

沈阳房地产志

SHENYANG FANGDICHANZHI

沈阳市房产管理局

沈阳房地产志

SHENYANG FANGDICHANZHI

沈阳市房产管理局

辽沈出临图字(1996)108号

沈阳房地产志

沈阳市房产管理局地方志办公室 编

责任编辑:郭锡铎	封面设计:刘焕亮
责任校对:郭锡铎 马格文	版式设计:李威
张德洋 刘焕亮	

沈阳市乾德排版部激光照排
沈阳市华通印刷厂印刷

开本	787×1092毫米 1/16	1996年12月第1版
印张	22.5	1996年12月第1次印刷
字数	400千字	印数 200

成本价:85元

《沈阳房地产志》编纂领导小组

组 长：崔 巍 市房地产管理局副局长

编纂办公室主任：杨书田

工作人员：曹绍曾、张德祥、高纯林、马格文、尚先诰

(1983年5月—1985年5月)

组 长：赵守贵 市房地产管理局副局长

领导成员：吕焕亭、张枕亚、候伯伟

办公室主任：李鸣皋

主 编：郭锡铎

编 辑：张德祥、马格文、姜文科、高纯林、曹绍曾

刘焕亮

(1985年11月—1994年8月)

组 长：吕泽民 市房产管理局副局长

副 组 长：陈玉金 市房产管理局办公室主任

主 编：郭锡铎 市房产局地方志办公室主任

编 辑：张德祥、马格文、刘焕亮

(1994年—1996年)

审评人员：郭 英、于志杰、赵志强、吕克瀚、王文昌、
吕焕亭、张枕亚、赵守贵、武道元、侯伯伟、
程 洁、吕泽民、袁桂兰、曹栋栓
刁永旗、马庆富、王润江、白 文、甘 泉、
冯文成、孙世华、孙中秋、孙连仲、刘洪昌、
刘焕亮、杨大勇、张玉润、张洪志、张其文、
张立杰、张承安、杜本智、陈玉金、朱岐山
李德臣、李鸣皋、李 伟、李兆森、李会松、
李振远、宋国栋、孟庆民、孟庆增、孟宪国、
周仲安、范利明、林 岩、段广学、洪福琴、
赵临雍、赵锡仁、韩忠义、梁立庭、蒋世杰、
靳铁钰、翟兆英、滕英华

序

沈阳市房产管理局局长 吕克瀚

城市房屋建设和城市土地的开发利用,是城市的主体,同时是城市发展的标志。城市房地产资料历史所见甚少,过去亦无专业志书记述。新编《沈阳房地产志》正是为了弥补这一历史空白编纂的。她比较系统地记述了沈阳城市房屋土地的历史和现实,成为第一部专业志书,这将对了解沈阳、研究沈阳城市建设,具有资政与存史的重要意义。

沈阳是一座历史名城,具有二千到七千多年的历史。在这漫长的历史演变过程中,到十七世纪二十年代即,1625年,清太祖努尔哈赤迁都沈阳后,城市建设成为一个新的起点,而且逐步成为东北地区的政治、军事、经济、文化和交通的中心。《沈阳房地产志》,就是从这一时期起,至1988年止,记述了沈阳三百六十余年房屋土地发展历史。这部志书本着详今略古、立足当代的原则,侧重记述1949年新中国建立后四十年来的史实,特别是着重记述了1978年中共十一届三中全会后实行改革开放政策以来,房屋建设的巨大成就。

《沈阳房地产志》在编纂过程中,曾收集数以千万字的新旧资料,经过考核、筛选,采用条目式文体结构,全书以概述土地、房产

住宅建设、建材生产、供暖、大事记、附录和企业(单位)简介九个部份组成;内容以城区为主,兼容四个郊区和新民、辽中两县,全面反映了沈阳市房屋土地全貌。

沈阳房地产事业,从清朝、民国、日伪和国民党政权的几个历史时期,经历过曲折复杂历史路程;到新中国成立后,通过多年的清理整顿后,明晰了各项产权关系,实现了私有房屋社会主义改造和城市土地国有化,开辟了城市建设新时期,创造了史无前例的新业绩。随着城市经济体制改革不断深入,房地产业已成为国民经济发展的支柱产业之一,持续、稳定发展房地产业,是一项紧迫和长期的任务。

《沈阳房地产志》的编纂工作,是在中共沈阳市委和市政府的领导下、是在市地方志编纂办公室的指导下,由市房产管理局各部门、各单位的相互配合,以及社会各界的支持下写成的。参加修志工作者经过不断探索,付出了相当的劳动代价,但限于历史的久远和资料散失的原因,难免有纰漏失实之处,希广大读者不吝示教。

凡 例

一、《沈阳房地产志》是以马克思列宁主义、毛泽东思想和建设有中国特色的社会主义理论为指导思想，记述沈阳房屋土地的历史与现状，并侧重记述 1949 以后，特别是中共十一届三中全会以后，沈阳房屋土地的发展变化史绩及其成果。

二、本志记述时间是根据沈阳的历史，上限从清代前期的 1625 年(后金天命十年)起，下限到 1988 年止，前后共 360 余年。历史纪年，使用公元，1949 年以前，加注旧年号；沈阳解放后，包括建国后使用公元纪年。

