



兰州市志

房地产志

概 述

兰州自西汉设立金城郡后，随着历代政权的演变更迭，逐步发展成为全省的政治、经济、军事、文化的中心。其房地产业的发展，也随着历代政权的更迭与经济文化的发展而不断发展。

(一)

汉武帝元狩二年（前121年），汉将李息在黄河之畔筑城。汉昭帝始元六年（前81年），设金城郡。十六国时又移金城郡于苑川。随着东西贸易互往日益频繁，至西魏时，改金城县为子城县，并迁郡于子城（今南关至中山林一带）。兰州房地产发展由此开始。兰州便成为通往西域，沟通中原的“丝绸之路”孔道。唐宋以来，历代都不断修筑城池。北宋神宗元丰六年（1083年），因黄河逐渐北移，弃废南城，在旧城之北重筑城池，明朝时扩城修筑外城，城区范围不断扩大。

由于生产力的限制，加之兰州地处内陆腹地及府县的迁徙和历代战乱，兰州房地产业在明代以前并无大的发展。城池的建立和修筑只是为了军备防务之用，房屋大多以自用、继承为目的，仅限于城区范围，并没有形成经营性质的房屋交易格局。土地作为农业资源这一传统观念和方式，一直延续了几千年。

明惠帝建文元年（1399年），肃王府由甘州（今张掖）迁驻兰州，兴修城

郭府第，在城内今省政府一带大兴土木，修建王府，带动了官署房产与寺庙房产的发展。明清两代由于重视屯田戍边，带动了周边经济及兰州城市的发展和手工业商业的发展。清康熙五年（1666年），兰州始为甘肃行省省会，商品市场再度繁荣，乾隆时已是“广居鳞次，商民辐辏”的西北一大都市。各地商贾云集于此，商人和官府大兴土木，出现了同乡会性质的会馆房产。房地产业有了很大的发展。这一时期房地产业，以城池为中心，形成商业、军事、政治都会，置房买地只因在田园式小农经济氛围中存在，还谈不上以经营为目的来发展房地产业。

（二）

鸦片战争后，以不动产经营为对象的新兴产业——房地产业在中国沿海一些城市悄然诞生，成为近代城市经济发展和城市建设的一支力量。地处内陆远离海洋的兰州与沿海城市相比，经济发展较为滞缓。但由于地处内陆交通要道，又为陆路商贾的集散中心，近代工业的辐射或多或少影响到兰州的经济。外国势力不断向内陆渗透，英国的“内地会”、“中华基督教会”，法国的“天主堂”及英美的“基督复临安息日会”等教会组织，在兰州广置田宅，兴办教堂、医院、学校、修女院，占地近400亩，并获得土地永典权和承典权。外国势力的侵入，除在经济、文化方面实行侵略外，客观上也刺激了兰州房地产业的发展。同时，近代工业也促进了商业流通。自清初以来外地旅兰商贾开始建立的同乡会馆，由起初的几家猛增到30家。本地乡绅纷纷创办各种民间团体，刘尔圻创办的“八社”，拥有大量的房地产，并兴办工业，创立学校，开展社会救济福利事业。在各自利益的驱动下，当地乡绅呼应外乡绅士，在兰州置房买地创办实体，充当股东。兰州城区内外店铺林立，会馆、行帮皆是，房地产业发展起来。房地产业的发展，促使清政府加强了对房地产业的管理。咸丰四年（1854年），甘肃设立“劝捐局”，开征房捐。同治四年（1865年），兰州成立“普捐局”，加强对房捐的征收。同治五年（1866年），皋兰县开征地亩捐。

这一时期的房地产以不动产积累的形式出现。不动产又为各自经济利益所有，而以固定形式存在。纯商业性经营的房地产较少。房地产业还没有完全形成以不动产经营性质为对象的房地产市场，也没有形成按一般运行规则运行的格局。

民国初年，为了扩充兵备和弥补各种行政开支，不得已将省垣及各县保

存的衙署公产及不动产派员拍卖，以资弥补财政亏空，致使公产面积日益缩小。从民国 2 年（1913 年）至民国 10 年（1921 年）的 9 年间，私房数量大幅度增加，在一定程度上促进了房地产业的发展。但房地产仍在封建买卖中进行，虽已形成不动产经营的市场条件，但终因人们观念的滞后和客观条件的限制而没有形成市场。

20 世纪 20 年代，由于军阀混战，国内动荡不安，加之海洋运输业的日益发展，陆路交通滞后，兰州经济逐渐萧条，房地产业的发展非常缓慢。

抗日战争爆发后，日本飞机不断空袭轰炸兰州，城区受损严重。从民国 29 年（1940 年）起，兰州开始大规模建房，并成立“甘肃省兰州疏散建设委员会”。在黄河北岸的十里店及西郊梁家庄、骆驼巷等地营建疏散房屋，以备省城机关、学校和市民疏散之需。为了收容外地来兰的难民及提供平民居住，在中山林、水磨沟、凤林关、盐场堡、耿家庄等处修建平民住所。在上西园、梁家庄、周家庄、庙滩子等处修建四郊商场。此举虽为战时所需，但使城区逐渐扩大，为今后兰州市房地产业的发展奠定了基础。为加强产权产籍管理，政府对城区土地着手实施清丈登记，发放业权证书，办理转移登记。房地产业的管理开始走向以管理土地为主到以地管房的管理方式。房屋被称为“地上权”或“他项权利”，在管理土地的同时一并实施管理。

民国 30 年（1941 年），兰州市政府成立后，为管理疏散房屋和平民住所起见，设立了“兰州市区房屋管理处”。为办理土地补登复丈，接管无主地，筹备开征土地税，设立了“兰州市地政处”。次年，兰州市政府为便于市区建设和行政管理，兰州市第一次扩展市界，市区范围也扩大到黄河以北及西部。民国 31 年（1942 年）2 月，兰州市政府将房屋管理处改组为“兰州市公产管理处”。公产处的管理也从单一的疏散房屋管理发展为管理学田、庙产公地及公有房产。公产处是兰州专门从事房地产管理的最早机构。此时虽有房地产市场的格局，但经济衰败，百业凋零，到民国 34 年（1945 年）统计，兰州居民 4.2 万户，人口 16.9 万人，根本没有形成势头来促进房地产经济的发展。加之地政、房屋交易管理政出多门，兰州的房地产业几乎停滞不前。房屋建筑业也十分萧条，仅有协华营建和益兴营建两家私营建筑公司承担着城市房屋建筑及修缮业务，后因经营无力而自行解体。到兰州解放前夕，全市各类房屋建筑面积 256 万平方米，住宅建筑面积 127.32 万平方米，按当时城市人口 17.2 万人计算，人均居住面积 3.8 平方米。

(三)

1949年8月26日,兰州解放。兰州市军事管制委员会接管国民党政府遗留的房产。根据定西会议确定的接收原则,各部门按系统对口接管了主要房产。军管会接收了部分无人经管的房产及没收产。这是兰州市直管公房的初始。与此同时,军管会对全市的房地产进行普查清理,打击非法占用公房,对无人经管的房屋予以代管。1950年4月,兰州市人民政府公产管理处成立,工作重点从宣传和普查清理转向调剂和修缮方面,除调剂各部门对口接管后的房屋余缺外,筹集专款对破旧房屋进行维修。同时开展了房屋租赁秩序的整顿,取缔了二房东和押金制度,统一了租金标准,成立了“兰州市房产交易所”(市民政局代管),规范了民间私有房屋的交易。以上措施对巩固新生的人民政权、稳定民心、医治战争创伤,都起到了极其重要的作用。

从1953年起,我国进入了第一个五年计划时期,并在全国范围内开展了对资本主义工商业的社会主义改造,组织小手工业者走上了合作化的道路,全市有合作性质的房产69.7万平方米。“一五”时期,随着工业建设的开展,推动了兰州市总体规划的制定及房地产管理机构的建立。1954年,国家建委批准兰州市第一个城市建设总体规划,同年组建兰州市房地产管理局,改变以往房地产交叉管理,政出多门的局面,形成了统一管理房地产的局面。市房地局成立后,在全市开展房地产总登记,确定产权,换发私有房屋、土地所有权证、国有土地使用证及公地租用证。

在工业建设中,外地支兰人员大量增加,兰州市人口从解放初期的17.2万人猛增到近60万人。人民政府集中财力,陆续兴建了铁路新村、和平新村、团结新村、建兰新村等一批住宅新村。从1949年到1957年的8年间建成住宅110.35万平方米。

从1957年开始,兰州市进入了大规模的工业建设高潮,国家在兰先后安排了5个重点工业建设项目。根据大规模工业建设的要求,房地产管理局征购了大量的土地,用于工业建设。逐步形成了西固、七里河、安宁、盐场、东岗等工业区。1955年,国有房产及合作社、社团的房产建筑面积76.8万平方米,1959年仅国有房产已达1105.29万平方米。住宅建设也相应地得到了发展,单元式住宅建设速度加快。但由于受“先生产,后生活”建设原则的影响,住宅投资比例过小,仅占基本建设投资比重的4.13%,与急剧增长的人

口比例极不适应，人均居住面积由解放初的 3.8 平方米下降到 1959 年的 2.65 平方米，居住紧张状况有所加剧。

1958 年 7 月，为贯彻党在过渡时期的总路线，按照国家对资本主义工商业进行社会主义改造的政策和原则，兰州市根据中央《关于目前城市私有房产基本情况及进行社会主义改造的意见》，对建筑面积在 100 平方米以上的私有出租房产，实行赎买政策以国家经租的方式进行社会主义改造。同时规定地主、资本家的房屋不受 100 平方米起点的限制。一个月后，又执行省人委“无起点改造”的政策，凡出租房屋一律纳入改造。兰州市大量私房被改造为国有房产，公房数量大幅度增加，公私房比例逐渐拉大，私房交易日渐萧条，市房地产交易所随之撤销，房地产市场自行消亡。生产经营性用房由国家统一建设，无偿划拨给使用单位长期使用。住宅实行“统交统分”的分配办法，在低租金的恶性循环中以福利形式出现。

1962 年 9 月，市房地产管理局改为兰州市房地产公司，下设四个房管所、三个维护队，隶属于公用局领导，由行政机关变为事业单位，负责全市直管公房的维护管养。

1966 年 3 月，兰州市实行房屋租金“收支两条线”制度，房租全部上缴财政，每年再由财政下拨管养维护费。租金标准一再下调，国家不能在住房投入中得到回报，用于发展房屋建设，租金水平只能维护简单的低水平的养护，房地产业这个基础性、先导性产业，在国民经济运行中只投入，不产出，削弱了国民经济的协调发展，使国家财政背上了沉重的负担。

同年 5 月，“文化大革命”开始后，住房管理制度、建设管理制度及规划设计、施工体制逐渐被打乱，房屋建设出现了乱搭乱建、见缝插针、边施工边设计等不合理现象。由于政策法规和各项制度受到干扰，人为地扼制房地产业的发展，致使私房业主不敢收租，又不能进行公开交易而放弃管业，大量房屋失修失养。加之公用设施不配套，工程质量低，给居民生活带来了不便。由于住宅建设发展缓慢，住房紧张的矛盾进一步加剧。

1976 年 2 月，兰州市房地产管理局恢复以来，先后制定颁布了一系列政策法规，加强了对房地产的行政管理。

1976 年 10 月以后，国家对住宅建设的投资增大。截至 1978 年，全市住宅投资 1.39 亿元，占基本建设投资比重的 11%，新建住宅建筑面积 84 万平方米，占“文化大革命”以来住宅建设总面积的 69%。

(四)

中共十一届三中全会以后，省、市人民政府根据国务院在批复兰州市城市总体规划中指出的“当前城市建设资金，要重点用于职工住宅和相应的市政公用设施的配套建设”的精神，针对“文化大革命”以来住宅建设投资少、住房紧张的实际，先后采取“国家地方统建与企业个人自建相结合”、“改造旧城与开发新区相结合”、“企业职工住房原则由企业解决的办法”，实行国家、地方、企业和个人四方面一齐上的方针，加快了住宅建设步伐，仅1979年至1989年的11年间，国家用于住宅建设的投资总额19.43亿元，占同期基本建设的26%，建成住宅1098万平方米，占解放40年来住宅建筑面积总和的66.54%。先后建成了付家巷、南河滩、秀川新村、红山根、会馆巷、东岗等一批环境较好，配套设施较为齐全的住宅小区。人均居住面积打破了1979年以前长期徘徊在3.79平方米左右的局面，逐步提高到6.8平方米，人均增长3.01平方米，居民居住水平明显改善。

这一时期的住宅建设，经过两个阶段：一是自1978年全国第一次城市住宅建设工作会议之后，为适应大规模的住宅建设，成立了“兰州市住宅统建办公室”，按“统一规划、统一投资、统一设计、统一施工、统一分配、统一管理”的方式组织住宅建设。二是根据中央“住宅商品化”的要求，于1981年成立了“兰州市建设用地综合开发办公室”，与市统建办公室合署办公，并于1985年将“统建办”和“开发办”改为“兰州市城市建设综合开发总公司”。从此，兰州市相继成立了一百多家房地产开发公司，住宅建设走向“统一规划、统一设计、统一建设”的综合开发阶段。1994年后，又根据国家“安居工程”建设的要求，在雁滩滩尖子、黄河北朝阳村、金港城等处建成一批造价低、工程质量好、环境优美的居住区，出售给中低收入的家庭，进一步改善了城市居民的居住条件。

在大力发展住宅建设的同时，旧城区的改造也进入了新的阶段。1980年以后，市政府提出了“对旧区成片开发建设”的方针，制定了划地段定点统一开发的办法，对庆阳路东段北侧、永昌路中北段、中山路南侧、陇西路、牟家庄、金昌路、磨沟沿等10多个居住区进行了较大规模的改造。截至1989年，旧城区开发施工面积119万平方米，竣工面积63万平方米，完成投资4.2亿元，拆除旧房60.73万平方米，其中住宅30万平方米。有43000户居民迁入

新居。1992年以后，市政府又制定规划，对静宁路、秦安路、武都路东段、庆阳路（含中山路）进行了大规模的改造，使城区市容市貌和居住条件得到了进一步的改善。经过大规模的住宅建设和旧城改造，兰州市已呈现出高楼林立、交通畅达、建筑造型多样、风格各异的现代化都市景观，已初步显示出西北商贸中心城市的重要地位。

在加快住宅建设与旧城改造的同时，住房制度改革也取得了明显的进展。1985年，兰州市被列为全国城镇住房制度改革的第二批试点城市，经省人民政府同意，于1987年3月由省、市联合成立了“兰州市住房制度改革领导小组”，并确定了“态度要积极、调查要全面科学、测算要认真准确、方案要稳妥最佳”的指导思想。房改领导小组下设的房改办公室，经过抽样调查、综合调查，在测算、论证及方案选优的基础上，于1988年1月到4月，形成了兰州市房改方案构思；6月草拟出了《兰州市住房制度改革方案》；同年11月上报省住房制度改革领导小组审批。

1989年，在《方案》待批期间，开始试行售房试点、住房合作试点、提租补贴调查模拟试转。1993年10月在全市推行第一次房改提租，1995年元月实行第二次提租，并先后推出了“住房保证金”制度和住房公积金制度。同年又出台了《公有住房出售暂行办法》，直管公房及单位自管公房按每平方米500元的标准价格，分新旧程度，分建筑地段，并给予相应的工龄优惠和一次性付款优惠向个人出售。并规定了个人拥有70%的有限产权和出售价格每年一涨的方针。截至1996年底，公房出售已办理产权登记135个单位，发证116个单位，发证总面积14.47万平方米。

在商品房屋开发建设方面，自1984年以来，兰州市商品房屋开发建设不断发展。仅1984年至1989年的6年中，商品房建设投资达48231.36万元，施工总面积为250.3万平方米，住宅面积为165.88万平方米。工程竣工面积77.24万平方米，其中住宅面积为49.27万平方米；销售出49.28万平方米，商品房销售总收入达27173.95万元。进入90年代以后，商品房屋销售趋于缓慢，促使房地产开发公司向内部挖潜、降低工程造价和售后服务方面发展；多功能、配套型、服务性的房地产物业管理在兰州悄然兴起。在房地产管理体制方面，已从计划经济的模式下逐步挣脱出来，向商品化、市场化的模式迈进。

1984年以后，兰州市房地产管理局为了从体制上解决以往政、事、企不分的状况，从房地产行政管理、经营管理和开发建设三个方面，进行了一系

列的体制改革。相继成立了“兰州市房地产经营公司”、“兰州市房屋建筑企业公司”、“兰州市房屋互换站”、“兰州市房地产开发公司”、“兰州市民用建筑设计室”、“兰州市房屋建筑工程公司”、“兰州市城市建设拆迁安置管理办公室”、“兰州市房屋交易管理所”、“兰州市房地产产权监理处”、“职工培训学校”等机构。形成了房地产行政管理、经营管理、开发建设、市场管理、科研设计、职工教育为一体的管理体系。房地产管理逐步走向正规化。

在房屋产权产籍管理方面。兰州市房地产管理局做了大量卓有成效的工作。1985年完成了全市城镇房屋普查任务。于1989年底，基本完成了城市房屋总登记任务。1992年底基本完成了历史遗留的无证房屋登记工作。目前全市房屋登记发证率已达92%以上，并建立了较为完整的房屋产权、产籍档案资料。为实施产权产籍的规范化管理奠定了坚实的基础。

经过十多年改革开放的实践，尤其是社会主义市场经济体制的逐步建立。兰州房地产市场也从无到有、从小到大地向前发展，逐步走向成熟，现已初步形成了包括房屋所有权和土地使用权的转让、买卖、租赁、抵押、赠与、评估、互换和中介服务在内的房地产市场管理体系。为适应经济增长方式和经济体制根本转变的客观要求，使兰州市房地产市场在经济建设中更加规范、有序、健康地发展。1996年，新一届领导班子上任后，把市场的建设和管理当作重中之重的大事来抓，采取了一系列改革措施，在机关内部，将公房管理处更名为“房政管理处”；将私房处更名为“市场管理处”；将修建处更名为“基本建设管理处”；劳资处更名为“企业管理处”。将市房地产产权监理处、房屋交易管理所、市房屋互换站等机构合并重组为“兰州市房地产交易中心”，成为兰州市房地产管理局领导的专门从事房地产市场管理的职能机构。10月10日，兰州市房地产交易中心正式挂牌运行，有计划、有步骤地解决了房地产市场发育过程中出现的一些突出问题，进一步规范了房地产转让行为；加强了商品房预售管理和土地使用权转让管理及房地产抵押登记管理。

通过多方面的配套改革和发展，兰州市房地产业管理已步入市场化，并向开放、有序、公开、公平的规范化发展。实现了三个转变：即全民所有制房地产业向以公有制为主的多种经营成份共同发展的转变；房地产业由封闭型、管理型向开放型、经营型转变；土地由无偿划拨和住房供给制向土地有偿转让和房屋商品化的转变。房地产业作为国民经济的基础性、先导性产业，必将为兰州社会经济的全面发展发挥更大的作用。



兰州市志

房地产志

大事辑要

明建文元年（1399年）

肃王府由甘州（今张掖）迁至兰州，在今省政府至山字石一带修建王府与园林。

清康熙八年（1669年）

在鼓楼东（今兰州军分区院内）修建甘肃布政使司署。

康熙四十七年（1708年）

由山西、陕西旅兰商人捐资建立的山陕会馆在山字石关帝庙内落成，成为兰州较早的会馆。

雍正十三年（1735年）

甘肃巡抚许容修建兰山书院（在今兰州三中院内），建房55间。

乾隆三年 (1738 年)

三月 甘肃巡抚元展成建庆祝宫，八月落成，共建房屋 29 间。

乾隆二十九年 (1764 年)

移陕甘总督府于兰州，改甘肃巡抚署为总督部堂署。

乾隆四十一年 (1776 年)

皋兰举人邵荣清以经营修学社纹银及捐助纹银 1500 两，创立“皋兰兴文社”。

乾隆四十七年 (1782 年)

四月十七日 华林山城（亦名满城）动工修建，八月二十六日竣工，共建成房屋 1281 间，耗银 161100 两。

是年 战乱，五泉山寺付之一炬，乾隆五十六年重修，同治六年八月复毁，唯金刚殿幸存。

嘉庆二十四年 (1819 年)

甘肃布政使屠之申与兰州翰林秦维岳设五泉书院，建房 48 间。

道光十一年 (1831 年)

由皋兰、金县绅士张锦芳、刘世保倡导集资修建“青城书院”，建房 32 间。

道光二十一年 (1841 年)

皋兰县令徐敬及外府县官捐款，修建“皋兰书院”，建房 50 余间。

光绪元年 (1875 年)

陕甘总督左宗棠建甘肃举院（今兰医二院一带），占地面积 12600 平方丈。

光绪元年 (1875 年)

由皋兰地方人士募捐款项创立民间慈善机构皋兰同仁局，以施舍义棺掩埋枯骨为宗旨，后又设施医馆，为无力就医贫民服务。

光绪三十年（1904年）

六月一日至六日 兰州连降大雨，黄河暴涨，水淹东郊18滩，浸及城内。淹没土地28000亩，损毁房屋18000余间。

光绪三十三年（1907年）

清翰林编修刘尔忻为广储典籍，以讲求学术起见，募集资金购置房地产，创立陇右乐善书局。

民国3年（1914年）

甘肃巡按使张广建，为弥补财政空亏，下令出卖省城所有清代武官衙署及祭坛营庙。

民国4年（1915年）

刘尔忻创立陇右实业待行社，共建房屋80间，铺面19间。

民国7年（1918年）

刘尔忻拨银一万元，购置房地产，创立全陇希社。

民国8年（1919年）

刘尔忻从各乡劝募，得银40000余两，重修五泉山，至民国13年（1924年）完工，共修建房屋360间。

民国9年（1920年）

12月6日 甘肃海原、西吉、固原发生8.6级大地震，兰州市倾塌房屋8000余间。

民国16年（1927年）

刘尔忻呈准官署将官园废置中仓加以修缮，创立丰黎义仓。

民国23年（1934年）

成立土地清丈纠纷公断委员会，对兰州城关土地进行了测量，共测成

1/500地籍图 251 幅，面积约 6000 亩。

民国 24 年（1935 年）

10 月 27 日 兰州四墩坪所贮弹药移往下东关弹药库（在今东方红广场地下商场处），弹药库发生爆炸，炸毁房屋 2000 余间，门窗墙壁倒塌无数，财产损失不下 3000 万元。

民国 27 年（1938 年）

2 月 20 日 午间 日本空军出动飞机 30 架空袭兰州，县门街、后街、南关等处遭敌机轰炸。

11 月 21 日 日本飞机空袭兰州，炸毁大拱星墩民房 465 间。

民国 28 年（1939 年）

2 月 23 日 日本飞机 20 余架炸毁南关、东大街一带民房、公房 500 余间，普照寺被炸毁。

3 月 兰州成立“甘肃省疏散建设设计委员会”，专门建造疏散房屋供市民租住。8 月成立工程处，处长李世军。

11 月 16 日、17 日 日本飞机空袭兰州，省文庙、县文庙大成殿被炸，炸毁民房 1000 余间。

11 月 27 日 21 时至 28 日 5 时，日本飞机 50 余架分 5 批轰炸兰州，炸毁房屋 600 多间。

11 月 兰州市城市土地测量队成立。对兰州旧市区及新市区土地进行了测量。

是月 甘肃省政府民政厅设地政科，这是甘肃省最早的地政主管机构。

是年 省会疏散房屋建设委员会建成十里店、梁家庄、徐家湾、凤林关、盐场堡疏散房屋 953 间，后为偿还修建贷款 55 万元，次年 6 月拍卖。

民国 29 年（1940 年）

1 月 甘肃省政府颁布《甘肃省会疏散房屋管理规则》。

是月 甘肃省疏散建设设计委员会增设房产管理处，石松泉任主任。

1 月 25 日 兰州市区设计委员会筹备成立。开始管理市区公产及房屋营

造业务。2月，设立兰州市区设计委员会，8月改组为市政建设委员会。

4月1日 甘肃省疏散建设设计委员会将其业务一并移交兰州市区设计委员会，从而完成其使命。

5月 兰州市土地清丈工作基本结束。

6月 甘肃省设兰州市土地登记处，办理土地登记确权发证业务。

7月 兰州市区设计委员会将疏散房屋移交甘肃省银行经租管理。

11月11日 日本飞机投弹炸毁宗棠路民房16间。17日，炸毁安定门外、下沟、行宫巷民房39间。

12月25日 市政建设委员会公布了《营造业登记章程》。

是年 甘肃省赈济会、省警察局、皋兰县政府、省会工务所颁布《甘肃省平民住宅管理规则》。

民国30年（1941年）

1月24日 甘肃省平民住所管理委员会并入兰州市区建设设计委员会。

2月 兰州市政府成立公产管理处，于楠任处长。对市区公房公地进行统一管理，全市共有公地租户330家，公房租户130家。

3月9日 甘肃省银行代管了兰州市所有疏散房屋。

6月 兰州市政府公产处对寺庙祠房进行调查，共有寺庙祠房2814间。

7月1日 兰州市政府发布《兰州市公有土地暂行放租规定》，对放租公有土地的管理权限做了明确规定。

9日 兰州市地政处归并于市财政局第二科，称地政科。同日，日本飞机炸毁关园街、中山路民房17间。

10月 兰州市政府为适应市区土地及所有公产管理事宜的统一，制定《兰州市区公房管理办法》。

11月11日 兰州市首次开征地价税，其后，原征田赋即行停止。11月26日，开征土地增值税。

12月19日 兰州市政府制定《兰州市区公产管理办法》。

是年 兰州市政府发布《兰州市修筑市路拆迁房屋暂行规则》。

民国31年（1942年）

2月 兰州市政府将公产管理处改隶市财政局所辖。

4月1日 兰州市政府第一次扩展市区范围，并在市区经界沿线竖定界

石，兰州从此正式划定市界。

5月 《兰州市公有土地处理办法》经修改，并呈报行政院批准后发布实施。

民国 33 年（1944 年）

4月12日 兰州市市区公有土地标卖委员会正式成立，设委员11人。

4月 兰州市政府改组保留公产管理处，处长为李啸天（代理）。

民国 34 年（1945 年）

为平抑物价上涨趋势的加剧，兰州市政府颁布《兰州市平抑房屋租金暂行办法》，开始对兰州市区私人房屋出租的租金进行监督和管理。

民国 35 年（1946 年）

4月1日 兰州市政府将公产管理处改为公产管理股，隶属市财政局二科统辖。

9月5日 兰州连降暴雨，洪水淹没小西湖、庙滩子、穴崖子、韭菜湾、杨家湾、水北门、河水道、永昌路等地。淹没土地10000余亩，损毁房屋4000余间。

民国 36 年（1947 年）

兰州市政府向中国农民银行兰州分行贷款1亿元，建设耿家庄贫民住宅区。1月开工，5月竣工，共建成住宅20幢。

8月 兰州市政府裁局设科，将原财政局地政科升格为兰州市政府地政科，直属兰州市政府。

8月26日 兰州市政府发布《兰州市公有土地放租规则》。

10月19日 兰州市政府对公有土地进行标租。29日开始登记。11月4日止，标卖土地69.854亩。

民国 37 年（1948 年）

1月27日 兰州市政府决定对所有市区公地、公产租金按原标准扩大10倍征收。

5月 兰州市政府公产处对市区公教房产进行普查，共有官署房屋4119

间，学校房屋 1872 间，学田 21.36 亩。

是年 兰州市政府公布甘肃省政府制定的《各县、市公产租用办法》。

民国 38 年（1949 年）

由于甘肃省税捐改征银币，兰州市对公产公地租金进行调整，地租征收按实际使用状况分甲、乙、丙三种，甲种每亩每月征收银币 2 元，乙种 1.5 元，丙种 1 元。

1949 年

8 月 26 日 中国人民解放军兰州市军事管制委员会公共房产管理委员会成立，孙作宾任主任，王再兴任副主任。

8 月 兰州市军事管制委员会制定《房屋土地管理暂行办法》，对全市房地产进行清查登记，共接收国民党政府公房、军队营房和代管国民党军政人员出走弃留房产共计 22189 间。

是月 兰州市军管会及人民政府对地租进行调整，每亩月征银币 1.5 元。

10 月 兰州市军管会设立公共房产管理处，窦志安任处长。

1950 年

3 月 21 日 兰州市人民政府公布《兰州市八社财产管理暂行办法》、《兰州市会馆财产管理暂行办法》。

4 月 1 日 兰州市人民政府公共房产管理处成立，代表市政府接管房地产业，魏立人任处长。

4 月 28 日 八社财产管理委员会举行第一次委员会，推举魏自愚、赵元贞、赵定九为正副主任委员。5 月 1 日，正式成立“八社财产管理委员会”，接管房屋共 3166 间。

5 月 1 日 兰州市会馆财产统一管理委员会召开第一次会议，制定统一的房屋租金标准，参照兰州市公产管理处房屋租赁证进行统一的签约和换证工作。5 月 20 日兰州市会馆财产统一管理委员会正式办公。

7 月 兰州市公共房产管理处制定《公共房屋分配办法》，对机关、部队住房标准作出规定。

10 月 25 日 兰州市军事管制委员会颁布《甘肃省公有房地产及代管房地产管理暂行办法》。

是年 兰州市军事管制委员会颁布《公共房产管理暂行办法》、《公共房产暂行住用须知》、《公共房产暂行租赁办法》和《公共房产出租办法》。

1951年

上半年 市级房地产评估委员会对兰州市土地和房屋进行分等定级，将兰州市土地划分为16等，明确规定每等每级房屋应缴税款。

8月14日 兰州降特大暴雨，冲毁房屋912间，毁地1770亩。

9月4日 兰州市人民政府制定《整理公产的意见》，规定各企业机关及以营利为目的的生产用房，一律向公产管理机关承租。

9月26日 兰州市人民政府颁布《兰州市房地产交易暂行办法》。

1952年

2月20日 八社财产管理委员会改由兰州市民政局领导。

5月 会馆财产统一管理委员会查清会馆房地产实有房屋133院，3109间。

1953年

5月7日 兰州市政府公布《兰州市地价等级》，将兰州市土地分为18等级。

6月 兰州市人民政府任命李福茂接任公产处长。

是年 兰州市重新将房产划分为4个等区，各区房屋仍为5类3级。同时，对土地税作了调整。

是年 兰州市人民政府公产处对原皋兰县所管的市区公产及市属8区接管的公产，均收回管理，共计收回园地612.36亩，房屋1585.5间。

1954年

10月11日 兰州市房地产管理局成立，李福茂任局长。接续办理市区地政业务。

11月 兰州市房地产管理局在市属一至八区设立房管组。

1955年

3月3日 兰州市人民政府发布《兰州市市政建设征用土地中几个具体

问题的处理意见》。

是年 市房地产管理局将一至八区房管组更名为城关区、东岗区、七里河区、西固区、阿干区、盐场区、河口区、安宁区房管组。

1956年

3月1日 兰州市社团财产管理委员会成立，统一管理八社及会馆财产。对所管房屋进行了一次核查、丈量，据统计，房屋建筑总面积 76108.47 平方米，使用面积 60248.00 平方米，房产总值 1666836.00 元。

5月 兰州市房地产管理局成立 62 人组成的专业房屋维护队。

10月 兰州市建设土地征用委员会成立，下设办公室负责指导、监督、处理征地中的各种问题。并且在西固、七里河区成立土地征用分会，城关、东岗、盐场、安宁、阿干各区成立征用土地工作组，在当地区委及人委的统一领导下，办理土地征用工作。

是年 兰州市房地产管理局调整公地租金，一般地基每平方米 0.01388 元，偏远地区每平方米 0.0036 元。

1957年

1月 兰州市房地产管理局党支部成立，封树清为第一任支部书记。

5月 兰州市房地产管理局与市建设委员会、市监察局及各区人委联合成立征用土地检查工作组，对历年征用的土地使用情况进行大检查。对暂不使用、多征少用或闲置土地退交农民继续耕种。

1958年

1月 市人民政府决定，社团财产统一移交兰州市房地产管理局经营，计移交房产 7901 间，78970 平方米。

3月18日 中共兰州市委向中共甘肃省委上报《关于对城市私人出租房屋进行社会主义改造的报告》。

6月27日 中共兰州市委下发《关于对城市私人房屋进行社会主义改造的批复》，同意市房地局制定的《关于对本市私有房屋进行社会主义改造的初步方案（草案）》、《关于制订兰州市房地产租金标准说明》、《对私房改造方案进行补充修改的几点意见》。

7月10日 私有房屋社会主义改造首先在城关、七里河及东岗区各选择

一个街道进行试点工作，7月20日试点工作基本结束。

7月21日 全市私改工作全面展开，共纳入改造的私房11357户，房屋70573间。

7月24日 经兰州市委研究同意，对宗教团体出租房屋进行社会主义改造。对宗教团体（含寺庙）出租的24325平方米房屋及寺庙内空闲庙产纳入改造范围，改造为民办工厂，居民住宅。

是月 兰州市房地产管理局设置城关区、七里河区、西固区3个房管所。

8月1日 兰州市房地产管理局颁布《兰州市私有房地租金标准暂行规定》、《兰州市私有及国家经租房地产租赁暂行办法》。

8月18日 兰州市人民委员会发出《关于认真搞好私房改造工作的通知》。

8月21日 甘肃省人民政府省长办公会决定，凡私人出租房屋一律进行社会主义改造。27日，兰州市人民委员会发出《私房改造中人民公社范围房屋问题的规定》。31日，兰州市人民委员会发出《有关私房改造范围的指示》。

11月 兰州市房地产管理局将西固房管所交由西固区人委代管。同月，兰州市房屋交易所建制撤销，业务归并局房产科。

1959年

4月1日 兰州市房地产管理局开始对全市房屋产权进行登记。

4月29日 甘肃省人委决定城市房地产工作由原省商业厅转交省工商行政管理局管辖。

秋季 安宁区降特大暴雨，十里店淹塌民房近2000间。

1960年

1月3日 兰州市人民委员会第一次会议通过《兰州市私有房屋租金标准》，对私房租金作出规定，居民住宅从每平方米0.15元调至每平方米0.29元。

是年 市人委决定撤并行政区域，市房地局将阿干区、东岗区、盐场区、河口区房管组人员及业务归并各区房管所。

1961年

11月 兰州市房地产管理局房屋维护队撤销。

1962年

1月15日 甘肃省委批转兰州市委《关于兰州市房屋退赔工作中几个问题的请示报告》，开始对1958年私房改造中建筑面积不足100平方米的房屋进行退赔。1962年至1964年，退赔房屋21377间。

是日 兰州市人民委员会决定：将兰州市房地产管理局更名为兰州市房地产公司，隶属于市公用事业管理局，华振邦任经理。

8月6日 兰州市房地产公司、兰州市房屋退赔办公室下发《关于退赔100平方米（不包括100平方米）以下房屋和发放改造房屋租息宣传的几个规定》的通知。

9月1日 兰州市委决定：成立中共兰州市房地产公司总支委员会，隶属市公用事业管理局党委领导，封树清任党总支书记。

1963年

2月 兰州市人民委员会任命卢金洲为市房地产公司经理，华振邦、王保成为副经理。

5月 兰州市房地产公司对全市直管公房进行清产工作，清出有帐无房的6528.5间，有房无帐的883间。

7月 市委决定封树清离任，王有保继任房地产公司党总支书记。

8月27日 兰州市房地产公司下发《关于承租房屋单位应遵守事项的通知》。

9月 兰州市人民政府颁布《兰州市市级机关用房标准暂行规定》。明确了市级用房标准。

10月 永登县划归武威专区统辖，市房地产公司将永登县房管所交由永登县管理。

12月 白银市建制撤销，市房地产公司接收白银市房管所。

是月 兰州市房地产公司收回西固区人委代管的房地产业务及机构。

是年 兰州市房地产公司再度调整地皮租金，共分九等征收。

1964年

6月 市房地产公司收回交由七里河区代管的部分房地产管理业务。

6月8日 兰州市房地产公司接收城关社会福利维修队、东岗社会福利

修缮队、兰州市鼓楼巷建筑修缮合作社。

7月20日、8月12日、19日 兰州市区洪水沟发生3次泥石流，冲毁、埋没21幢平房及600亩农田。

1965年

8月19日 兰州市公用事业管理局向市人委上报《关于开展清理欠租工作的报告》。9月17日，市人委批转该报告，同意市公用局提出的欠租清租办法。

12月28日 兰州市公用事业管理局下发《关于住宅房屋调换暂行规定》的通知，全市房屋的互换业务工作从此由市房地产公司负责。

1966年

1月17日 兰州市人民委员会发出《关于认真做好房屋回收管理工作的通知》。

3月10日 兰州市房屋修建工程队成立，人员编制500人。

是月 兰州市房地产公司将房屋租金改为收支两条线。房租收入全部上缴财政，所需维修费用每年由计划部门下拨。

6月22日 兰州市人民委员会批转公用局《关于在我市统一实行省人委规定的宿舍租金标准的报告》。

8月8日 大沙坪以北及大破沟、小沟发生泥石流，冲毁大沙坪及盐场堡房屋766间，淹没农田2300亩。

12月 市委任命刘冠三任市房地产公司党总支书记。

1967年

5月25日 市公用事业管理局批转兰州市房地产公司《关于修缮公房涉及私房问题暂行处理规定草案》。

是年 将房产税原划分的4个等级取消，在征收区内，同一等级的房屋仍按一个定额税额征收，地产税原划分的10个等级兼并为3个等级。

1968年

4月25日 经兰州市革命委员会（以下简称市革委会）批准，成立兰州市房地产公司革命委员会，王保成任革委会主任，任生武（军代表）、刘秉智、

刘双舟、李克祥任副主任。

11月18日 市革委会生产指挥部下发《加强房地产管理的通知》。根据通知精神，兰州市房地产公司发布《关于加强城市房地产管理工作的通告》，明确规定市区土地未经批准，任何单位、个人一律不准乱占。

1969年

9月 市革委会任命王文奎为市房地产公司革委会主任。

是年 市公用事业管理局撤销，市房地产公司划归市革委会生产指挥部国民经济计划办公室领导。

1970年

11月16日 市革委会生产指挥部下发《关于按期交纳房屋使用费的通知》。

1971年

5月 市委决定，市房地产公司党总支升格为党委，王文奎任书记。

7月21日 兰州市房地产公司革委会颁发《关于发放人民群众自修房屋所需材料供应暂行办法》。

是年 市革委会决定，将市房地产公司划归市城建局领导。

1972年

3月 王文奎调离，潘万杰任市房地产公司革委会主任、党委书记。

5月31日 市房地产公司成立兰州市房地产公司材料供应站。

8月31日 市房地产公司成立市房地产公司水电维修队。

11月20日 市房地产公司将国营房屋建筑工程队更名为房地产公司第一工程队。将张掖路、七里河、庆阳路房屋维修队改为房地产公司第二、第三、第四工程队。

1973年

1月6日 兰州市房地产公司革命委员会制定《关于建筑、维修工作成本管理试行办法》。开始实行三级管理制度。

1月23日 兰州市房地产公司发布《关于加强房地产管理的暂行办法》。

是月 侯尚智任市房地产公司革委会主任，党委书记。

2月5日 兰州市革委会生产指挥部党委决定，将市房地产公司国营工程队划归兰州市建筑工程公司领导，第二、三、四工程队划归兰州市维修公司管理。

9月25日 市城建局决定，将市房地产公司预制厂移交市维修公司领导。

1974年

6月7日 兰州市房地产公司革命委员会颁布《房地固定财产管理的几项暂行规定》。

7月2日 市建委、市城建局批转兰州市房地产公司革命委员会制定的《居民用房分配暂行办法》。

9月30日 兰州市房地产公司对全市公房和私房进行清产登记，直管公房 84040 间，建筑面积 1155631.69 平方米；私房 66543.5 间，建筑面积 562985.64 平方米。

10月21日 市革委会下发《贯彻省革委会批转省财政局〈关于甘肃省驻兰州市国家机关、企业、事业单位工作人员使用公家宿舍、家具和水电收费办法〉的通知》，并结合兰州市具体情况，提出两条补充意见。

1975年

1月 国务院决定停止征收居民房地产税。

10月20日 兰州市革委会颁布《关于加强城市管理的通令》。26日，兰州市房地产公司革委会发出《贯彻市革委会〈关于加强城市管理的通令〉实施办法的通知》。

1976年

2月19日 经兰州市委批准，重建兰州市房地产管理局，智廷凯任局长，4月，任局党委书记。

1977年

3月5日至8日 兰州市召开房屋“管、修、用”三结合经验交流会，会议通过了《住户代表职责》、《革群会房管小组职责》、《街道房管委员会职

责》。

3月12日 市房地产管理局颁布《关于居民住宅暂行分配办法》。

10月14日 兰州市房屋建筑公司正式成立，次年更名为兰州市房屋建筑工程公司。

11月 中共兰州市委决定：将中共兰州市房地产管理局委员会改为“中共兰州市房地产管理局党组”，智廷凯任党组书记。

1978年

1月21日 兰州市革委会发布《关于加强房地产管理的通告》。

8月 兰州降特大暴雨，倒塌房屋1932间，其中直管公房1603间。

10月31日 兰州市房地产管理局房屋互换站成立。

12月14日 根据国务院关于加强城市房屋维修工作精神，兰州市革委会主任办公会议决定，从当年1月起城市房租收入不再上缴财政，实行以租养房，不足部分在城市维护费中给予补贴。

1979年

2月15日 兰州市房地产管理局颁发《房管工作奖励试行办法》。

5月30日 市建委通知市房地产管理局，从1979年6月1日起，凡新建、翻建、改建的房屋，无论是院内院外，都必须按省革委会和市城建局通告规定，事先领取《修建许可证》。

7月3日 兰州市房地产管理局颁发《房屋修缮管理暂行办法》。

8月 智廷凯离任，张介文代理局长、党组书记。

11月26日 兰州市房地产管理局发出《关于房屋互换试行办法的通知》。

12月7日 兰州市房地产管理局颁布《关于设计管理暂行办法》。9日，又发出《关于更好地开展住宅互换工作的通知》。10日，发出《关于开展房屋普查的通知》和《关于加强非住宅用房修缮工作的规定的通知》。

12月22日 兰州市革命委员会颁布《兰州市城市建设拆迁安置办法》。

是年 兰州市人民政府开始规划建设傅家巷小区，占地5000平方米，规划建设楼房21栋。

1980年

2月7日 兰州市房地产管理局作出《关于对房屋历年陈旧欠租中几个具体问题的处理决定》。

3月 兰州市房地产管理局改变直管公房维修不计盈亏、不考核成本、实报实销的经营方式，制定《维修工程预算（直接费）包干办法》和《五五定包经济责任制》。

4月12日 兰州市人民政府为制止滥占土地现象，控制城市土地征用，制定《城市征用土地试行办法》。该办法仅适用于城关、七里河、安宁、西固4区。

4月 中共兰州市委任命杨铁英为兰州市房地产管理局局长、党组书记。

5月9日 兰州市房地产管理局试行《维修工程质量检验评定办法》。

7月 中共兰州市纪律检查委员会驻市房地产管理局纪律检查组成立，封树清任纪检组长。

8月27日 兰州市住宅建设领导小组批转试行《兰州市住宅分配意见》。

9月26日 兰州市房屋交易管理所成立。

11月22日 兰州市房地产管理局发出《关于加强临街铺面房管理的通知》，12月4日又作出关于加强临街铺面房管理的补充规定。

是年 将红古、白银区的房管业务，交由各区人民政府代管。市房管局业务仅限于城区范围。

1981年

1月17日 兰州市人民政府转发市房地产管理局制定的《兰州市私房买卖办法》、《兰州市私房买卖评价表》和《兰州市居民住宅地段区分表》。

1月26日 兰州市人民政府下发《关于认真处理挤占、没收私人房屋问题的通知》。

2月19日 兰州市房地产管理局公布《新接管住宅供电、供水、局所两级分工范围》。

2月25日 兰州市房地产管理局开始对房屋互换收费。

3月1日 兰州市房地产管理局开始进行楼区给排水管网普查测绘工作，5月底完成普查，6月底完成测绘制图。

4月26日 兰州市房地产管理局下发《关于试行〈疏通住宅楼室外下水的暂行规定〉的通知》。

6月3日 兰州市人民政府颁布《兰州市住宅分配暂行办法》。

6月15日 兰州市房管局下发《关于改变原公用事业管理局私房退赔有关规定》的通知。

6月 为安置职工子弟就业，市房地局成立劳动服务队，1985年1月11日改称“兰州市房地局劳动服务公司”。

7月23日 兰州市人民政府颁布《兰州市房产暂行管理办法》和《兰州市私房暂行管理办法》。

8月10日 兰州市房地产管理局发布《关于处理典当房屋有关问题的通知》。

8月13日至9月初 黄河上游连降暴雨，兰州受灾，淹没农田40267亩，冲毁房屋3589间。

11月6日 兰州市房地产管理局公布《房管员业务应知应会》。13日又公布《房管员工作职责》。

11月28日 兰州市人民政府批转市房地产管理局《关于沿街旧房维修改造的报告》。

12月4日 兰州市房地产管理局颁布《关于加强临街铺面房管理的补充规定》。

1982年

2月1日 兰州市房地产管理局开始换发新的公房租赁证。

5月 甘肃省人民政府公布《甘肃省国家建设征用土地实施办法》。同时废止1980年制定的《兰州市征用土地试行办法》及1981年的《兰州市征地补偿标准》。

8月25日 兰州市公安局、兰州市规划局、兰州市房地产管理局联合发布了《关于加强城市公有房产管理的通告》。对乱改乱修，转借转租及违章建筑明确地规定了处理办法。

8月31日 兰州市清理违章建筑鉴定领导小组召开了关于简化市房地局房屋修建审批手续会议，对简化市房地局房屋修建审批手续做出六条规定。

9月1日 兰州市房地产管理局颁布《住宅楼区管理试行细则》、《楼区管养组工作细则》、《楼区道路交通管理的暂行规定》。9日，又制定《兰州市公

有房屋租赁实施细则》。

1983年

5月14日 兰州市房地产管理局下发《关于退还错改房屋房租收入与其它费用结算问题的规定》。

8月 市委任命谭书群为市房地产管理局局长、党组书记。

9月13日 兰州市人民政府发布《兰州市人民政府关于清理、拔除少数拆迁“钉子户”的通知》。

11月18日 兰州市人民政府颁发《兰州市国家建设征用土地各项补偿补助费的规定》。

12月 兰州市房管局下发《关于腾退旧房分配范围和分配办法的通知》。

1984年

1月27日 省六届人大常委会五次会议通过《兰州市城市建设房屋拆迁暂行办法》。6月20日，兰州市人民政府下发《关于认真贯彻执行〈兰州市城市建设房屋拆迁暂行办法〉的通知》，成立兰州市处理“钉子户”协调小组。

3月30日 市房地产管理局成立兰州市建设用地开发公司。

4月12日 兰州市房地产管理局增设地政科。

6月 为推进住宅商品化的发展，兰州市人民政府同意兰州市房地产管理局《关于出售直管住宅平房的报告》从1984年6月至1985年底共出售直管公有旧平房424户，房屋1177间，建筑面积1434平方米，回收资金37.464万元，另收契税2.25万元，规费1.125万元。

7月 兰州市房地产管理局制定《房屋修缮的方案和原则》。

7月10日 成立兰州市房地产普查领导小组，组织领导全市房屋的普查工作，由宋春华任组长。

8月6日 兰州市房地产经营公司成立，县级建制，下设9个房管所。

是日 兰州市房地产产权监理处、房地产职工学校、房地产政策研究室成立。

8月14日 兰州市房屋维修公司成立。1989年更名为兰州市房屋建筑企业公司。

9月 经省建委批准由兰州市房地产管理局牵头成立“甘肃省城镇房地产情报网”。

9月13日 阿干镇大小沟发生山体滑坡, 300万土石方损毁房屋30余间, 毁坏农田139亩。

10月 国营企业实行第二次利改税和改革工商税制, 重新设立房产税和城镇土地使用税。

11月25日凌晨 市第一工人俱乐部发生火灾, 建于明代的戏楼及房屋75间全部烧毁。

12月31日 兰州市房地产经营公司供热站成立。

年底 兰州市人民政府发布《关于加强城市土地管理的通告》, 废止单位和个人保存的各种土地营业契证, 将兰州市城区土地除农业生产队所有外, 一律宣布为国有。

是年 兰州市房地产管理局将地租标准统一为每平方米0.009元。

1985年

3月5日 兰州市房地产管理局决定成立兰州市房地产开发总公司, 1986年4月1日改名为兰州市房地产开发公司。

6月 兰州市房地产管理局制定《土地使用费标准》, 凡使用本市规划区内国有土地的单位或个人, 均应按章交纳土地使用费。

6月13日 兰州市房地产管理局下发《兰州市房地产管理局直管公有住宅平房出售办法》, 7月1日起实行。

6月21日 经市计划委员会批准, 兰州市房地产管理局组建“兰州市生土建筑开发公司”, 为市房地局直属企业。

9月13日 兰州市人民政府批转市房地产管理局制定的《关于开发公房发展第三产业的若干规定》。

9月17日 兰州市房地产业协会与兰州市房地产经济研究会正式成立, 谭书群任房协理事长, 张德麒任研究会理事长。当月, 甘肃省房地产情报网与兰州市房地产业协会、市房地产经济研究会共同创办《甘肃房地产》杂志。

11月 兰州市被列为全国城镇住房制度改革第二批试点城市。

12月17日 兰州房地产信托服务公司成立。

是日 兰州市人民政府征地办公室成立, 由兰州市房地产管理局代管。

1986年

5月31日 兰州市人民政府批转市房地产管理局制定的《关于处理私有

出租房屋社会主义改造遗留问题的意见》。

9月12日 兰州市房地产管理局落实房产政策办公室成立，主要落实私改和“文化大革命”期间遗留问题。

10月27日 市房地产管理局下发《关于经营公司申报处理以房入股问题的批复》，要求对联营公房进行调查。

11月4日 兰州市房地产管理局局长办公会议研究，同意将河口、阿干镇、新城3处边远地区的191间，计1719.44平方米直管公房按现价出售。

11月9日 白塔山186号院内发生黄土坍塌，毁坏房屋10间。

是年年底 兰州市落实宗教房产政策工作基本完成。

1987年

1月19日 中共兰州市委决定，将兰州百货大楼房屋产权以370万元一次性价让给市商业局。

3月19日 兰州市住房制度改革领导小组成立，市长柯茂盛任组长。

3月21日 兰州市房地产管理局颁布《第三产业用房计收议价租金的暂行办法》，5月1日起执行。

5月28日 中共兰州市委任命高纪勋任兰州市房地产管理局局长、党组书记。

是月 陇西路一期改造工程开始，至1988年12月竣工。

7月10日 兰州市房地产管理局颁布《兰州市房屋互换办法》。

7月25日至29日 兰州市房地产管理局、兰州市总工会、兰州市房地产业协会联合举办了首届房屋互换交易大会。

8月 高纪勋继任兰州市房协理事长。

1988年

1月9日 七里河房管所正式移交七里河区委、区政府管理。共移交楼房4517套，平房8271.5间，建筑面积292104.2平方米，使用面积214420.37平方米，价值21642439.67元。

2月6日 兰州市人民政府决定将市房地产管理局更名为市房产管理局，撤销地政管理科。

5月 东岗实验居住小区一期工程动工兴建。

6月 兰州市房地产经营公司对全市直管公房进行清产估价，清产结果

共有房屋建筑面积 1393485.84 平方米。

8月 中共兰州市委任命张成山任市房产管理局第一副局长。

8月14日 兰州市民用建筑设计室成立。1993年更名为兰州市民用建筑设计所。

9月10日 兰州市住房制度改革办公室成立，由市房产局代管。

10月4日 兰州市房产管理局制定《兰州市城镇房屋产权产籍管理办法》。

11月 兰州市房产登记发证办公室成立。

1989年

2月25日 兰州市城市拆迁安置管理办公室成立，县级建制，隶属市房产管理局。

4月20日 兰州市房产管理局颁布《直管公房二次调配申报制度》。

9月11日 兰州市房管局下发《关于制止非法买卖直管公房使用权的暂行规定》。

12月22日 兰州市人民政府批转《关于兰州市城市建设房屋拆迁中几个具体问题的解决意见》的通知。

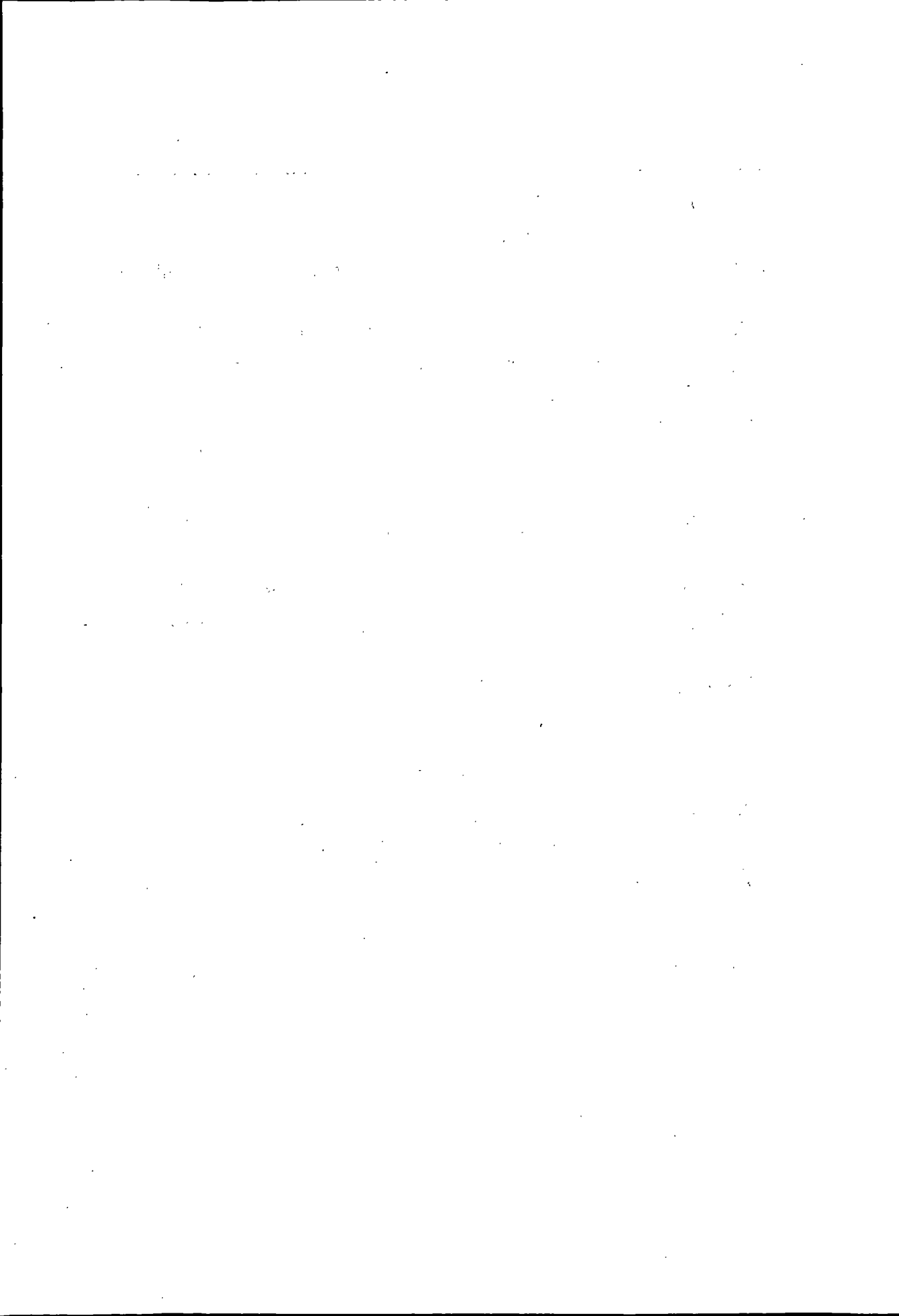
1990年

3月23日 兰州市房产管理局开始发放房屋所有权证。首批共发放 377 件（军产 62 件，宗教产 1 件，单位产 82 件，私产 232 件）。

6月 城关区伏龙坪 937.26 平方米的直管公房，由于地质原因出现地基下沉。

是年 兰州房地产研究会全国住房问题研究会评为先进单位。

是年 国家建设部将兰州市确定为全国 16 个地产经营试点城市之一。





兰州市志

房地产志

第一篇 房产占有

明惠帝建文元年（1399年），肃王府迁至兰州，修建肃王府及花园。清康熙、乾隆年间，兰州设立甘肃布政使司、陕甘总督等，兰州成为西北政治军事中心，官署房产及寺庙房产有所发展。光绪年间，逐渐出现基督教堂等外国人房产。抗日战争时期，兰州成为大后方的重要政治军事基地，军政机关用房增加。后因日本飞机屡炸兰州，政府为收容难民修建了疏散区房屋。

新中国成立后，兰州列为全国重点工业城市，全民所有房产、集体房产都有较大发展。1958年对私有房屋进行社会主义改造，形成了以公有房产为主要格局的房产所有制结构。“文化大革命”时期，片面强调“先生产，后生活”，致使住宅建设发展缓慢，居民居住水平较低，住房紧张状况有所加剧。

中共十一届三中全会以后，兰州市住房建设发展迅速，逐步修建了一些服务设施较为齐全的住宅小区，人民群众居住紧张状况得到缓解，居住条件明显改善。

第一章 公有房产

明清两代的公有房产，主要指官署衙门，其次是书院、官府仓库。官署衙门房产绝大多数供官员办公，少部分供居住。官仓主要用于储藏粮食。

民国时期的公有房产为官署产、学田产及寺庙产。

中华人民共和国成立以后的公有房产，主要包括全民所有房产和集体所有房产两大部分。

第一节 国有房产

一、官署房产

明惠帝建文元年（1399年），肃王府由甘州（今张掖）迁至兰州，在今通渭路以东，会馆巷以西，张掖路以北至滨河路地段，修建王府，其中心位于今省政府及市委所在地。王府周长三里，东、西、南均有府门。正门面南，入内尚有棂星门、端礼门、承运门，后有承运殿、存心殿，大殿左右为东西王宫，府署设在中央。府署东、西、北三面为王府官苑，苑中又有肃宗庙、碑亭、北城墙中央修建拂云楼（又称望河楼、旧名源远流楼）。

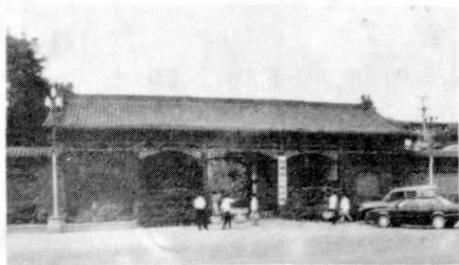


图1 明肃王府大门（后经重修），
兰州市中央广场1号



图2 明肃王府内承运殿（后经重修）

清康熙乾隆时，兰州设立甘肃布政使司、陕甘总督等，兰州为甘肃政治、

军事中心，官署房产有所发展。现就各衙署房产占有情况摘要分述于后：

庆祝宫 在五柳庄（今中共兰州市委大院西南），乾隆三年（1738年）3月建成。庆祝宫正殿5间，东西朝房18间，头门、二门6间，并建有拜庭、牌坊、照壁等。由甘肃巡抚元展成修建，耗银5146两，为官员朝拜皇帝牌位之所。

陕甘总督部堂署（即省人民政府所在地），明初为知州署，后为肃王府。清康熙五年（1666年），建为甘肃巡抚署，乾隆二十九年（1764年），遂改为陕甘总督署。总督署方广2里，署东为箭道、经费局，署西为笔帖式二署，署南有东西二辕门。由辕门向北依次为大门，立中居正坊、大堂、二堂、三堂、内院及花园。大门内东侧建有土地祠，西侧建有集房。大堂东西两侧建有文武官厅及文武巡捕厅，二堂东侧建有大书房、集益轩。

甘肃提督学院署 在今兰园西侧城关区法院内，原为大公馆地，建于光绪二年（1876年）。提督学院署面南朝北有乐楼两座，两侧牌坊，大门大堂、龙门、仪门、宅门。仪门外东部有土地祠、外巡捕厅，西部有承差厅、供给所。大堂两侧有官厅，两厢有考棚，并在东部建有内巡捕厅，西部建有戈什哈厅，东南建有文案房。北有宅门，门内正院有上房，东院是官员居住的内宅，西院是书房。书房之南有幕友房。光绪十年（1884年），学政陆廷黻（fú）在内巡捕厅之东建立采兰精舍。

甘肃布政使司署 在今兰州军分区院内，建于康熙八年（1669年）。大门在南，门内东有关帝庙。庙东有新饷（náng）所（初为军需局、继为善后局）。西有照磨库大使二署。居中有戒石坊、仪门。紫薇堂为中间建筑，在紫薇堂的左右为广积库，东西为科房，迤后有宅门。宅门内依次为风云堂、迪知堂、照房。风云堂左右为内积库，东有仰山堂。乐寿堂东南有升让堂，北有若己有园。

甘肃按察使司署 在旧城内中部部门街（今武都路中段），建于康熙八年（1669年）。中间置大堂，左右置官厅，东西置科房，南置仪门、大门，门外东部置有关帝庙，关帝庙南部有栅门。大堂后置二堂、三堂，二堂、三堂东有书斋，西为箭道，并在旧城内东南部置有司狱署。

分巡兰州道署 在旧城内偏南部（今城关区中部），康熙年间建为临洮道署，乾隆九年（1744年）改为兰州道署。道署大门在南，大门内迤西为甘肃厘金总局，并置有仪门。仪门外东置马王庙，西置箭道，并设立箭亭。居中有观察堂，左右分布官厅，东西置有科房。观察堂后置有敬简堂、三堂及楼。

并在敬简堂西部建有大书房。

兰州府署 在按察使司署东(今武都路中段),建于乾隆四年(1739年)。大门内有大堂、二堂、三堂。大堂两侧为库房,左侧库房东部有官厅,东西两厢置有科房。二堂东部有大书房、大花亭,西部有幕友房。三堂前置仪门,门外置土地祠。

县署 在旧城内南隅(今武都路),旧为知州署,乾隆四年(1739年)修建。前有大门,大门内依次有仪门、大堂、强恕堂、鉴泉楼。大堂左右分布库房,鉴泉楼东西各有书房。后在西书房西部建有新书房,大门内东有土地祠,仪门迤西建有典史署。

举院 在今兰医二院一带,光绪元年(1875年)陕甘总督左宗棠建,十一年总督谭钟麟增修。占地纵140丈(467米),横90丈(300米),总面积140100平方米。内有点名厅、搜检厅、外官厅、至公堂、明远楼、号舍、执事委员厅、受卷所、观成堂等建筑。

皇华馆 在部门街(今武都路),旧为左营参将署,后为宝巩局,光绪七年(1881年)总督杨昌浚建。居中有大堂,大堂左右有官厅,东西有厢房。馆内设宅门,宅门内有二堂,二堂东有内院。宅门西南有西院并设有上房。

新疆经费局 在督署之东(今省政府以东),昔为文职官厅,乾隆二十九年(1764年)移军需局于兰州司局,官吏散居二载,刑部尚书赫德来偈(shè)奏准改为新疆经费局。半年后,吴达善总制陕甘,以官厅旧址改建为新疆经费局。局内有州县官厅。右有

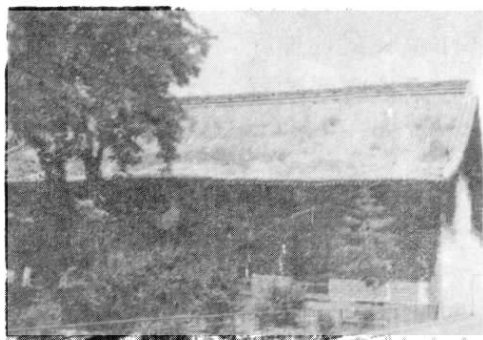


图3 建于光绪元年(1875年)举院的至公堂,现为兰医二院用房



图4 建于乾隆四十七年(1782)的兰州市华林山城(满城)

廊房，左有聚升楼，中有散事厅，后有和衷堂。

华林山城 亦名满城。旧为僧寺，外有三圣庙，于乾隆四十七年（1782年）农历四月十七日动工修建，八月二十六日竣工，耗银 161100 两，由总督李侍尧奏准修建。土筑城堡，占地 13.44 万平方米。华林山城建成后，曾移督标右营参将住城堡内，城内修建有衙署、千总、把总外委住房 81 间，兵房 1200 间。其位置在今华林山烈士陵园北，现为驻军营地，至今城墙完好。

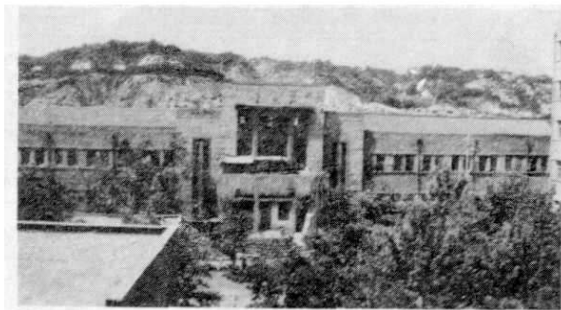


图 5 昆仑堂（今兰医二院住宅）

抗日战争及解放战争时期，逐步修建了昆仑堂、抗建堂、西北大厦、三爱堂等著名建筑。至民国 38 年

（1949 年），市内共有官署衙尹房产 4119 间，大多用于官员办公，少数用于官员住宿或作它用。各衙署房产占有情况见表 1。

表 1 民国时期兰州市官署房产占有表

区 别	坐 落 街 名		原门 牌号	使 用 机 关	房屋 间数	占地面积 (亩)
	原街名	现街名				
第一区	辕 门 街	中央广场	45	省政府	695	
第一区	辕 门 街	中央广场	29	邮包税局	5	0.020
第一区	辕 门 街	中央广场	28	中央银行	86	1.835
第一区	辕 门 街	中央广场	31	邮政局	77	
第一区	箭 道 巷	箭道巷		电政局	136	3.691
第一区	东 大 街	张掖路东段	60	兰州电厂	59	
第一区	部 门 街	武都路中段	66	地方看守所	156	7.448
第一区	部 门 街	武都路中段		警察局拘留所	52	0.998
第一区	部 门 街	武都路中段	64	地方法院		2.620

表 1

续一

区 别	坐 落 街 名		原门 牌号	使 用 机 关	房 屋 间 数	占 地 面 积 (亩)
	原街名	现街名				
第一区	部 门 街	武都路中段	36	高等法院		18.152
第一区	部 门 街	武都路中段	25	三青团		0.427
第一区	部 门 街	武都路中段		盐务局		0.223
第一区	部 门 街	武都路中段	8	市政府	102	
第一区	部 门 街	武都路中段	7	警察总局	66	
第一区	仓 门 巷	金塔巷		禁烟总局		3.216
第一区	仓 门 巷	金塔巷	1	测量局	47	
第一区	学 院 街	武都路中段	3	甘肃图书馆	51	
第一区	学 院 街	武都路中段		税捐稽征处	17	0.020
第一区	木塔寺巷	木塔巷	5	警官学校	46	16.724
第一区	官 沟 沿	大众巷北端		戒烟所		2.168
第一区	县 门 街	武都路西段	19	皋兰县	163	25.529
第一区	县 门 街	武都路西段	79	甘青宁税务局	40	
第一区	县 门 街	武都路西段	1	省党部	87	
第一区	道 门 街	金塔巷东段	28	四十八师司令部	130	
第一区	侯 府 街	张掖路中段	27	军管区	259	
第一区	西 大 街	张掖路西段	20	民众教育馆	100	
第一区	贡 院 巷	贡元巷	31	保安司令部军械仓库	32	
第二区	东稍门外	东岗西路		测量气候所	32	
第二区	东稍门外	东岗西路		灾民所	50	1
第二区	上 官 园	民勤前街	123	皋兰县住宅	14	
第二区	下 官 园	民勤后街		第二分局	74	
第二区	黄 河 沿	黄河沿前街		兰州电厂	42	
第二区	庆 安 街	静宁路	2	特税局	1	

表 1

续二

区 别	坐 落 街 名		原门 牌号	使 用 机 关	房 屋 间 数	占 地 面 积 (亩)
	原街名	现街名				
第二区	广武门外	广武门外	26	特税局铺房	3	0.308
第二区	忠 信 街	自信路	78	第一监狱住宅	14	0.400
第二区	东 城 壕	东城壕		警察局住宅	6	0.110
第二区	东 城 壕	东城壕		警察局铺房	7	0.032
第三区	举 院	萃英门		西北盐务管理局	103	
第三区	举 院	萃英门		甘肃省临时参议会	85	
第三区	举 院	萃英门		建设厂机械工厂	172	
第三区	举 院	萃英门		卫生处	65	
第三区	南 关	中山路胜利饭店至南关什字	522	救济院	100	
第四区	中 山 林	中山林		农业改进所苗圃		10.654
第四区	中 山 林	中山林		甘肃广播电台	36	
第四区	中 山 林	中山林		中山林管理处住宅	4	0.112
第四区	中 山 林	中山林		建委会工程处住宅	106	1.471
第四区	中 山 林	中山林		平民住宅		0.252
第四区	周家拐子	周家拐子		平民住宅		0.252
第四区	红 泥 沟	红泥沟		农业改进所苗圃		0.441
第四区	畅 家 巷	畅家巷		兰州车站	48	
第四区	畅 家 巷	畅家巷		政治部	87	
第四区	畅 家 巷	畅家巷	2	军政部织呢局	102	6.885
第四区	小 沟 头	小沟头		公共体育场		5.492
第四区	颜 家 沟	颜家沟		外宾招待所住宅	38	5.471
第四区	小稍门外	小稍门		特税局	3	0.447
第五区	小 西 湖	小西湖	1	玻璃厂		1.872

表 1

续三

区 别	坐 落 街 名		原门 牌号	使 用 机 关	房屋 间数	占地面积 (亩)
	原街名	现街名				
第五区	上 沟	上沟		警察局住宅		1.821
第五区	安定门外	安定门外		特税局住宅		0.270
第五区	行 宫 巷	安定门外南至 伏龙坪下一段		公路局	415	
第五区	小 西 湖	小西湖		西北防疫处	70	
第五区	小 西 湖	小西湖		空军医院	36	
总计					4119	120.361

二、庙祠房产

明、清两代是市内庙祠建设的鼎盛时期，据《皋兰县志》记载，市内共有寺庙 73 座，祠祀 7 座。

民国时期，兰州有寺庙祠 80 余处，房产 2814 间，外有香火等铺面房 96.5 间，僧道住房及香火等房 242 间，总计：3152.5 间。其绝大多数为明清时期建造，民国时期建造或补修者仅为极少部分。由于连年战争，其寺庙部分毁于战火，部分由部队机关居住或由市民占住，寺庙祠产损坏较为严重。

中华人民共和国成立初期，寺庙祠被列为公产，得到较好的保护。截止 1956 年，市内共有寺庙祠 109 座，房屋 1465.5 间。“一五”期间，由于修建铁路和大规模兴建城市，寺庙祠产亦有拆除。1958 年私房改造期间，对寺庙内空闲房产纳入改造范围，有的改造为民办工厂，有的改为民宅或做它用。“文化大革命”期间，由于破“四旧”、立“四新”，宗教活动停止，寺庙处于无人管理状态，寺庙祠堂破坏较为严重。中共十一届三中全会以后，党和政府逐步落实宗教政策，对 1957 年“反封建”没收和 1958 年私改的 3000 余间宗教产予以落实，归还了产权。同时，对寺庙等古建筑加强保护，着力恢复年久失修、濒临倾圮的重点寺庙。目前已迁建的有铁柱宫，重建的有白衣寺享殿、白衣庵。现就明清以来寺庙祠产摘要分述于后。

五泉山寺庙群 由浚源寺、文昌宫、皋兰乡贤祠、清虚府等十余处古建筑组成。浚源寺原名崇庆寺，明洪武五年（1372 年）建。明、清屡修。民国

8年(1919年),刘尔忻(xīn)从各方劝募,得银40000余两,倡率大事建修,补其旧毁,增其本无。据民国32年(1943年)统计,五泉山共有各类殿宇亭台360间。其分布情况见表3。

中华人民共和国成立后,人民政府将其辟为公园。多次进行了修葺和新建。1990年有各类房屋1050间,建筑面积10万余平方米。占地26.75公顷。

白塔山寺庙群 有古建筑白塔寺、云月寺、罗汉殿、三星殿、三官殿、迎旭阁、文昌宫等。白塔寺位于白塔山顶,明景泰年间太监刘永成建。清康熙时建有三官殿和观音洞。嘉庆时添建药王殿、财神殿及灵官楼等建筑。

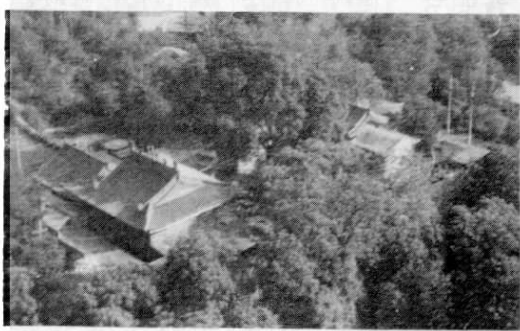


图6 民国8年(1919年)刘尔忻倡修的五泉山寺庙群

1956年,塔院共有房屋16间,占地5.7亩(3800平方米);罗汉殿有房屋26间,占地1.84亩(1227平方米);四神庙有房屋3间,占地1亩(667平方米);三官殿有房屋31间,占地3.046亩(2031平方米);关帝庙有房屋20间,占地9.6亩(6400平方米);三教道统祠有房屋42间,占地0.5亩(333平方米);文昌阁、奎星阁有房屋5间,占地6亩(4000平方米);十王庙10间,占地1亩(667平方米)。1958年辟为公园。1990年有建筑面积10万平方米,占地4500余亩,26.7万平方米。

庄严寺 坐落于旧城中心鼓楼西侧(今张掖路246号《兰州晚报》社址),建于唐代,相传为隋末金城校尉薛举故宅,《兰州古今注》云:“或为校尉治所,亦未可知。”庄严寺由山门、朝房、前殿、正殿、后

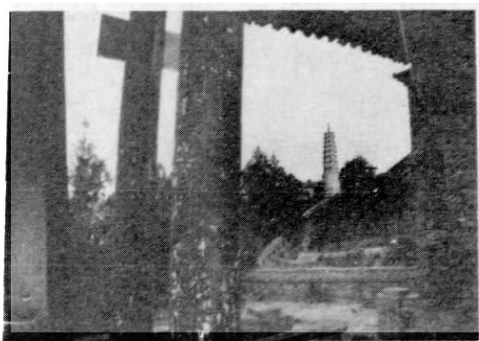


图7 始建于元代的兰州白塔寺
(后经多次重修)

殿及钟鼓楼、东西廊房、陪殿、僧舍、跨院构成 3 个院落及花园。元、明、清各代多次修缮。1956 年统计，寺内有寺产房屋 136 间，占地 10.6 亩（7067 平方米）。现残存 3 座主体建筑，前殿：过厅 3 间，95.04 平方米。大雄殿 5 间，234 平方米。后殿：五佛殿 5 间，234 平方米。1996 年迁往五泉山公园二郎岗。

普照寺 在今兰园内。唐贞观中敕建，金、明、清复修。寺内前殿为大雄殿，殿后为藏经阁。民国 28 年（1939 年）被日本飞机炸毁佛殿、藏经楼及两陪之星宿各殿，仅存观音堂。

嘉福寺 在今木塔巷（俗名木塔寺）。唐贞观九年（635 年）高昌王建。元、明、清屡修。1956 年，木塔寺有庙产房屋 83 间，土地 8.42 亩（5613 平方米）。50 年代后期拆除，现已荡然无存。

城隍庙 始建于北宋，元、明、清各代屡修。有大门 3 间，二门上为戏台，内布享殿 5 间，又内正殿 5 间，再内为寝宫 3 间，最后为客堂 3 间，左右附眼光、痘症 2 祠，享殿左右为钟鼓楼，正殿左右为 6 属城隍殿，又左右长廊列曹官 4 祠、山神土地 2 祠。清道光年间有房屋 103 间。民国 30 年（1941 年）有房屋 125 间。1956 年改建为兰州市第一工人俱乐部。有庙产 217 间，土地面积



图 8 城隍庙内的寝宫（现为兰州市工人俱乐部）

3.54 亩（2360 平方米）。1984 年 11 月 25 日失火，烧毁戏台及前院东西厢房、走廊共 76 间。

白衣寺 在今庆阳路 110 号，明崇祯四年（1631 年）建。民国 30 年（1941 年），有寺产房屋 84 间，1956 年统计，仅存 25 间，占地面积 4.26 亩（2800 平方米）。1987 年重建菩萨殿 1 座，面宽 13.4 米，进深 17 米，建筑面积 227.8 平方米。现占地 4400 平方米。

铁柱宫 在今金塔巷，清道光十六年（1836 年）兰州署知府赵宜暄建，为江西会馆。民国 30 年（1941 年）统计，铁柱宫有祠产房屋 27 间。1992 年 6 月经市政府批准，迁建铁柱宫享殿于白衣寺。面宽 12 米，进深 9 米，建筑面积 108 平方米。

白云观 在今滨河东路西端路南。于道光十七年（1837年）建成。占地30亩，入大门原有戏楼、牌坊、大殿、启圣殿、东西水云堂、东西道院等建筑，启圣殿后还有八仙阁、萧洒轩、鹤鹿亭、四亭照、群仙楼、飞仙桥、来仙轩。民国时期驻国民党师管区司令部。

1956年有房屋77间，土地面积3.97亩（2647平方米）。50年代后期，居民占住。中共十一届三中全会以后，落实宗教房产政策，人民政府于1982年拨款，进行部分补修。1990年存大殿3座、东西钟鼓楼各1座、戏楼1座，各类房屋建筑总面积2124.47平方米。现驻甘肃省、兰州市道教协会。

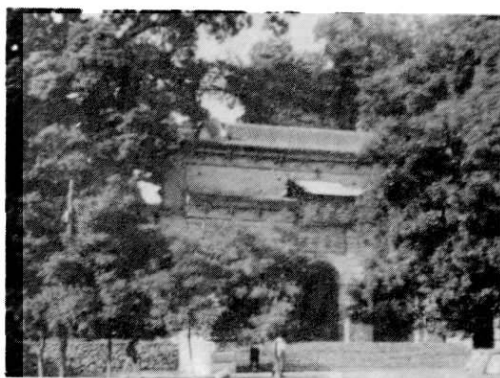


图9 兰州市白云观山门

金天观 位于今兰州工人文化宫南部，明建文二年（1400年），肃庄王所建。清代屡修。由三部分组成，中为雷坛，东为元坛祠，西为真武祠，西北隅为牡丹池，雷坛河西岸为大门。民国30年，有房屋285间，外院3处25间，铺面16间，楼房30间，后门地基两段，土地面积40.118亩（26746平方米）。

中华人民共和国成立以后，人民政府曾投资250万元，改建为兰州市工人文化宫。1990年有房屋建筑面积30402平方米。

表2 兰州市政筹备处寺庙房产调查表

〔民国30年（1941年）〕

地 址	门 牌	寺庙名称	房屋间数	使用人或机关
东大街	30	东华观	58	第一分局
东大街	24	火神庙	42	总工会
东大街	21	火神庙	1	顾国栋

表 2

续一

地 址	门 牌	寺庙名称	房屋间数	使用人或机关
东大街	18	火神庙	2	魏元齐
东大街	14	火神庙	1	安歆昌
东大街	16	火神庙	2	周 记
东大街	22	马祖庙	22	国术馆
东大街	16—1	马祖庙	10	杨兴祥
东大街	18	斗母宫	16	
东大街	17	凝熙园	18	地政训练班
东大街	11	洞天春	17	主持茶院
贡元巷	54—1	小会馆	23	兵训团
东大街	105	小会馆	2	郑醋房
东大街	106	小会馆	2	李赁器铺
东大街	107	小会馆	2	赵铁铺
东大街	188	小会馆	1	贾水烟铺
东大街	148—1	大佛寺	38	佛教会
东大街	33	天齐庙	36	国医馆
东大街	36	天齐庙	16	国医馆
山字石	199	右营庙	25	税务所
山字石	71	中营庙	57	山字石小学
曹家厅		孔庙	85	志果中学
西大街		隍庙	125	民众市场
官沟沿	42	三圣庙	15	金石巷
贤侯街	19—1	四川会馆	31	青年服务社
贤侯街	7	湖北会馆	18	宪兵一队

表 2

续二

地 址	门 牌	寺庙名称	房屋间数	使用人或机关
下水巷	3	火药局	13	盐务局
贤侯街	8	两湖会馆	24	杨桂春
木塔寺巷	35	木塔寺	28	刘金巷
西大街	19	庄严寺	10	民众教育馆
县门街	11	三官庙	14	新生活促进会
延寿巷		县文庙	48	兴文小学
西大街	110	关帝庙	44	第三实验小学
曹家厅	14	三官庙	20	张尼姑
曹家厅	3	新会馆	52	甘宁青监察使署
曹家厅	4	左公祠		
曹家厅	15	府文庙	10	新西北社
曹家厅	15—1	府文庙	3	
道门街	26	土地祠	47	道门小学
南府街	13	铁柱宫	27	军政部三十六电台
南府街	27	火神庙	33	南府街小学
南府街	55	礼拜寺	27	马阿匄
百子楼	25	百子楼	25	第一分局派出所
下官园	5	三圣庙	3	
下官园	3	三圣庙	3	范吉堂
东稍门外	15	将军庙	17	小学校
新关街		县云寺		青年合作社
新关街	65—4	会仙宫		测量气候所
下东关	22	祖师庙	33	东关小学

表 2

续三

地 址	门 牌	寺庙名称	房屋间数	使用人或机关
下东关	208	清真寺	22	哈登节
下东关	47	刘公祠	10	扫荡报社
下东关	287	刘公祠	5	
下东关	11	昭忠祠	71	济良所
下东关	97	关帝庙		
下东关	96	药王庙	56	东关小学
下东关	101	接引寺	55	盐务局
下东关	134	白衣寺	84	盐务局
新关街	65—5	风神庙		东稍门小学
横街子	73	观音堂	29	小学校及合作社
官园街	59—1	祖师庙	13	盐务局
横街子	42	新城楼	7	联合办公处
庆安街	45	祖师庙	20	佛学研究会
庆安街	64	龙王庙	3	
新关街	81	马祖庙	4	冯逸民
小北街	18	荣光寺	30	八战区
小北街	82	马祖庙	32	新关小学
桥门街	29	清真寺	840	阿文学校
新关街	82	马祖庙	32	新关小学
西关	52	火神庙	20	盐务局库房
西关	115	穆公祠	15	粮食局
南关		广福寺	38	兰州电台和市府筹备养路队
井儿街	29	金花庙	15	二分局派出所

