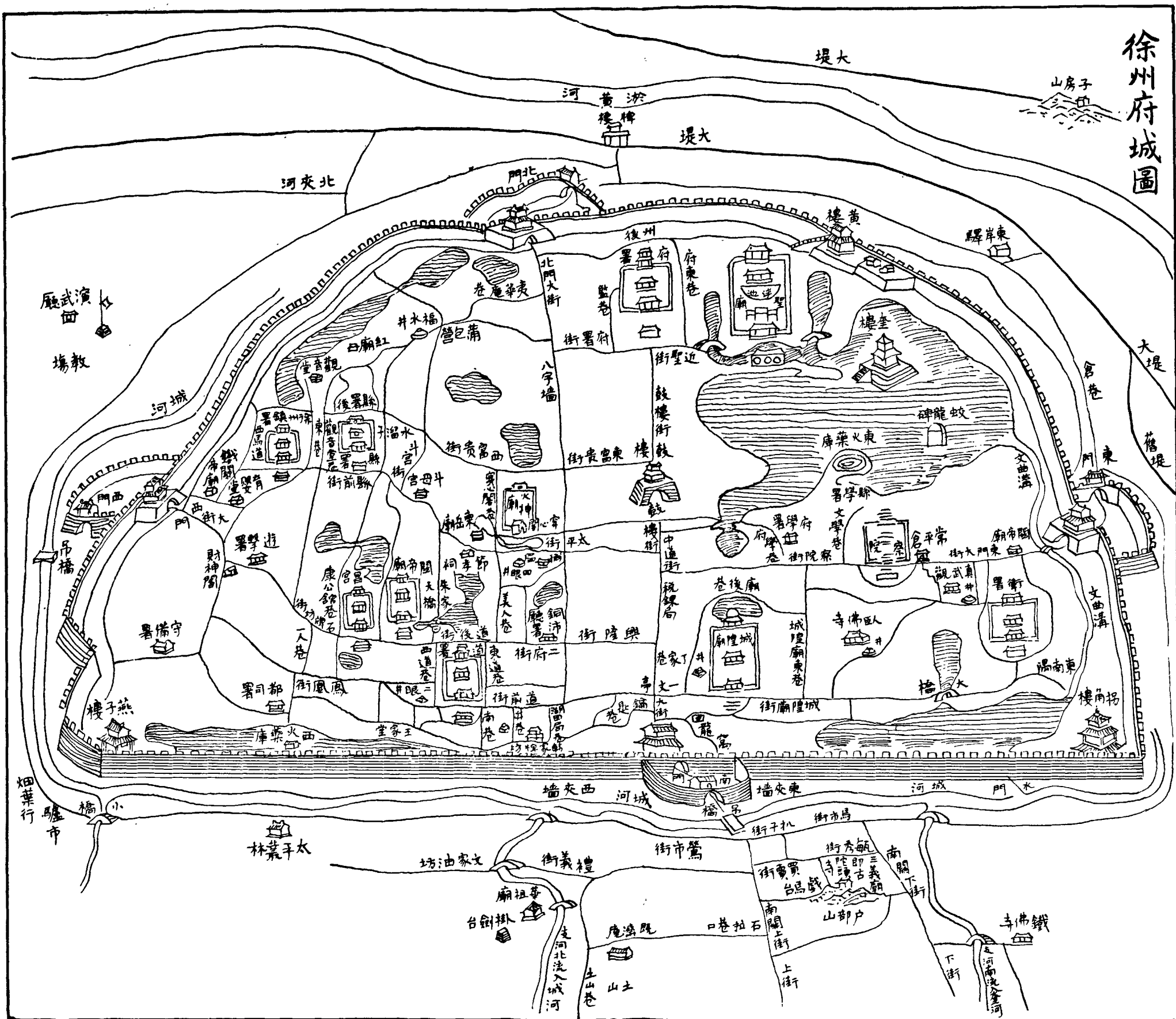
主 编：高宗祐

审 订：文 阳

徐州市房地产管理局

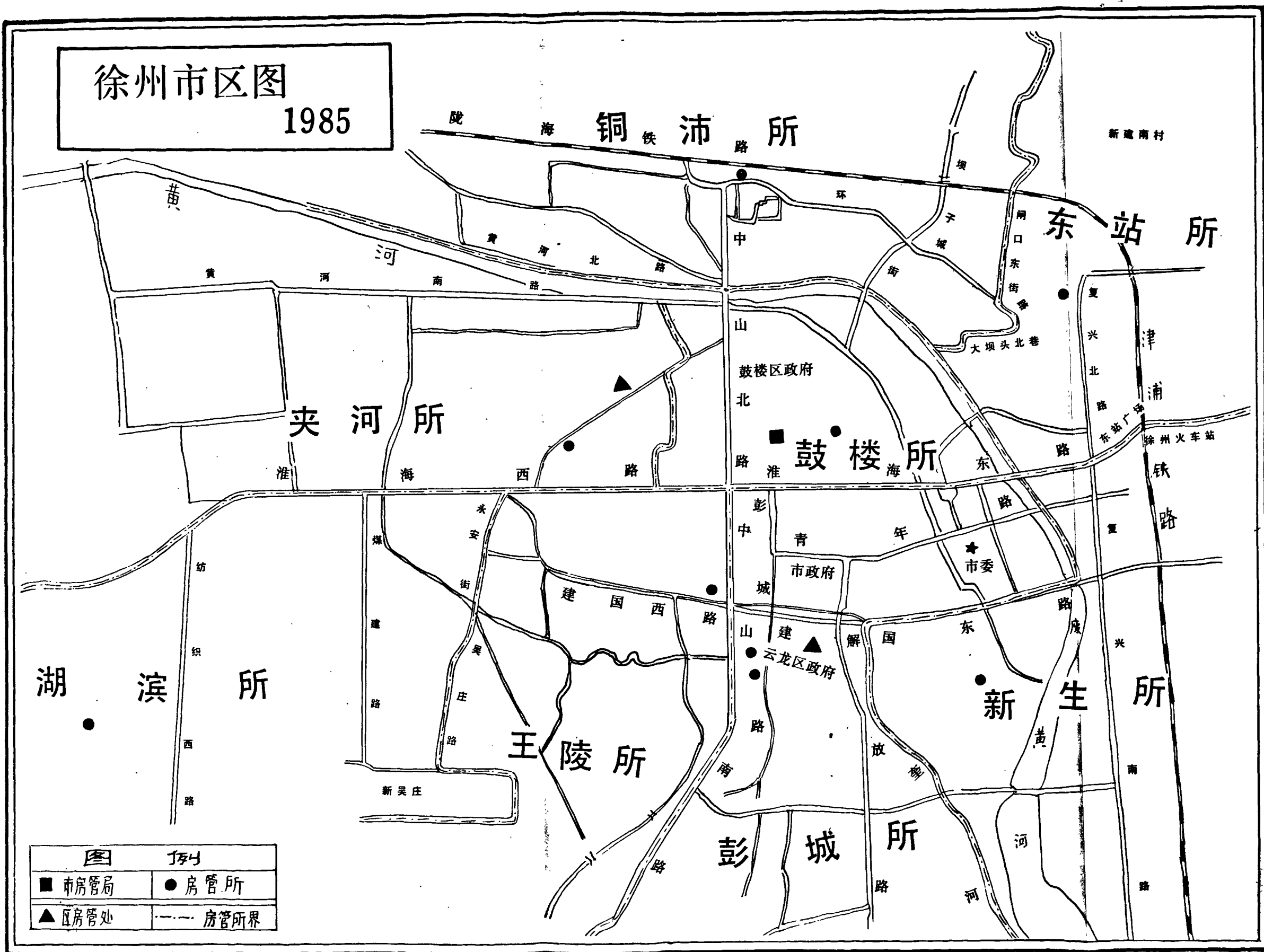
一九八九年十二月

徐州府城圖



# 徐州市区图

1985





徐州市鸟瞰图



淮海东路鸟瞰

黄河新村居民区



## 序

中华民族有着修志的优良传统。撰史作记之始，甚或远溯黄帝时代。上下五千年，举国传世志书约8000余种、11万卷。其经久不衰，乃维系华夏之巨缆矣。

编修社会主义新方志，旨在“鉴古知今”，继往开来，以弘扬千秋大业。《徐州市房地产志》通过历史的回顾和对现状的记述，将会起到凝聚精神财富，发扬热爱乡邦情操之作用，借以启迪智慧，裨益当代、惠及后世。

