

003670



南京市地方志编纂委员会

南京房地产志



南京市志叢書

南京房地产志

南京市地方志编纂委员会

南京出版社

南京市地方志编纂委员会

主 任 王宏民

副主任 汪正生 王浩良 高 耘

委 员 (以姓氏笔画为序)

王宏民	王浩良	王能伟	田 涛
朱友法	刘云涛	汤鹤龄	许成基
孙永深	杨金明	汪正生	汪学成
张伯兴	陆大业	陈 奋	陈大法
陈胜利	林积松	金琳琳	周玉锸
周恒庆	柏美林	秦学清	顾惠祥
徐士清	高 耘	蒋裕德	

《南京房地产志》终审人

王能伟 蒋永才 陆永贵

南京市志编辑部编辑

(以姓氏笔画为序)

刘晓梵 陆永贵 周建国 施国俊 管玉春

南京市地方志编纂委员会

主 任 王宏民

副主任 汪正生 王浩良 高 耘

委 员 (以姓氏笔画为序)

王宏民	王浩良	王能伟	田 涛
朱友法	刘云涛	汤鹤龄	许成基
孙永深	杨金明	汪正生	汪学成
张伯兴	陆大业	陈 奋	陈大法
陈胜利	林积松	金琳琳	周玉锸
周恒庆	柏美林	秦学清	顾惠祥
徐士清	高 耘	蒋裕德	

《南京房地产志》终审人

王能伟 蒋永才 陆永贵

南京市志编辑部编辑

(以姓氏笔画为序)

刘晓梵 陆永贵 周建国 施国俊 管玉春

南京市地方志编纂委员会

主 任 王宏民

副主任 汪正生 王浩良 高 耘

委 员 (以姓氏笔画为序)

王宏民	王浩良	王能伟	田 涛
朱友法	刘云涛	汤鹤龄	许成基
孙永深	杨金明	汪正生	汪学成
张伯兴	陆大业	陈 奋	陈大法
陈胜利	林积松	金琳琳	周玉锸
周恒庆	柏美林	秦学清	顾惠祥
徐士清	高 耘	蒋裕德	

《南京房地产志》终审人

王能伟 蒋永才 陆永贵

南京市志编辑部编辑

(以姓氏笔画为序)

刘晓梵 陆永贵 周建国 施国俊 管玉春

《南京房地产志》编纂委员会

第一届

主 任	茅祖裕			
副主任	杭仲明			
委 员	封晓白	陈松林	成耀明	胡俊南
	田茂林	李双林	胡承泉	喻声扬
	陆铁军	张宝重	张金泰	

第二届(1995 年调整)

主 任	茅祖裕			
副主任	杭仲明	翁扬正		
委 员	封晓白	孙普庆	成耀明	胡俊南
	封 肃	于广思	喻声扬	陆铁军
	王和祖	张金泰	周道宏	

《南京房地产志》编纂组

主 编 封晓白

副主编 成耀明 汤乃庚 田之纲

执 笔 田之纲

编 辑 沈则莱 马笃生 魏乃梓 夏长林

图 照 王 晨

参加编写人员 王燕飞 柴晓明 李 桦

《南京房地产志》联合审稿人员

(以姓氏笔划为序)

马笃生	王廷琪	王 晨	王燕飞	田之纲
刘晓梵	汤乃庚	沈则莱	成耀明	孙普庆
陈华发	李树昌	周建国	封晓白	封 肃
胡俊南	施国俊	高 耘	夏万年	夏长林
贾胜年	曾位铭	管玉春		

《南京房地产志》编纂组

主 编 封晓白

副主编 成耀明 汤乃庚 田之纲

执 笔 田之纲

编 辑 沈则莱 马笃生 魏乃梓 夏长林

图 照 王 晨

参加编写人员 王燕飞 柴晓明 李 桦

《南京房地产志》联合审稿人员

(以姓氏笔划为序)

马笃生	王廷琪	王 晨	王燕飞	田之纲
刘晓梵	汤乃庚	沈则莱	成耀明	孙普庆
陈华发	李树昌	周建国	封晓白	封 肃
胡俊南	施国俊	高 耘	夏万年	夏长林
贾胜年	曾位铭	管玉春		

《南京市志丛书》前言

南京市市长 王宏民
南京市地方志编委会主任

盛世修志，自古而然。金陵为“十朝古都”，人文荟萃，历史文化积淀丰厚，且历朝历代均有编史修志的优良传统。因此，编纂一部高水平的地方志更有其得天独厚的条件。党的十一届三中全会以后，拨乱反正，政通人和，遂有重修南京地方志之议。自1983年始，历经一十余载，业已编纂出版《南京简志》，以及由约90部专志组成的《南京市志丛书》，纵横2400余年，包罗万象，皇皇大观，堪称盛举。