表 2

续四

地 址	门 牌	寺庙名称	房屋间数	使用人或机关
福禄街	38	重新寺	21	万字会小学
孝友街	18	清真寺	38	阿文学校
东城壕		龙王庙	14	畜税局
畅家巷	69	青杨寺	32	警察四分局
畅家巷	52	真武楼	32	举园及平民
畅家巷	54	真武楼	6	马尼姑住
硷滩	39	真武宫	15	公路局电台
硷滩	28	真武宫	7	平民住
硷滩	20	真武宫	2	张姓住
颜家沟	5	八蜡庙	20	盐务局库房
张家庄	1—2	金龙庙	5	盐务局库房
东稍门外	29	毓园寺	15	盐务局库房
东稍门外	44	龙王庙	8	军委会电台
禄家巷		三圣庙	5	警察局派出所
五泉山红泥沟口		龙王庙	3	战区军队住
西稍门外	15	白云观	23	军政部三十九电台
西稍门外	13	白云观	2	平民住
西稍门外	14	白云观	2	平民住
西稍门外	16	白云观	2	平民住
官驿后	11	土地祠	5	民众自捐室
官驿后	51	慈云寺	11	理教会一真堂住
官驿后	54—1	慈云寺	17	平民住
官驿后	52	报国寺	15	难民收容所

表 2

续五

地 址	门 牌	寺庙名称	房屋间数	使用人或机关
官驿后	51	报国寺	14	王正国
官驿后	40	白道楼		
雷坛河	32	兴远寺	36	
西津桥	3	真武楼	3	警察派出所
西津桥	3—1		11	
西津桥	24		6	
西津桥	23		1	
西津桥	4		7	
真武楼	3		2	
真武楼	26	西津寺	23	陇右公校
梁家庄		关帝庙	12	保安处
上西园	14	娘娘庙	25	测量局
上西园	50	槐荫寺	11	测量局
上西园	15	财神楼	3	
上西园	75	八蜡庙	26	西园学校
上西园	77—899	铺面	10 处	
握桥寺	70	握桥寺	34	警察六分局
雷坛河	20	金天观雷坛河	285	师管区司令部

表3 八社分管五泉山寺庙亭台房产一览表

〔民国32年（1943年）〕

总 称	分 称	间 数	经 营 者
“乐到名山”门外	南至五泉门坊		陇右实业待行社
层碧山庄	悠然堂	3	陇右实业待行社
	耳房	2	
	门房	2	
	厕所	2	
浚源寺门外	默存斋	2	全陇希社
	静观室	2	
	孰乐台	5	
	耳房	1	
	厨房	3	
	谷音台	5	
	厨房	2	
	厕所	1	
	泉韵台	5	
	厨房	2	
	厕所	1	
	戏楼	3	
金刚殿前	东碑亭	5	
	西碑亭	5	
话月园	夕佳楼	3	
	醉梨亭	3	
	耳房	2	

表 3

续一

总 称	分 称	间 数	经 营 者
大 雄 殿 前	东禅院	3	陇右乐善书局
	厨 房	2	
	观音殿	3	
	西禅院	6	
	地藏殿	3	
	非想非非想天门	1	
	无想无结无爱天门	1	
	钟 楼	1	
	鼓 楼	1	
拈 花 坞	余香馆	3	
	厨 房	4	
	厕 所	2	
	择步山房	3	
	厨 房	4	
	涤烦亭	4	
	桑径沿	4	
	松径沿	4	
大 雄 殿 前	望来堂	5	五泉图书馆
	思源楼	3	
	万源阁	3	
文 昌 宫 前 楼	五泉书院	42	五泉图书馆
	送迎馆	3	
	掬月泉	1	

表 3

续二

总 称	分 称	间 数	经 营 者
文昌宫前楼	土地祠	1	五泉图书馆
	旁观亭	1	
皋兰乡贤祠	容思殿	3	皋兰兴文社
	粉榆生色殿	1	
	厨 房	4	
	西 楼	4	
	南 楼	5	
清 虚 府	岳忠武王殿		全陇希社
	杨忠愍公祠	3	
	左文襄公祠		
	东西厦房	10	
	沉翠寮	9	
	厨 房	4	
小 蓬 莱	清音阁	3	全陇希社
	俯仰楼	3	
	仙人岛	1	
	憩息室	3	
	万绿丛中	4	
	小洞天	3	
	企 桥	3	
	绿荫湾	4	
	厨 房	4	
	四宜山房	3	
	憩息室	3	

表 3

续三

总 称	分 称	间 数	经 营 者
小 蓬 莱	厨 房	3	全陇希社
	半月亭	7	
	六吉亭	1	
	洗心亭	1	
	厨 房	4	
	石补蓆	4	
	问柳轩	3	
	高望斋	4	
太 昊 宫	一线居	3	全陇希社
	茶 房	2	
	厕 所	1	
	耳 房	2	
	秦子祠	5	
	壤驷子祠	5	
	石作子祠	5	
	伏羲殿	5	
	扇微台	5	
	豹隐庐	3	
	憩息室	3	
	厨 房	2	
嘛 呢 寺	笑笑斋	3	
	迎绿轩	3	
	飞黛一庐	2	

表 3

续四

总 称	分 称		间 数	经 营 者
嘛 呢 寺	籍 泉 厅	潜 斋	4	省城丰黎义仓
		绿 海	4	
		厨 房	2	
	厅松居		2	
	拜云隅		1	
	延月楼		2	
	僧 房		3	
	五福殿		3	
	大厨房		4	
	曲曲亭		3	
	瞰霞楼		2	
	巧巧斋		3	
	厨 房		3	
	叠叠园			
东 龙 口	八卦台		1	
	祈谷亭		3	

表 4 兰州市寺庙房产统计表

(1956年统计)

坐 落	寺庙名称	主持姓名	房屋间数	土地面积 (亩)
白 塔 山	文昌奎星阁	僧 元	5	6.000
下 东 关	白衣寺	徐教环	25	4.255
畅 家 巷	白衣庵	教 印	16	1.500
五 泉 山	地藏寺	潘度然	90	3.479

表 4

续一

坐 落	寺庙名称	主持姓名	房屋间数	土地面积 (亩)
广武门外	三圣庙	魏永贞	14	0.700
官园街	祖师庙	刘志恒	19	0.593
五泉山	千佛阁	王月庵	13	5.400
庆安街	祖师庙	王月庵	13	1.717
西大街	庄严寺	众 现	136	106.600
安定门外	圣母宫	张明远	35	1.438
五泉山	酒仙殿	王明远	31	1.095
五泉山	文昌宫	陈显聪	55	27.000
白塔山	三教道统祠	李锡三	42	0.500
上 沟	弥陀庵	钟长奎	26	1.602
中山路	关帝庙	于众和	39	2.476
城隍庙	百子宫	单仙瑞	30	1.000
西 关	火祖庙	王受天	49	1.533
木塔寺巷	木塔寺	张缜明	83	8.420
上 沟	老祖仙翁庙	张寿庵	12	1.200
横街子	新城门楼	冯元志	2	0.564
民众市场	城隍庙	于宏斌	217	3.541
牟家庄	惠泉寺	唐续祥	7	2.315
小北街	荣光寺	马乐协	53	2.414
牟家庄	土主庙	陆宗林	10	1.400
五泉山	老君庵	潘度然	8	1.228
上 沟	观音堂	刘吉保	25	1.886
五泉山	五龙宫	陈洞真	22	0.816
北门湾	晏公寺	张镜明	25.5	0.066

表 4

续二

坐 落	寺庙名称	主持姓名	房屋间数	土地面积 (亩)
金 山 寺	关帝庙	王元恒	15	0.563
白 塔 山	关帝庙	众 现	20	9.600
白 塔 山	三官殿	觉 印	31	3.046
北 门 湾	海神庙	张镜明	7	0.336
上 沟	接引庵	通 真	20	1.135
河 北	祖师殿、玉皇阁	郑众钰	49	3.059
西稍门外	白云观	赵元善	77	3.969
白 塔 山	四神殿	郑众钰	3	1.000
上 沟	萧曹殿	马元庵	23	2.600
雷 坛 河	兴远寺	杨正清	29	1.226
曹 家 厅	三官庙	教 福	16	0.424
中 山 路	龙王庙	邓众钰	61	2.222
下 东 关	接引寺	杨咙哆	32	3.132
河 北	罗汉殿	唐本和	26	1.804
握 桥 街	慈恩寺	旡 旦	26	1.000
西 关	孟公祠	张地丰	12	0.406
白 塔 山	塔 院	释众现	16	5.600
金 山 寺	禹王殿	余宗法	9	0.463
金 山 寺	老祖庙	余宗法	4	0.546
金 山 寺	药王庙	余宗法	6	0.363
中 正 路	金花庙	孟诚志	12	0.500
畅 家 巷	观音堂	杨咙哆	3	0.850
白 塔 山	十王庙	释众现	10	1.000
	百子洞	湛 明	7	0.400
	马祖庙	杜明玉	13.5	1.274

三、学府房产

清朝年间，省城内共有书院4所，房屋170余间（楹），儒学2所，义学、社学21所。除儒学外，其余房产均为私立或社会团体所有。现就各儒学、书院、学社房产摘要分述于后：

府儒学 在今兰州二中院内，始建于元顺帝至正五年（1345年）由知州姚谅建为州学。明洪武二年（1369年）改为县学，八年（1375年）知县黄镇重修，正统十三年（1448年）复升为州学，后屡有修缮。清康熙六年（1667年），巡抚刘斗补修，乾隆四年（1739年）改建为府学。中有大成殿。大成殿东西为2庑厦，名之为名宦、乡贤2祠。大成殿前为戟门，再前为棂星门、泮池，泮池上有桥，桥南为宫墙，东西为栅门，栅门东西有兴贤、育俊两坊。大成殿后稍东为尊阁，尊阁东为崇圣祠，后为敬一亭。西庑厦后为省牲所，忠孝、节烈2祠。大成殿后有明伦堂，明伦堂左有教授署，右为训导署。前东为兴诗、西为立礼2斋房。

县儒学 在延寿巷，原为靖逆侯张勇故宅。清乾隆五年（1740年）巡抚元展成建。中为大成殿，大成殿两侧东西向有2庑房，名为名宦、乡贤2祠。大成殿前为戟门、泮池，池上有桥，桥南有棂星门。大成殿东有崇圣祠，西有尊经阁。尊经阁前有2厢房，东厢房为忠孝祠，西厢房为节烈祠。西南隅有省牲所，崇圣祠东有教谕署，尊经阁西有训导署。训导署堂前有明伦堂。明伦堂前有东西2斋房。

兰山书院 始建于清雍正十三年（1735年），由甘肃巡抚许容在原明朝红花园地修建。兰山书院大门3楹，内有仪门，文仁堂5楹、敬逊堂5楹，每堂左右有2厢房各3楹。东西斋房计30间。乾隆三十年（1765年），总督杨应琚添建斋房26间。三十七年（1772年）驿传道福川加建东西斋房厨。道光二十一年（1841年），兰州道唐树义请准总督恩特亨额筹官钱改门首旧日募商修造房屋，建起斋房21楹，新增10楹，修补监院居住15楹，共计46楹。以新增9楹交由监院，实得斋房37楹。清光绪三十二年（1906年）改设甘肃省优级师范学堂，其址为今兰州三中校址。

五泉书院 清嘉庆二十四年（1819年），甘肃布政使屠之申与兰州翰林秦维岳创立兰州府属书院——“五泉书院”。秦维岳捐银1000两，地方绅士捐银544两，屠之申及全省官员共捐银4500两，买城北庆祝宫右地公廨一区（今贤后街东口北端），修建书院讲堂3楹，讲堂后正院内，上厅5楹，山长

居住。其余厢房及东西院斋房共 39 楹，由肄业生童居住。大门内东小院屋 6 楹，由监院居住。大门内小屋 2 间，由书院门夫居住。书院各类房屋共计 48 间。

皋兰书院 在今城关区曹家厅。原为右营参将废署。道光二十一年（1841 年），县令徐敬及外府州县官捐款创建为书院。二十九年知县董平辛在书院西重建。书院共计房屋 50 余间。

青城书院 在今榆中县青城乡。建于道光十一年（1831 年），由皋兰、金县绅士顾名、张锦芳、刘世保倡导集资修建。书院正厅 3 间，两厦各 3 间，屏门 1 道，屏门内 2 厦各 3 间，讲堂 3 间，讲堂旁两厦各 5 间。二门连亭计 3 间，二门内两厦各 3 间。大门 3 楹，照壁 1 座，置买市面房屋 1 处，大门 1 间，有房 32 间。

养正义学 在今南关什字。乾隆五十年（1785 年）改为回民义学，五十一年建为养正义学，光绪元年（1875 年）重修，有房屋 1 院，计 21 间。

存成义学 在新关滹沱沿（今新华巷）（亦名回民义学，原在西北郭外海家滩）。乾隆五十年（1785 年）建，光绪元年（1875 年）重修，有学田 36 亩，熟地 4 段、80 亩，旧地 2 段。光绪六年（1880 年），左宗棠拨给北山荒绝田 300 亩。

龙泉里塾 在旧城南二郎冈，乾隆四十二年（1777 年），里民梁建中、石玉枢筹建。同治六年（1867 年）毁于战乱，光绪二十一年（1895 年）知县徐敬重修。占地面积，长 9 丈，宽 7 丈，769.23 平方米。内有书堂 6 楹、门厦各 4 楹，书堂空地侧建有奎星阁。

红花义塾 旧名官园义学，在东关后街官园，乾隆五十年（1785 年）监生秦基贵倡议捐建。学前置 1 铺 1 所，讲堂 3 间，斋房 6 间。民国 22 年（1933 年）至民国 38 年（1949 年），市内有公产学校房屋 1872 间，学田 21.36 亩。各学校房产占有情况见表 6。民国 31 年（1942 年）市内出租学田房屋 21.5 间，土地 23.75 亩。民国 32 年（1943 年）皋兰县移交市府租佃学田铺面房屋 65 间，庙宇及其它房屋 9 间，学田 19.85 市亩。至此，市内共有各类出租公产学田房屋 95.5 间，出租学田 43.6 市亩。

中华人民共和国成立后，以上房产均由政府教育系统接管。

表 5 民国时期兰州公产学校房屋一览表

坐落位置	使用校名	房屋间数	学田亩数
励志路	女子中学	90	
学院街	第二实验小学	88	
南府街	市立南府街小学	30	
新关	女子师范	89	
东稍门外	东稍门外小学	42	
举院	助产学校	62	5.67
举院	工业学校	239	
举院	甘肃学院	375	
中山林	兰林中学	65	
牟家湾	农校	172	13.71
小沟头	师范学校	194	
小沟头	师范附小	96	
小沟头	兰州中学	271	
西园	西园小学校		1.32
西园	西园农校		0.66
小西湖	西北中学	59	
合计		1872	21.36

四、抗战时期疏散区房产

抗日战争时期，为了疏散市民和安置难民，省政府从银行贷款，修建下列房屋：

(一) 疏散区房屋

十里店疏散房屋 有特、甲、乙、丙四类。特种 1 座，32 间；甲种 9 座，162 间；乙种 20 座，300 间；丙种 6 座，66 间。总计 460 间。

梁家庄疏散房屋 属丁种房屋，计 30 座，210 间。

骆驼巷疏散房屋 属丁种房屋，计 28 座，140 间。

七里河公寓式住宅 有公寓宿舍与毗连住宅两类形式。公寓式宿舍计 4 座，其中 10 间者 2 座，9 间者 2 座，计宿舍房屋 38 间。厨房、下房、大门等 10 间，外有食堂 1 座。毗连式住宅 5 座，每座 10 间，计 50 间，另有厕所 4 间。公寓式宿舍及毗连式住宅均附设儿童游戏场。

(二) 平民住所

平民住所专供收容被日机轰炸的难民及提供平民租赁而设立。中山林有房屋 17 座，水磨沟有房屋 5 座，河北徐家湾有房屋 4 座，凤林关有房屋 5 座，盐场堡有房屋 8 座，耿家庄有乙种房屋 6 幢、丙种房屋 14 幢。

(三) 四郊商场

上西园甲种商场 1 座，房屋 49 间；梁家庄乙种商场 1 座，房屋 25 间；周家庄甲种商场 1 座，房屋 49 间；庙滩子甲种商场 1 座，房屋 49 间。第一菜市场铺房 39 间，棚房（即摊位）25 间。

抗日战争后期甘肃省政府分期拍卖上述房屋。

五、全民单位自管产

兰州解放后，设立兰州市军事管制委员会（以下简称军管会）。下设公共房产管理委员会。军管会宣布，机关部队按原来系统接管房产。军管会军事处设后勤组、军事机关组、航空组、电讯组，接管第一、二制呢厂、兰州面粉厂、西北马政局马啣山牧场、被服总厂等单位 and 国民党军队在兰房产，共计 2512.5 间。同时，党政机关对原民国政府经管的 4119 间官署房产，1872 间学校房产和经租房产全部予以接管。并没收马鸿逵、马步青、马步芳铺房 151.5 间，院房 1236 间。没收其他官僚房屋 6356 间，其中住房 5941.5 间，铺房 280.5 间。代管逃跑人员和无人经管的房产 2821.5 间。以上接管、没收、代管房屋总计 22189 间，建筑面积 299551.5 平方米，占全市房屋总面积的 11.7%，形成了最初的公有房产。

1950 年，机关部队系统占有房屋 17343.5 间，其中中央系统 4477.5 间；省市系统 5792 间；部队系统 7074 间；教育系统 6721.5 间；医疗系统 2788 间；工厂占用 4233 间；以上总计 31106 间。私有房产 2803 间。全市公私房屋总计 14 万间，公用房屋占全市房屋总数的 20%。

“一五”时期是兰州市全民单位自管房产大规模发展时期。国家在兰州大规模兴建厂矿企业，建成兰州炼油厂、兰州石油化工厂、兰州石油机械厂、兰州长风机械厂、兰州合成橡胶厂、西固热电厂等大中型企业。兰州最高建筑

兰州饭店落成,占地面积16.5万平方米的兰州医学院也建成于市区东郊。截至1959年,全市房屋建筑总面积由解放前的256万平方米,增至1105.29万平方米,10年间,共新建各类房屋600.85万平方米。全民单位自管产已达532.31万平方米。

据1985年统计,属60年代至70年代建成的全民单位自管产建筑面积1240.58万平方米,占全市全民单位自管产建筑总面积的24.15%。兰州市五区建成全民单位自管产1149.47万平方米,占五区全民单位自管产总面积的23.59%。兰州市三县建成全民单位自管产91.61万平方米,占三县全民单位自管产总面积的29.85%。

中共十一届三中全会以来,兰州市房屋建设速度加快,仅1980年至1985年,全市共建成全民单位自管产建筑面积819.81万平方米,占全民单位自管产建筑总面积的31.91%。兰州市五区建成全民单位自管产769.86万平方米,占五区总面积的31.87%;兰州市三县建成全民单位自管产49.95万平方米,占三县总面积的32.55%。截至1985年,兰州地区共有全民单位自管产2568.82万平方米,占全市房屋总面积的84.79%。

按用途划分,兰州地区全民单位自管产中住宅房1069.58万平方米,占全民单位自管产总面积的41.64%,其中集体宿舍104.85万平方米,占9.8%,成套住宅539.46万平方米,104878套;工业仓库交通用房970.05万平方米,占全民单位自管产总面积的37.76%;商业服务用房108.56万平方米,占总面积的4.23%;教育医疗科研用房291.24万平方米,占总面积的11.34%;文化体育娱乐用房31.33万平方米,占总面积的1.22%;办公用房88.51万平方米,占总面积的3.44%;其它用房9.54万平方米,占总面积的0.37%。兰州市五区全民单位所有房产2415.37万平方米,其中住宅1020.75万平方米,占五区总面积的42.26%,集体宿舍92.41万平方米,占9.05%,成套住宅522.25万平方米,102182套;工业仓库交通用房895.21万平方米,占五区总面积的37.06%;商业服务用房102万平方米,占五区总面积的4.22%;教育医疗科研用房277.47万平方米,占五区总面积的11.49%;文化体育娱乐用房30.32万平方米,占五区总面积的1.26%;办公用房81.1万平方米,占五区总面积的3.3%;其它用房8.52万平方米,占五区总面积的0.35%。兰州市三县全民单位所有房产153.45万平方米,其中住宅48.83万平方米,占三县总面积的31.82%,集体宿舍12.44万平方米,占现住宅总面积的25.48%,成套住宅17.21万平方米,2696套;工业仓库交通用房74.85

万平方米，占三县总面积的 48.78%；商业服务用房 65.62 万平方米，占三县总面积的 4.28%；教育医疗科研用房 13.77 万平方米，占三县总面积的 8.97%；文化体育娱乐用房 10.13 万平方米，占三县总面积的 0.66%；办公用房 7.42 万平方米，占三县总面积的 4.83%；其它用房 1.1 万平方米，占三县总面积的 0.65%。各县区占有情况见表 6。

1985 年，兰州市区居住水平人均 6.92 平方米，比 1959 年上升 4.33 平方米，户均 26.10 平方米。全民单位自管产人均居住面积 6.79 平方米，户均 25.24 平方米；其中：城关区人均 7.18 平方米，户均 26.54 平方米；七里河区人均 6.58 平方米，户均 24.66 平方米；安宁区人均 6.35 平方米，户均 23.41 平方米；西固区人均 6.56 平方米，户均 24.35 平方米；红古区人均 6.37 平方米，户均 24.76 平方米；兰州市三县人 6.30 平方米，户均 25.07 平方米；其中永登县人 6.19 平方米，户均 21.60 平方米；皋兰县人 6.12 平方米，户均 22.64 平方米；榆中县人 7.29 平方米，户均 25.32 平方米。

1986 年至 1990 年，兰州市区全民单位自管产建筑面积净增 741.76 万平方米，达到 3157.16 万平方米。其中住宅建筑面积 1350.82 万平方米。仅 1988 年~1990 年两年竣工房屋总面积 256.7 万平方米，其中住宅面积 119.46 万平方米，解决缺房户 7784 户，人均居住面积在 2 平方米以下的由 1985 年的 2512 户下降到 415 户，居住条件进一步改善。

六、房管部门直管产

房管部门直管产是公有房屋管理的重要形式之一，其主要来源是：接管产、没收产、代管产、私改产及新建产。

接管产：即接管原民国时期国民党军政人员部分在兰房产及各单位移交房产。

没收产：即经法院判决没收各类犯罪分子的房产。

代管产：即国民党军政人员出走弃留房屋及无人经管的房屋。

私改产：即 1958 年私房改造中面积在 100 平方米以上的出租房屋及地主资本家的房产。

新建产：即解放以来房管部门新建的房产。

1949 年 8 月 26 日兰州解放，军管会组织各机关部队在接收房产的同时，没收原国民党战犯逆产房屋 1334 间，并全部用于出租。公产处当年新建房屋 750 间，9836.52 平方米。

表 6 兰州市房屋用途一览表

产别:全民单位自管产

(表述时间:1985年)

单位:平方米

普查地区及街道别	合计 平方米	住 宅						工业 仓库	交通 用房	商业服 务用房	教育医疗 科研用房	文化体育 娱乐用房	办公用房		其它用房					
		平方米	%	其中集体宿舍		其中成套住宅							平方米	%	平方米	%	平方米	%	平方米	%
				平方米	%	平方米	%													
兰州地区	25688200	10695802	41.64	1048530	9.80	5394631	104878	9700526	37.76	1085593	4.23	2912405	11.34	313341	1.22	885128	3.44	95405	0.37	
兰州市五区	24153680	10207525	42.26	924088	9.05	5222536	102182	8952070	37.06	1019977	4.22	2774709	11.49	303215	1.26	810975	3.36	85209	0.35	
兰州市三县	1534520	4882773	31.82	124442	25.48	172095	2696	748456	48.78	65616	4.28	137696	8.97	10126	0.66	74153	4.83	10196	0.66	
城关区	9009321	4106719	45.58	208908	5.09	2183699	45922	2231709	24.77	504643	5.61	1415607	15.71	163082	1.81	572240	6.35	15321	0.17	
七里河区	5986450	2358591	39.40	179323	7.60	1060627	18876	2713663	45.33	231811	3.87	490834	8.20	81798	1.37	86981	1.45	22772	0.38	
安宁区	1928948	7620493	39.55	97169	12.74	402206	7310	694573	36.01	35547	1.84	379488	19.67	15172	0.79	39293	2.04	2026	0.10	
西固区	5836951	2419007	41.43	295203	12.20	1344464	26499	2791589	47.83	176734	3.03	368073	6.30	28225	0.50	39702	0.68	12621	0.23	
红古区	1392010	5603594	40.26	143485	25.61	231540	3575	520536	37.38	71242	5.13	120707	8.67	13938	1.00	72759	5.22	32469	2.34	
永登县	1111439	3949923	35.54	100718	25.50	157962	2500	603042	54.26	20805	1.87	61175	5.50	1319	0.13	20361	1.82	9745	0.56	
皋兰县	162742	335862	20.64	5677	16.90	868	10	58947	36.22	21398	13.15	22662	13.93	3326	2.04	22823	14.02			
榆中县	260339	596992	22.93	18047	30.23	13265	186	86467	33.21	23413	8.99	53859	20.69	5481	2.11	30969	11.90	451	0.17	

1951年成立兰州市公共房产管理处后,接收原军管会出租公产房屋1027间,机关部队使用房屋2295间,收回公产房屋1351间,新建房屋54间,581.22平方米。1952年接管房屋1319间,拨出公产房屋511间,发还代管房屋152.5间,新建房屋6间,169.88平方米,拆除铁路线内及其它建设区内公产房屋414间(内有原管庙宇245间),1952年底管理房屋6647.5间。

为了加强公产房屋的统一管理,扩大收入,1953年对皋兰县所管市区公产房屋及市属8个区公产房屋收回管理,共收回房屋1585.5间。接管法院判决没收房屋242间,市节约检查委员会移交抵交“五反”赃款房屋628.5间。以上共计房屋2456间,均经房管部门正式接管,由私有或地方性财产变为国有财产。除拨给机关学校房屋827间,发还代管房屋25间(另有原来正式管理的52间未计入)外,市民回典当房屋16间(原没收恶霸地主典当权),添建中西式平房51间,拆除危房66间,共计增加房屋1604间,年底正式经营出租公产房屋6937.5间。

1954年11月,成立兰州市房地产管理局(以下简称市房地局)。直管房产6034间,出租公房5730间。

1954年至1957年接收、接管欠税房屋、“三反”“五反”赃款房屋、抵交公租房租金房屋及各单位交来房屋1225间。法院判决没收房屋245.5间。各区交来土改征收房39间,民用庙产28间。接管、没收各单位移交的代管产权不明房屋29处,549间。接收土吃木期满房屋55间。代管产权不明无人经管房屋24间,代管犯罪分子交回房屋46间。拨给机关学校房屋1470间,拆除房屋8960.5间,重建房屋17776间,新建市直机关办公楼8311.12平方米,配套餐厅等平房965.84平方米。1957年初出租公房6940.5间,使用户数1543户,其房屋用途情况见表7。

1958年对私有房屋进行社会主义改造,凡私人出租的居住房屋自然间8间或建筑面积在100平方米以上的,一律纳入改造范围;非居住房屋和地主资本家出租房屋,不受100平方米起点的限制,采用了“国家经租”的形式,进行改造。共改造私有房产户数8831户,占私房总户数的41.31%;改造私房建筑面积811450.44平方米,占私房建筑面积的50.70%。以上所述改造房产,全部由房管部门经管。1958年元月,接管社团财产管理委员会回交房屋789.70平方米;接管市劳动局上交龚家湾外援工人宿舍1610间,21375平方米;连续接管法院判决没收房屋及各单位移交零星房屋322.5间,4365平方米;竣工房屋总面积1022平方米;拆除建设范围内房屋2021间,22231平方

表7 兰州市房管局直管经租公房用途表

表述时间：1957年1月

使用单位	分 布 区 域							
	城 关 区		七里河、西固、 阿干、盐场		市 场 区		东岗、城关区一部	
	户数	间数	户数	间数	户数	间数	户数	间数
行政单位	9	231.5	7	935	1	11	8	143
工矿企业	29	879.5	13	242	9	156	17	232
事业单位	9	120	20	264	11	176.5	6	62.5
公私合营	62	578			6	23	7	15
职工家属	266	554	65	343.5	111	291	377	740
一般市民	196	376.5	119	234	99	192	96	140.5
合计	571	2739.5	224	2018.5	237	849.5	511	1333

米；调给机关办公用房 144.5 间，1811 平方米。1958 年全市房屋总面积 7217124.30 平方米（不包括郊区农业公社的房屋），其中房管部门直管产 972777.44 平方米，占城市房屋总数的 12.86%。按产权情况划分：国有产 159427.59 平方米，占国有产总数的 2.90%；改造产 811450.44 平方米，占改造产总数的 82.82%；代管产 1899.44 平方米，占全市其它产总数的 17.15%。

截止 1959 年 6 月底，房管部门直管房屋资产 111664 间，建筑面积 1166643.44 平方米。按产权性质划分：改造产 211447.55 平方米，占总面积的 18.98%；合作产 952296.81 平方米，占总面积的 81.63%；其它产 2699.08 平方米，占总面积的 0.23%。按来源分：工业用房 101744.19 平方米，占总面积的 8.72%；商业用房 187513.89 平方米，占总面积的 16.07%；住宅

822251.64 平方米，占总面积的 70.48%；学校用房 4142.50 平方米，占总面积的 0.36%；办公用房 84374.72 平方米，占总面积的 7.23%；医疗用房 10636 平方米，占总面积的 0.91%；文化娱乐用房 7808 平方米，占总面积的 0.67%；其它用房 5199.70 平方米，占总面积的 0.05%。

1959 年新建房屋 434 间，建筑面积 9337.36 平方米。市区人均居住面积 2.65 平方米。

1960 年，房管部门直管房产 120050 间，建筑面积为 1200554.92 平方米，其中城关房管所 945887.71 平方米；七里河区房管所 156661 平方米；东岗区房管所 56139.52 平方米；阿干区人委代管 28306.20 平方米；西固区财政局代管 10503.35 平方米；永登区财政局代管 3057.14 平方米。全年竣工房屋建筑面积 16041 平方米，全年拆除房屋 7942.5 间。

1962 年 9 月，撤销市房地产管理局，成立市房地产公司。房地产公司接管房屋 71083 间，总面积为 725760.49 平方米。

1963 年底，房地产公司直管房屋资产 69828.5 间，建筑面积 861078.69 平方米。其中国有资产 17337.5 间，建筑面积 179603.98 平方米，占 27%；经租产 52342.5 间，建筑面积 625790.57 平方米，占 72%；代管托管产 148.5 间，建筑面积 1802.95 平方米，占 1%。按房屋使用性质划分：铺面房 10182 间，144408.17 平方米；住宅房 59646.5 间，716670.52 平方米。按新旧程度划分：9 至 6 成的占 20.4%，5 成的占 42%，4 至 3 成的占 37.4%。按结构类型划分：砖木结构的占 25.9%，土木结构的占 64%，二等土木结构的占 6.9%，简土结构的占 3.2%。按租用情况划分：居民租用 48175.5 间，建筑面积 561643.94 平方米，占 65%；机关租用 5198 间，建筑面积 72596.58 平方米，占 8.3%；企事业单位租用 16455 间，227238.17 平方米，占 26.7%。年内收回房屋 61 间，新建 64.5 间，974.75 平方米。

1962 年至 1964 年，退赔 1958 年私房改造中错改房屋 21377 间。1964 年拆除房屋 175 间，1965 年，房管部门直管房屋 69470 间，662368.22 平方米。其中包括 1963 年白银区交来房屋 20752.14 平方米。

1969 年至 1973 年，国家投资建成住宅 133516 平方米，基建拆迁和危险倒塌拆除房屋 133836 平方米。1974 年，房地产公司对房管部门直管房屋及市区内私有房屋进行了普查。截至 1974 年底，房地产公司直管房屋总间数 84040 间，建筑总面积 1155631.69 平方米，使用面积 852065.74 平方米，居住总户数 28682 户。其中国有产 35017 间，建筑面积 551881.23 平方米，占

总面积的 47.76%；经租产 49023 间，建筑面积 603750.46 平方米，占总面积的 52.24%。在房屋总面积中属解放前建成的 725423.05 平方米，占总面积的 62.77%，解放后建成的 430208.64 平方米，占总面积的 37.23%。其中 1958 年前建成的 108031.84 平方米，占 25.11%；1958 年至 1968 年建成的 144065.36 平方米，占 33.49%；1969 年至 1974 年建成的 178111.44 平方米，占 41.40%。按房屋用途分：工业用房 100993.34 平方米，占直管房屋总面积的 8.74%；商业用房 134970.52 平方米，占总面积的 11.68%；文化卫生用房 16771.54 平方米，占总面积的 1.45%；机关用房 44023.18 平方米，占总面积的 3.8%，住宅 833414.83 平方米，占总面积的 72.11%。

1974 年至 1975 年两年中建成住宅楼 10 栋，每栋 5 层，计 35 个单元，667 套，建筑面积 27700 平方米，安排住户 569 户，两年拆除房屋 1488 户，3892 间，55824 平方米（包括开建和已定点投资未建项目在内）。

至 1976 年底，房管部门直管房产 86891 间，建筑面积 1235836.63 平方米，实有住宅建筑面积 91.21 万平方米，其中危险住宅 4.98 万平方米，居住户数 1100 户。全年增加房屋 1984 间，建筑面积 4898.20 平方米，使用面积 25614.28 平方米。全年建成房屋 4.20 万平方米，其中住宅 3.90 万平方米。全年减少房屋 1126.5 间，建筑面积 14721.24 平方米，使用面积 11496.77 平方米。其中住宅 0.87 万平方米。人均居住面积 3.57 平方米。

1977 年，市房地产管理局经管房屋 89044.5 间，其中楼房 39144 间，平房 49900.5 间，建筑面积 125.85 万平方米，使用面积 92.86 万平方米。年内增加房屋 11032.5 间，其中楼房 9102.5 间，平房 1930 间，建筑面积 8.34 万平方米，使用面积 5.47 万平方米。年内减少房屋 1708.5 间，其中楼房 596 间，平房 1112.5 间，建筑面积 2.36 万平方米，使用面积 1.50 万平方米。全年净增房屋 3324 间，其中楼房 2506.5 间，平房 817.5 间，建筑面积 5.48 万平方米，使用面积 3.97 万平方米。

1978 年至 1989 年的 11 年间，房管部门直管房产已由 1977 年的 89044.5 间增至 105589 间，净增房屋 16544.5 间。其中楼房增加 13863 间，平房增加 2681.5 间。建筑面积由 125.85 万平方米增至 171.92 万平方米，净增 46.07 万平方米。使用面积由 92.86 万平方米增至 123.49 万平方米，净增 30.63 万平方米。

1989 年，房管部门直管房屋总建筑面积 1393485.84 平方米，其中钢筋混凝土结构的 17410.23 平方米，占 1.25%；混合一等结构的 446339.20 平方

米，占 33.03%；混合二等结构的 33275.34 平方米，占 23.03%；砖木一等结构的 3181.27 平方米，占 0.23%；砖木二等结构的 12728.01 平方米，占 0.91%；砖木三等结构的 183310.15 平方米，占 13.15%；简易一等结构的 241893.82 平方米，占 17.36%；简易二等结构的 152086.80 平方米，占 10.91%；简易三等结构的 3261.02 平方米，占 0.24%。总使用面积 1014376.82 平方米，其中非住宅使用面积 151806.21 平方米，住宅使用面积 842087.13 平方米，公共走道、楼梯间、平房大门走道 20483.48 平方米。钢筋混凝土结构的 13407.66 平方米，占 1.32%；混合一等结构的 324777.83 平方米，占 32.02%；混合二等结构的 240335.85 平方米，占 23.69%；砖木一等结构的 2484.79 平方米，占 0.25%；砖木二等结构的 9977.41 平方米，占 0.98%；砖木三等结构的 138089.58 平方米，占 13.61%；简易一等结构的 174896.31 平方米，占 17.24%；简易二等结构的 109129.08 平方米，占 10.76%；简易三等结构的 1278.31 平方米，占 0.13%。居住总面积 597333.96 平方米，居住总户数 28961 户，户均居住面积 20.63 平方米。

按房屋质量等级划分：完好房 773710.28 平方米，基本完好房 373020.93 平方米，一般损坏房 239731.76 平方米，危房 7022.87 平方米，总完好率 82.29%。

按房屋使用性质划分：拨用房产 33807.69 平方米，占建筑总面积的 2.71%；自用房产 8145.75 平方米，占建筑总面积的 0.58%；经租房产 1346421.68 平方米，占建筑总面积的 96.71%。

按房屋用途划分：工业交通仓库用房 32082.73 平方米，商业服务用房 121749.06 平方米，教育医疗科研用房 14716.35 平方米，文化体育娱乐用房 699.68 平方米，办公用房 26983.48 平方米。

其房屋建成年份及其它情况见表 8—10。

表 8 房屋用途表

产别：房管部门直管房屋

单位：平方米

普查地区及街道别	合计 平方米	住 宅						工业 仓库	交通 用房	商业服 务用房	教育医疗 科研用房	文化体育 娱乐用房	办公用房		其它用房					
		其中集体宿舍		其中成套住宅		平方米	%						平方米	%	平方米	%	平方米	%	平方米	%
		平方米	%	平方米	%															
兰州地区	1715458	1541643	89.87	82	0.01	530958	10642	19955	1.16	115201	6.72	12496	0.73	1559	0.09	24533	1.43	71		
兰州市五区	1664414	1494250	89.79	82	0.01	519584	10429	19701	1.18	112730	6.78	12445	0.75	1559	0.10	23658	1.40	71		
兰州市三县	51044	47393	92.85			11374	213	254	0.51	2471	4.84	51	0.09			875	1.71			
城关区	1297782	1148586	88.50	82	0.01	387639	7686	16165	1.25	102064	7.86	9592	0.74	1303	0.10	20001	1.54	71	0.01	
七里河区	262392	245907	93.72			77062	1603	2762	1.05	8893	3.39	2853	1.09	180	0.07	1797	0.68			
安宁区	34224	33771	98.67			16811	340	245	0.72							208	0.61			
西固区	48678	46174	94.86			22943	488	529	1.08	438	0.90					1537	3.16			
红古区	21338	19812	92.85			15129	312			1335	6.25			76	0.36	115	0.54			
水登县	27977	26129	93.39			7490	135	254	0.91	668	2.39	51	0.18			875	3.13			
皋兰县	6863	6863	100			3884	78													
榆中县	16204	14401	88.87							1803	11.13									
其中	公产	1696247	1527020	90.02	39		521440	10471	19955	1.18	115201	6.79	12496	0.74	454	0.03	21050	1.24	71	
	代管产																			
	托管产	14517	14514	100			9510	171												
	拨用产	4694	106	2.26	43	40.57								1105	23.54	3483	74.20			

表9 兰州市房地产管理局 1977~1988 年房屋资产增减变化表

年 份	期 初 数				本 期 发 生 数								期 末 数			
					增 加 数				减 少 数							
	间 数		建筑 面积 (m ²)	使用 面积 (m ²)	间 数		建筑 面积 (m ²)	使用 面积 (m ²)	间 数		建筑 面积 (m ²)	使用 面积 (m ²)	间 数		建筑 面积 (m ²)	使用 面积 (m ²)
	平房	楼房			平房	楼房			平房	楼房			平房	楼房		
1977	49083	36637.5	1198819.05	888948.44	1930	9102.5	83350.26	54649.40	1112.5	596.00	23629.32	14966.86	49900.5	39144	1258539.99	928630.98
1978	64361.5	24969	1243363.80	931307.20	2215.5	2140	106981.06	50649.23	3288.5	1904	1459.30	30838.26	63368	26919	1308885.54	951118.17
1979	63612.5	26923.5	1329368.33	952480.97	2378.5	1384.5	76889	50523.14	1768.5	3182	5886.57	19393.36	64222.5	27790	1354613.65	983610.50
1981	63899.5	33068	1460773.56	1062790.18	2378	75115	178210.21	124895.29	3291.5	3484	4407.43	33415.58	62986	40251.5	1594576.34	1154269.89
1982	62986	400231	159.09	115.42	2496	6143	15.60	10.50	3485	945	5.19	4.00	61997	45329	169.50	121.92
1983	61997	45429	169.50	121.92	1845	2330	7.09	5.24	2350	117.5	3.01	2.24	61492	47647.5	173.58	124.92
1984	61492	47641	173.58	124.92	1507.5	1827	5.55	4.14	2341	425.5	4.19	3.15	60158.5	49043	174.94	125.91
1985	60158.5	49043	174.94	125.92	2299.5	3212	9.29	6.92	5160	810	8.08	6.14	57298	51445	176.15	126.70
1986	57298	51445	176.15	126.70	899.5	1640.5	4.85	3.20	2417	818.5	4.76	3.28	55780.5	52267	126.63	19.73
1987	55780.5	52267	176.23	126.63	744	1060.5	2.98	2.44	2325	378	3.62	2.84	54199.5	52949.5	175.59	126.23
1988	54199.5	52949.5	175.59	126.23	377.5	767	2.05	1.35	1995	709.5	4.88	3.51	52582	53007	171.92	123.49

注:1979 年楼房间数中有 42 栋楼

表 10 兰州市房管部门直管房产建成年份统计表

(截止时间: 1989 年)

单位: 平方米

建筑结构	1949 年以前	50 年代	60 年代	70 年代	80 年代
钢筋混凝土				1911.05	15499.18
混合一等			17106.80	54111.56	385685.96
混合二等		27810.50	25118.38	191622.49	78187.86
砖木一等	14.91				3166.31
砖木二等	2134.28		681.70	4519.64	5643.79
砖木三等	10512.38	4628.45	3814.87	59667.25	105017.57
简易一等	180069.83	11515.46	20109.05	21510.21	8254.45
简易二等	115681.02	9258.28	18225.12	7357.97	1453.07
简易三等	2878.22	54.39	292.01	50.91	
合 计	311290.64	53267.08	85347.93	340751.08	602908.19

第二节 集体房产

一、八社房产

八社即皋兰兴文社、陇右实业待行社、甘肃省丰黎义仓、全陇希社、陇右乐善书局、皋兰同仁局、兰州志果中学、五泉图书馆的总称。

从清光绪三十二年(1906年)起刘尔忻受甘督升允护督毛庆蕃的委托,改修文庙,致力于地方公益事业,并总管八社。

光绪三十四年(1908年)刘尔忻修竣兰州府文庙及皋兰县文庙后,创设陇右公社义赈处。宣统元年(1909年)由上海购置乐器祀孔,宣统二年(1910年)创建兰州修学社及皋兰修学社。宣统三年(1911年)创建陇右乐善书局。民国元年(1912年)倡立尊孔社,目的是保护庙宇及祭器乐器。

民国4年(1915年),中华民国北京政府令各省征文,兰山道尹孔宪廷请刘尔忻设证书局于陇右公社,编辑甘肃历代文献录等书,同时又以前皋兰水

灾募金全数守孳息款，创立陇右实业待行社。民国8年设全陇希社并办国文讲习所，建太昊宫于五泉山西龙口。民国9年又建万源阁于五泉山。

民国10年(1921年)刘尔忻呈请省署拨官园废置中仓，加以修缮为地方存粮之所，并以赈款办理了会宁五里桥工程；11年修筑海原、通渭城垣，以工代赈。民国13年建修小西湖；修盐场堡河堤；立皋兰乡贤祠于五泉文昌宫。15年创立丰黎义仓。民国16年(1927年)立同仁施医馆，至此，八社已形成统一管理的民间行会组织。民国17年(1928年)刘尔忻以年老多病，将所管理的兴文社及各社交由地方人士及其弟子接管。

皋兰兴文社 清乾隆四十一年(1776年)，皋兰县举人邵荣清、张晖武等以经营兰州府儒学所设修学社多年盈余纹银100两，呈文请官府交商生息，以津贴历年赴京应试举子。一时间颇得社会贤达倡助，先后又捐银1500两，创立了皋兰兴文社。经嘉庆、道光百余年的发展，集纹银基金10000余两。同治年间，地方遭受花门兵变，兴文社基金亏蚀殆尽。至光绪三十一年(1905年)，刘尔忻主持兴文社，并着手整理、集募资金5000余两，数购房产、地产列表刊石，仍以房地租息收入来办理地方教育事业，捐助赴京举子应试。



图10 兴文社曾用过的印章“兰州兴学社立五泉书院之章”

清末废科举，皋兰书院废止，拨书院财产租息归兴文社，刘尔忻为求分明将所拨租息另立皋兰新文社。后来，兴文社财产分为皋兰修学社、皋兰新文社和皋兰兴学社三部，仍将房地产收入及发商纹银息所得津贴进京留学人员(废科举后，改作进京求学甘肃学子津贴)和兴办新文初级小学、修文初级小学、兴文中学、兴文小学。

兴文社共有房产1010.5间，地皮4.690市亩，田地1152.57市亩。其中皋兰兴文社房屋711.5间，地皮0.54亩，田地4.39亩；皋兰新文社房屋132.5间，田地1148.19亩；皋兰修学社房屋103.5间；管理庙宇房屋48间，地皮4.15亩；拆除铺面15间。详见表11—15。

表 11 皋兰兴文社房产目录表

坐落地点		原街门牌号	土地亩数	房屋间数	备注
现街名	原街名				
庆阳路	益民路	162	1.811	60	店房一处
庆阳路	益民路	182、186、 188、190	2.612	68	房屋一处
民勤街	官园街	37	0.43	8	房屋一处
庆阳路	益民路	523、525	4.18	38	店房一处
庆阳路	益民路	204、206、198	2.23	29	房屋一院
中山路	中山路	446	1.429	40	店房一处
临夏路	宗棠路	21、22	0.186	8	铺面一所
临夏路	宗棠路	5	0.043	1	铺面一所
白塔山公园	河北文昌宫	30	1.57	23	房屋一所
白塔山公园	河北文昌宫		0.541		地皮一段
白塔山公园	河北文昌 宫西边	33	0.691	18	房屋一处
通渭路	中山街	123	0.035	1.5	铺面一所
张掖路	中华路	22	0.239	7	铺面一所
张掖路	中华路	99、97、95—1 95、91—1	0.44	26	铺面一所
山字石	山字石	28	0.288	15.5	房屋一处
黄家园	黄家园	59	0.078	11.5	铺面一所
中央广场	辕门街	2	0.087	6	铺面一所
张掖路	中华路	123	0.32	15	铺面一所
张掖路	中华路	127、131、133 135、137	2.365	83	铺面一所
张掖路	中华路	143—3、147—4	0.174	9	铺面一所
道升巷	道升巷	68、70、71	1.112	39	铺面一所

表 11

续

坐落地点		原街门牌号	土地亩数	房屋间数	备注
现街名	原街名				
道升巷	道升巷	62	0.406	12	房屋一院
道升巷	道升巷	26	2.454	40	房屋一院
道升巷	道升巷	56、58	0.116	4	铺面一所
道升巷	道升巷	21—1、23		2	铺面一所
陇西路	果斋路	28、19	0.582	25	铺面一所
张掖路	中华路	970、271—1	0.494	26	铺面一所
张掖路	中华路	225	0.11	9.5	铺面一所
陇西路	果斋路	36、38、40	0.467	15.5	房铺一处
张掖路	中华路	34、342	0.448	13.5	铺面一所
武都路	民国路	185	0.054	2	铺面一所
酒泉路中段	南府街	97	0.631	17	房屋一院
西津西路	柳家营		4.39		水地

表 12 皋兰新文社房产目录表

坐落地点		原街门牌号	土地亩数	房屋间数	备注
现街名	原街名				
庆阳路	益民路	299	1.105	33.5	店房一所
庆阳路	益民路	420、421 423、425—1	0.178	4.5	铺房一所
庆阳路	益民路	49、429 492—1	0.84	36	店房一所
庆阳路	益民路	573、575	0.081	4	铺面一所
山字石	山字石	19	0.313	11	房屋一院

表 12

续

坐落地点		原街门牌号	土地亩数	房屋间数	备注
现街名	原街名				
武都路	民国路	11	0.088	2.5	铺面一所
武都路	民国路	168—2	0.162	6	铺面一所
陇西路	果斋路	17		24	铺面一所
西城巷	西城巷	46	0.351	8	房屋一院
道升巷	道升巷	37、39、41	0.231	3	铺面一所
北乡	火烧崖		777.74		沙土地
北乡	中铺村		111.69		沙土地
北乡	拐达沟		68.5		土地
南乡	潘家岷		31.3		土地
南乡	西津		88.9		土地
北乡	秦王川五墩子		70		沙地

表 13 皋兰修学社房产目录表

坐落地点	原街门牌号	土地亩数	房屋间数	备注
道升巷	2、29、53、55、57	1.028	46.5	铺面一处
延寿巷	4、8	4.111	4	铺面一处
延寿巷			23	房屋一院
延寿巷	12		3	铺面一处
延寿巷	10、185		27	房屋二处

表 14 皋兰兴文社管理庙宇一览表

坐落地点	庙宇	土地亩数	房屋间数	备注
延寿巷	县文庙	4.12		
白塔山	魁星阁一座	0.047		
五泉山	乡贤祠		14	
益民路	昭忠祠	2.219	11	益民路 202 号
黄河北	文昌宫	1.57	23	黄河北 31 号

表 15 兰州市拓宽马路拆除铺面房一览表

坐落地点		使用性质 及所数	土地亩数	房屋间数	拆除年月	备注
现街名	原街名					
庆阳路	益民路白衣寺对门	铺面一所	0.018	2	1941.10	
庆阳路	益民路东关口	铺面一所	0.101	3	1940.6	
南关	中山路南关什字	铺面一所	0.23	2	1941.10	
张掖路	中华路南园门口	铺面一所	0.114	2	1942.5	
武都路	民国路州门什字	铺面一所	0.043	2	1945.5	
张掖路	中华路西门瓮城	铺面一所	0.014	1	1942.5	
临夏路	宗棠路西关什字	铺面一所	0.125	3	1940.12	

五泉图书馆 原名“五泉书院”。系清嘉庆二十四年（1819年）由皋兰绅士秦维岳提倡，由皋兰、狄道（今临洮）、河州（今临夏）、渭源、靖远、金县（今榆中）6县地方人士捐资建立，为各县学生修业之所。民国年间，六县理事公推刘尔炘经营整理，增购新图书，扩大业务，供社会一般民众阅读，民国17年改称“私立五泉图书馆”。五泉图书馆共有房产136间。见表16。



图11 五泉书院之章

表16 五泉图书馆房产一览表

坐落区域	坐落地点	现街名	原街门牌号	产别	间数
第一区	贤侯街	贤后街	2、6、8	宅	44
第一区	励志路	通渭路	183	宅	7
第一区	中华路	张掖路	241、243	铺	16
第一区	中央广场	中央广场	20	宅	17
第三区	人民路	酒泉路	241、243	铺	12
第三区	益民路	庆阳路	60、468、70	铺	40

陇右乐善书局 清光绪三十二年（1906年），刘尔炘创办皋兰兴文小学、兴文中学后，为广储典籍，以讲求学术起见，遂号召有志教育同仁募集资金，创立陇右乐善书局。共募集基金及生息部分约10000余两，先购建房产以立基础；并以余款购置房产数处，以常年收入租息，办理刊印木板书籍，采购外埠书籍，翻印流通，



图12 陇右乐善书局之章

并捐赠善书及旧文化道德各种小册子，以启迪世人。民国初年借款全陇希社办理国文讲习所。民国 29 年（1940 年）日本飞机连续轰炸兰州，该局房产炸毁甚多。民国 32 年（1943 年）扩修马路，拆除了不少铺面房屋，至解放前，该局业务完全停顿，所管房产全部用于放租。陇右乐善书局共有房屋 237.5 间，见表 17。

表 17 陇右乐善书局房产一览表

坐落位置	现街名	原街门牌号	房屋间数
中山路	中山路	574	74
中山路	中山路	211	19
统一路	陇西路	111	10
中华路	张掖路	163、165、189	8
中华路	张掖路	181、183、185、187	62
中华路	张掖路	21—1—6	24
山字石西街	山字石西街	3—1	24
贡元巷	贡元巷	4	6.5
益民路	庆阳路	1	10

陇右实业待行社 民国 2 年（1913 年）刘尔斡以陇上地处偏僻，山河阻塞，惟有注重实业或可救亡图存，致信南通张季直，筹划甘肃实业办法及章程。并请张季直多方指教，又派人至大生纱厂学习研究。民国 4 年（1915 年），刘尔斡并拿出前皋兰赈灾剩余资金及生息部分，建立陇右实业待行社。该社原有房屋 21 处，因拓宽马路部分房屋被拆除。抗日战争时期，房舍又遭日本飞机轰炸。民国后期改建房屋 11 处，逐年新建房屋 11 处，至解放前，该社共有房产 792 间，地皮 0.21 亩。见表 18—19。

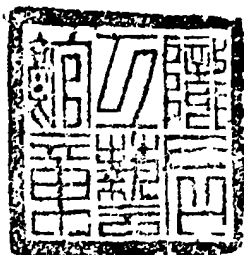


图 13 陇右工艺馆章

表 18 陇右实业待行社房屋一览表

坐落位置	原街门牌号	现街名	种 类	间 数
人民路	28、246	酒泉路	楼房	32
人民路	430、26		楼房	2
人民路	433		楼房	9
人民路	343		楼房	63.5
中华路	301、303	张掖路	楼房	38
云亭路	99	永昌路北段	楼房	4
中华路	299	张掖路	铺房	2
自由路	387、385、383	永昌路	楼房	8
云亭路	15	永昌路北段	厂房	27
中山路	147、149	中山路	铺房	7
共和路	122	金塔巷	平房	13
共和路	60、62、64	金塔巷	铺房	5
道升巷	33、35	道升巷	铺房	4.5
贡元巷	8、10、14	贡元巷	铺房	3
贡元巷	4、12	贡元巷	院房	75
兰 园	10	兰 园	铺房	24
黄家园	44、46、47	黄家园	铺房	31
小稍门外	73	小稍门	铺房	4
小稍门外	69	小稍门	厂房	14
小稍门外	57	小稍门	厂房	13
小稍门外	41	小稍门	院房、铺房	36
小稍门外	35、37	小稍门	院房	34

表 18

续

坐落位置	原街门牌号	现街名	种类	间数
小稍门外	31、33	小稍门	院房、铺房	9.5
小稍门外	29	小稍门	铺房	2
硷滩巷	1、2、3、4、6	硷滩巷	院房	101
硷滩巷	5	硷滩巷	厂房	36
小稍门外	27	小稍门	院房	11
小稍门外	225	小稍门	院房	22
南城壕	21	顺城巷	院房	14
小西湖	2	小西湖	院房	56
延寿巷	11	延寿巷	院房	19

表 19 陇右实业待行社土地一览表

地别	地点	亩数	备注
旱地	西南门外	12.664	
旱地	官驿后	12.162	
旱地	马家园	8.307	
旱地	硷滩	10.513	以出租建房
水地	吴家庄	6.808	
水地	邸家庄	6.458	
水地	五泉山	3.398	修建果斋祠堂

丰黎义仓 民国7年(1918年),刘尔圻呈请甘肃省长公署拨官园废置中仓加以缮修做为地方储粮备荒之用,此时刘尔圻总办甘肃大地震赈灾事业,募收省内外捐款发放海源28县急赈,并办理省垣附近及会宁、静宁、通渭、海原、榆中各县修城河工程。民国12年赈灾业务始竣,刘尔圻遂以赈灾余款创办甘肃丰黎义仓,民国15年甘肃丰黎义仓正式成立,其业务专以储粮救济荒欠为主,并主办春耕籽种贷放,平糶面粉、赍济灾民。丰黎义仓内仓坐落于贡元巷、外仓在官园。共有房产426间,庙产2处,水地5段。其房产坐落见表20。



图14 甘肃省城丰黎义仓
董事会章

表20 甘肃省丰黎义仓房产一览表

坐落位置	原街门牌号	现街名	种类	间数
侯府街	9	张掖路西段	院房	16
共和路	95、112	金塔巷	院房	31
共和路	11	金塔巷	铺房	6
中山街	243、625、627	通渭路	院房	55
中山街	623	通渭路	铺房	2
横街子	12	静宁路	院房	21
中正路	10、12	酒泉路	院房	54
中正路		酒泉路	厨房	8
云亭路	167、165、169	永昌路北段	院房	31.5
中央广场	22、24	中央广场	楼房	6
中华路	18、20	张掖路	楼房	3.5
中华路	17、21	张掖路	铺房	4
中华路	15、19	张掖路	楼房	15

表 20

续

坐落位置	原街门牌号	现街名	种类	间数
官园街	61	民勤街	院房	18
官园街	57、59	民勤街	厂房	49
官园街	55	民勤街	厩房	55
贡元巷	2、2—1、6、 22、25、28	贡元巷	铺房	10
贡元巷	4	贡元巷	仓院厨房	1
贡元巷	4	贡元巷	仓院西房	4
贡元巷	4	贡元巷	仓院内地基	
贡元巷	4	贡元巷	仓办公房屋	20
益民路	30	庆阳路	铺房	16
五泉嘛呢寺		五泉山公园	庙产	
五泉嘛呢寺后		五泉山公园	水地一段	
周何家庄		铁路西村	水地四段	
五泉东龙口		五泉山公园	祈谷厅	

全陇希社 全陇希社系民国7年(1918年),刘尔忻倡立,并组织董事会,由董事会公推主管1人,经费来源由地方公款项下筹拨10000元为竣社置办房产,即以此为基金,并以每年所得房租收益,专为倡办和扶助地方教育事业。民国8年(1919年)创立国文讲习所(民国10年停办),民国22年(1933年),改立国文专修馆,因经费拮据而停办。民国



图 15 全陇希社于民国11年(1922年)夏在五泉山修建的企桥

38年(1949年),全陇希社为扶助兰州幼儿教育,改建闵家桥北废庙,创办幼稚园。全陇希社有房屋100间,庙宇178间。其分布情况见表21。

表21 甘肃省全陇希社房产一览表

坐落位置	原街门牌号	现街名	种类	间数
中华路	151	(与兴文社共有) 张掖路	铺房、楼房	6
云亭路	95	永昌路北段	楼房	12
中山路	593、593—1	中山路	铺房	2
中山路	5、59	中山路	院房	32
中山路	597	中山路	铺房	2
中山路		中山路	院房	2
益民路	503	庆阳路	铺房、院房	17
广武路	95	广武门	铺房、院房	27
五泉默存斋			庙宇	32
五泉金刚殿		五泉山公园	碑亭	10
五泉话月园		五泉山公园	楼亭	8
五泉清虚府		五泉山公园	庙宇	26
五泉小蓬莱		五泉山公园	亭阁	61
五泉太昊宫		五泉山公园	祠殿	41

注:以上表内所列五泉寺庙亭台楼阁,自1937年抗战以后,系由军事机关占住。

兰州志果中学 坐落于省文庙(今兰州二中院内)。民国29年(1940

年),兰州人士为纪念刘尔忻先生在省文庙创办兰州志果中学并藉以保存文庙古迹,教育经费由各社负担。民国 37 年(1948 年)又将修学社房屋 91 间拨与志果中学。内含 13 间临街房屋用于出租。



图 16 志果中学创办地省文庙



图 17 皋兰同仁局章

皋兰同仁局 光绪初年,皋兰地方人士募款创立同仁局,以施舍义棺掩埋枯骨为宗旨,民国 13 年(1924 年),刘尔忻接办同仁局业务,大加整顿,募获捐款及旧存资金共达 10000 余元。民国 15 年(1926 年)同仁局增设施医馆,免费治疗无力就医的贫民。同仁局有房产 132 间。其房产坐落情况见表 22。

表 22 皋兰同仁局房屋一览表

坐落位置	原街门牌号	现街名	种类	间数
中山街	497—1,499 583—1,586	通渭路		46
富强路	26、28、45、47	通渭路		55
统一路	61、65、67	陇西路		9
官升巷	24	大从巷		9
延寿巷	26—1	延寿巷		13

除以上所列八社之外,兰州尚有益社,成立于民国 14 年(1925 年),社址在山字石北街 25 号,有房产 5 院,70.5 间。五泉奎文社,清光绪年间由金文同倡立,原址在五泉山公园文昌宫,有房屋 2 院,12 间。

兰州解放后，人民政府便开始注意到八社对房地产业及社会公益事业的作用。兰州市协商委员会一届二次代表会议，作出《关于统一管理八社财产的决议》，正式成立八社财产管理委员会。

在统一管理前，八社业务曾陷入极大的困境。一是各社欠租数目较大，截止1951年4月30日以前，各社总计欠租35643个单位，人民币8000000元，银币444.96元，面粉39171市斤；二是大部分房屋年久失修，造成居住上的不便，甚至部分房屋面临倒塌的危险；三是各社在房屋管理中没有明确规定房间计租的标准，致使大部分租金流入二房东腰包，降低了各社的收入。到1951年实行统一管理时，各社共有房产（包括志果中学房产在内）3294.5间，见表23。

表23 各社房产占有统计表

时间：1951年4月

名 称	间 数	院 数	铺 面 数	主 管 人
兴文社	971.5	79	452.5	刘景曦
全陇希社	100	8	12	柴若愚
丰黎义仓	322	31	61	王烜 杨沛霖
陇右实业待行社	711	53	96.5	水寄梅
同仁局	105	7	22	蔺紫仙
五泉奎文社	12	2		杨沛霖
陇右乐善书局	233	21	54	董葆吾
益社	70.5	5	3.5	王 烜
五泉图书馆	68	12		张维、杨巨川
合 计	2593	218	701.5	

注：表中除八社志果中学房产未列其中别加益社，五泉奎文社房产。

八社财产管理委员会成立后，于1951年5月对八社的房产进行了接管。共计接管房屋3166间。按建筑形式分：平房占85.97%，楼房占10.99%，库房占3.04%。按使用性质分：营业铺房占3.04%，行栈商业住房占19.91%，住宅53.41%。按房屋使用对象分：计租部分政府机关占10.71%，市民占71.59%。未计租部分机关占1.27%，部队占9.19%，自用占7.25%。按分布区域分：一区占55%，二区占18.71%，三区占11.97%，四区占9.74%，五区占2.22%，六区占1.38%。

在管委会接管房地产之后，开始对二房东进行调查清理，启发三房客割断与二房东的联系，停止向二房东交纳房租，与管委会建立新的租赁关系，并制定了新的房租标准，对破旧房屋着手进行修缮。1951年共计修缮房屋33处，支出修缮费用42110675元。同时，对兴文中学和兴文小学的校舍也进行了维修，共支出人民币19494265元。

1952年2月，市人民政府决定八社财产管理委员会交民政局领导后，11月缮造移交清册，移交房屋3388间。其分布情况见表24。当年完成修缮工程74处，修缮房屋1460间。为新合并创办的建国中学（兴文中学与志果中学合并）、兴文小学（后改建国小学）整修了校舍，并将民国路（现武都路）毗连学校的房屋6院拨作建国中学宿舍，并对两校的发展予以扶持。按民政局的指示，创办了孤儿小学，拨柏道路17号房院1处作为校址，并新建校舍15间。

1953年，为贯彻“以房养房，以房建房，保障租户生命财产安全”的原则，自3月23日起，至11月底，补修房屋67处，1014间，新建房屋3处，15.5间。收回房地租120148.72万元，完成年计划的95%。另外，还开办了诊疗所，改组了孤儿小学，扩充了校舍，开展了一些社会救济福利事业。

1954年10月，八社财产管理委员会并归兰州市房地产管理局领导。1956年3月成立了兰州市社团财产管理委员会，统一管理八社财产及会馆财产，1957年撤销社团财产管理委员会，1958年1月将所管房地产移交市房地产管理局统一管理。

表 24 八社财产管理委员会房地产分布表

表述时间：1952.11

房屋所在地	现 街 名	房屋间数	每月应收租金数 (折实单位)
广武路	广武门	86.5	260.05
中华路	张掖路	497	3209.75
解放路	临夏路	10	38.50
小西湖	小西湖	73	125.00
中央广场	中央广场	25.5	348.00
人民路	酒泉路	131.5	1349.70
自由路	永昌路	84	446.40
民国路	武都路	138.5	465.70
横街子	静宁路	22.5	83.00
共和路	金塔巷	75	276.40
和平路	酒泉路	360.5	1863.70
官园前街	民勤前街	218	375.20
中山路	中山路	302	2068.60
白塔山	白塔山公园	50	65.60
南城壕	顺城巷	14	33.50
小稍门外	小稍门外	129.5	463.15
硷滩	硷滩巷	144	402.63
贡元巷	贡元巷	133.5	565.50
兰园	兰园	35	181.00
山字石西街	山字石西街	47	133.60

表 24

续

房屋所在地	现 街 名	房屋间数	每月应收租金数 (折实单位)
富强路	通渭路	63.5	367.00
贤侯街	贤后街	69.5	298.00
侯后街	侯后街	18	62.50
官升巷	大众巷	9	21.00
金石巷	金石巷	2	12.40
道升巷	道升巷	28	611.50
延寿巷	延寿巷	166	
统一路	陇西路	84.5	344.80
城巷子	西城巷	11	27.60
黄家园	黄家园	89	431.60
曹家巷、曹家厅	(包括建国中学校舍)	232.5	142.50
五泉山	(刘果斋祠)	22	
甘家巷	甘家巷	6	
合 计		3378	15073.88

二、会馆房产

兰州最早的会馆是清康熙年间建立的山陕会馆；此后，外省及外埠相继在兰州建立了 30 余处会馆。1951 年 11 月，兰州市救济委员会统计，兰州市会馆及旧有的慈善救济团体共有房屋 3400 余间，土地面积 206.99 市亩（不含郊区土地）。现就各会馆房产占有情况予以分述。

山陕会馆 馆址在山字石关帝庙，清康熙四十七年（1708 年）置。1952 年移交房产 325 间，其分布见表 25。

表 25 山陕会馆移交房产一览表

表述时间：1952.6

坐落地点		原街门牌号	房屋间数	备注
原街名	现街名			
会馆巷	会馆巷	16、19、21	180	
中山路	中山路	32	26	
山字石	山字石	47、48	48.5	
中华路	张掖路	18	4	
中华路	张掖路	265、266	9.5	
中华路	张掖路	307、309	4	
中华路	张掖路	311、313、315	53	
总计			325	

江西会馆 馆址在南府街(金塔巷)铁柱宫内,道光十九年(1839年)置,1952年移交房产6院,119间。其详情见表26。

表 26 江西会馆移交房产一览表

坐落地点		原街门牌号	房屋间数	土地亩数	购置年代
原街名	现街名				
共和路	金塔巷	96	33.5		道光九年及十年
共和路	金塔巷	98	19	2.114	
共和路	金塔巷	95	6	0.718	
贤侯街	贤后街	28、30	24.5		同治十二年
贤侯街	贤后街	32、34	26		
侯后街	侯后街	11	10	1.499	
合计			119	4.331	

两湖会馆 馆址在贤侯街（贤后街），同治三年（1864年）置。1952年移交房产1183间。其中铺面45间、楼房62.5间。见表27。

表27 两湖会馆移交房产一览表

坐落地点		原街门牌号	房屋间数	土地亩数	备注
原街名	现街名				
中华路	张掖路	286	36	4.727	
中华路	张掖路	337	6	2.983	
中华路	张掖路	331	15	2.983	
中华路	张掖路	333	15	2.983	
中华路	张掖路	335	15	2.983	
中华路	张掖路	339—341	33	0.549	
中华路	张掖路	347、345	33	0.549	
中华路	张掖路	351、353	15	0.549	
中华路	张掖路	365、367	24	0.162	
中华路	张掖路	230	13	0.370	
中华路	张掖路	294	22	0.422	
中华路	张掖路	164	18	0.214	
人民路	酒泉路	285、287	6	0.138	
人民路	酒泉路	59—61	65.5	1.521	
道升巷	道升巷	52.54	4	0.105	
忠信路	自信路	5	11	7.308	
侯后街	侯后街	1	14	0.980	
贤侯街	贤后街	34	12	0.980	
贤侯街	贤后街	11、13、15、17	58	3.005	
贤侯街	贤后街	21	24.5	3.005	
中山路	中山路	59—63	65.5	1.521	
贤侯街	贤后街	26	21	0.504	
贤侯街	贤后街	14—22	61	1.836	
富强路	通渭路	231	21	1.510	
曹家厅	曹家厅	28—34	18	0.674	
		21—22			

表 27

续

坐落地点		原街门牌号	房屋间数	土地亩数	备注
原街名	现街名				
黄家园	黄家园	64、65	27	1.175	
曹家厅	曹家厅	1	21.5	0.882	
曹家厅	曹家厅	23	5	0.510	
赐福巷	大众市场	31	33	0.518	
仓门巷	金塔巷	1	22	0.981	
曹家厅	曹家厅	32	43	5.683	湖光学校
曹家厅	曹家厅	33	9	5.683	湟光电影院
贤侯街	贤后街	6	35	3.437	湖北会馆
贤侯街	贤后街	10	30	3.692	两湖会馆
官园前街	民勤前街		35		湘乡会馆
民国路	武都路	62	19.5	0.575	租地
和平路	庆阳路	116—140	139		
和平路	庆阳路	67	33	1.582	租地
河北李家湾西坪	西李家湾			33.520	义地
贡元巷	贡元巷			0.866	
官园前街	民勤前街		31	0.900	自建
官园后街	民勤后街	4	24	0.800	自建
忠信路	自信路	5	31	1.100	自建
富强路	通渭路	229	3		自建
贤侯街	贤后街	16	3		自建
曹家厅	曹家厅		12.5		自建
合计			1183	104.465	

广东会馆 馆址在南府街(金塔巷西段)。光绪三年(1877年)置。1952年移交房产80间。其分布见表28。

陕西会馆 在贡院巷三圣庙内,咸丰五年(1855年)置。1952年移交房产282.5间,其分布见表29。

表 28 广东会馆房产移交一览表

坐落地点		原街门牌号	房屋间数	土地亩数	购置年代
原街名	现街名				
共和路	金塔巷	102	6	1.377	光绪三年九月
共和路	金塔巷	104—108	35		光绪三年九月
共和路	金塔巷	103、105	32	1.122	光绪十八年六月
东岗镇店子街	甸子街	25	7	17.322	前清固原提督 邓增赠
合 计			80	19.821	

表 29 陕西会馆移交房产一览表

坐落地点		原街门牌号	房屋间数	土地亩数	备 注
原街名	现街名				
曹家厅	曹家厅	44	66	4.151	
曹家厅	曹家厅	45	3		铺面
曹家厅	曹家厅	42	16		
贡元巷	贡元巷	3	23		
贡元巷	贡元巷	58	35	2.265	
贡元巷	贡元巷	54	2		铺面
中华路	张掖路	17	5		其中铺面 1 间
中华路	张掖路	15	6.5		其中铺面 3.5 间
黄家园	黄家园	51	2	0.055	铺面
中华路	张掖路	357、359	22	0.055	铺面
和平路	庆阳路	609	24	0.692	其中铺面 2 间
中山路	中山路	11	13	0.510	其中铺面 1 间
中山路	中山路	153	6	0.126	其中铺面 3 间
共和路	金塔巷	3	25	0.551	其中铺面 2.5 间
砖瓦窑	南砖瓦窑	20	21		
砖瓦窑	南砖瓦窑	19	13		
合 计			282.5	8.405	

云贵会馆 馆址在北门街（永昌路北段），光绪十八年（1892年）置。解放初在富强路（通渭路）有房屋47间。

八旗奉直豫会馆 馆址在北门街（今永昌路中学院内），光绪十七年（1891年）置。其分布见表30。

表30 八旗奉直豫会馆房产一览表

坐落地点		原街门牌号	房屋间数	备注
原街名	现街名			
官升巷	大众巷	1	20	西北剧社
中华路	张掖路	111	32	宝生相馆
中华路	张掖路	164—1	55	中华商场
人民路	酒泉路	235	24	朝阳春
黄家园	黄家园	43	33	电信局
自由路	永昌路	401	30	业余国剧研究社
木塔巷	木塔巷	12	42	另有空地一段
合计			236	

皖江会馆 民国3年~10年（1914年~1921年），张广建令财政厅厅长雷多寿出卖官产，遂将省城前清武官衙署及祭坛营庙一律拍卖。张广建本人趁机廉价收买山字石营庙地址，修建皖江会馆，为皖籍人士开辟聚会新所。民国17年（1928年）8月失火，焚毁后重建。1952年，皖江会馆移交房产259间，见表31。

表 31 皖江会馆移交房产一览表

表述时间：1952.6

坐落地点		原街门牌号	房屋间数	购置年份
原街名	现街名			
山字石中街	山字石中街	3、4、5、6	117.5	民国元年
山字石中街	山字石中街	18	25	
山字石中街	山字石中街	65	15	民国6年
山字石中街	山字石中街	69	27.5	光绪四年
山字石西街	山字石西街	31	33	民国元年
共和路	金塔巷	137	41	道光二年及四年
合计			259	

浙江会馆 馆址在南府街（金塔巷西段），道光二十一年（1841年）置。1952年移交房产225间。详情见表32。

表 32 浙江会馆移交房产一览表

坐落地点		原街门牌号	房屋间数	土地亩数	备注
原街名	现街名				
共和路	金塔巷	30	25	0.707	
共和路	金塔巷	40	18	0.628	其中铺面3间
共和路	金塔巷	132	21	6.693	
共和路	金塔巷	134	40	6.693	
共和路	金塔巷	136	48	6.693	
民国路	武都路	285	33	6.693	
砖瓦窑	南砖瓦窑		6	26.024	老义园
红山根	红山西村		34	67.333	新义园
合计			225	121.464	

山西会馆 光绪三十二年(1906年)置北门街(永昌路)409号房屋1院计42间。1952年移交自由路房产40间,东五里铺义园63.15亩,房屋182间。

四川会馆 在今贤后街,同治十三年(1874年)置。1952年移交房产117.5间。其分布见表33。



图18 四川会馆旧址、(今贤后街)

表33 四川会馆移交房产一览表

坐落地点		原街门牌号	房屋间数	备注
原街名	现街名			
贤侯街	贤后街	40、47、49	58.5	
五泉山东龙口	五泉山公园		59	其中观音殿16间
合计			117.5	

山东会馆 在木塔巷84号,有房屋20间,购置于民国7年(1918年)。在五里铺有义园1所,土地12亩,房屋20间。

河南会馆 在小北前街20号,有房屋32间,占地1.755亩,购置于民国31年(1942年)元月。在黄河北盐场堡后置有义园。

青海会馆 1952年移交侯后街40号房屋40间。原在下西园有房屋8间,地基1.3亩。新中国成立后被卫生学校占用,1950年4月,以人民币1730万元将该产售于该校。1950年6月,购进侯后街房屋1院,21间。

天水会馆 1952年移交下沟64号房屋29.5间,65号房屋27间,66号房屋16间。

献县会馆 1952年移交南城巷83号房屋5.5间,棚房2间,购置于民国38年(1949年)5月。移交河北义园地1块,7.959亩,购置于民国38年(1949年)4月。

临和永宁四县会馆 1952年移交小西湖99号、101号房屋24间，占地3.217亩。购置于民国36年（1947年）6月，购置时为25间，移交时有车房1间未列入。

庆宁正合环五县会馆 1952年移交中山路81—83号房屋25间，占地0.843亩。购置于道光三年（1823年）、道光九年、道光三十一年黄家园20号房屋24.5间，占地0.7亩，分别购置于咸丰八年（1858年）。安宁堡有土地4亩。

河西会馆 1952年移交一区八街46号房屋17间。购置于民国15年（1926年）8月。

1951年，兰州市人民政府公布《兰州市会馆财产管理暂行办法》，成立兰州市会馆财产统一管理委员会（以下简称管委会）。管委会对全市各会馆及旧有慈善机构的房产进行了清理。据1952年5月管委会第四次会议报告：查清房地产实有房屋133院，3109间（不含门道厕所）。国家占用72间，自用107间，四个小学占用222间，东郊不能出租者33间，实际出租房屋2448间。1952年6月1日的移交材料表明，管委会共管理房产3715间，其中铺面131间，铺房7.5间，铺楼71间，平房2541.5间，楼房49.5间，杂房185间，大门70.5间，过道80间，厕所137间。

管委会对房租进行调整。制定新的租金标准，建立新的租赁关系，取缔二房东及中间势力的盘剥，对收支情况进行统一管理，在结存资金中提取款额，扩展社会救济福利事业，并开展了清理押金、清收欠租、清交隐瞒房产等工作。1952年，维修房屋77院，522间；收回散失房屋3院，105间。收回军队住用房屋27.5间，查出隐匿房屋4间，备价收回房屋15间。1953年收回出当房屋两院50间，收回私人侵占两湖会馆的房屋5间，厨房1间；查明有期收回的6间。截止1953年底，房屋总数3217间，有期收回的288.5间，比1952年，增加了140间，其中修建增加14.5间，过去漏统的16间，奉命拆除13间，全年翻修房屋65.5间。大修121间，小修690.5间，计877间。1954年，清理追查已失产权方面，收回住房258间，到期收回和提前收回土吃木房屋255.5间（未到期房屋仅剩电厂等33间）。新建35间，翻修150间，补修560间，迁建351间。1955年，用于房屋维修方面的资金14000.00元（不含迁建数），对外投资61777.00元。

1956年3月，成立了兰州市社团财产管理委员会，接收了前八社和会馆管委会全部房屋6168.5间，建筑面积76108.47平方米，房产总值

1666836.00 元。

私房社会主义改造前夕，经市人民政府决定，对社团财产统一移交兰州市房地产管理局经管，1958年1月移交房产7901间，78970平方米。按房屋建筑形式分类：铺面713.5间，套房100间，铺楼334.5间，平房5391间，楼房461间，杂房398.5间，大门、过道、厕所502.5间。按租用性质分类：省级机关租用630.5间，使用面积5424.54平方米；市级机关租用694间，使用面积7237.39平方米；省级国营企业租用302.5间，使用面积2975.12平方米；市级国营企业租用620.5间，使用面积6215.50平方米；学校、幼儿园、托儿所等公用事业单位免收租金房屋1023.5间。

表 34 兰州市会馆统一管理委员会接收各会馆郊外房地产清册

会馆名称	房地产坐落	房屋间数	地亩面积	使用性质	备注
广东会馆	东岗镇店子街	7	17.022	义地	土改
山东会馆	五里铺	27	12.000	义地	土改
陕西会馆	砖瓦窑四街东川		12.500	义地	土改
陕西会馆	东川大红沟		6.250	义地	土改
陕西会馆	深沟子五街罗汉山下		2.750	义地	土改
浙江会馆	砖瓦窑	6	26.021	老义地	土改房产保留
浙江会馆	红山根	34	67.333	新义地	地产土改房产保留
五省会馆	东川		一段	义园	
献县会馆	第八区河沟		7.959	义地	土改
四川会馆	五泉山东龙口	30		住房	本会管理
四川会馆	五泉山东龙口	16		观音殿	本会管理
四川会馆	飞机场西		71.992	坟地	有权状

表 34

续

会馆名称	房地产坐落	房屋间数	地亩面积	使用性质	备 注
四县会馆	小西湖	19	3.217	住 房	本会管理
四县会馆	小西湖	5		住 房	本会管理
四县会馆	华林山卧牛嘴秦家坡		5.870	坟 地	市政府划拨公墓区
两湖会馆	皋兰县属黄河北李家湾西坪		33.120	义 地	本会管理
两湖会馆	小空心墩		22.500	义 地	土改
两湖会馆	东稍门外		4.650	耕 地	土改
两湖会馆	耿家庄		1.512	耕 地	土改
两湖会馆	耿家庄		17.212	耕 地	土改
两湖会馆	拱北门前		2.532	耕 地	土改
两湖会馆	杜家堡		1.561	耕 地	土改
两湖会馆	娘娘庙		1.453	耕 地	土改
陕西会馆	西乡土门墩				土改
皖江会馆	焦家湾付家地		20.000	耕 地	土改
皖江会馆	焦家湾小红沟		1.800	耕 地	土改
河南会馆	盐场堡中山村内徐家根		2.500	耕 地	土改
合 计		144	341.754		

表 35 兰州市会馆财产统一管理委员会房屋移交清册

表述时间：1952年6月

街 名	房 屋 类 别 及 间 数									
	铺面	套房	铺楼	平房	楼房	杂房	大门	过道	厕所	合计
山字石西街				5	28	2	1		2	38
山字石中街	4			171	109	29.5	5	6	13	337.5
会 馆 巷				160.5	35	21	1	2	5	224.5
庆 安 街				13		4	1	1		19
小北前街	2			31		1	1	2	2	39
中 华 路	42.5	5	39.5	206.5	87	15.5	3	9	9	417
富 强 路	11		11	39.5		17	1		1	80.5
元 源 仓				40		1	1		4	46
贤 侯 街				299	59	22	14	12	21	427
侯 后 街	2			58	15	1.5	5	1	5	87.5
官 升 巷				8	9		1		1	19
火 药 局				13		1.5				14.5
自 由 路				63		3	2		5	73
木 塔 巷				37		4	2	1	4	48
贡 元 巷				64	18	6	1	7	4	100
黄 家 园	6.5			68.5	15.5		1.5	2.5	4	98.5
道 升 巷	2			8						10
友 好 路	2		2	79.5			1	2	5	91.5
忠 信 街				49		1			2	52
官园前后街				94.5		8	1		2	105.5
曹 家 厅	3			135	30	2	5	4	6	185

表 35

续

街 名	房 屋 类 别 及 间 数									
	铺面	套房	铺楼	平房	楼房	杂房	大门	过道	厕所	合计
曹 家 巷	14.5		1	7.5						23
共 和 路	5.5	2.5		264	27	12.5	12	11	16	350.5
和 平 路	9		3	167	14	5	1	5	6	210
中 山 路	12		4.5	108	10	6	3	5.5	8	157
人 民 路	9		9	1.5	14				1	34.5
南 城 巷				7					1	8
柏 道 路				11						11
下 沟				73.5	10	5	4	1	2	95.5
小 西 湖				25		4	1	1	1	32
五泉山东龙口				68	39	6	3	1	5	122
下 镇 东 路	3			31		5.5			3	42.5
北 砖 瓦 窑				21						21
一 只 船				6						6
团 结 新 村				34				1		35
东 五 里 铺				6				3		9
店 子 街				7				2		9
西 五 里 铺				5						5
山 字 石 中 街	4			21		3				28
群 众 市 场	1		1							2
中 山 路	2									2
总 计	135	7.5	71	2506.5	519.5	187	71.5	80	138	3716