《徐州市房地产志》由市房地产管理局领导和编纂人员历尽艰辛，经三年酝酿篇目，搜集整理资料，得多方关怀并支持、援助，终于纂成。该志上限为1912年，下限为1985年，个别事项有所下延。其主要内容有产权、产籍、产业管理；直管公房之经营管理；单位自管房、私房、地产之管理等，凡五章约10万字。本着“详今略古”的精神，概述1949年前的房地产及其管理机构情况，对中华人民共和国成立以来，徐州市房地产管理机构，经营管理情况等，则作了较为详细的记述。其所详载的各类公、私房及户地之产权与管理，特别是建国后贯彻党的一系列房地产政策，在租赁交易、清产改造、分配交换等方面的情况，反映了城市住房、用地的基本矛盾以及为解决这些矛盾所施行的较为恰当的方法。尤其在对私改造中取消了私人之间的租、借、典、押方式后，房地产事业日益兴盛并朝着造福人民方面迅速发展，此可谓志书记述的重点。在突出特色方面，则以历史文化名城为背景，自

然交待了徐州城内、外一些古老建筑如府、道、县衙、公署和旧式民房、城垣以及庙宇、寺观等的发端与现状，同时交待了围绕上述建筑形成的地产变动情况，为城郭史貌描绘出一个动态的基本轮廓。

编纂过程中，修志人员运用辩证唯物主义和历史唯物主义观点，对资料进行严格取舍，力求既文约事丰，又详略得当。同时遵循志书体例，做到横排竖写、秉笔直书，容思想性、科学性、资料性于一体，努力使之成为各级领导及专业人员的参政、施事工具书，收以事半功倍之效。

不无所憾者，《徐州市房地产志》虽力图史料翔实，图文并茂，但由于沧桑演变、时代更易，一些资料（尤其日伪时期的），竟踏遍大江南北亦未查到；又为指导水平所限，恐志中不妥之处定有不少，祈读者鉴谅，不吝赐教。

文 阳

一九八九年十月

注：序作者工作单位：市政府地方志办公室

## 凡 例

一、本志编纂以马列主义、毛泽东思想为指导，以1981年中共中央十一届六中全会通过的《中国共产党中央委员会关于建国以来党的若干历史问题的决议》为准绳，坚持四项基本原则，详今略古，据实记述，力求思想性、科学性、资料性的有机统一。

二、本志断限上起1912年，下至1985年。为求得内容的连贯性，个别节、目记述延至1988年。

三、本志按江苏省志编写行文通则，采用述、记、图、表、照片等形式，使用现代语、记述体。志主体共分5章18节，约10万字。

四、本志中各机构、部门名称书写，在文中第一次出现时一律用全称，再次出现时用简称。如徐州市城市建设管理局简称市城管局。徐州市鼓楼房地产管理处简称鼓楼房管处等。

五、本志中旧币未折算为现行人民币币值。

六、志中“至今”一词系指1989年底。

# 概 述

## (一)

徐州市位于江苏省西北部，北扼齐鲁，南屏江淮，东邻黄海，西接中原。当苏、鲁、豫、皖四省交界地区，自古为兵家必争之地，近代已形成重要的交通枢纽。

徐州古称彭城，上溯以至古大彭氏国，有四千年居民史。建城史从鲁成公十八年（前573）算起也有2558年。徐州为历代府、道、县所在地。民国初废府为县，江苏省徐海道治铜山县。民国16年（1927）废道存县，民国20年（1931）江苏省又设置徐州行政督察区，驻铜山县，民国27年（1938），由铜山县析置徐州市。1944年2月1日，伪淮海省省会设在徐州市，1945年8月抗日战争胜利，江苏省第九区专员公署将铜山县第一区划为徐州市区。