修志之目的，一般而言，不外乎“资政、教化、存史”。这一目的的实现，主要是依赖于史实的本身，简而言之，或通俗地讲，是工作做得怎么样。最近，南京在总结前一阶段工作的基础上，市委、市政府制定了“九五”规划和2010年远景目标纲要，要求通过一段时间的努力，把南京建成一个基础完善、服务一流，作为全省政治、经济、科技、文化中心的功能不断增强的省会城市；建成一个长江三角洲地区和长江下游的经济、金融、商贸三大中心的区域性中心城市；建成一个经济发达、环境优美、融古都风貌与现代文明于一体的现代化江滨城市。为实现这一目标，将实施“科教兴市、经济国际化、城市现代化、城乡一体化”四大发展战略。特别是提出了要“一年初见成效，三年面貌大变”。在这一过程中，无疑会涌现出许多可歌可泣的事迹，会产生一些可供借鉴的经验，同时也会有一些需要反省的教训。这些，都给我们编史修志提供了良好的素材。

对于史志工作者来说,这是一个机遇,当然更有责任、有义务用自己的笔如实地记录下我们这一代人艰苦创业的足迹,同时也为后来者接过我们的担子,继续建设好南京提供一些可资参考的东西,让后人能有更好的精神风貌,更足的工作干劲,并且能够少走一些弯路,把我们的南京建设得更好一些,为更后来者续出更好的南京史志奠定更坚实的基础。

编史修志是一项意义很重大,要求很高,并且又是很艰苦的工作。从事这项工作的同志要有“十年寒窗”,耐得住寂寞的平常心和高度的历史责任感。我要对长期以来默默奉献的同志们表示由衷的敬意,也希望史志战线的同志不断提高自身的水平,运用“新观点、新材料、新方法”,大胆探索,高质量、高水准地修好南京市志,出色地完成历史赋予我们这一代人的使命。

1995年10月

序 一

王德君

《南京房地产志》与大家见面了。这是继 1986 年《当代南京房地产》出版之后又一部较系统而全面总结、反映我市房地产业发展与变化的志书。在这里，我们要向为编纂这本书付出辛勤劳动的编辑组全体同志表示衷心感谢，并向支持和关心这本书编纂工作的有关领导、有关部门和有关同志表示谢意。

南京是座历史古城，也曾是十朝都会。房地产业发生千变万化。《南京房地产志》以翔实的资料，记录了我市房地产业历史的沿革和当今房地产业发展的成就，这无疑是研究和探索我市房地产业进一步发展的史料。很值得大家一读。

房地产业是一个新兴的产业，虽然复苏时间不长，但经过多年的努力，目前已发展成为包括房地产开发、经营、管理和服务等内涵极为丰富的综合性产业。最终将真正为国民经济的支柱产业。全市房地产业战线的广大职工，一定要以房地产业的兴盛发达为己任，立足本岗位，共同谱写我市房地产业发展的新篇章，为实现市委、市政府提出的“一年初见成效，三年面貌大变”的目标要求作出贡献。谨在此与全体同业者共勉！

1996 年 10 月

序 二

茅祖裕

《南京房地产志》是建国以来我市首次较为全面、系统地总结和汇集房地产事业发展成就和历程的一部历史资料，其内容涉及房地产管理机构、产权产籍管理、房产管理、土地管理、房屋建设、房地产教育科研、房地产业及市属五县房地产等方面。

房地产是城市的基础，代表着城市发展的形象和水平。房地产业是国民经济的支柱产业之一，也是一个导向性的产业，在国民经济的发展中起着多方面的重要作用。建国以来，党和政府十分重视房地产事业，南京房地产事业得到了迅猛的发展，并已逐步形成一个包括房地产行政管理、开发、经营和服务等方面业务领域较为完整的综合性产业。随着市场经济体制的建立，以及住房制度、土地使用制度改革的不不断深化，我市房地产事业的发展必将出现一个新的飞跃。但由于房地产业复苏发展的时间不长，房地产事业从理论到实践还有很多问题需要进一步认识和探讨。因此，《南京房地产志》的编辑出版，对于研究我市房地产事业的发展历史，总结房地产事业发展的经验教训，探讨房地产事业深入发展的途径，都具有十分重要的意义，从这些意义上讲，《南京房地产志》值得有关部门、单位和职工认真一读和参考研究，从中了解我市房地产发展的历史，掌握其发展的规律，汲取有益的经验，以进一步推动我市房地产事业的发展。