表 36 兰州市社团财产管理委员会房屋移交清册 (整理卷)

表述时间: 1957 年

街 名	房 屋 类 别 及 间 数									合计
	铺面	套房	铺楼	平房	楼房	杂房	大门	过道	厕所	
广 武 路	4			77.5	11		0.5	2.5	2.5	98
小 北 街				37			0.5	3.5	1	42
庆 安 路	2			21		0.5	1			24.5
中 华 路	220	33	190	328	73	95	9.5	17	25	990.5
中央广场	7	1	6	14	3		2		1	34
人 民 路	114	2	58	86	20.5	2				282.5
会 馆 巷				185.5	35	17.5	1	1	5	245
贡 元 巷	9.5		1	105.5	13	2.5	2	3.5	11.5	148.5
兰 园				27		0.5				27.5
山字石中街	4			242	33.5	15.5	4.5	4.5	13	317
山字石北街				36.5		4.5	1	2	0.5	44.5
山字石西街				68.5	12	5	2	0.5	6	94
黄 家 园	38		3	105	25	3	3.5	3	7.5	188
富 强 路	14		11	116.5		3.5	3.5		2.5	151
元 源 仓				38				1	3	42
贤 侯 街	12.5	4.5		440.5	36	12	14	25	21	565.5
侯 后 街	3			82	7.5		3.5	2	6	104
火 药 局				14.5					1	15.5
官 升 巷				32.5	7.5	1	0.5		2.5	44
木 塔 巷				32		7	1	1	2	43
西 城 巷				10		1	0.5	1	1	13.5
自 由 路	7		6.5	105	3.5	8	4		8	142
共 和 路	10	2.5		367	17	7	11	9.5	19.5	443.5

表 36

统一

街 名	房 屋 类 别 及 间 数									合计
	铺面	套房	铺楼	平房	楼房	杂房	大门	过道	厕所	
统 一 路	29.5		8.5	33	10.5	3.5		0.5	1	86.5
延 寿 巷	8.5			131.5	13.5	8	3	1	7.5	173
道 升 巷	45	14.5	5.5	70.5		10.5	3		3.5	152.5
友 好 路	36.5	3	6	185.5		6	3	7.5	5	252.5
曹 家 厅	8			300.5	79	3	6	1.5	5	403
曹 家 巷	21.5	10	5.5			3			0.5	40.5
官园前街				299		45.5	6.5	2	5.5	358.5
官园后街				24					1	25
忠 信 街				46.5		1.5		0.5	1.5	50
和 平 路	88	17.5	21.5	412.5	27.5	34	13.5	14	13	641.5
中 山 路	48.5	6	12	337	15	23.5	10	6	17	475
解 放 路	1									1
白 塔 山				48	1	2.5	3		1.5	56
小 西 湖				180	6	4	4.5		3.5	198
五 里 铺				5						5
下 沟				95	5	12	2.5	1	3	118.5
柏 道 路				33	5	3			4.5	45.5
王 马 巷				35			1		3	39
南 城 巷				19		2			0.5	21.5
甘 家 巷				5						5
东 龙 口				4						4
五 泉 山				39		1		1	3	44
陈 家 湾				3	1					4
小 稍 门 外	52	6		113.5		7.5		2	6.5	187.5

表 36

续二

街 名	房 屋 类 别 及 间 数									合计
	铺面	套房	铺楼	平房	楼房	杂房	大门	过道	厕所	
硷 滩 巷				163		7.5	2	4	9.5	186
一 只 船				3						3
北 砖 瓦 窑				21			1			22
团 结 新 村				34				1		35
东 五 里 铺				3						3
店 子 街				7				2		9
自 由 路				21			1	3		25
小 西 湖				5						5
东 车 站				11						11
朝 阳 村				132		35			14	181
陈 家 湾				3	1					4
总 计	783.5	100	334.5	5394	462	398.5	125.5	124	249	7971

三、宗教房产

兰州市集体所有形式的宗教房产，主要有伊斯兰教产、天主教产和基督教产。

天主教及基督教产 自第二次鸦片战争后，西方教会开始在兰州传教。民国 28 年（1939 年），英国的内地会、基督教会，德国的天主堂，英美的基督复临安息日会，在兰占有房地产 18 处，占地面积 222.173 市亩。其中英国内地会使用水地 1.403 亩（935.34 平方米），宅地 70.358 市亩

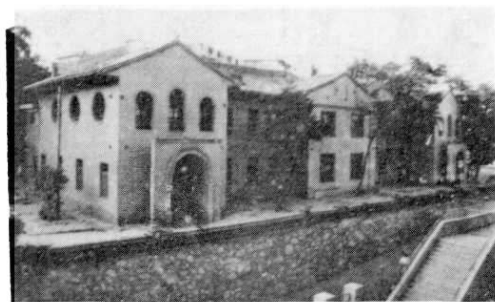


图 19 德国天主堂医院原名福音医院
(现为市第二人民医院)

(46928.79平方米), 墓地 8.485 市亩 (5656.70 平方米), 空地 3.008 市亩 (2005.34 平方米)。中华基督教会墓地 1.060 市亩 (706.67 平方米), 水地 0.894 亩 (596 平方米)。德国天主堂宅地 110.404 市亩 (73639.47 平方米), 圃园 12.012 市亩 (8041.37 平方米), 荒地 11.245 市亩 (7496.70 平方米)。英美基督复临安息日会宅地 20.845 市亩 (13896.74 平方米)。各教会占用土地使用情况见表 37。

表 37 兰州市教会占用房产土地使用表

国 籍	教会名称	使用土地种类	面积 (市亩)	用 途	取得土地所有权分类
英国	内地会	水地	1.403	耕种	永典权
英国	内地会	宅	8.540	教堂	永典权
英国	内地会	宅	48.452	医院	永典权
英国	内地会	墓	8.485	坟墓	永典权
英国	内地会	宅	13.366	学校	永典权
英国	内地会	空	3.008		永典权
英国	中华基督教会	墓	1.060	坟墓	永典权
英国	中华基督教会	水地	0.894		永典权
德国	天主堂	宅	7.194	医院	租赁权
德国	天主堂	宅	0.713	收容贫民	承典权
德国	天主堂	宅	0.941	收容贫民	租赁权
德国	天主堂	圃	12.012	圃园	租赁权
德国	天主堂	宅	3.334	学校	租赁权
德国	天主堂	宅	25.754	修女院	租赁权
德国	天主堂	宅	51.486	教堂	租赁权
德国	天主堂	宅	3.471	自用	租赁权
德国	天主堂	荒地	11.245	自用	租赁权
英国、美国	基督复临安息日会	宅	20.845	教会与学院	租赁权

1958 年私房改造前, 天主教原有房产 29 处, 637.5 间。基督教原有房产

9处329间。在1958年的私有房产社会主义改造中，经教会申请，对天主教、基督教的房产纳入改造范围。经过1958年的宗教改革、私房改造和十年动乱之后，至1985年落实宗教房产政策时统计，尚存天主教房产17处，453.5间，基督教房产8处267.5间。截止1984年12月底，全市已清退天主教产16处，410.5间，基督教产8处、267.5间。凡被机关、团体、工厂、公社、部队等单位占用的教堂及其附属房屋，除解放前教会开办的学校、医院等慈善机构以及土改中已经分配给农民的房产外，按国务院文件规定，由房管部门和占用单位直接移交教会。同时从占用之日起按国家有关规定，结算房租。被改建的天主教、基督教会房产使用面积不变的，全部无偿退还给教会。已被单位拆除的天主教、基督教房屋，由占用单位给予适当补偿。被市政建设占用拆除的房屋，由城建部门补发征用费。

伊斯兰教产 民国31年(1942年)统计，兰州市有清真寺8座，拱北11处，清真寺房屋(含阿文学校)1057间，其中铺面25间。拱北房屋131间(含住房59间)。

1958年私房改造前，伊斯兰教在我市共有房产211处，3125间。

1958年私房改造中，对清真寺房产进行了改造，经过“文化大革命”后，至1985年落实宗教房产政策时，尚存房屋121处。截止1984年12月底，相继清退伊斯兰教产，按国家有关规定，从占用之日起结算了房租。凡机关、团体、工厂、公社、部队等单位占用的伊斯兰教产房屋，除新中国成立前教会开办的学校、医院等慈善机构以及土改中已经分配给农民的房产外，其余房产产权退交信教群众所有。被改建的伊斯兰教房屋，使用面积不变或增加面积不超过原房屋一层的，全部无偿退交宗教团体。已被单位拆除的，由占用单位给予补偿，被市政建设占用拆除的，由城建部门补发征用费。

四、集体单位自管房产

集体单位自管房产是劳动集体所有性质的房产，是公有房产的一种形式。

解放初期合作房产 1958年底，全市共有合作性质的房产建筑面积697009.97平方米，1959年6月底下降为195755.65平方米，占全市房屋总数的1.77%。其分布情况是：东岗区53662.60平方米，城关区1546平方米，七里河区136896平方米，永登区853.05平方米，阿干区2583平方米，安宁区215平方米。其中属解放以后新建的40031.85平方米。新建房屋分布情况：东岗区36111.80平方米，七里河区3167平方米，永登区763.05平方米。

60~70年代集体单位自管产 据1985年房屋普查资料表明,在现有集体单位自管产建筑面积25688200平方米房屋中,属60年代建成的4564276平方米,占17.77%。其中兰州市五区建成4346827平方米,占五区集体单位自管产总数的18%。城关区建成1160503平方米,占城关区集体单位自管产总数的12.88%;七里河区建成1104002平方米,占七里河区集体单位自管产总数的18.44%;安宁区建成395262平方米,占安宁区集体单位自管产总数的20.49%;西固区建成1327541平方米,占西固区集体单位自管产总数的22.75%;红古区建成359519平方米,占红古区集体单位自管产总数的25.82%。兰州市三县建成集体单位自管产217449平方米,占三县集体单位自管产总数的14.17%。其中永登县建成7887平方米,占永登县集体单位自管产总数的29.63%;皋兰县建成5320平方米,占皋兰县集体单位自管产总数的16.68%;榆中县建成390平方米,占榆中县集体单位自管产总数的2.3%。70年代全市建成集体单位自管产387296平方米,占兰州地区集体单位自管产总数的39.27%。其中兰州市五区建成362875平方米,占五区集体单位自管产总数的39.85%。城关区建成218597平方米,占城关区集体单位自管产总数的39.25%;七里河区建成69949平方米,占七里河区集体单位自管产总数的36.90%;安宁区建成17431平方米,占安宁区集体单位自管产总数的46.39%;西固区建成51143平方米,占西固区集体单位自管产总数的47.16%;红古区建成5755平方米,占红古区集体单位自管产总数的31.65%。兰州市三县建成集体单位自管产24421平方米,占三县集体单位自管产总数的32.35%。永登县建成11995平方米,占永登县集体单位自管产总数的45.07%;皋兰县建成4511平方米,占皋兰县集体单位自管产总数的14.14%;榆中县建成7915平方米,占榆中县集体单位自管产总数的46.61%。

80年代以来的集体单位自管产 1985年,兰州地区共有集体单位自管产建筑面积986172平方米,占全市房屋建筑总面积的3.26%。其中五区910673平方米,三县75499平方米。分布情况见表38。

1980年至1985年,全市共建成集体单位自管产建筑面积399709平方米,占1985年全市集体单位自管产建筑面积总数的40.53%。1988年,兰州市区共有集体单位自管产建筑面积125.8万平方米,其中住宅建筑面积24.8万平方米。截止1990年,兰州市城市房屋集体单位自管产建筑面积170.95万平方米,其中住宅建筑面积25.65万平方米。当年新建5.59万平方米,其中住宅0.85万平方米。

表 38 兰州市集体单位自管房屋用途统计表

单位:平方米

普查地区及街道	合计		住 宅						工业仓库	交通用房	商业服务用房	教育医疗科研用房	文化体育娱乐用房		办公用房		其它用房			
	平方米	%	其中集体宿舍	其中成套住宅		工业仓库	交通用房	商业服务用房					教育医疗科研用房	文化体育娱乐用房	办公用房	其它用房	平方米	%	平方米	%
				平方米	%															
兰州地区	986172	140108 (14.21)	6243	4.46	50319	872	648479	65.76	164792	16.71	10792	1.09	4047	0.41	14728	1.49	3226	0.33		
兰州市五区	910673	131509 (14.44)	3882	2.95	50319	872	618435	67.91	136048	14.94	10004	1.09	4008	0.44	8301	0.92	2368	0.26		
兰州市三县	75499	8599 (11.39)	2361	27.46			30044	39.79	28744	38.08	788	1.04	39	0.05	6427	8.52	858	1.13		
城关区	556907	89547 (16.08)	1476	1.65	42349	720	363005	65.18	91826	16.49	5079	0.91	2766	0.50	2657	0.48	2027	0.36		
七里河区	189564	27385 (14.45)	1175	4.29	7970	152	128024	67.54	29312	15.46	1946	1.03	1048	0.54	1508	0.80	341	0.18		
安宁区	37579	4391 (11.68)	211	4.81			23940	63.71	6501	17.30	1585	4.22			1162	3.09				
西固区	108440	8691 (8.01)	688	7.92			91174	84.08	6416	5.92	950	0.88			1209	1.11				
红古区	18183	1495 (8.22)	332	22.21			12292	67.60	1993	10.96	444	2.44	194	1.07	1765	9.71				
永登县	26615	3948 (14.83)	980	24.82			8121	30.52	12264	46.08			39	0.15	1385	5.20	858	3.22		
皋兰县	31904	3676 (11.52)	720	19.59			10553	33.08	13105	41.08	788	2.47			3782	11.85				
榆中县	16980	975 (5.74)	661	67.79			11370	66.97	3375	19.87					1260	7.42				

第二章 私有房产

明、清时期，私有房产大多集中在城垣之内，仅少数在城外修建。

民国时期的私有房产，主要分布于滨河路以南，雷坛河以东，广武门以西，五泉山以北，今城关区所辖地段内。至兰州解放前夕，城内共有私人住房 10.5 万间。其中绝大多数为土木结构及简易土木结构的平房，只有少部分为砖木结构的庭院式平房、二层小楼房及公馆、花园。

民国时期，私有房产的主要来源是自建和购买所得，一般市民的房屋主要用于自住，地主资本家及达官富商除自住外，并有大量房屋用于出租及工商业。

中华人民共和国成立后的私有房产，主要经历了私改以前、私改以后及中共十一届三中全会以来三个阶段。

1953 年起，我国开始实行社会主义改造，组织小手工业者走上了合作化的道路，逐步形成了合作性质的房产。1958 年对私有房产实行社会主义改造。采用“国家经租，统一分配，统一维护”的办法。对私人出租房屋建筑面积 100 平方米以上及自然间 7~8 间的房产，实行社会主义改造。第一阶段改造完成后，于同年 9 月，对私人出租房屋一律纳入改造，共计改造房屋 979723.33 平方米。

私改以前的私有房产，基本上采用自主经营的方式，由房屋所有者经营管理，私人出租房屋数量较多。

私房改造以后至“文化大革命”期间，私人房产发展缓慢。私有房产主要由私改留房所组成，以自住为主，出租甚少。

中共十一届三中全会以后，为缓解城市居民住房紧张状况，逐步形成国家、集体、私人多渠道的投资建房格局，发展住宅建设，私有房产有较大规模的发展。截至 1990 年底，市区私房建筑面积达 170.95 万平方米。

第一节 私有住宅

解放前,一般市民因经济贫困无力修建高宅大院,仅以土木结构及简易土木结构房屋为栖身之处。其建筑形式多为土屋顶、土坯墙、单面式一坡水平房。房舍低矮阴暗,设施简陋。有些无业游民,无力修建住房,不得不租住他人房屋或流浪街市。

至1949年,在市区10.5万余间私人住宅中,一般市民占9万余间,其余住房被少数达官贵人、富豪商贾、地方绅士占有。

1949年兰州解放后,没收原国民党官员住宅1245.5间,其中各单位占用890.5间,房管会出租356间。代管逃跑人员及无人经营的官员住房1414.5间,其中各单位占用963.5间,房管会出租439间。总计没收代管住房2760间。

解放初期至1958年,私人住宅基本上由房主自主经营,或自住,或租于他人。1955年市区公私房屋189799.5间,私有房屋93735间,占总数的49.4%。

1958年,对私有房屋进行社会主义改造,改造前摸底统计,本市共有私房1600515平方米(不包括西固、安宁区),占全市房屋总面积的31.86%。其中出租房屋共计797925平方米,占私房总面积的49.86%,出租100平方米以上的大、中房主共2346户,占私房总户数的10.97%,出租房屋共计484655平方米,占私有房总面积的30.28%。本市私有房屋以城关区为主,共有私房901114平方米,占全市私房总面积的56.31%。出租100平方米以上的大、中房主共1871户,占该区私房总户数的19.20%,出租房屋407314平方米,占该区私房总面积的45.20%。其私房质量情况,根据对原城关区(不包括黄河河北部分)的调查,总面积862732平方米,其中七成以上的163652平方米,占18.97%,五至六成的413031平方米,占41.87%,三至四成的227530平方米,占26.37%,二成以下的58519平方米,占6.78%。



图20 张家园私人住宅,四合院及二层楼

根据 1958 年国家服务部房产工作会议精神，私房改造采取对私有房屋“国家经租”的办法进行，对出租在自然间 7 至 8 间（或 100 平方米）以上的大、中房主所出租的房屋，实行由国家统一经租，统一修缮维护，统一分配使用，按房屋租额，给房主按季支付“国家租金”的办法进行。出租不足 7 至 8 间或 100 平方米的，如房主生活不依靠房租，经说服动员，自愿申请改造的，亦可纳入改造范围。1958 年 8 月 21 日省长办公会议研究确定：凡私人出租房屋一律进行社会主义改造。

私房改造工作从 7 月份开始至 9 月底基本结束，市房地局共计改造房主户数 8831 户，房屋 811450.44 平方米，其中托管的 713 户，55979.86 平方米，缓改 743 户，出租房屋 16223.19 平方米。1958 年底，全市房屋建筑总面积 7217124.30 平方米，其中改造产 979723.33 平方米，私有产 679009.97 平方米。

私房经过社会主义改造，基本形成了单一的住宅房产。1959 年，全市私有房屋建筑总面积 4266361.62 平方米，其中解放以后新建 998652.50 平方米。私有房屋总面积比 1958 年增加 4217785.13 平方米。增加的主要原因：一是 1959 年永登县划归兰州市管辖，永登区的房屋，还未进行改造；二是 1958 年全市私房统计中未包括郊区农业公社的私有房，而 1959 年郊区农业公社的私有房全部包括在内；全市私房总数中坐落在城市的为 1294192.16 平方米，坐落在郊区农业区的为 2923592.97 平方米。全市人均居住面积 3.17 平方米，市区人均居住面积 2.65 平方米，市郊人均居住面积 4.19 平方米。1974 年，市房地产公司对私有房屋进行了一次普查。普查结果：市区共有私房总户数 16641 户，66543.5 间，建筑面积 731881.26 平方米，使用面积 562985.64 平方米。按产权情况分类：自建房屋 43442 间，使用面积 364085.40 平方米；私改留房 8407.5 间，使用面积 71936.84 平方米；缓改房屋 414 间，使用面积 3625.12 平方米；买卖取得 6414 间，使用面积 54271.09 平方米；典当房屋 1029.5 间，使用面积 8664.22 平方米；非法买卖 2127 间，使用面积 20962.88 平方米；违章建筑 4709.5 间，使用面积 36440.09 平方米。按新旧程度分类：7 成的 12346 间，使用面积 102456.54 平方米；5~6 成的 42360.5 间，使用面积 359558.39 平方米；4 成以下的 11837 间，使用面积 100970.71 平方米。按房主住房情况及出租情况分类：自住 13771 户，拥有人口 73609 人，自然间 58982.5 间，使用面积 502257.57 平方米。出租户数 3432 户，人口 16721 人，出租间数 7561 间，使用面积 86291.25 平方米。

中共十一届三中全会以后，私有住宅的建设得到国家的认可，私有住宅发展速度加快。随着住房制度改革的不深入，一部分单位房产及公有住房逐步出售给居民所有。据 1985 年城镇房屋普查资料表明：兰州市共有私人住宅建筑总面积 1750802 平方米。占全市私房总面积的 99.28%。其中兰州市五区私有住宅建筑总面积 1574130 平方米，占五区私房总面积的 99.22%；三县私有住宅建筑总面积 176672 平方米，占三县私房建筑总面积的 99.83%，各县区占有情况见第四篇表。

1980 年至 1985 年 6 年中，兰州地区共建成私有房产建筑面积 485356 平方米，占 1985 年底实有私房总数的 27.52%。其中兰州市五区建成私有房产 428883 平方米，占 1985 年底五区实有私房总数的 27.04%；兰州市三县建成私有房产 56473 平方米，占 1985 年底三县实有私房总数的 31.92%。房屋用途情况见表 39。

1988 年，兰州市区共有私人住宅建筑总面积 165.7 万平方米，3 年净增 2.3 万平方米。

截至 1990 年，兰州市城市私人住宅建筑面积 167.96 万平方米，当年修建 4.3 万平方米，当年减少 1.04 万平方米，个人购买新建住宅 69 套，4283 平方米。

第二节 非私有住宅

解放以前，在一般市民中，仅有少数小手工业者占有为数不多的手工作坊或营业铺房，绝大多数是租用达官富人的房舍或同乡会馆、社团的房产开展经营活动，来维持正常的生活所需，很难求得事业上的较大发展。他们处于较低的市民阶层，其房舍亦难求得较大的发展。

解放前夕 95 位原国民党在兰官员拥有铺面房 224 间，棚房 134 间。另外还有一些房屋用来兴办工厂或放租于工厂、学校。

1949 年兰州解放后，没收原国民党官员铺面房屋 146.5 间，其中各单位占用 16 间，房管会出租 130.5 间。代管原国民党官员铺面房屋 55 间，其中各单位占用 2 间，房管会出租 53 间。以上没收、代管铺面房屋总计 201.5 间。

1953 年开始对资本主义工商业和小手工业者进行社会主义改造，组织小手工业者走上合作化道路。据 1958 年统计，全市共有合作性质的房产

697009.37 平方米，1959 年 6 月底下降为 195755.65 平方米，占全市房屋总数的 1.77%。1958 年私房社会主义改造期间，对非住宅用房一律纳入改造，工商联的房屋收归国有。

私房改造以后至“文化大革命”期间，由于国家限制私人经营工商业、手工业，私有房产形成了单一的住宅房产，基本不存在非住宅私有房产。

中共十一届三中全会后，国家允许个人从事一些个体私营经济，因此，私人非住宅房产重新得到发展。据 1985 年统计：兰州市区有私有性质的工业仓库交通用房 683 平方米，商业服务用房 10873 平方米，教育医疗科研用房 244 平方米，办公用房 415 平方米，以上用途以外的其它用房 118 平方米。1988 年底，兰州市共有非住宅私有房产建筑面积 0.2 万平方米。截至 1990 年，兰州市城市私人非住宅房屋面积增加至 2.99 万平方米。

第三章 房屋损毁

第一节 灾害损毁

一、自然灾害损毁

清光绪三十年(1904年)6月1日至6日,兰州连降大雨,黄河暴涨,水淹东郊18滩,浸及城内以至南园,逼近皋兰山下,西至阿干河。东城墙被水浸坏丈余。这次洪水淹没面积达9.5平方公里,淹没土地28000多亩,损毁房屋18000余间。

民国9年(1920年)12月16日,甘肃发生大地震,晚6时35分起大震,47分止。后有余震百余次。兰州倒塌房屋8000余间。皋兰山上三台阁震坏其第三层楼。

民国35年(1946年)9月5日,黄河暴涨。14日兰州中山桥墩被浪峰全部淹没,沿河水涨上埽台。这次洪水总计淹没地带3平方公里,洪水上岸的有小西湖、庙滩子、穴崖子、韭菜湾、杨家湾、水北门、河水道、永昌路等地。洪水淹没土地10000余亩,损毁房屋4000余间。

1951年8月14日,兰州降特大暴雨,第五区、第七区受灾最为严重。冲毁房屋912间,毁坏土地1770亩。

1959年秋季,安宁区一带降特大暴雨,小关山沟洪水涌入十里店一带,淹塌、损毁民房近2000间。

1964年7月20日,8月12日、19日,市区洪水沟发生3次泥石流。约60万立方米泥沙冲出沟口,从西固福利区至陈官营火车站一带淤积面积约4平方公里,冲毁、埋没21栋平房,淹没农田600多亩。

1964年7月26日,黄河暴涨,市区雁滩、马滩、崔家大滩及沿河段家滩、盐场堡、吴家园、土门墩等地受到严重威胁,滩地和低洼地区受淹,共淹没土地6500亩,损毁房屋750间。

1966年8月8日下午5时左右,大砂沟中游的忠和公社中铺、崖川等地突降暴雨,历时1小时左右,形成泥石流,冲毁市内盐场堡至大沙沟一带房屋766间,淹埋瓜果菜地2300余亩。

1978年8月7日3时到8时，兰州市遭受45年来未见的暴雨袭击。市区有14条洪道暴发洪水或泥石流，倒塌房屋1932间。造成房管局直管危房5406间，其中倒塌户729户，倒塌房屋1603间。绣河沿、硷滩两处的土木结构房屋成片倒塌。

1981年8月13日至9月中旬，黄河上游连降暴雨，兰州段水位暴涨，洪水淹没农田40267亩，冲塌和淹没房屋3589间，冲塌围墙620米，温室3057间。

1984年9月13日，阿干镇大水沟发生滑坡，损毁房屋30余间。1988年11月11日，青白石大浪沟发生大型滑坡，压埋民房10余间。

二、人为灾害损毁

民国24年(1935年)春，甘肃省主席朱绍良下令将四墩坪弹药搬回下东关火药局。10月27日14时，火药局突然爆炸，东关、畅家巷一带房屋荡然无存。城内及西关一带房屋门窗破碎，旧房塌毁，十里之外亦受其害。附近机关、学校损失最大，乡村师范第一中学、第一师范、织呢厂、一师附小、乡师附小校舍大都震毁。据调查，宅舍400多号全无踪影。炸毁房屋2000余间。

1984年11月25日凌晨3时，市第一工人俱乐部(原城隍庙)发生重大火灾，建于明代的戏楼和两边瓦房、走廊共75间古建筑焚于火灾。

1986年11月9日，白塔山186号院由于人为切割坡脚和大量污水下渗，引起黄土坍塌，造成7人死亡，1人重伤，10间房屋被毁。



图21 1995年春节兰州市颜家沟住宅被火烧毁残迹

第二节 战争损毁

抗日战争时期，日本出动飞机屡袭兰州。民国27年(1938年)11月21日，炸毁拱星墩民房465间。27日炸毁凤林关民房2间。

民国28年(1939年)2月23日(农历正月初二日)午间，武都路、南

关等处遭敌机毁炸。东大街（今秦安路）一带，普照寺藏经楼被炸。炸毁武都路民房 33 间。

11 月 16 日，日本飞机轰炸，普照寺全毁，中山市场一片瓦砾；省文庙东庑全倾，县文庙大成殿亦毁于一旦；兰州织呢厂厂房、机械毁损价值 145522 元。

11 月 27 日，日本飞机于夜间 9 时袭击兰州。至次日清晨 5 时，黄河北、东大街（今秦安路）落弹最多，皖江会馆房屋被炸毁。

12 月 1 日至 28 日，日本出动飞机连续四次轰炸兰州炸毁公共体育设施 48 处；死伤 100 多人，炸毁房屋 20000 多间。

民国 29 年（1940 年）11 月 11 日，日本飞机炸毁宗棠路（临夏路）民房 16 间，17 日炸毁安定门外、下沟、行宫巷民房 39 间。

民国 30 年（1941 年）7 月 9 日，日本飞机炸毁关园街（民勤街）、中山路民房 17 间。

从民国 27 年（1938 年）到民国 30 年（1941 年），日本出动飞机 19 次，炸毁房屋 11936 间。见表 40—42。

表 40 兰州市遭日本飞机空袭建筑物损失统计表

年 别	1938 年	1939 年	1941 年	总 计	损失房 屋间数	备 注
空袭次数	2	9	8	19	11936	一、本表根据警察局呈报数字填写。二、房屋损失每间接市价估计约 10 万元。三、财产损失比现时物价低差 50 倍。
财产损 失估计	16500	3757890	567500	4341890		此项估计数字以当时物价合并计算

表 41 兰州市公共体育场遭日本飞机空袭财产损失统计表

被炸日期	民国 28 年 (1939 年) 12 月 28 日			
损 失 种 类	名 称	数 量	单 价	合 计
	办 公 室	2 间	400.00 元	800.00 元
	厕 所	4 间	350.00 元	1400.00 元
	看 台	8 段	450.00 元	3600.00 元
	司 令 台	1 座	2000.00 元	2000.00 元
	更 衣 室	4 间	400.00 元	1600.00 元
	厨 房	2 间	300.00 元	600.00 元

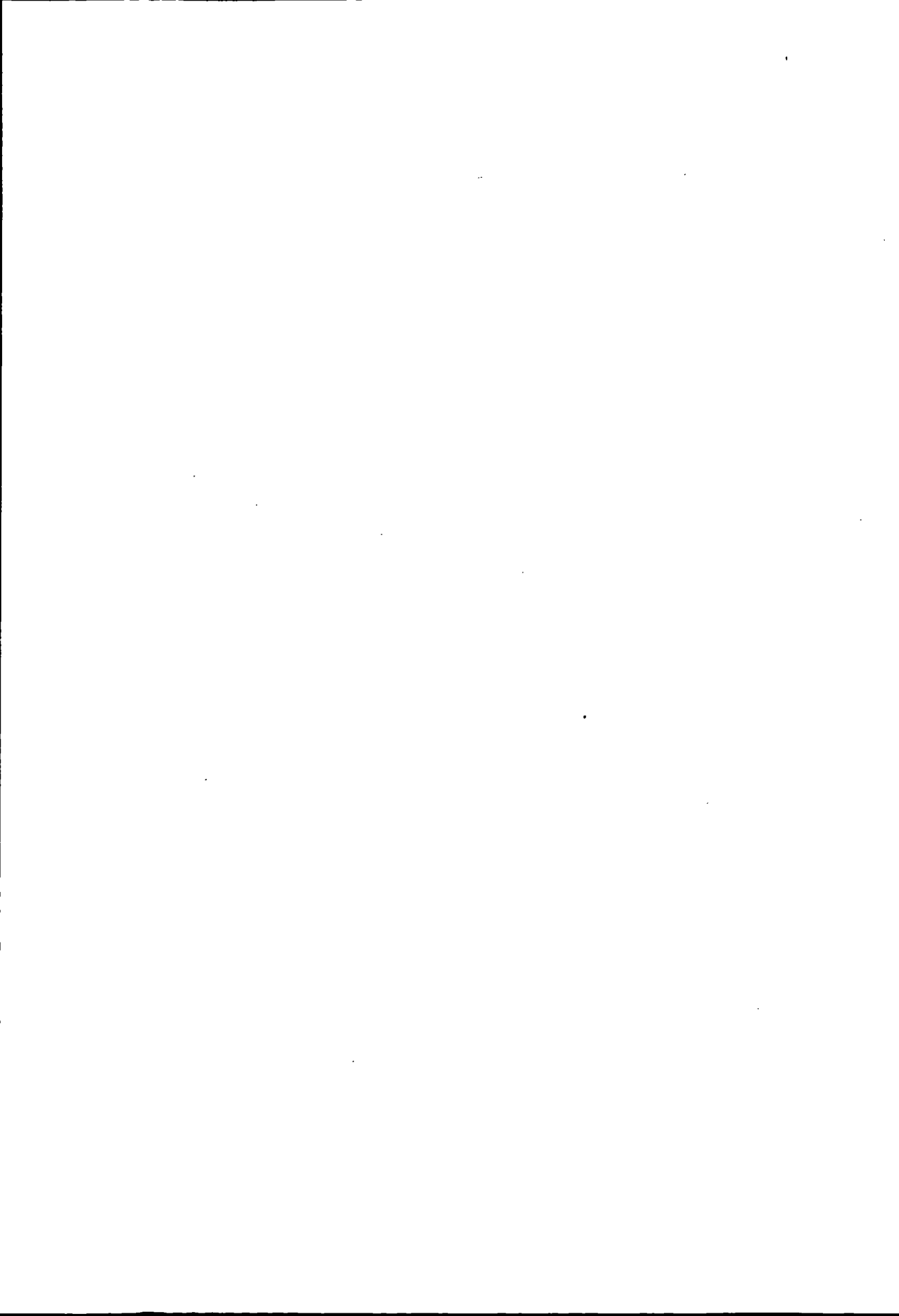
表 42 兰州市区被日本飞机炸毁房屋统计表

街 名	房 屋 间 数		被 炸 情 形	不 能 建 修 原 因	有 无 废 土 堆 积
	商 铺	住 宅			
上 东 关	31 间		完全炸毁	大半业主无力修建	有
下 东 关	6 间		完全炸毁	业主无力修建	无
下 东 关		23 间	完全炸毁	业主无力修建	无
福 禄 街	16 间	22 间	完全炸毁	业主无力修建	有
井 儿 街		100 间	完全炸毁	业主无力修建	有
中 街 子		25 间	完全炸毁	业主无力修建	有
小 稍 门 外	12 间		完全炸毁	业主预备建修	有
南 关	12 间	30 间	完全炸毁	业主预备建修	有
安 定 门 外	3 间	20 间	完全炸毁	业主无力建修	有
炭 市 街	17 间	12 间	完全炸毁	业主无力建修	有

表 42

续

街 名	房屋间数		被炸情形	不能建修原因	有无废土堆积
	商 铺	住 宅			
西 关	48 间	50 间	完全炸毁	业主无力建修	有
桥 门 街	3 间		完全炸毁	业主预备建修	无
横 街 子	2 间	1 院	完全炸毁	业主无力建修	无
庆 安 街	5 间	1 院	完全炸毁	业主无力建修	有
新 关	23 间	3 院	完全炸毁	业主无力建修	有
东 大 街	21 间		完全炸毁	业主无力建修	有
南 大 街	22 间	30 间	完全炸毁	业主预备建修	有
学 院 街	23 间		完全炸毁	业主无力建修	有
鼓 楼 南	3 间		完全炸毁	业主预备建修	有
北 门 街	5 间	10 间	完全炸毁	业主无力建修	有
马 坊 门	18 间		完全炸毁	业主无力建修	有
南 府 街		1 院	完全炸毁	业主无人	无
道 门 街	5 间		完全炸毁	业主预备建修	有
部 门 街	11 间		完全炸毁	业主无力建修	有
县 门 街	17 间		完全炸毁	业主因时局未修	有
道 升 巷	20 间	3 院	完全炸毁	业主预备建修	有
仓 门 巷		2 院	完全炸毁	业主预备建修	有
官 升 巷	3 间	1 院	完全炸毁	业主无力建修	有
中 山 路	6 间		完全炸毁	业主无力建修	有
畅 家 巷		8 间	完全炸毁	业主预备建修	无





兰州市志

11)

房地产志

第二篇 住宅建设与开发

明、清及民国时期到1949年，全市共有各类房屋建筑面积256万平方米，其中住宅建筑面积127.32万平方米，占全市房屋总建筑面积的49.34%，人均居住面积3.8平方米。

中华人民共和国成立到1989年的40年，全市住宅建筑面积累计达1641万平方米，投资达22.68亿元，新建住宅建筑面积1513.52万平方米，相当于解放初的11.8倍，人均居住面积6.8平方米，住房紧张状况初步得到改善。尤其是中共十一届三中全会以后，随着国家实行对外开放政策和国民经济的调整，加快了住宅建设步伐。从1979年到1989年的11年，全市新建住宅建筑面积达1127.52万平方米，占解放40年来住宅建筑面积总和的68.7%，投资达到19.43亿元，占同期基本建设投资的26%，是全市历史上住宅建设和建成面积最多的一个时期。商品房开发建设也得到很快发展，从1984年到1990年的7年，全市共完成商品房屋开发工作量61731.36万元，施工面积达到320.87万平方米，其中，住宅施工面积为224.9万平方米，占70.09%。先后开发建成了南河新村、东岗实验居住区、红山西村、秀川新村、会馆巷、北园、兰州炼油总厂和兰州化学工业公司等一批住宅环境好，配套设施比较齐全的小区 and 楼区。

第一章 住宅建设

第一节 公有住宅建设

一、建设概略

明、清时期，城镇住宅大多以城垣之内为主。

民国初期，政府除修建公共及公益用房外，着重对房地产业及私人建房进行管理，没有进行大规模的住宅建设。抗日战争爆发后，日本飞机屡次轰炸兰州，炸毁房屋甚多，市民徬徨不敢修建房屋。市区住房紧张，民国政府为解决房荒，疏散市民，集中修建了疏散房屋和耿家庄贫民住宅区。

建设疏散房屋：

民国 28 年（1939 年），甘肃省疏散建设委员会以省政府名义向中央、中国、交通、农民 4 家银行借款 21 万元，由省财政厅做为担保，以建成和未建成的房屋与地基为抵押，招标兴建疏散房屋。到民国 29 年（1940 年）2 月底共修建安宁十里店疏散建设区特种房屋 1 座，甲种房屋 9 院，乙种房屋 20 院，丙种房屋 8 院，及医院 1 所。梁家庄丁种房屋 30 院，戊种窑洞 160 孔。其中甲、乙、丙 3 种房屋被疏散的政府机关租用，丁种房屋供一般市民租用，戊种窑洞专供被日本飞机炸毁的无家可归者租用。

建设耿家庄贫民住宅区：

民国 36 年（1947 年），兰州市政府向中国农业银行兰州分行贷款 1 亿元（金圆券）建设耿家庄贫民住宅区。住宅区甲种住宅每幢占地 0.3 亩，乙种住宅每幢占地 0.15 亩，丙种住宅每幢占地 0.1 亩。3 月 1 日开工，同年 5 月 9 日竣工，共建成乙、丙 2 种住宅 20 幢，其中乙种 6 幢，丙种 14 幢，工程总造价 1.02 亿元（金圆券）。之后，政府为归还贷款，修建未完住宅 60 幢（其中甲种 8 幢，乙种 26 幢，丙种 26 幢），以出租公地的办法，实行招标，由私人承租公地，进行修建。

兰州解放初期，全市共有住宅建筑面积 127.32 万平方米，人均居住面积 3.8 平方米。建筑结构大多是泥屋顶、土坯墙、土木结构的平房，设施简陋，院落窄小，地势低洼。

中华人民共和国成立后，兰州市住宅建设经历了四个时期。

1、国民经济恢复和第一个五年计划时期（1950年～1957年）。

兰州解放初期，市区住宅绝大多数是民国时期修建的土坯平房，住宅十分紧张。为缓解城市居民的住房困难，市人民政府在财政拮据的情况下，主要采取了两种措施建设住宅。一是在原有城市设施基础上，对旧城区危



图 22 兰州市金城关旧式土木结构平房

房和低洼地区破旧平房进行大量翻建和维修，其中，仅房管部门维修和翻建破旧平房 16.62 万平方米。二是集中财力物力修建了一批砖木结构和土木结构的平房。到 1952 年，全市住宅建设投资达 323.9 万元，占同期基本建设投资总额的 7.82%，新建住宅竣工面积 9.88 万平方米，居民的住房条件和居住环境初步得到改善。

第一个五年计划时期（1953年～1957年），兰州市被国家列为重点工业建设城市，随着大规模工业建设和市政建设的开始，外地支兰人员剧增，城市人口由 1950 年 21.8 万人，迅速增长到 64.4 万人，住房十分紧张。为解决住宅急需问题，在国家投资的基础上，动员社会力量，集中财力，拆迁征地，陆续新建了一批土木结构的平房和 2～3 层的砖木结构和混合结构的楼房。如铁路新村、和平新村、团结新村、建兰新村、伏龙坪新村、桃树坪新村等。注重了公共服务设施的配套建设，重点解决了居民住宅区的供水、供电，整修了道路，修建了公共厕所，改进了垃圾、污水的排放，配建了部分中小学校、商业服务设施，初步具备了较好的生活居住环境。到 1957 年，全市住宅累计投资达 10777.29 万元，住宅建筑面积达到 295 万平方米。但是，由于城市人口增长速度超过了住宅建设速度，人均居住面积由 1950 年的 3.97 平方米下降到 2.66 平方米。

2、第二个五年计划和国民经济调整时期（1958年～1962年）。

1958 年开始，根据兰州市第一个城市总体规划，全市进入了大规模的工业建设，一批大中型工业企业开始兴建。建成了西固工业区、安宁北部工业区、七里河东部工业区、盐场工业区、东岗工业区。相继建成了一批住宅区和楼区，8 年全市住宅建设投资达 7754.58 万元，共建成住宅建筑面积 92.08

万平方米，人均居住面积达到 2.94 平方米。

(1) 住宅建设开始纳入城市总体规划。对工业区周围兴建的职工住宅区和福利区，如兰州炼油化工总厂、兰州化学工业公司、西固热电厂、兰州自来水厂等大中型企业在西固区先后建设的福利路、牌坊路、庄浪路等居民住宅区和楼区，实行合理布局，统一规划，统一设计，沿街成片建设。

(2) 住宅建设与市政建设、公共服务设施同步配套建设，住宅区水通、电通，部分居住区配建了粮店、杂货、菜场、中小学校、幼儿园、托儿所、派出所等服务设施。

(3) 住宅建筑标准提高。平房建设开始向砖木结构发展，配有厕所和共用水管，有独用厨房。楼房以 3~4 层的砖混结构为主，套型多为一室半，有独用厨房和 2 家合用的卫生间。

在与工业建设配套兴建居民住宅的同时，市政府每年从城市维护费建设资金中划拨一定的资金，用于旧城区的改造，兴建了一批住宅设施较好的住宅楼。如城关区庆阳路、中山路、酒泉路、张掖路、广武门街，七里河区文化宫、小西湖和安宁区十里店等地段，通过改造，兴建了一批设施较好的住宅，城市街景也有了改观。

这一时期，住宅建设虽然有了较大发展，居住条件和环境有了较大改善，但是，由于贯彻“先生产，后生活”的方针，住宅建设占基本建设的投资比例为 4.13%。与兰州市大规模工业建设和急剧增长的人口比例失调，城市居民的住房仍然很紧张。

3、“文化大革命”时期（1966 年~1976 年）。在“重生产，轻生活”的思想指导下，全市住宅建设缓慢。1966 年到 1978 年，全市共建成住宅建筑面积 122 万平方米，年均建筑面积不超过 10 万平方米，人均居住面积与 1950 年持平。其中 1966 年到 1974 年，住宅建设基本处于停滞状态，9 年共新建住宅建筑面积 38 万平方米，年均建成住宅 4.2 万平方米。同时，由于规划、设计、施工等管理受到影响，实行边施工、边设计，推行“干打垒”简易住宅，市政和公共设施不配套。1976 年开始，国家对住宅建设投资不断增大，到 1978 年，全市住宅建设投资达 1.39 亿元，占同期基本建设投资的 11%，新建住宅建筑面积 84 万平方米，占这一时期建成住宅面积的 69%。

4、改革开放时期（1978 年~1990 年）。随着国民经济的调整，国家大幅度增加了住宅建设投资，先后利用国家拨款、地方政府自筹资金、企业集资建房、私人自筹等多渠道投资，住宅建设采取了“国家、地方统建与企业、个人自

建相结合”、“改造旧城与开发新区相结合”、“企业职工住房原则由企业解决的办法”等多种形式建房,使全市住宅建设发展很快。到1989年,全市新建住宅建筑面积1131.92万平方米,住宅建设投资达到19.43亿元,占同期基本建设投资的26%,人均居住面积由1950年的3.79平方米,提高到6.8平方米。

(1) 住宅建设标准和质量不断提高。这一时期,住宅建设全部是成套单元房,住宅设计以5~6层的砖混结构和钢筋混凝土框架结构为主。1985年后,住宅建设以7~8层的钢筋混凝土框架结构为主。房屋建筑面积在35~55平方米之间,套型1.5间和2间,设备齐全,一次实现水通、电通,部分暖气配套。1988年后,住宅设计造型各异,全部成单元住宅,部分为点式住宅。人均居住水平与1979年相比,平均每百户中无房户、拥挤户、不便户由12户下降到3.3户以下,人均居住在4~6平方米的住户由80%下降到40%,居住水平不断提高。

(2) 住宅建设形式多样,配套设施不断完善。

住宅建设主要实行了“统建”、“联建”、商品房建设和房地产综合开发等形式。

统建。始于1978年,由兰州市住宅统建办公室按照中央“统一规划、统一投资、统一设计、统一施工、统一分配、统一管理”的方针,组织住宅建设。统建实行了两种方法,一是把国家、地方企业的投资集中到住宅统建部门,实行统一建设。二是把国家、地方投资捏在一起,实行局部统建和组织企业集资统建。

联建。由几个单位联合将资金等集中起来,由一家牵头,统一办理用地、规划、设计,统一调用资金、施工,统一安置拆迁户住房,共同开发建设住宅,住宅竣工后按投资多少分配住宅。

商品房建设。起步于1980年,1984年开始建设。由商品房屋开发经营企业向规划土地部门申请建设征用土地,进行统一设计,统一施工,统一安置拆迁户,房屋竣工后向单位或个人出售。

房地产综合开发。是在“统建”建房基础上发展起来的一种住宅建设形式。主要由房地产综合开发企业按照规划设计、征地拆迁、组织施工、竣工验收、经营和使用管理五个阶段,进行综合开发,配套建设。

从1979年到1989年,全市基本以上述建设形式建设住宅,集中建设了一部分配套设施基本齐全,服务功能比较完善的住宅小区。如南河新村住宅小区、东岗实验居住区、红山西村住宅小区、绣河沿住宅小区、会馆巷楼区、

付家巷楼区等。同时，一些国营大中型企业和行政机关也自建了部分住宅小区和住宅楼。如兰州炼油总厂住宅小区、兰州化学工业公司住宅小区、兰州石油化工机械厂住宅小区等，加快了旧城区的改造。从1986年到1989年，旧城区改造按市政府成片开发建设的方针，采取划地段统一开发的办法，对庆阳路东段北侧、永昌路北段、中山路南侧、陇西路、牟家庄、金昌路、磨沿沟等10多个居民住宅区进行了大规模改造。4年旧城区开发施工面积1190000平方米，竣工面积63万平方米，完成投资4.2亿元，使旧城区市容面貌和居住条件初步得到改善。

(3) 住宅建设开始向高层发展。到1989年，已建成高层楼房130幢，建筑面积120万平方米，其中住宅27幢，建筑面积20多万平方米。兰州市历年住宅建设情况见表43。

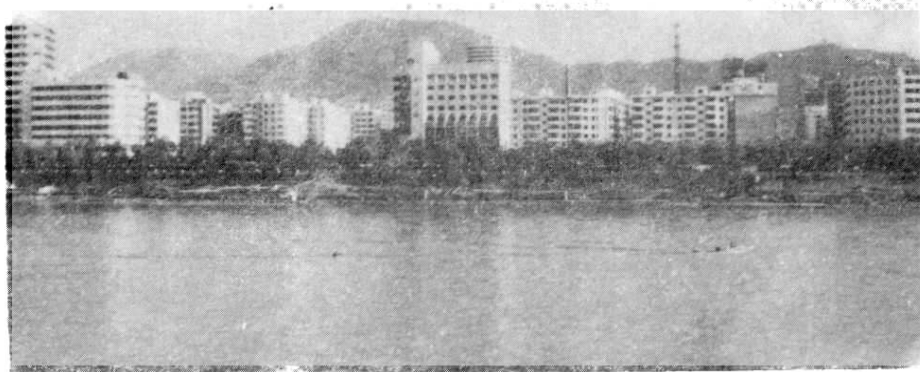


图 23 兰州市黄河南岸滨河路（原北城根）办公及住宅楼

表 43 1949 年至 1989 年兰州市城市住宅建设统计表

单位：万元、万 m²、万人、m²/人

年 度	项目 数量	基本建设 投资额	其中： 住宅 投资额	住宅与 基建投 资比重	住宅建 筑面积 (累计 数字)	住宅 竣工 建筑 面积	住宅居 住面积 (累计 数字)	住宅 淘汰 建筑 面积	年末城 市人口 (非农业 (累计 数字)	年末人 均居住 面 积
1949							75.69		19.97	3.79
1950		512.90	19.30	3.76	144.32	0.25	86.59	0.03	21.8	3.97
1951		1691.40	120.80	7.14	146.98	2.96	88.19	0.3	23.09	3.82
1952		1939.05	183.80	9.48	152.05	6.67	91.23	1.62	23.56	3.87
1953		4493.51	649.90	14.46	160.87	9.63	96.52	0.81	26.44	3.65
1954		5554.13	1221.10	21.99	172.50	14.77	103.50	3.14	33.26	3.11
1955		10476.89	1785.50	17.04	192.55	27.05	115.50	7.01	40.1	2.88
1956		30292.09	3581.50	11.82	237.85	49.02	137.95	3.72	57.78	2.39
1957		35450.11	3215.39	9.07	295.00	58.93	171.1	1.78	64.4	2.66
1958		57111.78	797.24	1.4	321.59	30.39	186.52	3.8	70.8	2.63
1959		61048.03	1337.40	2.19	343.08	27.94	198.99	6.45	83.79	2.63
1960		52118.09	1466.26	2.81	359.13	25.85	208.3	9.8	85.76	2.43
1961		9175.54	476.98	5.19	367.61	8.73	213.21	0.25	75.52	2.82
1962		8684.06	216.00	2.49	369.97	2.56	214.58	0.2	66.21	3.24
1963		12221.83	531.7	4.35	378.03	8.28	219.26	0.22	70.93	3.09
1964					350.88					
1965		30236.91	2929	9.69	387.08	33	245.17	2.0	83.39	2.94
1979		38280	8579	22.4	552	47.19	330.52	13.9	87.18	3.79
1980		39841	14062	35.2	614	62.24	364.99	15	89.5	4.07
1981		32867	14430	43.9	692.14	88.25	401.09	15.38	91.78	4.37
1982		41953	15840	37.7	761.02	77.27	418.56	15.56	92.5	4.52
1983		41427	17028	41.1	788	68.92	432	41.71	93.1	4.64
1984		53640	16540	30.8	837.23	71.34	449.82	21.84	109.68	4.76
1985		98845	19960	20.1	918.1	80.69	491.15	7.67	112.68	4.86
1986		125810	21644	17.2	1475	75.39	729.95		116.53	4.89
1987		91375	22480	24.6	1531	67.56	750		119.24	5.27
1988		88157	22866	25.9	1586.9	70.1	778		122.66	6.87
1989		94058	20873	22.7	1641	61.3	804		125.56	6.8

注：1966 年至 1978 年，“文化大革命”期间，资料无法统计。

二、建筑形式

受地理环境、气候条件、建筑技术、社会经济、文化的影响，兰州住宅建设在各个历史时期都有不同的建筑样式。

明、清时期、民国初期至抗日战争前（1937年），达官贵人、富豪商贾、地方绅士纷纷置业建房。住宅建筑除有少数私人公馆、花园式、庭园式廊房相配、井院错落的建筑外，绝大多数住宅设计仍旧保持着我国传统习俗的四合院式住宅。其总平面布置较为宽敞，正房称“堂”，侧房称



图 24 清时修建的兰州市宅院
(山字石西街 11 号)

“耳”，厨房称“灶”，有考究的大门和二门。小建筑处理较丰富，讲究通风采光，建筑面积大，有卧室、客房、餐厅等，功能齐全实用。结构大多数是旧式砖木结构。除此之外，一些大经营商修建的房屋大多在市区繁华地段，建

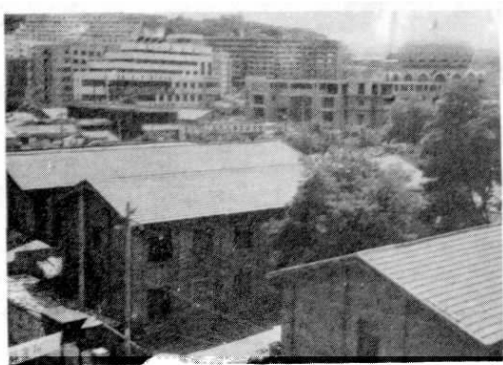


图 25 50 年代修建的二层住宅样式
(兰医二院住宅)

有少数砖木结构的二层楼房和平房。沿街道两旁，多是商住结合，楼下为从事商业经营的铺面房，楼上作为住宅使用。普通居民，受土地、资金等条件限制，大多因地制宜，因陋就简，只求栖身，修建的是清一色的平房小屋，小则 1.5 间，大则 2、3 间不等。使用功能有 3 大 3 小之说。即“窗大门小，炕大地小，砖大屋小。”抗日战争时期，房屋毁坏较多。抗战胜利后，被毁坏的房屋多数没有修复，疏散的市民逐渐返回，市民大量搭建了许多木屋土房，结构简陋，房舍低矮阴暗，卫生环境条件极差。

中华人民共和国成立后，住宅建筑格式各异，修建了大量融实用性、艺

术性于一体的住宅建筑。

术性为一体住宅。尤其是中共十一届三中全会以后，住宅建筑设计更加适用、经济、安全、美观，建设了大量多层和高层的现代化住宅。归纳起来，大致是：50年代1间平房带厨房，60年代小楼带走廊，70年代砖混结构单元房，80年代框架结构房套房。

50年代初期，国民经济正待恢复，国家财力有限，住宅建设多在工业区范围，住宅建筑以砖土木结构平房为主，建筑面积较小，1户多则两间，少则1间或1.5间。内部设施比较简单，仅有独户使用的厨房，厕所、自来水多为集体公用。50年代中后期，随着国民经济的恢复和发展，多层住宅开始兴建，楼房以2~3层的1.5间为主，面积较小，除厨房独用外，厕所公用，内部设施简单，水泥或三合土地板，内墙和天花板以白灰粉刷，配套设施不全。

60年代，住宅建筑和设计受“文化大革命”影响，为降低造价，以简易楼房为主，一般在2~4层之间，平面布置呈“旅馆式”长廊住宅。其形式是一边为卧室，中间是共用走廊，另一边是厨房和厕所，一梯少则4户，多则6户，部分住宅只有上、下水，大都供暖设备不全。60年代后期，在“先生产，后生活”的思想指导下，住宅建设从简，墙体和楼板采用预制构件，形成“大板房”，使住宅的整体稳定性受到影响。

70年代，逐渐改变了一梯多户的长廊式住宅，多数为1室1厅或2室1厅，白灰粉刷，水泥地板。部分没有暖气设备，在总平面布置上仍沿用行列式，房屋立面造型单调，配套设施不全。

80年代，随着国家实行对外开放和经济体制改革，兰州市住宅建筑设计吸取沿海开放城市的设计特色，结合地方特点，新建住宅区的设计开始打破传统的行列式单一布局，出现了单元式住宅、外廊式住宅、点式住宅和天井式住宅。1户少则1.5间，多则2、3间不等，配有厨房、厕所，大部分住宅独门独户，设计有阳台，通风采光、日照合理，立面造型丰富多样。外墙由水泥砂浆墙面向水刷石墙面和贴瓷砖墙面发展，外观多姿多彩，美观大方。结构以6~8层的钢筋混凝土框架结构为主，砖混结构的楼房逐渐减少。80年后，随着人民群众生活水平的不断提高，住宅建筑设计开始围绕“厅”为中心组织设计，由过去的“三小一大”（即厅小、厨房小、厕所小、卧室大）向“三大一小”（即厅大、厨房大、厕所大、卧室小）发展。内部设施由过去的实用型向美观型发展，一些单位自建房开始配有煤气设施，增设全封闭阳台。同时，住宅建筑立面造型开始利用凹凸阳台、装饰构件等进行装饰，使其轮廓丰富而富有时代感。一些住宅小区或楼区的建设向着群体布局合理，美

观大方，配套齐全，内部多功能，平面布置灵活多变的方向发展。

第二节 私有住宅建设

明、清及民国时期，私人住宅多数分布在北至黄河，南至五泉山，东至广武门，西至雷坛河一带，主要由地主、资本家、官僚和市民修建。民国前期，私人住宅建设发展较快。这一时期，除了少数地主、资本家、官僚显贵阶层和大商贾沿市区主要繁华街道修建了少量二层砖木结构楼房外，绝大多数普通市民修建的是四合院式砖木结构或土木结构的平房。民国 26 年（1937 年）之后，受抗日战争影响，市民恐于房屋时有被日本飞机炸毁或被拆迁，徬徨不敢修建，私人建房发展缓慢。到 1949 年兰州解放前，全市共有私房 10.5 万多间。

兰州解放后，百废待兴，国民经济正待恢复。为稳定社会秩序，市政府积极鼓励私人修建住宅。到 1958 年全市私房改造前，城镇共有私房建筑面积 1600515 平方米（不包括西固、安宁两区），占全市房屋建筑总面积的 31.86%。私房主要分布在城关区中心地带，共有建筑面积 901114 平方米，占全市私房建筑面积的 56.3%。据 1959 年全市房屋调查统计，全市包括新划归市管的永登区及郊区农业社的私房共有建筑面积 4266361.62 平方米，其中 1949~1959 年共新建私房建筑面积 998652.50 平方米。以砖木结构和土木结构为主，设施简单，除厨房独户使用外，自来水和厕所集体公用。详见表 44。

表 44 1949~1959 年兰州市私人建房统计表

项 目	合 计	建筑面积：平方米						
		东岗区	城关区	七里河区	西固区	安宁区	阿干区	永登区
私人房屋	4266361.62	293594.90	429374.28	645059	696707.44	229449	169269	1802908
新建房屋	998652.50	27092	2119.50	342081	97100	8800		521460

1960 年以后，由于受 1958 年私房改造影响，私人建房只满足自住自用，不多建房。“文化大革命”时期（1966~1976 年），私人建房基本处于停滞状

态。到1974年,全市共有私房66543.5间,建筑面积731881.26平方米,使用面积562985.64平方米(不含红古、安宁两区)。

1979年以后,为尽快改善市民居住条件,市政府不断制定完善私房管理的政策法规,1982年7月颁发了《兰州市私房管理暂行办法》,从政策上给予鼓励和扶持。到1985年底,全市共有私房建筑面积1586463平方米,占全市房屋建筑面积的5.57%,其中1980~1985年新建私房建筑面积428883平方米,占私房总建筑面积的27.04%。由于社会经济的稳定发展和居民生活水平的提高,这一时期私人所建的房屋质量普遍提高。其中,钢筋混凝土结构272平方米,占0.02%;砖混结构10496平方米,占0.66%,砖木结构330684平方米,占20.84%;其它结构1245011平方米,占78.48%。房屋用途以住宅为主,共有住宅建筑面积1574130平方米,占99.22%,其它用房建筑面积12333平方米,占0.78%。1985年后,私人建房逐年增长,到1990年,全市私房建筑面积达到1709500平方米,其中住宅建筑面积1679600平方米,占私房总建筑面积的98.25%。这一时期,私人建房以砖木结构和砖混结构的平房为主,也修建2~3层的砖混结构楼房,结构质量和设计标准有明显改观,修建了许多设计新颖的房屋。

一、建房形式

清及民国时期,私人住宅建筑,以自建为主,少数联建,亦有少数地主、官僚显贵阶层外包给建筑营造商或外雇工修建。建房资金以自筹为主,政府为鼓励私人建房,亦为其办理贷款事宜,帮助修建。

中华人民共和国成立后,实行了多种建房形式,概括起来主要有:

1、自筹自建。职工、居民完全靠自己筹集资金,购买材料,自行修建。这种形式多为住户翻建原有私房,也有在建设部门划拨的城镇零星空地上个人新建住宅。

2、民建公助。以民建为主,即主要靠个人投资、投料、投工;公助为辅,即由政府、职工所在单位给予适当的帮助。这种形式建私房,建设用地由政府统一征地,统一规划,然后划分给个人建房。同时,对经济比较困难的建房户,建房者所在单位给予一定资金补贴,或给予一定限额的无息贷款。建筑材料由建房者所在单位以优惠价格出售给建房户。

3、互助自建。即以私人自建为主,邻里帮工为辅。

二、建房审批

私人建房在民国前期须买地或租地，政府不批建房用地。民国 30 年（1941 年）兰州市政府成立后，开始按照城市规划审批私房建设。其程序是：在城市主要规划街道两旁建私房，由私人首先选好建房地址，办理完土地使用手续后，按照民报官批的方式，向市工务局递交建房申请，呈报建筑单，标明建筑面积、房屋用途，附上建筑设计图纸、工程预算书，由工务局核查土地权状后，发给建筑执照方可动工修建。房屋竣工后，向工务局呈报，由其核查是否按城市规划要求修建。

中华人民共和国成立后，私人住宅的翻建、大修、扩建、拆除，必须持街道证明，由房管部门批准，发给“许可证”后，方可施工或拆除。私人建房审批程序：由建房人在市区内找出空地，提出书面申请，说明建房用途，画出平面位置图，经街道同意盖章报审批机关，由审批部门派人现场勘察，同意后发给修建许可证，方可动工修建。房屋竣工后，由建房人向主管部门报告，同意后加盖验收章。建房人持准建证明到市房管部门申请办理产权手续。私人建房按“三要六不”的原则审批。要户口在城镇的本市无房户、拥挤户；要房屋产权和土地使用权清楚；要资金和材料来源正当，审批手续完备；“六不”即不在市区主要干道上；不影响近期城市建设规划；不妨碍消防工作；不阻碍交通；不影响市容观瞻和环境卫生；不影响邻里通风采光。



图 26 清时兰州住宅样式



图 27 民国 8 年（1919 年）在兰修建的院门



图 28 民国 8 年 (1919 年) 修建的古楼

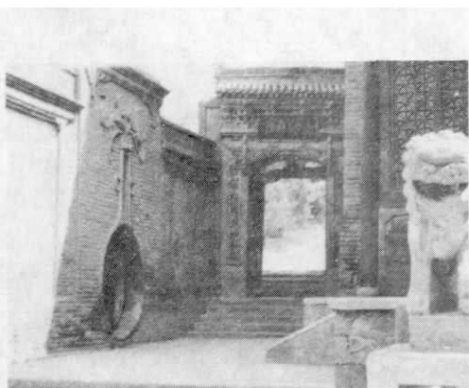


图 29 五泉山大雄宝殿砖雕式院门



图 30 旧式土木商铺 (金城关)



图 31 解放后修建的二层住宅 (金城关)



图 32 50 年代末修建的办公用房



图 33 70 年代修建的大板楼
(小沟头楼区)

第三节 房管部门建房

中华人民共和国成立后，房管部门主要采取了分散投资建房和统建房屋两种形式建设住宅，1949年至1990年房管部门共新建住宅建筑面积929706.72平方米，见表46。

一、分散投资建房

兰州解放初期，市政府公产处，负责全市公房的管理、维修和建筑工作。至1954年，公产处主要任务是接管和代管原国民党政府和军队营房维修市区破旧房屋，新建房屋甚少，共翻建平房1643.5间，建筑面积19099.9平方米。1954年10月市房地产管理局成立后，为缓解城市住房紧张状况，采取分散投资的形式，利用市区原有基础设施新建房屋，至1977年共新建房屋建筑面积224910.89平方米。这一时期，由于公房实行以租养房政策，房屋租金收入全部用于维修房屋，新建房屋资金主要由国家投资，不足部分由城市维护费补贴。新建房屋标准不高，配套设施不全，平房多为砖木结构和土木结构，楼房以2~4层的砖混结构为主，大部分没有采暖设备。至此，房管部门还没有建成配套设施基本齐全的住宅小区和楼区。



图34 统建办修建的兰州红山新村
(80年代初)

二、统建房屋

中共十一届三中全会后，国家开始大规模投资建设住宅。为尽快改善市民住房紧张状况，市政府成立了“兰州市住宅统建办公室”（1981年改为兰州市城市建设综合开发公司）。市房地产管理局按照“统一规划，统一投资，统一设计，统一施工，统一分配，统一管理”的方式统建住宅，建房资金主要由国家投资，不足部分由城市维护费补贴。其方法是把国家、地方的投资捏在一起，实行局部统一建设，到1989年共投资76385952.92元，建成房屋建

筑面积 418881.4 平方米。其中由房管部门直管统建的住宅建筑面积 345178 平方米,建筑总造价 64044105.29 元。其余为商品房屋,建筑面积 73703.4 平方米。住宅建设分两个阶段。1984 年之前为第一阶段,采用统建办法建设。1985~1989 年为第二阶段,住宅建设投资规模减少,统建只收尾,不新开项目。这一时期,所建住宅全部成套,住房质量和标准有明显提高,楼房以 4~8 层的砖混结构和钢筋混凝土结构为主,并一次实现水通、电通、路通,部分暖气配套,并先后建成了一批设施齐备的住宅小区和楼区。详见表 45—46。

表 45 1949 年至 1990 年房管部门建房统计表

单位:平方米

年 度	建筑面积	年 度	建筑面积	年 度	建筑面积
1949	9836.52	1961	1634.31	1981	135141.72
1950		1962	1268.29	1982	103400.00
1951	581.22	1963	974.75	1983	45400.00
1952	169.98	1964—1965	17967062	1984	32300.00
1953	583.71	1966—1972	155000	1985	46100.00
1954	7928.54	1973	26220.00	1986	33217.48
1955	14649.82	1974	4508.52	1987	16189.70
1956	3490.19	1975	53549.31	1988	34000.00
1957	36702.22	1976	42300	1989	23000.00
1958	10484.19	1978	106981.04	1990	46400.00
1959	9337.36	1979	51131.89	合计	19051768.72
1960	691.96	1980	31534.00		

表 46 1979~1989 年兰州市住宅统建房屋情况表

房屋地址	楼号	建设年度		建筑面积 (平方米)			建筑造价 (元)			统建房屋分配 情况(套)		
		开工	竣工	总面积	其中		总造价	其中		总套数	其中	
					统建房	商品房		统建房	商品房		房管局	其它
红山新村	1~13	1978	1983	38167	31337	6830	8222801.34	6976903.34	1245898.00	622	313	309
	14	1982	1983	3009	531	2478	588090.80	102069.00	486021.80			
草场街	5	1978	1982	1834	1834		264099.15	264099.15		40	40	
	6	1980	1981	1834	1834		296008.66	296008.66		40	40	
庆阳路	2~3	1978	1979	2646	1258	1388	457170.49	231509.49	225661.00	22	9	13
	1	1979	1979	4314	646	3668	627178.00	93917.00	533261.00	11	2	9
闵家桥	2	1978	1978	796.5	221.2	575.3	160206.39	44522.94	115683.45	5	1	4
	3	1980	1981	1986	1986		437963.60	437963.60		40	40	
闵家桥 红军大院	4	1981	1982	1745	1745		396754.46	396754.46		36	2	34
	5	1982	1982	1745	1745		331837.86	331837.86		36	8	28
柏树巷	1~2	1978	1979	7019	1436	5583	985837.86	221186.86	764651.00	36	9	27
	3~4	1979	1979	2401	1169	1232	328534.56	169256.00	159278.56	25	4	21

表 46

续一

房屋地址	楼号	建设年度		建筑面积 (平方米)			建筑造价 (元)			统建房屋分配 情况(套)		
		开工	竣工	总面积	其中		总造价	其中		总套数	其中	
					统建房	商品房		统建房	商品房		房管局	其它
武都路	点式楼	1978	1978	1317	151	1166	157135.80	17942.80	139193.00	4		4
	2	1979	1979	3460	837	2623	591301.44	143167.44	448134.00	17	6	11
武都路	1	1980	1980	3462	735	2727	593474.80	125863.80	467611.00	15	3	12
	3	1981	1981	1103	332	771	189331.37	56921.37	132410.00	7	5	2
	6	1983	1984	3817	3817		702225.96	702225.96		68		68
付家巷	3~5 12~13	1979	1983	18295	14822	3473	2966638.90	2433405.90	533233.00	322	65	257
	7~9	1981	1981	6426	5443	983	947854.60	798883.71	148970.89	115	79	36
	10~11	1981	1983	6296	4608	1688	1032262.96	776583.96	255679.00	89	24	65
	2	1982	1982	2605	2605		451296.75	451296.75		54	51	3
盐场路	2	1979	1979	2740	2625	115	339810.18	325452.18	14358.00	58	6	52
延寿街楼		1979	1980	3817	3817		553732.10	553732.10		80		80
庙滩子	1	1979	1980	2786	2786		401569.52	401569.52		56	1	55
烂泥沟楼		1979	1979	2192	2154	38	328287.83	322602.83	5685.00	47	41	6

住宅建设·房管部门建房

表 46

续二

房屋地址	楼号	建设年度		建筑面积 (平方米)			建筑造价 (元)			统建房屋分配 情况(套)		
		开工	竣工	总面积	其中		总造价	其中		总套数	其中	
					统建房	商品房		统建房	商品房		房管局	其它
郑家台	1	1979	1979	2498	1998	500	344708.91	275652.91	69056.00	48	3	45
广武门	1	1979	1980	3214	2889	325	616286.13	553796.13	62490.00	56		56
	2	1980	1981	3659	688	2971	567925.98	106793.98	461132.00	14	3	11
	3~4	1981	1981	8045	2277	5768	1308460.70	371419.00	937041.70	50	23	27
小稍门	1~3	1979	1980	6378	6378		979600.10	979600.10		140	140	
	4~5	1979	1979	4774	4774		780233.38	780233.38		105	105	
	6	1980	1980	1440	1440		247163.10	247163.10		18	12	6
旧大路		1979	1980	1834	1834		285518.46	285518.46		40	40	
五一山	平房	1979	1982	3101	3101		426219.48	426219.48		267间	267间	
房管局翻建		1979	1981	5341	5341		570369.16	570369.16				
华林山	1~4	1979	1980	12474	12474		1666373.28	1666373.28		256	217	39
上西园	1~3	1979	1979	7258	7258		961796.74	961796.74		156		156
	4	1980	1981	2719	2719		420019.69	420019.69		60	60	
合水路		1979	1980	3659	3659		452714.46	452714.46		80	80	

表 46

续三

房屋地址	楼号	建设年度		建筑面积 (平方米)			建筑造价 (元)			统建房屋分配 情况(套)		
		开工	竣工	总面积	其中		总造价	其中		总套数	其中	
					统建房	商品房		统建房	商品房		房管局	其它
绣河沿	5	1980	1981	1633	1633		255600.85	255600.85		32	32	
	6、8	1980	1983	7223	7223		1076498.03	1076498.03		118	118	
	7	1984	1984	4565	3318	1247	918402.44	667526.44	250876.00	58	58	
南河滩	25、 27、5A	1980	1980	9394	9394		1482636.58	1482636.58		174	174	
	10~14	1981	1982	14110	12558	1552	3269286.94	2975722.58	293564.36	238	181	57
	5、6、8	1982	1983	9582.2	6947.3	2634.9	1702695.80	1167626.12	535069.68	144	51	93
	1~2	1983	1983	2988	1968.8	1019.2	692789.94	461859.96	230929.98	32	32	
	33	1984	1984	3670	2752.5	917.5	648079.25	486059.44	162019.81	54	54	
	16、17、 23	1984	1986	5832	5832		1794000.00	1974000.00		96	96	
	15A	1985	1987	3584	3584		1280300.00	1280300.00		54	54	
	15B	1987	1988	3695.6	3695.6		1603500.00	1603500.00		54	54	
东岗东路	1、3、8	1980	1980	14931	14931		2264735.39	2264735.39		324	239	85
	2	1981	1983	2158	1870	288	519972.23	449817.23	70155.00	33	33	

表 46

续四

房屋地址	楼号	建设年度		建筑面积 (平方米)			建筑造价 (元)			统建房屋分配 情况(套)		
		开工	竣工	总面积	其中		总造价	其中		总套数	其中	
					统建房	商品房		统建房	商品房		房管局	其它
北 园	10	1980	1980	2280	2280		521703.63	521703.63		45	2	43
	5~7	1980	1982	7814	7814		1218489.49	1218489.49		160	160	
	8、9	1981	1982	2640	1268	1372	498813.62	240125.62	258688.00	23	6	17
皋 兰 路	1~3	1980	1981	5954	2538	3416	915617.93	379606.00	536011.93	42	11	31
皋 兰 路	5	1981	1981	1745	1745		319284.03	319284.03		36	10	26
	4	1981	1982	1737	43	1694	244020.37	6190.00	237830.37	1	1	
	6	1982	1983	3658	2871	781	640829.23	504009.08	136820.15	50	49	1
解 放 门	1	1980	1981	5924	5924		1185980.10	1185980.10		108	108	
南 昌 路		1980	1981	4466	4466		853822.59	853822.59		100	100	
排 洪 沟		1980	1981	2135	2135		335235.44	335235.44		40	40	
会 馆 巷	3~5	1981	1982	7440	7440		1238738.16	1238738.16		144		144
	2	1983	1983	2768	2768		542692.65	542692.65		54	8	46
	11、13	1983	1984	6326	6326		1444902.33	1444902.33		60	60	

表 46

续五

房屋地址	楼号	建设年度		建筑面积 (平方米)			建筑造价 (元)			统建房屋分配 情况(套)		
		开工	竣工	总面积	其 中		总造价	其 中		总套数	其 中	
					统建房	商品房		统建房	商品房		房管局	其 它
邸家庄	4	1981	1981	3657	3657		643872.94	643872.94		80	80	
杨家园	2~4	1981	1981	7299	3154	4145	1231197.61	531753.00	699444.61	66	4	62
徐家湾	点式楼	1981	1982	1440	1205	235	235021.32	195343.00	39678.32	16		16
民勤街	1~2	1981	1983	6424	6424		1166749.98	1166749.98		140	136	4
平凉路	5	1981	1981	4388	4321	67	583636.19	574725.00	8911.19	94	63	30
平凉路	6	1982	1982	4182	4182		610041.14	610041.14		90	30	60
穴崖子	18~23	1981	1981	13666	13666		2189968.50	2189965.50		270	270	
	5	1982	1983	2795	932	1863	410323.95	136794.65	273529.30	18	18	
	17	1983	1983	2305	2305		373287.99	373287.99		45	45	
	11、12、14	1984	1984	7185	7185		1340171.01	1340171.01		150	150	
大沙坪		1982	1982	561	561		198268.85	198268.85		12	12	
中林路	1	1982	1982	4214	4214		881818.29	881818.29		84	14	70
	2	1984	1984	1944	1944		556234.82	556234.82		32	8	24
	3			1944	1944		554700.00	554700.00		32	32	

表 46

续六

房屋地址	楼号	建设年度		建筑面积 (平方米、m ²)			建筑造价 (元)			统建房屋分配 情况(套)		
		开工	竣工	总面积	其中		总造价	其中		总套数	其中	
					统建房	商品房		统建房	商品房		房管局	其它
一只船街		1982	1983	5618	728.3	4889.7	902090.31	116937.66	785152.65	14	7	7
小沟头	点式楼	1983	1984	1494	1302	192	256107.74	223194.30	32913.44	24		24
西津东路		1983	1984	3361	1314	2047	803691.23	314203.68	489487.55	24	8	16
西津西路	工业所楼	1983	1983	1922	1541.2	380.8	429747.94	344603.29	85144.65	30	30	
金城关楼		1984	1984	4168	4168		1202503.08	1202503.08		60	60	
下沟	100号平房	1984	1984	396	396		72987.64	72987.64		21(间)		21(间)
北城壕	1	1984	1984	4170	4110	60	706945.66	696773.78	10171.88	71	27	44
榆中街	加层楼	1984	1984	429.1	429.1		264164.40	264164.40		12	12	
通渭路	1			4860	4860		1335000.00	1335000.00		72	72	

三、住宅小区和楼区建设

从1978年开始,房管部门主要实行统建的办法建设住宅,到1990年,建成配套设施基本齐全的住宅小区和楼区如下:

1、南河新村。位于城关区东北侧,南接滨河路,西临雁滩公园。1979年开始在原来荒草丛生、淤泥遍布的河滩地上规划建设,总占地面积9.5公顷,总投资5313万元,分1981年、1984年、1987年3期建成。建有楼房45栋,总建筑面积11.7万平方米,其中住宅建筑面积10.4万平方米,占总建筑面积的88.89%,非住宅建筑面积1.3万平方米,占总建筑面积的11.11%。小区内直管公房建筑面积8.6万平方米,占总建筑面积的73.5%,单位房建筑面积3.1万平方米,占总建筑面积的26.5%。有住户1985户,总人口7788人,人均居住面积8.6平方米。小区内还建有绿地、花坛、树木、草皮、雕塑、凉亭等景点。学校、幼儿园、供热、供电、垃圾转运站、自行车棚、商店、粮站等配套服务设施基本齐全。

2、红山西村。位于兰州火车东站南侧,1979年开始规划建设,分1981年、1983年2期建成。小区总占地面积35407.80平方米,共建有楼房14栋,建筑面积4.6万平方米,其中住宅建筑面积3.8万平方米,非住宅建筑面积0.8万平方米;直管公房建筑面积3.2万平方米,单位房建筑面积1.4万平方米。有住户750户,总人口2103人,人均居住面积10平方米。小区内建有学校、幼儿园、供热站、卫生所、自行车棚、开水房、粮店、理发店等多项配套服务设施。



图35 80年代修建的兰州市南河新村

3、秀川新村。1980年开始规划建设,1985年建成。小区占地97333.82平方米,建筑总面积为149266.08平方米,总人口4624人,人均居住面积7.1平方米。其中房管部门直管房屋建筑面积82964.08平方米,单位自管房屋建筑面积60333.04平方米,其它设施建筑面积5968.96平方米。小区内配有小学、幼儿园、医疗站、锅炉房、粮店、自行车棚、开水房、供电站等服务设

施。

4、付家巷楼区。位于市中心西关什字南侧，1979年开始规划建设，总占地5000平方米，共建有楼房21栋，其中房管部门直管房14栋，建筑面积42930.18平方米。楼区内有花坛、绿地、树木、凉亭、园林式八角门。有供热、自行车棚等服务设施。

5、会馆巷楼区。位于城关区中心，南接张掖路，西临城关区医院。1981年开始建设，有直管楼房7栋，占地面积12334.55平方米。楼区建有绿地、树木、草坪、绿篱、蘑菇亭、立体花架、石桌石凳、治安室、服务网点。

6、下西园楼区。1980年建成，共有楼房10栋，其中直管公房4栋，占地面积5644平方米，建筑面积11743平方米。楼区建有幼儿园、粮店、副食店、理发店、浴池、老年人活动中心、自行车棚等配套设施。

7、邸家庄楼区。1971年开始规划建设，1981年建成，共建有5栋砖混结构楼房，建筑面积12340平方米，其中4栋配有供暖设备，供热总面积11474.72平方米。1988年修建洗浴设施1处，开水房1处。楼区有绿地、花坛、绿篱等景点。

8、民勤街楼区。1982年建成，共有3栋6层砖混结构住宅楼，其中1栋始建于1958年，原为3层，1985年加层为6层。楼区占地3500平方米，房屋建筑面积11512.51平方米。有花坛绿地、商店、理发店、自行车棚、开水房等服务设施。

9、绣河沿楼区。1980年开始建设，1984年建成。共建有楼房4栋，建筑面积13421平方米，占地1.13万平方米。楼区内建有商店、自行车棚等公共配套设施，建筑面积1269.4平方米。

10、北园楼区。占地10861.98平方米，建有楼房12栋，建筑面积26477平方米，使用面积18475平方米。楼区内建有花坛、绿地。生活服务设施基本齐全，有幼儿园、粮站、医务所、商店、理发店等设施。



图 36 兰州市北园楼区

第四节 商品房建设

兰州解放前,商品经济还不发达,房地产业水平低。中华人民共和国成立后,由于我国长期实行计划经济,城市土地属于国家所有,住房实行无偿无限期使用,基本上由国家包下来建设的福利性低租金分配制,因而,房地产没有实行商品化经营进入市场流通。从1949年~1978年,尽管每年都有相当规模的房屋建设,但是,都是作为国家基本建设项目投资兴建。到1978年党的十一届三中全会以后,经济体制改革不断深入,房地产向商品化经营方向逐步发展,明确了国有土地使用权可以转让。1981年,在原“兰州市住宅统建办公室”的基础上成立了兰州市城市建设综合用地开发公司,从而使兰州的房屋建设开始由统建方式逐步向商品房屋的综合开发方向发展。随后,我国相继实行住房制度改革政策和城市土地有偿使用政策,为商品房屋的开发建设进一步奠定了基础。1984年,兰州市的商品房屋开发建设正式开始。实行了“见缝插针”、“以地换房”的零星分散投资建设方式和在“统一规划,合理布局,综合开发,配套建设”方针指导下的统一开发建设两个阶段。到1990年,全市已有各类商品房屋开发建设的公司35家,职工828人,其中各类专业技术人员435人,占职工总数的52.5%;自有流动资金6474.7万元,完成商品房屋开发工作量61731.36万元,施工面积320.87万平方米,其中住宅施工面积224.9万平方米,占70.1%;竣工面积106.26万平方米,其中住宅竣工面积75.23万平方米,占70.8%。商品房屋的开发建设注重了与改造低洼地区、住房解危解困、调整商业布局以及旧城改造与新区开发建设相结合,先后改造和兴建了陇西路商业一条街、大众商场小区、东岗实验居住小区、永昌路北段居住区、和平新村小区、西固区工农村居住区等,开发建设了一批质量高和配套设施齐全的住宅及商业房屋,城市街景和市容面貌有了很大改观。



图 37 90年代市房地局开发公司
修建的上沟楼群

一、开发企业

兰州市实行改革开放以来，房地产开发经营企业不断增加，职工队伍不断壮大。1984年，全市共有4家从事商品房屋开发建设的公司，职工106人，其中各类专业技术人员65名。4家开发公司中，兰州市城市建设综合开发公司成立最早，其前身是1976年成立的兰州市统建办公室。其余3家分别是：兰州市安宁区城市建设综合开发公司，成立于1984年7月12日；兰州市西固区城市建设综合开发公司，成立于1984年11月12日；甘肃省黄河承包开发公司成立于1984年10月8日。1985年，随着改革开放和经济体制改革的不断深化，兰州市房地产业进一步发展，城市房屋建设开始大规模从统建方式走向综合开发建设，兰州市先后成立了35家房地产开发公司，其中1985年成立9家，1986年成立2家，1987年成立3家，1988年成立20家，1989年成立1家。至此，全市从事商品房屋开发建设的公司达到39家；其中隶属政府部门12家（省级部门2家，市、区政府部门各5家）。由企业单位组建或依靠企业组建的18家（省级企业组建11家、市级企业组建7家），由事业单位组建的7家（省级事业单位组建3家，市级事业单位组建4家），由军队组建的2家。

