

金牛區房地產志



成都市金牛區
房地產管理局

金 牛 区 房 地 产 志

成 都 市 金 牛 区 房 地 产 管 理 局

一九九二年三月三十日

金牛区房地产志

修志领导小组

组长 谭碧根
成员 刘思志 王文长 王长春
主编 黄世福

成都市金牛区地方志办公室审查验收小组

组长 吴 冰
主审 吴 冰 何传俊 李天松
成员 罗在钰 钟培乾

成都市金牛区房地产管理局

一九九一年八月三十日

金牛区房地产志

修志领导小组

组长 谭碧根
成员 刘思志 王文长 王长春
主编 黄世福

成都市金牛区地方志办公室审查验收小组

组长 吴 冰
主审 吴 冰 何传俊 李天松
成员 罗在钰 钟培乾

成都市金牛区房地产管理局

一九九一年八月三十日

金牛区房地产志

一九九〇年修志领导小组

组长 吴孝全
成员 王文长 王长春
主编 黄世福

一九九一年修志领导小组

组长 谭碧根
成员 刘思志 王文长 王长春
主编 黄世福

成都市金牛区房地产管理局

金牛区房地产志

一九九〇年修志领导小组

组长 吴孝全
成员 王文长 王长春
主编 黄世福

一九九一年修志领导小组

组长 谭碧根
成员 刘思志 王文长 王长春
主编 黄世福

成都市金牛区房地产管理局

序

衣食住行，人生存之必备条件。

十一亿中国人，在中国共产党的领导下，已基本解决温饱。改善居住条件，已提到议事日程。

《金牛区房地产志》，在金牛区房地产管理局领导的重视下，在区地方志办等部门的协助下，全局同志通力合作，已由黄世福同志主编成书。

《金牛区房地产志》，以马克思列宁主义、毛泽东思想为指导，翔实地记述了辖区内16个场镇房地产管理的历史和现状，为我区配合全国性的房地产管理体制的全面改革提供了一定的依据，具有宝贵的价值。

《金牛区房地产志》是一本难得的资助房地产管理的志书，也是一本保存房地产管理部分珍贵资料的志书。特此为序。

谭碧根

1991年8月28日

凡 例

一、本志以马列主义、毛泽东思想为指导，坚持四项基本原则，坚持求实存真方针，运用记事存史笔法。

二、本志以1950年为上限，并适当追溯历史，以1990年为下限，并附有1991年区划调整后的有关情况。

三、本志设章、节、目三个层次，全志6章22节及有关内容计7万字。

四、本志采用志、记、述、表、录等形式记述。

五、本志币制单位，统一使用1955年3月以后的人民币新币单位，面积单位采用公制，表格中的面积单位为 m^2 。

六、本志采用公元纪年，特殊情况在括号内注明。

七、本志的机构名称，第一次出现时使用全称，多次出现时使用简称。地理名称随时间的推移而变化。1949年12月27日成都解放之前称解放前，之后称解放后。

八、本志的文字以国务院公布的现行《简化汉字总表》为准；标点符号以《新华字典》附载的《常用标点符号用法简表》为据。

九、本志资料来源于金牛区档案馆和区房地产管理局及有关文件。

目 录

序

凡例

概述	(1)
----------	-------

大事记	(6)
-----------	-------

第一章 公房管理	(13)
----------------	--------

第一节 房产来源	(13)
----------------	--------

第二节 租赁	(15)
--------------	--------

第三节 租金	(16)
--------------	--------

第四节 维修	(19)
--------------	--------

第五节 管理机构	(20)
----------------	--------

第二章 私房管理	(23)
----------------	--------

第一节 产权	(23)
--------------	--------

第二节 租赁	(25)
--------------	--------

第三节 修建	(30)
--------------	--------

第三章 房地产交易	(34)
-----------------	--------

第一节 立契	(34)
--------------	--------

第二节 登记	(34)
--------------	--------

第四章 单位自管房	(38)
-----------------	--------

第一节 分散管理	(38)
----------------	--------

第二节 统一管理	(38)
----------------	--------

第三节 房地产普查	(40)
-----------------	--------

第五章	住房制度改革	(42)
第一节	改革方案.....	(42)
第二节	实施机构.....	(44)
第三节	房改进程.....	(45)
第四节	试行办法.....	(45)
第六章	机构与人事	(50)
第一节	金牛区房管部门主要领导一览表.....	(50)
第二节	金牛区房管部门副职领导任免情况.....	(51)
第三节	金牛区房管部门附属机构负责人任免情 况.....	(51)
第四节	金牛区房管部门内部机构.....	(52)
第五节	金牛区房管部门下属机构.....	(53)