1948年12月1日，徐州解放，为山东省省辖市，领铜山县。1953年1月划回江苏省，1958年徐州市属徐州地区行政公署辖治。1962年6月徐州市划为省辖市。1983年3月徐州市与徐州地区行政公署合并，实行市管县体制。徐州市辖云龙区、鼓楼区、贾汪区、矿区、郊区、丰县、沛县、铜山县、邳县、新沂县、睢宁县。全市总面积11232平方公里，其中市区184平方公里，1985年全市人口为7075591人，其中市区824794人。

## (二)

徐州房地产业的管理，清朝时期由江苏省布政使司主管，铜山县征收田赋，办理契税。民国初期由江苏省财政厅主管，铜山县财政科

(局)征收田赋,办理契税,建设科(局)办理房舍建设、修缮。民国17年(1928)3月,江苏省成立土地整理委员会,后改称江苏省土地局,又改称江苏省地政局,专管土地。县政府也分由建设局、官产局,公款公产管理处,湖田委员会,湖屯田征收处等机构管理公产及土地。学田由教育局管理收租,以补教育经费不足。

1939年市公署财政局二科征收股管公房,土地股管土地,1940年财政局添设土地房屋登记陈报处。市公署工务局负责市政建设及公房修缮。

1945年12月成立徐州市政府,财政科管理公产,地政科管理土地,自治税捐处办理契税,并有市公私产权清理委员会仲裁房产纠纷。

1946年5月,徐州市国有土地划归江苏省国有地产管理局徐州区分局管辖,同年7月改称江苏省公有地产管理局徐州区分局。

1948年12月1日徐州解放,1949年2月10日成立徐州市公共房产管理委员会。1951年1月1日成立徐州市人民政府房地产管理局。1958年6月房管局并入财政局,设房地产管理公司,1960年2月房产公司又划归市城建局。1963年10月成立市房地产管理局。1971年5月房管局、城建局合并称市城市建设管理局,1977年1月恢复市房地产管理局建制,1983年4月改称市房产公司,1985年7月恢复市房地产管理局名称,至今。

### (三)

徐州城池历经沧桑,元、明两代,黄河屡次泛滥,致州城多次淹没,今之发现明、清代地下双层遗址,足见当时城、房屡屡俱毁。明天启四年(1624)6月全城淹没,崇祯八年(1635)方恢复旧观。清康熙七年(1668)7月受郟城地震波及,徐州城又毁,雍正二年(1724)重建,嘉庆二年(1797)再加扩建。咸丰五年(1855)黄河北徙,徐州

方得安宁。

进入20世纪,1911年修筑津浦铁路,1915年陇海铁路徐汴段和1925年陇海铁路徐海段先后建成通车,徐州的交通形势有了新的变化,为了适应这一形势的发展,1922年辟东门到东车站间废黄河滩为商埠区,商业逐渐发展起来。1936年徐州人口增加到13万人,成为苏、鲁、豫、皖四省交界处的重要城市。城内陆续开设工厂、手工作坊、货栈、旅馆、银行、钱庄等约数百家集中在南关各街道,这里靠近云龙山、户部山,地势较高,历史上未被洪水淹没,故旧式房舍有所保留。西关一带地势较低,只有贫民居住。所以徐州有“穷西关,富南关,有钱人都住户部山的民谣。

1938年5月徐州沦陷后成为伪淮海省省会。当局开辟今淮海东路、民主路、延平路、崇文路,沿街新建楼房,徐州城邑面貌有所改观。同时新建甲型住宅(和式),乙型住宅(中式),出租给军、政、警、教人员居住,形成公有住宅。

1948年12月1日徐州解放,已有人口29万人,各类房屋219万平方米,其中住宅163万平方米。直管公房15万平方米。

1949~1952年为国民经济恢复时期,房地产管理部门主要业务是清理公产,保障部队、机关办公用房,修缮住房。

1953~1957年房地产管理部门在贯彻“以租养房”、“以修为主”的基础上,每年新建住宅1万平方米以上。如延平路宿舍楼、治平路宿舍楼、石婆坑宿舍,“三八”、“三九”宿舍等。