1988年11月至1989年3月，对39家房地产开发公司进行了清理整顿，保留了35家公司。其中，全民所有制的22家，集体所有制的13家。资质级：二级4家，三级11家，四级20家。兰州市各房屋开发公司资质情况见表47和48。

二、开发建设

商品房屋是指由商品房屋开发公司综合开发，建成后出售的住宅、商业用房以及其它建筑物。解放前，兰州市商品房建设没有详细资料记载。解放后，尤其是80年代以后，兰州市的商品房屋建设实行了两种方式：一是“见缝插针”式的零星分散投资建设方式；二是商品房屋开发建设企业按照“统



图38 市房地局开发公司办公地点
白银路（左公西路）

表 47 兰州地区房地产开发公司概况汇总表

项 类 目 别		开 发 公 司 个 数	正 式 职 工 (人)		全 部 固 定 资 产 (万元)		企 业 流 动 资 金 (万元)	
			合 计	其 中： 技 术 人 员	原 值	净 值		
								总 数
总 数		35	828	435	2254.41	1883.06	6474.7	
其 中	按 隶 属 关 系	省属开发公司	17	362	224	1400.13	1208.88	2993.0
		市属开发公司	13	361	175	551.48	380.58	2283.7
		区属开发公司	5	105	36	302.80	293.60	1198.0
		小 计	35	828	435	2254.41	1883.06	6474.7
	按 所 有 制 性 质 分	全民所有制	20	472	260	1798.07	1624.47	4381.7
		集体所有制	13	298	144	382.74	189.19	1602.0
		事业单位企业管理	2	58	31	73.60	69.40	491.0
		小 计	35	828	435	2254.41	1883.06	6474.7
	按 资 质 级 别 分	二级开发公司	4	147	93	183.14	166.22	1361.0
		三级开发公司	11	226	151	509.50	399.26	2039.7
		四级开发公司	20	455	191	1561.77	1317.58	3974.0
		小 计	35	828	435	2254.41	1883.06	6474.7

注：1989年经过整顿4家公司未能通过资质审查未列入。

一规划，合理布局，综合开发，配套建设”方针实行综合开发的建设方式。商品房屋建设的融资渠道主要有4种形式：一是政府从城市维护费划拨一部分资金给房屋开发公司作为周转资金；二是向建设银行贷款；三是向社会集资或联建联营；四是预售商品房屋。以下分阶段记述之。

(一) 1984年~1985年，兰州市的商品房屋开发建设处在起步阶段，发

展慢，规模小。各开发公司主要通过“见缝插针”、“以地换房”的办法，在城关、七里河、西固、安宁区开发建设4~8层的商品住宅楼和商业、办公用房。两年中，完成商品房屋开发工作量5087.6万元，施工建筑面积46.88万平方米，其中住宅施工建筑面积26.69万平方米，占施工面积的56.93%；竣工面积13.49万平方米，其中住宅竣工建筑面积5.09万平方米，占37.73%。由于这一时期商品房屋建设采取零星分散的投资建设方式，没有建成开发小区。

(二)“七五”时期(1986年~1990年)，兰州市商品房屋开发建设发展较快，开始从分散建设走向“统一规划，合理布局，综合开发，配套建设”的统一开发建设轨道。5年共完成商品房屋开发工作量56643.76万元，完成商品房屋施工建筑面积276.99万平方米，其中住宅施工建筑面积198.21万平方米，占施工面积的71.56%；竣工房屋建筑面积92.77万平方米，其中住宅竣工建筑面积70.14万平方米，占竣工房屋建筑面积的93.23%。这一时期，商品房屋开发建设坚持旧城改造和新区开发建设相结合的方法，重点对低洼地区、交通阻塞等地段进行了成片开发建设。开发区配套设施齐全，如拓宽小区道路，建设中小学、幼儿园、托儿所、粮站等生活服务设施和文化娱乐设施。其中重点开发建设的有：

1、东岗实验居住区

实行招标建设的办法，由兰州市城市建设综合开发公司和兰州市商品房屋开发公司中标承建。工程于1988年5月开工，1989年底完成开发工作量3283.78万元。住宅施工建设面积13万平方米，建成楼房37栋。小区内建设有托儿所、中小学校、集贸市场、供热站、自行车棚、公共绿地等配套设施。

2、陇西路改造工程

陇西路地处兰州市中心，南北总长300米，沿街两侧大都是明、清时期及民国时期修建的砖木、土木结构的平房，其改造任务主要由兰州市房屋开发公司承担，分2期完成。一期工程1987年5月开工，1988年12月竣工。总建筑面积2.11万平方米，其中住宅建筑面积1.18万平方米，商业用房建筑面积0.93万平方米。2期工程1988年5月开工，1991年10月竣工，总投资2130万元，总建筑面积31386平方米，其中住宅建筑面积10166平方米，商业用房建筑面积21220平方米。

表 48 兰州市 1984~1990 年商品房屋开发建设经营情况表

年 度	有开发的 任务公司 个数 (个)	完 成 商 房 品 屋 工 作 量 (万元)	实际施工面积 (万元)		实际竣工面积 (万元)		实际销售商品 房屋面积		销 售 总 收 入 (万元)
			合 计	其中： 住宅	合 计	其中： 住宅	合 计	其中： 住宅	
1984	2	988.00	15.95	11.61	6.20	2.59	1.26		530.80
1985	9	4099.60	27.93	15.08	7.29	2.50	4.56	3.21	2004.10
1986	13	6086.00	36.18		13.43		3.44		1658.00
1987	12	9816.00	30.37	23.01	10.97	9.31	11.82	1.43	3108.00
1988	22	14060.51	61.43	52.64	17.78	15.81	11.11	10.16	8906.19
1989	24	13181.25	78.44	63.54	21.57	19.06	17.09	14.57	10966.86
1990		13500.00	70.57	59.02	29.02	25.96	18.48		11218.95
合 计		61731.36	320.87	224.90	106.26	75.23	67.76	29.37	38392.90

第二章 房屋维修

民国时期，公房维修由承租户向政府申请，政府根据房屋实际破损情况，通知住户填报建筑呈报单，批准后由房主自修。民国 28 年（1939 年），日本飞机屡炸兰州，甘肃省疏散建设委员会为疏散市民，在水磨沟、中山林、徐家湾、盐场堡等地修建了平民疏散房屋，由市民承租。对日本飞机炸轰的房屋，在保修期内由甘肃省疏散建设委员会负责修缮。住房如改变房屋使用性质，须报疏散建设委员会批准后才能动工修建。保修期满后，维修费用租金抵交，不足时，由省政府慈善机构补助。

中华人民共和国成立后，直管公房由房管部门统一管理，统一维修，从 1950 年至 1989 年共投入维修资金 4492.87 万元，维修房屋 277627 间。私房维修主要采取了房主自修、主客合修、单位助修、邻里助修和救济修房等形式。

第一节 直管公房修缮

一、公房维修原则

兰州解放初期，市区房屋主要是土木结构、简易结构的土坯平房，房屋破旧。公房维修由公产管理处管理，由于没有维修技术人员和施工队伍，公房由各占用机关自行维修；机关单位需装饰房屋或改变房屋使用性质，须经公产管理处同意，维修费由使用机关自行负担，退租时无偿归公。出租给居民的房屋，有屋顶漏雨，基础下陷，影响住户安全的，由公产管理处负责维修。对需重点维修的危险房屋由公产管理处做出维修预算，市财政拨款维修。到 1955 年，房屋维修主要采取应急措施抢修危险房屋。1956 年市房地产管理局组建了房屋维护队，主要维修直管公房，也承担市级机关的房屋大修任务。房屋维修按照破旧程度，结合实际，采取“一般维修，局部改善，少数翻建”的原则进行。1959 年大量私房社会主义改造成为公房，房屋破损较多，为保障住用安全，采取了“保重、不倒、不塌、不漏、安全为主”的维修原则。

从1950年至1967年，直管公房实行“以租养房”政策，房屋租金收入全部用于房屋维修，共支付维修费220万元，维修房屋146892.5间。

1968年至1977年“文化大革命”时期，房屋维修采取了“专业修缮养护与群众自修相结合”的原则，即各房管所房屋维修组负责其辖区内抢险、加固。直管公房上下水、渗井、门道、厕所、围墙等小修任务，由房管所定期检查，计划维修。房屋需大修，翻建改造时由房屋维修队承担。到1977年，这一时期，房屋租金收入全部上缴市财政，维修房屋所需资金由市房产公司每年制定计划，由财政计划拨款维修，共支付维修费896.92万元，维修房屋52454间。

1978年，兰州连降暴雨，公房倒塌很多。为了及时安置受灾群众，采取“少花钱、多修房、抢修受灾户、危险住房，治漏雨，排积水，加强小修养护”的原则，房屋租金收入不再上缴市财政，实行以租养房，由市房地局自收自用。房屋维修资金不足部分每年由市房地局做出计划，经市财政部门审批后，在城市维护费中给予补贴。到1989年，共支付维修费3375.95万元，维修房屋78280.5间。

二、公房维修管理

1、维修程序

1978年以前，房管部门直管公房、代管房的小修和零星维修由房管所定期检查，随时维修，保证正常使用和安全。大修和翻建任务由房管部门按房屋结构，建造年代，损坏程度，按照先急后缓的办法制定计划，由房屋维修队维修。大修、翻建项目要有维修计划、修建许可证、工程施工图纸和预算书。代管房原则不搞大修、翻建。未办理接管、验收手续的房屋不维修。无租拨用的房屋由使用单位自付维修费。1979年以后，房屋维修由房管所根据房屋完好状况和修缮标准，每年制定房屋大修、中修、小修计划，经市房地局批准后执行。其中房屋大修和翻建改造项目还要由市房产局工程、财务、房产、管理四科（处）现场勘察，经局长办公会议同意后维修。

2、维修工程质量

1972年以前，房屋维修工程质量由维修队负责。之后，为提高工程质量，实行市房产公司，维修队、施工班（组）三级工程质量管理制。1979年，为保证维修工程质量，建立健全质量检验制度，维修队，房管所都设了专职质量检验员，并坚持市房地局季度检查，房管所、维修队月检查，施工班

(组)日检查制度。对大修、翻建改造项目的工程质量由市房地局、市房地产经营公司、房管所三级联合验收；小修、中修工程质量由市房地产经营公司、房管所验收。同时，坚持维修工程质量回访制度，主动征求用户意见，不断提高维修质量。

3、推行经济责任制

1972年以前，公房维修工程不考核成本。1973年，市房产公司开始实行对维修工程成本以维修队为基础，以施工班（组）为单位进行二级核算，并实行季度结算，年终决算。至1978年，直管公房维修工程实行不计盈亏，实报实销的经营方式。1979年，市房地局在总结经验的基础上，开始推行“维修工程预算（直接费）包干”和《五定五包经济责任制》，提高了经济效益和社会效益。其主要内容有：包人工工资、包材料消耗、包工程质量。《五定五包经济责任制》，五定：定人员、定任务、定收入、定经费、定收益分配；五包即包财产管理、包房屋完好率及使用率、包维修指标、包职工教育任务、包文明施工和优良服务；五自主：即经营自主、计划自主、人事管理自主、收益分配自主、工资奖励自主；五奖即基本奖、浮动奖、合同奖、单项奖、超额奖；五挂钩即完不成应收者不得奖、完不成降低成本指标者不得奖、发生工程质量和施工安全事故者不得奖、发生违法乱纪和罚款事件者不得奖、渎职受罚。



图 39 建于康熙年间的山陕会馆房屋
(山字石住宅)



图 40 民国期间，修建的办公用房
(现为西北师大住宅)



图 41 建于“一五”期间的三层砖木楼房（龚家湾）



图 42 1959年修建的三、四层混合住宅楼（安宁万里厂住宅）



图 43 “文化大革命”期间修建的四层砖混住宅（中科院住宅）



图 44 建于70年代末的六层砖混楼（七里河杨家桥）



图 45 建于80年代末的框架八层商住楼（西固区）



图 46 房建华富公司修建的高层商住楼（广武门）

第二节 私房维修管理

一、维修方式

明、清及民国时期，私房维修主要采取房主自修、邻里帮修和外包维修三种方式。

中华人民共和国成立后，私房维修仍以自修为主，国家在政策上予以扶持，政府只对维修房屋确有困难的私房主，从人力和材料方面给予帮助。其方式主要有以下五种：

1、住户垫修。对房主在经济上有困难的失修房屋，承租户有修缮能力的，由承租户垫资维修后从租金中逐月抵销。

2、主客合修。在主客修缮能力都不足时，由房主、房客联合出资修缮。

3、单位助修。由单位帮助职工修缮私房。

4、邻里助修。邻里互助修房。

5、救济修房。民政部门从社会救济费中拨款，帮助军烈属和社会救济户解决修房资金。

二、私房维修管理

中华人民共和国成立后，私房维修由房管部门管理，并对私房维修工程质量进行检查监督。1958年，为了加强对私房维修的管理，保障住用安全，明确私房出租人和承租人的维修责任，兰州市房地产管理局制定了《兰州市私有及国家经租房地产租赁暂行办法》，规定私房有房顶漏雨、檩条断裂下陷、墙壁倾斜裂缝、墙基碱蚀下沉以及楼梯、地板、门窗、排水设备的维修由出租人负责，并承担维修费用。房屋零星维修，如粉刷、裱糊、油漆、清理渗井等由承租人负责，并承担费用。承租人迁出时，由出租人无条件收回。承租人如为自己使用便利添建房屋设备，须同出租人协商，达成协议，自行维修，费用自理。对危险私房而出租人无力修缮时，由双方协商合修或由承租人垫资维修，维修费在租金内分期抵交。1982年市政府颁发了《兰州市私房暂行管理办法》，规定房屋产权人对自住或出租房屋，要经常进行检查，加强维修保养，延长房屋使用寿命，保证使用安全。对危房不进行维修造成损失的，视其情节轻重，予以处理。通过制定以上管理办法，进一步明确了产权

人的权利和义务，使全市私房维修步入正轨，提高了维修质量。

私房翻建，改造维修按以下程序办理：

1975年10月至1985年，由私房所有权人持街道证明，报市房地产管理局审批，经批准后，发给修建许可证，才能施工。

1986年至1990年，除城区内临街私房外，其他凡不变更原宅基位置，不扩大建筑面积的私房维修、翻建手续均由所在地区房管所审查办理。凡需维修、翻建的私房，由产权所有人向所在地区房管所写出书面申请，并提供产权证件；房管所在对私房产权证件核查，确认无产权纠纷，填写私房维修翻建审批表，由专人对所申请维修、翻建的房屋进行现场勘察、丈量和制图。承办人根据调查、勘察结果提出具体意见，报房管所审核批准。产权所属人维修施工完毕后，由私房管理人员现场检查验收。未经批准，产权人私自在原宅基地，按原面积维修翻建的，责令其产权人向房管所写出书面检查，并补办审批手续。私自扩大面积进行维修和翻建的，如扩建部分影响市容，可拆除的，责令拆除；如拆除有困难的，由产权人写出书面检查并按照《兰州市制止和处理违章建筑暂行办法》予以处罚后，才能补办审批手续，但扩建部分作为违章建筑暂时保留，以后凡遇建设拆迁，一律不予补偿。

第三章 房屋拆迁与安置

明、清及民国时期，因拆迁房屋迁徙住户时，实行补偿拆迁或赎买的办法，由住户以房屋拆迁补偿费自拆自建。中华人民共和国成立后，拆迁房屋，不论产权公私，由房管部门统一管理审批，丈量评价，建设单位按照评定标准发放拆迁补偿费。房屋拆迁先后采取了由建设单位拆迁安置、房管部门代拆代建、房屋拆迁部门统一拆迁安置多种方式。拆除国有直管公房安置后的房屋产权全部归还国家，由房管部门管理；拆迁单位的非住宅用房，建设单位按原建筑结构、面积补偿资金、材料，由拆迁单位自行建设，或者由建设单位负责建设，超过原建筑标准的资金、材料由拆迁单位自行解决。拆迁私房，如产权人要求易地新建，由本人申请办理用地审批手续，建设单位依照规定，发给产权人迁建费和材料补偿费，不再分配住房；产权人要求安置住房的，原房按房地产主管部门评定的价格，由建设单位予以补偿。房屋拆迁补偿实行了三种方式：一是作价补偿；二是产权调换补偿；三是作价补偿和产权调换补偿相结合。具体补偿标准因各个时期的社会经济发展和物价不同，标准亦不同。房屋拆迁根据以下几个政策规定执行：中华人民共和国成立初期至1972年按照《兰州市人民政府关于执行国家建设征用土地办法的若干具体规定》处理；1973年至1979年按照兰州市房地产公司颁发的《关于加强房地产管理的试行办法》中对征用土地拆迁房屋的规定处理；1979年至1983年按照《兰州市城市建设拆迁安置办法》处理；1984年省六届人大常委会五次会议通过了《兰州市城市建设房屋拆迁暂行办法》，至此，有了专门的房屋拆迁安置办法。1988年成立了“兰州市城市建设拆迁安置管理办公室”，对全市房屋拆迁实行统一拆迁，统一补偿，统一安置，统一管理，按房屋搬迁先后顺序号公开挂牌分房，使全市房屋拆迁走上了依法有序的轨道。

第一节 拆迁安置管理

民国初期，兰州市大规模的房屋拆迁甚少，一些零星房屋拆迁，由双方协商，实行以质论价，补偿拆迁。房屋拆迁由拆迁业主以补偿费自行拆迁，自

行修建。民国 30 年（1941 年），兰州市政府成立后，开始按照城市规划新修或拓宽道路进行城市建设，大规模的房屋拆迁比较多。房屋拆迁按当时的甘肃省政府颁布的《兰州市修筑市路拆迁房屋暂行办法》处理。其主要内容有：不论市民、机关、学校、寺庙的房屋土地，因修筑市路需要拆迁者，均实行补价拆迁，由市工务局预先按照设计路线将应拆退尺寸通知拆迁范围住铺各户，限期由其自行拆除，逾期不拆者，由市工务局雇工代拆，拆工费由业主自行承担。房屋新建，由业主以拆迁补偿费自行修建。若业主外出或无力修建时，由租户代为照章承修。至民国 34 年（1945 年），政府因拓宽或新修中华路、广武路、桥门街、安定门路、靖远路、宗棠路等街道共拆迁房屋 88686.43 平方米，住户 1711 户。

中华人民共和国成立初期，市区房屋拆迁按中央人民政府政务院颁布的《国家建设征用土地办法》中有关规定，由市民政局地政科管理审批。对于市区征用土地拆迁的房屋均由建设单位按建筑质量等级和经济上的价值进行评定等级，按照公平合理的原则发给拆迁户重建费，由住户自行以迁建费自拆自建。1954 年 10 月后，由市房地产管理局根据《兰州市人民政府关于国家建设征用土地办法的若干具体规定》进行审批。其主要内容有：

（1）拆迁公房，不论机关、部队、团体企业、事业单位使用者，其原单位需用原材料重建原型房屋，经其上级领导机关和兰州市建设委员会同意后，由用地单位发给拆建费，限期重建。若不需重建，由用地单位将拆工、运费发由市房地产管理局拆除处理。

（2）拆迁私房，分别等级，按市价发给拆工、运料、重建工及材料损失等费用，由其自行迁建于居民住宅区。不愿重建者不发建工费。迁建居民的住宅用地，由市人民政府在居民住宅区内划拨宅基地，进行重建。如无适当地划拨须在住宅区内购置私人土地时，由用地单位按规定予以补偿。

这一时期，兰州市被国家列为“一五”重点建设城市，大规模的工业建设和城市建设开始，拆迁的房屋较多。如东岗工业区、西固工业区的建设。到 1960 年，全市共拆迁房屋 56753.5 间。拆迁房屋按照拆 1 间盖 1 间的原则进行；居民安置实行易地安置和原地安置并举的办法。易地安置的居民主要迁建在市政府批准的朝阳新村、伏龙坪、龚家湾、团结新村、华林坪、柳沟大坪、桃树坪等居民迁建区。

1973 年 1 月 23 日开始，全市房屋拆迁按照兰州市房地产公司《关于加强房地产管理的试行办法》处理。

拆除征用国家经管的房屋，由征用单位按房屋质量、等级补发拆迁费，住户由征用单位自行安置。征用单位亦可采取代建代拆方式安置，不再发补偿费。若无力代拆代建，可由征用单位与房管部门协商，负责支付房管部门经费及材料，由房管部门负责迁建，双方负责动员安置。

征用拆迁私房，由征用单位负责发放迁建费和安置工作。对无力重建房屋的房主，由征用单位实行代拆代建或发给木料价款进行安置。

1979年后，市区住宅建设和旧城改造步伐加快，拆迁逐年增多。为加快城市建设步伐，改善市民居住条件。1979年12月22日，兰州市人民政府颁发了《兰州市城市建设拆迁安置办法》，对房屋拆迁、补偿安置做了明确规定。到1984年，全市房屋拆迁，视实际情况，或由建设单位按照原型重建；或由原单位以房屋拆迁费自建；或由市房地产管理局代拆代建。拆迁私房实行了两种办法：一是由私房所有人利用拆迁补偿费自拆自建；二是由建设单位拆迁安置。对拆迁郊区农民的房屋，由人民公社以自建社助的办法统一组织重建。这一时期，房屋拆迁集中改造一部分旧城区。但是，由于由建设单位组织动迁，在执行中阻力很大，同时出现了一些建设单位不按期安置拆迁户，以高出国家规定的价格购买私房安置拆迁户等情况。为了有效加强对房屋拆迁工作的管理，加快城市建设，妥善安置拆迁单位和拆迁户，兰州市政府于1984年1月27日颁发了《兰州市城市建设房屋拆迁暂行办法》，对1979年颁发的《兰州市城市建设拆迁安置办法》进行了补充完善。明确规定房地产主管部门负责办理房屋拆迁补偿安置工作，受理审批房屋拆迁，评定拆除房屋补偿价格，对房屋拆迁安置中发生的争议和纠纷进行调解和仲裁。其主要内容：

(1) 房屋拆迁

拆除单位的非住宅用房，建设单位按原建筑结构、面积补偿资金、材料，由拆迁单位自行建设，或者由建设单位负责建设，超过建筑标准的资金、材料，由拆迁单位自行解决，也可由双方协商，用基本同等的房屋交换。拆除私房，如产权人要求易地新建，由本人申请办理用地审批手续，建设单位依照房地产主管部门评定的房屋等级和有关规定，发给产权人迁建费和材料补偿费，不再分配住房。产权人要求安置住房的，原房按房管部门评定的价格，由建设单位予以补偿，房管部门同时注销其《房屋所有权证》。拆除出租的私房，只安排现住户，对产权人按规定予以补偿，不安排住房。拆除农民私房，由建设单位按规定补偿拆迁费，交由产权人自行拆建，或者交由产权人所在

集体帮助拆迁。

(2) 拆迁过渡

对投亲靠友过渡的住户，由建设单位每人发给一次性补贴 30 元。由建设单位安置过渡的，不发补贴费，并按规定交纳房租和水、电、暖费。

(3) 房屋安置

安置拆迁户以常住户口为准。凡在拆迁范围内无房虚挂户口者，不安置住房。安置面积原则按照原住房面积大小进行安置。对确有困难者，每人可增加使用面积 2~3 平方米。原住房过宽的，安置时适当压缩。但是，也出现了一些新情况，一些单位和个人乘动迁之机索要高价，多要房屋，少数拆迁户挑地点、争阳台、选楼层，给拆迁工作带来了困难。针对这些情况，1987 年 3 月，市政府在陇西路一期工程改造中，实行政策公开，依法拆迁和按搬迁顺序号挑选楼层、朝向，实行公开挂牌分房的办法，仅用 18 天时间，拆除了 177 户居民住房，取得了很好的效果。

1988 年 3 月，市政府为推广陇西路改造工程中房屋拆迁做法，加强房屋拆迁的审批管理，批准成立了“兰州市城市建设拆迁安置管理办公室”，对全市房屋拆迁实行统一管理、统一补偿、统一拆迁、统一安置。至此，凡涉及房屋拆迁，没拆迁管理部门的审批意见，政府一律不拨地，规划土地部门不办理土地过户手续，不发修建许可证。房屋拆迁开始严格按照拨地范围和以下拆迁工作程序进行拆迁。

(1) 凡申请在市、区内进行拆迁建设的单位，必须先落实资金，申请建设项目年度计划。

(2) 在资金、计划落实的前提下，建设单位根据对拆迁户的初步摸底情况，向房屋拆迁主管部门递交拆迁安置方案。其内容包括拆迁地段、拆迁户数、房屋产权性质、用途，安置拆迁户住宅楼房套型、面积、建设周期、过渡房等。

(3) 在预拨地范围内，如有单位房产的，建设单位事先同房屋产权单位草签协议。协商有困难的，由房屋拆迁主管部门根据拆迁办法进行调解。



图 47 兰州市磨沟沿拆迁简易过渡房

(4) 上述手续齐备后，由房屋拆迁主管部门组织人员现场察看，如无异议，提交兰州市房产局局长办公会审核。

(5) 待市政府拨地文下达后，由市房产管理局公房处同建设单位签定归还国有公房产权和拆迁私房安置后的产权协议，下达拆除通知单，由建设单位同单位房产权所有者签订正式协议。

(6) 由房屋拆迁主管部门组织人员对私房进行丈量评价。

(7) 上述事项完毕后，由房屋拆迁主管部门发放拆迁许可证，并会同建设单位组织拆迁。

(8) 拆迁完毕后，经由房屋拆迁主管部门组织验收，签发拆迁任务完成与土地过户通知。建设单位持通知单办理修建、土地过户手续。

拆除直管公房，一律按原建筑面积、使用性质归还房屋产权。公房院落的公用门道、公共厕所按《兰州市私房拆迁补偿标准》作价补偿，价款列入房产重置资金。拆除直管公房程序如下：

(1) 接到建设单位的用地预拨图后，由房屋拆迁主管部门、市房产管理局公房处，落实私房改造政策办公室、兰州市房地产经营公司或区房产管理局、房管所联合看地。

(2) 同意征用拆迁时，由房管所对用地范围内的直管公房建筑面积、住户进行登记，上报兰州市房地产经营公司或区房产管理局、市房产管理局逐级核实后加盖印章。

(3) 接到政府拨地文后，由市房产管理局与建设用地单位签订直管公房归还产权协议书，同时由房管所逐级上报“房屋资产增减异动报告”。

(4) 由市房产管理局将核发的“直管公房拆除通知单”、“房屋资产异动报告”、归还产权协议书副本、政府拨地文复印件、直管公房面积、住户登记表一并返回兰州市房地产经营公司或区房产管理局、房管所。

建设单位归还直管公房产权时，由兰州市房产管理局验收接管，其程序如下：

(1) 由建设单位以正式文件向市房产部门递交归还直管公房产权报告。

(2) 由市房管部门组织市房地产经营公司或区房产管理部门和房管所进行验收。

(3) 符合协议要求时，由市房产管理部门向报告单位回函正式接管新房产权。市房地产经营公司或区局、房管所同时入帐起租。

1989年12月22日，兰州市人民政府《关于兰州市城市建设房屋拆迁中

几个具体问题的解决意见》中通知，对拆迁房屋的产权、过渡费、奖金、搬家费等问题作了明确的规定。

(1) 拆迁房屋产权。拆除国有直管公房安置后的房屋产权全部归还国家，由房管部门管理。住户申请买房的，按住房制度改革制定的价格出售给个人。拆除私房，由建设单位根据市房管部门确认的产权、丈量的面积、评定的价格给产权人予以补偿，并进行安置。安置的房屋产权归国家。产权人要求房屋产权的，用产权调换的形式偿还等面积的房屋，按重置折旧价结算结构差价。不足原面积部分，按重置折旧价补偿；超过原房屋面积部分，按申请买房的条件对待。拆除单位自管房，住户由产权单位安置的，建设单位按照拆除房屋的重置折旧价给予产权单位补偿；住户由建设单位安置的，产权单位要求保留新建房屋产权的，应向建设单位付新建房屋投资减去被拆除房屋补偿费的建房投资差额。

(2) 过渡费、奖金、搬家费按以下办法处理：

拆迁户过渡用房原则上自行解决，由建设单位按规定发给过渡费。其标准为：拆迁户自行过渡在一年半以内，在册户口人数每人每月 15 元；超过一年半，每人每月 25 元；超过两年，每人每月 40 元。拆迁户过渡搬迁时，建设单位按每户发给往返搬家费 100 元。拆迁户按规定期限提前搬迁的，奖励每户 20~100 元。在规定期限内不能搬出的，每超一天，罚款 30 元。罚款从过渡费和其它费用中扣除。

自 1979 年以后，市区房屋拆迁主要有四种情况。一是房地产开发企业开发建设商品房屋，征地拆迁的房屋比较多；二是拓宽或新修道路或建设公共事业项目进行房屋拆迁；三是旧城改造进行房屋拆迁；四是单位扩建、新建或修建职工住宅楼进行房屋拆迁。到 1990 年市区先后拓宽和改造了定西路、陇西路、东岗路等道路，规划建设了南河新村居住小区、东岗实验居住小区、永昌路开发小区、红山西村居住小区、绣川居住小区、磨沟沿居住小区、静安门居住小区等，市区房屋亦因此拆迁比较多，1986 年到 1990 年全市（不包括红古区）搬迁居民 10428 户，拆迁房屋 29921 间，建筑面积 382429.78 平方米。

第二节 拆迁补偿标准

民国初期，房屋拆迁由双方协商，实行以质论价的办法补偿拆迁。民国

30年(1941年)市政府因拓宽或新修道路拆迁房屋甚多,对拆迁的房屋,根据甘肃省政府颁布的《兰州市修筑市路房屋拆迁暂行规则》按房屋结构,将房屋分为砖墙瓦顶、砖墙砖顶、砖墙土顶、土墙瓦顶、土墙砖顶、土墙土顶和草棚房屋几类,由市工务局派员评定,按房屋质量等级补偿。最高标准每平方米4.50元,最低标准每平方米0.90元。并规定房屋全部拆退,荒舍院深度剩余在2.5米及面积在6.67平方米以上者能修建房屋者不发拆迁费。至民国34年(1945年),因物价高涨,政府对房屋拆迁补偿标准大幅度提高,调至最高标准每平方米405元,最低标准每平方米81元。附民国时期房屋拆迁补偿标准表49。

表 49 兰州市修筑市路拆迁附着物补偿标准表

种类	拆迁补偿物	单位	民国 30 年 (1941 年) 房屋拆迁标准 (元)	民国 34 年 (1945 年) 房屋拆迁标准 (元)	备 注
建 筑 物	砖墙瓦顶房屋	平方米	4.50	405.00	房屋每加楼一层加拆迁费50%,坍塌不能居住的,按拆迁费30%计算,不足5.56平方米或半间者,按11.11平方米或一间计算。 征用青苗已趋成熟者,按成熟时的价格给予补偿,不到半亩的以半亩计,半亩以上的按一亩计。
	砖墙砖顶房屋	平方米	3.60	324.00	
	砖墙土顶房屋	平方米	3.15	283.50	
	土墙瓦顶房屋	平方米	2.90	243.00	
	土墙砖顶房屋	平方米	2.25	202.50	
	土墙土顶房屋	平方米	1.80	162.00	
	草棚房屋	平方米	0.90	81.00	
	土 井	每口	25.00	2250.00	
	砖 井	每口	50.00	4500.00	
坟	石 坟	每柩	15.00~25.00	1350.00~2250.00	
	土 坟	每柩	8.00~12.00	720.00~1080.00	
种 植 物	瓜菜谷类青苗	每亩	30.00~50.00	2700.00~4500.00	
	菜园及范围				按实际情况另定
	果 树	每 株	10.00~20.00	900.00~1800.00	

中华人民共和国成立初期,房屋拆迁补偿由市民政局地政科管理审批。按照公平合理的原则,将房屋分为三等九级,视房屋结构、质量、经济价值和新旧程度,按拆工、运料、添料、重建工费等费用补偿。1954年以后,房屋拆迁补偿由市房地产管理局审核,房屋丈量评等定级由乡(街)政府、用地单位、农民协会、土地所有人推选代表(农业合作化后由社委参加)组成评议委员会,进行民主评议,按每自然间13.5平方米计算,最高标准170万元,最低70万元。

农业合作社之前拆迁费发给本人,之后,发给合作社。拨用机关、学校、企业、合作社或租用国有土地,一般不发给拆迁费或补偿费。但对个别租用国有土地生活确有困难者酌情补助。1958年后,房屋拆迁补偿费的发放按以下办法处理。

1、拆迁市房地产管理局的房屋及人民公社的房屋,拆迁费发给市房地产管理局或人民公社。房屋由其拆除利用旧料重建。对于建楼房资金不足部分可由人民公社投资。

2、拆迁机关、事业、部队、团体等单位的房屋原则上一律交由市房地产管理局统一处理,不发拆迁费。如果单位需用旧料修建临时过渡房屋时,经规划部门划拨土地后,可将木料交付使用,亦不发拆迁费。

3、拆迁厂矿、企业、学校的房屋,能利用者,由双方办理交接手续,以固定资产处理,不发拆迁费。须拆除时,由被征用单位自行处理,亦不发拆迁费。

4、私房改造中自留房屋拆迁时,如果所有人愿在指定地点一家或数家联合建房时,由用地单位与当地政府按房屋实际情况酌情发给拆迁费。不愿建房的拆迁费及木料交由市房地产管理局处理。房屋木料确无利用价值的,自行拆除,不发拆迁费。详见表50。

1959年,房屋拆迁费和旧木料补偿以市人民政府制定的旧式楼房和平房规格造价表为准。楼房分三等,平房分五等,拆迁费和旧木料收购标准按间计算。拆迁费最高每间190元,最低每间60元。旧木料收购价最高每间133.50元,最低每间37.80元。这一标准一直执行到1981年5月30日。见表51。

1981年6月1日起,全市房屋拆迁补偿标准按市政府批准的《兰州市私房买卖办法》中规定的私房买卖评价表执行。分双檩双梁和单檩单梁木架结构两类,按砖木、砖土木、土木、简土结构每平方米土建和木材造价,结合

表 50 1956 年兰州市各等级房屋拆建费标准表

房屋标准	每间拆工(个)		重建需工(个)		修建时添购材料						每间房屋掌握费用(万元)	
	大工	小工	大工	小工	砖(块)	石灰(斤)	麦草(斤)	铁钉(斤)	土基(块)	榻子		
甲等	上级	2	4	15	30	250	400	200	2	3000	1000	170
	中级	2	4	14	28	200	300	200	2	3000	1000	160
	下级	1	4	13	26	200	300	200	2	3000	1000	150
乙等	上级	1	3	12	24	150	250	200	2	3000	1000	135
	中级	1	3	11	22	100	200	150	1.5	3000	1000	120
	下级	1	2	10	20	100	200	150	1.5	3000	1000	110
丙等	上级	1	2	8	16	100	150	150	1	3000	1000	100
	中级		3	7	14	100	100	100	1	3000	1000	85
	下级		2	6	12		100	100	0.5	3000	1000	70

说明:

1、房屋等级标准

甲等房屋: 砖墙砖瓦顶, 砖铺地, 明柱出檐, 板装修, 包括砖木结构的西式平房、砖墙楼房。

乙等房屋: 砖基土墙土檐, 明柱出檐, 板装修, 包括砖基土墙楼房。

丙等房屋: 土墙土顶, 砖石根基, 挑檐, 土板装修, 砖前门, 包括正式棚房大车板门。

2、各等级房屋的拆建费计算方法, 依照拆工、运料、重建、添料等实际费用以当时工料价计算。

3、每间房屋以 13.5 平方米计算, 超过不足部分折合计算, 不够房屋等级标准的临时棚房、厂房、草房、临时房、窑洞等按实际情况, 经民主评议核实补偿。

表 51 兰州市私房拆迁和旧木料收购标准表

(1959 年)

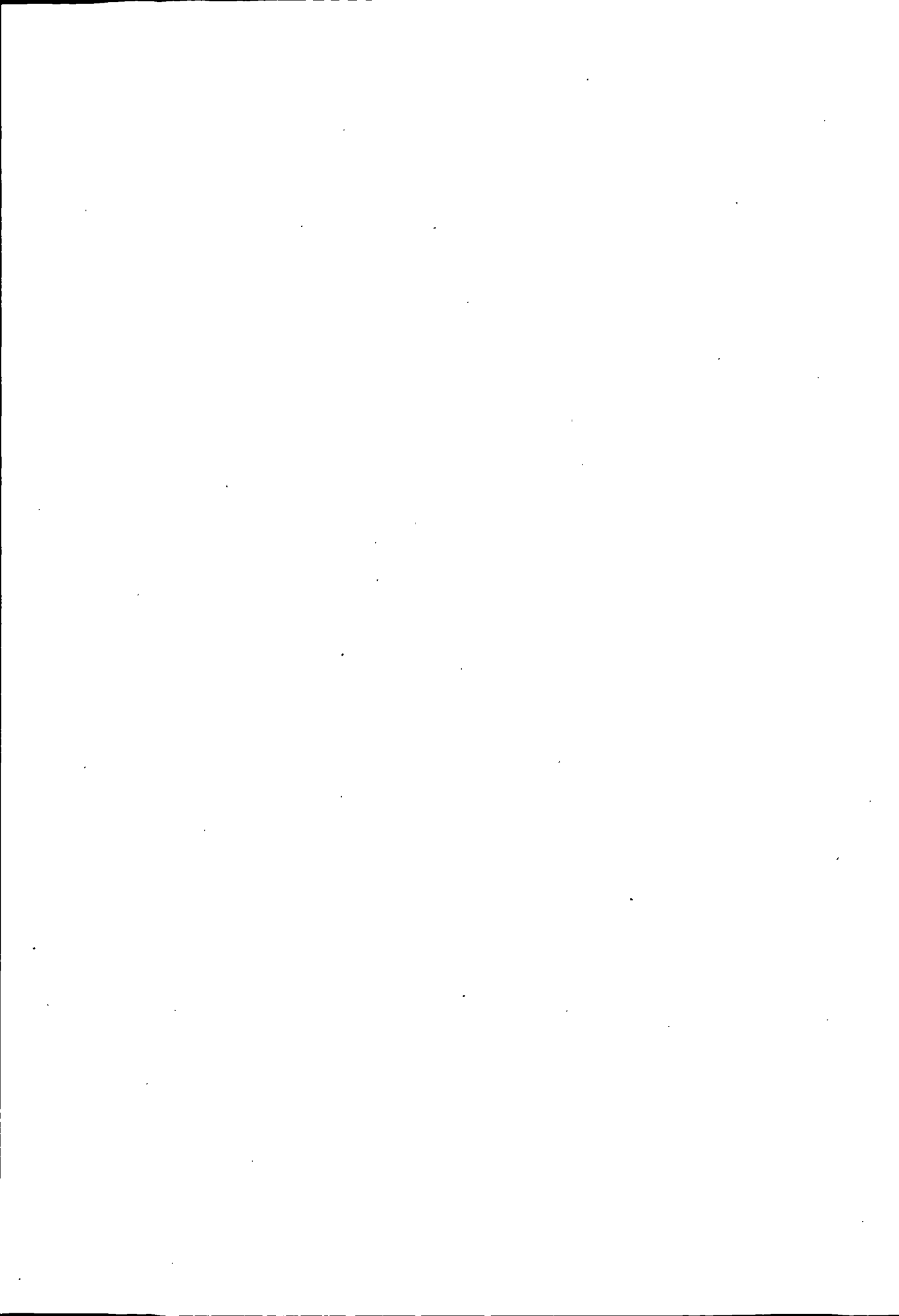
等级	一	二	三	四	五
拆迁费标准(间)	190 元	170 元	140 元	60 元	
旧木料收购标准(间)	133.50 元	92.40 元	69 元	37.80 元	
备注	建筑面积不足 6 平方米按半间计算, 超过 15 平方米按一间半计算。				

大梁木材规格按质分成折旧补偿。自1982年10月起,市政府对旧木料补偿费进行了调整。房屋拆迁补偿标准按照兰州市拆除私房旧木料补偿费计价表执行。私房拆除后,凡不要求安置住房者,其木料和土建补偿费,均按私房交易办法规定的价格付给;凡要求安置住房者,只付给木料价款,不付土建费(见第三篇私房交易《私房买卖评价表》。71、72)。

1988年,因物价上涨,建筑材料和人工费亦随之调整,原制定的私房交易估价标准过低,群众不愿接受,建设单位在实际拆迁中,虽经房管部门丈量评价,但在执行中阻力很大,只得在评价的基础上浮,使政府制定的补偿标准难以在实际中执行。同年9月5日,市政府参照物价水平,结合兰州市建筑安装定额及建筑材料、人工工资的一般市场价格和修建全砖木结构平房,按平方米进行材料、人工分析后的实际价格,对房屋拆迁补偿标准进行了调整。如双檩双梁全砖木结构10成新平房,每平方米造价为129.33元,比1981年全市私房买卖价格提高了60.12%。1990年初,仍执行调整后的补偿标准。见表52。

表52 兰州市平房用工料分析表

序号	名称	单位	人工材料价格对比			每平方米用工、用料分析			说明
			原价 (元)	现价 (元)	提高 百分比	m ² 用料	单位	m ² 造价 (元)	
1	技工	个	3.18	4.38	37	1.68	工	7.36	1、经分析双檩双梁调整后的价格比原价格增长60.12%。 2、单檩单梁调整后的价格比原价格增长60.81%。
2	普工	个	1.50	3.00	100	3.37	工	10.11	
3	砖	块	0.048	0.065	35	582.00	块	37.83	
4	木材	m ³	150.00	350.00	133	0.6	m ³	21.00	
5	椽子	根	2.00	10.00	500	1.7	根	17.00	
6	石灰	吨	24.00	55.00	129	29.6	kg	1.63	
7	水泥	吨	66.00	90.00	36	40.0	kg	3.60	
8	砂子	m ³	5.74	5.74	未变	0.243	m ³	1.40	
9	运输	台班	105.00	136.00	29	0.2	台班	27.20	
10	电照	间	2.20	2.20	未变		间	2.20	
合计								129.33	



163



兰州市志

房地产志

第三篇 房产经营

第一章 房产租赁

第一节 公房租赁

一、租赁演变

明、清时期，公有房产主要是官衙署房产，由县田粮部门管理。管理简单，没有专门的管理机构。

民国初期，为解决甘肃省财政经费困难，弥补财政空亏，甘肃省府下令分两次将一些公产分批拍卖，公产数量大为减少。民国 28 年（1939 年）6 月 22 日，甘肃省疏散建设设计委员会为实施建筑工程需要成立了工程处并行使房屋租赁业务，管理十里店、梁家庄等疏建区房屋。民国 29 年（1940 年）1 月颁布《甘肃省会疏散房屋管理规则》规定了市民承租疏散房屋的条件、程序、应遵守的各项公共制度和应注意的各项事宜。为加强对疏散房屋的租赁管理，于 1 月设立了房屋管理处，专门管理疏散房屋的出租事宜。根据《甘肃省会疏散房屋管理规则》，制定《甘肃省会疏散房屋承租章程》及各种等级房屋的租金。市民欲承租者必须找殷实铺保作为保证人，必须缴纳所租房屋每月规定租金的 4 倍作为押租。退租时发还押租，不计利息。戊种房屋不收押租。机关团体租用房屋时要交纳房租 2 倍的押租。各种房屋从订租赁协议之日起计租。每月 1 日缴租。不准转租，如果一发现有转租行为，责令住户迁出并没收押租。如果要退租须于 1 个月前书面通知管理人员。该疏散房屋的出租采取登报寻租的方式。民国 29 年（1940 年）3 月疏散房屋建设设计委员会撤销，所有业务交由兰州市区设计委员会接办。

民国 29 年（1940 年）1 月，兰州市筹备处成立兰州市区设计委员会，下设市区房屋管理办事处。主要负责疏散房屋建设和租赁业务。

民国 30 年（1941 年）3 月，兰州市区设计委员会将疏散房屋移交给甘肃省银行经租管理，后为偿还贷款，所有出租的疏散房屋经兰州市政府批准报请甘肃省政府备案予以拍卖。

民国 30 年（1941 年）12 月，兰州市政府成立公产管理处。将官衙、学田、寺庙房产作为公产进行管理。对兰州市区公房实行统一管理。共有官衙

署房产 4119 间，寺庙房产 2814 间，铺面房 96.5 间，生道住房及香火房 242 间，总计 3152.5 间。公产管理处对公房出租进行管理。据民国 31 年（1942 年）市公产管理处统计，租用公房户为 130 家。公房月租金 680.80 元。其他用房计租 461 家，月租金 1879.50 元。

民国 32 年（1943 年）因物价上涨，兰州市公产管理处对公房、公地租用进行了提租，总提租户为 358 户，公地 137.4 亩（合 91599.08 平方米），房屋 1958 间，提租前月租金为 3864.73 元，每月增加租金 13604.70 元，每月租金总额为 17469.43 元。

民国 36 年（1947 年），兰州市政府建成耿家庄平民住宅第一期工程，乙种房屋 6 幢、丙种房屋 14 幢。主要出租给兰州市区内的公教人员。5 月 22 日至 24 日凭服务机关开出的证明向市政府建设科登记，于 5 月 26 日在兰园抗建堂当众抽签，由登记者本人到场抽签，抽中者方可承租。由于平民住宅房屋租金低，要求承租而登记者达到五百余人。抽中者必须先交 3 个月租金及押租后再办理租赁手续。

从民国 36 年（1947 年）到民国 38 年（1949 年）由于物价飞涨，为增加收入以抵物价飞涨引起的入不敷出，对所有公产管理处管理的各种房屋土地进行提租。提租金额见表 53。

表 53 兰州市区公产庙产教产每月租金调整数目表
〔民国 36 年（1947 年）〕

类 别	数 量 租 金 额	房间及亩数	过去每月征收数	调整后征收数	比较增加数
民众市场		110 间	27360000	66000000	38640000
庙产房屋		10 间	600000	1800000	12200000
公产铺房		119.5 间	48600000	167300000	118700000
公产棚房		44 间	8800000	26400000	17600000
公产亭子		1 间	1600000	2000000	400000
教产公地		23753 市亩	4100000	20321350	16221350
教产房屋		21 间	2100400	12600000	10500000
庙产公地		2549 市亩	1343400	1753220	409820
菜市场房屋		38 间	18240000	53200000	34960000
菜市场棚房		25 间	6000000	17500000	11500000
公有土地		502526 市亩	162791100	215808607	53017487

民国 37 年 (1948 年) 兰州市政府颁布甘肃省府制定的《各县市公产租用办法》，对公产房屋及土地租赁的办法、程序、租金标准作出了明确规定：各县市出租的公产由管理机关依公产清册所编号数，每号为一单位，参照当地不动产租赁情形拟定最低租额，呈县、市政府核定，公开招标租佃。对公产平民住宅区；经县市政府订有租额的可不进行招标。公产标租以最高额租金为得标承租。对住房以自住自管为限，田地以自耕或自己使用为限，一概不得转租或分租。可按当地习惯酌收押租。房屋押租不得超过每期应缴租金额。租金最低额，耕地不得少于年产物收入总额的 30%，其余房屋土地不少于 8%。对于下列情形之一的停止租赁可另行招标：承租人转租或分租，积欠租金已达 2 年总额或规定按月按季交纳面积欠达 2 期以上的；非因不可抗力荒芜田地连续 1 年不为耕作或毁坏公产的；承租人利用承租房屋进行违法活动的；其他民法或土地法规定应终止的。

民国 38 年 (1949 年)，由于甘肃省颁布税捐改征银币对本市公产公地房屋租金进行调整，公房按实际使用状况分别地区，每间每月最低额征收银币 5 角，最高额为 1 元。见表 54。

表 54 兰州市区公产庙产教产每月租金调整数目表

〔民国 38 年 (1949 年)〕

类别	数量	房屋间数	上期征收金圆数	每间每月拟按银币折收数	每月共收数
	租金额				
民众市场		110 间	15000	0.5	55
庙产房屋		3 间	18000	0.6	1.8
教产房屋		21 间	18000	0.6	12.6
公产铺房		119.5 间	20000	0.7	83.65
公产棚房		44 间	10000	0.35	15.4
菜市场铺房		38 间	35000	1	38
菜市场棚房		25 间	15500	0.5	12.5
乙种金城新村房		6 幢	40000	0.8	48
丙种金城新村房		14 幢	30000	0.6	84

兰州解放后，为保持社会稳定，机关部队进入兰州市区后，按原系统采

取对口接管的办法进行房地产及其它财产接收管理。8月26日，开始了有计划、有步骤的房地产清查管理工作。各部队系统共接管房屋32540间，私房3448.50间，部队系统占住12460间，其中私产房屋1209间；机关、学校、团体占住18646间，其中私产1494间；到年底由房管会直接管理的房屋1334间。房管会将所有管理的房屋全部出租以济房荒。由于房管会工作人员少，无法完全掌握全市房地情况，一些部队和单位对接管的住房按自己的需要而定，有的对已接管的房屋由于地理位置偏僻而放弃或自动迁移，对公有房地产管护不利。而后成立的单位无用房，住房分配不够均衡。

1950年，兰州市军管会颁布《公共房产管理暂行办法》、《公共房产暂行住用须知》、《公共房产暂行租赁办法》和《公共房产租出办法》。有效地制止了一些单位和租户不爱护公房的行为。为解决兰州市居民住房问题《公共房产租出办法》规定：公共房产中某些铺房、住宅和不适合机关部门住用的，仍应出租。公房出租时，取消押金制和二房东，数人共租一院房屋的住户，推选出一人或二人办理续租手续，对所有出租房屋重新进行调查并评定等级。对新评定的房屋出租，首先在报纸上公告：凡占用公有房地及确定为代管房地的原租用户有优先承租权；原承租人持旧契约与附件交房管会登记，经对契约与附件的审查没有问题的到房管会办理新的租赁手续，出租以发给执照为准，不准转租。其次，对9月1日以前所欠的房租的住户持交款通知单向人民银行交款。对预交的房租及押租有确凿证据的，如果过去交的是银元按人民银行的牌价折合人民币计算；如果是实物租金按贸易公司的物价折合，可抵新租约的租金。对出租的土地未交1949年地租的追交租金后办理新的租约，按二、五减租的政策执行。对没有租约的房管会不予承认，但可根据调查的情况进行处理。对铺面房以半年或1年为期，住宅以1月或3个月为期均按月收租。如因公需要收回时，铺房提前3个月，住宅提前1个月通知承租人。原租用房屋都按新办法重新评定房屋等级办理新的租房手续，4月底该项工作完成。从5月份开始按新规定的房屋等级及租金标准征收房屋租金。

1950年10月25日，甘肃省政府颁布《甘肃省公有房地产及代管房地产管理暂行办法》，对兰州市公有房地产及代管产实行统一管理，除原部队占用和各单位住用外，多余房屋一律交由兰州市军管会公产处管理。为此兰州市军管会公产处会对各机关出租房屋及土地的情况进行了调查统计。见表55。

表 55 兰州地区各机关出租房屋及土地数量统计表

(1950年11月)

机关名称	房屋间数		土 地	每月租金		备 考
	铺房	院房		金额	粮额	
甘肃省人民法院	4			70		租金以折实单位计算
财 政 厅	31.5	19			487斤	每月以面粉计算
市 政 府	15				150斤	每月以面粉计算
城 隍 庙		36	2 亩			地皮摊贩用
兰州市立 民众教育馆	4	40	5 厘			铺房四间系土吃木
人民生产救济院	3	232				院房 124 间系平民居住尚未出租
人民图书馆	3			22		每月租金以折实单位计算
总 工 会	24				600斤	除面粉计算外, 另有 小麦 1 石 8 斗 (市)
邮政管理局		48				
市 农 会	18	11			3 市石	外有戏台 1 座, 房子 11 间, 以售票的多少抽租金
公 路 局		360				
皋兰县政府	14.5	90.5	85.025 亩			

1951年4月1日,兰州市人民政府成立公共房产管理处,接管军管会及机关、团体接管、代管的房地产。对已由公共房产管理委员会接收的由原机关、团体接管、代管的房地产和公共房屋管理委员会管理的房屋进行全面的整顿。由于原各机关、团体出租房屋时租金不一致,有以实物计租的,有截租的,有要押金的。兰州市公产处为了做到租金的公平合理,于10月9日,废除了以自然间计租,改用以使用面积计租,并派工作人员实地丈量,绘制152张平面图。以造价保固年限、折旧费、管理费、修理费、房地产税、利润

及繁简程度等条件，划区测算出每平方米计租标准。这项工作到 1952 年底结束。经对租赁管理方面的整顿，收取租金 37053734 单位（16 个单位等于 100 斤面粉），支还旧押租 2442734 单位，实际收入 3462 单位。同时开展了房屋的调剂工作，主要方法是采取群众评议，召集有关单位参加会议的方式进行，对政府机关租用的民房，租期已满的谁住用谁发还，如因需要继续使用的，由各使用单位与房主自行商议有关租赁事宜。对各机关占用公房铺面的要交纳房屋租金，对各机关除自己必要使用的房屋外，多余的一律交公产管理处接管，不准自行处理。还开展了清理押金和催收旧欠房租工作。凡房客在抗战前所交的押金银币、白银按人民银行牌价折合率折合人民币收作保证金，一旦退房时，全数付清。抗战后以法币交押金的，依当时的物价折成折实单位，收作保证金，退房时全数付清。凡积欠房租原则上一律收清。但因数字过大，一时无法交清的，采取分期清交办法，由房客斟酌经济情形出据欠据按期清交。如因经济困难确实无力偿付的，酌情减免。如具有偿付能力而抗拒不交租的，报请市人民法院依法追缴。对整修房屋由房客垫款修理的房屋分别情况予以处理。如果将原有建筑物拆除改修，为满足住宅宽敞舒适的一律不予认可，其修理费不予核发。如果确因房屋坍塌而无人过问，垫款修理的，酌情补助，但最多不得超过所垫款的 50%，从而建立了相应的房屋登记分配制度。此次清理整顿工作到 1952 年 8 月，除 1.5% 因有纠纷尚未解决外，其余房屋都签订了新的统一的租约。共计租金每月 6970 万元，但有 25% 以上租户经济困难交不起房租，所以每月实际房租收入为 70% 多。

1953 年经租管理工作主要针对拖欠租金户进行宣传教育，采取小型租户会议，依靠群众监督，促其按时缴租。同时推广集体缴租办法，由积极租户带动缴纳，清理了积案。对解放后由房管会代管的私人房产拨公家使用或出租，对原产权人情况彻底调查，应发还的给予发还；对该没收的报请法院判决没收。1954 年 10 月兰州市房地产管理局成立。为使公产处、“八社”、“会馆”所管房地产在租赁业务管理上做到统一，通过对全市公房租金和私有房产租赁市场的调查，进行了房屋租金标准测算，具体公式及数据如下。

房屋租金计算标准

$$\text{房屋每单位面积的月租 (m}^2\text{)} = \left[\text{折旧赔偿金} + \text{单位面积造价} \times (\text{房地产} \right. \\ \left. \text{税} \% + \text{修缮费} \% + \text{利润} \% + \text{管理费} \% + \right. \\ \left. \text{印花税} \% \right) \right] \div \frac{\text{使用面积}}{\text{建筑面积}}$$

照以上公式计算：

砖木结构房屋每平方公尺月租

$$= \left[\frac{36.22}{60 \times 12} + 36.22 \times (0.111\% + 0.0484\% + 0.234\% + 0.022\% + 0.0025\%) \right] \div \frac{75}{100} = 0.2689 \text{ 元}$$

砖木土坯结构房屋每平方公尺月租

$$= \left[\frac{31.8}{50 \times 12} + 31.8 \times (0.111\% + 0.0484\% + 0.234\% + 0.022\% + 0.0025\%) \right] \div \frac{35}{100} = 0.2471 \text{ 元}$$

土木结构房屋每平方公尺月租

$$= \frac{27.51}{40 \times 12} + 27.5 \times (0.111\% + 0.234\% + 0.022\% + 0.0025\%) \div \frac{75}{100} = 0.23 \text{ 元}$$

简单土平房每平方公尺月租

$$= \left[\frac{17.58}{25 \times 12} + 17.58 \times (0.111\% + 0.043\% + 0.234\% + 0.022\% + 0.0025\%) \right] \div \frac{75}{100} = 0.1761 \text{ 元}$$

土搁梁房屋每平方公尺月租

$$= \left[\frac{72.32}{10 \times 12} + 7.232 \times (0.111\% + 0.0484\% + 0.234\% + 0.022\% + 0.0025\%) \right] \div \frac{75}{100} = 0.1207 \text{ 元}$$

1956年，甘肃省人民政府颁布《甘肃省公产管理暂行办法》，对1950年10月颁布的《甘肃省公有房地产及代管房地产管理暂行办法》予以废除。同时成立了兰州市社团财产管理委员会，统一管理“八社”和“会馆”房地产。制定了兰州市社团财产管委会组织章程、办事细则、社团财产管理暂行办法等一系列管理规章制度，对各会馆房地产进行彻底清理调查，进行编号。为统一租赁管理，社团财产管理委员会印制了新的统一的租赁证。并规定凡申请租赁社团产房屋的，须事先填写申请保证书1份，觅取妥保2人，报社团财产管理委员会核准后，再填发租赁证交承租户保存作为租赁关系确立的凭证。原签订的房屋租赁契约一律作废。比照每月应交房租总额交足1个月作为保证金，专项存入银行，由统管会出具收据交房客收存，退租时，全部保证金无息退还。针对当时房地租金存在的高低不一致的状况，对统一管理的

房地产进行了一次全面的检查、丈量、统计；为纠正租金不统一问题，一律改为以使用面积计租。结合收取租金工作，对每一院落的房屋，按新旧成份作了一次估价，彻底掌握了财产总值数字。清查统计结果为：房屋建筑面积 76108.47 平方米，使用面积 60248 平方米，房产总值 1666836 元，完成了部分绘图工作。奠定了以使用面积计租和调整房租工作的基础。调整房屋租金，以应缴纳的房地产税、修缮费再加上投资折旧之后的合理利润三者计算。并根据市房地局所规定的标准分为市中心区、繁荣区、接近繁荣区、普通商业区、简陋商业区 5 种，以房屋新旧程度所定等级，制定了以人民币和新折实单位两种租金标准。见表 56—57。

表 56 兰州市社团财产管理委员会调整房屋租金一览表

(1956 年)

房屋类别 等级	甲 级		乙 级		丙 级		备 考
	铺房 (¥)	住房 (¥)	铺房 (¥)	住房 (¥)	铺房 (¥)	住房 (¥)	
商业中心区	129000	52000	116000	45000	77000	42000	本表系以人民币为计租标准
	142000	64000	129000	58000	103000	52000	
商业繁荣区	96000	45000	77000	42000	64000	39000	
高尚住宅区	129000	64000	103000	52000	90000	45000	
接近商业区 良好住宅区	64000	39000	58000	35000	55000	29000	
	77000	52000	71000	45000	64000	42000	
普通商业区 普通住宅区	48000	32000	45000	29000	42000	23000	
	61000	42000	55000	35000	48000	35000	
简陋商业区 简陋住宅区	38000	26000	35000	26000	29000	13000	
	51000	39000	45000	32000	39000	19000	

表 57 兰州市社团财产管理委员会房屋租金（调整）单位标准表

新折实单位

区 域	等 级 使 用 性 质	一 等		二 等		三 等	
		铺面房	居住房	铺面房	居住房	铺面房	居住房
商业中心区		20~22	8~10	18~20	7~9	12~16	6.5~8
商业繁荣区 高尚住宅区		15~20	7~10	12~16	6.5~8	10~14	6~7
接近商业区 良善住宅区		10~12	6~8	9~11	5.5~7	8.5~10	4.5~6.5
普通营业区 普通住宅区		7.5~9.5	5~6.5	7~8.5	4.5~5.5	6.5~7.5	3.5~5.5
简易商业区 简易住宅区		6~8	4~6	5.5~7	4~5.5	4.5~6	2~3

说明：1、本表所列为每间租金新单位。

2、本表所列最高最低之计算方式系以每间房屋之新旧程度，大小配合为伸缩。

3、本表所列分系按税务局征收房地产税及实际情况标准。

4、本表所列楼房按照住房计算。

5、商业中心区：(1) 商业中心区系指中华路西段起至自由路什字。(2) 省人民政府门口起至南关什字止。(3) 南关什字至中山路西段什字路口止。(4) 南关什字起至和平路（宣家巷口）止。

商业繁荣区（高尚住宅区）：南关什字起至人民路止，双城门起至水北门止，和平路东段，民国路全段，中华路东段，曹家厅全段，富强路南段。

7、接近商业区（良好住宅区）：即共和路全段，山字石、会馆巷、贡元巷、官升巷、道升巷、富强路北段、贤后街、贤侯街、仓门巷、赐福巷、木塔巷、黄家园。

8、普通商业区：忠信街、官园前街、小北前街、柏道路、南城巷、下沟、小西湖。

9、简易商业区：五泉山。

从 1956 年 9 月起，按 1955 年制定的房屋租金标准执行。

兰州市房地产管理局，针对不同机关团体房地租金不一致的情况进行了调查，并做了统计比较。结果见表 58。

表 58 兰州市 5 单位房租比较表

单位：角

机关名称	执行情况	一等租金	二等租金	三等租金	四等租金	五等租金	六等租金	七等租金	备 考
兰州市社团财产管理委员会	现行标准	2.0	1.6	1.3	1.0				
市房地产管理局	公房对外出租标准	1.8	1.7	1.5	1.2	0.9			我们即系根据以上两项标准进行调整的。 此标准系初拟。
	私人房屋出租标准	2.9	2.7	2.4	2.0	1.5			
铁路工程局	现行标准	0.9	0.83	0.75	0.75				
省 委	现行标准	1.3	0.7	0.5	0.3	0.2			
省 人 委	现行标准	1.2	0.9	0.7	0.5	0.3	0.2		
	拟提高之新标准	2.0	1.6	1.3	1.1	0.8	0.6	0.4	
提高后比现行标准高出的差数		0.8	0.7	0.6	0.6	0.5	0.6	0.4	

1957年,兰州市社团财产管理委员会,根据1956年党中央国务院提出的进行城市私房改造及1957年7月26日关于“特殊房地产改造问题中会馆房屋应收归国家,政府代管房屋暂不改造”的精神,开始着手缮造移交清册。到1958年1月兰州市社团财产管理委员会将所管房屋统一移交归兰州市房地产管理局管理。自此社团财产的房屋完全纳入统一管理之中。

由于行政、事业单位欠租问题严重,1960年1月3日市长办公会决定,对欠租问题做出以下处理意见:

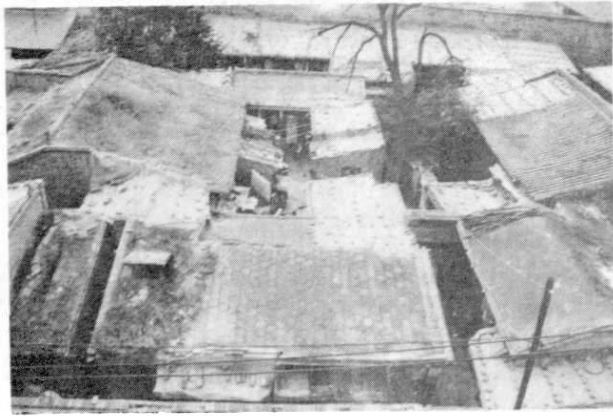


图 48 被改造后现为住宅的五泉书院（贤后街）

1、党、政、群机关的办公用房交纳租金，由房地产管理局按拨用手续处理，维修由使用单位负责，不用时仍交回房管部门。

2、党、政、群机关单位占用的私改房（即国家经租房屋和代管产）应交纳租金，租金由财政局统一按月向房管部门拨付。

3、企、事业单位使用的公房或经租房应一律交纳租金。

4、民办的企业单位，一时确有困难交不起房租的，由区、街提出意见经向房地局申请予以缓交或免交。

5、个别无理拖欠房租屡教不改的，应依法处理。

6、原有一些民办企、事业单位拖欠的房租该单位现已撤销，又确实无法收取房租的，可由区、街提出意见报房管部门同意后不再收取房屋租金。

1963年，兰州市房地产公司针对一些承租单位不按《兰州市房地产管理办法》中的管理规定办理承租、退租手续，擅自调配房屋、转租、串租和自行改建、添建、开门挖窗等改变房屋结构的行为向市政府报告，提出加强管理的意见。明确了房屋调拨权统归房地产公司，重申和制定了调配房屋规定和明确了调配权限，要求街道居委会配合房产公司对抢住、串租户进行处理。有效地控制了抢住、串租现象。针对欠租情况严重现象开展了房屋租赁管理及清理欠租工作。结合清产查明共有房屋 69828.5 间，建筑面积 861078.69 平方米，有承租户 23420 户，每月应收房租 162376.02 元，欠租户共计 7374 户，占租户数 32%，欠租金额达 431322.17 元。当时房地产公司有房管员 26 人，由于房管员少，管理的房屋多，房租拖欠大，任务繁重，对房屋变动情况不

能及时掌握，直接影响了房屋管理和收取房租任务的完成。在不能解决增加编制的情况下，兰州市房地产公司向兰州市公用事业管理局提交了“关于在城关、七里河区群众中吸收临时基层房管员，加强房屋管理工作的请示报告”。计划在城关、七里河区吸收基层房管员 50 人，分段划片，单独承担任务。任务较大的重点街道办事处 10 个，各配备 3 人，任务小的街道办事处 16 个，各配备 1 人，其余 4 人根据情况酌情增加。付酬办法：对房屋分布地区过于分散和房屋空间多的地区每人每月补助 15 元，对房屋集中和较集中地区，采取提成补助，提成比例按本人收回房屋租金额的 7%~10% 灵活掌握，一般仍保持和控制每人每月平均 15 元左右。经兰州市公用事业局同意，批准吸收了 10 名临时基层房管员（实为 150 人），于 1963 年 7 月开始在庆阳路、白银路 2 个房管组进行试点。临时房管员共管理房屋 192679.99 平方米，占两个房管组所管房屋面积的 69.8%。管理租户 538.2 户，占两个房管组所管租户总数的 60.3%，共收回租金 85698.24 元，占 2 个房管组租金总收入的 43.8%。同时，配合房管员正确地处理了串租户 16 户，强占房屋户 1 户。由于基层临时房管员主要是城镇待业青年，因而人员变动大，不够稳定。150 名临时基层房管员使用到 1964 年底。

1964 年 4 月，市房产公司在张掖路街道办事处的 13 个居民委员会，开展了建立“住户代表”和“爱房小组”的试点工作。以院落为单位，经过住户讨论，在 2887 户公房住户中，民主推选出代表 394 名，在每一个居民委员会以居委会副主任或委员 1 名，住户代表中选出 2~4 名，组成“爱房小组”。

1965 年 4 月 20 日，国务院批转国家房产管理局《关于制止降低公有住宅租金标准的报告》。兰州市房地产公司根据《报告》中有关规定对直管的住宅及房屋进行了一次全面的摸底清理，查明共有出租房屋 69470 间，面积为 662368.22 平方米，租户为 22855 户。对张掖路街道办事处辖区内的 2887 户住户换发新的租赁手册，还对历年欠租进行了统计：共欠租 149680.59 元，占该区当月应收租金 11333.29 元的 13 倍。并对道升巷、贤后街、金城路 3 个居委会进行了典型调查，调查户为 421 户，其中欠租户为 322 户，占总调查户的 76.2%，共欠房租为 22978.55 元，占到该区每月应收房屋租金 1508.09 元的 15.2 倍。一般欠租均在 1 年以上，最长的欠租长达 142 个月。房地产公司面对严重的欠租问题，专门成立了“清理欠租办公室”开展清理欠租工作。

1966 年，结合“清欠”工作，将居民租住铺面房屋的租金，调整为按住宅房屋租金收取，从 1966 年 3 月 1 日起执行。并将房屋租金改为收支两条线，

房租收入全部上缴财政,所需维修费用每年由计划部门下达拨款。从7月1日起重新调整了住房租金标准,一律按照1958年6月11日甘肃省人民委员会规定的《甘肃省驻兰州市国家机关、事业单位宿舍租金标准》执行。

1973年,兰州市房地产公司制定了《关于加强房地产管理的试行办法》,对租用国家房屋地皮的单位或个人,要求按时交纳房屋土地使用费,凡拒付、拖欠租费达3个月的应从第4个月起,除按月交纳租用费外,每月按月租30%~50%罚交滞纳金,并通知有关银行或所在单位负责托付或扣缴。租用国家房屋的单位和个人,不得以任何借口,擅自分配、擅自改变房屋的使用性质、抢占、转移、转让、串换,亦不得以借用之名进行串户,如发现上述情况,经说服教育,拒不归还的,房管部门有权强行搬出。对于不服处理,态度恶劣者,所在单位有责任会同房管部门对肇事者进行教育。造成严重恶果者,应按破坏治安论处。对无正当理由超过3个月不用的空闲房屋,房地产公司有权收回,任何单位或个人不得以任何借口阻碍刁难。在房管工作中主要以依靠群众管好房屋,各房管所通过派出所、街道办事处联席会议,把建立院代表制度列为重点。在庆阳路、张掖路、七里河3个房管所建立集体承租小组长1752个,有院代表的340个院落,定时定点收房租的45个院落。

为解决房屋供求矛盾,1974年兰州市房地产公司革命委员会制定了《居民用房分配暂行办法》。该《办法》规定:租金标准改为按照省财政局4月2日颁布的《甘肃省驻兰州市国家机关、企业、事业单位工作人员住用公家宿舍、家具收租和水电收费办法》执行。

1976年,兰州市房地产管理局为加强直管公房的租金管理,解决以租不能养房问题,重新制定了《住宅用房租金标准》和《兰州市工商用房租金标准》,进一步依靠区、街道党委和群众加强房屋管理。在东岗所试点的基础上,推广房屋“管、修、用”三结合经验。在城关、七里河、西固3个区的8个街道办事处的37个革命群众委员会中开展试点工作,共有488个大院,3846家公房住户。经过试点的街道、革命群众委员会和大院共成立和选出了群众性的房屋管理委员会和房管小组39个,院代表488人,初步形成了专群结合的房管队伍。

根据中共中央和国务院“以租养房”的方针及《关于加强城市房屋维修工作》的通知精神和“城市房屋的租金每平方米住宅房租平均为0.07元,现有房租收入应当实行专款专用,保证用于房屋的经常维修,不足时由市财政的附加收入和房地产税予以补助”的规定。1978年12月14日市革委会决定:

从1978年1月起,城市房租收入不再上缴财政,实行以租养房,由房产局自收自用。以租养房不足的部分,每年由房产局作出计划,经审批后,从城市维护费中给予补助。房产局要制定维修房屋经费的使用与管理办法,保证此项专款专用和节约使用,财政部门实行监督检查。



图 49 建于 50 年代的兰州建兰新村住宅区

1980年,兰州市房地产管理局制定《兰州市房屋管、修、用三结合工作制度实施办法》,从组织机构、职责范围、工作方法、评奖办法作出规定,明确了房屋“管、修、用”三结合的各级组织是在街道和房管所领导下、配合房管部门作为房管工作的群众性房管组织,街道成立房管委员会,居委会成立房管小组,居民院落推选住户代表。街道房管委员会由5~7人组成,设主任1人,副主任2人,委员2~4人由居委会主任、房管员、住户代表中推选产生。居委会房管小组由3~5人组成,组长1人由居委会主任兼任,副组长1人,由房管员担任,组员1~3人,在住户代表中推选产生,住户代表由一个或几个居民院落选举产生。每年召开一次评选大会,对先进集体和个人给予表彰奖励。该办法的推行促进了房管所各项工作走向规范化、制度化。该项工作制度到1984年经济体制改革成立房地产经营公司后,由于管理体制的转变该项制度自行废止。

1981年,兰州市房地产管理局制定了《房屋维修办法》、《房屋互换办法》、《私房管理办法》、《房管员工作职责》、《房管员奖励办法》和许多对内、对外办事规章。并将原有的3个房管所划分为7个房管所,红古、白银房管业务交由各区代管。

同时针对城市商业服务和个体工商户的不断增加,城关区特别是繁华地段的商业铺面房日趋紧张。兰州市房地产管理局为了合理调剂使用商业用房,对市中心地区的张掖路、酒泉路等7条主要街道的铺面房屋618户、21544间进行了摸底调查,发现不通过房管部门私自串换、互换、互借改变使用性质、任意改装,甚至有的以铺面房屋入股营业。为此制定了《关于加强临街铺面房管理的补充规定》,对过去出现的问题进行了处理。

1982年7月20日,经兰州市人民政府批准颁布了《兰州市公有房产暂行管理办法》,明确了将有计划、有步骤地把中小学校舍和机关、事业单位的办公用房以及文教、卫生、商业、服务行业的营业用房统一经营管理起来。对机关、事业、单位自管的住宅,也要逐步实行统一经营管理。已经统一经营管理的房屋不得再分散各单位自管。并明确了直管产范围:现有直管的房地产和国家、地方投资新建的房产;机关单位及部队移交、单位撤销合并、停办、外迁和法院判决没收的房地产;无人管理的公共和集体的房地产以及产权人死亡无人继承和房主要求代管的房产;单位和个人使用市房管局直管的公房均应按系统有计划地向房管局提出申请。经批准并办理租赁契约后,方可住用。任何单位和个人不得抢串公房,不准私自转租、互换或改变使用性质。任何单位或个人不得以任何借口拒付房屋租金。1982年8月25日兰州市公安局、兰州市规划管理局、兰州市房地产管理局联合发出了《关于加强城市公有房产管理的通告》。未经批准,任何单位和个人不得乱拆、乱改、乱修公房及附属设施。任何单位和个人,不得将租用的公房擅自转借、转租,更不得抢占公房;凡租用公房的单位和个人必须按月交纳房租,不得以任何借口拖欠,严禁在楼房阳台、过道、楼梯通道及屋顶上,堆放杂物。以免影响观瞻和安全。未经批准,任何单位和个人,不准乱占地皮,乱搞建筑;对违反本通告者,按规定给予批评、警告、拆除、没收、罚款等处理。对个别不服管理,从中煽动、干扰国家工作人员履行职责,借机寻衅滋事破坏管理者,分别情节,依法予以处理。

1983年2月1日,兰州市房地产管理局颁布《关于换发房屋租赁证的通知》,要求1983年3月底完成换证工作。1982年分配了新楼房的住户不再换发新的租用证,1981年底以前的楼房全部换发。并按省委《关于纠正建筑分房中不正之风的通知》精神,组织房管员清查35794户,其中有超标1806户,超标面积21040.90平方米,大部分作了退房或加租处理。

随着经济体制改革的深入,1984年8月,成立了县级建制的兰州市房地产经营公司,对工商业用房进行了调查。针对工商企业用房房租过低,不能“以租养房”,房屋失修失养严重的问题。根据国家房改精神,对工商企业用房租金进行了重点调查,其范围是市中心区的张掖路、酒泉路等7条主要街道的铺面房618户、21544间,发现有的承租户不通过房管部门私自串换、转租、转借;改变使用性质;有的任意改装,甚至有的铺面房入股营业,干扰了租赁工作。经营公司对12处临街铺面房联营中出现的问题进行核实,分别

提出了罚款，解除租赁关系，停止营业，执行新的租赁关系等处理、处罚决定。被处罚的12家承租户，向城关区、七里河区政府反映情况，后向市委、市政府反映情况。经市政府调研室调查研究，向市委、市政府呈报了“关于房地产部门查封沿街联营门店等情况反映”，市委、市政府就此问题召开了工作会议，指出房地产经营公司在房屋建设和管理，发展第三产业等方面存在管理体制不适应，管理制度陈旧过时等问题，跟不上形势发展的需要。兰州市房地产经营公司于6月12日，6月19日专门进行研究，对12处临街铺面房联营出现的问题，专门组织人员进行核实，重新提出了不同的处理意见，制定了六条改进措施：



图 50 市张掖路房管所管理的永昌路中段铺面房（原林森路）

1、允许现住户自营、联营，开办第三产业网点；2、对现住户本人无力经营由房管所、经营公司统盘考虑，提出规划，改装计划，公开招标，采取谁需要谁投资，本着管而不死，活而不乱的原则积极支持；3、凡已查封的沿街门店，不论什么问题，一律开启经营，今后不经公司的批准，房管所不轻易查封铺面用房；4、对原有出租铺面用房，使用户搞联营时，房管所不能作为第三者参与联营分成；5、凡门店装饰、翻建、扩建、加层，产权不变，租金按修建后的营业用房标准计收，投资可顶交房租。6、凡开办第三产业者，必须与所在的房管所签订租赁合同，不得以房屋为条件投资入股联营。兰州市房地产管理局在兰州市房地产经营公司调查处理的基础上，于7月16日组成2个检查组，1组重点整顿几个新公司，健全机构和章程，迅速扩大社会服务工作；1组重点调查研究“房地产如何为发展第三产业服务”。通过召开不同内容和形式的座谈会，走访承租户，听取各方面对开发铺面房的要求和建设，并上报了12条开发铺面房的办法。并按房改精神对工商业用房成本租金七项因素：折旧费、维修费、管理费、利息、房产税、保险费及利润（暂不包括地租）进行了租金测算，计算方法是：

1、折旧费 = 造价 × (1 - 残值率) ÷ 折旧年限

2、修缮费 = 2.1 元/平方米 · 年

3、管理费 = 支出经费 ÷ 房屋面积

4、保险费 = $\frac{\text{造价} + \text{年末折旧} + \text{残值}}{2} \times 20\%$

5、利息 = 年利润 × 7.92%

6、房产税 = $\frac{(\text{折旧费} + \text{管理费} + \text{修缮费} + \text{利润} + \text{利息})}{1 - \text{税率}} \times 12\%$

7、利润 = (折旧费 + 管理费 + 修缮费) × 25%

1985年市委、市政府下发《关于开发公房发展第三产业的若干规定》，允许企、事业单位居民住户，要分别不同的情况，对租赁房屋采用装饰、大修、翻修、扩建、加层等方法进行开发。兰州市房地产经营公司为发展第三产业，开发公房所需要资金可以集资、贷款，也可使用公房出售价款。开发出来的房屋可以自营、入股联营或出租。允许将租用公房改为营业用房，进行自营或联营。开发公房时本着谁投资、谁开发、谁受益的原则，以调动各方面的积极性。申请开发公房的单位和个人，必须向所在房管所申请开发项目，经房管所批准和规划部门同意后方可开发或施工，并重新签订租赁合同。单位或个人开发公房时，产权不变，投资可以顶租，住户自行安置。承租单位或个人投资开发的房屋租金，自签订协议之日起1年内按原租金标准计收，1年后按营业用房租金标准计收，房地产经营公司用自有资金或贷款新建和开发的房屋，可以按商品房租金（包括折旧费、维修费、管理费、保险费、税金、利息、利润、地租、环境率等因素）或协议租金收取。

对临街公房承租的单位和个人不积极开发为第三产业用房的，征收商业用房闲置费，自第一次征收之日起1年后仍未改为商业服务业的要加倍征收。对临街公房租用房如果自己不动工商业用房，则必须服从动迁，对已作了妥善安置而拒不迁出者，从逾期之日起按营业用房计租。

1985年，在进行房地普查工作基础上，兰州市房地产管理局对直管公房内无租拨用的26处房屋计2323间进行了清理，提出了处理意见，对无租拨用的房屋如果现使用单位同意购买，可将房屋按买卖价格出售给使用单位，如果现使用单位不愿购买，可按占用房屋面积和使用性质分别按现行房屋租金标准收取房租。同时整理财产帐，加强财务管理，房租收取采用计段分片，实行目标管理。狠抓历年欠租的收缴工作，当年实现7个无欠租段。1986年，加大目标管理力度，实现21个无欠租段。

1987年，为进一步推进房地产经营公司体制改革，使其走向企业化管理发展方向。进行了经费包干和岗位承包的试点调查和论证，并向市政府上报

《关于兰州市房地产管理体制改革的汇报》，提出兰州市房地产经营管理实行市、区两级管理的改革方案。8月20日经兰州市政府同意，在七里河区进行试点。将七里河房管所，维修队、楼区供热下放到区上统一管理，1988年上半年完成移交工作，同时允许各房管所开展以改建、扩建、楼房加层和房地产开发为主的多种经营。当年经营公司多种经营收入37万元。为推进承包经营后的优质服务，开展“假如我是一个住户”优质服务活动。1988年进一步完善各种形式的承包经营责任制和目标管理。开展“百日优质服务”活动，1989年全面完成直管公房清产估价工作，建立了局、公司、房管所三级财务帐目，核定了租金基数，对核实的租金收缴纳入目标管理，开展政务公开，将岗位职责，办事程序公布，接受群众住户的监督。

二、租金标准

清及民国初年，租用公房以自然间计算，用实物或以银币计算租金。

民国30年（1941年）7月1日，兰州市政府开始对各种公房进行管理，对租金制定和收取都有其管理办法，租金沿用民间以自然间计收租金的办法征收，平均每租房户月租金支出为4.08元~5.24元。民国32年（1943年）后租金不断上涨。民国36年（1947年）修建耿家庄平民住宅后，对不同等级的住宅收取不同的费用，其上涨幅度已达每幢每月为48000元（旧币），丙种房屋每幢每月为24000元，从民国36年（1947年）开始不断提高公房租金，各种公有房产由过去每月收租2815345.20元增加到5846831.77元，每月增加了3031486.57元，平均上涨108%。市区铺面房屋由于房屋所处位置和房屋质量不同租金差别非常大，最高的每间月租金4084.03元，低者每间月租金240元。

表 59 兰州市房屋资产、租金统计表（1949~1989年）

年 代	直 管 房 屋 资 产		租 金	
	间 数	面积(平方米)	房 租 (元)	地 租 (元)
1949				
1950	1334		37053734(单位)	
1951	2800		700992755	