附 录

国务院发布《城市私有房屋管理条例》的通知.....	(54)
城乡建设环境保护部关于印发《城镇房屋所有权登记暂行办法》的通知.....	(59)
城市房屋产权产籍管理暂行办法.....	(63)
四川省城乡建设环保厅关于印发《四川省城镇公有房屋租赁管理办法》的通知.....	(67)
成都市人民政府印发《关于对出租非住宅房屋租金收取超标费的暂行办法》的通知.....	(73)

成都市房地产管理局批转东城区房地局 《关于私人改、扩建房屋的若干规定》 的通知·····	(76)
--	--------

二

城市房屋拆迁管理条例·····	(79)
成都市人民政府令·····	(87)
成都市房地产管理局文件印发《关于对 〔成都市城镇私有房屋管理实施办法〕 若干具体问题的解释》(试行)的通知	(96)
一九九一年金牛区房地产部门简介··	(100)
后 记·····	(104)

概 述

房地产管理，古时未设专门机构。近百年来由于人口日益增多，工商业逐渐发达，城市规模不断扩大，导致房地产供不应求，才引起人们的重视。

清朝时开设户粮房，它只是对房地产的新置、移转征收税赋以收代替管理，侧重在税收，是房地产管理的萌芽阶段。清光绪三十四年（公元1908年）改设经征局，重点仍在一个“征”（税）上。民国十七年（公元1928年），成都市成立了市政府。民国二十六年（公元1937年）成立了四川省地政局成华办事处，才正式有了房地产管理机构。民国二十七年（公元1938年），成华办事处更名为成都市政府地政科。地政科设行政、测绘、登记、新村四股，对房地产开始了较全面的管理。房地产一切移转，按规定必须向地政科申请发证，方能有效，同时对清末的图册遗失、地籍紊乱、权属不清等情况进行清理。通过测量、登记、核实，市政府于1941年2月颁发了“土地所有权状”。那时土地属私有，因为经常发生继承、买卖、典当等转移，所以房屋是作为“附属物”一并填入状内的，这就使房地产的权属正式有了官方制订的统一凭证。

一九五〇年一月三日，成都市军事管制委员会中的房屋管理委员会成立，设一、二、三、总务四科，主要任务是接收国民党军政部门的战争罪犯、反革命首恶份子的房地产，调剂

给入城的机关、部队使用。1950年春，成都市人民政府成立，接管了国民党地政科，在民政局内设地政科。同年4月，地政科更名为成都市政府地政局。同年10月，地政局与房管会合并办公，这是成都市房管部门的雏形，它行使市辖的8个区（7月合并前为14个区）的房地产管理职能。地政局设：行政科，管理征用土地和房地产测绘工作；登记科，管理公私房地产产权；公产科，管理没收归公的房地产；代管科，管理逃亡户和无主房地产。并颁布《成都市房地产移转登记暂行办法》，规定有关房地产的登记、移转，由地政部门统一公告、登记、税印、发证，改变以往地政、税政各自公告、承办、互不一致的弊端。

金牛区的房管部门源于成都市第三、四、五、六区的地政科。后来此四区合并为龙潭、万年两区时也同时设地政科。1955年3月7日，龙潭、万年合并为郊区时撤销地政科。根据1953年6月1日四川省颁发的《四川省公产管理暂行办法》第五条“公产之管理，由各级人民政府责成该级财政部门负责进行”的规定，将公有房地产划归郊区财政部门经营管理。1957年成都市房产管理局的邓光辉与郊区财政部门的徐大荣组建成都市房产管理局郊区工作组。1958年1月1日，将财政部门管理、各乡具体经营的公房，统由工作组管理。工作组在1959年更名为郊区房管处。在职能上讲，无论是分散于各区的地政科，还是合区后的工作组、房管处，都基本上行使下列管理职能：

- 1、贯彻执行有关房地产的政策法令，具体负责公房的经营管理。
- 2、督促检查各下属管理组的工作进行情况。
- 3、负责拟定全区公有房地产的收支、预决算、发放定息和固定