1958年房地产管理部门机构削弱,房屋建设、修缮受到影响。同年改造接管私人出租房屋62万平方米。

1962年公房租金下降18%,以租不能养房,房屋失修。1963年夏暴雨成灾,房屋大量倒塌。

1963年10月恢复市房地产管理局，充实队伍，经过1964、1965两年的努力，公房完好率提高，又新建20万平方米三一四层住宅楼，如三民街、淮海西路、夹河街等成片住宅楼房。管理水平有所提高，开展公房普查、处理私改遗留问题试点、民房修建、棚区改造试点，各项工作步入正轨。

1966~1971年受“文化大革命”干扰，管理失控，房租入库率下降，同时冲击挤占低价收购部份私有房产，房屋修缮处于被动局面。

1971年5月房管局和城建局合并。

1972年8月城区土地实行国有化。

1973年制订了公房、民房、公地一系列管理办法。

1977年1月恢复市房地产管理局建制，逐步完善基层组织。

1978年党的十一届三中全会之后，住宅建设得到突飞猛进的发展，陆续新建湖滨新村、黄河新村、王场新村，在黄河故道旁新建下洪新村、小刘庄住宅小区，市内新建大批公共建筑，而且楼房样式各异，布局合理，体现了规划、设计上的高水平，使城市面貌发生了巨大变化。到1985年底，全市已有各类房屋1467万平方米，其中住宅691万平方米。房管部门直管公房154万平方米。

1980年开始落实私房政策工作，到1985年止对1970年下放户房产基本处理结束，同时处理了部份“文革”期间冲击挤占的房产。

随着城市经济体制的改革，直管公房的管理从1982年起实行经济责任制，1984年又推行经济承包制，基层房管所由管理服务型转向经营管理型。

附表 1.徐州市城市房屋面积统计表（1949—1985）

2.徐州市城市住房情况统计表（1949—1985）

附表 1

徐州市城市房屋面积统计表 (1949~1985)