表 59

续

年 代	直 管 房 屋 资 产		租 金	
	间 数	面积(平方米)	房 租 (元)	地 租 (元)
1952	6647		1228843199	
1953	6937		2488354550	
1954	6034		2748642700	
1955			28053544	
1956			246613	
1957	6378	79637	245349.96	
1958	6378	972777.44	768280.72	
1959	111664	1166643.44	2265515.25	20629.40
1960	120050	1200504	2120897.48	
1961		725760.49	2008880	
1962	71083	725760.49	1693226.46	
1963	69828.5	861078.69	1759819	
1964			1772500	
1965	69470	662368.22	1936713.25	
1966			1706867.72	
1967			1342809.73	
1968			1383901.79	
1969			1422477.43	
1970			1590183.51	
1971		1152580	1649000	

表 59

续

年 代	直 管 房 屋 资 产		租 金	
	间 数	面积(平方米)	房 租 (元)	地 租 (元)
1972				
1973			1602210.73	
1974	84010	1155631.69	163000	
1975	85859.75	1198331.05	1750000	
1976	86891	1235853.63	1570900	
1977	89044.5	1258539.99	1929728.54	
1978	90287.5	1308885.54	1976000	
1979	92212.5	1354613.65	1989420.46	
1980		1479600	1994400	
1981	103237.5	1594576.34	2120000	
1982	107326	1695000	2269500	35200
1983	109133.5	1735800	2351200	
1984	109201.5	1749400	2346300	22900
1985	108743	1761500	2509400	33000
1986	108047.5	1762300	2542800	31500
1987	107149	1755900	2431000	5.04
1988	105589	1719200	2502300	72000
1989		1715458	2353000	

民国 37 年 (1948 年) 上半年, 政府进行金融币制改革, 发行金圆券。对房屋租金加以调整, 市区铺面房租金每间每月最低征收实物小麦 1 市斗。住宅房租金每间最高为 350 元金圆券。到下半年直接调整为按过去每月征收数

额的 2 倍收取租金。

民国 38 年 (1949 年), 税捐征收改征硬币, 对公产租金也采取相应的调整, 公房按实际使用状况分别地段每间每月最低额硬币 5 角, 征收最高额硬币 1 元。

中华人民共和国成立后, 公产管理处对房租进行了调整。每间铺面房屋每月收取 16 个单位, 折实物为 100 斤面粉。1951 年, 公产管理处开始接管由各部队、机关团体接收或代管的房产, 发现房屋租金有以实物计租的; 有要押金的; 从 1952 年 7 月份开始废除了自然间计租, 而以面积计租, 并以造价、保固年限、折旧、管理费、维修费、房地产税、利润及繁简程度等条件划区定等。算出每平方米计租标准, 见表 59—61。

表 60 市区铺面房屋租金单价表

房屋结构 使用类别		砖木	砖土木	土木	二等土木	简土	不合格棚房
1	1 等区 铺面营房	0.7~0.9	0.6~0.8	0.5~0.7	0.4~0.6		
2	2 等区 铺面营房	0.6~0.8	0.5~0.7	0.4~0.6	0.3~0.5		
3	3 等区 铺面营房	0.5~0.7	0.4~0.6	0.3~0.5	0.25~0.4	0.2~0.4	
4	1 等区 铺面作房	1.40	1.20	1.00	0.80		
5	2 等区 铺面作房	1.20	1.00	0.80	0.60		
6	3 等区 铺面作房	1.00	0.80	0.60	0.50	0.26	
7	1 等区 铺面	1.00	0.91	0.78	0.65		
8	2 等区 铺面	0.91	0.78	0.65	0.52		
9	3 等区 铺面	0.78	0.65	0.52	0.39	0.20	
10	机关单位办公 及背街巷铺房	0.29	0.27	0.24	0.20	0.15	
11	民用公房	0.17	0.16	0.15	0.12	0.09	0.06
12	作坊	0.58	0.54	0.48	0.40	0.30	0.20
13	营业旅社茶 园一般作坊	0.37	0.35	0.31	0.26	0.19	0.13

表 61—1 兰州市住宅房屋租金单价表

结构类别		七成以上	五、六成	三、四成
1	砖木	0.29	0.2755	0.261
2	砖土木	0.27	0.2565	0.243
3	土木	0.24	0.228	0.216
4	二等土木	0.20	0.19	0.18
5	筒木	0.15	0.1425	0.135

表 61—2 兰州市铺房分区表

等级	街道名称
一等区	中央广场、酒泉路（南关什字以北）、张掖路（中央广场以西）、庆阳路（宣家巷口以西）、中山路（双城门什字以东）、大众市场、永昌路（北门什字至柏道路什字）
二等区	白银路（门牌 1~51 号，2~154 号）、酒泉路（南关什字以南）、曹家巷、秦安路（小北街什字以西）、通渭路、临夏路（新桥东）、武都路、静宁路（庆阳路什字以南）、中山路（双城门什字至铁桥）、张掖路（中央广场以东）、第一菜市、兰山市场、靖远路（由门牌 1~155 号，2~164 号、和政路以西）、东岗西路
说明	凡无列入以上各等级区的街巷均按三等区计算

兰州市会馆财产统一管理委员会经租的房屋，也参照公产处所定标准制定了公房租金标准。到 1952 年物价趋于稳定后，根据折实单位的租额按当时银行牌价，折合成人民币做为计租标准，详见表 62。

表 62 兰州市会馆财产统一管理委员会调整房屋租金一览表

(1952年)

等 级 房屋类别	甲 级		乙 级		丙 级	
	铺 房	住 房	铺 房	住 房	铺 房	住 房
商业中心区	129	52	116	45	77	42
	142	64	129	58	103	52
商业繁荣区	96	45	77	42	64	39
高尚住宅区	129	64	103	52	90	45
接近商业区 良好住宅区	64	39	58	35	55	29
	77	52	71	45	64	42
普通商业区 普通住宅区	48	32	45	29	42	23
	61	42	55	35	48	35
简陋商业区 简陋住宅区	38	26	35	26	29	13
	51	39	45	32	39	19

随着人民币币值的稳定,到1955年重新计算各种不同结构房屋的租金标准:砖木结构为0.2689元,砖木土坯结构为0.2471元,土木结构为0.23元,筒土木结构为0.1761元,土搁梁房屋为0.1207元。1956年9月对住房租金进行调整,对原有房屋平面图不完善的住房租金仍以自然间计租。每间月租金0.75~1.50元。对兰州市社团财产管理委员会管理的房屋租金进行了调整,于9月份开始降低了各种房屋租金,一般租住户和干部平均降低32.52%,机关团体办公房平均降低14.30%,总平均降低20.68%。

1958年8月1日,市人民政府颁布实施《兰州市私有及国家经租房地产租赁暂行办法》。甘肃省人民委员会制定了《甘肃省驻兰州市国家机关、事业单位宿舍租金标准》,兰州市所有公房按暂行规定收取租金。

从1966年3月1日起,对居民租住零散的铺面房屋,并按铺面营业房计租的,调整为按同等结构住宅房屋租金标准执行。但对租住铺面房经工商部门同意营业的,仍以铺面房租金收取。由于兰州市直管公房租金标准偏高,从1966年7月1日起,兰州市公用事业管理局规定:凡是房产公司所管房屋,

市、区级党、政机关、人民团体、企事业单位和学校等自管的房屋，以及私人出租的房屋，一律按照 1958 年 6 月 1 日省人民委员会规定的《甘肃省驻兰州市国家机关事业单位宿舍租金标准》执行，租金标准做了相应调整。该公房租金标准一直执行到 1976 年。其标准见下表：

表 63 兰州市国家机关、企事业单位工作人员
住用公家宿舍、家具、水电收费办法表

单位：月·分/平方米

项目等级		条 件 内 容	每平方米 基本租金
结 构	1	混合结构	2.2
	2	砖木结构	2
	3	砖柱土木结构	1.8
	4	土木结构	1
内 墙	1	壁厨、克塞因或其他细粉刷	2.2
	2	灰墙白粉灰刷	2
	3	泥墙白粉灰刷	1.5
	4	泥墙无粉刷或简单白灰粉刷	1
地 面	1	木板地、水磨石地	2.5
	2	水泥地	2
	3	砖地	1.5
	4	焦渣地、土地	1
顶 棚	1	灰顶棚克塞因粉刷或其他细粉刷	2
	2	白灰、万利板、纤维板顶棚	1.7
	3	马粪纸、竹席顶棚	1.3
	4	纸顶棚	1
门 窗	1	玻璃、纱窗、双层胶合板门	2
	2	玻璃窗、一般新式木门	1.7
	3	木门窗	1
室 内 设 备	1	一户一幢独房或一个单元，室内有自来水、厕所、浴池	2.5
	2	一户一个单元或套间、室内有自来水、厕所	2
	3	楼内或室内有自来水	0.5

1976年，兰州市房地产管理局恢复成立后为解决“租不养房”的状况，重新制定了租金标准，见下表。

表 64 住宅用房租金标准表

(1976年)

单位：分/平方米

项目等级	条件内容	分/平方米	项目等级	条件内容	分/平方米	
结 构	1	混合结构	地 面	1	木板地、 水磨石地	2.5
	2	砖木结构		2	水泥地	2
	3	砖柱木结构		3	砖地	1.5
	4	土木结构		4	焦渣地、土地	1
内 墙	1	壁克赛因或 其他细粉刷	顶	1	灰顶棚、 克赛因粉刷	2
	2	灰墙白灰刷		2	白灰、万利 板、纤维板	1.7
	3	泥墙白灰粉刷		3	马粪纸、 竹席顶棚	1.3
	4	泥墙无粉刷或 单间白灰粉刷		4	纸顶棚	1
门 窗	1	玻璃、纱窗 双层胶合板门	室 内 设 备	1	一户一幢独房或 一个单元室内有 自来水、厕所	2.5
	2	玻璃窗一般 新式木门		2	一户一个单元 或套门内有自 来水、厕所	2
	3	木门窗		3	楼内或室内 有自来水	

注：1、住宅用房根据房屋的结构质量和设备分别按照以上标准征收。

2、住宅用房，一律按每户使用面积及房屋等级计算收租，两家用用的外间厨房，按半价收租，由两户分担。公用的道、走道、厕所及三家以上公用的厨房，不收租，阳台按半价收租，四层以上的楼房，二、三层按规定标准收租，一楼和四楼以上按标准收百分之五，各层楼房结构不一样的分别按不同标准收租。

3、居住不满十日的不收租，不满二十日的按半月收租，超过三十日者按全月收租。

表 65 兰州市工商用房租金标准

(1976 年)

单位：元/平方米

序号	使用类别	结构 类 别	框 架	砖 混	砖 木	砖土木	土 木	筒土木
1	商 业 用 房	一类区	1.46	1.22	0.90	0.80	0.70	0.60
2		二类区	1.29	1.08	0.80	0.70	0.60	0.50
3		三类区	1.12	0.94	0.70	0.60	0.50	0.40
4	工 业 用 房	一类区	2.31	1.92	1.40	1.20	1.00	0.80
5		二类区	1.90	1.60	1.20	1.00	0.80	0.60
6		三类区	1.56	1.32	1.00	0.80	0.60	0.50
7	饮 食 作 坊 铺 面	一类区	1.64	1.36	1.00	0.91	0.78	0.65
8		二类区	1.46	1.22	0.91	0.78	0.65	0.52
9		三类区	1.24	1.04	0.78	0.65	0.52	0.39
10	仓 库		0.64	0.53	0.30			0.26

从 1985 年起，采取分步提租的办法加以实施。该提租工作到 1990 年仍未提高到所制定的标准上。对按照市政府制定的《关于开发公房发展第三产业的若干规定》开发新的商业用房可按此新标准执行。

第二节 私房租赁

一、租赁方式

明、清时期，对私人房屋和土地出租如有纠纷，由县衙处理。

民国时期仍然沿用清末时期对私房租赁的管理方式，政府不予过多地干涉，私房租赁由双方自行协议，确定租金数额、租赁期限及缴租方式，在发生租赁纠纷时，如因房主抬高房租，承租户要求降低房租由皋兰县警察局调解处理。租住户要求维修房屋的由工务局调解处理，对私房租赁没有完整统

一的管理机构。

民国 30 年（1941 年）兰州设市后，私房租赁纠纷由市政府第三科，也就是由财政部门调解处理。

民国 34 年（1945 年），为了平抑物价，兰州市政府颁布了《兰州市平抑房屋租金暂行办法》，开始对市区私房出租进行管理。《办法》规定：地价税应由地主交纳，不得向房客转嫁。市区住宅及商业铺面房屋，其租金增长比率不得超过原租金的 50%；铺面房所订租约不得超过建筑用地及建筑物估定价格年息的 20%。市区住宅房屋租金不得超过原建筑用地及建筑物估定价格年息的 8%。如果以现款为租赁担保的，不得超过 2 个月租金的总额。凡出租人与承租人双方议定房屋租金及押金数额，重新约定不受这一规定的制约，但除租金外，不得以任何理由或名义向承租人收取其他一切费用。出租人与承租人因租赁房屋发生纠纷的呈请社会局调解。如果出租人任意抬高租金，借故要挟承租人，可呈请社会局移送市警察局惩处或移送法院严办。

中华人民共和国成立初期，私房出租仍以双方协商为主。出租中，对房屋间数多、面积大、租期长的，私房主与承租人签订租赁合同，对双方各自的权力和义务都做出明确的规定。后来由于大批部队进驻及机关相继成立，公房被部队和机关占用，房管会没有足够的房源来调整各机关单位用房，出现了一些机关单位和团体向私房主租赁房屋的现象。据此，房管会为加强对机关单位和团体向私人租赁房屋情况的了解，要求与私房主签订租赁合同，确定租赁期限和金额。当时，因经济尚不稳定，私房租金有以实物计租的，有以银币计租的，有以纸币计租的，租金不统一。

1954 年，兰州市房地产管理局成立后，为加强对全市私房的租赁管理，首先对兰州市私房租赁市场进行了调查，发现私房租赁存在着以下几方面的问题：①截租现象严重。在所进行的调查 572 户有 169 户，占总调查户数的 29.5%，截租期限最高的达 5 年；②房屋不分大小好坏一律按自然间计收房租；③对一般住宅房屋的出租或出租面积较小的都没有租赁合同，责任不明确，房主一般都不积极修房，即是需要维修的房屋，都由房客垫款修理，再从租金中予以扣除；④存在欠租现象。在 572 户房客中欠租者 46 户，因生活困难欠租的 12 户，因租赁纠纷欠租的 18 户，主要因房租太高协议不能达成形成欠租、无故欠租的 12 户，新租交纳尚欠旧租的 2 户，私营工商业合营以前欠租的 2 户；⑤存在房屋闲置现象。针对上述存在的问题，于 1956 年制定出《兰州市私有及国家经租房地产租赁暂行办法》和《兰州市私有房地租金

标准暂行规定》。1958年7月兰州市开始了城市私有房屋社会主义改造，对出租100平方米以上的私房进行改造。9月开始执行无起点改造，到年底完成，私有房屋出租数量大大减少。

1959年2月24日，兰州市人民政府作出对未纳入私有房屋改造的缓改房屋、私改时留用的房屋、私房改造后新建的房屋除产权人所有自用部分外，多余的房屋仍允许出租，但明确规定对私有房屋出租实行“自主经营、国家监督”的方式进行管理、私有房地出租必须按照《兰州市私有及国家经租房地产租赁暂行办法》及《兰州市私有房地租金标准暂行规定》执行，与承租人签订租赁合同，严禁“抬高租金”、“预收租金”、“土吃木”和空闲不出租或只收房租不修房的行为，至此兰州市私有房屋租赁纳入国家管理之中。

1962年开始对城市无起点改造私房加以纠正，对出租房屋不足100平方米而被改造的私房进行政策落实和退赔。私有房屋租赁数量有所增加，但由于房地产公司仅有房管员26人，管理的直管公房面积约76万平方米，平均每人管理29230平方米。对私房的租赁管理也逐步放松。由于执行1959年《兰州市私有房地产租金标准暂行规定》，租金过低，出现了私房主为提高房租而逼撵房客。1966年兰州市房地产公司调整了房屋租金标准，从3月1日起私房租金与公房租金一律执行1958年6月11日甘肃省人民委员会规定的《甘肃省驻兰州市国家机关、事业单位宿舍租金标准》。房主收取的房屋租金达不到以租养房的水平，私房租赁纠纷不断出现。到1969年私房租赁纠纷引发的矛盾日益突出，私房主不断提高房租，采取预收租金，打骂房客，不修房屋，逼撵房客，私卖房屋，拆卖房屋木料等手段，使私房租赁管理无法正常进行。为此，兰州市革命委员会发出《关于加强房地产管理的通告》，“凡目前私人出租房屋，私房主不得以任何借口刁难住户，逼撵住户搬家，更不得拆房卖料和抬高房租。私房主应该负责房屋的维修。”有效地制止了私房租赁中出现的各种纠纷和矛盾。

1973年2月1日，兰州市房地产公司革命委员会颁布《关于加强房地产管理的试行办法》，对私房出租的管理作出明确规定，要继续贯彻执行国家对私有房屋进行社会主义改造的政策，对已改造没收的房屋，均为公房，由房管部门管理。私房出租，必须服从房管部门和街道革委会的监督管理，严禁抬高房租和预收房租。房主和住户都必须按租赁合同办事，房主必须负责维修房屋，保证住户安全。房屋严重危险，房主一时无力维修的，双方协议合修，住户所垫费用可直接在房租内分期扣回。对出现的各种私房租赁纠纷依

照《试行办法》进行处理。

1974年，兰州市共有私房58982.5间，使用面积502257.57平方米。对私房租赁方式及租金的管理仍然按照1973年颁布的《试行办法》加以管理。对庆阳所辖区私房管理进行了重点调查，发现私房主随意拆除、自建、买卖、典当、逼撵房客，甚至发生打伤房客的事得不到有效制止。庆阳所辖区非法买卖有371户，其中违章建筑707.5间，5379.33平方米。没有产权证明的占到私房户的70%。由于房屋租金与公房租金一致，私房主无力维修房屋，和实行计划经济，各种维修材料凭计划供应，有些私房主维修房屋买不到建筑材料，私有房屋状况越来越差。有的私房主为甩掉维修的“包袱”要求上交私房或弃之不管。从1975年开始按《试行办法》的规定，私房主维修房屋所需材料，由房管部门开具证明，物资部门供应；维修人力则由街道维修队承担。1976年兰州市房地产管理局对逼撵房客的111起私房租赁纠纷进行了处理。1977年兰州市革命委员会发布《关于加强城市房地产管理的通告》，明确规范了私房租赁秩序，这一《通告》对私房租赁管理一直起着指导性作用。

1982年，兰州市人民政府颁发《兰州市私房暂行管理办法》，对私人出租房屋作出规定，对自有出租房屋应予奖励，根据双方自愿原则，经当地房管所监证，书立租赁契约，共同遵守。房屋租金，经主客双方协商，可高于同等结构公房现行租金标准的30%~50%，私房产权人对自住或出租房屋，应经常进行检查，加强维修保养，延长房屋寿命，保证使用安全；房屋承租人要爱护使用房屋，不得任意损坏，并定期交纳房租，不得拖欠，私房租赁出现纠纷时由兰州市房地产管理局进行协调处理。

1983年，国务院颁布实施《城市私有房屋管理条例》，促进了城市私有房屋租赁的依法管理工作。1984年随着城市经济体制改革的逐步深入，私房租赁管理在产权管理、租赁经营、房屋维修上都朝着商品经济化的方向发展，到1985年全市房屋普查时有私房1763435平方米；31793户，占兰州市房屋总面积的5.82%。对私房租金标准不再加以严格限制，采取政府公布租赁价格，允许上浮，减少了矛盾纠纷。1985年开始通过对私房的普查登记，兰州市私房租赁用途趋于多样化，不仅限于居住，有的利用私房所处地段、交通、环境等优势，开设私人旅馆、加工场、大饼铺等。私房租金采取双方协议的方式加以确定，对居住采用按月收取房租，对非居住用房采取截租方式收取，截租期限根据租赁期限长短加以确定，一次性先付给3个月或半年的房租。各房管所虽负有检查、监督、管理私房租赁之责，实际上流于形式。这种状况

一直持续到 1990 年。

二、私房租金

清及民国时期私房租赁计算方法不同,约定为按间计算租金以实物为多。

兰州解放初期,私房租赁仍以自然间为收租标准,据 1950 年调查,私房租金在繁华区内的铺面每月以收取租金实物为 200~300 斤面粉,这一时期房屋租金多以实物租金为主。随着政权建设的发展和经济的繁荣,从 1952 年下半年开始私房主才逐步采用收取货币租金。

1955 年,对私房租赁的调查表明,私房主一般都根据房屋所处的位置,使用功能不同收取不同的房屋租金,地段差异十分明显,在商业繁华区,如曹家厅铺面房为每间月租 10 元,合每平方米 2.06 元,一般住宅每自然间每月租金 3.60 元至 4 元,在非商业繁华区视离商业繁华区而定,在黄河北盐场地区处于五类地区每自然间每月房租 2 元,东岗区虽地处五类区,但由于交通较盐场区便利,一般每月每自然间租金 3 元。平均每平方米月租为 0.389 元,占承租户家庭收入的 7.2%。1955 年制定的不同房屋租金标准,虽然在私房租赁中没有严格执行,但对私房出租具有指导作用,如发生租金纠纷都采用此标准来加以裁定,因此私房租金水平有所降低。

在进行城市私有房屋社会主义改造中,对全市主要私房出租区的房屋出租情况进行了调查,发现私房租金水平平均每平方米为 0.30 元,最高的为每平方米 1 元,私房租金支出占承租户家庭收入的 6.68%。城市私房改造后,对城市私房租金也进行了管理,由原租金水平下调为 42.25%,平均每平方米月租金 0.16 元。

为消除私房出租租金不合理现象,根据《兰州市私有及国家经租房地产租赁暂行办法》,1960 年兰州市第一次市长集体办公会议,研究制定了《兰州市私有房地产租金标准暂行规定》,见表 66。

据此,兰州市人民委员会批转了市公用事业管理局《关于在我市统一实行省人委规定的宿舍租金标准报告的通知》,对私房租金水平作了原则规定。即私人出租房屋也应按平方米计租,并由公用局、房产公司负责。协同各区、各街道办事处督促私房主,认真作好丈量和评定等级等工作对私房比照公房租金规定的等级进行评定租金,私房租金又有所降低,一般为每自然间每月租金 5~1 元不等,平均每平方米 0.50~0.10 元。在“文化大革命”中,许多私房主自愿将私房交由国家经租管理,私房租金水平与公房租金水平基本

表 66 兰州市私有房屋租金标准表

(1960年元月3日)

等级	结构	屋顶	屋架	墙身	地面	装修	每平方米月租金(元)			
							住房屋		铺面房屋	
							地区	农业地区	一等区	二等区
一	砖木	砖顶	木	全砖外墙,墙厚一砖长,外墙青水红土砖白灰勾缝,内墙草泥底,纸筋白灰粉面	砖	玻璃门窗、纸糊平顶油漆门窗	0.290.15	0.9~0.7	0.8~0.6	0.7~0.5
二	砖木土坯	砖(或土)顶	木	全砖山墙(或砖基土坯墙身加砖墩)土坯隔墙,内外墙草泥底,纸筋白灰粉面	砖	玻璃窗,木板门,纸糊平顶,油漆门窗	0.270.14	0.8~0.6	0.7~0.5	0.6~0.4
三	土木	土顶	木	砖基土坯墙身,内墙草泥底,纸筋白灰粉面	砖	砖坐面墙根板装修合格门窗	0.240.12	0.7~0.5	0.6~0.4	0.5~0.3
四	二等土木	土顶	简单木架	砖基土坯墙身单泥墙面,室内白灰刷墙	砖	普通门窗纸糊平顶上装修	0.200.10	0.6~0.4	0.5~0.3	0.4~0.25
五	简单土房	土顶	梁屋椽不合格的	砖基土坯墙身单泥墙面室内白灰刷墙	土	普通门窗纸糊平顶上装修	0.150.08			
六				不合格的简易厨房			0.060.03			

相同或略高于公房租金水平，这种状况一直持续到 1976 年。

后来，随着大批上山下乡知识青年的返城，城市住宅紧张状况不断加剧，租住私房的越来越多，租金不断上涨。

1982 年颁布的《兰州市私房暂行管理办法》对私房租金作出了规定：“房屋租金，经主客双方协商，可高于同等结构公房现行租金标准的 30%~50%”实际上私房租金远远高出这一规定，而且恢复到以自然间计租，每自然间月租 5~20 元，平均每平方米 0.50~2 元不等。

随着旧城区改造步伐的加快，拆迁户自行过渡，增加了对私房租赁的需求。到 1984 年城区内和郊区私房租金不断上涨，每自然间月租金达 10~30 元不等。

1988 年，随着城市商品经济的发展，到市区内从事各种服务行业人员的增加，农民进城作临时工和经商的越来越多，私房租金又有所上涨，每自然间月租金高达 20~50 元，最高的达 100~200 元。同期铺面房屋租价一般都比住宅高出 4~6 倍。一些旧城改造的回迁户，对多分得的成套住房出租，租金按套收取，一般一小套住宅面积约 24 平方米使用面积，按地段环境，设施状况月租金 100 元~300 元不等。到 1990 年私房租金又有所上涨，每自然间月租金达 50~200 元不等。同期铺面房租租金相应提高。

第二章 房产交易

明、清时期，兰州市房地产交易形式主要以买卖、租赁、典当为主。清光绪年间曾颁发了房屋官契纸式样在兰州市进行验契。民国时期，政府对房地产交易管理除公布官契纸式样外，分别于民国3年（1914年）和民为18年（1929年）曾两次颁发验契章程和验契条例。并于民国18年（1929年）对全市城乡土地进行总登记和清查活动。中华人民共和国成立后，1950年颁布了《契税条例》，兰州市成立了房地产交易所负责全市房地产交易的行政管理。1951年9月26日兰州市人民政府颁布《兰州市房地产交易暂行办法》，加强对房地产交易的管理。自1958年进行城市私房改造后，建立了以公有制为基础的新型房地产所有制结构，房地使用以划拨方式取得使用权，房地产交易主要是私房之间以买卖为主的交易行为，1984年随着城镇住房制度改革的推进，商品房开发建设得到大力发展，部分公有房屋开始出售，各种交易形式趋于多样化。

第一节 公有房产

一、公房交易

民国3年（1914年），甘肃省财政经费困难，为弥补财政亏空，下令将各县原有的旧官衙署产及田产、房产派员予以出卖。

民国6年（1917年），甘肃省财政厅受令将省属所有清武官衙署、营协、参将、都司、守备、祭坛、营庙等房地产一律予以分批出卖。以解决甘肃省财政经费的困难。

民国28年（1939年），甘肃省疏散房屋建设委员会建成十里店、梁家庄、徐家湾、凤林关、盐场堡疏散房屋。由甘肃省财政厅担保，贷中国银行、中央银行、中国农民银行及甘肃省银行的款项50万元，年息8厘，当年12月完成第一批建设项目工程，共建成各类各种等级疏散房屋953间，民国29年（1940年）3月交由兰州市区设计委员会经租管理。6月，为了偿还疏散房屋

建筑费贷款本息决定予以拍卖。为便于机关团体或市民自由领购，特制定了《疏散房屋出卖办法大纲》，该办法规定：除戊种房屋 160 间由兰州市救济空袭办事处领购作为救济灾民使用外。其余特、甲、乙、丙、丁 5 种房屋均标价向社会出卖，并拟定出出卖的社会团体和各种房屋的最低价格，见表 67。

表 67 兰州市各种疏散房屋院数及最低价目规定表

房屋种类	院数	单价	金额	备注
特种房屋	1 院	16000 元	16000 元	拟由省立医院领购
甲种房屋	9 院	7000 元	63000 元	拟由各机关领购
乙种房屋	20 院	5500 元	110000 元	拟由机关或市民领购
丙种房屋	8 院	3500 元	28000 元	
丁种房屋	30 院	2000 元	60000 元	拟由市民领购
合计			277000 元	

机关团体或市民如购买疏散房屋须出具正式书面申请，并注明需购房屋的具体位置、院数、间数和购买价款。经省政府审核批准后，于 10 日内按照认定的数目照价将款缴清后，房屋交由购买人使用，对疏散房屋出售后所得价款，除还清银行借款本息后，所有盈余都收归省财政并划拨出一部分用于公用工程。第二批房屋建设，改由出租公地，实行招标由市民承租公地修建。

中华人民共和国成立初期，由于实行按系统进行接管或代管，实行自行管理和使用，有些机关单位和团体因办公和住房紧张，向城镇私房主购买房屋。并按政务院颁布的《契税暂行条例》的规定交纳契税。

1956 年，中共中央在《关于目前城市私有房产基本情况及进行社会主义改造的意见》中对机关团体、单位购买私房的问题时提出：“从现在起就应停止一切党政机关、社群团体、部队、国营和地方国营企业向私人购买房屋。”同年兰州市人民政府规定：不准党政机关、社群团体、部队、国营和地方国营企业购买私房，如确需购买私房须报请兰州市人民政府批准。对机关、团体用房采取申请划拨方式予以解决。

1958 年进行城市私房社会主义改造时发现各单位购买私房。由于兰州市

房地产交易所于1959年撤销，再加上不时的政治运动和“文化大革命”，直到1981年对当时违反政策规定购买私房的单位依据相应的法律规章作出了处理。

1980年，恢复成立了兰州市房地产交易所，各种交易手续均按1980年以前国家和兰州市政府对房地产交易有关规定办理。1981年1月17日兰州市人民政府颁布的《兰州市私房买卖办法》规定：“一切党政机关、社会团体、部队和企事业单位，一律不准购买私房。如因特殊原因，需要购买私房时，必须经市人民政府批准，由交易所办理契税、过户手续。未经批准者，所购房屋由房管部门没收。”在该办法公布以前，有个别单位因安置待业青年，扩大商业网点或为了拆迁安置等原因仍有违反政策私自高价购买私房。自《兰州市私房买卖办法》公布后，一些私自购买了私房的单位主动到兰州市房地产交易所办理过户手续，为此兰州市房地产管理局对单位购买私房作出了以下处理意见：“凡在《兰州市私房买卖办法》公布以前购买私房的，由单位写出检查，报请兰州市房地产管理局补办过户手续，照章交纳管理费，予以承认。并规定必须于1982年6月底以前办理完毕，逾期隐匿不报的按加罚契税的规定处理。在《买卖办法》公布后购买私房的按照第八条规定予以没收，同时明确了单位购买私房必须报请兰州市人民政府批准的具体业务由兰州市房地产管理局承办。”

1984年以后，在推进城市经济体制改革的同时，提出住宅商品化。为此，兰州市人民政府批转了兰州市房地产管理局《关于出售直管住宅平房的报告》，同意兰州市房地产管理局出售部分平房。兰州市房地产管理局制定《直管公有住宅平房出售办法》对以下6种情况的房屋不准出售：房主交房管部门托管的房产或房管部门在解放初期代管的私人房产；“文化大革命”中收购上山下乡人员的房屋；落实私房改造政策需要退还产权的房屋；宗教、寺庙、名胜古迹、革命遗址及其他有纪念意义的房屋；城市规划部门已批准划拨建设用地区域的房屋；房屋产权来源不清或一时尚不能查清产权的房屋。其余平房均可出售。凡自愿购买住宅平房者，必须持本市城镇户口、住房凭证和购房申请，到房屋所在地房管所进行登记，经房管所审查房屋产权，同意出卖后，转房屋交易所进行评价，购房人按照房屋评价到房管所交清价款后，由兰州市房屋交易所收取契税、规费后办理产权过户手续，并发给房屋产权所有证。按照该《办法》对边远地区的直管旧平房及城区一些平房以平均每间272.41元，每平方米19.43元的价格，向居民和住户进行试点出

售。在出售过程中发现《办法》不完善，价格太低，达不到减少国家对房屋维修费用贴补的目的。1985年4月9日，兰州市房地产管理局暂缓对城区内平房的出售，对桃树坪、伏龙坪、大沙坪、五星坪、龚家坪、孙家台、八里窑、阿干镇、河口、新城等边远地域的房屋继续进行出售。1984年6月至1985年底共出售直管公有旧平房424处，出售房屋1177间，建筑面积1434万平方米，回收资金37.464万元，另收契税2.25万元、规费1.125万元。

随着城市住房制度改革的推进，制定了《兰州市住宅补贴出售试行办法》，实际上就是房改之初为推进住房制度改革而提出的“有限产权”、“三三制”，即国家负担三分之一，单位负担三分之一和个人负担三分之一。居民购买到有限产权的公房实行的补贴出售，产权归个人所有，但不允许私自出卖，出租和转让。这一出售补贴原则只是对最初实行房改的部分房屋实行了试点，并未完全推开。

1984年以后，随着城镇住房制度改革的深入，商品房开发建设步伐加快，商品房销售曾一度活跃。到1990年底，商品房竣工面积86.26万平方米，其中住宅75.23万平方米；销售商品房面积67.76万平方米，其中住宅29.37万平方米，销售总收入38392.90万元。对商品房交易管理与兰州市私房交易管理一样，对因个人购买商品房的视同以私房交易进行管理，对机关团体和单位购买商品房的不再加限制可以购买商品房的，但必须向房地产交易所办理交易过户手续，按1954年国务院对《契税暂行条例》进行修改后的规定免纳契税。1988年，由于房改政策的不稳定，出售旧的公有住房工作没有推开，处于停止状态。到1990年公房出售没有实质性进展。

二、公房抵押

民国29年(1940年)，甘肃省兰州市设计委员会对市区进行了规划设计，对道路、区位设计进行了审定，结果对以下两种情形的房屋规定予以改建：①在规划区路线范围以内的房屋。②为保持市容整齐及保障市民安全有必要改建的房屋。为配合兰州市区规划的需要，成立了兰州市区建筑房屋贷款委员会，对依照设计委员会所定设计需要改建的房屋，而私房主本人无力改建进行贷款。并制定了《兰州市区建筑房屋贷款办法》，该办法规定：各户贷款以建筑费为限，贷款年息为4厘，每逢6月12日清结一次，贷款本息分期偿还，由贷款人与贷款委员会协议商定，最长不超过10年。申请贷款由贷款人写出申请书连同设计委员会审定的建筑图案，工程估价单和保证书等一并送交贷

款委员会审核后予以贷款。贷款本息以贷款人建筑的房屋及地基作为抵押品，贷款期满应全部清偿，逾期不能清偿的贷款委员会有权不通知贷款人将抵押物予以拍卖，偿还贷款本息，如果拍卖款不能清偿的，保证人负有连带偿还责任。对于房屋灭失毁损贷款人仍应偿还贷款，不能因房屋灭失而不负偿还责任。

同年，为鼓励市民到郊区修建房屋，并为建筑防空房屋的需要，甘肃省银行行疏建设委员会进行抵押贷款。并制定了《甘肃省银行拟定建筑防空房屋抵押放款办法》。凡商、民在城外觅妥地址需建筑房屋的经甘肃省疏散建设设计委员会核定可向省行贷款，地基产权归个人所有的以地契作为抵押品，如果是租地建房的，将租约作为抵押品，借款数额以建筑总费用的7成为限额，可视具体情况增减。借款期限不超过2年，借款利率按月息8厘计算。借款人须找2家殷实商户为保证人，如果建筑商店由各同业工会出证担保，并负有连带还款责任；借款建筑的房屋如果中途停工时，向借款人或承租保证人索回借款，有必要时，由贷款委员会继续代为建筑完工，由此而受的损失由借款人及保证人负责赔偿，放款所建筑房屋为抵押品，放款房屋建筑完工后，向省行指定的保险公司办理保险，费用由借款人负担，放款所建房屋完工出租他人，押金及租金归省行代收，租约也由省行同意。

第二节 私房交易及管理

明、清时期，民间买卖房地产，一般张贴招买或招卖启事，或由中间人进行引介，房屋买卖都是自行协议成交，立契时以宴请方式邀请左邻右舍，中介人或保人担保画押（亦称白契），以便日后有纠纷或出现其它情况时有人证明。买卖成交后，双方如果按官府规定的申报期限，向官府契税部门投纳契税，官府在其买卖契约的左上方，粘贴验契税纸，并盖骑缝官印进行签章签证（亦称为红契），在法律上认可其合法的产权凭证。清光绪年间，清政府颁发了房屋官契纸式样在兰州市进行验契。

民国时期主要以土地管理为主，房屋作地上权中的他项权利进行管理。民国3年（1914年）甘肃省国税厅筹备处，曾统一颁发房地产契税管理规定，规定在房屋买卖成交后，买卖双方必须在限期内向契税部门申报，投纳契税作为官府承认的凭证。由于对房地产管理没有形成完整统一的管理机构，房地产多头管理对逾期不投纳契税的，如果没有纠纷政府也没有严加管理。

抗日战争爆发后，由东部沿海省份迁移到兰州市居住、经商办企业的人骤增。兰州市房地产交易日趋活跃，从事房地产交易的中介人发展较快，并发展成为专门的房地产经纪人，俗称牙行，发展规模达到百余人，这些牙行既无组织，也无管理场所，买卖双方无法控制。在买卖成交前，双方要向牙行书面呈写愿买或愿卖契约，并要说明愿买或愿卖的底价及升降幅度，超过底价及升降幅度范围的钱，多由牙行所得，再加上交易成交后，牙行从中征收佣金，按成交价向买卖双方各征收3%。由于牙行收入丰厚，牙行之间彼此竞争也很激烈，有些房地产交易使买卖双方受害，不少房屋已卖出而款不能及时收回，或买主将房款已付清而房屋不能按期得到，房地产交易矛盾时有发生。

民国30年（1941年），兰州市政府成立后，对全市土地进行了一次全面的调查和登记。为解决房地产纠纷，市政府依照《甘肃省土地纠纷调解委员会章程》制订了《兰州市土地纠纷调解委员会组织章程》，成立了土地纠纷调解委员会，负责房地交易中出现的纠纷，对不能调解解决的移送法院依法裁决，有效地制止了房地产交易中的不法行为。加强了对房地产交易的管理。

兰州市解放后，军管会对房地产交易沿用民国时期房地产交易管理办法加以管理。1950年2月，兰州市成立了房地产交易所，隶属于民政局地政科，并负责兰州市私房交易的行政管理。

1951年9月26日，兰州市人民政府公布了《兰州市房地产交易暂行办法》，依据该办法对私房交易进行管理，对每一户交易都进行登记，登记的主要内容有：登记日期，原所有权人姓名、区段图号、地号、占地面积、房屋间数、房屋结构及状况，房屋结构为瓦房、洋房、楼房、土房。新所有权人姓名、住址，成交日期和成交价格。

随着房地产交易的日趋活跃，房地产交易价格出现不稳定，再加上1953年到1954年开始的公私合营，许多私房主将房屋入股联营。为解决房地交易价格不稳定及混乱状况，为统一价格管理兰州市房地产管理局颁布了《兰州市一九五四年房产街巷分区表》，对兰州市不同地段的房产进行了划分，将市区划为四等区，对各区房产交易价格的级差进行指导，并颁布了《兰州市旧式楼房等级规格造价表》、《兰州市平房等级规格造价表》、《兰州市私有房屋评定等级及折旧成数说明》、《房屋折旧成数累进计算表》、《兰州市私房拆迁和旧木料收购标准》、《兰州市平房买卖评价标准表》等一系列用于私房交易的价格管理标准。

为了配合《契税条例》的贯彻执行，加强房地产交易管理，1955年兰州市人民委员会发布《关于加强兰州市房地产交易管理的通告》。凡在本市有买卖、典当、赠与交换房地产而未领有合法产权证者，不论解放前后（原皋兰县划归本市地区房产买卖），自土改后已办理房地产合法产权的，由各业主或权利人自通告之日起在本年11月20日以前，备齐有关产权证件，并经当地街（乡）公所或街道办事处证明后，分别向兰州市房地产管理局申请办理产权转移手续，逾期不办者照章处罚。

1957年，兰州市人民政府又重新修正颁布了《兰州市房地产交易暂行办法》规定：兰州市一切房地产买卖、典当等交易事宜，都由房地产交易所办理，凡在本市买卖、典当房地产者，须先在交易所申请、登记，交易所协助介绍及办理成交立契手续，登记后因故停止交易时，应通知交易所撤销登记，出卖或出典房地产者，必须与登记同时交验产权凭证。如业主不在本市者须有合法代理人负责办理。经查产权，如有问题者，则拒予介绍。成交时由交易所会同交易双方，书立契约与交易房地合同，并加盖交易所公章负契约见的责任，成交后的产权转移过户，由交易所代为办理。凡不经过交易所成交的房地产经查明后，除宣布其契约无效外，并须补办交易手续，情节严重者，给予适当处罚；对检举密报违反本办法进行交易的查属后给举报人员予以奖励。

1958年，开始进行城市社会主义私房改造，私房交易极为有限。因此撤销了兰州市房地产交易所，其管理业务合并到兰州市房地产管理局房地产科，私房交易管理只留2名工作人员办理交易手续。交易价格按新的《兰州市旧式楼房等级规格造价表》、《兰州市平房等级规格造价表》和《兰州市平房买卖评价表》标准执行，见表68—69。

表 68 兰州市旧式楼房等级规格造价表

(1959年)

等级	结构	屋顶	屋架	墙身	地面	装修	每平方米 造 价
一	砖木	筒瓦	木	全砖外墙, 墙厚 1.65 砖长	砖	玻璃门窗, 纸糊平 顶, 清桐油漆。	45 元
		砖	木	全砖外墙厚一砖 长, 外墙清水红土 白灰勾缝, 内墙草 泥底纸筋白灰粉面	砖	玻璃门窗, 纸糊平 顶, 清桐油漆。	41.83 元
二	砖木 土坯	砖	木	土坯墙加砖墩	砖	玻璃窗、木板门、纸 糊平顶, 清桐油漆。	39.5 元
		砖	木	全砖山墙, 土坯墙 身, 内外墙草泥底, 纸筋白灰粉面。	砖	玻璃窗、木板门、纸 糊平顶, 清桐油漆。	36.50 元
三	土坯	土	木	砖基 60 公分, 土坯 墙身加砖墩	砖	砖基土装修, 玻璃 窗, 木板门或砖照 面墙根板装修合格 门窗。	32.5 元
		土	木	砖基 40 公分, 土坯 墙身内墙草泥底, 纸筋白灰粉面。	砖	砖基土装修, 玻璃 窗, 木板门或砖照 面墙根板装修合格 门窗。	29.85 元
四	二等 土木	土	筒木或 粗木	砖基高 20 公分, 土 坯墙身草混墙面, 室内白灰刷墙。	砖	普通门窗, 纸糊平 顶, 土装修。	20 元
五	筒土	土	不合格 的梁柱	砖基土坯墙身草泥 墙面, 室内白灰刷 墙。	土	普通门窗, 纸糊平 顶, 土装修。	13 元
备注							

表 69 兰州市平房买卖评价标准表

(1959年)

项	等 级	一	二	三	四	五	
	目						
每 m ² 新建造价 (元)		41.83	36.50	29.85	20.00	13.00	
折 旧	二成半						属于危房
	三成	9.62	8.40	6.87	4.60	2.99	按 23% 计价
	三成半	11.29	9.86	8.06	5.40	3.51	按 27% 计价
	四成	14.44	12.78	10.45	7.00	4.55	按 35% 计价
	四成半	16.73	14.60	11.94	8.00	5.20	按 40% 计价
	五成	18.82	16.43	13.43	9.00	5.85	按 45% 计价
	五成半	20.92	18.25	14.93	10.00	6.50	按 50% 计价
	六成	23.01	20.08	16.42	11.00	7.15	按 55% 计价
	六成半	25.10	21.90	17.91	12.00	7.80	按 60% 计价
	七成	27.19	23.73	19.40	13.00	8.45	按 65% 计价
	七成半	29.28	25.55	20.90	14.00	9.10	按 70% 计价
	八成	31.37	27.38	22.09	15.00	9.75	按 75% 计价
	八成半	33.46	29.20	23.88	16.00	10.40	按 80% 计价
九成	37.65	32.85	26.86	18.00	11.70	按 90% 计价	
十成						按 100% 计价	

注：表中未注的一、二、二成半、九成半折旧率分别为 7%、14%、18%、95%。按百分比计价均为折旧率。

1962年，部分新建房屋的私房主和缓改的私房主，及部分落实政策退还私房主对多余的私房进行出租或出售。私人房地产买卖、典当多了起来。1963年共办理交易过户 241 户、房屋 815.5 间，其中买卖 224 户房屋 752.5 间，收契税 6723.91 元，规费 3434.91 元。1964 年 1 月 13 日，国务院批转国家房产局《关于私有出租房屋社会主义改造问题的报告》中明确指出：1、对于改造起点以上的小量私有出租房屋可以宣布私人所有，允许出租或出卖。2、对于

私有房屋的买卖应当加强管理、禁止投机倒把和以买卖房屋盈利，私房买卖必须向房产管理部门登记，经过审查批准才能成交”。据此，兰州市房地产公司继续对私房交易征收费用，办理过户手续。并重申房屋买卖事先登记，交验各种契约证件，经房地产科审查批准后，按交易实地评议价格办理纳税过户手续。

1969年，兰州市革命委员会发出《关于加强房地产管理的通知》，规定不准私自买卖私房。要卖私房必须经兰州市房地产公司审核批准。1973年兰州市房地产公司发布了《关于加强房地产管理的试行办法》中规定“私有房屋，未经房管部门批准，一律不准擅自买卖、典当、赠与或拆除。凡私自买卖、典当、赠与者除废除买卖、典当、赠与关系外，从第4个月起，按契税条例第六条之规定，处以契税额20%的罚款。凡私自拆除，应按原房屋质量、评价，处以房价的50%的罚款。由于私房买卖中审查严格、手续繁多，许多私房买卖私下交易。

1974年，对庆阳所辖区私房交易进行调查，私下非法买卖私房行为的371户。1978年兰州市革命委员会发出《关于加强房地产管理的通告》，对私房交易规定：“凡私有房产，严禁私自买卖。已发生私自买卖的，应在本年度内到房管部门补办交易、契税手续，逾期不办者，按国家契税条例加罚滞纳金。”从1969年到1978年，兰州市革命委员会虽多次发出加强私房交易管理的通告，但由于私房交易审批严格，许多私房没有产权证件，有的纯属违章建筑，因此私房的私下交易数量大。缺乏产权管理，对私房的私下交易查处不力。这种似管非管的状况一直持续到1980年。

“文化大革命”结束后，随着各种政策的落实，回城人口大量增加，城市住房紧张。一些私房主在住房富余的情况下，或出租或出售。1980年以来加快了对城市私房改造政策落实的步伐，一些落实了私房政策的私房主也开始出租或出售房屋，许多落实政策回城或调入兰州工作的无房户，本市住房拥挤户，结婚无房户，及在外工作离、退休后回兰州定居的职工等纷纷或租或买或建私房，私房交易增多，再加以往对私房交易管理不力，私房交易引发的矛盾日益增多。为加强私房交易的管理，1981年1月，兰州市成立了房地产交易所，17日，兰州市人民政府颁发《兰州市私房买卖办法》，规定兰州市房地产交易手续一律由兰州市房地产交易所办理，凡私有房屋的买卖，双方必须事先到房地产交易所申请，卖房人必须交验产权证件，对产权不明或有纠纷的不予办理买卖手续，为加强对私房交易的管理，经市政

府批准同意，兰州市房地产管理局发出了加强交易管理的通告。对《兰州市私房买卖办法》颁布以前，在兰州市发生了私房买卖行为，没有办理纳税过户手续的，限期在1982年6月底以前必须补办过户手续，逾期不办者，按隐匿不报对待，并给予相应的处罚。根据《兰州市私房买卖办法》兰州市房地产交易所制定了许多内部管理制度及对外办事程序，办理买卖交易过户手续，由买卖双方提交买卖申请，出示房屋产权证件，（由于当时兰州市还没有颁发过统一的产权证件，各个时期政府颁发的房地产证件都视为有效）；如果没有政府颁发的产权证件，则由街道办事处出具房屋修建或房屋来源证明。买卖双方如不能亲自到交易所登记，可由他人代办，为加强私房交易价格管理。兰州市房地产交易所制定了评估程序，在买卖双方进行交易进行登记后，由专门房地产评估人员进行现场实地勘丈评估，为指导评估工作的准确，在1981年1月17日随同《兰州市私房买卖办法》颁布了《兰州市私房买卖评价表》（见表70—72）。

自1984年以来，随着兰州市旧城区改造步伐的加快。一些私房主借拆迁之际要高价，再加上拆迁安置管理没有跟上，一些单位不经市政府批准擅自购买私房、安置拆迁户，城市私房交易数量增加很快，价格不断上涨，私下交易多，房地产交易市场出现了不稳定的情况。1987年兰州市房地产管理局和工商行政管理局联合发出《关于禁止私房非法交易的通告》。凡不通过兰州市房屋交易所买卖的私房，均属不合法的行为，对个人购买住房，限定一个月内到交易所办理登记，根据实际情况进行处理。

1988年10月规定：街道办事处出具的房屋修建或房屋来源证明不做为有效的房屋产权证，须进行交易登记，其余产权证件依然有效，买卖双方必须亲自到交易所登记，严格了登记制度，避免了许多交易纠纷的发生。1989年10月，交易接待程序中设立了买卖申请卡，交易双方必须出示身份证或其它身份证明，产权人如果不能亲自到交易所登记，必须写出书面委托书，并签名盖章。

表 70 兰州市私房买卖评价表

(单榀单梁木架结构)

结构	大梁木材规格	等级	每平方米造价(元)			分成折旧后实际价格(元)									
			土建	木材	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
砖	长 4m 以上 ∅30cm 以上	1	38.20	34.68	72.88	7.28	14.57	21.86	29.15	36.44	43.73	51.01	58.30	65.59	72.88
	长 3.5~3.9m ∅25~29cm	2	37.51	27.78	65.29	6.52	13.05	19.58	26.12	32.65	39.17	40.70	52.23	58.76	65.29
	长 3.2~3.4m ∅21~24cm	3	36.62	18.89	55.51	5.55	11.10	16.65	22.20	27.76	33.30	38.86	44.40	49.95	55.51
土	长 4m 以上 ∅30cm 以上	1	30.79	34.86	65.47	6.54	13.09	19.64	26.19	32.74	39.28	45.83	52.37	58.92	65.47
	长 3.5~3.9m ∅25~29cm	2	30.10	27.78	57.88	5.78	11.57	17.36	23.15	20.94	34.73	40.52	46.30	52.09	57.88
	长 3.2~3.4m ∅21~24cm	3	29.21	18.89	48.10	4.81	9.62	14.43	19.24	24.05	28.86	33.67	38.48	43.29	48.10
木	长 2.8~3.1m ∅17~20cm	4	28.65	13.22	41.87	4.18	8.37	12.56	16.75	20.94	25.12	29.30	33.49	37.68	41.87
	长 2.5~2.7m ∅14~16cm	5	28.39	10.65	39.04	3.90	7.80	11.71	15.62	19.52	23.42	27.32	31.23	35.13	39.04
	长 4m 以上 ∅30cm 以上	1	22.37	34.68	57.05	5.70	11.41	17.11	22.82	28.76	34.23	39.94	45.64	51.34	57.05
土	长 3.5~3.9m ∅25~29cm	2	21.68	27.78	49.46	4.94	9.89	14.83	19.78	24.73	29.67	34.62	39.56	44.51	49.46
	长 3.2~3.4m ∅21~24cm	3	20.79	18.89	39.68	3.96	7.93	11.90	15.87	19.84	23.80	27.78	31.74	35.71	39.68
	长 2.8~3.1m ∅17~20cm	4	20.58	13.22	33.80	3.38	6.76	10.14	13.52	16.90	20.28	23.66	27.04	30.42	33.80
木	长 2.5~2.7m ∅14~16cm	5	19.96	10.65	30.61	3.06	6.12	9.18	12.24	15.30	18.37	21.43	24.48	27.55	30.61
	长 2.8~3.1m ∅17~20cm	1	14.14	13.22	27.36	2.73	5.47	8.20	10.94	13.68	16.42	19.15	21.88	24.62	27.36
	长 2.5~2.7m ∅14~16cm	2	13.88	10.65	24.53	2.45	4.90	7.36	9.81	12.27	14.72	17.17	19.62	22.07	24.53

表 71 兰州市私房买卖评价表

(双檩双梁木架结构)

结构	大梁木材规格	等级	每平方米造价(元)			分成折旧后实际价格(元)									
			土建	木材	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
砖	长 4m 以上 Ø30cm 以上	1	38.91	41.86	80.77	8.08	16.15	24.23	32.31	40.39	48.47	53.54	64.61	72.69	80.77
	长 3.5~3.9m Ø25~28cm	2	38.16	34.37	72.53	7.25	14.50	21.76	29.01	36.27	43.52	50.77	58.02	65.28	72.53
	长 3.2~3.4m Ø21~24cm	3	37.18	24.54	61.72	6.17	12.34	18.51	24.69	30.86	37.03	43.20	49.37	55.55	61.72
土	长 4m 以上 Ø30cm 以上	1	31.51	41.86	73.37	7.34	14.67	22.01	29.35	36.67	44.02	51.36	58.70	66.03	73.37
	长 3.5~3.9m Ø25~29cm	2	30.76	34.37	65.13	6.51	13.02	19.54	26.05	32.57	39.08	45.59	52.10	58.62	65.13
	长 3.2~3.4m Ø21~24cm	3	29.78	24.54	54.32	5.43	10.86	16.30	21.73	27.16	32.59	38.02	43.45	48.88	54.32
木	长 2.8~3.1m Ø17~20cm	4	29.10	17.75	46.85	4.68	9.37	14.05	18.74	23.43	28.11	32.79	37.48	41.16	46.85
	长 2.5~2.7m Ø14~16cm	5	28.59	12.65	41.24	4.12	8.24	12.37	16.50	20.62	24.74	28.86	32.99	37.11	41.24
	长 4m 以上 Ø30cm 以上	1	23.08	41.86	64.94	6.49	12.98	19.48	25.98	32.47	38.96	45.45	51.95	58.44	64.94
土	长 3.5~3.9m Ø25~29cm	2	22.34	34.34	56.71	5.67	11.34	17.01	22.68	28.36	34.07	39.69	45.36	51.03	56.71
	长 3.2~3.4m Ø21~24cm	3	21.35	24.54	45.89	4.59	9.18	13.76	18.36	22.94	27.54	32.12	36.71	41.30	45.89
	长 2.8~3.1m Ø17~20cm	4	20.70	17.75	38.42	3.84	7.68	11.52	15.36	19.21	23.05	26.89	30.73	34.57	38.42
木	长 2.5~2.7m Ø14~16cm	5	20.16	12.65	32.81	3.28	6.56	9.84	13.12	16.41	19.69	22.96	26.24	29.52	32.81
	长 4m 以上 Ø30cm 以上	1	14.54	17.75	32.29	3.22	6.45	9.68	12.92	16.15	19.34	22.60	25.83	29.06	32.29
	长 2.5~2.7m Ø14~16cm	2	14.08	12.65	26.73	2.67	5.34	8.01	10.69	13.37	16.03	18.71	21.38	24.05	26.73

表 72 兰州市居民住宅地段区分表

等级	地 段 范 围	备 注
一等区	东方红广场西口秦安路东口一线以西，黄河以南，解放门一线以东，白银路以北的地区。	
二等区	黄河以南，铁路线以北，新桥以东，平凉路（含平凉路）以西，除一等区以外的全部地区。	
三等区	西站（含西站）敦煌路（含敦煌路）一线以东，黄河以南，拱星墩（含拱星墩）以西，除一、二等区以外的全部川区。 黄河以北，金城关（含金城关）至草场街（含草场街）的全部川区。	
四等区	黄河以南，西站至西固（含西固）及拱星墩以东之全部川区。黄河以北，金城关至十里店桥及草场街至盐场堡（含盐场堡）的全部川区。	
五等区	山坪地区，黄河以南，西固以西地区，八里窑（含八里窑）以南地区，黄河以北；十里店桥以西地区。盐场堡以东地区。	
备 注	未列入上述五类地区者，可以其近似之地区计算。	

对实地丈量的房屋，按《兰州市居民住宅地段分区表》（续表）划分的五个等区的房屋差价以三类区为准，一、二类区按《兰州市私房买卖评价表》所定出的等级评出，各升10%、15%；四、五类地区各降10%、15%。对评估结果由专门的审核人员进行审核，主要对评估面积、等级、折旧、地段进行审核，审核完毕后报所长审批，通知交易双方交纳契税，并颁发新的产权证件。1990年改为交易所所长审批后，必须报房地局主管局长审批。

第三章 房产税捐与契税

以房产和地产作为课税对象，一类是作为对财产即不动产进行课税，另一类是按照不动产交易即所有权转移时进行课税。按当事人双方订立契约时对产权承受人征收的一种税，多称为契税。清顺治四年（1647年），规定民间买卖土地房屋者，由买主依买价每两纳税3分。雍正七年（1729年）又加征1分作为科场经费。到清末买契征收9%，典契征收6%。

民国政府沿用清制，税率却屡有变动，曾提高到买契征收15%，典契征收10%。

中华人民共和国成立后，西北军政委员会于1950年下令开征房地产税，并颁布《甘肃省征收1950年下半年度房地产税暂行办法》，规定兰州地区房产税按市、区两级房地产评议委员会评议的标准价全年征收1%。1951年8月政务院公布《城市房地产税暂行条例》，兰州地区房地产税按标准房价按年计征税率为1%。1950年政务院第20次政务会议通过了《中华人民共和国契税暂行条例》，对旧的契税制度进行了改革，保留了买卖、典当、交换、赠与4个税目，买卖按买价征收6%。典当按典价征收3%，赠与按现时价格征收6%，交换按不等价部分现值征收6%，价值相等免征契税。此后，兰州市房地产交易契税按照上述《条例》执行。1978年1月起对城镇居民房地产税停止征收。

第一节 房产税捐

清朝初年，政府采取休养生息的政策，在甘肃对房地产税捐征收没有明确的规定，对土地只征田赋。为恢复和发展农业生产，雍正二年（1724年）又实行“摊丁入亩”的办法，打丁税（即人头税）平均摊入田赋中，征收统一的赋税。

清咸丰四年（1854年），甘肃布政使开征绅捐、商捐、房税捐、田亩捐等捐。派皋兰县贡生颜文绚设立“劝捐局”开始征收房捐，税率及定额没有明确的规定。

清同治四年（1865年）春，兰州成立普捐局加强了对房捐的征收。由于房捐开征后没有专门机构加以督察，房捐征收处于停征状态。

民国初年，对房捐的征收处于失管状态。直到1913年6月甘肃省府重新下令各县开征田产、房产、验契税，每百两按6%征收。

民国29年（1940年）4月，甘肃省府开始在兰州征收房捐。民国30年（1941年），甘肃省府颁布了《甘肃省各市县地价税征收规则》及《甘肃省各市公学产土地收租纳税办法》。对房屋征收房捐由兰州市税捐稽征处对兰州市房屋进行分类分级评定，估出每间房屋价格总额再按不同的用途及税率进行房捐的征收。规定的房捐征收税率为：营业自用房每间按评定现值价格征收2%；营业租用房每间按全年租金征收20%；自用房每间按评定现值价格征收10%；住家出租者按全年租金征收10%。

中华人民共和国成立后，兰州市仍沿用民国时期《甘肃省房捐征收细则暨地价税章则》征收房捐和地价税。1950年西北军政委员会命令开征1950年下半年房地产税，颁布《甘肃省征收1950年下半年度房地产税暂行办法》将兰州地区确定为开征地区，由税务机关征收。房产税向产权所有人征收，产权业典的向承典人征收，使用人代缴税款的由产权人从应缴房租中予以扣除。税率规定：房产部分以标准房价为准全年按1%征收。地产税税率以标准地价按全年税率1.5%比例征收。房产征税额由市区两级的房地产评议委员会评定，区级房地产评议委员会由区人民代表会，税务机关、公安机关及其他有关部门等代表组成，区政府代表为主任委员，税务机关代表为副主任委员，主要负责初评全区房地产等级及房价、地价、办理房地等级及调查事宜，评议会采取民主方式进行房价、地价的评定。对已确定房价、地价报经市评议委员会复评后转请市政府公告实施。各房主对所评房地等级如果有异议，应提供确实材料，向市评议委员会申请复议，在未经重新评定前按原通知限期及税额交纳，等重新评定后多退少补，不得以提请复议为由拖延交纳税款。市级房地产评议委员会，由市人民政府、工商联合会、市人民代表会、税务机关、市公产处、公安机关、法院、各区政府组成。市政府代表为主任委员、税务机关与公产处代表为副主任委员，主要复评全市房地等级及房价、地价。

评定方法：房产部分按当时当地现时房屋建筑价格折旧，并参酌当地正常买卖价格、分类分级评定。

1951年上半年市级房地产评议委员会对兰州市土地和房屋进行了分等定级，确定应收税款见附表73。

表 73 兰州市房价等级区域表

(1951 年上半年用)

等 级	项 目	每间房屋价值	每间房屋应征税额
一 等 区	甲	9590000	48000
	乙	81850000	40800
	丙	6100000	30600
	丁	4080000	21400
	戊	2170000	11900
二 等 区	甲	8150000	40800
	乙	6930000	34700
	丙	5190000	26000
	丁	3630000	18200
	戊	2180000	10900
三 等 区	甲	6930000	34700
	乙	5880000	29400
	丙	4410000	22100
	丁	3090000	16600
	戊	1860000	9300
四 等 区	甲	5880000	29400
	乙	5010000	25100
	丙	3760000	18800

表 73

续

等 级	项 目	每间房屋价值	每间房屋应征税额
四等区	丁	2630000	13200
	戊	1880000	7908
五等区	甲	5010000	26400
	乙	4260000	21300
	丙	3200000	16000
	丁	2190000	11000
	戊	1340000	6700

对以下房地产实行免税：军政机关及人民团体自有自用的房地产，但公营事业不在此；公立或已立案的私立学校自有自用的房地产；公园、名胜、古迹及公共使用的房地产；政府办理不以营利为目的文化教育、卫生、救济事业及农、林、渔、牧试验场；经申请后政府核准确系不以营利为目的的文化教育、社会救济事业自有自用的房地产；郊区非工商业自有自用的房地产及征收农业税的土地。

1951年8月8日，政务院公布《城市房地产税暂行条例》。甘肃省人民政府为执行这一办法规定，于1952年9月公布了《甘肃省城市房地产税稽征办法》，兰州确定为征税地区，并将兰州地区划分为市区和郊区，征收房产税和地产业税或农业税。房产税由产权所有人缴纳；出典者由承典人缴纳。房产税依标准房价按年计征，税率为1%；标准房、地价不易划分和确定时暂时依标准房地租价按年计征，税率为15%。1952年兰州市开始按《城市房地产税暂行条例》征收房产税。（一）征税区域黄河南：南至南山根，北至黄河、东至排洪沟，西至小西湖；黄河北：南至黄河，北至北山南坡，东至庙滩子，西至金城关，以后随市区的拓展而逐步扩大。（二）计税标准见表74。

表 74 兰州市房价等级区域计税表

(1952 年)

(以每亩为单位)

区 域	等 级	间 数	税 额	每间房屋计量税价	半年应征税额
一 等 区	甲			11028500	55200
	乙			9372500	46900
	丙			7015000	35100
	丁			4922000	24600
	戊			2955500	14800
二 等 区	甲			9372500	46900
	乙			7969500	39900
	丙			5968500	29800
	丁			4174500	20900
	戊			2507700	12500
三 等 区	甲			7969500	89900
	乙			6762000	33800
	丙			5071500	25400
	丁			3553500	17800
	戊			2319000	10700
四 等 区	甲			6762000	33800
	乙			5761500	28800
	丙			4312500	21600
	丁			3024500	15100
	戊			1817000	9100

表 74

续

区 域	等 级	间 数	税 额	每间房屋计量税价	半年应征税额
五 等 区	甲			5761500	28800
	乙			4899000	24500
	丙			3680000	18400
	丁			2578500	12600
	戊			1541000	7700

说 明

一、所列各类房屋种类的级别划分，以房架、墙身、屋盖、屋地为主要条件，天棚、门窗不作划分房屋的主要条件，但于评级时可作参考。

二、各类房屋的结构，一般的凡是具有表列房架、屋地、墙身、屋盖四个条件其中任何三个条件者，应依有关规定种类评定，但于评级时可适当照顾。

三、表内所列甲类房屋，已具有房架、屋地、房盖、天棚、门窗之条件，而墙身非全砖或全部砖面（占少量的土坯），而是半数或半数以上为土坯，这类房屋亦应列为甲类不可误列为乙类。

四、按照房屋建筑年代，新旧程度及外观本质等条件，在每类房屋中区分上中下三级，凡经评议为八成新以上者为上等级，已经陈旧破烂但产权人有翻修能力而不翻者为下等级，不属以上两种情况均应列为中等级。

五、凡构造特殊的房屋不合上列各类房屋的条件者经评议列为条件相近似之类计算。

六、有些房屋按其使用年限似应列为中等级，但由于材料坚固耗损不大者仍可列为上等级，其他依此类推。

七、棚户房屋、厕所、地下室及专供人行道之走廊一律免税，但房前伸出之楼檐走廊不予免征（棚户不包括供工商业用的木柱瓦面或草泥屋面无墙壁棚户）。

八、每间以 15 平方公尺计算。

九、平房照一层计，一楼一底照二层计，余类推。但建筑物二楼楼面虽于底层相等，但若屋盖坡度过大，檐墙高度在工公尺以下者，以半间计。或建筑物有数层，但因年久失修或因震动致破坏，可按其完整部分及使用层数计算。

十、凡工商业者所建的木柱支架瓦面或草泥屋面无墙壁厂房，应根据具体建筑物材料的好坏，结合房屋结构复杂及简单程度，可分别列为乙类或丙类。

(三) 减免范围：军政机关、人民团体房屋，公立及已立案的私立学校的房屋；公园、名胜、古迹及公共使用的房屋；清真寺、喇嘛庙、基督教、天主教、男女青年会等使用的房屋；新建房屋自落成之日起免税3年，翻修房屋超过新建费用的1/2，自竣工之日起，免税2年；公产或代管房地产免税。同时还对抗税或不按期交纳房地产税金者制定了罚则。

1953年1月起，城市房地产附加税并入正税征收，其税率调整为：房产税依标准房价按年计征，税率1.2%，房地产税依标准房地价合并按年计征的，税率为1.8%，房地产税依标准房地租价按年计征的，税率为18%。

1954年上半年，兰州市将房产划分为4个区域，一等区为工商业繁荣区；二等区为接近工商业繁荣区；三等区为一般住宅区；四等区为偏僻住宅区和郊区。以上年评定的各种房屋标准价作为本年二等区各类房屋的标准价，再以该项标准价为基数提高7%。作为一等区标准价，降低5%作为三等区标准价。以三等区标准价降低5%，作为四等区各类房屋的征税标准价，各区房屋分为5类3级。对地产税价也作了相应调整，原1、2级土地降低，4~16地等级提高。

1956年2月，国营企业，供销合作社的房地产税改按企业帐面价格计征，会计帐簿上无价格记载的仍按评定的标准价征收；同年5月将手工业生产合作社房地产税，也比照国营企业按帐面价格征收；房产管理部门出租公产和经租私产的计税标准，改按实收税金18%的税率征收。从1957年上半年起，对征收农业税的郊区范围内个别工厂、仓库、企业宿舍、花园、别墅及其他较大商业用房地产亦征收房地产税。

1957年2月，财政部作出规定：国营企业、供销社、公私合营企业和手工业生产合作社的房地产在1957年以前建成的房屋和购入、拨入的土地按照该企业1956年的计税价格计收房地产税3年不变。

1957年至1959年，落成的房屋和购入拨入的土地，按照新建房屋价格和经上级核定的土地入帐价格征税。国营合作社、公私合营企业和房产管理部门新建、翻修房屋，取消免税2~3年的规定，对征税区原征收地产税的农业用地，在参加农业生产合作社后，停征地产税，改征农业税。

1960年，兰州市居民房地产税由3年价征收改为定额征收。

1967年，将房产税原划分的4个等区取消，在征收区内，同一等级的房屋仍按一个税额征收。

1973年，国家改革了工商税制，将企业应纳的房地产税并入工商税，只对征收内的居民和房管部门的房地产征收房地产税，征收办法和税率不变。

1978年1月起，对居民的房地产税停止征收。

1984年10月，国营企业实行第二次利改税和改革工商税制，设立了房产税和城镇土地使用税。

1986年9月15日，国务院颁布《中华人民共和国房产税暂行条例》，甘肃省人民政府于第二年颁发《甘肃省房产税实施细则》。该《细则》规定：房产税在城市、县城、建制镇和工矿区征收，房产税由产权所有人缴纳；产权属于全民所有的由经营管理单位缴纳；房产出典的，由承典人缴纳。产权所有人、承典人不在房产所在地或产权来源未确定及租典纠纷未解决的由产权代管人或使用人缴纳。房产税分从价和从租两种税额征收，从价征收税率为1.2%，按房产原值一次减去30%后的余值计征，无房产原值的，由税务机关参照同类房产核定。租税依租金收入征收时税率为租金额的12%，其计算公式为：

房产税=

$$\left[\frac{(\text{折旧费} + \text{修缮费} + \text{投资利息} + \text{管理费} + \text{利润} + \text{保险费} + \text{土地使用税})}{(1 - 12\%)} \right] \times 12\%$$

1988年1月，国家财政部通知《暂缓征收房管部门经租的居民住房房产税》。从1月1日起，对房管部门经租的居民住房，在房租调整改革之前收取租金偏低的，可暂缓征收房产税，对房管部门经租的其他非营业用房是否给予照顾，可由省、自治区、直辖市根据当地具体情况按税收管理体制的规定办理。甘肃省税务局根据这一精神也发出了通知，对房管部门经租的其他非营业用房应照纳房产税，如纳税确有困难其减免金额在2万元以下的（含2万元），报经地、州市税务局批准，可在1年内给予减免税照顾；超过2万元的报省税务局审批。至1990年底仍按通知执行。兰州市房产税历年收入情况见表75。

表 75 兰州市房地产税历年收入统计表 (1950 年~1990 年)

单位: 千元

年 份	金 额	年 份	金 额	年 份	金 额
1950	247	1964	6853	1978	348
1951	608	1965	8488	1979	355
1952	590	1966	7703	1980	351
1953	743	1967	8118	1981	363
1954	786	1968	8423	1982	378
1955	791	1969	8416	1983	425
1956	795	1970	8832	1984	425
1957	1798	1971	4281	1985	430
1958	2908	1972	3167	1986	422
1959	3561	1973	3121	1987	19548
1960	4030	1974	431	1988	18683
1961	4937	1975	443	1989	18761
1962	5325	1976	417	1990	24157
1963	6221	1977	486		

第二节 交易契税

清光绪年间,对颁发房屋官契纸式样在兰州市进行验契。并规定在房地买卖成交后 3 个月内到县衙验契换成官契约并依照成交额征收契税。

民国时期,对房地产交易征收契税沿用清制,房屋或土地买卖成交后 3 个月内到官府契税征收部门缴纳。分别于民国 3 年(1914 年)和民国 18 年(1929 年)两次颁发验契章和验契条例。

民国 30 年(1941 年)7 月,兰州市政府成立后,裁撤了省会警察局警捐征收处,设立了兰州市税捐稽征处征收房地产交易税。兰州解放后,房屋交

易契稅的征收暫沿用民國時期的有關規定。

1950年5月，政務院通過《中華人民共和國契稅暫行條例》，對舊的契稅制度進行改革，保留了買賣、典當、交換、贈與4個稅目。

1951年5月，蘭州市財政局執行《契稅暫行條例》，明確規定蘭州市房地產交易契稅由蘭州市房地產交易管理部門征收。交易雙方在訂立契約3個月內到蘭州市房地產交易所辦理交易過戶手續，經審查批准後，由交易雙方按規定的稅率征收交易契稅。稅率按買價征收6%，典契按典價征收3%；贈與按現值價征收6%，交換按雙方房地產不等價部分的現值估價征收，稅率按買賣稅率的6%征收，對交換雙方房地產等價部分免徵契稅。凡繼承分析已稅房地產，將原契連同有關證件報驗核准後，另換新契，不再徵稅，只收契紙工本費。對《契稅暫行條例》公布前未納契稅的各種產權證件白契仍要補稅印契，只徵1次交易契稅。對公布後隱匿不報不納契稅或以其他方式逃稅的，除補交契稅外，並加處應納稅額3倍的罰金。

1954年，國務院修正《契稅暫行條例》，對其中第八條規定改為“凡機關、部隊、學校、黨派，受國家補貼的團體，國營和地方國營的企業與事業單位以及合作社等，凡有土地房屋的買賣、典當、贈與和交換行為者，均免契稅。”

蘭州市人委於1955年發布通告，重申：凡在本市有買賣、典當、贈與或交換房地產而未領有合法產權證件者，不論解放前後都應向本市房地產管理局申辦產權轉移手續。

1958年，蘭州市開始對城市私有房屋進行社會主義改造，私房交易數量減少，蘭州市房地產交易所於1959年底撤銷，由房地產科對各種房地產交易進行管理並征收契稅。

1962年，落實城市私房改造政策，房屋交易數量有所增加，當年征收房地產交易契稅，並加強對私房交易的行政管理，重新明確了對私房交易的行政管理工作。1963年征收交易契稅6723.91元，規費3474.91元。由於政治運動不斷，機構人員不穩定，對私房交易管理不嚴，到1973年開始征收房地產交易契稅，辦理交易過戶7件，房屋27.5間。在這種斷續不穩的管理中，私房交易管理，契稅的征收處於停滯狀態。這種狀況一直持續到1980年。

1981年，恢復成立了蘭州市房地產交易所，加強交易契稅的征收管理。各種交易契稅仍然按照1950年政務院頒布的《契稅暫行條例》及1954年修改的規定執行。到1990年近10年間共征收房地產交易契稅見表76。

表 76 1981~1990 年兰州市历年房产交易情况一览表

年限	户数	间数	建筑面积 (万 m ²)	税费收入 (万元)			总 值 (万元)
				契 税	规 费	合 计	
1981	246	954	1.13	1.13	0.66	1.70	22.4
1982	397	1324.5	1.52	1.70	0.86	2.56	27.1
1983	146	466	0.55	0.69	0.35	1.04	11.53
1984	356	1134.5	1.40	1.86	0.93	2.79	30.92
1985 公	424	1177	1.43	2.25	1.13	3.38	37.46
私	237	793	0.95	1.40	0.70	2.10	23.29
1986 公	81	146.5	0.34				27.78
私	352	1182	1.39				67
1987		2094	2.52	8.78	4.39	13.17	125.10
1988	643	2522	3.35	11.76	6.30	18.06	218.16
1989	234	726.5	0.97	4.82	4.81	9.63	159.45
1990 公	20	65	0.07	(免)	0.08	0.08	2.52
私	146	429.5	0.56	4.58	2.46	7.04	84.86

第四章 房产代管与信托

第一节 房产代管

一、代管形式

兰州解放初期，为保护社会财富和私有房地产权者的合法产权，1950年兰州市军事管制委员会颁布《兰州市军事管制委员会代管房屋土地暂行办法》，对兰州市区以下几种情况的房屋、土地实行代管。1、国民党政府逃亡人员的房屋土地无人经管的；2、业主逃亡无人经管的房屋、土地；3、产权不明，一时无法判定的房屋土地；4、原国民党军政人员和中华人民共和国成立有严重不满行为一时尚未决定没收的房产。共代管各类房产2821.5间，其中铺面房屋94.5间，住房2727间，代管土地49垧半（每垧合2.5亩，共122.5亩，计81661.015平方米）、7畦，果园1处。在代管的房屋土地中被各系统共同占用31间；部队系统占用988间；省、市系统占用代管房屋763.5间；房屋管理委员会代管房屋出租970间；房主自住68间。代管的土地：部队系统占用7垧3畦、果园1处；军管会公产处出租42垧半4畦；1950年11月，甘肃省人民政府颁发《甘肃省公有房地产暨代管房地产管理暂行办法》，对代管房产的管理作出明确规定：已由党、政、军等各系统接收使用及租出的代管房屋、土地，由原接收机关、单位使用。但必须填报由房屋管理机关统一制发的房屋清册。清册上要详载房屋间数、土地面积，所属家具使用情形、帐目出租金额等项目。送交房屋管理机关验收、登记。1951年兰州市人民政府公共房产管理处成立后，对兰州市公有房产及代管产实行统一管理。之后各机关开始陆续向公产处移交代管产。直到1957年政府共接收各机关移交的代管房产29处，计549间。

1958年，在进行城市私有房屋社会主义改造中，对城市私有房屋所有权人因不在房屋所在地或因其它原因不能管理其房屋时。可由出具委托书委托代理人代为管理。代理人必须按照代理权限行使代理机关履行应尽的义务。所有人下落不明又无合法代理人或所有权不清楚的城市私有房屋，由房屋所在地房管机关代管。代管房屋因天灾或其他不可抗力遭受损失的，房管机关不

负赔偿责任。兰州市私人要求代管的房屋有两类，一类是房主的自留房，自己未住而出租的；二是对私人出租房屋在 100 平方米起点以下作为退赔的而要求国家代管。针对以上情况，兰州市房地产管理局对代管房屋作了以下规定：房主的自留房，已经作了退赔的房屋委托房管部门代管的房屋按《兰州市房产管理暂行办法》第二十一条中的规定：“代管或托管的房地产在代管托管期间由房管部门统一收租或修缮。发还时一般不发还代管或托管期间的收益。房主也不补交各项费用。但代管或托管期间如因重大修缮而使房屋价值显著提高的，在发还时房主须交纳管理、修缮等各项开支大于其收益差额的部分”。根据上述规定，私人委托政府管理的房地产，写出书面申请交验房地产契约及各种证件，经房管部门批准后实行托管，并通知产权所有人交由该地区房管所立案管理。如遇重大修缮拆除，如委托人当时找不到由代管托管部门全权决定，以免发生事故造成不应有的损失，已代管的房产但属于改造起点以下应予退赔的房屋。房主不愿接受退赔的房屋。要求由国家继续代管的仍与公房一同进行管理。

“文化大革命”期间，由于“上山下乡”，一些城市居民返回原籍或安置到农村，出现了代管房屋。1973 年，兰州市房地产公司颁布的《关于加强房地产管理的试行办法》，对代管房屋作出以下规定：“房主离开本市，可委托他人代管，但必须持有正式委托书或房屋所在街道革委会的证明，没有合法代管的房地产，均由房管部门代管。在代管、托管期间，由房管部门统一收租和修缮，发还时一律不发代管或托管期间的收益，房主亦不补交各项费用，如因重大修缮而使房屋价值显著提高的，在发还时房主须退还管理修缮等各项开支大于其收益差额部分。”

二、代管产的处理

1950 年，兰州市军管会颁布的《兰州市军事管制委员会代管房屋土地暂行办法》明确规定：凡确定的代管房屋、土地由兰州市军事管制委员会公产处公告：其代管房产、土地产权仍属于原业主。自解放之日起在 1 年以内，原业主提供产权证据，经公共房产管理委员会审核，检查无争议后，申请发还的给予办理发还手续。逾期仍不办理手续者，即行收归公有。但由于解放初期接管房产按部门接管使用。余闲房产和公地由接管部门自行处理、自用或出租。对确定代管的原国民党官僚房地产，由各占用部门使用处理。少数零星不好的房屋及逃跑人员的房地产，除各部门使用外，一部分由房管会代管

收租。1951年，兰州市人民政府公产处成立，各接管部门和单位将各自占用的房产陆续移交公产处。公共房产管理处于1951年将部分产权明确无纠纷要求返还的代管房产进行了返还处理。到1952年年底共向业主发还房152.5间。1953年，对解放以来由房管会代管的私人房地产原产权进行了彻底的清查，发还代管房屋25间。直到1954年6月底结束。除此外，还对部队系统、机关团体占用的代管房产进行了清理。对部分代管房产报送法院进行判决。共计判决没收的有2处，发还的3处。1955年政府统计，由原公产处交由兰州市房地产管理局代管产权不明和无人管理的房屋55间。1956年颁布的《甘肃省公产管理暂行办法》中规定。对1950年10月25日公布的《甘肃省公有房地产暨代管房地产管理暂行办法》予以废止。至此对代管房地产全部做出了处理。对尚未认领和作出明确处理的房产304间，产权不明和无人管理的房屋55间，共计359间计入公房内实行统一管理。1957年接管各部门和单位移交的代管产权不明的房屋29处，计549间，在帐目处理上仍注明为代管产。

三、落实代管房产政策

从1979年开始，兰州市房地产管理局对在“文化大革命”期间要求国家代管的房屋，房主要求退还的进行处理。对代管房屋属改造起点以下应予退赔的，而房主要求向国家继续经租的，按国务院1964年1月批转国家房产管理局《关于私有出租房屋社会主义改造问题的报告》中“房主不愿接受应该退还的房屋，要求继续由国家经租”的规定精神不以代管、托管处理，不撤销改造，仍按改造处理，按原来比例付给房主定租，领与不领由其自便。

代管房产中属于改造起点以上的原出租房屋，原则上按1964年《国务院批转国家房产管理局关于私有出租房屋社会主义改造问题的报告》的精神办理。对于原国民党军政人员外出弃留而由国家代管的房产，应按有关文件执行，主要解决回大陆定居人的住房问题。少数知名爱国人士回国定居，尽量安排原房居住，但不做代管发还。直至1990年底除个别代管产发还大部份仍由房管局代管。

第二节 房产信托

兰州市临近解放时，原国民党军政人员及个别房产主为逃避战火，将其在兰州的房屋委托亲友房客进行管理。兰州解放后，社会逐步稳定，不少房产主重新回到兰州居住，有些房主的房屋被侵占或被卖，引起纠纷。因这种情况数量有限，房管会负责查处。因此，兰州市房地产管理部门没有开展专门的房地产信托业务。

中共十一届三中全会后，房地产经济得到迅速发展，兰州市房地产管理局于1984年开展了房产信托业务。1985年12月17日正式成立了兰州房地产信托服务公司，开展了以房地产托管、代修房屋、更新设备及装饰，商品房经营为主的各项信托业务。