三、本志采用条目结构，以事物同一性横排门类，纵述发展历史。各类间互有因果联系，内容间有交叉，但各有侧重。

四、本志以概述，土地、房产(私产、公产)住宅建设，建材生产、供暖、大事记、附录和企业(单位)简介九个部份组成。

五、本志记述范围，以城区为重点，兼容四个郊区和一市一县。“城区”是指铁西、和平、皇姑、沈河、大东五个行政区；“市区”，是指城区和东陵、于洪、苏家屯、新城子四个郊区；“沈阳市”(全市)、是指市区及市辖新民市辽中县。

六、本志的统计数字，以沈阳市统计局《经济统计年鉴》公布的数字为准；个别项目，兼用沈阳市房产管理局《房产统计资料》的统计数字。

七、本志资料来源于各有关历史时期的资料档案和文献。有的属全国性的资料文献亦适用本地区,有的是本地区独有的资料文献。各资料文献经过采择考核载入,一般不注明出处。

目 录

序		
凡 例		
概 述	.....	1
土 地	.....	5
引 言	.....	5
清代土地	.....	6
八旗庄田的由来与扩大	.....	6
八旗庄田的存在与消失	.....	7
八旗庄田的经营与管理	.....	7
皇 庄	.....	7
王 庄	.....	7
官员庄田与兵丁土地	.....	8
旗民关系和土地禁令解除	.....	8
辽沈地区土地开垦	.....	9
奖励移民	.....	9
禁止移民	.....	10
开放招民	.....	10
地权分类	.....	10
官 地	.....	10
公 地	.....	10
私 地	.....	11

皇 产	11
蒙 地	11
清末至民国时期地权	12
土地商租	12
商租权的由来	12
商租权整理	12
奉天“满铁附属地”	13
延长租界期限	14
改土地租权为所有权	14
更改街道名称	14
附属地土地	14
附属地的房屋及公共设施	16
奉天商埠地	20
商埠地的由来与土地出租	20
商埠地管理机构与职能	20
“十二标桩”等事件	21
商埠地各界区的特点	21
商埠地的地权整理	22
铁西工业区土地	28
北陵赛马场	31
民国时期奉天市开辟新市区	32
大东新市区	32
西北工业区	33
沈海市场	37
地籍地权整理	39
土地清丈和清赋	39

清丈	39
清赋	41
农民反清丈斗争	42
日伪时期地籍整理	43
国民党时期土地总登记	45
建国后房地产总登记	45
变更登记与契税	56
变更登记	56
契 税	58
涉外土地(房产)登记	59
城区土地管理	59
权利管理	59
公地普查	59
城市土地国有化	62
使用管理	63
征用与审批	63
动迁与安置	65
经营管理	68
城区土地形成	69
私有房产	79
房权占有	79
旧军政要员房产	82
经营房产	84
社会团体房产	84
教会房产	85
寺庙房产	85

产权清理	89
产权发还	89
抵押产权清理	94
汉奸、反革命份子房地产处理	94
代管房地产处理	94
私有房产社会主义改造	94
改造政策	94
改造结果	95
对房主教育	96
落实改造政策	96
私房租赁与修缮	97
租 赁	97
修 缮	100
房产交易	103
“文化大革命”房产处理	107
收公	107
收公后的处理政策	107
落实政策退赔	108
房地产纠纷仲裁	110
清宫、清陵、及四塔四寺	113
沈阳故宫	113
福 陵	115
昭 陵	116
四塔四寺	117
张氏帅府	118
公有房产	122

公房的形成	122
接收房产	122
敌伪产	122
涉外产	122
社团产	122
没收房产	122
汉奸产	122
反革命产	122
收公房产	123
抵债产	123
代管逾期收公产	123
倒赃产	123
寺庙产	123
改造房产	123
新建公房	123
公房管理	127
管理概况	127
管理体制	127
市级管理	127
区级管理	128
基层管理	128
管理形式	128
直管公房	128
自管公房	130
托管公房	131
住宅小区管理	132

小区房管所	132
三级群管组织	132
庭院管理	132
公共公益设施管理	133
租赁承包	133
房产普查	133
公房租金	134
住宅租金	134
工商业用房租金	136
公用公房租金	141
租金征收	141
公房调整	144
国营企业房地产投资	144
调剂挖潜	146
住宅互换	146
公房修缮	149
修缮四十年	149
修缮体制	153
计划与施工	154
住房制度改革	161
住宅建设	167
引 言	167
形势任务与开发建设	168
居住区建设	170
改造旧居民区	170
开发新住宅区	171

动迁安置与回迁分配	172
动迁安置	172
回迁分配	173
建筑施工	177
技术装备	177
新技术、新材料应用	178
统筹法施工	180
经济承包	181
构件生产	182
安全生产	183
质量与成本	184
职工队伍	186
开辟资金来源	188
商品房建设与销售	189
住房合作社	191
建材生产及物资管理	192
生产力的形成	192
水 泥	193
红 砖	193
制 材	194
钢 窗	194
石 灰	195
电梯及施工机具	195
产品分配	195
经营效果	200
固定资产与流动资金	200

成 本	203
利 税	204
职工队伍及劳动生产率	205
物资管理	206
管理职能	206
物资来源	207
供应与储备	207
供 暖	210
热源热网	210
锅炉供暖	211
余热供暖	211
供暖工程及科技活动	212
集中供暖工程	212
单项工程	212
科学技术活动	213
供暖效益	213
职工教育与文明服务	214
大 事 记	219
附 录	248
机构任职表	248
英 名 录	254
旧法规文件	268
房地产契证简介	323
企业简介	325
编 后 语	349