单位: 万平方米

| 年<br><br>度 | 年末全市实有<br>房屋建筑面积 |          |         |     | 年 末 实 有 住<br>宅 建 筑 面 积 |          |         |     | 年内全市新建房屋<br>竣 工 建 筑 面 积 |          |           |     |     | 全市年内<br>减少房屋 |          | 年内房<br>管部门<br>直管房<br>屋维修<br>工程量 |
|------------|------------------|----------|---------|-----|------------------------|----------|---------|-----|-------------------------|----------|-----------|-----|-----|--------------|----------|---------------------------------|
|            | 合计               | 房管<br>部门 | 各单<br>位 | 私有  | 合计                     | 房管<br>部门 | 各单<br>位 | 私有  | 合计                      | 其中<br>住宅 | 房管部门      |     | 私有  | 合计           | 其中<br>住宅 |                                 |
|            |                  | 直管       | 自管      | 房屋  |                        | 直管       | 自管      | 住宅  |                         | 小计       | 其中：<br>住宅 | 住宅  |     |              |          |                                 |
| 甲          | 1                | 2        | 3       | 4   | 5                      | 6        | 7       | 8   | 9                       | 10       | 11        | 12  | 13  | 14           | 15       | 16                              |
| 1949       | 219              | 15       | 39      | 165 | 163                    | 7        | 7       | 149 | —                       | —        | —         | —   | —   | —            | —        | —                               |
| 1950       | 224              | 15       | 44      | 165 | 166                    | 7        | 10      | 149 | 7                       | 4        | 0.5       | 0.3 | 0.2 | 1.7          | 1.6      | 7                               |
| 1951       | 229              | 16       | 50      | 163 | 167                    | 7        | 14      | 146 | 7                       | 3        | 0.8       | 0.5 | 0.2 | 2            | 1.9      | 6                               |
| 1952       | 235              | 16       | 57      | 162 | 169                    | 7        | 18      | 144 | 9                       | 5        | 0.5       | 0.4 | 0.3 | 3            | 2.8      | 3                               |
| 1953       | 248              | 16       | 70      | 162 | 175                    | 7        | 24      | 144 | 14                      | 7        | 1         | 0.6 | 0.3 | 1.3          | 0.9      | 4                               |
| 1954       | 258              | 16       | 80      | 162 | 181                    | 7        | 30      | 144 | 12                      | 7        | 1.2       | 0.7 | 0.4 | 1.3          | 1        | 2                               |
| 1955       | 269              | 17       | 90      | 162 | 187                    | 7        | 36      | 144 | 12                      | 7        | 1.4       | 0.8 | 0.5 | 1.4          | 1        | 3                               |
| 1956       | 281              | 19       | 101     | 161 | 194                    | 8        | 43      | 143 | 15                      | 9        | 1.5       | 0.9 | 0.6 | 2.7          | 1.9      | 5                               |
| 1957       | 303              | 20       | 122     | 161 | 204                    | 9        | 53      | 142 | 25                      | 13       | 1.6       | 1.1 | 0.6 | 2.9          | 2        | 8                               |
| 1958       | 337              | 76       | 159     | 102 | 211                    | 46       | 63      | 102 | 40                      | 11       | 0.7       | 0.6 | 0.3 | 6.4          | 4.3      | 10                              |
| 1959       | 376              | 82       | 198     | 96  | 221                    | 51       | 74      | 96  | 45                      | 14       | 1         | 0.8 | 0.5 | 5.1          | 3.5      | 35                              |
| 1960       | 411              | 82       | 234     | 95  | 232                    | 51       | 86      | 95  | 39                      | 13       | 0.7       | 0.4 | 0.3 | 3.3          | 2.4      | 25                              |
| 1961       | 418              | 83       | 239     | 96  | 234                    | 51       | 87      | 96  | 8                       | 3        | 1.1       | 1.0 | 0.5 | 1.5          | 1.2      | 18                              |
| 1962       | 427              | 85       | 247     | 95  | 236                    | 51       | 90      | 95  | 11                      | 4        | 2         | 1.8 | 0.5 | 1.5          | 1        | 30                              |
| 1963       | 440              | 87       | 258     | 95  | 244                    | 52       | 97      | 95  | 15                      | 9        | 2.7       | 2.6 | 0.2 | 2            | 1.3      | 57                              |
| 1964       | 462              | 89       | 277     | 96  | 254                    | 54       | 104     | 96  | 24                      | 12       | 2.4       | 2.2 | 1.6 | 2            | 1.5      | 57                              |
| 1965       | 477              | 92       | 289     | 96  | 261                    | 57       | 108     | 96  | 17                      | 8        | 3.5       | 3.4 | 0.5 | 1.5          | 1.2      | 63                              |
| 1966       | 489              | 94       | 298     | 97  | 265                    | 59       | 109     | 97  | 13                      | 5        | 2.9       | 2.9 | 0.4 | 1            | 0.7      | 63                              |
| 1967       | 497              | 96       | 304     | 97  | 267                    | 61       | 109     | 97  | 9                       | 3        | 1.4       | 1.4 | 0.3 | 0.8          | 0.5      | 47                              |