1986年12月14日，兰州市房地产信托服务部成立。开办房地产信托业务。信托的对象和手续是：房屋产权明确，没有产权纠纷，房屋建筑资料、使用资料齐全；房屋主体结构、设备使用功能完好；无租赁及其他纠纷。凡是在兰州市的国家机关、人民团体，企事业单位、中央驻兰单位以及华侨、外商和私人的房地产自愿委托本部代为管理的均可申请托管。在填写“房屋委托管理合同书”后，经双方对房屋进行全面查看、技术鉴定和丈量登记建帐，双方签字盖章并经公证处公证后生效，对托管房产采取两种形式：一是标准租金定期托管：房屋产权仍属产权单位或个人，由信托部按兰州市统一租金标准收租，所收租金80%归托管部门支付管理费和小修养护费，20%归产权单位作大、中维修费，一年一结算。在托管期如需大、中修缮其费用由产权单位承付。托管期一般在3~10年，到期双方无异议可顺延。另一种是房屋产权单位自愿无偿地将产权移交信托部，由信托部全面负责管理、收租维修，产权单位或个人不再承担该房屋的一切义务和经济责任。

在实行经济体制改革中，1987年3月市房地局局长办公会议决定撤销兰州市房地产信托服务公司，其业务交由兰州市房地产经营公司信托服务部承办。至此，兰州市房地产信托业务逐渐趋于统一管理，一直延续到1990年。

第五章 房屋互换

第一节 互换管理

民国时期的房屋互换，由兰州市政府公产管理处管理，当时有官署产与私产、官署产与官署产的互换，如民国 34 年（1945 年）兰州市政府与市民黄云天的房屋互换，见表 77。

表 77 兰州市市民房屋互换表

（民国 34 年）

坐 落	（民勤街） 官园前街	兰 园	（武都路） 民国路	七里河
门 牌	65	17	5	
房屋间数	22	22	14	122
当时估价	141200	民国 30 年估价为 14000 元。	因被敌机炸毁当时由警察局重修	因在本市新市区范围尚未举报价
原所有权人	市救济院	黄云天	黄云天	市府公产
备 注	上项房地已换市民黄云天所有	上项房屋已由本府接管使用	上项房屋已由本府接管使用	上项房屋已拨市救济院

中华人民共和国成立后，兰州市的住宅互换，是结合住宅的分配，调剂进行的。随着市区扩大，工厂的建立，市内 60% 的职工居住市中心，而工作单位位于城市的东、西两端和边远地带，给工作和生活带来诸多不便，不少职

工要求互换住宅。根据职工的要求，房管部门牵线搭桥，按自愿两利的原则，开始为职工互换住宅。

1965年，兰州市公用事业管理局下发《关于住宅房屋调换暂行规定》，房屋的互换业务由市房地产公司集中办理，个人之间不能自行调换。住房调换主要解决职工住所距离工作地点远而影响生产、工作和生活。具体条件是住所距工作地点在五华里以上或者上、下班往返路程在1小时以上者。对一般居民因居住严重不便或有其它具体困难非经调换而不能解决的，经住户同意后可酌情办理。在同等条件下，优先照顾军烈属。换房形式有：市房管部门的直管公有住宅房屋承租者之间的互换；各房屋产权单位承租者与市房管部门直管住宅承租者之间的互换；自管房承租者与其它单位自管房屋承租者之间的互换；同一个自管房屋产权单位的承租者之间的互换；私有房屋产权人自住者与市直管住宅承租之间的互换。住宅房屋进行调换的原则是自愿、互利、个人申请、双方协商，市房产公司协调并批准。如果需要住房调换者必须携带房屋租贷证、工作单位证明或户口簿，到房地产公司住宅房屋调换站进行登记，有效期1年，并要填写申请表。住房调换站根据申请表中各换房者的意愿，认为条件相当适合的，通知需换房者双方看房，换房双方同意后，到房管部门签订调换协议书，经房管部门同意后，发给住户调换通知单，调换人双方凭调换通知单，清理原住房手续，分别到迁入地公安派出所和房管所办理户口和房屋租赁手续。

1965年，兰州市人民政府批准了兰州市房地产公司上报的《与甘肃军区兑换房屋的报告》。《报告》中规定，凡兑换的房屋，都由市房地产公司根据房屋的结构、质量统一兑换；直管公房、单位房、私房分别由房地产公司、产权单位、私人与甘肃省军区签订《房屋兑换协议书》。

1966年，兰州市政府市长集体办公会议决定将甘肃省军区与市房产公司、产权单位、私人的房屋进行互换。互换情况见表78。

1979年，成立兰州市房地产管理局房屋互换站。11月，市房管部门从便利全市职工的生产、工作和生活，调剂房屋余缺，促进城市房屋合理使用出发，在设立了调房机构后，制定了《兰州市房地产管理局房屋互换试行办法》：房屋互换原则，自愿互利，个人申请，双方协商，经房屋互换站审查批准。房屋互换范围，本市房地产管理部门管理的公房，各单位自管的房屋和私有住房，都可相互进行调换使用。房屋互换办法，公房住户申请换房时，持户口、公房租用证；住单位房屋者，可由产权单位出具换房证明；私房住户

表 78 兰州市房屋产权兑算协议总表

原产权 单位 (人)	现产权 单位 (人)	自然 间	建筑 面积	使用 面积	原产权 单位 (人)	现产权 单位 (人)	自然 间	建筑 面积	使用 面积
甘肃省 军区	兰州市房 产公司	89	1325.75	1028.95	兰州市房 产公司	甘肃省军 区	84	980.46	732.82
甘肃省 军区	兰州市服 务公司	31	438.05	345.79	市服务公 司	甘肃省军 区	32.5	455	350
甘肃省 军区	甘肃省歌 剧团	13	247.16	128.06	省歌剧团	甘肃省军 区	14.5	240.10	150.59
甘肃省 军区	城关区一 服社	18	254.13	173.87	城关区一 服社	甘肃省军 区	18	262.77	193.47
甘肃省 军区	陈秉彦	6	78.88	49.20	陈秉彦	甘肃省军 区	6.5	68.68	53.17
甘肃省 军区	班紫珍	2.5	38.18	31.17	班紫珍	甘肃省军 区	3	32.62	24.55
甘肃省 军区	马馥达	8	109.04	81.84	马馥达	甘肃省军 区	8	124.30	80.14

需持自留房凭证或租赁合同进行登记，经房屋互换站介绍后，与换房对象相互察看住房，双方同意后，按有关规定办理。如果双方都住房管部门直管公房须经个人申请，由房管员对申请人的住房、户口等情况进行调查核对，写出调查报告，股长审核签字后提交所务会议决定，经所长签字并加盖公章后办理互换过户手续。该《办法》一直执行到1989年。换房成果见表79—80。

表 79 兰州市住户申请换房汇总表

年 份	接 待 户 数	产 权 类 别				换 房 性 质			
		公房	集 体 承 租	单 位	私 房	工 作 不 便	生 活 不 便	拥 挤	拆 迁 互 换
1979	1462	1366	8	43	45	769	419	187	87
1980	772	724	7	20	21	321	332	91	28
1981	941	824	2	75	40	408	401	104	28
1982	939	795	7	93	44	371	442	104	22
1983	976	782	10	116	68	388	441	100	77
1984	764	584	6	128	46	313	371	61	19
1985	716	528	6	139	43	279	356	46	35
1986	696	519	5	131	41	291	319	47	39
1987	1038	808	4	176	50	409	459	85	85
1988	780	566	1	180	33	273	375	55	77
1989	453	319	1	124	9	126	247	30	50

表 80 兰州市住户换房成交汇总表

年 份	换 成 户 数	间 数	人 口	使 用 面 积 (平 方 米)	产 权 类 别				换 房 性 质				换 成 率 为 接 待 户 数 的 %
					公 房	集 体 承 租	单 位	私 房	工 作 不 便	生 活 不 便	拥 挤	拆 迁 互 换	
1979	392	887	1606	9292.31	337	2	41	12	206	105	34	47	26
1980	245	615	844	5912.30	188	3	45	9	95	98	16	36	31
1981	424	971	1744	11753.5	348	2	51	23	213	147	29	35	45
1982	499	1109	1925	12889.0	387	0	87	25	207	216	49	27	53
1983	628	1380.5	2377	18120.3	464	7	100	57	246	252	52	78	64

表 80

续

年份	换成户数	间数	人口	使用面积 (平方米)	产权类别				换房性质				换成率为接待户数的 %
					公房	集体承租	单位	私房	工作不便	生活不便	拥挤	拆迁互换	
1984	561	1223	1996	13488.3	395	4	120	42	239	270	33	19	73
1985	554	1326	1992	16065.4	388	4	131	31	217	270	32	35	77
1986	522	1120.5	1867	14662.7	364	4	119	35	235	221	28	38	75
1987	718	1576	2366	22024.93	511	4	164	39	228	366	39	85	69.1
1988	615	1312	2064	17858	420	1	169	25	214	287	38	76	78.8
1989	319	1143	1071	9098	209	1	106	3	73	179	18	49	70.4
合计	54771	2663	19852	151164.74	4011	32	1133	301	2173	2411	368	525	662.3

第二节 房屋互换交易会

1987年至1990年，兰州市房地产管理局先后主办了三届房屋交易互换大会，本着“有利工作、方便生活、改善居住环境，调剂余缺”的原则，集中进行了房屋互换交易活动。

1987年7月25日至29日，在市工人文化宫举行第一届兰州市房屋互换交易大会，由兰州市房地产管理局、兰州市总工会、兰州市房地产业协会联合举办。这次房屋互换交易大会约11000人（次）参加，为397名居民办理了换房登记手续，现场换成154户，其中解决生活不便户42户，工作不便58户，改善居住环境24户，拆迁互换30户，房屋买卖成交145户522间，面积6135.51平方米，成交总额14.75万元，收契税、规费1.33万元；洽谈、预定商品住宅283套，1.58万平方米，总金额1085.59万元，营业用房340套，金额51万元。会上成交商品住宅36套，建筑面积计1918.76平方米，成交额128.68万元，营业用房140平方米，成交额21万元，对182户居民提出的有关房地产政策，业务问题进行了解答。

兰州市第二届房屋互换交易大会于1988年7月7日至14日在市文化宫举行。由市房地产管理局、市总工会、兰州市房地产业协会联合举办。

房屋交易：接待人数 560 人次，成交 193 户，623 间，面积 7795.53 平方米，收契税 12254.39 元、规费 7411.14 元。

房屋互换：接待 841 人次，登记挂卡 250 户，换成房屋 173 户（其中：生活不便的 72 户，工作不便的 67 户，改善环境的 7 户，拥挤的 13 户，无法过渡的 14 户）。

微机换房：接待 650 人次，发表格 410 份，上机登记 197 户，牵线搭桥 275 户。

有关房地产政策和住房制度改革咨询接待 910 人次。房屋信托服务谈成 3 项。商品房买卖，出（预）售商品房面积 8260 平方米，成交额 7434000 元。

第三届房屋互换交易大会于 1990 年 11 月 3 日至 5 日在兰州市第一工人俱乐部召开，由兰州市房地产管理局主办。

大会期间咨询服务 3995 人次，房屋互换登记 392 户；房屋互换成交 84 户；私房出售登记 28 户，成交 9 户；商品房成交 42 套，建筑面积 2100 平方米；洽谈成交 39000 平方米商品房联建项目和 4000 平方米商品房出售合同。

第三节 房屋调配

解放前，兰州市住宅绝大多数都是自建房屋。民国 29 年（1930 年），甘肃省疏散建设设计委员会建造的少量疏散房屋，各机关及眷属或市民申请住房时，事先向建设委员会申请，经同意后，才能租住。

民国 31 年（1942 年），兰州市政府民政局接管了由疏建委员会在水磨沟、中山林、徐家湾、风林关、盐场堡建造的房屋，房屋分特、甲、乙、丙、丁 5 种，只将第 5 种分配给市民租住。

中华人民共和国成立初期，兰州市的公共房产，包括市区的营产（军队营房）、官产（各机关、学校公共场所）、区域性公产（如会馆）、团体性公产（八社、寺庙）、没收敌伪分子的房产。由于公房分配没有明确的分配原则，住房分配，只要有空闲房子，住户有交租能力，房管员自行分配。

为了合理调整党政机关、部队的用房，公共房产管理委员会，对各系统机关、部队接管房屋情况进行调查清理，实行统一调整与分配。房屋的来源主要是被没收的公逆产和接管的房屋。兰州市公共房产管理委员会成立后制定了《公共房屋分配办法》。办法规定：兰州市各机关部队住房问题，除最高党政机关、特种兵部队、企业生产领导部门按实际情况，个别办理外；一般

的住房标准为办公人员平均 2 至 3 人 1 间，战士、学生、工人平均 4 至 6 人 1 间。

房管会根据各机关部队实有人数和房屋统一调剂，调剂分内部调剂（部队机关的调剂）和外部调剂（群众与群众之间、党政军之间的调剂）。调剂原则“先无后缺，同等条件下，优先安排复退军人及军烈属，后一般市民”。当时各单位新建住宅较少，采用“民主评议”方法，即由用房人提出申请，召集有关单位群众参加评议进行调剂。调剂后的房屋基本固定下来，由使用的机关部队造册 2 份，房管会和使用机关部队各存 1 份，作为以后交接的依据。

1957 年，市级机关房屋分配，以市编委会批准的各单位人员名额为准，办公用房、本人宿舍和眷属用房，按照工作人员职别来确定房屋使用标准。根据甘肃省省级机关人员房屋分配标准表，结合兰州市的实际，规定兰州市市长办公用房 14 至 20 平方米，本人宿舍用房面积 36 至 60 平方米，若包括宿舍内所设的办公室、会议室、会客室，使用面积应控制在 50 至 80 平方米；市属正副处长，办公用房 6 平方米，其宿舍和眷属用房面积 6 至 19 平方米，两项合计控制在 12~25 平方米；一般干部办公用房面积 3 平方米，其宿舍和眷属用房面积 4~15 平方米，两项控制 7~18 平方米；其他服务员办公用房面积 0.5 平方米，其宿舍和眷属用房面积 4~8 平方米，两项控制在 4.5~8.5 平方米。对附属用房（会议室、会客室、档案室、电话室），具体按下列标准计算用房面积：未满 50 人者，每人按 5 平方米计算，但使用面积总和不少于 120 平方米；50~100 人者，每人按 4 平方米计算，但使用面积总和不少于 200 平方米；100 至 200 人，按每人 3 平方米计算，但使用面积不得少于 300 平方米；200 人以上，每人按 2 平方米计算，但使用面积不得少于 400 平方米。

1958 年，随着城市的发展，人口的增加，住宅供需矛盾突出，靠调整和挖潜已不能从根本上解决房屋紧缺的矛盾，市区开始兴建住宅，分配给职工。分配原则是：谁投资兴建，分配权归谁：工矿、企事业单位投资新建的住宅由厂矿、企事业单位分配。

兰州市人民政府于 1963 年制定了《兰州市市级机关用房标准暂行规定》，规定的用房标准，均按房屋居住面积计算，以平方米为单位，以自然间为辅助单位。

机关办公用房、正副市长和同级职务的人员每人 25 平方米，正副局长和同级职务的人员每人 13 平方米，正副科长和同级职务的人员每人 6 平方米，一般干部 3.5 平方米。

单身宿舍用房：正副市长和同级，每人 25 平方米；正副局长和同级 14 平方米，正副科长和同级 5 平方米，一般干部 4 平方米。

借住的机关人员，使用机关宿舍用房：正副市长和同级职务 30 平方米，正副局长和同级 25 平方米，正副科长和同级职务 14 平方米，一般干部 10 平方米，其他人员 6 平方米，家属每人 4 平方米。

机关公共用房：如会议室、会客室、厨房、饭厅、图书馆、仓库、车库、医务室等按机关编制内实际人数，每人 2 至 3 平方米来计算。

机关特殊用房：化验室、实验室，根据具体情况核定。

兰州市各民主党派、各人民团体办公用房和机关人员用房，参照以上办法核定。区级各级机关略低于这一标准。

1963 年，市房地产公司，针对房屋调配不灵，不合理分配及串租抢占住房等现象，重审和修订房屋调配制度，调给单位用房 32 户，350 间，调给居民用房 135 户，478 间。

1964 年，市房地产公司根据有关规定，共调剂房屋 1054 户，2423 间（不包括新建房屋），其中危险户 118 户，208 间；拆迁户 55 户，102 间；无房居住的困难户 156 户，283.5 间；住房窄小的 57 户，97 间；根据实际困难情况补办了手续的 44 户，77 间，兑换了房屋 130 户，236 间。

“文化大革命”中，市房地产公司每年新建一批住宅，分配由市房产公司把关、批准。分配原则是“先国家后集体、先重点后一般，先无后挤，在同等条件下优先照顾军烈属、荣复转退军人、归侨和援外家属”。先由用房人提出书面申请，经市房产公司调查，对合乎条件者，填写住宅申请登记表，报市房产公司批准。房源划分为：市房产部门投资新建、扩建的住宅，由房产公司统一分配；凡动迁倒出、改造格局增加的住宅房，由房产公司具体分配。企事业和有建房能力的单位的新建职工住宅，由建房单位分配。采用“分配、调整、互换”三结合的方法。对分配新房后调整出的多余旧房须交房管部门再行分配。无建房能力的机关团体职工住宅，仍由房产部门逐步调剂解决。申请住房的条件是：无房居住的；现役军人家属、复转军人经有关部门批准在本市安家落户无房居住的；外地人员调到本市，经有关部门批准，随带家属无房居住的；原住房倒塌而无房居住的；几代同室居住拥挤需迁出的；居住过于拥挤的。

1969 年，被遣送去农村的“十种人”所腾出的公房，“上山下乡”、“人口疏散”所腾出的房屋，统一由房管部门调配，订立合约，房主不能私自出租、

转让、买卖、拆除。确需拆除，买卖者，必须经房管部门审查批准。

1973年，兰州市房产公司制定《关于加强房地产管理试行办法》规定，分配的原则是职工和居民申请要房，按需要和困难情况，首先解决倒塌、危险、搬迁户、生产用房，其次是无房户、特殊用房、困难户。分配范围只限于市、区两级的职工和居民。凡是属于中央在兰或省级单位及职工家庭，申请要房者，原则上不接待。分配手续是凡需租用房管部门直管公房。按真实情况持本单位介绍信，在当地房管部门进行申请联系，待办理租用手续后方可住用，并依规定租额按月交清房费，不得拖欠，不用时必须办理退租手续。市房产公司在83个居民委员会建立管养小组，分配了居民住宅楼14栋，安排住户692户，其中拆迁户456户，危险户18户，其它用房的住户用房和特殊用房178户。

1974年，兰州市房地产公司革命委员会制定《居民用房分配暂行办法》，凡申请住房的住户以男方为主（户主），持单位介绍信到所在地房管所或公司房管科填写申请住房登记表，由所在地房管所或公司房管科，派人（两人）调查，征求管段、房管员、院代表、革群会、要房人单位组织的意见，认为符合住房条件的，由调查人提出初步意见，经所或科务会议讨论通过，送交公司党委审查批准后，方能分配到住房。在住房分配中，按先后次序和轻、重、缓、急分配住房。

1975年7月7日，市建委转发了甘肃省《关于居民住宅分配办法》。1977年兰州市房地产管理局又重新修改了《关于居民住宅暂行分配办法》，在《办法》中规定，分配范围仅限于市、区机关及所属企事单位的职工和居民，分配办法实行局、所两级分配的制度。

1976年，由兰州市房地产管理局投资建房，无偿分配住户的房屋面积为2.32万平方米，占建成房屋总建筑面积的54.9%。

1979年，兰州市房地产管理局针对不同情况接待要房人数1374人次，分配房屋1766间。分配情况见表81。

1981年，兰州市房地产管理局根据国家城市建设总局有关住宅分配的精神，制定了《兰州市住宅分配试行意见》。分配的范围，根据住宅分配渠道与住宅建设投资渠道相一致的原则，凡国家和地方投资建设的住宅，主要分配给市、区两级机关及其派出机关、行政事业单位的无房户和严重拥挤户。分配的对象，与前面的分配办法类同。分配的方法，如是新建住宅的分配，除统建办公室就地安置拆迁户外，剩余房屋由市房地产管理局编制分配方案，报

表 81 市房地产管理局 1979 年房屋分配一览表

	全年 接待 要房 数	已 解 决 的											调剂的				
		计		拆迁户		倒危房		无房户		结婚户		落实政策		私改		户	间
		户	间	户	间	户	间	户	间	户	间	户	间	户	间		
合 计	1374	602	1351.5	5	7.5	313	718	190	438.5	32	52	60	130.5	2	5	189	297.5
庆阳所	652	119	345.	5	7.5	15	28.5	72	260	19	32	6	12	2	5	189	297.5
张掖所	327	327	652.5			187	412	85	127.5	12	18	43	95				
七里河所	392	156	354			111	277.5	33	51	1	2	11	23.5				

市住宅建设领导小组批准后进行分配。各单位根据分配办法和指标，经群众评议，单位审查，报市房地产管理局批准，分配到户，在当地房管所办理租赁手续。

1981年至1982年，市统建办交给市房地产管理局分配的新建楼房583套，其中：旧欠336套；分配给无房户、拥挤户173套；统战人士、落实政策和军转干部74套。

1983年底，市房地产管理局分配新建楼房455套，调配解决了严重拥挤户和无房户86户的住房问题，基本还清了“代拆代建”的房屋欠帐。

1984年，兰州市房地产管理局分配住房147套（123户）。其中：①1983年机关单位指标61套（59户），②历年欠帐19套（14户），③地县级干部30套（17户），④中、小学教员11套（11户），⑤知识分子5套（5户），⑥其它21套（17户）。在147套住房中，将31%分配给拥挤不便户45套（41户），69%分配给无房户102套（82户）。

1981年至1987年，市属90个单位，分配给单位职工住房686套，面积26761.76平方米。

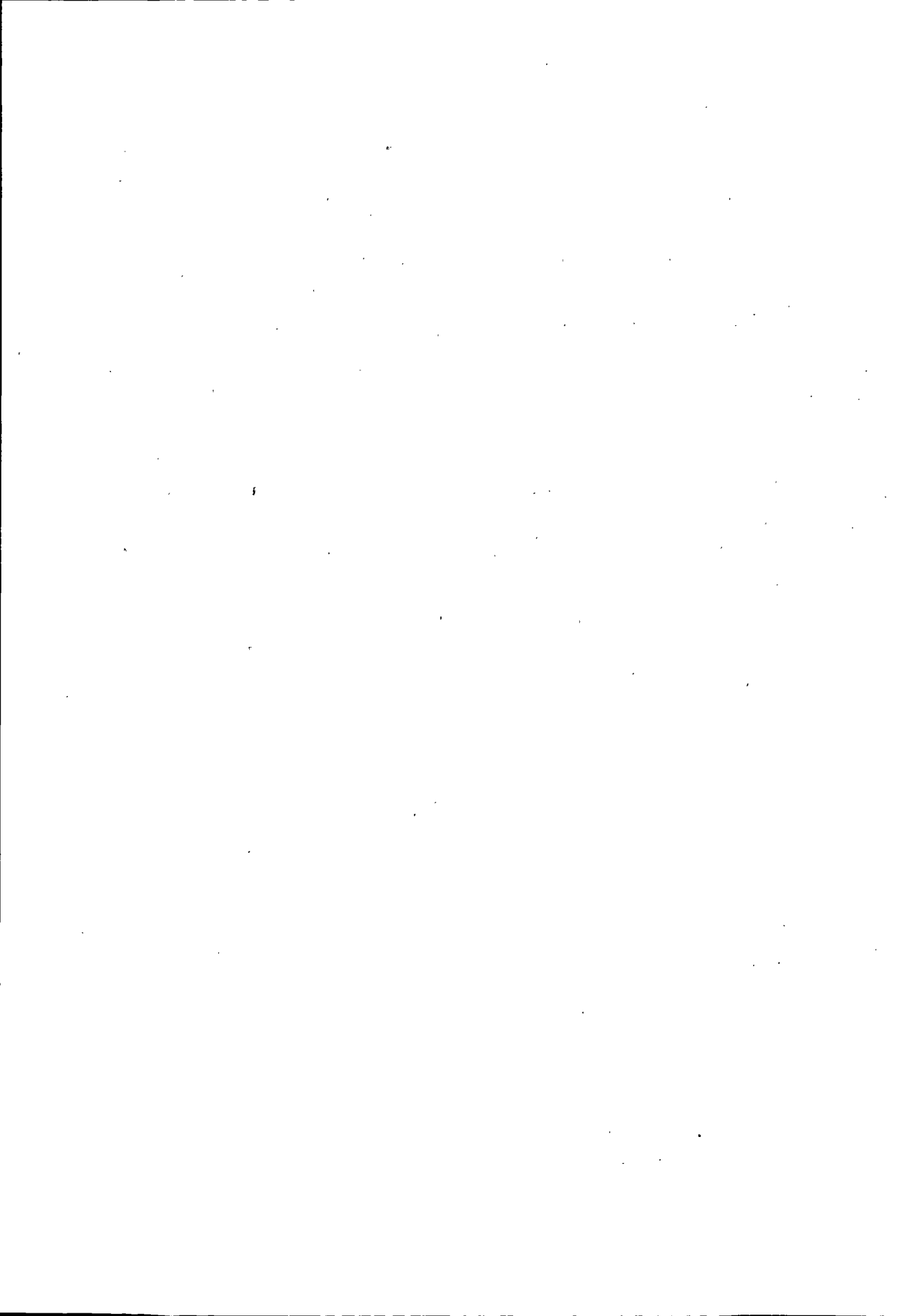
在此期间，房地产管理局制定了《直管公房二次调配申报制度》。凡直系亲属之间办理更名过户、分户手续的，房管所可直接办理；本所范围内的直管公房互换，所与所之间的直管公房互换手续一律由互换站办理，房管所凭互换证办理更名过户手续；住户之间办理单个过户手续的，一律报经公司或区、局审批；单位集中调整在2户以上办理过户手续的，一律报经市房地产

管理局审批。

直系亲属之间办理更名过户、分户手续，须经个人书面申请，房管员对申请人户口及住房情况调查核实，写出调查报告，股长审查签字并提交所务会决定后，办理更名过户或分户手续；住户之间办理单个过户手续的，须经个人申请，由房管员对原住户退租原因，新住户住房状况、过户原因进行调查核实，写出调查报告，经股长、所长签字后报经公司或区、局批准。

单位集中调整住房的，需向兰州市房地产管理局写出申请报告，由房管所对调整房屋进行核实，经市房地产管理局审批后，各房管所凭通知办理过户手续。单位集中调整住房要按比例收回一定数量的旧房，市房地产经营公司、区、局和各房管所，对直系亲属之间的分户、过户及住户之间的过户手续，进行严格审查，实行三级房管调配报表制度。

1985年，市房地产管理局开始提出进行住房制度改革，实行有偿分配，新房新租等办法，逐步扩大了投资渠道，原则是谁投资谁受益。房地产管理局直接分配的新建住宅房源减少。《兰州市住宅分配试行意见》只对腾退及调剂出来的房源分配起指导性作用。1988年以来，随着住房制度改革的不断深入，市、区各机关、事业单位通过多种渠道筹集资金投资住宅，自行制定分配办法和分房标准，至1990年《试行意见》已名存实亡。





兰州市志

房地产志

第四篇 房产管理

明、清时期的房屋管理是通过对土地地上权的他项权力进行管理。民国初期沿用清制对房屋进行管理。抗日战争时期为修建疏建区房屋，平民住宅及实施兰州市城区规划的需要，加强了对公有房屋及私人住宅的管理。

1949年8月以后，兰州市军管会接管了军队营房以及逃亡军政人员弃留的房产，统一分配政府办公用房和军队驻房，对房产的使用、占有，及时做出了统一的管理办法，保证了办公用房的需求和社会的稳定。

1958年私房进行社会主义改造，大量的私产被改造为公产。“文化大革命”中，因“上山下乡”，房管部门接管大量房产，房地产管理政策和办法也相应发生了重大变化。

中共十一届三中全会以后，私房开始返还与落实政策，房管政策也顺应历史变迁而做了调整、不断完善。1985年全市开展房屋普查，建立起分类明细、数据可靠的各类房屋产籍资料，为确定产权、发放产权证提供了科学依据。随着房改工作不断地深入开展，住宅商品化步伐加快，房地产管理在房地产业不断发展过程中日臻完善。

第一章 产权产籍

清末民初，未设立专门的房地产管理机构，对房屋管理是以土地他项权利进行。民国30年（1941年）兰州市政府成立后，进行一次全面土地总登记，同时根据市区规划的需要而进行了较大规模的产权审核和产籍资料的整理。

中华人民共和国成立后，开始对全区公有房产实行统一管理，但由于对房屋产权产籍管理一直未受到应有的重视，再加上“文化大革命”，产权产籍管理混乱。

中共十一届三中全会以后，随着房地产业的发展，社会主义法制日益健全，房地产产权管理受到政府的重视。兰州市在完成房屋普查的基础上，1989年开展了房屋所有权总登记，查清了兰州市城镇房产的产权情况、房屋及用地情况，健全了房地产产籍资料，为房地产管理，提供了准确、完整的资料。

第一节 产权管理

一、登记发证

清末时期，私人建房须报县衙审批，房屋建成取得产权后，享有使用、收益、处分等权利。如发生产权变更、转移须经官方签证契约，缴纳契税（即由白契变红契）后，才具有法律效力，官府以建筑许可证存根和官契为产权管理的依据。

民国初期，国民政府主要是对土地进行管理，而对房产管理根据不同的情况分别由工务、财政、警署、官衙管理。

民国28年（1939年），兰州市地政处对市区所有土地进行了管理，颁发房地产权状。民国30年（1941年）兰州市政府公产管理处成立，只对官产、学田、庙产和古迹进行管理，确认其房屋所有权及其占用宅基地院落等地的使用权。同年，兰州市地政处归并兰州市财政局，由市财政局办理房地产管理及发证工作。

1949年8月26日，兰州市军事管制委员会公共房产统一管理委员会，制

定了《房屋土地管理暂行办法》，对城市房地产进行清查登记。

1951年，兰州市军管会和兰州市人民政府为确定城市房地产的产权，消除纠纷，了解房屋使用情况，除加强对接管产和代管房产等房产的产权管理外，还对私有房屋进行了摸底、登记、发证。同年颁发《关于办理房地产产权登记税的通知》，要求建房人办理征用、拨地等手续，建立房屋所有权、土地使用权等权属状况的记录档案。

1954年10月，兰州市房地产管理局成立后，对全市的公私房和土地产权进行审查，由产权人填具登记申请书，提供产权证据，核实无误后予以确认。

1958年，兰州市对城市私有出租房屋采取国家经租的形式，进行社会主义改造。对私房原产权、产籍进行审查确认后，对确定为私房改造范围内的房地产绘制图表，填写清册。留给私房主自住自用的房屋，发给留房凭证作为其房屋的合法产权证明。

城镇私房社会主义改造以后，私房数量减少，1962年撤销房地产管理局，行政管理职能削弱。“文化大革命”中，公私房屋的产权登记停办。

1984年8月，成立兰州市房地产产权监理处，负责组织实施全市房屋所有权登记发证工作。1985年进行全市城镇房屋普查登记。1988年制定《兰州市城镇房屋产权产籍管理办法》，绘制所有房屋及建筑物的总平面图。确定了以下房屋登记范围和原则。总登记地域范围：市区建成区；郊区与市区相连接的建成区；郊区党政机关、社会团体、部队、学校、企事业单位以及相连的城镇居民点。房屋范围：固定于土地上的结构完整的房屋。对一些结构简陋、破烂不堪和临时性的房屋以及不属于房屋的各种建筑物，原则上不进行登记。违章房屋另行登记。

1988年11月，以市房管局为主，抽调城建、司法、规划等部门人员组成兰州市房产登记发证办公室。各区县也成立发证办公室。兰州市发证办公室负责指导、组织实施全市房产登记发证工作。

在正式开展房产登记工作前，为防止盲目性，首先在城关区白银路街道办事处辖区的2个居委会区域进行试点，在总结试点经验的基础上，通过分析归纳疑难问题和普遍性问题，绘制了试点区域地籍图，发现私房住户中所持有的房屋产权证件，从明、清到解放后，涉及几个历史时期，共有20多种，针对以上情况，重新研究制定了房屋产权登记审核原则和发证程序，分为以下几个步骤。

1、登记程序

兰州市房产登记按区街道划片进行，由产权管理部门登报通知并向产权人发出登记通知；产权人见通知后，在指定的地点和规定的日期带上有关证件进行登记。

已建成使用的房屋，须提交原房产凭证，建筑（维修）执照，新建、改建和扩建的房屋，须提交城建规划部门批准的红线图、建筑施工执照（许可证）；凡买卖、赠与、转让、分割、继承的房屋，须到市房产管理局私房科办理手续后再行登记。在登记地区办理继承手续者，如经登记点查明有档案时，直接办理登记手续；凡私改房屋证件遗失者，如有档案的，可由本人写申请后直接登记；符合登记条件的房屋还需填写公、私房登记申请表和墙界表。

房产登记申请书，主要有房屋的坐落、房屋状况、使用土地面积、交验契证、产权来源、房屋价值等房地要素以及他项权利等方面的内容：墙界表，有房产的坐落。房屋四面墙体及院墙所有权归属情况，即墙体与院墙的四至，所有权人的指界，与邻户有无异议的认界等。并要求在房产墙界表上，填写四至房屋住户的姓名及印章，如产权有争议，尚未解决的和不能如期提交证件的经申请后，准予延期登记不得超过6个月。凡无任何证件的房屋暂不予登记。

2、勘丈绘图

对已申请产权登记和尚未申请登记的房产，以产权人为单位，逐户、逐处进行实地勘察，查清房屋状况，丈量计算面积，核实墙体归属，使用土地范围四至，绘制分户平面图，补测或修改房屋平面图（地籍图），为产权审查和制图发证提供依据。

3、产权审查

对产权申请人提出的申请书、墙界表、产权证明，逐幢、逐户审查其产权来源是否清楚，产权转移和房屋宅基地院落等变更是否合法。产权审查以事实为依据，以法律为准绳，书证回避、无纠纷、有错必纠为原则进行审查。分初审、复审、审批三个阶段。

4、发证

产权经审查符合发证条件的，分批登报公告，目的为征询异议、期限为3个月。公告期满无异议的，发给《房屋所有权证》。

《房屋所有权证》，按产权性质分为全民所有制房产、集体所有制房产、私有房产、宗教团体房产、中外合资企业房产、其它房产。

产权变更

如原地翻建、改建、扩建的房屋，与新建房屋手续相同；继承、分析、赠与、买卖、典当、抵押的房屋，由双方当事人向房产管理机关提交原产权证件，相应的法律公证文书或人民法院已经发生法律效力判决书或裁定书，办理产权变更手续。

行政事业单位及全民、集体企业相互调拨接管的房屋及落实政策退赔的房屋，由双方当事人向房产管理机关提交主管机关或部门的批准文件、原产权证件、双方单位证明或户口，办理产权变更登记。

产权注销登记

迁移、倒塌和毁坏、拆迁的房屋，由房屋所有人在3个月内向房产管理机关提交有关证件，办理产权注销登记。

从1988年至1990年，共公告2批、4400处，除对有争议的14件按规定缓发产权证外，其余共发证4386件。

二、违章处理

兰州市房产登记发证办公室根据建设部颁布的有关法规及兰州市人民政府制定的处理违章建筑相关办法，对兰州市城镇居民违章房屋登记发证作出以下处理规定：

1、凡属房屋所有权登记发证范围内居民违章修建的房屋，一律按《兰州市制止和处理违章建筑暂行办法》的规定，由城建部门查清后，才能确认其房屋所有权。

2、居民在1983年12月31日之前违章修建的房屋，符合登记发证条件的予以发证。1984年1月至1987年3月1日前违章修建的房屋，按《城市规划法》和《暂行办法》的有关规定，经处罚后，方能确定其房屋所有权。1987年3月2日之后，修建违章的房屋，按《暂行办法》的规定从严处理。

3、违章房屋登记确权具备的条件：

不影响城镇近期规划、消防、交通、市政市容、河洪道和近期旧城改造的；房屋产权无争议和用地纠纷的；不是公房院落、楼区、多产权楼区用地范围内的违章建筑等。

4、凡已经市、区城市规划管理部门、房地产管理部门、市政设施管理部门等发出责令拆除的违章房屋，不予登记。

5、违章房屋的处理与发证。由违章房屋人向户口所在地居民委员会写出申请，附四邻方位图，并由四邻签注意见，提供建设时间，经居委会审查盖

章后，报街道办事处城管员复审、签注意见，出具同级机关证明。如需要罚款的违章房屋，按有关程序由规划土地管理部门罚款后，房管部门颁发产权证。至1989年底无证违章房屋发证工作尚未展开。

第二节 产 籍

一、来源

房地产产籍是房地籍的简称。就是通过经常性的申报登记和测绘过程中形成的各种图表、卡册、档案资料的总称，是房屋所有权、土地使用权权属状况的记录。

房地产产籍是在地籍的基础上逐步发展起来的。宋代随着“均田制”的废除，土地兼并加剧，这时进行了大规模的土地清查丈量，建立了方帐、庄帐，发给土地所有证书等。南宋时期实行“经写法”，建立了规定格式的登记内容和绘有田地丘块，标明四至的示意图。明朝时在清查土地的基础上，编制了总登记簿——鱼鳞图册。随着社会生产的发展，地籍从户籍中逐步分离出来。地籍的内容除了土地调查统计外，增加了权属的登记注册发放权证，办理买卖过户等管理内容。

清朝时期，官衙管理的房屋多为公产，其房屋权状和地籍，由县衙进行管理。

清末到民国初年，兰州出现了很多外省、外县的会馆，其房地产的产权产籍由其自行管理。

民国3年至7年（1914年~1918年），甘肃省财政厅大量出卖官产，所有图、档、卡、册资料档案，由甘肃省城警察厅管理。

1928年以前，八社房产由刘尔忻管理，1928年以后，因刘尔忻年事已高，将八社财产管理权移交到各社自行管理。他对各社的不动产分门别类，缮造清册，并将各社的不动产刻载在碑上，作为不易毁坏的档案。

抗日战争期间，兰州屡遭日本飞机的轰炸，公有财产受到很大的损失。甘肃省疏散建设委员会增设了疏散房屋管理办事处，负责对房屋产权情况的调查，房屋面积、结构、层次等的测绘记录，对原有地籍资料登记进行了调整，增加并突出了房屋的产权要素和房屋自然要素项目，形成了房屋与土地并重的房地产地籍资料。

民国 30 年（1941 年），兰州市政府成立了公产管理处，制定了《兰州市区公产管理办法》。对市区内公产由主管机关、团体、学校依照《甘肃省房屋土地登记施行细则》申请登记，在登记过程中形成的图表、卡、册，通过图形、文字的记载，反映产权情况，房屋及使用国有土地情况，由公产处进行管理。

兰州解放初期，军事管制委员会公产处负责管理公共房地产档案。1951 年八社财产管理委员会成立，对八社房地产产籍的图、档、卡、册进行了清点和接收，各社的房地产由管理委员会缮造清册，建立档案进行管理。

同年成立了“兰州市会馆财产统一管理委员会”，负责清查在兰各同乡会馆的地籍、房产资料，并对其档案资料进行管理。

1958 年私房进行社会主义改造，对会馆房产进行了社会主义改造，改造过程中形成的档案资料由房管局具体管理。

至“文化大革命”期间，产权产籍管理工作遭到严重破坏，档案资料散失，登记制度废除。到 80 年代中期没有系统地进行过房产登记，现存的房屋产籍资料是 30 年代的地籍图、市区部分经界图，地籍总图地籍分户图，地形图和部分产权证件，契约等。另一部分是 50 年代私改资料以及少量交易、分户、继承等档案，是私房改造后陆续建立和积累起来的。城市建设扩展地区的房屋未建立过系统完整、统一的档案资料。私人房屋因各种原因的产权证件遗失或未办理产权申报，大部分无档案记载。1974 年兰州市房地产公司对全市直管公房和私房进行一次清查，绘制了部分房地产平面图和私房清册，但由于没有从行业和行政管理的角度进一步加强产权登记和产籍资料的管理，仍没有全市房屋完整的产籍资料。

1985 年，全市房屋普查后，为了掌握兰州市所有房屋产权的情况，反映历史和现状全貌，确认房屋产权。兰州市房地产产权监理处，从 1986 年 7 月首先对全市四个行政区 46 个直管公房楼区，按 1/500 比例尺绘制了房屋平面图，共计 50 张，于 9 月底完成。之后对兰州市所有确定的登记范围内的房屋测绘了房地地籍图，房产平面图等形成了兰州市房产平面图系统，主要成图的资料有以下几种：

- 1、兰州市测区结合图（1：10000），按兰州市主要街道、铁路、河流划分成若干个测区，其大小以基本图幅不超过 99 为限。每个测区有一位代码。为避免出现两位数，用 A、B、C、D 作为代码，也是档案编目的第一位码。

- 2、图幅结合图（1：5000），是全面反映土地和地上房产的位置，权界和

权避状况的图，是编制分丘图和分间图的基础资料，反映每个测区图幅的编号，用二位数字和测区号连在一起，构成图幅号，G21，是G区第21个图幅。

3、房产平面图即：房产分丘平面图（1：500），是以一丘（或支丘）房屋产权及其使用土地范围为单位所测绘的图。分丘图的坐标与分幅图一致，分丘图表示出土地权界线，房屋产权界线，界标类型，四点关系，四面墙体的归属，房屋外廓边长，占地面积、建筑面积、房屋产别、结构、层次、建成年份、用途和土地权界、土地面积、分类面积、土地利用分类，以及丘号、幅号、坐落门牌等房屋和土地的基本情况。图上均按图式规定的相应文字、数字和符号表示。房产平面图详细记载房产的权利范围，全面反映了城市房屋分布状况，是测绘人员根据房地地籍规范测量绘制的房产图。它是核发房地产权证中附图的基本图、测图一式2份，1份附贴在房屋产权证上，另1份存档备查，具有法律效力。考虑兰州市测绘量大，为缩短成图周期，凡是房屋用0.3mm的线表示外框线，框内注明幢号、特征码；凡具有共用土地的房产（院落）作为一个地号，用0.6mm的线表示具有土地使用界线意义的线状地物（围墙、栅栏等）。

4、房产分户图（1：200），分户分间图是以1户产权人为单位，对这1个房屋内的各个自然间进行测绘的细部图，以证明同幢房屋，多户权属单位的权界线，以供核发产权证的需要。

分间图的放置方向，房屋上边应与图廓上边线平行，按房屋转向横放或竖放，同附加绘指北针。分间图比例一般为1：20。分间图表示房屋的权界线，四面墙体的归属与厚度、楼梯、走道等共有部位的界线，房屋产别、建筑结构、所在层次、建成年份、建筑面积以及房屋权界线的长度、图上均应按图式规定的相应文字、数字和符号表示。

到1990年，兰州市基本建立了比较完善的房屋产籍资料。

二、管理

清末时期，兰州无统一的房地产管理机构，私人建房报县衙审批，准予修建时，只在其地籍权证上注明他项权利中加以说明，由房屋所有权人收执、存放。如发生权属转移后，经官方签证验契后换成政府颁布的官契纸，一部分留作政府管理所需的存根，另一半交由房屋产权人收执，并加盖骑缝官印，做为合法的房地产权属证件。

民国30年（1941年），兰州市政府成立后，公产管理处管理全市地籍图

资料。民国 31 年（1942 年）改由兰州市财政局管理全市的房地产证件的发放等工作。

1949 年 8 月 26 日，兰州市军事管制委员会公共房产管理委员会统一接收管理公有房地产产籍资料。

1951 年兰州市人民政府成立公产处，各单位接收的公有房地产资料交由公产处进行管理。土地地籍资料归民政局地政科管理。

1954 年兰州市房地产管理局成立后所有房地产产籍资料交由兰州市房地产管理局地政科管理。

1958 年进行城市私有房屋社会主义改造，所有房地产产籍资料由兰州市房地产管理局管理。

1974 年兰州市房地产公司对全市直管公房和私房进行清产登记，所形成的房地产图、档案资料由兰州市房地产公司进行管理。

1984 年 8 月成立了兰州市房地产产权监理处。负责建立全市房地产产权产籍档案；接收和整理产权、产籍方面的有关资料；充实完善档案内容，负责档案图籍的调阅和接待工作；定期修测、补测全市房地产平面图，定期普查掌握产权变异情况；制定全市产权、产籍管理办法和法规、实施细则；负责组织实施全市房产所有权登记、发证工作；负责办理买卖、分家析产、赠与、继承等产权的转移变更手续；编制软件，建立全市产权产籍资料数据库，对资料进行电脑储存；负责搜集、汇总全市房屋所有权占有变化情况，分析、汇总全市房屋的类别、结构、用途等基本情况；负责对全市各自管产单位和直管公房单位的产权、产籍管理进行业务指导，督促、检查全市各自管产单位，直管公房单位定期上报房屋变动情况资料报表；负责审查各类房产产权变更、增减、转移、消失手续。兰州市房地产产权监理处根据其职责，对兰州市历年来的房产资料进行了搜集、整理，按照建设部，国家档案管理有关规定，整理了兰州市住宅楼区 180 幢楼的 380 本图纸和施工资料。搜集整理了一部分旧产权资料。其中有房屋交易档案 1500 户，房屋拆迁档案 300 卷，1700 户，自留缓改房证明存根 2450 户，退房凭证 480 户、领息凭证 620 户，有关私房问题的案件 15 卷，对现有房地产资料，图纸进行整理装订，分别建立了公产档案，包括国家接管收购、新建、拨用的房产所形成的产权、产籍和管理方面的档案资料。私产档案是房屋所有权属于私人购置、继承、出资兴建的房产，并办理了登记和载有产权变化情况等材料资料。私改档案 1958 年兰州市私房改造中所形成的产权、产籍和管理方面的档案。代管产是房屋

所有权仍属于私有，因所有权人出走弃留或下落不明，由房管部门代管的房产；有的危房因产权人无力维修，将房屋交给国家代管；还有一部分因产权人去世后，无合法继承人，或者没有合理合法手续而执行代管的。

宗教产档案是包括天主教、基督教、伊斯兰教、佛教、道教，以及解放后根据国家政策规定，将外国教会、教堂及出租的房产，按规定已转为中国教会所有的房产。

对于 1988 年开始按照产权登记程序，在办完登记核发权证后，由登记办公室工作人员按《房地产地籍测量规范》规定的房地丘号的编写方法，以丘号为单位建立档案资料。每个丘号内有数户房屋所有权的。在丘单位的总目下分目。每个分目为 1 户房屋所有权。以产权人为宗立案（每宗案卷属 1 个产权人的 1 处房产），卷宗内的文件以时间为序，同一时期的有关表格、图纸文件、证件按相互之间的关系排列，按时间顺序统一装订成卷，即为一宗案卷。装订好的档案按丘号顺序立架排列，专柜保管，制定档案的保管和调阅制度。

为做到科学管理，保持房地产权产籍的完整性、配套性和一致性，还建立了房地产卡册，是对产权申请书中产权人情况、房屋状况、使用状况、使用土地状况及其来源等扼要摘录而制成的卡片。按丘号（地号）顺序，以 1 处房屋中 1 幢房屋为单位填制 1 张卡片。其内容包括：①业主归户卡；②地名索引卡；③产权登记卡；④地籍登记册。运用计算机集中管理，对全市所有房屋案卷输入计算机管理系统，至此兰州市建立起了较完整、科学、规范的产籍资料管理系统，变分散管理为集中统一管理。

至 1990 年底，兰州市产权产籍管理在普查的基础上趋于完善，换发新证工作基本结束，并按程序接办产权产籍的登记、发证业务。

附：兰州市各个历史时期房地产权证件式样。

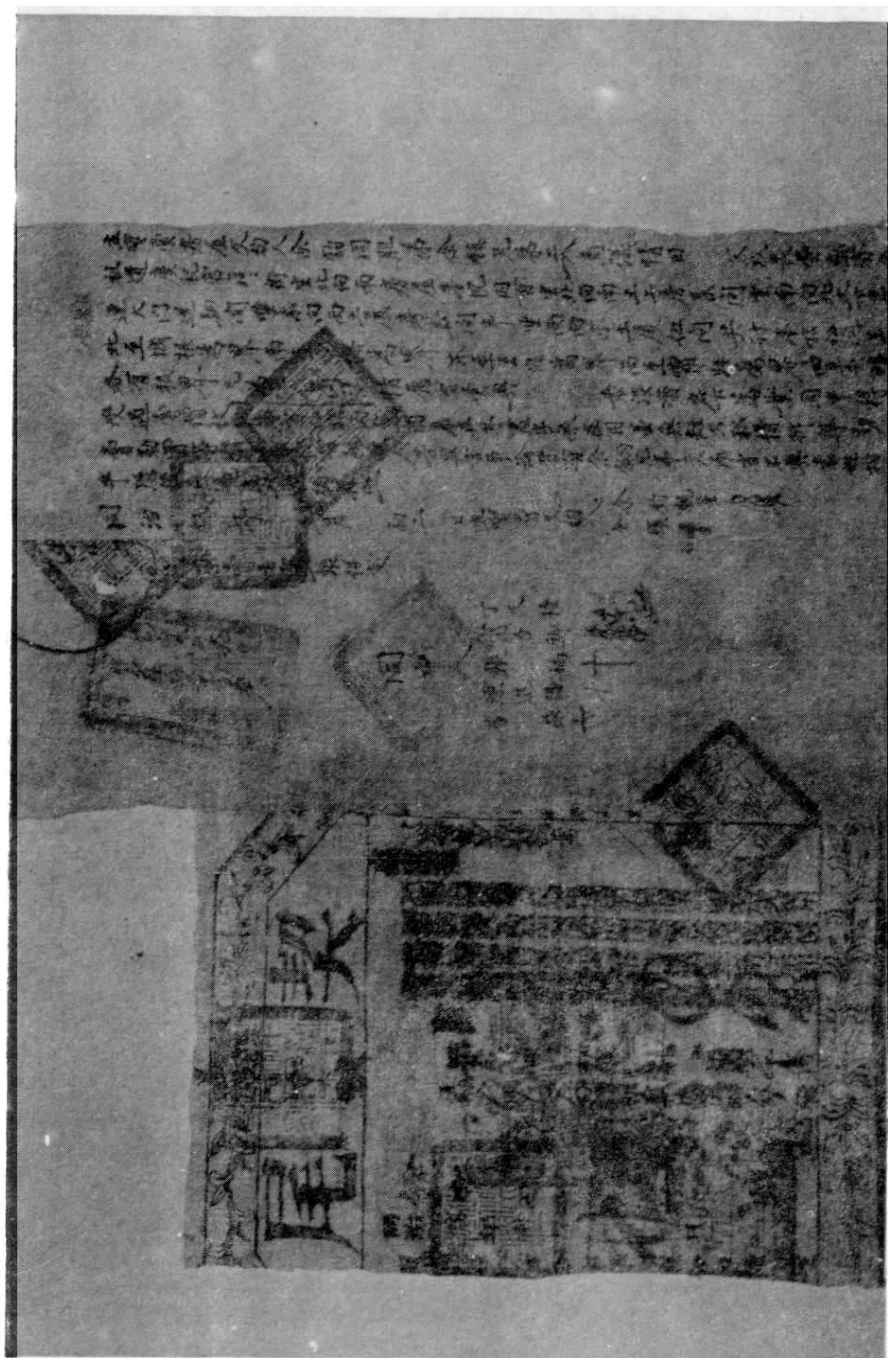


图 51 同治九年（1870 年）的私房买卖契约



图 52 光绪十六年（1890 年）的私房买卖契约



图 53 光绪三十三年（1907年），马义在桥门购买李楫吾房屋壹拾玖间，时值银币玖佰叁拾两，尾契上有原皋兰县印监。

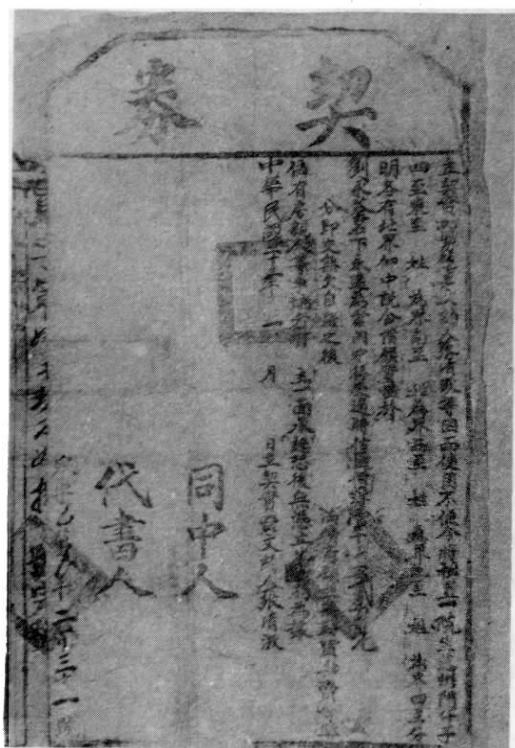


图 54 民国 23 年（1934 年），刘永苍购买张清澄房屋壹拾捌间，时值大洋壹仟零贰拾元。图为房屋交易时的契券。

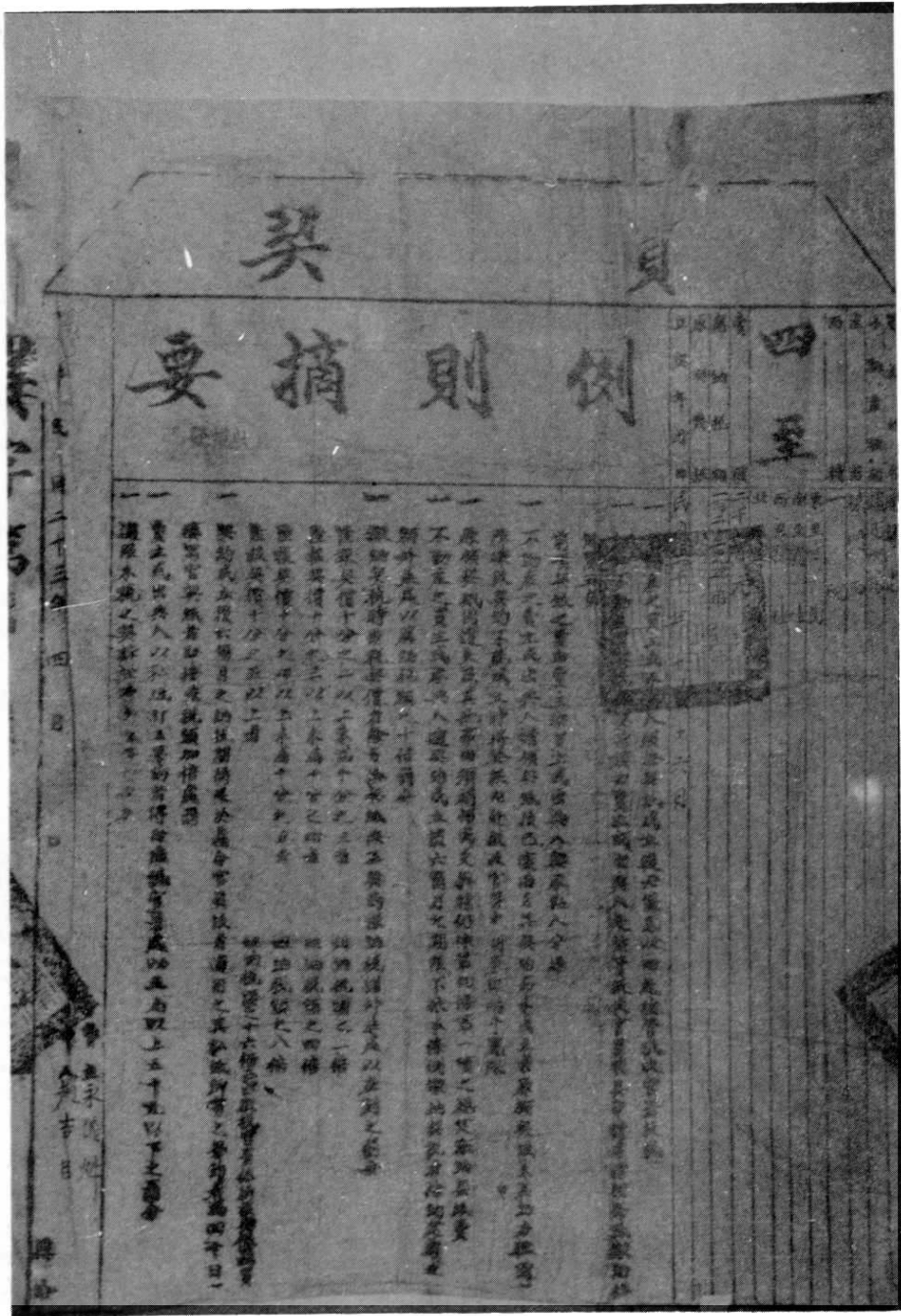


图 55 民国 23 年（1934 年），房屋买卖契约上的例则摘要。

文出賣二房 石文約 郝勝德 王德
 願將程邊城老區二房宅路牌四十九號
 院內房屋計西房卷間兩房卷間共
 棚房卷間共
 東至 南至 西至 北至
 其中有門窗均包括在內大河兩部亦在內
 經蘭州市房地產交易所介紹買賣
 初志 王名下營業經雙方同意議定定價計八元
 即日款業均交與承日機批產權保生手續
 不清引起糾紛由賣主負責恐後遺去此大均為證
 出賣人 郝勝德
 購買人 初志 王
 蘭州市房地產交易所經辦人 張生德
 一九五一年八月

图 56 1951 年兰州市房地产交易所颁发的房屋买卖契约

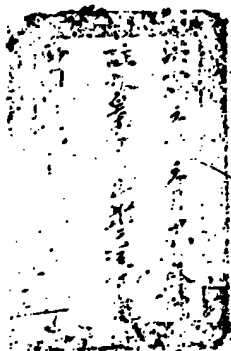
今有廣武門外龍王廟地基壹段東至官路為界西至黃姓地畔為界北至官路為界南至黃姓地畔為界四至分明公同估價銀貳拾兩正其地每年應納軍糧叁合銀肆粒完納若有出人爭論者有眾人承當恐後無憑立此地字據壹張永遠存照

宣統



五月二十

日



保正張清翰
梁成堂
王瑞明
李瑞徵
劉式如
宋澤林
段雲亭

图 57 宣統三年 (1911 年), 原皋兰县广武门外龙王庙地基承租契约

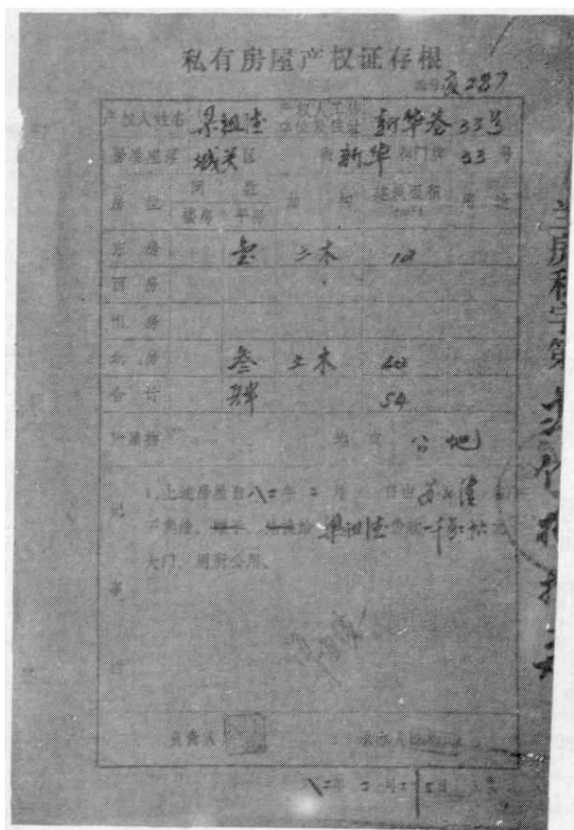


图 58 1982 年兰州市房地产管理局颁发的私有房屋产权证存根

第三节 房屋普查

一、普查过程

民国 30 年（1941 年），兰州市对寺庙祠房产进行了一次调查，共有寺庙祠房屋 2814 间。民国 38 年（1949 年）5 月，为了解官署、学校房产的占用情况，以便进行管理，兰州市政府公产管理处对市区内官署、学校房产（包括房产的坐落、产权人、建筑年份等）进行了普查，共有官署房产 4119 间，学校房屋 1872 间，学田 21.36 亩。

解放初期，市人民政府对接管各类房产、登记造册，进行了部分区域房产的摸底和统计，共有房屋 32540 间，其中私房为 3448.5 间，这只是对口接管所占用房屋的调查统计数。

1959年根据国家商业部、国家统计局颁布的《1958年城市房产年度统计表》的要求，为系统掌握城市房产资料及直管公房的使用情况，研究城市居民居住状况和房屋的经管状况，兰州市房地产管理局以直管公房为重点进行房屋普查，结果见下表。

表 82 兰州市房屋产权分类情况表

单位：建筑面积平方米

		1958年12月 31日实有数	1959年6月底实有数		各类房屋所 占比重%
			合 计	其中：解放 后新建数	
全市房屋建筑面积合计		7217124.30	11052868.85	6008466.99	100
按 性 质 划 分	国有产	5501814.51	5534571.06	4922840.78	50.07
	改造产	978723.38	1017273.34	46775.85	9.2
	合作产	697009.97	195758.65	40031.85	1.77
	私有产	38578.49	4266361.62	998652.50	33.66
	其他产	1899.46	38904.18	166	0.36
按 用 途 划 分	工业用房	721830	2289405.44	1959089.93	20.7
	商业用房		435583.26	182415.29	3.94
	住 宅	3163408.41	6359407.98	2350267.46	57.53
	学 校	726410	725181.98	572934.44	6.56
	办公用房	162425	573357.26	443935.99	5.18
	医疗用房	369755	208298.79	101310.10	1.88
	文娱用房	31093	91880.45	5895.21	9.87
	其他用房	1862197.88	369753.69	241618.57	3.34

表 83 兰州市各区房屋产权一览表

(1959 年)

单位:建筑面积平方米

		合 计	东岗区	城关区	七里河区	西固区	永登区	阿干区	安宁区	铁路局
总 计		11052868.85	1208079.38	2060788.17	2122195	2336579.28	1994467.21	244731.50	673049	411383.3
九 五 九 年 六 月 底 实 有 数	国 有 产	5534571.06	764711.35	852709.99	1208968	1636492.05	182262.34	40594	437349	411383.3
	改 造 产	1017276.34	95262.53	774061.52	125000	3379.79	93.00	13933.50	5546	
	合 作 产	195755.65	53662.60	1546	135395		853.05	2583	215	
	私 有 产	4266361.62	293594.90	429374.28	645059	696707.44	1802908	169269	229449	
	其 他 产	38904.18	848	3096.38	7773		8350.82	18352	490	
	其中:解放后新建数	合 计	6008466.98	805479.42	466794.12	14653.08	1734306.10	635263.90	36700	403515
	国 有 产	4922840.78	716804.82	447355.62	1116632	1636492.05	113050.85	36700	394715	411383
	改 造 产	46775.85	25470.80	17319.00	3272	714.05				
	合 作 产	40031.85	36111.80		3157		753.05			
	私 有 产	998652.50	27092	2119.50	342081	97100	521460		8800	
	其 他 产	166			166					

表 84 兰州市各区居民平均居住面积情况表

1959年(6月底统计) 单位:居住面积平方米/人

甲	年末常住人口(人)	住宅建筑面积(平方米)	按实际使用面积计算的平均居住水平		
			居住面积	居住面积系数%	每人平均居住水平
	1	2	3	4	5
合 计	789487	3435815.01	2095847.15	61	2.65
城 关 区	237718	1179638.00	754968.32	64	2.62
东 岗 区	110547	490165.21	294099.12	60	2.65
七 里 河 区	137773	640865.18	365293.15	57	2.65
西 固 区	134443	641285.10	378358.18	59	2.77
安 宁 区	43026	159193.76	108253.12	68	2.52
阿 干 区	23205	95292.50	66441.32	69	2.55
永 登 区	47675	228375.00	141592.50	62	2.97

1963年,兰州市房地产公司对全市房屋租金情况进行了一次调查,其结果见表85。

表 85 兰州市房地产公司房屋租金土地统计表

类 别	项 目	户 数	间 数	建筑面积(m ²)	使用面积(m ²)	月 租(元)	其中银行低收(元)
房 屋 产 权	公 产	4227	17337.5	233485.17	179603.98	37992.89	
	经 租	19.124	523.42	625790.57	481377.98	124064.80	
	代 管	54	112.5	1424.13	1095.48	250.24	
	托 管	15	36	378.82	291.46	68.09	
房 屋 性 质	铺 面	1433	10182	144408.17	111083.51	46149.00	
	住 房	21987	59646.5	716670.52	551285.01	115227.02	

表 85

续

类	项	户 数	间 数	建筑面积 (m ²)	使用面积 (m ²)	月 租 (元)	其中银行 低收 (元)
	目 别						
使用性质	商 业	1238	10754	148729.99	114407.08	44225.15	
	机 关	319	5198	72596.58	55643.52	15015.95	
	学 校	26	471	6510.41	5008.01	1107.95	
	工 厂	363	5230	71597.77	55075.21	17725.95	
	民 住	21474	48175.5	561643.94	432933.30	84301.01	
房屋结构	砧 木		1460.5	21629.05	16637.73		
	砧土木		15121.5	197783.33	152141.02		
	土 木		45141.5	552791.58	425224.37		
	二土木		5542	60760.69	46738.99		
	筒 土		2563	28113.94	21626.11		
建筑时间	解放前		63156	765749.31	589037.93		
	解放后		6672.5	95329.38	73330.29		
新旧程度	九 成		899	11642.80	8956.00		
	八 成		500.5	7026.41	5404.93		
	七 成		4193	51882.73	39909.79		
	六 成		8616	105450.27	81115.59		
	五 成		28362	364365.50	280281.15		
	四 成		24800.5	292659.38	225122.60		
	三 成		2457.5	28051.60	21578.16		
总 数		23420	69828.5	861078.69	662368.22	162376.02	67051.85
土 地		3398		716607.49	1266.42		
备 注	电灯：1958 盏，月租 372.02 元，双人床：35 付，月租 11.45 元，渗井 35 个，水井 4 个，果树 129 棵，杂树 84 棵，幼苗 12 株。						

1973年,兰州市房地产公司革命委员会进行了一次房屋清产、普查工作,首先在庆阳路房管所所管辖区进行了试点。在取得经验的基础上,各县区、各大单位成立了856个办公室,首先培训了153名骨干,分别举办了57期培训班,培训了4000名普查员,派出了40名联络员,对全市公私房进行了普查,普查结果见表86—93。

表中几点说明:

直管公房:市房地产公司直接经管的房屋。

私房:不包括三县及白银、红古两区的私房和城关、七里河、西固、安宁等区农业社社员的自住房。

时间:截止1974年9月底。

房屋的原值、现值:按房屋的结构类型和新旧程度结算。各种结构每平方米(建筑面积)的原值是:混合结构80元,砖木结构70元,砖土木结构60元,土木结构50元,简易土木结构30元。现值是按照房屋成数折合而来的。

表86 兰州市房地产公司直管房屋统计表

房管所	街巷数	户 数				间数	建筑面积 (m ²)	使用面积 (m ²)	原 值 (元)	现 值 (元)
		合计	其中:农户							
			省级	市级	区级					
庆阳所	80	11552	1674	5697	3605	33162	464265.26	342136.21	27711822.40	19223089.59
张掖所	54	8588	848	4064	3121	25061	336553.75	246298.89	19312160.00	11986797.77
七里河	57	3831	574	1486	1465	12878	176563.25	132246.36	10265463.90	7488174.25
靖远路	40	2217	323	828	954	6429	82360.59	60579.08	4605137.08	2857479.88
东岗所	32	1569	421	688	387	4121	56533.23	41730.26	3255858.70	2224751.89
西固所	23	925	58	466	357	2389	39355.61	29074.94	2600130.10	1611293.69
总 计	286	28682	3898	13229	9889	84040	1155631.69	852065.74	67750572.18	45391587.07

注:居民户数27016户,其中省级住户占总户数的11.43%,市级住户占总户数的48.97%,区级占住户总户数的36.60%。

表 87 兰州市房地产公司直管房屋建筑时间统计表

单位：建筑面积平方米

房管所	合 计	解放前 (1949)	解放后 (1949)	其 中		
				1949~1958年	1958~1968年	1969~1974年
庆阳路	464265.26	316509.83	147755.43	18255.28	50678.54	78822.01
张掖路	336553.75	260872.04	75681.71	18457.77	29341.84	27882.10
七里河	176563.25	70081.65	106481.60	48539.37	22462.23	35480.00
靖远路	82360.59	50869.95	31490.64	9291.43	9962.42	12236.79
东 岗	56533.23	23136.50	33396.73	3979.39	15036.92	14380.42
西 固	39355.61	3953.08	35402.53	9508.60	16583.81	9310.12
总 计	1155631.69	725423.05	430208.64	108031.84	144065.76	178111.44

注：总建筑面积 115563.19m²，其中解放前占总面积的 62.77%，解放后占 37.23%，1949~1958 年占解放后的 25.11%，1958~1968 年占 33.49%，1969~1974 年占 41.4%。

表 88 兰州市房地产公司直管房屋结构分类统计表

单位：建筑面积平方米

房管所	合 计	其 中				
		混 合	砖 木	砖 土 木	土 木	简 土
庆阳路	464265.26	85484.41	17105.53	177832.61	183522.23	6320.48
张掖所	336553.75	26808.98	14636.80	143676.69	148966.29	2464.99
七里河	176563.25	36327.94	1248.15	36570.00	100257.17	2159.99
靖远路	82360.59	9884.80	7308.28	9578.89	53019.11	2569.51
东 岗	56533.23	12265.59	617.40	8998.93	32595.92	2055.39
西 固	39355.61	19167.45	567.42	3617.49	14993.51	409.82
总 计	1155631.69	189939.17	41483.58	380274.61	533354.23	15980.18

注：混合结构占总建筑面积的 16.49%，砖木结构占 3.59%，砖土木结构占 32.39%，土木结构占 46.15%，简土木结构占 1.38%。

表 89 兰州市房地产公司直管房屋用途统计表

单位：建筑面积平方米

房管所	合 计	工 业	商 业	文 卫	机 关	住 宅
庆阳路	464265.26	29647.13	57431.17	6419.35	24143.07	346024.54
张掖路	336557.75	24022.81	53952.52	6313.42	6106.32	240039.73
七里河	176653.25	31965.70	11930.79	1574.60	9556.14	105433.28
靖远路	82360.59	12609.60	4531.56	1515.34	1459.34	62244.75
东 岗	56533.23	2406.25	4771.28	948.83	639.26	47767.61
西 固	39355.61	341.85	2353.20		1519.05	31904.92
总 计	1155725.69	100993.34	134970.52	16771.54	43423.18	833414.83

注：工业用房占房屋总数的 8.74%，商业用房占 11.68%，文卫用房占 1.45%，机关用房占 3.81%，住宅占 72.11%。

表 90 兰州市私房产权统计表

房 管 所	户数		按 产 权 情 况 分 列															
	(户)		自 建		改 留		缓 改		买 卖		典 当		非法买卖		违章建筑		合 计	
	间数	面积	间数	面积	间数	面积	间数	面积	间数	面积	间数	面积	间数	面积	间数	面积	间数	面积
庆阳路房管所	6063	11537	101426.24	4355	39940.19	325.5	2812.06	2620	23221.56	518	4278.44	861	8695.63	707.5	5379.33	20924	185753.43	
张掖路房管所	3307	8729	73276.17	1705.5	16253.19	62.5	585.48	1944	16151.47	328.5	2967.95	465.5	3775.48	412	3466.58	13647	116476.34	
七里河房管所	2976	11381	91238.41	760	6095.71	20	186.60	1021.5	8227.92	97	724.23	553.5	4426.92	365.5	3091.93	14198.5	113991.72	
东岗房管所	1312	1180	9683.85	134.5	1111.53	6	40.98	266.5	2245.42	43	368.34	98.5	862.70	3141.5	26761.78	4870	41074.60	
靖远路房管所	2979	10606	88388.33	1452.5	8536.22			562	4424.72	43	325.26	148.5	3202.15	83	740.47	12895	105617.15	
西固房管所	4	9	72.40															
总 计	16641	43442	364085.40	8407.5	71936.84	414	3625.12	6414	54271.09	1029.5	8664.22	2127	20962.88	4709.5	39440.09	66534.5	562913.24	

产权产籍·房屋普查

表 91 兰州市私房按结构分类统计表

房 管 所	合 计		砖 木		砖 土 木		土 木		简 土	
	间数	面 积	间数	面 积	间数	面 积	间数	面 积	间数	面 积
庆阳路房管所	20924	185753.45	273	2733.43	4841.5	46013.57	13635.5	117339.01	2174	19667.44
张掖路房管所	13647	116476.32	50.5	418.31	2224.5	21634.95	10949.5	91030.83	422.5	3392.23
七里河房管所	14198.5	113991.72	14	123.17	776.5	6621.32	11656.5	92639.88	1751.5	14645.55
东岗房管所	4870	41074.60	4	38.86	117	982.02	3830	32113.21	919	7940.51
靖远路房管所	12895	105617.15	23	228.51	788.5	9028.18	11649	93042.77	434.5	3317.69
西固房管所	9	72.40	9	72.40						
总 计	66543.5	562985.64	373.5	3614.68	8748	84280.04	51720.5	426165.70	5701.5	48963.42

表 92 兰州市私房按新旧程度分类统计表

房 管 所	合计		三类(七成)		四类(五~六成)		五类(四成以下)	
	间 数	面 积	间 数	面 积	间 数	面 积	间 数	面 积
庆阳路房管所	20924	185753.45	3478.5	32815.92	13552.5	118284.43	3893	34653.10
张掖路房管所	13647	116476.32	1638	14576.15	9100	77749.54	2909	24150.63
七里河房管所	14198.5	113991.72	3592	29573.15	8765	69013.97	1841.5	15404.60
东岗房管所	4870	41074.60	1724.5	3597.99	1622	24177.42	1523.5	13299.19
靖远路房管所	12895	105617.15	1913	21893.33	9317	70301.17	1665	13422.65
西固房管所	9	72.40			4	31.86	5	40.54
总 计	66543.5	562985.64	12346	102456.54	42360.5	359558.39	11837	100970.71

表 93 兰州市私房主住房情况及出租情况统计表

房 管 所	自 住		租用公房		户 数	人 口	出 租		户 数	人 口
	间 数	使用面积	间 数	使用面积			间 数	使用面积		
庆阳路房管所	17491	167605.14	117	1287.00	4498	25915	3433	43711.49	1465	6656
张掖路房管所	12081.5	94202.20			2670	13246	1565.5	22274.12	1128	6242
七里河房管所	12739.5	102377.82	4	50.40	2534	12970	1459	11613.90	543	2461
东岗房管所	4532	38154.88	6	47.55	1207	5976	338	2919.72	155	663
靖远路房管所	12129.5	99845.13	5.5	56.00	2858	15486	765.5	5772.02	141	699
西固房管所	9	72.40			4	16				
总 计	58982.5	502257.57	132.5	1440.95	13771	73609	7561	86291.25	3432	16721

1984年7月5日,城乡建设环境保护部、国家统计局下发《关于开展全国城镇房屋普查的通知》和《第一次全国城镇房屋普查办法》。甘肃省人民政府办公厅于1984年11月21日批转了省城乡建设厅、省统计局《关于在甘肃省城镇开展房屋普查工作的报告》。兰州市人民政府根据上述文件精神和要求,结合兰州市的实际,全面开展房屋普查工作。

1、组织领导

1984年7月10日兰州市人民政府成立兰州市房地产普查领导小组。

组 长:宋春华 兰州市副市长

副组长:郝延群 甘肃省城建局副局长

张天法 兰州市房地产局副局长

成 员:蒋德明 金 铎 徐用强 张中魁 林莘初 李振芳

刘济刚 王云端 辛建仁 高崇华 廖增福 王长有

达世华 张永挺 魏至祥 汪生录

领导小组下设办公室,分行政组、普查组、资料组。地点设在中林路24号兰州市房地产产权监理处。主要职责是:安排计划、部署工作、研究方法、抓进度落实,抓质量检查、总结经验,按时保质保量完成普查任务。办公室主任、副主任分别由沈仲垣、廖明熹、夏文杰担任,其余人员分别从市房地产局、市公安局、市城乡建设局、市规划局、市统计局、市计委抽调39名工作人员。

市、区(县)街道(乡)以及部分大单位均建立了房屋普查领导机构,全市共成立房屋普查办公室426个,组织了4000多人的房屋普查队伍,按国家统一规定要求,从1985年5月开始到1985年12月31日完成普查、登记、过录、汇总统计任务。

2、普查地域范围

根据《第一次全国城(镇)房屋普查》规定“房屋普查的对象是城市、县城(镇)和独立的工矿区范围内的全部房屋”的原则,按照兰州市的实际情况,确定的房屋普查范围是:(1)市区建成区;(2)郊区与市区相联结的建成区;(3)郊区区属以上机关、学校、工矿企事业单位,以及相连接的城镇居民点;(4)郊区建制镇建成区,县属建制镇建成区;(5)县城以外相当于县团级的机关、学校、工矿企事业单位,以及相连接的城镇居民点,独立的工矿区。

3、普查对象

列入普查的房屋，是指在确定的普查范围内，具有承重支柱，有顶盖，四周有围护墙体的建筑物，可供人们进行生产、生活、学习或其它活动的，结构完整的房屋。

结构简陋破烂不堪无使用价值的房屋，面积较小的附属用房，正在拆除的房屋，已经竣工尚未验收使用的房屋，在临时用地上建造的简易房屋和建筑面积在 15 平方米以下，结构简陋或妨碍三通（排水、交通、光线）的违章建筑用房、均不列入普查登记。

列入普查的住户，是居住在普查范围内的，按公安派出所核发的户口簿为主，不论是城镇居民或农民均按户进行登记。各机关、单位、厂矿、学校的集体户，均不列入普查的住户之内。

4、普查项目

国家规定的房屋普查项目为 10 项（前 7 项为必查项目，后 3 项为观察项目）即：

（1）建筑面积，住宅套数；（2）房屋结构；（3）房屋层数；（4）房屋用途；（5）建成年份；（6）产权性质；（7）居住状况；（8）房屋完好程度；（9）使用土地面积；（10）房管部门直管公房的现实价值。

5、准备阶段

举办兰州市第一期房屋普查培训班，各县、区、街道办事处和在兰部分大单位各抽 2 名人员参加。培训取得合格后负责本县、区、街道的培训工作。

兰州市开展房屋普查工作时，利用各种宣传工具，进行广泛的宣传，作到家喻户晓；对各种资料进行整理、汇总工作。

根据国家规定从 1985 年 5 月 1 日起，对全国城镇房屋开展普查，为确保工作进行顺利，兰州市人民政府做出如下安排：

（1）房屋普查在各级人民政府领导下进行。

（2）兰州市房屋普查领导小组及其领导下的兰州市房屋普查办公室是兰州地区房屋普查的领导和办事机构。各级公安、房管、城建、统计、规划等有关部门均应积极参与普查的领导和具体工作。

（3）普查范围内的各单位和居民，在普查时应主动交验产权证件或有关证明。

（4）房屋普查的对象是城市、县城（镇）和独立工矿区范围内的全部房屋。

（5）房屋普查时间从 1985 年 5 月 1 日起到 12 月 31 日止。

(6) 房屋普查内容：各类房屋建筑面积、住宅套数、房屋结构、房屋层数、房屋用途、建成年份、产权性质、居住状况、完好程度和直管公房的现实价值等。

(7) 兰州地区房屋产权监理机关是兰州市房地产产权监理处。

(8) 普查范围内的各级企、事业单位的自管房屋由单位自行普查。

(9) 房屋普查是在国家统一领导下的重要国情调查，任何单位和个人，不得以任何借口影响普查工作。

6、普查情况

根据国务院城乡建设环境保护部和国家统计局统一部署，按照省人民政府及兰州市人民政府的安排、按时完成了房屋普查工作。

1985年11月在兰州召开的“全国城镇房屋普查西北片检查汇报会议”上，建设部实地抽查了兰州市白银区的房屋普查工作。抽查结果为幢、户表平均误差率为1.72‰，达到国家要求的质量标准。全市房屋普查登记验收结果：幢表抽查5%以上，户表抽查10%以上，幢表平均误差率为1.62‰，户表平均误差率为1.43‰，各县、区的幢、户表误差率也低于上级规定的3‰，完全符合《第一次全国城镇房屋普查办法》中规定的质量标准。

7、城镇房屋普查汇总数字分析

经过房屋普查，全市城镇共有房屋132609幢，户数256004户，房屋普查范围内总人口为965313人，房屋建筑面积30205668平方米，其中住宅建筑面积14171987平方米，使用面积3861450平方米，居住面积6671360平方米。其中城关区房屋建筑面积11954461平方米，七里河区6931081平方米，西固区6019396平方米，安宁区2011337平方米，红古区1541358平方米，永登县1282327平方米；皋兰县234571平方米，榆中县231137平方米。

(1) 关于房屋结构情况

在全市城镇房屋总数中，钢结构的房屋为53598平方米，占房屋总数的0.18%；钢、钢筋混凝土结构的房屋为381611平方米，占房屋总数的1.26%；钢筋混凝土结构的房屋为1894254平方米，占房屋总数的6.25%；混合结构的房屋为16534938平方米，占房屋总数的54.58%；砖木结构的房屋为7331914平方米，占房屋总数的24.2%；其它结构的房屋为4099353平方米，占房屋总数的13.53%。

(2) 关于房屋层数情况

在全市城镇房屋总数中，平房为13224340平方米，占房屋总数的

43.65%；二层三层（含三层）的房屋为 5314023 平方米，占房屋总数的 17.54%；四层至六层（含六层）的房屋为 11088965 平方米，占房屋总数的 36.6%；七层至十层的房屋为 627085 平方米，占房屋总数的 2.07%；十一层以上的房屋 41255 平方米，占房屋总数的 0.14%。

（3）关于房屋建成年份

在全市现有城镇房屋总数中，1949 年以前建成的房屋为 890425 平方米，占房屋总数的 2.94%；50 年代建成的房屋为 5307170 平方米，占房屋总数的 17.52%；60 年代建成的房屋为 5141204 平方米，占房屋总数的 16.97%；70 年代建成的房屋为 9287817 平方米，占房屋总数的 30.65%；80 年代建成的房屋为 9669052 平方米，占房屋总数的 31.92%。