《南京房地产志》现在和大家见面了，这是编纂组同志辛勤劳

动的成果。在编纂过程中,也得到有关领导、有关部门和有关同志的支持和帮助,在此表示衷心的感谢。

房地产事业是一个发展前景广阔的领域,愿一切从事房地产理论研究工作和实践工作的同志共同努力,谱写出房地产事业发展的新篇章。

1995年12月

序 三

杭仲明

《南京房地产志》出版了，这是南京地方第一部比较系统地记载2000多年以来房地产事业发生、发展及其兴衰起伏的专业历史资料书。

房地产是城市的基础，土地工作的政策、制度，土地的占有和经营，关系到历代王朝的兴亡，从商周时代的王田制到今天社会主义时代的城镇土地国有化，都反映出不同社会制度下土地的特征、利弊和兴衰。土地关系得当则安居乐业、国富民强；反之，则民不聊生，天下大乱。《南京房地产志》的内容，虽只限于城镇房地产事业，但也可以窥见出封建主义——资本主义——社会主义房地产事业管理体制和经营方式的基本概况。《南京房地产志》的编纂人员在房管、土地两局系统有关人员和社会各方面的关怀帮助下，经过五年多的努力，终于从搜集资料、研究篇目到撰写长编、执笔成书，完成了这部专业志。鉴古而知今，为正在和今后从事南京房地产事业的工作者和研究城镇建设的专家学者，提供了一些可以参考的资料。

我有幸参与《南京房地产志》的编纂组织工作，特序以为志。

1995年12月

序 四

翁扬正

南京位于长江下游南岸，三面环山，北临大江，气候温润，资源丰富，历史上是政治中心和军事重镇，昔为十朝故都，今是江苏省会城市。

历代王朝，鸠工动众，大兴土木，砌筑城垣，建造宫室，斗拱交错，画栋飞檐，殿宇范围，日臻月盛，有过“江南佳丽地，金陵帝王州”的盛世。但历经沧桑，风云变幻，也有“吴宫花草埋幽径，晋代衣冠成古丘”的凄凉。民国时期，三十年代虽有新建设，但由于政治腐败，帝国主义侵略，灾疫迭连，满目疮痍，民不聊生，城市大量土地长期未能合理利用，人民住房，无人过问，有二十多万贫苦劳动人民，搭盖棚屋栖身，有的在城门洞里过活。

一九四九年四月二十三日，百万雄师过大江，南京获得解放。在中国共产党和人民政府领导下，百业兴旺，城市建筑用地逐年扩大。一九七八年党的十一届三中全会之后，改革开放，房地产业开拓前进，结合旧城改造，经过土地再开发，建造许多成片多层住宅小区，人民居住生活水平不断得到改善提高，并有计划拓路开道，新建高楼大厦，市容面貌大为改观，全市呈现出欣欣向荣的繁荣景象。

我国编史修志，历史悠久，始于禹贡，盛于明清，县有县志，州有州志。但房地产部门志，从古至今，尚未见过，没有专业志可以借鉴，过去地方志、有关房地产方面，除田赋契税外，记载寥寥，因

而给搜集历史资料,带来诸多困难,只得从各个方面,查找摘录,然后以事分类,串成专篇,再行编写。

新编的《南京房地产志》,历经五度春秋,四拟篇目,三易其稿,终成此册。坚持为社会主义物质文明和精神文明建设服务方向,坚持历史唯物主义和辩证唯物主义观点,详今略古,立足当代,承前启后,继往开来。重点记述南京解放后房地产工作实际,对过去历史情况注意古都、文化名城和半封建半殖民地特点,反映历史房地产事业的演变盛衰,为我市房地产建设事业,提供历史借鉴和现实依据。

“删繁就简三秋树,标新立异二月花”。新编的房地产志,来之不易,经过建立组织,抽调人员,搜集资料,编写评审等阶段,走访有关单位人员,座谈回忆,求教南京大学、东南大学、南京图书馆专家教授指点,编写人员辛勤笔耕,锲而不舍,是各有关方面共同关注,通力协作的结果,对此,我向为编写房地产志作出贡献的单位、人员、专家教授,表示诚挚的谢意。

这本房地产志,通古鉴今,纵横交错,谬误缺漏,在所难免,但瑕不掩瑜,仍不失为我市房地产工作不可多得资料书、工具书,以利同志们鉴前世之兴衰,知往日之变革,在房地产事业征程中,谱写新的篇章。

1995年12月

《南京市志丛书》凡例

一、《南京市志丛书》的编纂以马列主义、毛泽东思想为指导。

二、《南京市志丛书》是一套全面、系统地记载全市各行业历史的大型地方文献，为社会各界了解南京、研究南京服务。采用丛书编辑形式，分卷出版，各专志又具备独立使用价值。

三、专志设置原则。依照现代社会分工，参照现代学科分类情况，平行设置若干相对独立的专业志。采用章节体，一般设章、节、目三个层次，个别列至子目。

四、体裁。各专志以志为主，辅以记、述、传、录、图、表诸体。

五、文体。志，直陈其事，寓观点于史实之中；概述，夹叙夹议；大事记，以编年体为主，辅以记事本末体。

六、范界。以现今行政区划为准，其业务范围延伸至外地部分，则作略记。

七、断限。贯通古今，详今略古。上限不限，追述行业发端；下限断在1987年至1990年间，视成书时间而定。

八、纪年。中华人民共和国以前，一般采用朝代年号，后加注公元纪年；丛书所称“解放后”，系指1949年4月23日南京解放之日起。

九、各专志可另作编辑说明。