租金，组织全区收入。

4、办理租赁登记，介绍租赁业务。发售民房租赁契约、审核公房的出租。

5、管理公房的册籍和合营经营租赁房屋的档案。

6、拟定所管房屋的维修计划，负责维修房屋的设计和施工，决定工料的处理。

7、决定公有、合营房屋的改、扩建（包括租用单位和个人自费改、扩建），并报上级备查。

8、办理房地产管理处决定的没收、接收、代管、发还、调拨、交换、拆除房屋的具体工作。

9、拆迁公房时，代表政府与用地单位订立合同、监督施工、房屋竣工后进行验收。

10、决定公房的出卖与收回，并报上级备查。

11、负责发动民房业主修缮危险房屋，批准民房拆除，办理民房维修的贷款事务。

1960年7月，郊区更名为金牛区。1962年1月6日，金牛区人民委员会内设房管科，主要行使房政管理的职能。1964年4月1日，成都市成立房产公司，有关直管公房的经营、管理则归市房产公司，形成一套人马、两块名牌、两种职能的局面。这种情况延续到1970年末，因市房产公司继1968年市房管局撤销后宣布撤销，有关公房的管理下放区上管理。1973年初恢复市房管局后，于同年3月23日又将下放金牛区管理的公房收回，由市房管局直接管理。1973年—1979年，金牛区房地产管理所整顿恢复了房地产管理工作，贯彻执行了市上制定的公房管理和房屋配调办法，以及私房买卖管理办法，实行了城镇土

地国有，开始清退“文革”中抄家献产被占房屋等房管措施。1980年6月4日，市房管局决定把直管公房再次下放区管理后，金牛区政府于1981年10月正式将金牛区房管所更名为房地产管理局。房地产管理局设：房管股，主要职责是行使各类房屋的房政管理，贯彻执行上级下达各项任务；生产技术股，主要职责是负责公房的新、改、扩建及维修方面的工作；办公室，主要处理日常行政业务。区房地产管理局下设青龙、茶店子、永丰、万年四个房管所（万年、永丰两所于1984年4月合并为衣冠庙房管所），负责16个场镇公房的经营管理。1983年9月—1987年6月，先后增设拆迁安置办公室、集资建房办公室、拆迁管理办公室。为贯彻精简行政机构精神，1984年1月15日，金牛区房地产管理局更名为金牛区房地产公司，原职能不变。其名是公司，但在行使管理职能时诸多不便，如房屋普查、收取超标费、房地产纠纷、拆迁管理的仲裁、落实私房政策、办理产权等等。鉴于上述原因，1990年4月18日，金牛区房地产公司恢复为金牛区房地产管理局。

从1960年7月建立金牛区起，至1990年末调整区划时止，金牛区房管部门贯彻执行了有关房地产的各项政策。如：公私房的租赁政策，产权登记，私人建房审批，房地产纠纷、拆迁管理等的仲裁，人民来信来访，落实私房政策，第一次全国城镇房屋普查等等。金牛区房管部门也经历了一个从小到大，从简到繁的过程。其发展情况如下简表：

金牛区房管部门发展情况简表

时 间	1960年	1990年
公房面积	12.64万平方米	26.25万平方米
年 收 入	13.53万元	122万元
职工人数	83人	223人

大 事 记

1957年:

金牛区第一代房管部门成立,“成都市房产公司郊区工作组”组长周厚麟。

1962年1月6日:

金牛区成立“金牛区人民委员会房管科”,科长廖品极。

1963年:

金牛区房管科办公室办公房竣工,共206平方米,在今茶店子东街区物资局内。

1981年10月:

“成都市金牛区房地产管理局”成立,局长高学文,副局长马毓明、彭文忠,辖茶店子、永丰、青龙、万年四个房管所,局办公所在地茶店子西街。

1984年1月15日:

“成都市金牛区房地产管理局”更名为“成都市金牛区房地产公司”,其房地局职能不变,经理高学文,副经理彭文忠、王文长。

1985年2月27日:

茶店子正街31号金牛区房管部门办公楼修建开工,建筑面积1248.76平方米。

1985年2月28日:

据金牛区人民政府以金牛区发(1985)10号文《关于成立成都市金牛区集资建房办公室的通知》,在房管部门内成立“金牛区集资