（4）关于房屋用途情况

在全市现有城镇房屋总数中，住宅用房为 14171987 平方米，占房屋总数的 46.78%。（其中集体宿舍 1063090 平方米，成套住宅 5987289 平方米）工业交通仓库用房 10439439 平方米，占房屋总数的 34.46%；商业服务用房为 1377338 平方米，占房屋总数的 4.55%；教育医疗科研用房 2943528 平方米，占房屋总数的 9.72%；文化体育娱乐用房为 319017 平方米，占房屋总数的 1.05%；办公用房为 925803 平方米，占房屋总数的 3.06%；其它用房为 118556 平方米，占房屋总数的 0.39%。

在全市城镇房屋总数中，用于住宅的房屋除去集体宿舍外，为 1318897 平方米，占房屋总数的 43.27%。

（5）关于房屋质量情况

在全市城镇房屋总数中，完好房屋为 21910206 平方米，占房屋总数的 72.32%；基本完好房屋为 6249753 平方米，占房屋总数的 5.48%；严重损坏房屋为 338846 平方米，占房屋总数的 1.12%；危险房屋为 137840 平方米，占房屋总数的 0.45%。

（6）关于居住水平

按住房使用面积分析：全市列入普查的住户为 256004 户，人口为 965313 人，房屋使用面积为 8861450 平方米，户均房屋使用面积为 34.61 平方米，人均房屋使用面积为 9.18 平方米。

房屋使用面积为 2 平方米以下有 2923 户，占普查户数的 1.14%；房屋使用面积为 2~4 平方米的 8830 户，占普查户数的 3.45%；房屋使用面积 4~6 平方米的有 32219 户，占普查户数的 12.59%；房屋使用面积在 6~8 平方

米的有 51915 户,占普查户数的 20.28%;房屋使用面积在 8~10 平方米的有 53548 户,占普查户数的 20.92%;房屋使用面积在 10 平方米以上的有 106569 户,占普查户数的 41.63%。

按实际住人面积分析:全市实际住人面积为 6720892 平方米,户均实际住人面积 26.25 平方米,人均实际住人面积 6.96 平方米。

实际住人面积在 2 平方米以下的有 3030 户,占普查户数的 1.18%;实际住人面积在 2~4 平方米的有 16827 户,占普查户数的 6.57%;实际住人面积在 4~6 平方米的有 73783 户,占普查户数的 28.82%;实际住人面积 6~8 平方米的有 75352 户,占普查户数的 29.43%;实际住人面积在 8~10 平方米的有 38823 户,占普查户数的 15.16%;实际住人面积在 10 平方米以上的有 48189 户,占普查户数的 18.82%。

按居住面积分析:全市居住面积 6671360 平方米,户均居住面积 26.06 平方米,人均居住面积 6.91 平方米。

人均居住面积在 2 平方米以下的有 3200 户,占普查户数的 1.25%;居住面积在 2~4 平方米的有 18305 户,占普查户数的 7.15%;居住面积在 4~6 平方米的有 74493 户,占普查户数的 29.10%;居住面积在 6~8 平方米的有 74105 户,占普查户数的 28.95%;居住面积在 8~10 平方米的有 38111 户,占普查户数的 14.81%;居住面积在 10 平方米以上的有 47790 户,占普查户数的 18.67%。

(7) 关于缺房情况

全市共有缺房户 43780 户,占普查户数的 17.10%;其中:无房户 2443 户,占缺房户的 5.58%;不便户 30206 户,占缺房户的 68.99%;拥挤户 11131 户,占缺房户的 25.42%。

在无房户中,婚后无房的有 319 户,占缺房户的 0.73%;暂住非住宅房的有 977 户,占缺房户的 2.23%。

不便户中,三代同室的有 1833 户,占缺房户的 4.19%;父母与 12 周岁以上子女同室的有 14719 户,占缺房户的 33.26%;12 周岁兄妹同室的 13571 户,占缺房户的 31%。

在拥挤户中,居住在 2 平方米以下的 447 户,占缺房户的 1.02%;居住面积在 2~4 平方米以内的 10684 户,占缺房户的 24.40%。

(8) 关于住房设备情况

在列入普查的总住户中,有独用厨房的为 165081 户,占普查户数的

64.48%；有共用厨房的 13583 户，占普查户数的 5.31%；有独用厕所的为 105770 户，占普查户数的 41.32%；有共用厕所的为 27877 户，占普查户数的 10.89%；有洗澡设备的 2184 户，占普查户数的 0.84%；有独用自来水的为 124073 户，占普查户数的 48.47%；有共用自来水的 23043 户，占普查户数的 9.0%；有电灯的为 254878 户，占普查户数的 99.56%；有暖气设备的 124516 户，占普查户数的 48.64%。

至 1986 年 6 月，全市城镇房屋普查工作已完成，误差率低于 3%。会同省计委计算站将所有普查数据进行录入，建立了完整的兰州市房屋普查数据库管理系统。

二、清产估价

明、清及民国初年，因以管理土地为主，未对房屋情况进行普查或估价。

民国 34 年（1945 年），因房屋所引起的纠纷比较多，房屋数量不清，修建混乱。民国 35 年（1946 年）兰州市政府对公有款产进行了一次大规模的清理。7 月 15 日兰州市政府邀集市参议会及本市党团和有关机关团体代表成立兰州市公有款产清理委员会。市公有款产清理委员会制定了清理办法和市公有款产委员会组织规程。

兰州市公有款产委员会制定的组织规程是以清查整理市区一切公有款产为宗旨。由市长、市参议会正副议长、市党部部长、市青年团干事长、皋兰地方法院院长、市政府秘书长、市警察局长、市社会局长、市财政局长、市各区参议员、市各区区长、市商会理事长、市总工会理事长、市农会理事长等组成，公有款产清理委员会设主任委员 1 人，设常务委员 9 人，都是义务职，本会设三组：总务组、清查组、审核组。总务组执掌文书出纳事务一切事宜，清查组执掌公有款产清查整理一切事宜，审核组执掌清查整理的公有款产一切事宜，兰州市公有款产清理委员会在市区公款产整理完后撤销。

兰州市市属 8 个区（城关、七里河、阿干、安宁、西固、盐场、河口、东岗）都成立了清理委员会及清理公有款产审查委员会，专职审查市区清理工作，全权解决有关清理工作中的疑案。

清产工作方法分三步完成。

1、申报登记 自民国 35 年（1946 年）6 月 24 日起，到 6 月 30 日止，凡占用公有款产及寺庙财产者，在规定的时间内到市公有款产清理委员会申报登记、查核、处理。

2、清查检举 自民国 35 年（1946 年）7 月 1 日至 7 日，市参议会党团及各有关机关团体协调，制作调查表，由兰州市各区公所警察分局会同该区参议员及区代表地方人士参加调查，分区派员调查，对公产被私人占有，设立举报箱，举报书包括款产种类、数量、占有人等内容。

3、审查整理 自 7 月 8 日起至 14 日，凡市民自动申报登记及经清查或检举的公有款产，都将相关证件送缴兰州市公有款产清理委员会审查处理；审查整理后，如是私房，将证件全部发还；审查整理后的公有款产，由兰州市政府依法造具公产清册。清理出疑产 2446 处。

1949 年 8 月兰州解放初期，兰州市军事管制委员会公共房产管理委员会先后有 7 人担任清产工作，正式开始调查清理公房、营房、敌伪和逃跑人员的房产，缮造房地产清册。一、了解公产逆产的房屋数目（间数）、院落所在地址、门牌号数、敌伪机构名称、业主的姓名和具有代管条件的业主姓名。二、实行地形上的分区调查，由各机关学校造送房地平面简图、房屋用具、房屋清册。三、实行行政上的分区调查。四、偏重于没收及代管房地租户的清查工作。

1949 年底房地产总计 32540 间，其中私房占 3448.5 间；使用情况是：部队系统住 12460 间，其中私产 1209 间；机关团体住 18646 间，其中私产 1494 间；房管会出租房屋共计 1334 间，其中代管房屋 7555 间；水地 71.4 垧。

自 1958 年以来，由于私房改造，兰州市房地产管理局直接管理房屋数量猛增，对退赔的房屋没有及时地予以销帐和清理，房地产家底不清。1963 年兰州市房地产公司进行了一次全面的清产工作，达到四清两相符，即房屋面积清、租户租金清、民用公地清、附属设备及地上附着物清；帐物相符、帐帐相符。

（一）清查范围和项目

清查的范围主要是市房地产公司管理的国有房屋、经租房屋、代管房屋、托管房屋、无租拨用的房屋等。其主要项目是：

房屋：间数、结构类型、新旧程度、建筑时期（1949 年前为一个时期，1949 年后为一个时期），使用性质（企业、行政、事业和民用）。

面积：建筑面积、使用面积。

租户和租金：租户租用的房、地设备及其所应收的月租和欠租。

土地：民用住宅公地、市场摊贩用地、果园地。

室内外设备及地上附着物：电灯、电表、水井、树木等。

（二）时间、步骤和方法

首先对清产工作进行了试点。由 12 名职工组成房地产清查试点工作组，于 1963 年 3 月 25 日开始在白银路街道办事处所辖区进行分散分区、分段依次推进，抽调专人与房管员配合，挨门逐户进行调查登记，6 月底结束。在取得经验的基础上成立了市房地产清理工作领导小组，由华振邦、刘岐、梁振中、侯朝俊、王廷元、曹倬云、王守章同志组成，由华振邦任组长、刘岐、梁振中任副组长，有 14 名同志分配到各房管所负责清产工作。

（三）清查结果

1、这次清产查实共有房屋 69828.5 间，建筑面积 861078.69 平方米，房屋的基本情况是：①国有房屋少，经租多，国有占 27%，经租占 72%，代管托管占 1%（以使用面积计算的）；②新房少，旧房多，9~6 成的占 20.4%，5 成的占 42%，4~3 成的占 37.4%；③砖木结构少，土木结构多，砖木占 25.9%，土木占 64%，土木占 6.9%，简土木占 3.2%；④使用上，居民租用 65%，机关租用 8.3%，企事业租用 6.7%。

2、查清了大部分民用公地，查实土地 716607.49 平方米（其中果园地 2200 平方米）。由于时间所限，仅查完了团结新村、华林坪、五星坪、和平新村、伏龙坪、朝阳村、安乐村等处的公地。

3、查清了房地租金，查清租户 23420 户，应收月租 162376.02 元。其中单位承租户 1946 户，应收月租 78075.01 元；单位托收 323 户，月租 67050.85 元；土地租户有 3398 户，应收月租 1266.42 元；电灯头 1958 个，应收月租 372.02 元；床板 35 副，应收月租 11.45 元；以上应收月租 164025.91 元。

4、欠租户共计 7374 户，占租户总数的 32%，欠租金额 431322.17 元，为应收月租的 2.65 倍（其中单位托收欠租的 40 户，21557.34 元）。土地欠租户有 638 户，欠租金 8900.96 元。

5、查清了实领租息的情况。查清房主应领租息的有 3935 户，计 29987.43 元。其中租息 20% 的有 3095 户，20876.73 元；30% 的有 379 户，3618.11 元，40% 的 461 户，5492.59 元。

6、在边清查、边纠正的过程中，制定了“房屋增减变化报批制度、房屋使用面积丈量不准确，房屋不够合理应予调整的报告”，换发了土地租用证，建立了房屋财产帐，房屋卡片。

在清查过程中，发现房屋管理混乱，帐实不符，有帐无房的共计有 6528.5 间，使用面积 55261.02 平方米，月租 13115.40 元；有房无帐的有 883 间，使

用面积 7468.79 平方米,月租 2439.56 元。有帐无房的原因是拆除未销帐,退房未销帐,给房主增留自住房未销帐的。有帐无房的原因是漏管的、漏接的或其他原因造成的。

1973 年,兰州市房地产公司革命委员会按照“全国清产核资实施办法草案”有关规定,对兰州市直管的房屋财产进行清查。

(一) 清产的范围和内容

主要包括财产、使用和修缮情况。

1、财产情况:清查私房、公房和公地。私房包括私人的自住房、自留房、缓改房和违章建筑;公房包括国产住宅用房、经租房、机关单位用房、商业用房和学校以及归国有和无人管理的庵、观、寺院、庙宇。

2、使用情况:清查住户姓名、工作单位、租金、欠租以及任意改变使用性质等情况。

3、修缮情况:对房屋及构筑物进行鉴定,估计新旧程度、观察院落排水情况,提出修缮的处理意见。

(二) 组织机构

清产工作由公司“两委会”统一领导,下设“清产办公室”,由石权威负责。检查清产的进展情况。清产工作,在各所党支部和“清查领导小组”的领导下,根据地区分布情况分片划段,划分若干清查小组,每小组 5 人。

(三) 方法、步骤

从房地产公司和各单位抽调 60 人,第一批清查庆阳路所的 18 个房管段,取得经验后,全面展开。在清产估价工作中,通过庆阳路房管所的试点取得一定经验后,对全市房屋进行了一次普查,普查结果在第三节房屋普查中提到,在此不赘述。

1988 年 6 月,兰州市房地产经营公司对全市的房屋进行了清产估价,于 1989 年 11 月底结束。

市房地产经营公司成立了清产估价领导小组,全公司各个所抽调专人共计 136 人(其中:张掖所 12 人,庆阳所 16 人,靖远所 17 人,五泉所 23 人,白银所 24 人,安宁所 8 人,西固所 8 人,东岗所 22 人,公司 6 人),在清产估价前对人员进行短期培训,学习丈量、建帐的基本知识,进行清产估价工作。

清产以各个房管所为单位,分段划片进行,清产结果逐级上报。

公司组成了清产估价联合验收小组,验收标准《清产核资估价工作质量

及验收办法》为标准。验收项目共计12项，即：勘丈表、价值勘估表、租金评定表、户表、完损评定表、危房评定表、遗留问题表、分户明细表、分段汇总表、总台帐、平面示意图、新旧帐校对。

验收时，对12项验收项目规定了分值，采取打分的方法，验收分三批完成，第一批在1989年8月2日至8月11日，验收了西固、靖远房管所；第二批于10月23日至11月1日，验收张掖路、白银路房管所；第三批于11月23日至30日，验收了庆阳、东岗、安宁、五泉房管所。

第二章 私房改造及落实政策

第一节 私房改造

中华人民共和国成立初期，兰州城镇私房户 21376 户，建筑面积 160.05 万平方米，其中私房出租户 9077 户，建筑面积 85.25 万平方米，占私房总面积 52.26%。

1958 年 7 月，兰州市人民政府在转发中央《关于目前城市私有房产基本情况及进行社会主义改造的意见》的同时，下发了《关于对本市私有出租房屋进行社会主义改造的方案》，方案规定，以私人出租房屋建筑面积 100 平方米为起点，出租的非住宅用房和资本家、地主的出租房产不受 100 平方米起点的限制，采取“国家经租”的形式，开始了私房改造工作。同年 9 月初，执行无起点改造政策。1958 年全年共纳入改造的私房户 11357 户，房屋 70573 间，每月按原租金额 10% 至 40% 付给房主租息。1962 年兰州市落实私房政策，对改造了的私有房屋重新按原改造起点进行复查，对 5261 户作了退赔，退出的房屋建筑面积共计 20.51 万平方米。1966 年 10 月，根据国家房管局《关于改造房主的定租暂停支付的意见》，停发了房主租息。

1980 年 11 月，中央办公厅转发《北京市委关于处理机关、部队挤占私房进一步落实政策的通知》。兰州市房地产管理局再次进行落实私房政策工作。按中央规定退还在私改工作中不应改造的私房，补留自住房，收回错退房，处理缓改房和补改漏改房等工作。至 1985 年底，共处理私房遗留问题及“文化大革命”期间没收的房产共 4972 户，退赔房屋 22199 间，建筑面积为 29.9 万平方米。

截至 1990 年底，落实私房政策，退还错改私房工作基本完成；遗留的极少部分因产权不清，房主下落不明等原因难以返还的房产由房管部门继续查证落实，进行退还。

一、政策依据

中华人民共和国成立初期，制定的建设社会主义总路线中规定：“发展工

业，改造农业、手工业和资本主义工商业”。1950年6月28日中华人民共和国土地改革法第一条规定：“废除地主阶级封建剥削的土地所有制，实行农民的土地所有……。”1954年中华人民共和国第一部宪法第四条规定：“中华人民共和国依靠国家机关和社会力量，通过社会主义工业化和社会主义改造，逐步消灭剥削阶级，建立社会主义社会”。对手工业和资本主义工商业进行了社会主义改造，紧接着就是改造城市私有出租房屋。

1956年4月、1957年2月和1958年6月，中央城市服务部先后三次召开全国性的房管会议，对私房改造工作作出具体的规定，特别是1958年6月中央在武汉召开了全国（除西藏外）私房改造现场会议，要求在年内基本完成这一任务。

兰州市根据中共中央1956年1月18日批转中央书记处第二办公室《关于目前城市私有房产基本情况及社会主义改造的意见》和国务院批转国家房产管理局《关于私有出租房屋社会主义改造的报告》等文件精神，制定了《关于对本市私有出租房屋进行社会主义改造的方案》，兰州市私房改造工作随之全面铺开。

二、方案

1、改造范围

①凡在本市内出租房屋自然间7至8间（或建筑面积100平方米）以上的大、中房主，二者具一，一律进行改造。在具体执行过程中，有的房主不够改造起点，又不靠房屋租金生活的也要进行改造；有的房主如老、弱、病、残及无劳动能力者虽出租房屋超过了7至8间或100平方米，生活困难无其它经济来源，可暂缓改造。

②对于工商业资本家和地主的房屋及私人出租的非住宅用房，不受改造起点限制，出租房屋一律改造。

③危险房屋不予改造，按城市危险建筑处理，督促房屋翻建或大修，无力大修的由房管部门负责拆除，旧料归公。对生活确属困难或其旧料已无利用价值者，可由其自行处理。

④1958年7月24日，市委同意对宗教团体出租房屋进行社会主义改造。

⑤人民公社范围内的房屋不论出租与否均由人民公社接管。但人民公社在城市的出租房屋，由市房管部门接管。城市居民在人民公社范围内的出租房屋也一律由人民公社接管，作为人民公社举办工厂及医院、学校、托儿所、

食堂等公共设施之用。

2、改造形式

对私有出租房屋进行社会主义改造后，房屋由国家经营管理，房管部门统一经租，统一分配使用，统一修缮维护，把私人管理变为国家管理。通过以房定租的办法，在一定时期内付给房主固定租金。

3、定租问题

对定租标准的确定，兰州市参照全国第一次房管工作会议精神结合本市实际情况规定：按照房主拥有出租房屋的多少及房主的经济生活情况，以租息的10%、20%、30%、40%分别付给固定租金，其平均数不得超过30%。在改造之初，房主不依靠房租维持生活的占大多数，迫于当时的政治压力，房主主动放弃租息，房管部门接受“群众的要求”。改造的8831户房主中放弃租息的7384户，占83.73%；收定息10%的301户，占3.41%；收定息20%的388户，占4.39%；收定息30%340户，占3.85%；收定息40%的408户，占4.62%。在改造的811450.44平方米（建筑面积）房屋中，放弃租息的598778.39平方米，占73.79%；收息10%的51484.87平方米，占6.34%；收定息20%的56564.79平方米，占6.97%；收定息30%的45536.44平方米，占5.61%；收定息40%的59085平方米，占7.28%，每月付给房主租息为9437.16元，占每月租金总额153072.30元的6.17%。

三、实施过程

（一）准备阶段

1956年9月中央批转对私房进行社会主义改造的指示精神后，兰州市房地产管理局即开始做改造的准备工作。首先对房屋的占有情况作了调查，其次制定了私房改造方案、租赁办法、租金标准及宣传提纲。1958年3月18日中共兰州市委向甘肃省委上报了《关于对城市私人出租房屋进行社会主义改造的报告》，省委同意后，6月27日中共兰州市委下发《关于对城市私人出租房屋进行社会主义改造的初步方案（草案）》，批转了市房地局《关于制订兰州市房地产租金标准说明及对私房改造方案进行补充修改的几点意见》。同时1958年兰州市成立了私房改造领导小组，由一名副市长担任小组长，由市房管局、市工商行政管理局、市税务局及城关区主要负责人任副组长，负责领导全市私房改造工作。领导小组下设私房改造办公室，由市房管局封树清任主任，下设秘书、宣传、调租订租及产权审核管理股，负责办理全市私房改

造的业务工作和日常性的领导工作。工作人员由市房地局抽调 30 多名专职人员分片包干到各街道办事处帮助指导工作。区、街成立了私房改造办公室，有些偏远地段也成立私房改造办公室。城关、七里河及东岗 3 个区各有 1 位区级主要负责同志领导这项工作。

这次私房改造牵涉到各阶层，问题复杂。兰州市委要求市区宣传部门及群众团体充分利用各种宣传工具广泛开展宣传，配合私房改造工作。同时市区共青团、妇联会协助开好房主家属及子女座谈会，协商会；民委开好民主人士座谈会，作到家喻户晓。

各区、街由区长、街道办事处主任动员，通过各种会议（私房改造促进会、主客见面大会、骨干动员会等），做好了房主在私房改造前期思想准备工作。在做好准备工作的基础上，于当年 7 月 10 日在城关区、七里河及东岗区各选择一个街道作为试点，组织各区、街参加私改的干部参与试点，以便取得经验。7 月 20 日试点工作基本搞完，随即转入私改出租房屋的租金调整，改善租赁关系及督促房主修房等工作。

在试点的同时，全市私房改造正式展开，7 月 30 日基本完成了申请审批及接管房屋等工作，随即转入丈量调租、订租阶段。

（二）私改房屋定等、丈量。

1、评定结构与折旧成数 根据私房租金结构和房屋实际情况，将房屋分成一、二等砖木土坯结构，一、二等土木结构和简易土房结构，并划清其之间的界线。

折旧成数评定的标准以当时房屋的外观、质量状况为主要条件，以建筑年限为辅助条件。

2、房屋的编号 房屋编号从一进院子房屋右侧编起，按先后顺序及独立门编号，以便经租管理。

3、丈量 丈量的顺序：先丈量各号房的使用面积，把同样结构的 1 栋房号量完后，再统一丈量这栋房的建筑面积，不论丈量那一种面积，都要先量开间，后量入深。

丈量房屋使用面积。以室内对面两墙的墙表面，如是板装修和板搭门侧从板内量起。

丈量房屋的建筑面积。以出墙的 4 个外角为起点，明柱出墙，房屋量到明柱的外表面，楼房上层的建筑面积一般以底层为标准。

实际丈量中的其他问题。与邻墙相连或与邻房共用 1 堵墙的房屋，某 1 面

墙不能丈量时，可按房屋的结构情况，增加1堵墙的厚度，选择丈量点的高度，一般应在距地1公尺以内，对非方形的面积可按具体形状画分为几块丈量，不能折合计算。

4、房屋登记

分表登记，按表内设方位，使用类别、结构、折旧成数、房屋面积、门窗设备、地上附着物等项目进行登记。

(三) 私房改造的基本情况

1958年兰州市共有私房建筑面积1600515平方米（不包括西固、安宁两区），占全市公私房房屋总面积的31.86%，其中出租房屋建筑面积共797925平方米，占私房总面积的49.86%；出租房屋建筑面积100平方米以上的大、中房主共2346户，占私房总面积30.28%。私有房屋以城关区为主，该区共有私房建筑面积901114平方米，占全市私有房屋建筑面积的56.31%，其中出租100平方米以上的大、中房主共1871户，占该区私房主总户数的41.31%，出租房屋建筑面积407314平方米，占该区私房总面积的45.2%。

私房的基本特点是好房（七成新以上）少，次房（六成以下）多，待修理的房屋占一定比重；大房主少，占有房屋集中，质量好；中、小房主多，占有房屋分散，质量差；房主生活不依靠房租的多，半依靠的较少；对房屋的经营管理差，租金偏高、租赁纠纷多。

这次私房改造8831户，占全市私房9074户的97.32%，改造房屋面积811450.44平方米。其中放弃租息7384户，房屋面积598778.39平方米。1958年9月根据上级指示取消了起点限制，除有老、弱、病、残的246户，房屋面积16223.18平方米暂缓改造外，全部进行了改造。其中包括宗教团体出租房屋94户，房屋面积14325平方米。

第二节 落实政策

一、私房改造中遗留问题的处理

1958年，兰州市根据国务院和省人委的文件规定，对出租私房建筑面积在100平方米以上的进行了改造。后来又执行无起点改造政策，扩大了改造范围，共改造私房11357户，房屋70573间，建筑面积为811450.44平方米。根据甘肃省委1962年1月15日批示精神，兰州市房地产管理局于当年制定

了《有关退赔 100 平方米（不包括 100 平方米）以下房屋及发放改造房屋租息宣传的规定》。经兰州市人委于 1962 年 2 月 13 日第五次市长办公会议批准，决定由兰州市房地产管理局、市税务局、银行、城关区、七里河区的负责同志组成房屋退赔工作领导小组，下设落实私房政策办公室，处理退赔工作。先在城关区武都路管理区进行试点。在试点的基础上，采取查产权，查房屋使用性质，间数，面积等方法进行。具体作法是查房改时的摸底表、规划表、丈量表、房屋管理租赁帐，重新核定，对于出租起点以下的住宅房屋进行了退赔，发给房屋产权证、结算退房租金。截止 1986 年底，给 4948 户私房主进行了退赔，退赔房屋建筑面积共 292000 平方米。对“文化大革命”中，上山下乡的 164 户的私房面积 6385.5 平方米予以折价收购。对回城申请落实私房政策，急需住房的 24 户，进行了退赔，退房面积 1506.76 平方米。

1986 年 2 月，兰州市房地产管理局根据甘肃省人民政府《批转省建设厅〈关于处理私有出租房屋社会主义改造遗留问题的报告〉的通知》精神，对私房改造遗留的问题，提出了处理意见：

1、凡是符合国家和省市人民政府规定，即兰州市私有出租房屋建筑面积在 100 平方米以上（包括 100 平方米）；私人出租的非住宅用房，原地主、富农、资本家出租的房屋不受改造起点限制。已纳入改造（国家经租）的房屋，根据中央精神，其产权从 1966 年 10 月 1 日起属国家所有，由房管部门统一经营管理，原房主不得以任何理由索要房产。对强行夺占私改房屋的，给予批评教育或提请司法部门处理。凡是不符合国家和省、市人民政府政策规定而错改了的房屋，按政策实事求是地给予纠正。1958 年私房改造时，对老、弱、病、残的 246 户、房屋为 1454 间不再纳入改造。

2、纳入社会主义改造的私有出租房屋的定租，从 1958 年 9 月 1 日私房改造之日起，发放到 1966 年 9 月底。凡是在 1961 年 9 月以后纳入改造的私有出租房屋，未发定租或发放时间不足 5 年的，一般按 5 年计算，由该房屋的经租部门予以补发或补足。

3、在私房改造时，按照当时的人口和实际情况，已留过自住房的不再补留；房主原住本市应留而未留自住房的，可按当时有正式户口的人数和兰州市当时住房的一般水平，补留自住房；如房主当时住外地未留自住房，且于 1966 年 9 月底以前返回本市的，应补留自住房，1966 年 9 月底以后返回本市的不再补留自住房。私房改造时已明确属于房主的自住房，而以后又进行了

二次改造的，应当予以纠正，退回原房。

4、私房改造时将空闲房屋和出租房屋合并计算后，达到改造起点而纳入改造的房屋，将空闲房屋退还房主，必须要由房主所在单位、房屋所在地居民委员会和街道办事处分别出具证明，并经房管部门核实之后方可退还。

5、凡是房主自营、自住的铺面改造房，予以退还。但私房改造时，将铺面房改作过兑留房屋处理的，再不做重新处理。

6、原系地主、富农、资本家的房产，在私房改造以前，经当地政府办理了纳税分户手续的，按本人成份对待，符合改造条件的，不予退还；不符合改造条件的，予以退还。无当地政府办理的纳税分户手续，不承认分户，改造了的房产，不予退还。地主、富农、资本家的子女在私改前自购自置的房产，并有合格的产权证件，按子女成份对待。改造了的房产，符合改造条件的，不予退还。不符合改造条件的，予以退还。

7、私有房屋产权证件注明房主1人姓名者，在私房改造前，未经当地政府办理纳税分户手续的，房屋产权仍属该人所有（在私改前自己的房产，分户手续无效）。改造了的房产，不予退还。

8、按照上述各项规定，需要退还的改造房产，根据下列不同情况妥善处理：①原属房主自住房屋，一般应退回原房。②原属出租的房屋，房屋产权退还后，房管部门会同街道办事处，协助住户与房主建立新的租赁关系。③对于错改需要退还房主的房屋，若房主已有自住房，而住户无法腾退，房管部门或住户的单位可与房主协商，以优惠价格将房子折价付款，再不退房。④原属出租或非出租的房屋，改造后被房管部门出售给现住户的，不退产权和原房，由房管部门按原房屋价值给予付款。⑤因国家建设需要，原房已被拆除的，由拆迁单位根据当时当地的实际情况和当时的房屋价值，按城市建设私房拆迁安置的有关规定给予补偿。拆除单位已将补偿价款交给房管部门的，由房管部门付给房主。⑥因暴雨、洪水、地震等自然灾害，致使房屋倒毁的，不予补偿。但倒毁房屋木料被房管部门收回的，可由房管部门按照兰州市拆除私房旧木料补偿标准给予补偿。⑦退还的改造房产，在国家经租期间发生的经济收支，原则上互不结算。如属于翻建、改建房屋增值较大的，一般不发还产权，可按其翻建、改建前的原价值作价收购。

9、处理私房改造遗留问题所需的房源、资金，本着“谁占谁退”、“谁拆谁补”的原则解决。每年应拿出一定的资金，用于建造落实私房政策住房以及用于补偿和补贴，积极处理私房改造遗留问题。

二、“文化大革命”期间私房遗留问题的处理

“文化大革命”期间，根据1968年4月21日国家房地产管理局《关于房产管理工作中几个问题的复函》中“对确属未改造好的地、富、反、坏、右分子被遭到农村后，其在城市的空闲房屋，房管部门可以接管，严禁出租和出卖”的规定。兰州市房管部门接管了私房18820间，建筑面积45481.5平方米。

“文化大革命”中，在“破四旧”的形势下，有的私房主“自愿”铲除私有制，要求国家收购其私房，有的私有房主住单位房，不愿收房租，也不维修房屋，要求将房屋交给国家。市房管部门的处理意见是：凡房屋产权明确无任何纠纷，产权人交公态度坚决，无论房屋自住和出租，不分房屋等级，经所在单位或街道出具证明者，均可接收；对产权人主动提出要求由国家议价收购的私房，产权明确，无其它纠纷，符合下列条件之一者，可以收购归公：

①全家上山下乡、落户农村的私房。②全家户口迁往外县或外省，不再回兰居住，本市无人代管的私房。③产权人自住以外的剩余房屋。④空闲的危险倒塌房屋，产权人无力维修房屋在三等以上者，由国家收购。⑤鳏寡孤独、无力维修的房屋。⑥私房与公房连脊连栋，不便公房管理和维修的私房。

根据1980年12月30日国家城市建设局《关于转发北京市、辽宁省落实私房政策两个文件的通知》中“对于作价收购的原下乡户的房屋，原房主已回城落户要求退还房屋自住的，根据情况予以处理；房主仍在农村或迁往外地的，一般不再退回房屋，如原来作价过低，可合理补给差价”的规定，兰州市房地产管理局对部分回城落户居民退还了原房；对住户原来确属压价收购的房屋，经过复核，按原标准补给差价。

1985年，兰州市房地产管理局对“文革产”的处理，又作了补充规定：

①对“文化大革命”中收购的房产，原房在收购期间，经过中修，在退房时，不再进行房租与其它费用的结算。收回原付的房屋收购价款，即可退还房屋产权。

②对“文化大革命”期间收购的房产，需要退还经过大修，翻建、改建及扩建的房屋，在结算后，可从房主应付的倒差款中减去20%至40%作为政策性补贴。

1987年，市房管部门根据中央文件精神，进一步做好城镇“文革产”的清退收尾工作。对在“文化大革命”中没收、挤占的私房，在确认原产权人

的所有权以后，如原产权人不在房屋所在地居住或另有房屋，经协商同意可对原房作价收购。对发还产权的房屋，由房主和住户续租订约，并参照当地现行私房租金标准，议定房租，超过原租金部分，由住户所在单位补贴。对需要退还使用权的房屋，首先是解决原自住房被挤占、产权人无房居住的问题，其余自住房经与房主协商同意，可转办租赁关系或作价收购。

对少数无法发还的“文革产”，要逐户结案，逐户建档，写明存在问题，力争做到：将来房主随时交验证件（或办清手续），随时处理。其中属于产权人下落不明，又无合法代理人或所有权不清楚的私房，可按《城市私有房屋管理条例》第二十四条规定，由房屋所在地房管机关代管，房屋所有人已死亡，又无合法继承人的私房，可按《民事诉讼法》（试行）第一百四十一条的规定，由当地房管机关提出申请，送人民法院依法认定后收归公有。

三、落实房产政策

（一）典当房屋的政策落实

1965年，国家房管局对私房改造中的典当房屋提出以下处理意见：

1、对于出典人是改造户的，其出典房屋在改造前允许回赎。回赎后出租的，一并纳入改造。

2、承典人典来房屋出租的，如与其他房屋合并计算达到改造起点时，则应一并纳入改造。

对已将典当房屋纳入改造后遗留问题的处理意见：

1、凡纳入改造的典当房屋，原则上不再变动。

2、典当房屋作出典人的出租房屋纳入改造后，承典人坚决不同意的，如承典人是劳动人民又系典房自住，可以将典价折抵承典人的房租，房屋仍作为改造处理；也可以让承典人找价“作死”，找回价款交房管部门；也可按其原付典价折给承典人一部分房屋。

3、典当房屋因承典人出租而纳入改造后，出典人坚决要求赎回自住的，如出典人是劳动人民，并且不是改造房主，准予向房管部门回赎，并酌情让其偿还改造期间的修缮费用，房屋回赎后，不影响对承典人其他出租房屋的改造。

兰州市根据国家房管局的文件精神，对出典房屋进行了改造。但在改造中遗留了一些问题。1982年兰州市房地产管理局对典当房屋遗留问题作了如下规定：

1、对超过私房改造起点出典的房屋，原则上仍按 1958 年私房改造时政策执行。即给典当双方都计算改造面积。按承典人的房屋处理，对在承典人名下改造了的房屋，不再变动。

2、对于典当房屋在改造起点以下，如典当契约上没有写明典当期限，原则上经典当双方协商，赎回或旧典转卖。如协商不通，发生纠纷，起诉法院予以裁决。

3、对改造起点以下典当房屋，典当契约上明确规定典期，但未注明过期不赎作为死典的，在处理回赎问题时，照顾双方的实际需要，如承典人确无房住，而出典人又有房住者，可将房屋全部卖给承典人。如出典人确无住房，而承典人又有房住者，也可将房屋全部或部分赎回。

（二）宗教房产的政策落实

1、宗教出租房屋改造情况

中华人民共和国成立后，人民政府对宗教房产十分重视，把落实宗教房产政策，作为特殊问题来处理。1951 年 3 月 5 日，中共中央发出通知，要求切实帮助宗教的各个团体实行自养。坚持“谁占宗教房产，谁退还”的原则，凡占用的房子要给房租，部分减轻某些捐税等。同年 6 月，中央人民政府内务部在《关于寺庙房产处理意见》中规定：“现有僧道管理使用的寺庙房产，不论其自住、出租或作生产福利事业之用，经当地政府的审查，仍准其维持原状……。”

1958 年 7 月，兰州市对私房开始进行社会主义改造，对宗教团体出租房屋，原在私房改造方案中规定，对照顾其自养需要，仍由宗教团体自己经营，国家监督。在当时形势的影响下，各地提出这类房屋不应长期保留其私有制，宗教团体都表示愿意接受改造，报经市委批准同意，对宗教团体出租的房屋一并进行改造。共改造宗教团体房产 2128.5 间。

1963 年，中共中央批转的《第七次全国宗教工作会议纪要》中提出“教会、庙观的出租房屋，应按私人出租房屋对待”的规定，兰州市对教会出租房屋，凡符合私改条件的，纳入改造，并从 1966 年 9 月起，停发定租。

2、落实宗教团体房产的有关政策

1980 年 7 月国务院批转了宗教事务局、国家建委、外交部、财政部、国家城建总局《关于落实宗教团体房产政策等问题的报告》，甘肃省人民政府遵照国务院批转精神对落实宗教团体房产政策工作进行了安排部署。1983 年 2 月兰州市房地产管理局清查核实自 1958 年以来各宗教团体改造移交的房产，

向市政府提出《关于落实宗教房产政策的报告》。兰州市人民政府对落实宗教房产做出以下规定：

(1) 凡由机关、团体、工厂、公社、部队等单位占用的寺庙教堂及其附属房屋，除解放前教会办的学校、医院等“慈善机构”以及土改中已经分给农民的外，其产权按国家规定明确为：天主教、基督教的教堂及其附属房屋为教会所有；伊斯兰教的清真寺及其附属房屋为信教群众集体所有；佛教和道教的庙观及附属房屋为社会所有（经政府批准开放的庙观，僧道有使用和出租权）。

(2) 宗教团体房产的清退办法：

①房管部门和占用单位先将天主教、基督教、伊斯兰教现存房屋和产权，连同住户一并移交各宗教团体，并从占用之日起按国家有关规定，实事求是地结算房租，扣除维修费、房地产税和管理费外，多退少不补。

②单位占用宗教团体的房屋如需继续使用者，可参照市房管部门现行租赁房屋规定，与宗教团体协商签订租赁合同。

③经政府批准开放的宗教寺庙教堂或宗教团体办公等需用房屋，占用单位应尽快搬迁。

④在国务院文件下达之后（即1980年7月16日以后）拆除的宗教团体房屋，拆除单位应参照市房管部门的有关规定和办法，向宗教团体折价付款。

(3) 宗教团体接管房屋后应注意的问题

①宗教房产退回后不得强行搬迁住户，如宗教团体因自养等原因需用房屋时，应与住户协商并妥善安排其住房；

②宗教团体经租房屋可按市房管部门关于私房出租的有关规定收费，亦可按市房管部门关于私房买卖规定的办法卖于使用单位或住户个人。

③宗教团体的房租收入，应用于维持宗教职业者生活和寺庙教堂的维修，任何单位和个人不得占用和挪用。

(4) 佛、道教的房屋除个别情况外，继续由房管部门经租。

(5) 对各宗教团体“文化大革命”期间被冻结上交财政的存款，由财政部门予以退还，其他单位占用或挪用的财物，由占用或挪用单位如数归还。

为了保证落实宗教政策的顺利进行，对占用单位和信教群众进行了宗教政策和法制宣传教育，做好有关职工、宗教界人士和信教群众的思想工作，教育双方要顾全大局，互谅互让，通过民主协商妥善解决，落实单位给予配合；宗教界人士和信教群众通过正常途径解决问题。

兰州市人民政府 1989 年召开落实宗教活动场所房产政策会议，会议决定：必须坚持谁占谁退的原则，占住宗教活动场所房产的居民，由其所在单位解决住房并负责搬迁。为了解决目前一些宗教活动场所被占的问题，加快宗教活动场所房产的落实，在服从城市总体规划的前题下，对宗教活动场所房屋进行了落实。至 1986 年底，落实宗教房产政策基本完结。

（三）代管房产的政策落实

兰州市代管房屋的主要来源：一是解放初国民党军政人员逃离大陆后的房产 3369 间，45481 平方米；二是 1958 年私房改造中各种原因由房管部门代管的房屋 7920 平方米。

代管房产属改造起点以下应予以退赔的房屋，房主不愿接受退赔的房屋，要求向国家继续经租的，按国务院 1964 年 1 月 13 日批转国家房产管理局《关于私有出租房屋社会主义改造问题的报告》精神，不以代管、托管处理，不撤销改造，仍按改造处理，按原来比例付给房主定租，领与不领由其自便。

代管房产中属于改造起点以上的原出租房屋，原则上按 1964 年《国务院批转国家房产管理局关于私有出租房屋社会主义改造问题的报告》精神办理。对于原国民党军政人员外出弃留而由国家代管的房产，应按有关文件精神，主要解决回来定居人的住房问题；少数知名爱国人士回国定居，尽量安排原房居住，但不做代管发还。

截至 1990 年，兰州市落实私房政策工作仍在进行之中。见表 94、95。



图 59 市房地局落办工作人员
正在审案之中

表 94 落实私房政策统计表

项 目 序 号	各 房 管 所	被改造房		未出租房			铺面住房		棚过道厕所、过厅			危险房屋			空闲房屋			起点以下房屋			“文革”房产			
		户 数	面 积	户 数	间 数	面 积	户 数	间 数	面 积	户 数	间 数	面 积	户 数	间 数	面 积	户 数	间 数	面 积	户 数	间 数	面 积	户 数	间 数	面 积
1	东岗所	1416	782.9				54	130	1983.14	19	13.5	266.20	9	32	345.82	20	31	406.54	67	1065.	1278.06	23	69	931.50
2	靖远所	1459	8006	1	11	121.46	4	8	109.93	15	46	484.55	4	43	413.98	46	87	973.59	50	129.5	1327.41	15	45	607.50
3	七里河所	2146	12627				1	2.5	4313	1	4	39.31				1	35	32.01	97	509	5295.21	19	57	769.50
4	庆阳所	2244	20576	9	11.5	122.63	34	69	1007.43	32	66.5	897.28	12	29	328.37	37	80.5	1882.97	137	69	880.61	20	60	810
5	张掖所	1020	4770	22	117	1579.5	11	31	418.5	10	15.5	209.25	3	11	148.5	3	8	108	100	539	206.83	21	63	850.50
6	白银所	1757	10045	5	25	337.5	22	31.5	286.96	35	42	567	9	21	184.99	11	21.5	146.48	189	1317	1799.88	21	63	850.50
7	五泉所	1315	6732	2	25	28.55				5	6	160.01	2	4	45.42	11	13	178.18	88	528	6600	30	90	1215
合 计		11357	63538.9	39	188.5	2189.64	126	272	8118.96	117	193.5	2623.6	39	140	1467.08	129	276	3727.77	728	4156.5	27388	149	447	6034.50

表 95 落实私房政策统计表

(1985年12月5日)

单位：人、户、万元

单 项 目	总人数	总户数	16岁以上子女情况		建 房 资 金	
			男青年人数	女青年人数	套 数	金 额
中央企业	116	35	19	17	45.5	150
省级单位	247	65	23	25	84.5	279
市级单位	1487	364	189	138	473.5	1562
区级单位	489	290	47	37	377	1244
街道单位	106	41	4	2	53.3	176
居 民	510	175	68	93	227.5	751
合 计	2955	970	350	312	1261.3	4162万元
备 注	1、现房屋已征用拆除，由我局发木料价款的有255户，金额是33万元，未包括在总栏内。 2、资金数是根据每户按1.3套计算住房，而每套房屋是按3.3万元计算的。 3、此表是根据现住户的人口、工作单位所统计的。					

第三节 房产信访

信访工作在不同时期，根据不同性质（如典当、私房买卖、维修、租赁、估价所引起的纠纷），由不同机关进行处理。

民国以前，房屋典当有争议的，由县衙钱粮部门和田赋管理部门处理。

民国28年（1939年），因私人收卖地皮所引起的纠纷，当事人须向甘肃省疏散建设委员会上访。

民国29年（1940年），要求维修房屋的上访工作由兰州市市政筹备处工务局管理。

民国30年（1941年），房产上访工作由兰州市政府第四科负责办理。

民国31年（1942年），因公产租赁所引起的纠纷，由兰州市政府公产管

理处比照公房管理进行处理。

民国 33 年（1944 年），房屋估价纠纷，由兰州市财政局处理，房主抬高房租引起纠纷，要求平抑房租的，由兰州市警察局管理。

解放初期，市民要求分配住房，修缮房屋等事宜，由兰州市军管会、兰州市人民政府公产处办理。

1954 年兰州市房地产管理局成立，主要担负房地产管理、产权监理、拆迁安置、交易互换、房屋维修、落实房地产政策、房屋开发等 10 多项工作。这些工作大多处在社会的矛盾面上，是“热点”工作，具有服务的直接性、政策的严肃性，房源紧缺的现实性等特点。信访工作量大、面广，解决难度也大。1959 年市房地局设立了来信来访接待室。

1962 年人民群众向兰州市房地产管理局要求维修私房的信件共 489 件，申请退增留房的信件 438 件；要求增加租息的信件 53 件；申请免房租的信件 17 件；反映房主涨房租撵房客搬家的信件 10 件，其他信件计 90 件。

由于人民群众的来信来访数量增多，从 1963 年，兰州市房地产公司采取了“多办少转”的办法，全年共收人民来信 3382 件，已处理了 2656 件，占总数的 78.53%。

1964 年共收人民来信 2876 件，其中房主要求退增自留房 553 件，共处理了 2297 件，占来信总数的 79.87%。

1964 年以后，大多数住户向房管部门来信来访要求维修，分配住房比较多。

1981 年，兰州市房管部门共收人民来信 423 件，完成了 344 件；接待群众 550 人次，处理 506 件。

1982 年，市房管部门收群众来信 969 件，处理 815 件；接待群众 1350 人次。

1983 年，市房管部门共收人民来信 819 件，处理 638 件；接待群众来访 540 人次，处理 423 件。

1958 年进行城市私房改造，由于改造中取消无起点限制，对原来不应改造的房屋进行了改造，后来要求落实私房政策的人比较多。为加快兰州市私房政策的落实，根据甘肃省有关文件精神，兰州市政府同意成立兰州市房屋落实政策办公室，处理群众来信来访工作。



图 60 1959 年市房地局使用的信访专用章印模

1988年兰州市房地产管理局设立信访室，负责对全局系统信访工作的指导和协调，市房地产经营公司、市房屋交易所、市拆迁安置管理办公室等重点单位也相应地设立了信访室，各房管所成立了信访小组。建立了以局信访室为指导，以落实政策办公室和各房管所信访组为骨干，以公司一级信访室为中枢的局、公司、所三级信访网络。

1989年，兰州市房管系统有专职信访工作人员23人，兼职17人，由1名副局长和公司副经理主抓，各房管所长兼任各所信访组长。

对一些有房屋争议的大案，由局、公司、房管所、落办各级联合办理。

1989年，兰州市房地产管理局信访室收到群众来信330件，其中属落实私房政策的108件，接待来访77人次。市房管系统共受理群众来信382件，来访467人次。

根据甘肃省党政机关信访工作细则（草案），兰州市房地产管理局修定了《信访工作职责》、《处理人民来信制度》、《接待群众来访制度》、《处理人民来信程序》、《接待群众来访程序》、《信访工作人员守则》，制定了《落实房产政策工作程序》和有关房产信访制度。

1990年市房管系统受理群众来信264件，其中要求落实政策的73件，全部进行了落实和答复。

第三章 房地产体制改革

兰州解放前，虽设有房地产管理机构，但由于交叉管理多，房地政管理分家，实际并无统一的房地产管理机制。

解放后，房地产管理局便成为人民政府对房地产业进行管理的职能机关。后来随着经济建设和社会发展，房管部门也几经变革，从体制到管理业务方面也发生了不同程度的变化。

第一节 体制演变

一、管理状况

1949年8月，兰州市人民政府成立后，具体管理城市建设的有市人民政府建设科和民政科。但具体管理兰州房地产业的还是兰州市军管会房产管理委员会。由于时逢政权初立时期，兰州民间团体较多。刘尔圻兴办的八社组织和在兰州的旅兰同乡会馆等组织自管的房地产较多，自拥自管；各机关、部队直接接收的官署房地产和没收战犯的房地产，则由各使用单位自营自管；房管会仅仅经管接收、没收、代管的部分房地产。兰州市房地产业管理便形成分散管理的模式，建设科负责管理城市建设，民政科负责地政管理，军管会公产处负责房产管理，各机关、部队自营自管接收房地产的修缮和管理；八社、会馆也同样自管自己的财产，形成多形式的、多头的管理房地产状况。

1950年10月25日，甘肃省人民政府为保护国家财产，统一管理公有房地产及代管一切房地产，特制定《甘肃省公有房地产暨代管房地产管理暂行办法》，为统一管理房地产业创造了条件。

1951年4月，兰州市人民政府公产管理处成立。军管会及时移交房地产管理权。兰州市公产管理处正式代表人民政府管理兰州市房地产业，成为统一管理房地产业的行政管理机构。

从体制上初步形成统一管理的格局。由于管理上的交叉，虽说八社和会馆形成统一管理的模式，但仍存留着行会组织的封建色彩。加之地政业务仍

存留在市民政局地政科，民产与公产仍是分开管理，实际上仍未实现真正的统一管理的格局。

在民产、公产和地政管理分开的状况下，兰州房地产管理形成诸多不便。1951年至1952年，市公产处曾两次提出将公产处与地政管理合并，成立房地产管理局，在全市实行房地产统一管理的新构想。

二、房地产管理合一

随着经济建设不断发展，兰州人口猛增，房荒问题日益严重。为加强统一管理房地产业，解决多头管理房地产的局面。1954年经甘肃省人民政府同意，将八社管委会、会馆统一管委会、民政局地政科合并，组建了兰州市房地产管理局。使房屋的管理与地政管理合二为一，真正形成房地产业统一管理的模式。1956年市房地局又组建了“市房屋维护队”，成为市房地局房屋维修的专业队伍。市房地局形成管修结合的管理机构。

时至经济困难时期，财政紧缩、建设迟滞。1961年市人委决定撤销维护队。房地产管理又形成单一管理的体制。

1962年市人委决定：撤销兰州市房地产管理局，改为“兰州市房地产公司”，并划归兰州市公用事业管理局领导，地政业务划归建设局。房地产公司由行政单位改为事业性质，单纯管理和维修直管公房，成为掺有行政权力和国营企业、集体企业的混合体。

第二节 体制改革

一、酝酿

经过私房社会主义改造和“文化大革命”到70年代初，全市直管公房逐年增多。由于机构的变更，使房产公司在管理、维修、新建方面，从体制不合理中产生诸多矛盾和问题。1970年兰州市房地产公司向市革委会上报了《关于体制改革的初步意见的报告》，提出了房地产管理体制的初步设想：

第一方案：撤销兰州市房地产公司，在市城建局管理序列中增设房地产管理处，依照“精简、统一、效能、节约和反对官僚主义”的五项原则，压缩机构，实行管修合一和管修用三结合管理模式，加强对房地产的统一管理。

第二方案：根据1964年7月13日国家房地产管理局关于在大中城市中

设置房地产管理局的指示，为充分发挥城市管理中对房地产行业管理的政权作用，撤销市房地产公司，组建兰州市房地产管理局，实现对兰州房地产业的统一管理。

1971年，市房地产公司再度向市革委会提出报告，要求扩大施工队伍及材料管理体制的改革。以解决新建与维修劳动组合不合理的矛盾。

1972年，兰州市房地产公司党委会革委会召开扩大会议，在《关于贯彻落实省、市委“工业会议”精神的会议纪要》中，再次提出了改革组织机构和体制改革意见。具体内容如下：

为贯彻党委领导下厂长负责制的精神。建立健全生产指挥系统，加强对基层的管理，将公司4组1站改为4科1站，基层队革命委员会改为队建制，各所革命领导小组改为所的建制，连排建制暂不变动，待进一步试点。公司实行三级管理，二级核算，以队为基础，加强对房屋的维修管理，各房管所都由维护队负责，并成立一、二、三、四工程队。设立第1至第6房管所，分区划片进行管理。

第一房管所：负责管理平凉路以东地区。

第二房管所：负责管理平凉路以西、酒泉路以东地区。

第三房管所：负责管理酒泉路以西、新桥以东地区。

第四房管所：负责管理铁桥以北地区，盐场路一带。

第五房管所：负责管理七里河地区、十里店地区及阿甘镇地区。

第六房管所：负责管理西固地区、新城地区。

1973年11月1日，为适应新形势下的房地产管理工作。市房产公司又向市革命委员会提交《兰州市革命委员会房地产管理局机构编制意见的报告》：将市房地产公司改为行政管理机关，重新组建兰州市房地产管理局。以改过去局、公司、所的三级管理体制，变为局所的管理体制。

1975年10月15日，中共兰州市委以《关于兰州市房地产管理局机构设置、人员编制试行草案的通知》决定：房产公司暂以试行草案执行。至此，市房地产公司开始转轨逐步趋向行政管理职能。

二、实施

1976年兰州市房地产管理局重新组建，行政职能和管理体制进一步加强，管理机构进一步完善。实现了对公房、私房和地政、地籍的行政管理。

1980年，国家城建总局对房地产管理部门的任务、性质及体制改革、机

构设置作了原则的规定。1982年，国家城建总局重申：房地产管理部门担负公私房产管理和组织城市建设的双重任务，是人民政府行使对房地产施行管理和住宅建设的职能机构。因此，改革的原则是：建管合一，政企分设、企事业实行专业化经营。

由于建制多次变更，市房地产公司长期实行单纯的管理服务职能，致使市房地局重新组建后，行政职权未能充分发挥，有些工作仍未展开，诸如：土地行政管理，产权、产籍、行业管理和对单位自管房屋的监理，房屋设计、科技、理论的研究，职工教育还尚未设立专门机构，私房管理工作还很薄弱。面对诸多问题，市房地局以体制改革为重心，拟定了两个机构改革方案。

1984年，兰州市房地局增设地政科，具体管理兰州市地政工作。同年，兰州市房地产管理局向市委、市政府提呈《关于改革房管体制，成立房地产经营公司，维修公司等几个单位的报告》。按照行政、事业、企业分设、专业化经营，实行建管合一，管养合一和事业单位也实行企业化管理的原则，精兵简政、压缩二、三线，充实第一线（基层）。从经营管理、计划管理入手，实行党组授权行使党委权限，加强对基层房地产管理机构的领导。

1、除原有机构外，市房地局新增设：“房地产经营公司”、“房屋维修企业公司”、“产权监理处”、“房地产经济研究室”、“职工培训学校”，以强化房地产行政管理。

2、对市房地局下属企业，实行党委领导下的经理负责制和党委领导下的职工代表大会制。按照党委集体领导，职工民主管理，经理行使指挥的根本原则，探索企业管理的新途径，不断改善和加强党对企业的领导。

3、在干部管理方面：县级干部由市房地局党组上报市委任命，直属科级干部由局党组任命。

同时，市房地局为切实搞好体制改革工作，相应成立了“市房地局体制改革领导小组”，谭书群同志任组长。下设办公室，并与“企业整顿办公室”合署办公。制定、修改和实施全局的改革方案，协助基层单位进行改革。

1986年11月，市房地局针对下属13个单位政、企不分，机关事务繁多，不能真正起到政府对房地产及住宅建设行使行政管理职能作用，向市委呈报《兰州市房地产管理局体制改革方案意见》。根据“党政分开，下放权力，精减机构，提高效益”的方针，坚持改革，在宏观上加强房地产行业统一管理，在微观上，搞活房地产经营，提出了市区两级管理的设想，和市区两级管理体制的意见。根据管、修、建的内容，按政、企、事分开的原则实行市区两

级管理体制。

同年，兰州市房地局机构基本上按政、事、企三分的原则，建立了房地产行政管理、房地产经营、房地产开发建设和房地产辅助力量四条线，建立健全了兰州市房地产管理体制，并按各机构的性质、职责及经营管理，按各单位所有制配备与之相符的职工，使全民与集体所有制职工不再混岗。使市房地局政府职能作用得到了发挥，基层单位也增强了自主经营的活力。

为贯彻 1988 年 1 月全国房改工作会议精神，以深化住房制度改革为中心，以经营机制改革为重点，以住房商品化为改革目标，以促进兰州住宅建设和房产经济的发展。兰州市房产局于 1988 年 4 月 15 日制定《兰州市房产局 1988 年体制改革工作要点》。

1、参与和配合兰州住房制度改革，贯彻 1988 年全国房改工作会议精神，积极参与兰州住房制度改革方案的制定，加快房改步伐，确保实施、完善三项配合改革，（一是积极组织公有住房出售，制定出《兰州公有旧房出售办法》；二是改革房屋互换，交易工作既封闭又失控的状况；三是改革商品房开发建设和经营方式，继续探索旧城联片开发、改造的规律）。

2、抓紧房产经营管理机制改革，逐步把房产纳入商品经济的轨道，加强经营管理、在上半年对基层房管所全部实行承包，以减轻财政负担。

3、搞好房管体制改革的试点工作。对现行的经营管理体制进行改革，将经营公司由事业管理型向经济实体型转变，彻底实行政企分开，向社会化、专业化、经营化方向发展，为社会提供优质服务。

4、完成转变机关职能工作，搞好五项配套改革：一是加快行业管理法规建设（年内拟定七项行业法规上报审批）；二是试行机关工作承包责任制，实行局、科室和个人工作责任划分，落实到人；三是加快企业改革，切实放权于企业，实行间接管理；四是改革事业单位人事制度；五是进一步推行，完善各种形式的承包经济责任制。认真贯彻三个条例，引入竞争机制调动广大职工的积极性。

5、基层管理体制的改革

解放初期，兰州市军管会对兰州房地产业实行军事管制。主要是接管兰州市的房地产业。但没有基层单位，实行一管到底的管理方式，业务范围甚广，八社、会馆均为军管会管辖之中。

1951 年，兰州市公产管理处成立，仍沿续军管会的管理模式进行管理。

1954 年，兰州市房地局组建，房地局才有了唯一的基层单位——房屋交

易所。而具体管理房地产除机关科室外，并在各区设立房管组（房管员多为义务编外人员，每月适当发些补贴工资），对各辖区房地产进行管理。

1958年，私房社会主义改造开始后，将交易所撤销，并将西固区、阿干区房地产交由各区人民委员会代行管理，房屋交易归并房产管理科。

1959年，经过私房改造后，直管公房大量增加，市房地局下设了城关、七里河2所，总编制为87人及编外房管员150人。基层管理体制为纯事业性质。

1960年，在反贪污、反浪费、反官僚主义的三反运动中，将编外房管员全部裁掉，并从财贸部调来一批营业员及干部充实基层，除在各所配备外，另在西固设房管员3人，红古区设1人，永登设1人。

1962年，市房地局改为市房地产公司，当年9月8日，市房产公司第十一次行政会议决定：将房管基层单位改为7个管区组，即：张掖组、庆阳组、五泉组、白银组、北塔组、伏龙组、东岗组。

1963年，市公用事业管理局将房地交易工作划归房产公司代管，并增加2个编制。同意房产公司在城关区内设立2个房管所（即：张掖路房管所、庆阳路房管所）。全公司为3个房管所：张掖路、庆阳路、七里河3所。年底，市房产公司将西固所收回，交由七里河房管所管理，基本上理顺了基层管理体制。

1968年，市房产公司革委会成立，下属管理机构相应地改所为革命领导小组。管理体制实行连、排建制，各所设政治指导员（党支部书记）。

1970年，市房产公司下属单位增设东岗房管所、靖远路房管所。增加了基层管理机构。

1973年，市房产公司革委会决定：随着机构调整改组为科，基层革命领导小组改为队、所建制（后逐渐将连排建制撤销，改为所（队）、股的管理建制）。

1976年，市房地局重新组建，变事业单位为行政管理部门。当年市房地局决定：将6个房管所合并为七里河房管所（西固与七里河所合并），庆阳路房管所（包括了东岗所），张掖路房管所（包括合并的靖远所），调整建制后，市房地局开始下放业务权限，首先下放的是统管的财务权限，其它业务待合并后逐步下放到所。主管局在宏观上对各所在具体工作中进行管理。

1978年，为方便群众生活，市房地局成立了房屋互换站，开展房屋互换服务工作。互换站归市房地局直接领导，业务由市房地局房地产科指导，至此，兰州市房地局开始从管理体制逐步转为管理、服务体制。

1984年,兰州市房地局为理顺管理体制,解决政、事、企不分的局面,从管理上压缩二、三线,充实第一线,相应地成立了兰州市经营公司(具体管理9个房管所)、产权监理处、房地产研究室、职工培训学校、理顺了房地产业管理体制,进一步加强了房地产行政管理,使行政、事业、企业的建制分离,从体制上实行专业经营的局面由此拓开。而且对事业单位实行企业化管理和经济承包的管理体制。

为了使房地产管理工作做到条块结合,以块为主,加强对房地产管理,充分发挥市、区的积极性,实现在房地产行政管理方面,既有宏观上的有效控制,又有微观上的搞活开放,真正体现放权、管好、搞活的精神。根据1987年市人民政府八次常务会议纪要,市房地局先在七里河区进行体制改革试点工作:将七里河房管所、维修队、秀川供热点的人员、财务、基地(包括离退休人员)及人事工作等方面及遗留问题,一并移交七里河区。财务移交以帐面数字为准。七里河房管所现管的房屋面积(拨用权、自用产、代管产、经租产)的经营权下放到七里河区。



图 61 七里河房管所秀川房管站

为搞好体制改革试点工作,市房地局成立了以李鸿源为组长的9人试点工作领导小组。下设办公室,办公地点设在七里河房管所。

七里河区政府相应地成立了区房管机构,人员及档案由市房地局政治处和劳资科按移交人员花名册及档案,向七里河区有关部门移交。从此基本形成市区两级管理房地产业的格局。七里河区所辖的直管公房的经营权、管理权,下放到区级房管部门。理顺了市区两级的业务关系,使房地产行政管理逐级得到了加强。在行业指导,疏通计划渠道,为房地产管理体制改提供了实践的依据。

1988年2月15日,兰州市城乡规土地管理局成立。届时,兰州市房地局在管理体制上相应地产生了重大变化。原属市房地局行政职能的地政管理业务和机构(市局地政科及负责全市征地管理机构:市征地办公室)连同下属单位的地政管理业务,也随之划归市规划局。兰州市房地产管理局同时易名为“兰州市房产管理局”。基层单位管理体制,也由过去的房地并重而演变

为以房为主，管修结合的管理体制。

在行政职能和管理体制发生重大变化之后，市房产局为加强房产管理的职能，加速住房制度改革步伐，1988年成立兰州市住房制度改革办公室。该办公室是兰州市住房制度改革领导小组的办事机构和市房产局的下属行政机构，具体策划兰州市住房制度改革的方案、宣传和运转实施工作。兰州市房产管理局成为兰州市住房制度改革的领导机关。

1988年，正值兰州市大规模建设时期，随着生活用房的建设和旧城改造及低洼地区改造工作的展开，拆迁工作不断扩大，为适应建设工作的需要和使拆迁工作的依法行使政府职权，兰州市房产局组建了“兰州市城市拆迁安置办公室”，为市房产局下属单位，并代表市人民政府行使拆迁管理工作的职能，实行统一拆迁、统一管理、统一安置的管理体制。使房产管理工作在城市建设、拆迁安置和旧城改造及统一管理方面得到了加强，逐步走上了法制化的轨道。

至1990年初，市房产管理局基层管理体制仍保留了1984年设立的管理机构。

第三节 企业改革

一、维护队

1956年以前，市房地局（包括公产处）没有房产专业建筑维修队伍，仅靠几个固定工人和招用临时工承担维修、翻建工作。

1956年，市房地局组建了“市房地局维护队”，其主要任务是：负责市区两级直管公房的维修和翻建，承担部分新建工程。到1966年的10年间，市房屋维护队承担着市区100万平方米直管公房的维护工作。

随着经济好转，市房屋维护队的修建工作逐渐转向维修、翻建和新建住宅工程方面。可修建工作的管理体制及组织机构，基本保持原形式，适应不了发展的需要。

二、国营工程队

1971年，市房地产公司向市革委会呈报《关于要求扩大施工队伍及材料管理体制改革的请示报告》，提出了市房地产公司体制改革意见。

1、扩大国营工程队的编制（原维护队，后改为建筑工程队）。拟分2个房屋建筑工程队：从3个集体维修队中选出570人，再从建管所的合作社内抽调223人。

2、将剩余3个集体维修队的160名工人，分别交给张掖路、庆阳路和七里河3个房管所，维持集体性质，在房管所内实行管修合一的经营管理体制。

3、成立市房地产公司材料供应站。统管国家分配物资和旧料加工改制后的分配。

1972年，经市革委会生产指挥部的批准，市房地产公司将原有的国营修建工程队改为“市房产公司第一工程队”，将七里河、张掖路、庆阳路3个集体房屋维修队改为“市房地产公司第二、三、四工程队”。

同时，张掖路、庆阳路、七里河房管所各自成立了10人左右的零修组，人员由工程队和加工厂抽调。负责各辖区内房屋的抢险、加固及零星修缮、检查工作，协助群众搞好自修管理。第二工程队负责一、二区房管所管辖地区的维修（庆阳所辖区）；第三工程队负责三、四区房管所管辖地区的维修（张掖所的辖区）；第四工程队负责五、六区房管所管辖地区的维修工程（七里河房管所）。每年根据房屋维修计划，从二、三、四工程队中抽调足够人员，固定起来由房管所具体安排任务，其管理体制是工程队与各所甲乙双方关系进行管理，实行包工包料，按承包关系进行结算和验收工程。

三、房建公司及维修公司

1977年，经市委同意，兰州市房地产管理局在原国营工程队的基础上组建“兰州市房屋维修建筑工程公司”。并将市房地局材料站和加工厂一并交市房屋维修公司代管。1978年正式成立并更名为“兰州市房屋建筑工程公司”（简称房建公司）。同时将委托房建公司代管的国营加工厂和材料站合并更名为“兰州市房地局材料供应站”收归市房地局直接领导。市房建公司由此完全成为集体所有制的企业，下设6队1厂，主要承担新建住宅工程，成为市房地局正规的建筑工程队伍。

1984年，为切实贯彻国家城乡建设环境保护部提出的房地产管理体制改革的精 神，本着政、事、企分设和专业化经营的原则。经市委同意，兰州市房地局相应地从下属事业单位中分流人员，在政、事、企分流的基础上，组建了“兰州市房屋维修企业公司”（简称维修公司）。既改变了政、事、企不分和全民集体混岗的局面，又使市房地局增加了一支专门从事直管公房维修、翻

建的专业队伍。(加工厂、材料站及分流人员的来源)

从此，兰州市房地局的管理体制，在行政管理、事业单位和国营、集体企业三分设方面已趋向明朗化，真正做到了政、事、企三分立。

四、企业内部改革

中共十一届三中全会以后，农村体制改革逐渐转向城市，企业改革逐步形成了以发展经济为主的承包责任制，从体制上彻底改变了以往计划经济的企业管理体制。为了充分挖掘企业潜力，提高经济效益，切实搞活企业。1988年经市房建公司职工代表大会决定；委托兰州市房地产管理局全权办理兰州市房屋建筑工程公司承包经营责任制事宜。

根据建设部文件精神，经兰州市房地局决定：成立“兰州市房屋建筑工程公司招标评审委员会”。招标委员会由市房地局局长高纪勋任主任委员，张天法、柴京存、何彦为副主任委员，委员会由市房地局主管处室、房建公司职工代表、及各有关部门的领导 24 人组成。委员会采取在市房地局系统公开招标与职代会民主选举相结合的方式，产生下届公司经理。并同时公布《兰州市房屋建筑工程公司经理选举办法》。

经过准备、招标、答辩、选举 4 个阶段。先后听取了三组投标者的简介和对标底的测算，由评审委员无记名投票选举，推荐两名后选人交由市房建公司职工代表大会进行差额选举，并由监督单位建设银行，市公证处审查。到 1988 年 2 月 22 日正式签字，产生了以郑让等 5 人组成的新一届承包经营的领导班子，至此，市房建公司已为市房地局下属企业先行实施承包经营责任制的单位。

此后，市房建公司在企业内部深抓管理机制改革，层层招标，队、厂承包，落实责任目标任务。理顺了工作关系，把各项配套改革不断引向深入。

为进一步加快企业改革的步伐，市房地局对有条件的企业全面引入竞争机制；对少数企业试行兼并、肢解和转轨变形的改革办法，到 1988 年 6 月底以前，市房地局所属企业全部完成承包经济责任制。

至 1990 年底，市房地局所属企业仍按 1988 年承包经济责任制执行第一轮承包的经济目标。

第四章 住房制度改革

住房制度改革前,我国城镇居民住房制度是在新中国成立初期的供给制基础上建立起来的高度集中的计划经济模式下形成的。兰州市又是一个新兴的工业城市,住房制度集中体现了高度集中的计划经济模式的特点。居民住房是纳入固定资产投资,实行统建统配,住宅建成后,无偿地分配给职工和城镇居民,象征性地收取房租,由国家补贴维修、管理费。在住房产权上,强调单一的全民所有制,限制私人建房、购房;在住房管理上实行政、企、事三位一体的管理体制,否定住房的商品性。这种低租金、福利性实物分配的住房制度,导致住房建设资金只有投入,建房越多包袱越重。住房失修失养严重,抑制职工个人投资建房的积极性,不利于加快住房建设和改善人们的居住水平,造成住房问题上存在各种弊端。城镇居民的住房困难长期得不到有效解决。中共十一届三中全会后,国家对改善群众居住问题非常重视,1982年4月建设部,城建总局《关于城镇出售住宅试点工作座谈会情况报告》中提出,对新建住宅采取补贴出售的办法,以便逐步过渡到以购买住房为主的轨道上来。1985年兰州市被列入向个人补贴出售住宅房的试点城市,标志着兰州市住房制度改革的开展。

第一节 房改政策

一、住房状况

民国前期,兰州市居民住房或建、或买、或租自行解决,无明确指标说明其居住水平。

民国30年(1941年)兰州设市。正值抗日战争时期,成为抗战大后方。在建设大西北的号召下,到兰州经营办企业和逃辟战火的人数增多。由于日本飞机不断轰炸兰州,许多居民房屋被炸毁,兰州住房十分紧张。兰州市政府分批修建疏散房屋及平民住所,以解决居住问题,由于基础设施和公共服务设施建设落后,居住条件、居住环境比较差。到1949年,全市共有住宅建

筑面积 129.5 万平方米，人口 17.6 万人，人均居住面积 3.7 平方米。

解放初期，兰州市人民政府采取各种方式解决居民住房问题，改善居住条件。1953 年国家实行第一个五年计划，随着大规模工业建设的开展，外地支兰人员剧增，到 1957 年兰州市累计投资住宅建设资金 10777.29 万元，住宅建筑面积 295 万平方米；由于人口增加到 64.4 万人，人均居住面积为 2.66 平方米，住房十分紧张。1958 年到 1962 年 8 年全市住宅建设投资 7754.58 万元，共建住宅建筑面积 92.08 万平方米，人均居住面积为 2.94 平方米。1966 年到 1976 年全市共新建住宅建筑面积 38 万平方米。1978 年以后加大住宅建设投资，当年投入资金 1.39 亿元，新建住宅建筑面积为 84 万平方米。从 1979 年到 1985 年兰州市住宅建设投资比重加大。

由于社会生产力发展水平的提高和城市基础设施的不断改善，人民的居住条件、居住环境有较大变化。但由于住房制度上存在的弊端，住房投资没有形成良性循环，住房分配中苦乐不均的现象大量存在，住房问题未能从根本上加以改变。到 1990 年兰州市人均居住面积为 6.8 平方米。

二、政策依据

1984 年 5 月，第六届全国人民代表大会第二次会议通过的《政府工作报告》中指出：“城市住宅建设，要进一步推行商品化试点，开展房地产经营业务，通过多种途径，增加资金来源，逐步缓和城市住房的紧张状况。”

1985 年 9 月，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第七个五年计划的建议》中指出：“积极推行城镇住宅商品化，加快民用建筑业的发展，使建筑业成为我国国民经济的支柱产业。长期以来，我国对城镇住宅实行统建统配的政策，收取的房租很低。这种办法不仅不利于住宅问题的解决，而且加重国家的财政负担，使民用建筑业失去生机和活力，造成城镇居民的购买力片面集中在耐用消费品方面。必须尽快提出一套比较成熟的办法，使住宅商品化这项重大政策逐步付诸实施。”

1985 年，城乡建设环境保护部制定的《关于改革城镇现行住房制度试点方案》中，规定了全国房改的方向和目标及具体措施。

1986 年 3 月，第六届全国人民代表大会第四次会议的报告中指出：“要结合工资调整，研究、确定合理的房租和住房销售价格，以利于逐步推行住宅商品化。”

1987 年 10 月，中共第十三次全国代表大会报告指出：“以积极推行住宅

商品化为契机，大力发展建筑业，使它逐步成为国民经济的一大支柱。”

1988年9月，中共第十三届中央委员会第三次全体会议报告指出：“加快出售公房，逐步实现住房私有化，坚持数年，有可能回收一批巨额资金，并有力地促进消费结构和产业结构的合理调整。”

1988年，建设部、国务院住房制度改革领导小组制定的《关于加强出售公有住房价格管理办法》规定，住房的出售价格应合理确定，建立公有住房出售价格申报制度。

1988年，建设部房地产业司制定的《城镇住房合作社暂行条例》中，对城镇住房合作社的性质、任务、章程及住房合作社筹集资金渠道都作了明确规定。

国务院有关文件还规定：住房制度改革的目标是改革公房低租金制度着手，将现在的实物分配，逐步改革为货币分配，由住户通过商品交换，取得住房的所有权或使用权，使住房这大宗的商品进入消费品市场，实现住房资金投入产出的良性循环。

为了加强全国房改工作，国务院专门成立了房改领导小组，并设立国务院房改办，领导全国房改工作。经过几年的试点，国家正式批准烟台、蚌埠、唐山等城市的房改方案。1988年1月15日首次召开全国房改工作会议，颁布全国城镇分期分批推行住房制度改革实施方案，规定了全国房改进度计划。

房改起步的租金标准，统一按住房的折旧费、维修费、管理费、投资利息和房地产税5项因素计算，以每平方米使用面积月租金在1元以上，可以一步到位，也可分步到位，第一步起点适中。租金提高后相应地按职工住房补贴工资基数的25%以内发给职工住房补贴；建立政府、企事业单位、个人三级住房基金。

1989年，中共中央、国务院做出《关于深化住房制度改革的若干规定》，再次强调住房制度改革的重点是推行住房私有化、商品化，逐步做到居者有其屋。

1989年3月，第七届全国人民代表大会第二次会议通过的《政府工作报告》中指出：“继续推行城镇居民住房制度的改革，合理制定出出售公房的统一原则、分类标准和定价办法。通过逐步实行住房商品化，促进建筑业及其相关产业的发展，促进消费结构合理化。”

1990年3月，第七届全国人民代表大会第三次会议通过的《政府工作报告》中指出：“积极稳妥地推进住房制度和保障制度的改革”。

第二节 调查论证

一、综合调查

1985年，兰州市被国家体改委列入全国8个住房制度改革试点城市之一。1987年3月成立兰州市住房制度改革领导小组，下设办公室，由兰州市房地产管理局代管。房改工作以“态度要积极坚定，调查要全面科学，测算要认真准确，方案要稳妥最佳”为指导思想，全面开展。

首先制定以“调查目的、调查项目、时间、方式”为主要内容的房改抽样调查方案，编印1200多份房改调查教材，培训400余名房改调查工作人员，编制下发5种共计17.1万份统计表格和编码本。在统计部门的配合下，按照一定的特征、标志，采取划类选点，等距离随机抽样和借助电子计算机排队，人为适当调整的办法，在城关、七里河、安宁、西固4个区的所有单位中，按十分之一的单位和家庭抽取样本，即330个单位，2.5万户职工家庭和330个非职工家庭，分全民、集体；行政事业、企业；中央、省、市、区级和国民经济十大类别等四个层次的比例随机抽样。然后对这些中选的单位和家庭进行了详细调查，将调查取得的职工住房状况、家庭收入、租金水平、企业留利、工资总额、不同结构的自管房产等各种情况的上千万个数据，用DBASE—
■ 建库，全部存入微机。

调查测算的数据以1986年兰州市统计局年报为准。四区指城关、七里河、西固、安宁。四区城镇人口1038997人，全市1165298人。

城镇户数，四区277807户，全市（含农村）1542100户采用四区城镇人口除以每户平均人数推算，而每户平均人口由四区城镇人口除以统计局1986年国家统计调查为3.74人/户而得。

四区职工数：654294人，其中住公房职工人数577092人。以四区城镇人口与全市城镇人口之比为0.89，此比值乘全市职工总人数而得，住公房职工数，按住房使用面积8101164.9平方米除以四区人均住房面积8.84平方米/人，再除以赡养系数1.588人/职工而得。

月平均基本工资，全市88.53元，行政单位平均95.14元，平均工龄津贴9.13元；事业单位平均90.56元，平均工龄津贴9.31元；企业加4元副食补贴为91.97元，全市平均月工资按94.53元计算。

住房面积：四区建筑面积 12762118 平方米，其中公房面积 11251618 平方米；四区使用面积 9188724.9 平方米，公房为 8101164.9 平方米；四区人均使用面积 8.84 平方米/人。

建设住宅投资一年为 20965.55 万元；年施工面积为 173.83 万平方米，竣工面积为 75.80 万平方米。

准成本租金(按使用面积计算)：按 1980 年 5 月重庆租金调研会确定的：“房屋成本租金构成因素及计算方法”为准。折旧费——按住房工程本体建筑面积造价，钢筋混凝土 316 元/平方米，砖混 243 元/平方米，砖木 192 元/平方米，简易结构 124 元/平方米计算。维修费——按折旧费 50% 计算；管理费——0.478 元/平方米·年；利息——年利息率 5.04%；房产税——租金的 12%。

调查结果表明，由于职工所在行业、单位级别不同居住条件有明显差别。省级各系统人均使用面积为 9.25 平方米，人均居住面积 7.20 平方米，市级各系统人均使用面积为 7.00 平方米，人均居住面积 6.04 平方米。

二、测算论证

兰州市住房制度改革办公室委托兰州大学承担兰州市住房制度改革方案的测算和选优。成立了由 10 人组成的“房租改革决策分析系统开发课题组”，并由兰州大学邀请社会学、经济学等方面 19 名专家参加组成的“房租改革决策分析系统开发课题专家组”。课题组运用计算机进行测算，主要进行了：①住房造价的测算。②准成本租金和房改基本租金测算。③不同住房补贴系数和租金标准的沉淀量与超支量的测算。④全市职均工资、职均使用面积、职均原租金水平的测算。⑤不同住房补贴系数和租金标准的平衡差的测算。⑥低收入户减免补总量测算。⑦老红军减免补总量的测算。⑧一般减免补总量的测算。

在测算的基础上，提出了制定房改方案的基本原则；在公房中推行准成本租金的第一阶段房改目标；原房改方案评选的指标体系；住房补贴系数和租金标准的建议；减免补的办法；买房政策；建立住宅基金等方案的构想。

第三节 房改方案

根据国务院房改领导小组有关房改精神，按照《甘肃省城镇住房制度改革总体方案》的要求，通过对兰州市房改各项数据的调查、测算论证，并借

鉴其它城市的房改经验,制定了《兰州市住房制度改革实施方案》。主要包括:改革目标模式、改革的指导思想和基本原则,房改基本做法(改革范围、租金调整、提租补贴、减免补、资金筹集、公房出售)、实施办法等。

一、房改目标

缓解居民住房困难,不断改善住房条件,正确引导消费,逐步实现住房商品化、社会化。

二、房改原则

坚持“租、售、建”并举的原则;坚持政府、单位、个人三者共同负担的原则;坚持机制转换的原则;坚持统一政策、因地制宜的原则。

三、房改内容

(一)提租发补贴。提租发补贴范围是直管房和机关、团体、企事业单位自管房,租金标准,按使用面积计算;提租额度是随着房改的进展,月租金最低调整为,框架结构 0.35 元/平方米,砖混结构 0.30 元/平方米,砖木结构 0.25 元/平方米,简易结构 0.20 元/平方米。实际租金标准按装饰、地段、朝向、楼层等因素增减;补贴标准和资金来源,起步阶段,补贴不超过职工 1990 年底标准工资和离退休费的 2%。(二)超标加租金。对租住公有住房面积超过规定标准部分,除收取标准租金外,加收超标租金。(三)推行公积金。对推行公积金的范围和对象,缴纳公积金的数额、公积金开支渠道,使用和提取等作了规定。(四)出售公有住房。出售的范围是本市的单位自管产和房管部门的直管公房,出售按建筑面积计算,产权单位向社会出售房屋按市场价,向低收入职工和居民按标准价出售,产权性质,免税规定。(五)集资、合作建房。凡是具有城镇常住户口的职工、居民,并确认是无房户和住房困难户的家庭,可以集资建房,住房合作社是政府支持,职工所在单位扶持,个人自愿集资,为低收入职工解决住房困难的社会公益组织。(六)建立住房基金等。为配合《住房制度改革方案》,房改办、建行、财政局、房产局等主管业务单位共同研究,制定 7 个配套办法:1、公房补贴和租金结算办法;2、住房基金筹集、管理和使用试行办法;3、公有住房出售办法;4、公有住房租金管理办法;5、商品住宅基金会章程;6、房屋交易市场管理条例;7、违反房改的处罚暂行条例。