续表

| 年<br>度 | 年末全市实有<br>房屋建筑面积 |                |               |          | 年末实有住<br>宅建筑面积 |                |               |          | 年内全市新建房屋<br>竣工建筑面积 |          |            |           |          | 全市年内<br>减少房屋 |          | 年内房<br>管部门<br>直管房<br>屋维修<br>工程量 |
|--------|------------------|----------------|---------------|----------|----------------|----------------|---------------|----------|--------------------|----------|------------|-----------|----------|--------------|----------|---------------------------------|
|        | 合计               | 房管<br>部门<br>直管 | 各单<br>位<br>自管 | 私有<br>房屋 | 合计             | 房管<br>部门<br>直管 | 各单<br>位<br>自管 | 私有<br>住宅 | 合计                 | 其中<br>住宅 | 房管部门<br>小计 | 其中：<br>住宅 | 私有<br>住宅 | 合计           | 其中<br>住宅 |                                 |
| 甲      | 1                | 2              | 3             | 4        | 5              | 6              | 7             | 8        | 9                  | 10       | 11         | 12        | 13       | 14           | 15       | 16                              |
| 1968   | 507              | 97             | 313           | 97       | 269            | 63             | 109           | 97       | 10                 | 3        | 1.2        | 1.2       | 0.4      | 0.8          | 0.6      | 33                              |
| 1969   | 515              | 98             | 320           | 97       | 272            | 66             | 109           | 97       | 10                 | 3        | 1.3        | 1.3       | 0.4      | 1            | 0.5      | 26                              |
| 1970   | 538              | 101            | 341           | 96       | 276            | 69             | 111           | 96       | 25                 | 5        | 1.2        | 1.2       | 0.5      | 2            | 1.5      | 36                              |
| 1971   | 562              | 103            | 363           | 96       | 279            | 70             | 113           | 96       | 26                 | 5        | 2          | 2         | 0.4      | 2.5          | 2        | 49                              |
| 1972   | 596              | 105            | 395           | 96       | 285            | 73             | 116           | 96       | 36                 | 7        | 2.3        | 2.3       | 0.5      | 1.7          | 1.2      | 56                              |
| 1973   | 636              | 107            | 433           | 96       | 290            | 75             | 119           | 96       | 42                 | 6        | 2.5        | 2.5       | 0.5      | 1.5          | 1        | 31                              |
| 1974   | 682              | 110            | 475           | 97       | 296            | 78             | 121           | 97       | 48                 | 8        | 3.6        | 3.6       | 0.6      | 1.8          | 1.3      | 43                              |
| 1975   | 729              | 114            | 518           | 97       | 303            | 82             | 124           | 97       | 49                 | 8        | 3.8        | 3.8       | 0.6      | 2            | 1.4      | 52                              |
| 1976   | 779              | 118            | 564           | 97       | 312            | 85             | 130           | 97       | 52                 | 11       | 4          | 3.9       | 0.5      | 2            | 1.6      | 46                              |
| 1977   | 828              | 123            | 608           | 97       | 323            | 89             | 137           | 97       | 52                 | 13       | 6          | 5.8       | 1.5      | 3            | 2.4      | 53                              |
| 1978   | 884              | 130            | 659           | 95       | 351            | 96             | 160           | 95       | 58                 | 30       | 7          | 7         | —        | 2            | 2        | 44                              |
| 1979   | 955              | 137            | 723           | 95       | 392            | 102            | 195           | 95       | 72                 | 42       | 7.6        | 7.3       | 0.5      | 1.5          | 1.2      | 65                              |
| 1980   | 1029             | 143            | 787           | 99       | 440            | 109            | 232           | 99       | 78                 | 51       | 8.3        | 8.3       | 6        | 3            | 2.8      | 65                              |
| 1981   | 1105             | 149            | 854           | 102      | 487            | 115            | 270           | 102      | 78                 | 49       | 6.4        | 6.2       | 4.8      | 2.6          | 2.1      | 68                              |
| 1982   | 1174             | 154            | 916           | 104      | 528            | 121            | 303           | 104      | 72                 | 52       | 4.2        | 4.2       | 4.9      | 3.6          | 3        | 71                              |
| 1983   | 1271             | 153            | 1011          | 107      | 584            | 120            | 357           | 107      | 106                | 64       | 2.1        | 1.7       | 8.6      | 8.9          | 8        | 58                              |
| 1984   | 1373             | 154            | 1113          | 106      | 641            | 122            | 413           | 106      | 105.6              | 58.9     | 4.6        | 4.5       | 2.0      | 8.2          | 7.5      | 3.1                             |
| 1985   | 1467             | 154            | 1207          | 106      | 691            | 122            | 463           | 106      | 103                | 58       | 1.8        | 1.8       | 5.0      | 9.0          | 8        | 3.2                             |

附表 2

徐州市城市住房情况统计表 (1949~1985)

| 年<br>度 | 城<br>居<br>人<br>口<br>(万人) | 年末全市<br>住房居住<br>面 积<br>(万 m <sup>2</sup> ) | 全市平均<br>居住面积<br>(m <sup>2</sup> /人) | 年<br>度 | 城<br>居<br>人<br>口<br>(万人) | 年末全市<br>住房居住<br>面 积<br>(万 m <sup>2</sup> ) | 全市平均<br>居住面积<br>(m <sup>2</sup> /人) |
|--------|--------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------|
| 甲      | 1                        | 2                                          | 3                                   | 甲      | 1                        | 2                                          | 3                                   |
| 1949   | 29.9                     | 130.4                                      | 4.36                                | 1968   | 46.1                     | 161.4                                      | 3.50                                |
| 1950   | 27.0                     | 124.5                                      | 4.61                                | 1969   | 46.6                     | 163.2                                      | 3.50                                |
| 1951   | 23.4                     | 125.3                                      | 5.35                                | 1970   | 45.0                     | 165.6                                      | 3.68                                |
| 1952   | 28.2                     | 126.8                                      | 4.50                                | 1971   | 46.5                     | 167.4                                      | 3.60                                |
| 1953   | 28.2                     | 131.3                                      | 4.66                                | 1972   | 47.1                     | 171.0                                      | 3.63                                |
| 1954   | 28.7                     | 135.8                                      | 4.73                                | 1973   | 48.5                     | 174.0                                      | 3.59                                |
| 1955   | 29.0                     | 140.3                                      | 4.84                                | 1974   | 49.2                     | 177.6                                      | 3.61                                |
| 1956   | 30.1                     | 145.5                                      | 4.33                                | 1975   | 50.9                     | 181.8                                      | 3.57                                |
| 1957   | 31.2                     | 153.0                                      | 4.90                                | 1976   | 52.5                     | 187.2                                      | 3.57                                |
| 1958   | 35.2                     | 158.3                                      | 4.50                                | 1977   | 53.4                     | 193.8                                      | 3.63                                |
| 1959   | 37.3                     | 132.6                                      | 3.55                                | 1978   | 56.0                     | 210.6                                      | 3.76                                |
| 1960   | 40.2                     | 139.2                                      | 3.46                                | 1979   | 60.8                     | 203.8                                      | 3.35                                |
| 1961   | 38.8                     | 140.4                                      | 3.62                                | 1980   | 62.9                     | 228.8                                      | 3.64                                |
| 1962   | 36.9                     | 141.6                                      | 3.84                                | 1981   | 64.8                     | 253.3                                      | 3.91                                |
| 1963   | 43.3                     | 146.4                                      | 3.38                                | 1982   | 66.8                     | 274.6                                      | 4.11                                |
| 1964   | 43.7                     | 152.4                                      | 3.49                                | 1983   | 68.6                     | 303.7                                      | 4.43                                |
| 1965   | 44.4                     | 156.6                                      | 3.53                                | 1984   | 70.9                     | 333                                        | 4.70                                |
| 1966   | 44.6                     | 159.0                                      | 3.57                                | 1985   | 72.7                     | 359                                        | 4.94                                |
| 1967   | 45.0                     | 160.2                                      | 3.56                                |        |                          |                                            |                                     |

# 大 事 记

## 清·宣统3年（1911）

官方颁布《契税试办章程》，规定买契税率为9%，典契税率为6%。

## 民国2年（1913）

田房契税标准为每卖契银百元，收税5元。

## 民国4年（1915）

国民政府颁布《契税条例》，实行卖六典三税率。

## 民国5年（1916）

江苏省设清理江苏官产处，后改称江苏省徐属官产局，经管放领河滩、山荒等公地。铜山县设湖田局经管湖屯田，收租上缴省，铜山县地方公产公款管理处，经管地方公产。

江苏省督军公署设清理徐州水陆台营官地事务所，经管营产。

## 民国7年（1918）

铜山县政府设劝学所，经管学田。

## 民国12年（1923）

清理江苏全省水陆台营官地总局变卖营产。