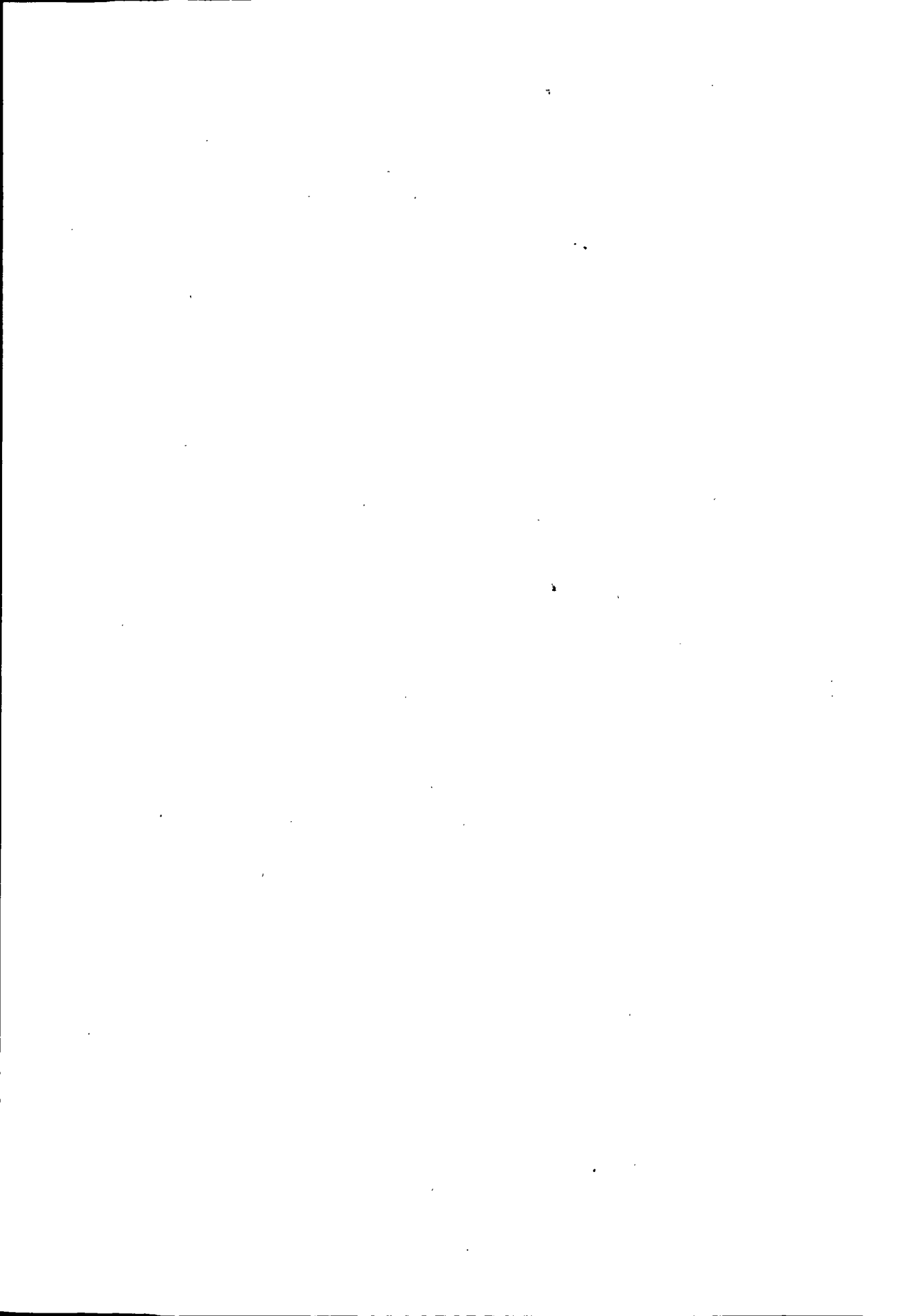
为强化兰州市房改业务，在建设银行市支行成立了住房信贷部，在市财政局建立了公房租金管理处。

为使方案和政策办法配套工作的完善，主要抓了“两点一转”与房价评估员培训四项工作，即：提租补贴模拟试转、住房合作社试点、公房出售试点、评估员培训和培育房地产市场机制。

1、提租补贴模拟试转 一是理顺房改资金渠道，二是建立三级住房基金，三是搞好房改后租金结算工作。

2、住房合作社 1988年，兰州市住房制度改革办公室按国务院有关房改精神，在兰州市推行住房合作社，具体由兰州住房制度改革办公室牵头组织市总工会、市建行、兰州铁路局、兰州钢厂等单位，制定了《住房合作社试点办法》。并结合房改实际，制定了《兰州市住房合作社暂行规定》、《兰州住房合作社章程》、《住房合作社的税费减免》、《住房合作入社条件》。

1989年，为推动全市公有房屋出售工作，市房改办分期分批举办了住房售价评估员培训班，对全市房改工作人员进行了业务培训。同时，继续将房改调查、测算、论证的提租补贴方案加以完善，提高房屋租金。





兰州市志

房地产志

第五篇 土地经营

民国以前，兰州土地经营管理情况因部分档案被毁，资料不全，无可记述。

民国时期，兰州城区土地大多被地主、官僚私人占有，城市贫民私房用地比例很小。市民建房需用土地，通过私人相互之间或者向官府租用或购买。土地的买卖、典当等所有权转移，经向官府投税后，受到官府业权保护。同时，皋兰地方法院亦开办不动产登记业务。民国 23 年（1934 年）甘肃省政府曾组织专门机构对城关土地进行了清丈，但未能接办土地登记。民国 28 年（1939 年）11 月，兰州开始地籍整理。次年 6 月，旧市区土地测量完毕后，办理土地登记，经确权后，由兰州市土地登记处颁发“土地所有权状”。民国 30 年（1941 年）4 月，设立兰州市地政处，接续办理土地补登，复丈、接管无主地、筹备开征土地税及公产管理。同年 7 月 1 日，兰州市政府正式成立后，地政处合并于市财政局第二科，即为地政科，自此，兰州有了正式地政管理机构。

兰州解放后，地政业务相继由市人民政府民政科、市民政局地政科办理。公有土地由兰州市人民政府公产管理处接收、接管、清理和经租。1954 年 10 月，兰州市人民政府房地产管理局成立，下设地政科及地用科，将市区公产

与民产、房产与地产统辖于一个机构管理。1958年至“文化大革命”时期，兰州城区土地管理失控，无偿占用，乱占、浪费土地十分严重。中共十一届三中全会后，逐步加强和完善了对兰州城区土地的管理。1984年，为统一进行城市土地行政管理，兰州市房地产管理局恢复设立地政科。市房地局作为市人民政府管理全市土地和房屋的主管部门。在城市土地管理方面做了大量工作。1988年2月，兰州市人民政府决定撤销市房地局地政管理科，有关地政业务划归兰州市城乡规划土地管理局。市房地产管理局同时更名为市房产管理局，职能仅限于房产管理。1990年，国务院重新确定，土地经营管理由房地产管理部门办理，为此，1991年兰州市人民政府决定，市房产局重新更名为兰州市房地产管理局，城市地政管理仍归市房地产管理局。

第一章 租 赁

第一节 公地租赁

一、租赁方式

明清时期，公有土地主要是官衙署地产，无专门的土地管理机构，城市地政工作由田粮管理部门代管。

民国年间，市民建修房屋需用公地，先由本人提出申请，经官府有关机构审核后发给租地执照，经甘肃省会警察局进行审查，派员查实，若无妨碍交通等情形则准予承租，发给租地执照，按月交纳地租，并根据划定面积租赁，不得侵占。以后如有政府需用土地，则及时退回，不得拖延和索偿建筑费用。民国30年（1941年）7月1日，兰州市政府发布《兰州市公有土地暂行放租规则》，规定前省会警察局核准租出之公地，一律有效，之后，凡呈请租用公地，须填写租地申请书；市政府财政局地政科收到申请书后，先由工务局查明是否妨碍市区建设计划，再移交财政局，由财政局通知承租人，向地政科填写复丈申请书；经派员丈量确定后，地政科绘出略图，注明四至及占用土地面积，批准承租。并向公产管理处填发租公地通知单，由公产处发给租地执照，并征收担保金及租金。执照中写明土地坐落四至、面积、土地现状、租金和租用期限，加盖市政府、市长及财政局印章。呈请租用公地，须以自住自用为限，若有转租则撤销其租用权，收缴执照。承租人领到租地执照后，即向工务局呈请制图，缴纳制图费和建筑执照费，领取建筑执照及图样后方可动工修建。房屋建成后，持租地执照向兰州市土地登记处申请租赁登记，领取他项权利证明书。至于地租，在填发租地执照满1个月后，由兰州市税捐稽征处核收。土地租期不得超过10年，到期后，核准可续租。若未核准，及时迁移不得拖延。政府机关需用公有土地，须呈请市政府或公地管理机关拨用、领用或者租用。租用土地，须订立租地合同，写明范围、租金、租期等项。租期不满10年的，由市政府直接办理，并报请省政府转呈行政院备案；租期在10年以上者，由市政府呈送民国政府核准。

民国36年（1947年），为鼓励市民修建房屋，甘肃省政府决定招标出租

公地，并发布《甘肃省各城市公有土地标租建筑房屋办法》。凡居民无自住房屋经核属实者，必须承租公地自费建筑房屋，依此登记地上权。出租土地以招标方式确定。标租时，由投标人填写投标单，写明土地坐落、地号、面积、租金，依照最低租金以最高投标额取得承租权。取得承租权之最高投标额为租金。如有2人以上有相同投标额，用抽签法确定。承租人取得承租权后即由公地管理机关发给承租执照。房屋建成后，凭承租执照登记地上权发给他项权利证明书。承租人取得承租执照之日起半年内开工建筑，逾期未施工者撤销承租权，另行标租并没收租金。特殊情况不能按期施工须先呈准延期，但不得超过6个月。承租人对承租土地不得分割、转租。承租人自领得承租执照起租金按年一次交纳，违者查明后撤销其承租权。标租公地租期不得超过10年，期满后核准可续租，之后因政府需用时应估价收买其建筑物，公地放领时原承租人有优先承领权。公地标租时，投标人应交纳押金及制图费。未得标人押金于揭标后当场发还，得标人押金于发验执照时退回。制图费一律不退。10月19日，兰州市政府依照《甘肃省各城市公有土地标租建筑房屋办法》将耿家庄等处公地一次性标租，10月29日开始登记至11月4日止，申请投标者580户。11月7日在市政府中山堂当众开标。开标结果508张，有85人得标，最高额每亩一年租金3500万元，最低72万元，大多数在百万元左右。每亩征收押标金10万元，共收5800万元，每户征收制图费1万元，共计580万元，未得标者押标金当场发还，制图费用于各项开支。此次共标卖土地69.854亩，全年可收缴租金17739279561万元（国币）。

民国36年（1947年）6月，兰州市政府派员对市区南北两山进行实地调查，结果发现，两山石子、红土等物质，被一般市民随意自行采用，而开采地点均为公产。经呈省政府核准，于8月13日由地政科对市区两山接管，接管后标明界址，禁止私人随意开采。为节省管理人员，决定对石山土山划定区域招标经营，期限1年。9月22日，拟定了招标收费预计表，发布了《兰州市试办征收石山土山管理费办法》和《石山土山管理费须知》。10月13日，市政府在中山堂会同驻市政府审计人员当众监标，开标结果，石山由贺永熙得标经营，红土山由董福禄等人经营，得标地区自同年12月1日起征收管理费。详见表96。

表 96 兰州市政府标租市区南北石山土山标价比照表

投标人姓名	标租名称	标租地段	全年投标额	备注
贺永熙	石山	徐家湾 老虎沟 玄马沟 十里店	317000000	最高的一人投标得标
董福祿	红土坑	牟家湾	2735000	最高得标
董国珍	红土坑	牟家湾	15120000	
石子仁	红土坑	牟家湾	18678000	
赵建吾	红土坑	牟家湾		

兰州解放后，由市人民政府民政科办理公地租赁业务，兰州市人民政府出租公地 7049 亩，其中机关租用 2765 亩，私人租用 4284 亩，全年共收租金 31723554 元。1951 年 4 月，兰州市人民政府成立公产处，所有市区公地出租管理业务转交公产处核办，同时为利用土地，发展城市建筑，照顾无地建房的群众，制定《兰州市公有土地出租暂行办法》（草案），凡申请租用公地须写明承租人姓名、年龄、籍贯、职业、住址、承租面积及四至、计划用途，经市人民政府查丈核准后根据出租面积，填发公地租照。机关租用公地除特殊情况外，最多不得超过 10 市亩，市民租用公地最多不超过 1 市亩。凡在市区有足以居住或利用的土地房屋的市民不得申请租用公地，但发展有利于国计民生的工商业而承租公地者不在此限。公地租期，机关为 5~10 年，市民为 3~5 年。期满后无特殊用途准原承租人优先续租。凡经核准出租之公地，从承租人将公地租照领到之日起，于 3 个月内建筑使用。建筑时须报市人民政府发给建筑执照后始得动工，逾期不建者，应将原地收回，另行出租。但必须将领照后退地前租金交纳清楚。承租人如有特殊原因出售建筑物时，应先报市人民政府许可，不得私自出卖。租用公地不得投机取巧或将公地转租他人，从中盈利。凡在民国时期承租之公地，迄未建筑使用的，应以《办法》规定的范围领取建筑执照后使用。凡在解放后，未经市人民政府许可，擅自在公地上建筑房屋的，如无妨碍，则准予申请承租，如与《办法》规定的出租范围不符的则不予核准，并责令拆除建筑物。凡民国时期出租的公地在租期未届满前，准予有效，租期届满时，原承租人按《办法》规定办理续租。出租

公地之租金依所在地具体情况及使用情况核定。凡出租公地有碍城市建设计划或因国营及经济建设的特殊需要时，政府依具体情况酌给迁移补助费。兰州市人民政府公产处成立后，市民承租公地须向公产处填写《租用公地申请书》，保证按期交纳租金，不能转租公地，不用时应于迁移前申请退租。如土地上兴建房屋，应事先拟定计划报经市公产处同意后动工。如遇政府需用，除按租用时间交清租金外，应无条件让出。租用公地还得由保证人签字盖章作保。市公产处除核办出租公地外，还对解放前群众租用的公地经接收后，更换新约，征收租金，1952年公产处全年共租公地160余亩。

1954年10月，市房地产管理局接续办理地政业务。凡市民租用公地，须向市房地产管理局填写租地申请书，经审查同意后，发给《租用证》，承租后不得转租他人，不用时，应于迁移前退租。承租人在土地上兴建房屋，应事先拟定计划报市房地局，经同意后动工兴建。凡租用的土地政府需用时，除交清租金外，应无条件让出，不受租期限限制。租地人应按时交纳租金，不得拖欠，如有拖欠，则令保证人代交。

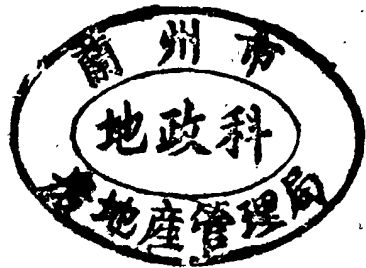


图 62 市房地局地政科印模

1962年9月，市房地产局改为市房地产公司，继续办理公地出租。

1976年2月，重新恢复市房地产管理局，仍然负责全市公房和公地出租经营工作。

1977年以后，市区土地以无租拨用方式使用。1984年4月12日，市房地局恢复设立了地政科，办理地产权证和公地租用证。5月，国家城乡建设环境保护部下发了《关于加强城市土地管理工作的通知》，兰州市人民政府根据此通知精神，发布了《兰州市人民政府关于加强城市土地管理的通知》、《兰州市城镇土地管理暂行办法》。对使用城镇国有土地明确规定：用地部门和个人，根据市房地局的通知，进行土地使用登记，经审核后，发给土地使用证，由市房地局根据不同性质征收土地使用费。凡单位建设，个人建房使用土地，应向城市规划部门申请拨地，由市人民政府征用土地办公室进行土地征用，然后到市房地局办理土地使用手续，领取国有土地使用证。按规定缴纳土地使用费，凭土地使用证领取建筑许可证。使用土地的单位和个人应按划定的范围和用途使用土地。如不需要或多征少用、征而不用土地，应

退交城市规划部门另行安排，同时向市房地局缴销土地使用证。严禁单位和个人互相转让、转租、交换以及变相买卖土地，违者停止其使用权，注销土地使用证，没收非法所得，对情节严重的，提请司法部门依法处理。

1985年市房地局又制定了《关于中外合资企业用地收费实施细则》，规定凡外商来兰州市经营工业、商业、旅游业、住宅、建筑业等使用土地一律向市房地局申请。独资企业先向规划局申请，然后向市房地局办理使用土地手续，由市房地局收取土地使用费。经市规划局和市房地局批准的中外合资企业，必须到市房地产局签订用地合同，取得《土地使用证》。

1988年以后，全国开始土地使用制度改革，对城镇国有土地实行有偿出让和转让。兰州市正式实行这一制度是在1990年后，内容详见《1991~1997年兰州市房地产工作纪略》。

租地执照见图 63~69。



图 63 民国 23 年（1934 年）甘肃省会警察局向市民承租土地颁发的执照

租地執照

甘肅省會公安局

為給照事：案據蔡子祥呈請承租高銘公館後空地，建築房屋，以資 等情，到局。當經派員查明該處空地，計市尺長東西各丈八尺寬南北各丈八尺東至何巷南至梁巷西至水溝北至陸巷建築房屋，尚無妨礙交通，准予承租在案。該地租金，每月肆元三角，應自今年十月分起按月繳納。合行發給執照，仰該民遵照指定地點建築，不得稍有越佔，嗣後公家需用該地基時，務須遵命退還，不得藉口推延，及索償建築費用，以符定章！

此照

中華民國

二十七年

九月

廿

日

右給蔡子祥收執

局長

馬子祥

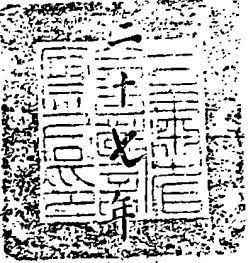


图 64 民国 27 年 (1938 年) 甘肅省會公安局頒發的租地執照

租地執照

甘肅省會警察局

為給照事：案據牛炳成 呈請承租蘭山市場城隍地，建築房屋，以資居住等情，到局。當經派員查明該處空地，計市尺長東西六丈八尺寬南北六丈八尺東至張路 南至維新街後街西至官路北至官路 建築房屋，尚無妨礙交通，准予承租在案。該地租金，每月一元二角，應自今年六月分起按月繳納。合行發給執照，仰該民遵照指定地點建築，不得稍有越佔，嗣後公家需用該地基時，務須遵命退還，不得藉口推延，及索償建築費用，以符定章！

此照

中華民國

二十八年

六月

廿七日

日

牛炳成 收執

局長

馬

心

印

图 65 民国 28 年 (1939 年) 甘肃省会警察局颁发的租地执照

租 用 公 地 申 請 書

其申請書人李守和茲擬承租中山林(空地)一段作建築
住宅之用謹開其該地坐落四至並繪具畧圖一紙呈請
鈞府派員查丈並祈批示祇遵謹呈

蘭州市長 啓

附 圖 一 紙	中 華 民 國 三 十 一 年 一 月	鋪 任 人 王 臨 川	申 請 人 李 守 和	住 址 五 泉 山 三 號 蓋 職 業 學 生	2	圖 地	面 積	土 地 現 狀	備 考
					積 地	地 址			
					中山行甘肅 路中正路南 積地	東至 西至 南至 北至	東西寬三丈 南北長四丈 十公尺	積地	

图 66 民国 31 年 (1942 年) 市民为承租土地向市政府呈送的申请书

附註		執照		地租	
中華民國 附圖一紙		西南門	土地坐落	計開	蘭州市政府租地執照 為發給執照事業據民人 地作建築之用業經派員 另訂租約外合行發給執照為憑此照
		池水	東南西北	面積	
市長 孫玉珊 孫汝楠		路	面積	土地現狀	每月租金銀數 租用期限
		格	面積	每月租金銀數	
右給租用人孫玉珊收執		陸	陸	陸	陸
		陸	陸	陸	陸
月 日		陸	陸	陸	陸
年		陸	陸	陸	陸

图 67 民国 32 年（1943 年）兰州市政府颁发的租地執照

資源委員會中央電器器材廠蘭州管地支廠
 蘭州市府租地合同

資源委員會中央電器器材廠蘭州管地支廠(以下簡稱甲方)租用蘭州
 市政府(以下簡稱乙方)位於三岔口上七里河地方公地洽定條款如左:

一 地址: 上七里河亂骨堆坪

二 面積: 共拾拾畝壹分

三 四至: 東至運務處西至三甘川公路西至五廠北至山溝地

四 租金: 每市畝按照地價貳元徵收月租千分之十由甲方按月
 向乙方繳納共計拾拾壹分每月應繳租金國幣陸
 百肆拾貳元正因政府辦理地價重估地價較原估價為高
 時乙方得請求按權價比例增收租金

五 起租: 民國三十二年九月一日

六 租期: 暫定為九年期滿後乙方有請求延長之權

七 時效: 本合同自民國三十二年九月一日起以合同之旨生效

八 附註: 本合同附圖一紙由甲方二方各持一份呈呈區公所
 省府府備查案由甲方以中央電器器材廠經理官
 自會

資源委員會中央電器器材廠經理官 官印

圖 68 民國 32 年 (1943 年) 蘭州市租用公地合同




附註	<p style="text-align: center;">租用公地申請書</p> <p>具申請書人<u>尚德養</u>擬租用<u>五子廟</u>公地 <u>6</u>畝，四至：東大路南至路西至北至</p> <p>(一) 租金依規定按時繳納，不得拖欠。 (二) 租用土地不得轉租他人，如不需用，應於遷移前申請退租。 (三) 地面樹木，花草，圍牆，渠道須加意保護，倘有損壞，照價賠償。 (四) 承租人如在土地上興建房屋時，應事先擬具計劃經本局同意方可動工。 (五) 所租土地如政府需用，除按租用時間交清租金外，應即無條件讓出，不受租期限限制，承租人不得有任何藉口和推辭。 (六) 租地人如有拖欠租金或損壞地面附着物情事，保證人有代交租金及賠償之責。</p> <p>茲覓具 為保證人請 核准租用。 此致</p> <p style="text-align: center;">蘭州市人民政府房地產管理局</p> <p>申請人 <u>尚德養</u>  住址：<u>郵政支局</u> 保證人 <u>馬傑</u>  住址：<u>郵政支局</u></p>			
一九五五年 又 月 日	印發核對		對人保章	日期保封 年 月 日

图 69 1955 年市民租用公地向市房地产管理局填具的标准价格申请书

二、租金标准

地租是依靠土地所有权而获得的收入。明清时期兰州公地租金现无据可考。民国时期，凡市民租用公有土地，都必须按规定交纳租金。民国30年（1941年）7月以前，租金由省会警察局警捐征收所征收。民国30年（1941年）7月，裁撤省会警察局警捐征收所，租金由兰州市税捐稽征处征收。民国32年（1943年）12月以前，土地租金由市税捐稽征处派员向承租人征收，次年年后始由承租人直接到兰州市税捐稽征处缴纳。至于租金标准，则根据位置、物价等因素不断地调整。如，民国23年（1934年）租用东西长5丈9尺，南北宽2丈7尺面积的空地，每月应交纳租金现大洋1元。民国27年，租用东西长15丈，南北宽3丈8尺面积空地需交租金每月4元，民国28年，租用东西6丈，南北6丈空地每月交租金2元。

民国30年（1941年）以后，因地价波动剧烈，租金相应频繁调整。民国31年《办理公地放租案件办法》规定，公地租金以估定地价及位置为标准月息6厘。民国31年（1942年），修正兰州市公地处理办法，规定放租公地，每月按评定地价1%~5%征收月租。

民国36年（1947年）5月3日，对公地租金作了调整。放租公地502亩，原收租金16279112万元（金圆券），调整后每月征收215808607万元（金圆券），7月份后，以7月间调整地价的6%~10%计租，至于标租公地租金，先以规定地价1%~2%为最低投标租金，依最低投标租金取得承租数的最高投标额为交纳租金。

民国37年（1948年）1月27日，市政府决定在地价未调整前，所有市区公产租金暂按原标准扩大10倍征收。

民国38年（1949年），兰州市政府遵照省颁税捐改征银币办法规定，并参照民国37年下半年地价标准和市面一般租金标准，将公地分为甲乙丙三等，甲等地每亩征收银币2元，乙等地每亩征收1.5元银币，丙等地每亩收1元银币。

兰州解放后，人民政府对地皮租金暂定为每月每亩收银币1.5元，每3个月征收一次。

1956年，市房地局将公地租金作了调整，一般地基每平方米0.01288元，偏远地区为0.0036元，如以市亩计，一般地基每亩为12.6元，偏远地基每亩为3.44元。市场摊位仅按摊位大小出租地基，不计周围走道每平方米月租

费为 0.64 元，社团财管会地皮月租为每亩 12~24 元。

1963 年，兰州市对地区等级及地皮租金又作了调整。

1984 年，兰州市地租标准统一规定为每平方米 0.009 元。

1985 年 6 月，兰州市房地局制定的土地使用费标准确定，凡使用本市规划区内国有土地的单位或个人，均应照章缴纳土地使用费，使用国有土地的单位或个人，为土地使用费的缴纳义务人，使用土地建房出租的出租者为交费义务人。

土地使用费按照不同使用性质，分别实行全收、减收、缓收、免收。下列使用单位必须全额交纳土地使用费：全民所有制企业占用国有土地从事生产和经营的；集体所有制单位或个体户占用国有土地从事非农业生产或经营的；单位或个人在本规定公布前，已占用国有土地建房的（包括楼区和院落）；单位和个人因建筑施工等原因临时使用土地的；房地局直管公房的院落用地，由使用单位和个人按规定标准缴纳土地使用费；各宗教团体在城镇规划区内除政府批准的宗教活动点以外的其它房屋使用的土地；军队营区以外，城镇规划区内的生产，经营以及宿舍用地。

凡有营业性收入的事业单位，按占地面积折半收取土地使用费。

机关、团体、学校、科研等行政预算单位及医院、环卫、托幼等事业单位包括批准的亏损企业单位，暂缓交纳土地使用费。

下列使用单位免交土地使用费：铁路、公路系统的路基用地（不包括场站）；水利工程用地；城市街道、公共设施（包括市政、绿化、人防、消防、体育场、广场等）军队营房、监狱用地；公园、名胜古迹宗教寺庙本身使用的土地；机场矿区建筑物以外的土地，城市郊区农民用于农业生产的国有土地，缴纳农业税的免收土地使用费）。

土地使用费以平方米为单位，按月计算，单位每年征收两次，个人按季征收。单位和居民的住宅用地分三个等级。工矿企业和商业部门，根据不同地区和行业征收，其中商业用地每平方米收人民币 6~9 分，工业每平方米 4~6 分。使用土地的面积，原则上以规划部门划定的红线和原有的产权证件为核发土地使用面积的根据。未进行过基建，无红线的单位和个人的占地范围以房屋普查后占地面积为收费依据。对超过批准红线和原有产权证件的部分，加 5 倍收费。新征用地除规定免征和缓征使用费外，其余一律以市人民政府批准划拨之日起，计征土地使用费。征而不用超过 2 年的，土地又不能按规定交回主管部门的加 3 倍收费。经批准临时用地，按规定标准加倍收费，期

满后应撤离，逾期不撤离者再加倍收费。个人违章建筑加倍收费，工矿企业违章加 5 倍收费，到拆除为止。

土地使用费征收方式是：凡在银行有户头的单位，应一律与收费机关签办“无承付托收”手续。个人用地使用费，应按季向指定地点交纳，逾期不交者，每月罚滞纳金 5%。机关单位不按期交纳使用费，土地管理机关不再划拨土地，不安排设计和征迁，逾期 1 年不交者，每日罚滞纳金 5%，屡催不交者，房地产管理部门有权通知该单位开户银行或本人所在单位扣交。偷漏或长期拒交土地使用费者，可提请当地人民法院查处。凡房地产使用权发生变化，如产权过户、出卖、继承及土地使用性质改变等，从改变之日起计收土地使用费，同时双方必须在 10 日内到房地产管理部门办理变更和过户等手续，逾期不办理者加倍收取手续费，详见表 97 和表 98。

表 97 兰州市土地租赁收费标准及地区划分表

等级	单位	用户	单价	地 区 范 围
一 等 区	m ²	住宅 工业 商业	2 分 9 分 6 分	天水路以西(包括火车站)、黄河以南,文化宫新桥东路、南至皋兰山根、七里河区建兰路,包括火车西站、西固区合水路、西固中街、安宁东路
二 等 区	m ²	住宅 工业 商业	1.8 分 7 分 5 分	天水路以东、黄河以南、东岗镇以西、南山以南、文化宫新桥以西,黄河以南,崔家崖公路桥以东,南山以南,黄河以北平川地区,西固区平川地区
三 等 区	m ²	住宅 工业 商业	1.6 分 6 分 4 分	城关区伏龙坪,黄河北白塔山各台,朝阳村、沙坪村、白土台
				红古、白银、榆中、皋兰、永登可依其相似地区计算。

表 98 兰州市中外合资企业用地收费表

用 途	费 额 元/每平方米·年
工 业	12 元
商业服务、旅游业	24 元 其中四区繁华地带按 30 元
农业、畜牧业	6 元
文教、科技、医疗、公益事业	6 元 其中四区繁华地带按 12 元计

第二节 私有土地租赁

民国至解放初期，兰州市私人之间土地租赁，没有具体规定和统一租金标准，而是由双方协商自定。私有房地产租赁一般有以下几种：

(一) 按月收租或再收一定数额的押金（或称预首、解约时退还）。

(二) 客工主料，即地皮业主备有建房的主要材料（木料、砖），承租人开支工资施工。房屋建成后承租人按合约住到一定年限，房屋产权转给地皮业主。

(三) 土吃木，即建房人承租土地不纳租金，建房工料均由建房人投资。房屋建成后按合约规定住到一定年限，房屋产权转给地皮业主。

(四) 外国教会租用土地，民国政府给予永租权，也发给他项权利证明书。

1955 年以后，根据国家的有关规定，城区土地为国有或者集体所有，禁止私人之间买卖、出租。

第二章 交 易

第一节 公地交易

明、清时期，公地买卖现无资料可考。民国初年甘肃省财政厅为筹措经费，派员将各县所保存的旧衙署及田产房产拍卖。民国10年（1921年），甘肃巡安使张广建又令财政厅长雷多寿将官产出卖。

民国33年（1944年）5月，兰州市政府为增加财政收入，促进市政建设，决定将旧市区广武镇、太平镇、握桥镇、中山路公地依法拍卖。拍卖公地面积为560.292亩。收入用于修建市区干道、下水道干沟、简易给水工程、市民住宅、员工宿舍、社会救济事业。标卖公地的程序是：首先在市内大报公开招标。开价时呈请省府派员监标。以市区标准地价为底价，超过底价最高额为得标额。最高标价有相同者，以抽签法确定。最高标价一方不愿抽签，应再行竞投，标卖的公地如已放租，原承租人优先承买，但地价不得少于最高标价。公地标卖后，发给管业执照做为申请登记的依据。民国34年（1945年）4月12日，正式成立兰州市区公有土地标卖委员会。委员会由11人组成。其主要任务是：实地勘察标卖公地；确定留用公地的范围；树立公地标志，编造标卖公地图册；确定最低标价，决定标卖公地的招标手续及开标日期；标价收支等事项。9月14日，省政府通知，兰州市标卖公地因与国民党六次全代会土地政策决议案相抵触而停止标卖。

民国37年（1948年），兰州市政府为促进市区农工矿业生产事业，繁荣地方经济，会同市参议会拟定了全市五年生产建设计划。并决定筹建兰州市生产建设股份公司，由官商合办。市政府为筹措公司基金，选择西津桥等13处公地共100亩列价标卖。标卖工作由市公有土地标卖委员会负责，标卖后由市政府发给管业凭证做为申请登记的依据。3月31日发布了兰州市政府标卖市区公有土地办法，自4月1日至3日公开招标，4月6日正式开始，结果原定标卖81起共63.41亩，申请登记参加投标者590人，有12起因2人投标与规定不符，且标价过低经决定保留。实际投标公地69起，面积54.611亩，共收地价法币4148541175元，收手续费2960万元。

兰州解放后，自 1955 年开始，土地收归国有，政府明令禁止买卖。

第二节 私地交易

民国时期，官府衙门未设私地交易管理机构。民间买卖、典当地产，均依中间人引介这些人，逐渐发展成牙行。土地买卖多由牙行从中说合，并收取佣金。一般业主买卖地产只向牙行书立字据说明愿买愿卖，超过卖价的部分均由牙行所得。成交时一般要立契约，补请中介人签证作保，以便日后发生纠纷时有人证明。地产买卖由出卖人立书后连同上手契证交承买人，承买人在收契接产之日，按契上卖价付清给出卖人，即交无欠，交易手续才算完毕。民国 3 年（1914 年），甘肃省国税厅筹备处曾统一颁发房地产契税管理规定，在买卖成交立契后，承买人必须在 6 个月内限期向契税部门申报，缴纳契税，领回红契作为凭证。对逾期不投纳契税的政府查催不严，民间存在大量未纳税的“白契”。以后政府又规定，对于土地卖典，应投官契纸，对私纸订立契约者，处以 5 元~50 元罚金。即设立不动产买契或典契时，须由卖主或出典人赴契税部门填写申请书，交款五角买回契纸，契纸买回后于 2 个月内成立契约，逾 2 个月尚未成立之时，原领契纸失其效力，若因客观原因不能立契时，应事先申明酌情宽限。不动产买主或承典人应于契约成立后 6 个月内投纳契税，逾期未纳之契约，诉讼时没有证据效力。对于以私纸所立契约，纳税期限为 40 天，逾期按税额加倍处罚。

民国 30 年（1941 年）10 月，兰州市政府就房地产买卖实行宣告收费办法报请省政府，省政府批示，房地产买卖宣告收费办法与法无据，应由房地产买卖介绍处办理土地及改良物买卖介绍事务，酌收手续费。之后，兰州市政府又拟定《兰州市房地买卖介绍处组织规程》上报后，省政府于民国 31 年（1942 年）4 月通知市政府暂缓办理。

民国 31 年（1942 年），兰州市区土地登记后不再投契税。市政府为取缔牙行，减少土地买卖纠纷，拟设立兰州市不动产交易宣告处，并制定了组织规程于 10 月上报省政府。11 月 7 日省政府指令兰州市政府，在第一次土地登记结束后，应即依法接办移转登记。对拟设不动产宣告处，因与法无据而未予核准。

兰州解放后，根据土改精神，废除了土地私有制。1955 年以后禁止土地买卖，私地交易从此消失。

第三章 土地税捐

以土地为课税对象，有两类：一类是对土地交易等所有权转移征税，如契税、土地增值税；一类是对土地征收财产税，如田赋、地价税。

第一节 契 税

契税是对典买田宅征收的捐税。它是我国古老的税种之一，起源于东晋的估税。“估税”规定，凡买卖田宅、奴婢、牛马，立有契券者，每万钱向官输四百（卖者三百、买者一百），名为：输估。无契券者，以价百抽四，称为“散估”。这是对田宅买卖征税的开始。

北宋开宝二年（969年），官方规定，凡民间买典土地应于2个月内，向官输钱，请求验印。名曰：“印契钱”，每贯钱向官厅输40文（合4%），由买者独输。输钱印契受衙府监护。从此，官厅开始以保障产权为由征收契税。这一制度一直沿续下来。至清代，土地买典制度更加完善，清同治年间（1682年），除规定买典条文外，并规定了“契式”即“正契纸”式样。凡土地买典、应由双方到官方领取草契纸，填好后双方签章并由代笔人、中证人、四邻人签名、然后到官方纳税，验税后，以凭管业。

民国时期，兰州市基本沿用清朝的契税验印制度，除税率变动，契价由乡镇公所监证，抽取监证费外，还规定立契必须购买官契纸。用私纸立契除罚款外，立契后纳税期限要比用官契纸立契者短。民国时期兰州市区土地买卖立契投税规则详见表99。

民国30年（1941年）7月，省会警察局警捐征收所撤销，设立兰州市税捐稽征处，办理土地征税业务。同年11月，对所有权发生转移的土地开始征收土地增值税，土地契税停征。对土地增值税，先由兰州市政府地政科对不动产转移产权变更登记进行审核，然后移送市税捐稽征处照章核收增值税，最后移送地政科办理转移登记手续，换发土地所有权状。

民国32年（1943年）1月，兰州市土地增值税改由市田赋管理处征收，详见表99—1。

表 99

课税对象	标准	纳税人	纳税期限	税率	罚 则
所有权发生转移的土地	以契价或标准价为准	向新业主征收	官契纸 6 个月 私纸 40 天	买契 6% 典契 4% 交换 2% 赠予 6% 分割 2% 占有 6% 契税附加 25%	逾期纳税者除补税外应罚 10 倍款。 匿契价纳税者除另换契纸缴纳税额外，匿价十分之二未满足分之三者罚 3 倍。 匿价十分之三未满足分之四者罚 4 倍，未满足分之五罚 8 倍。 匿价十分之五以上者罚 16 倍或按所报契价由征税官署收买。

表 99—1

税率	20%~80%	(增值实数额在 100% 以下者征 20%，在 200% 以下超过 100% 部分超过部分征 40%，在 300% 以上超过 200% 部分征 60%，超过 300% 以上者照上列课征外，其超过 200% 部分征 80%。)
开征时间	民国 30 年 (1941 年) 11 月 26 日	
征税客体	地籍整理后发生转移的土地	
课税标准	以移转价超过原价为准	(有改良物之宅地，改良物移转价值超过原价的免征增值税，只对土地移转超过原价的征收增值税。)
征用方法	向原业主征收	
罚 则	按《土地法》规定	

土地增值稅自開征後至民國 31 年（1942 年）6 月徵稅額詳見表 99—2。

表 99—2

單位：元

時 間	民國 30年11月	民國 30年12月	民國 31年1月	民國 31年2月	民國 31年3月	民國 31年4月	民國 31年5月	民國 31年6月
稅 額	869.12	3207.65	4474.94	682.79	798.95	379.62	717.60	6018.78

蘭州市區土地稅自開征以來，針對一些大戶欠稅的問題，採取了書面通知並登報催征的辦法。由於增值稅按土地價值增值實數額計算，因而一些業戶匿報賣價企圖逃稅，雖然以前曾對轉移價值實行鄉鎮公所監征制度，並經過精確調查，但買賣雙方匿價現象仍時有發生。後決定實行照價收買政策，即除依照修正《甘肅土地增值稅徵收規則》第 12、13、14 條規定辦理外，必要時由政府照價收買。

民國 35 年（1946 年）4 月 29 日，民國政府修正公布了《土地法》及《土地施行法》，《土地法》第 180 條及《施行法》第 36 條規定，各市政府應擬定土地增值稅免稅額，經行政院核定後，做為計算土地增值稅實數額的依據。為此，蘭州市基本免稅率確定為 32%。

在辦理土地轉移登記過程中，一些業戶報價不實，企圖逃稅給經辦人員帶來許多困難，進而導致工作積壓滯後，使得納稅業戶不滿。為統一標準，減少積壓，辦理迅速，民國 36 年（1947 年）8 月 19 日，蘭州市政府擬定了《徵收土地增值稅簡化辦法》，規定本市所有土地買賣、繼承、贈與等轉移應徵土地增值稅額，按《土地移轉每畝應徵增值稅額標準表》徵收，前項標準依照轉移地所在位置、水利、交通、土壤、地質等情況在同一地價區內 20% 增減，業主如認為徵稅標準過高時得呈請政府照價收買。詳見表 100 和表 101。

表 100 兰州市旧市区各级土地转移每亩征税表

等级	每亩转移 标准地价	每亩 原地价	法定免 税 额	增值实 数 额	法定应 征税额	备 注
1	7000000	1400000	210000	5390000	2632000	如标准地价为 700 万元,除在本 地价内减去地价 免税额,原地价、 增值实数额为 539 万,依照税率 表第一级应征 28 万,第二级应征 56 万,第三级应 征 84 万,第四级 应征 95.2 万,合 计本级地价征税 额为 26.3 万。
2	5000000	1000000	150000	3850000	1880000	
3	4500000	900000	135000	3460000	1692000	
4	4000000	800000	120000	3080000	1504000	
5	3500000	700000	105000	2695000	1316000	
6	3000000	600000	90000	2310000	1128000	
7	2500000	500000	75000	1925000	940000	
8	2000000	400000	60000	1540000	752000	
9	1750000	350000	52500	1347500	658000	
10	1500000	300000	45000	1155000	564000	
11	1250000	250000	37500	9625000	470000	
12	1000000	200000	30000	770000	376000	
13	850000	170000	25500	654500	319600	
14	750000	150000	22500	577500	382000	
15	500000	100000	15000	385000	188000	
16	250000	5000	7500	192500	94000	

表 101 兰州市新市区各级土地转移每亩征税表

等级	每亩转移 标准地价	每亩原地价	法定免税额	增值实数额	法定征税额
1	600000	20000	3000	577000	437600
2	540000	18000	2700	519300	393840
3	480000	16000	2400	461600	350080
4	450000	15000	2250	432750	328200
5	330000	16000	1650	317350	240680
6	300000	10000	1500	288500	218800
7	240000	8000	1200	230800	175040
8	210000	7000	1050	201950	153160
9	180000	6000	900	173100	131280
10	150000	5000	750	144250	109400
11	13500	4500	675	129825	98460
12	120000	4000	600	115400	87520
13	105000	3500	525	100975	76580
14	90000	3000	450	86550	65640
15	75000	2500	375	72125	54700
16	60000	7000	300	57700	43760
17	45000	1500	225	43275	32820
18	42000	1400	210	40390	30632
19	36000	1200	180	34620	26256
20	30000	1000	150	28850	21880
21	24000	800	120	23080	17504
22	21000	700	105	20195	15316
23	18000	600	90	17310	13128
24	15000	500	75	14425	10940
25	13800	450	68	12982	9845
26	12000	400	60	11840	8320
27	9000	300	45	8655	6564
28	6000	200	30	5770	4376

上表地价于民国 36 年（1947 年）10 月 22 日调整公布。将民国 35 年（1946 年）重估标准地价一律增加 2 倍，将上表中转移标准地价亦一律增加 2 倍后核征土地税。

民国 36 年（1947 年）8 月 21 日，省政府通知，兰州市土地税及有关征税资料及文件交由市税捐征收处办理。

民国 37 年（1948 年）3 月 11 日，甘肃省人民政府向兰州市政府转发了财、地政部《关于土地买卖转移逾期申请登记时征收增值税增值额计算办法》，规定凡土地买卖转移逾期 2 月以上仍按照原买价申请办理转移登记的，原地价依照土地法第 17 条规定：“原地价遇一般物价有剧烈变动时各县市财政机关应依当地物价指数调整计算。”调整的办法是：如某地有 1 亩土地系于民国 36 年 5 月转移，而该业主延至同年 9 月才开始履行申请移转登记，其申报地价每亩买卖价格 1000000 元，比照土地法 17 和 19 条调查计算地价：已知该地物价指数各月增长情况见下表。

表 102

年 份	月 份	物价指数	备 注
民国 36 年	5	30000	为该业主实际买卖土地指数
民国 36 年	6	40000	
民国 36 年	7	50000	
民国 36 年	8	60000	为履行登记中前一个月指数

以 5 月的 30000 为基数，则调整后的买卖价格为 2000000 元

$$(1000000 \times \frac{60000}{30000} = 2000000)$$

民国 38 年（1949 年）3 月，甘肃省人民政府发布征收定期土地增值额实施细则。规定征税的范围为第一次规定地价的兰州等八城市征收地价税的区域，征收对象是：自第一次整理地籍规定地价之日起至民国 38 年（1949 年）3 月未经转移的土地及第一次规定地价后虽经转移如再实施工程而满 5 年者。纳税人为土地所有权人，出典的土地向承典人征收，回赎时出典人无息偿还。征收的方法是征收机关应分区分段编造征册及通知单，通知单应于开征前 10 日发出，纳税义务人接到通知单后于开征之日起 1 个月内向指定代理省库交纳。逾期不交的，每

月加征欠稅額的 2% 滯納罰金。納稅人認為土地增值實數較實際增值地價過高時，于接到通知單后 10 日內申請政府依照課稅地價收買。納稅人如認為計算有誤，稅額不符時，應于接到通知單 10 日內提出理由，書面申請審核更正。納稅人如無現款交納，而願以土地抵交者得于征收期間申請，抵交的土地地價依照課稅地價計算。3 月 31 日，省政府就征收定期土地增值稅提出若干注意事項，令蘭州市政府于 10 日內完成準備工作。稅款一律征收硬幣^①，如以金圓券繳納，應按市商會當日公布硬幣價格依照《稅捐征收硬幣辦法》報核。4 月 25 日，省政府又通知蘭州市政府，因物價波動劇烈原定每畝土地轉移應納增值稅額過低而停止適用，按照銀幣和金圓券之比率一律折成銀幣計征，不再按物價指數調整，并对蘭州市各等土地每畝轉移應征收增值稅銀幣額做出規定。見表 103。

表 103

民國 38 年

等 級	舊 市 區	新 市 區	等 級	舊 市 區	新 市 區
1	127	37	15	9.2	4.6
2	91.4	32	16	4.6	3.7
3	82.3	27.5	17		2.7
4	73.2	25	18		2.6
5	64.9	23.6	19		2.1
6	55	18.3	20		1.8
7	46	17	21		1.5
8	37	14	22		1.2
9	30	11.4	23		1.1
10	28	9.1	24		0.9
11	23	8.2	25		0.8
12	18.3	7.3	26		0.7
13	15.2	6.0	27		0.6
14	13.7	5.5			

解放后，土地契稅制度更加完善。規定在房屋土地產權發生轉移變動時，就當事人雙方所立的契約，產權承受人應交納契稅待驗稅契紙后，人民政府

^① 硬幣為銀元。

即承认其产权的合法性。1950年3月31日，政务院第26次政务会议通过了《契税暂行条例》，对契税制度做出规定，仅保留了买卖、典当、交换、赠与4个税目，其中典当税率为3%，其余税率为6%。交换的地产，双方价值相等的，免征契税；价值不等的，其超过部分按买契税率纳税。土地的继承、分析不征契税。取消了契税附加。《条例》规定，土地产权转移变动时，应凭土地所有权证，由当事人双方订立契约，由承买人于契约成立后3个月内办理纳税手续。产权承受人依法完税后，由政府根据其所立草契填写正契，两契粘合为一件，粘合处加盖政府印章，发给产权所有人做为合法的产权凭证。

1951年5月，兰州市财政局就执行政务院《契税暂行条例》做了具体规定，确定兰州市房地产交易契税由兰州市房地产交易管理所征收。由交易双方在订立契约3个月内到兰州市房地产交易管理所办理过户手续。审查批准后，交易双方按规定的税率征收交易契税。对《契税暂行条例》公布前未纳契税的各种产权证件，白契要补税印契，只征一次交易契税。对公布后隐匿不报不纳契税或以其它方式逃税的，除补交契税外，并加收应纳税额3倍的罚金。

1954年1月22日，甘肃省人民政府结合本省实际制定《甘肃省契税暂行条例实施细则》规定，凡人民相互之间发生土地之买卖、典当、赠与或交换行为者，均应订立契约，由受权人于3个月内依照本细则交纳契税。凡继承、分析已税地产，应将原契连同有关证件报验核准后，另换新契，不再征税，只收契纸工本费。但继承只以直系亲属及其配偶为限。凡已税地契，产权人在地皮上建筑房屋的，应于建成2个月内报验地契及建筑权利证件换契，换契时不再征税，只收工本费。逾期纳税者除照额补税外，每月加收税额2%，匿报契价的处以2~5倍罚金。实际是买典、赠与交换而以继承、析分等名义立契，企图逃税者，处以应纳税额6~10倍罚金。伪造证据，侵占他人产业，冒名补契投税者，除没收已交税款外，并送请人民法院处理。

1955年，兰州市人民委员会发布通告重申：凡在本市有买卖、典当、赠与、交换房地产而未领有合法产权证件者，不论解放前后，必须向市房地产管理局申办产权转移手续。此后，随着社会主义改造的逐步完成，农村土地由私有转为集体所有，土地不能买卖，因而契税对象也作了相应的调整。国务院于1956年明确规定，在农村已基本实现合作化的地区，停办土地所有权的变动登记，同时停止对土地征收契税。

各个时期契纸式样见图70至图72。

不 動 產 移 轉 監 証 收 據


中 華 民 國	監 証 費 標 準	立 約 日 期	不 動 產 座 落	不 動 產 種 類	承 贖 人 姓 名	種 轉 性 質
	此 項 監 証 費 係 按 地 價 之 一 %	三 十 一 年 八 月 十 日	沙 地 一 段 第 一 段 第 九 〇 八 號	沙 地	承 贖 人 姓 名 王 福 祥	承 贖 人 姓 名 李 承 恩
填 票 員 長 三 十 一 日 		監 証 費 		數 目 玖 玖 玖 分 捌 		
元 〇 角 		元 〇 角 		元 〇 角 		

图 71 民国 32 年 (1943 年) 兰州土地卖契监证收据

契稅暫行條例摘要
契稅率及罰金規

- 一、契稅，按買賣價額收百分之六。
- 二、典契稅，按典價收百分之三。
- 三、贈與契稅，按現值價格收百分之六。
- 四、交換契稅，交換之土地房屋，兩方價值相當者，免徵契稅，不相等者，其超過部份，按買賣契稅率徵稅。
- 五、分拆契稅，凡屬共有土地房屋，如分拆其權利，應就其分拆後之土地房屋，按契稅率徵稅。
- 六、免納契稅，應於契約成立後三個月內辦理完竣，逾期不辦者，除照額補稅外，每月加收罰額百分之一。
- 七、匯報契稅，應以二倍至五倍之罰金。
- 八、冒領契稅，贈與、交換、而以繼承、分拆等處，應以罰額六倍至十倍之罰金。
- 九、偽造契據，侵佔他人產業，或以契據向他人借款者，除沒收契據外，處以一年至五年之徒刑。

甘肅省蘭州縣人政印發契本契買發契本契

公 元 一 九 五 一 年 七 月 七 日	契 本 契 買 發 契 本 契		契 本 契 買 發 契 本 契	契 本 契 買 發 契 本 契
地 房	承 承		承 承	承 承
面 積	坐 落	積 分	積 分	積 分
無	中 二 段 十 五 面 中 七 六 三 三 號	無	伍	伍
無	陸 區 水 掛 左	伍	伍	伍
無	陸 區 水 掛 左	伍	伍	伍
無	陸 區 水 掛 左	伍	伍	伍
無	陸 區 水 掛 左	伍	伍	伍
無	陸 區 水 掛 左	伍	伍	伍
無	陸 區 水 掛 左	伍	伍	伍
無	陸 區 水 掛 左	伍	伍	伍

出賣人：王福乾
買人：馬榮
陸拾伍元
陸拾伍元
陸拾伍元

蘭州縣人政印發契本契買發契本契

契本契買發契本契

契本契買發契本契

契本契買發契本契

契本契買發契本契

图 72 1951 年兰州土地买契

第二节 税 赋

以土地作为课税对象，除对土地所有权转移征税外，还向地产所有者征收赋税。清朝初年，在兰州对土地占有只征田赋。雍正二年（1724年）又实行了“摊丁入亩”的办法，把丁税（即人头税）平均摊入田赋中，征收统一的赋税，叫“地丁银”。清同治四年（1865年）春，兰州成立普捐局。同治五年（1866年）7月，清政府在皋兰开征地亩捐，捐额规定：每年每垧水地征小麦或米谷6升，沙地征4升，旱地征3升。同治6年（1867年），皋兰大旱；同治七年（1868年）因阴雨不断，黄河水涨，淹没兰州河滩田地及房屋甚多。由于连年自然灾害，到同治八年（1869年）不得不停止已开征的地亩捐。

民国初年，对地捐的征收处于失管状态。到民国2年（1913年）6月，甘肃省省署下令各县开征田产、验契税，每百两按6%征收。

民国25年（1936年）3月1日，施行的《土地法》，将土地税重新分为地价税和土地增值税。民国30年（1941年）7月9日，兰州市地政处归并于市财政局，下设土地税筹备处，着手筹备开征土地税。同年，甘肃省政府依据《土地法》及本省实际制定了《甘肃省各市县地价税征收规则》，决定地价税开征后，原征田赋即行停征。地价税向所有权人征收，外国人租用的土地由租用人缴纳，典当、抵押或定期租用者按契约办理。税率为6种，市区改良地12%，未改良地15%，荒地30%，乡改良地10%，未改良地12%，荒地20%。市政府拟定计划，呈报省政府核准后，于民国30年（1941年）11月开征地价税，征收机关为市税捐稽征处，征税客体为经地籍整理后的土地，课税标准以估定地价为准，地价税由业户缴纳。

地价税自开征后至民国31年（1942年）6月征税详见表104。

表 104

单位：元

时间	民国 30年11月	12月	民国 31年1月	2月	3月	4月	5月	6月
税额	7546.23	24477.06	37542.64	8472.24	6044.18	3970.18	13209.80	28246.95

自民国 32 年（1943 年）1 月起，兰州市土地税改由市田赋管理处征收。市田管处设办事处，办理土地税征收事宜。征收的办法是：依法于开征前半月公布税率及开征日期，逐户下发通知、限期收缴。同年 12 月，兰州市田赋粮食管理处向省田粮处查报的当年兰州市区土地税征收情况详见表 105。

表 105 兰州市土地税调查表

市区 所有 土地 面积	改良地	4817.968 亩
	未改良地	6288.00 亩
	荒地	577.593 亩
	未登记面积	1380.79 亩
	合计	13064.351 亩
每亩平 均地价	改良地	2077.00 元
	未改良地	1400.00 元
地价 总额	改良地	22981378.00 元
	未改良地	808351.00 元
	合计	23789729.00 元
税 率	改良地	15%
	未改良地	20%
	荒地	20%
民国 32 年地价税开征日期		民国 32 年 12 月 11 日
全市区业户总数		9204 户
备 注		市区所有土地面积为 13064.351 亩，其中已登记部分包括： 宅地：4674.933 亩 耕地：6431.035 亩 荒地：577.593 亩

民国 36 年（1947 年）8 月，兰州市土地总面积已达 275240 亩，其中市区税地面积 12296 亩，郊区税地面积 76829 亩。全市地价总额 6492970 元，其中市区地价总额为 6286115 元，郊区地价总额 206855 元。全市业户总数为 35209 户，其中，市区总户数为 12833 户，郊区总户数 22376 户。

1950 年，甘肃省人民政府奉西北军政委员会命令，决定在兰州、天水开征房地产税，并发布了《甘肃省征收 1950 年下半年房地产税暂行办法》。办法中规定：

纳税人：房地产税向产权所有人征收。产权出典者，向承典人征收，但产权所有人、承典人不在当地或产权不确定及租典纠纷未解决者，均由代管人或使用人代办报缴。

税率：地产部分，按标准地价全年税率百分之一点五比例征收，不再累进；地价按当地繁荣程度，交通情况及位置等条件并参考当地正常买卖价格分区分级评定。

免税范围：

- 1、军政机关及人民团体自有自用之房地免征，但公营事业不在此限；
- 2、公园名胜、古迹及公共使用之房地；
- 3、公立或已立案之私立学校自有自用房地；
- 4、政府兴办的不以营利为目的文化教育、卫生、救济事业及农林、渔牧、试验场；
- 5、郊区：商业自有自用之房地及征收农业税之土地免征；
- 6、军政机关及人民团体长期无偿使用人民之房地，经查明属实者免征；
- 7、贫困市民自有自用之房地，确系无力负担者，查明后免征；
- 8、破旧不堪居住之房屋，解放后新建之房屋及旧房翻建工程，租量达全部工程一半以上之房屋免征房产税，但房屋之宅基地应照征地产税；

处罚办法：应征税款逾期不缴者，除迫缴的欠税款外，并按日课以应纳税款百分之一滞纳金，逾期 1 个月仍不缴清者，送交人民法院处理。

上述规定实行后，前西北区《房地产税征收要点》同时作废。省人民政府确定兰州开征房地产税后，兰州市税务局于同年根据省人民政府税务局征收房地产税实施方案，拟定了兰州市房地产评议委员会组织规程，成立了评价委员会，但由于组织规程不够完善，分工不够明确，实际上评委会流于形式未能起应有作用。为了更合理评定兰州市房地产价格，促进税收公平，有效配合市房屋税赋政策，市税务局又曾于 1951 年根据《城市房地产暂行条例

规定》及若干指示，拟定了新的《兰州市房地产评价委员会组织规程》。经市人民政府批准后于同年11月15日改组了市房地产评价委员会，同时各区也陆续成立了房地产评价分会。1951年上半年兰州市各等地产每亩征税详见表106。

表 106 兰州市各等地产每亩应征税额表

(1951年上半年用)

等 级	税 额	每亩应征税额	等 级	税 额	每亩应征税额
1		300000	9		48000
2		219000	10		40500
3		186000	11		33800
4		160000	12		21800
5		135000	13		18800
6		116000	14		12000
7		8300	15		6800
8		6200	16		3800

1952年9月，甘肃省人民政府公布了《甘肃省城市房地产税稽征办法》。兰州被确定为征税地区，市区和郊区统一征收地产税或农业税。税额由产权所有人缴纳，出典者由承典人缴纳。地产税依标准地价按年计征，税率为1.5%；地价不易划分和确定时，暂依标准地价按年计征，税率为1.5%。自1952年开始，兰州即按《城市房地产税暂行条例》征收房地产税。计税标准，以1951年兰州市市区两级房地产评议委员会评定的标准价为基础，将土地确定为16等级，按级征收地税见表107。

表 107 兰州市各等级地产应征税额表

(1952 年用)

等 级 \ 税 额	每亩全年应征税额	每亩半年应征税额	附 注
1	690000.00	345000.00	
2	503700.00	256900.00	
3	427800.00	213900.00	
4	351100.00	175600.00	
5	297000.00	148500.00	
6	245500.00	122800.00	
7	174200.00	87100.00	
8	123900.00	62000.00	
9	96000.00	40500.00	
10	81000.00	48000.00	
11	67500.00	33800.00	
12	43500.00	21800.00	
13	31500.00	15800.00	
14	24000.00	12000.00	
15	15600.00	7800.00	
16	7500.00	8800.00	

征税区域为：黄河北：南至黄河，北至北山南坡，东至庙滩子，西至金城关。黄河南：南至南山根，北至黄河，东至排洪沟，西至小西湖。并确定以后随市区扩展，征税区域将逐步扩大。

从 1953 年 1 月起，城市房地产税附加并入正税征收，地产税率调整为 1.8%，依标准地价按年计征。房地产税依标准房地价合并按年计征的，税率

为 1.8%，1954 年对地产税征税价又做了相应调整，对原 1953 年的标准，1、2 级降低，4~16 级提高。见表 108。

表 108 1954 年兰州市地产每亩半年应征税额表

单位：元

税 额 等 级	每亩半年应征税额	税 额 等 级	每亩半年应征税额
1	513000	9	96300
2	441000	10	71200
3	360000	11	50200
4	297000	12	41900
5	242700	13	33500
6	184100	14	25100
7	142300	15	21000
8	117200	16	16700

1956 年 2 月，国营企业、供销合作社的房地产税改按企业帐面价格计征，会计帐簿上无价格记载的仍按评定的标准价征收。同年 5 月，将手工业生产合作社房地产税也比照国营企业按帐面价格征收。

1957 年至 1959 年，对购入拨用的土地按照经上级核定的土地入帐价格征税。对征税区原征地产税的农业用地，在参加农业生产合作社后，停征地产税，改征农业税。

1960 年，兰州市居民房地产税由 3 年价征收，改为定额征收。土地由原 16 个等级合并为 10 个等级。

1963 年 5 月，对国营、合作社企业地产税改为定额征收，并颁布了新的定额标准。详见表 109。

表 109 兰州市地区等级及地产税、地皮租金表

区 别	地 区 名 称	地 产 税 额			地 皮 税 金 额		
		年/亩	月/亩	月/平方米	年/亩	月/亩	月/平方米
一 等	酒泉路、张掖路、临夏路、中山路、庆阳路、中央广场、兰园、大众市场	74.00	6.17	0.0093	148.00	12.34	0.0186
二 等	秦安路、武都路、白银路、通渭路、陇西路、永昌路、东岗路、第一菜市、宣家巷	52.90	4.41	0.0067	105.80	8.82	0.0134
三 等	靖远路、金塔路、榆中路、静宁路、畅家巷、小沟头、小稍门外、黄家园、道升巷、金石巷、铁路新村、东火车站、天水路、曹家巷	37.80	3.15	0.00473	75.60	6.30	0.0095
四 等	曹家厅、木塔巷、山字石(北、中、西街)、道升巷、会馆巷、西城巷、延寿巷、顺城巷、贤后街、侯后街、上、下水巷、口袋巷、赐福巷、广武门外(前后街)、安定门外、兰山市场、中街子、井儿街、东城壕、贡元巷、金城路(1~97号、2~142号)、横巷子、仓门巷、西城壕	27.00	2.25	0.00338	54.00	4.50	0.00676

表 109

续一

区 别	地 区 名 称	地 产 税 额			地 皮 税 金 额		
		年/亩	月/亩	月/平方米	年/亩	月/亩	月/平方米
五 等	新华巷、桥门巷、绣河沿、五福巷、水北门前后街、火药局、元源仓、柏道路、西李路、兰林路、中路子、自信路、硷滩、鼓楼巷、王马巷、西城巷、底巷子、中路子、中信街、石头巷、民勤前后街、砂厂巷、东北城壕、五泉公园、闵家桥、郑家台、雷坛河（原洪恩街）、西津东路、草场街、排洪沟西	19.30	1.61	0.00241	38.69	3.22	0.00482
六 等	力行新村、颜家沟、周家拐子、杨家园、北园、一、二新村、张家园、陈家湾、养园巷、中山林、磨沟沿、禄家巷、玉垒关、金城路（99~183号、144~228号）、小西湖、周家庄、白土巷（1~37号、2~88号）	13.80	1.15	0.00173	27.60	6.44	0.00346
七 等	自力路、沿河巷、顺城巷、黄河沿前后街、临河路、南城根前后街、董家巷、旧大路、白土巷（41~61号、44~90号）、下西园、柏树巷	9.90	0.825	0.00124	19.80	1.65	0.00248

表 109

续二

区 别	地 区 名 称	地 产 税 额			地 皮 税 金 额		
		年/亩	月/亩	月/平方米	年/亩	月/亩	月/平方米
八 等	河水道、邸家庄、王家庄、立功巷、立柱巷、大教梁、农民巷、王家沟、龙王巷、张家园、南北砖瓦窑、洪光路、水车园、鱼池子、雷坛河、上下西园、何家庄、碱沟沿、镇东新村、梁家庄、一只船、上下徐家湾、万力巷、定西路、定西南北路、岸门街、沈家坡、孙家台、吴家园、王家堡、盐场路、杜家台、乱庄前后街、中心街、坝壕、鲁家崖、盐场堡、乐元巷、安乐村、草场前后街	7.10	0.591	0.00089	14.20	1.18	0.00178
九 等	杨家沟、段家湾、教场坝、西浴路、自强路、李家湾、东李家湾、谢家巷、牛家巷、罗家巷、王保保城、华林路、白家巷、陕家巷、朝阳村、沙梁子、白塔山、华林坪、十里店、园芝村、戴家庄、沙坪村、镇西路、镇下路、镇中路、镇后路、沙瓦厂、水磨滩、下河镇、河滩、王家巷、韩家河、团结新村、安西路、七里河、烧盐沟	5.10	0.425	0.00064	0.20	0.85	0.00128

表 109

续三

区 别	地 区 名 称	地 产 税 额			地 皮 税 金 额		
		年/亩	月/亩	月/平方米	年/亩	月/亩	月/平方米
	咬家沟、嘴巴沟、白杨沟、回头沟、兰州台、和平台、望远坪、生产场、治家台、卷沟沿、太平沟、节义沟、五星坪、地母宫、夏家沟、刘家沟、龚家湾、洪沟沿、马家石沟、伏龙坪	2.60	0.217	0.000325	5.20	0.434	0.00067
说 明	1、地区等级系依照财政局 1961 年划分。 2、根据市私有房地租金标准暂行规定第十条单纯建筑基地租金按照高于地产税额的一倍计算,其计算方法为平均每月地产税额×2=每月地皮租金……数化平方米为 666 平方米 (小数后以四舍五入处置) 3、未列入等区的按附近等级计算。						

1973 年,改革工商税制,将企业应纳的房地产税并入工商税,只对征税区内的居民和房管部门的房地产征收房地产税,征收办法和税率不变。

1978 年 1 月起,对居民的房地产税停止征收。

1984 年,进行第二次税制改革,设立城镇土地使用税。1988 年 9 月,国务院颁布了《中华人民共和国城镇土地税暂行条例》。之后甘肃省人民政府制定了《甘肃省城镇土地使用税实施办法》,自 1988 年 11 月 1 日起实行。《办法》中规定:

纳税人:凡属省内城市、县城、工矿区使用土地(包括国有土地和集体土地)的单位和个人,为城镇土地使用税的纳税义务人。

土地使用税年税额以每平方米计,兰州市(城关区、西固区、安宁区、红古区)为大城市,每平方米 5 角至 3 角,皋兰县、榆中县可按规定税额降低 30% 执行。各级政府可以根据实际情况,将本地区土地划分为若干等级,在上述税额幅度内,制定相应的适用税额标准报省税务局批准后执行。

减免范围:除《暂行条例》规定免税者外,下列土地减免或缓征土地使用税。

- 1、学校、医院、诊疗所、托儿所、幼儿园用地免征。
- 2、房产管理部门在房租调整前经租的居民住房用地缓征。
- 3、社会福利单位及民政部门举办的安置残疾人的盈利工厂用地免征。
- 4、免征土地使用税单位的职工家属宿舍用地免征。
- 5、个人所有的居住房屋及院落用地缓征。

征税时间，土地使用税每年分2次征收，5月、11月为征收入库期，房产管理部门和个人出租用于营业或自行营业占用的土地应缴纳的土地使用税，按月缴纳，于次月15日前入库。

土地使用税征收管理，依照《中华人民共和国税收征收管理暂行条例》和《甘肃省税收征收管理暂行条例实施办法》的规定办理。

兰州市土地使用税开征后，以前制定的土地使用税征收办法即停止。

至1988年底，市房地局地政业务交由市规划局办理。房地局仍保留土地二次使用的管理权。

第四章 土地征用

自明清至民国时期，官府凡因建设需用民地时，大都采用向业主购买的形式。收买价格一般相当于市面或稍低于市面价，使被征用的业主得到有偿收入，以维生计。

民国 19 年（1930 年），民国政府行政院颁发《土地法》，同时制订《土地征收法》，规定了收买民房民地的具体办法。

民国 30 年（1941 年），兰州市政府正式成立后规定：公共机关建设需用土地，如使用公地，则须呈请放租或放领；如使用私有土地，应与土地所有权人协商，协商不成时，实施征收，给价使用，并办理移转登记手续。

征收办法是：根据《土地征收法》规定，征收土地应由需用土地的机关拟定详细计划并附征收土地图。计划书应记明下列事项：（1）征收土地的原因；（2）征收土地位置及范围；（3）兴办事业的性质；（4）兴办事业的法令根据；（5）附带征收或征收的详细理由；（6）土地附着物情况；（7）土地使用的现状及其使用人的姓名住所；（8）土地区内有无名胜古迹并记明其现状及沿革；（9）是否与土地所有权人协订手续及其经过；（10）土地所有权人的姓名住所，所有权人不明时其管有人的姓名住所。

征用土地的核准机关：中央直属机关征用土地，系由行政院直接核准，其余的由地方政府核准。征收的土地核准后，办理征用手续，应及时动工修建，并付给补偿费。包括地价，迁移费在内。民国 30 年（1941 年）7 月至民国 31 年（1942 年）6 月，兰州共有 9 个单位办理了征用土地手续。详见表 110。

民国 31 年（1942 年），中国农民银行土地金融处向全国地政会议提请，在地价尚未高涨之时，各省市地政机关应大量征收土地，加以适当规划，以备公共建设事业的需要。提请办理的具体办法是：

（1）各省市地政机关应即派员就经济建设区域内的自然和社会经济状况作详细调查，凡在计划建设中的重点地区、交通地带及市郊土地予以大量征收。

（2）征收土地范围内如有附着物一并征收，但权利人自愿拆除者不在此限。

表 110 兰州市土地征收一览表

征收机关	用途	面积	位置
交通部陕甘驿运办事处建筑处址	交通事业	4 亩	南园中山林民地
兰州电厂建筑配电所		10.5 亩	七里河民地
西北卫生专员办事处建筑医院及训练所址	公共卫生	23.7 亩	西津桥以北民地
甘肃机器厂建筑厂址	国营事业	300 亩	土门墩民地
甘肃省银行	政府机关	8 亩	西园民地
资源委员会运务处重庆驻兰办事处		10 亩	十里店民地
省立兰州女子中学科学教育馆	教育事业	56.333 亩 1.2 亩	中山林以东周家拐子民地 中山林民地

(3) 前项土地及其附着物如有申报价值者依申报价值补偿，如无申报价值者依估定价值补偿。

(4) 土地征收后应由地政机关适当整理规划，以公平价格长期出租。原使用人有优先承租权。承租人承租后应于 1 年内开始利用，如不按期使用或不按规划使用者随时撤销其承租权。

(5) 征收土地所需补偿的地价由土地金融机关提供。

该办法经全国地政会议审查通过后，由地政署转发各省市地政机关参照执行。民国 32 年（1943 年）5 月，甘肃省政府根据上述办法，决定兰州、天水、武威三市试行。兰州市政府即派员作了详细调查。经向中国农民银行金融处借款后，对市郊计划建设中重要地区 3 处土地实施了征收，总面积为 561.545 市亩。计第四区耿家庄附近一带无主坟地及其他土地 109.357 亩；第五区西津寺附近一带民地 144.388 亩；新市区赵家庄附近民地 306.8 亩。

民国政府于民国 35 年（1946 年）4 月修正公布《土地法》及《土地施行法》以后，所有征用土地应照下列标准格式书写征地计划书：

查（需用土地人名称）因（征地事由）征收（土地位置及面积）特根据土地法第 224 条土地法施行法第 50 条的规定填写计划书并附送兴办事业的法令根据文件及征地图、计划图各二份，即呈请鉴核示遵，查核办理。

谨呈

此致

×××机关

计开

- (1) 征用土地的原因
- (2) 征收土地所在地及范围面积
- (3) 兴办事业的性质
- (4) 兴办事业的法令根据
- (5) 附带征收或区段征收及其面积
- (6) 土地改良物及其情况
- (7) 土地使用现状及其使用人的姓名住所
- (8) 四邻接连土地的使用状况及其改良情形
- (9) 土地区内无名胜古迹并注明其现状及沿革
- (10) 曾否与土地使用权人协定手续及其经过情况
- (11) 土地所有权人或管有人姓名住所
- (12) 被征收土地的使用配置
- (13) 兴办事业所拟的设计概况
- (14) 应需的各类补偿费款项及其分配
- (15) 筹措准备的金额及分配

附送征收土地图二份，土地使用计划二份，兴办事业的法令依据文件二份。

需用土地机关（签名盖章）

新中国成立后，为了医治战争创伤，国家从 1950 年起开始三年经济恢复工作，兰州开始大规模市政建设，土地征用不断增多。解放初期市民政局地政科的主要工作就是配合市政建设征购土地，凡公共机关需用建筑基地，首先要经过兰州市建设委员会核准，之后由地政科会同各有关单位实地确定界线，并在报纸公布，然后召开有关群众大会，动员说明情况，选出评议委员，对地价及地上附着物价值进行评议，补偿后划拨使用。1952 年，兰州市建委批准了 32 个单位的用地申请，实有 29 个单位征用 48 处土地，购用私地

3452.293 亩，拨用公地 6099.593 亩，共计使用土地 9551.886 亩。拆除房屋 3627 间。另外，经市建委核准，在原皋兰县管辖的安宁区、盐场堡、费家营三处给生物药品制造厂等 5 个单位征用土地 1210.488 亩。

1954 年 10 月，兰州市房地产管理局成立后，下设地用科。地用科的主要职责就是办理搬迁、估价、征用土地等工作。

1956 年 10 月，兰州市人民政府又成立市建设土地征用委员会，下设办公室，指导全市土地征用工作。自 50 年代中期，兰州市房地局为兰石、兰化、兰炼、万里、长



图 73 50 年代市房地局地用科印模

风、新兰厂等重点企业兴建工程，统一办理了征地、拆迁工作。1957 年，由于农村实行合作化，再加上几个厂矿单位奉命缓建，因而当年兰州市征用土地数量明显减少。

1958 年下半年，兰州由于工业建设和市政建设又大量开始用地，在征地过程中，随之出现了闲置浪费土地的现象。根据中央和国务院关于节约基建用地的指示精神，兰州市根据省民政厅统一部署，对国家建设用地的使用情况进行了检查，对检查出的闲置土地分别无偿清退给社队耕种使用。1966 年～1976 年“文化大革命”中，兰州市土地规划被停止，土地无偿拨用，乱占滥用土地现象严重。

中共十一届三中全会以后，兰州市房地局恢复地政管理机构，土地管理工作逐步走上正规。土地征用按程序办理，乱占土地的现象逐步得到遏制。1988 年，兰州市人民政府成立城乡规划土地管理局。自解放后至 1990 年底，全市共拨征用土地 189916 亩。

第一节 征用办法

1952 年，兰州市城市建设使用公私土地办法规定使用土地的程序是：

凡需用土地，属中央系统，必须有中财委的通知；属军委系统者，必须由军委核准转由中财委通知；属地方系统（西北，省、市自筹建）必须依其所属有西北财委或省财委通知，连同所拟办事业种类，建筑计划，使用面积与位置，土地及地上附着物详细图批准文件一并送兰州市建设委员会审核批准，由市人民政府责成有关部门办理拨购土地手续。经建委会批准使用土地

的单位向地政机关办理土地领购手续。在不耽误生产的原则下，必须送交先建后建的计划。地政机关应按其计划分别办理拨购手续。市人民政府地政机关接到建委会批准的文件，用地计划后，会同市建设局实地勘查划界，并公告通知土地所有权人和国有土地使用人，限期1个月办理土地移交和地上附着物处理等问题。未取得土地所有者，应在公告期内向地政机关申请，并提出该土地的有力证据，以凭审核。逾期不办者，即以公地处理。各用地单位办完预购土地手续后，必须向地政机关办理地权移转登记手续，领取产权证。之后向市建设局领取建筑执照，始能开工和使用，否则，市建设局不发给建筑执照。

1953年12月5日，中央人民政府政务院颁布《国家建设征用土地办法》后，兰州市人民政府为保证“办法”的贯彻实行，根据兰州市的具体情况，作了土地征用的具体规定。凡本市国家建设征用土地须依照《国家建设征用土地办法》及兰州市具体规定办理。

征地的原则：应根据国家建设的实际需要，保证国家建设必须的土地，又应照顾当地人民的切身利益，必须对土地被征用者的生产和生活有妥善的安置。征地应贯彻节约用地的原则。

具体办理的程序：凡征用土地，首先由用地单位提出征用土地计划书，包括用地属境、位置（附图）、数量、户数、人口、用地上的附着物、农作物、土地被征用者的补偿、安置计划等。按其业务系统报经其上级主管机关批准后，送交兰州市建设委员会，按照城市总体规划审定，批准后征用。凡全国性的建设事业用地，经中央人民政府国家计划委员会核定，由中央人民政府批准；地方性建设事业，用地在5000亩以上或迁移居民300户以上者，由大行政区行政委员会批准；用地不足5000亩，而在1000亩以上者或迁移居民不足300户而在50户以上者，由省（市）人民政府批准；用地不足1000亩，或迁移居民不足50户者，由县人民政府批准。国防建设工程，分别大、小，经中央人民政府军事委员会，大军区或省军区核定，移送政务院或地方人民政府批准。

用地单位完成报批手续后，即向市公产处送交征用土地计划书和1%地籍图各1份。市公产处再会同建设局及当地区人民政府实地勘查划界，并通知土地所有权人和使用人，限期办理土地移交及地上附着物处理等问题。同时，还明确规定：凡征用的土地，均须按批准计划使用；凡基建工程临时用地，作为堆料场、运输道路或搭工棚等用地者，须报请兰州市人民政府批准

后才能使用；土地大部分被征用后，相连接的剩余部分不多，确实不便管理或耕种的，由土地所有权人向当地人民政府提出意见，审核并报市公产处批准后，由用地单位一并补偿征用，交由市公产处统一管理。对征用土地分期使用时，由使用单位作出分期使用计划，送市人民政府批准，一次征用。对暂不使用的土地由原使用人继续使用。

用地单位办完征地手续后，须将实际征用的土地，绘图造册，1式3份。1份由市公产处存查，1份由用地单位收执，1份转当地区人民政府备查。然后向市建设局领取执照，始能施工。

对建设区域内，有历史及艺术价值的文物、古迹应妥善保护，如确因妨碍建筑无法保留必须拆除的，须经市人民政府批准。在土地使用中，发掘出的有历史价值的古物，须加以保护，并报市人民政府处理。

1954年4月27日，中央人民政府内务部对各地执行国家建设征用土地办法中提出的几个问题作了综合答复。重申全国性与地方性建设事业用地的区分标准应依该项事业的领导系统和业务系统来确定，以后凡全国性建设项目，在其计划任务书和设计书送往计委和各主管部门批准后应同时通知用地所在地的地方政府，以便办理征用土地手续。某些国家投资建设项目，在其原已批准用地的基础上因进行扩建而需要征用一部分土地时，可以不必再经国家计委核定，政务院批准。而由各业务系统上级机关核准后，可按批准权限，分别由当地省市人民政府批准公布使用，并报上一级人民政府备查。各业务系统的上级机关在批准其计划任务书的同时，应报政务院备案。

1955年，在具体征地过程中，兰州市有些建设单位，没有按内务部的上述规定将批准文件抄送当地政府，以致在征地过程中，政府不能按预定计划进行征地，造成诸多困难。

自1955年以后，兰州市人民政府根据征地工作的需要，按照政务院颁布的《国家建设征用土地办法》的规定，陆续制定了五个具体规定，以指导本市土地征用工作。为了对土地征用，房屋拆迁，转业安置的统一领导，1956年10月成立了兰州市建设土地征用委员会，并以市房地局为主，与其它部门组成办公室，负责指导监督处理各种问题。同时在七里河、西固两区成立了土地征用分会；城关、东岗、盐场、安宁、阿干各区建立了征用土地工作组；在当地区委、人委统一领导下，按照《办法》和《兰州市土地征用若干具体规定》办理征用土地工作。

1958年1月6日，《国家建设征用土地办法》修正后公布。兰州市及时对

原有的各项规定做了补充修改，重新制定了执行国家建设征用土地办法的具体规定。

自1950年至1980年，兰州市随着市政建设和各项经济建设事业的不断发展，30年来基本建设共征用土地达18万亩。大量的征地，使城市土地使用矛盾十分突出。兰州市近邻四区耕地面积不断减少，人均耕地由解放初期2.7亩，下降为1.31亩。四区内有20多个生产队人均耕地不到0.5亩，城市土地过量征用，不仅影响城市蔬菜生产供应，而且致使旧城区改造速度放慢。为了严格控制城市土地征用，1980年4月兰州市人民政府，结合兰州市实际情况，制定了《城市征用土地试行办法》，确定今后征地的原则。明确规定，郊区一般不再安排新建项目，需要在兰新建的项目一般安排在红古、白银区和榆中、永登等四个县区。所有在兰单位都必须节约用地、精打细算、合理布局、服从规划。同年8月，兰州市又制订了《兰州市城市规划和建设管理试行办法》，确定以后各单位的在兰建设项目，在选厂、定点报批计划任务书时，应严格遵守基本建设程序，事先征求兰州市规划管理部门的意见，再报上级主管部门审批。对已批准的建设项目，凭上级主管部门和计划部门的批准文件，由建设单位向兰州市规划管理局提出申请建设用地报告。市规划局据此划拨设计范围，设计部门据此进行设计。根据设计审批权限报经批准的初步设计总平面图，作为划拨基建用地的正式依据，随同征地协议，拆迁安置计划及市规划管理局正式核定的用地数量及范围，按土地审批权限报经人民政府批准。凡经政府划拨的土地，用地单位必须持批准用地文件，向所在区县人民政府办理征用土地手续，根据国家有关政策规定作出妥善安置，合理补偿。并经兰州市规划管理局按拨地范围实地放线定界后方可使用。凡已划拨征用的建设用地，因基本建设计划变更或其它原因，超过1年不进行建设时，兰州市规划管理局有权收回，另行划拨使用。由新用地单位按占地数量将原征地费用退付给被收回用地的单位。对于多征少用，早征迟用，征而不用或原有占地不作基建使用时，兰州市规划管理局根据规划和建设的需要，有权进行调整。被调整的单位不得拒绝，更不得私自调换、转让、买卖和改变使用性质。各建设单位因施工或作业临时用地时，需向市规划局提出申请。经审核批准后，按批准期限使用。在临时用地内不得修建永久性或半永久性的建筑物。使用期满后应无条件退交兰州市规划管理局另行安排使用，并做到场地平整。任何单位不得与社队或单位私自协商，以物易物，自行征用和租用土地，必须有市规划局的介绍方能协商。建设银行和人民银行应审验建设

单位的用地批准文件，凡未经批准占用的土地，应对其征用土地、拆迁补偿等费用拒绝拨付。

1982年5月，国务院重新修正《国家建设征用土地办法》，并颁发了《国家建设征用土地条例》。为了更好地贯彻实施《条例》，甘肃省人民政府于1983年5月制定了《甘肃省国家建设征用土地实施办法》。在《办法》中，规定，征用土地的程序包括申请选址，协商征地数量和补偿安置方案，核定用地面积，划拨土地四个环节。具体使用地单位持经批准的建设项目设计计划书或上级计划部门的有关证件向拟征地县、市人民政府申请，经审查同意后进行选址。大中型项目由建设单位上级主管部门组织城市规划，环境保护等有关部门联合选址。选定后，由所在地的县区土地管理机关组织用地单位、被征地单位商定预计征用土地面积和补偿、安置方案。征用耕地千亩以上其它土地万亩以上，由省人民政府审查报国务院批准。兰州市近郊、四区（城关、七里河、安宁、西固）范围内征用农田及城市内的拆迁10户以上者，及兰州市远郊二区（白银、红古），三县和其它地州市征用菜地、园地3亩以上，耕地、林地、草地10亩以上，其它土地20亩以上的由地州市人民政府审查，报省人民政府批准。根据上述权限，省人民政府认为必要时可委托地州市代省人民政府审批部分土地。征地申请经批准后，由所在地县市土地管理机关督促被征地单位按时移交土地。

《甘肃省国家建设征用土地实施办法》公布之日起，国务院1964年《关于国家建设征用土地审批权限适当下放的通知》，1980年《兰州市征用土地试行办法》及1981年《兰州市征地补偿标准》同时作废。兰州市的土地征用按《条例》和《办法》规定办理。

1984年，兰州市人民政府根据国务院《关于改革建筑业和基本建设管理体制若干问题的暂行办法》第15条“实行征地由地方政府统一负责”的规定，确定以后全市的土地征用工作应在市县区人民政府领导下进行，并决定成立兰州市人民政府征用土地办公室，改变长期以来国家建设征用土地工作由分散的建设单位和被征单位或个人直接接触的状况，实行统一征地拆迁、补偿和安置。各县区人民政府也成立了征地办，兰州市人民政府征地办公室职责是：

①根据省市人民政府划拨建设征地的批准文件，组织办理征地范围内的登记、测绘地形图，评价、动迁、居住安置，农户工作安置，转办粮食户口关系发给各种补偿和补助费用等工作。市区四个区（城关、七里河、西固、安

宁) 30 亩以上成片开发区和市政府列为重点工程的建设征地, 由市土地征用办公室直接领导征地工作, 县(区)土地征用办公室配合。其余的由县区征地办在市征地办指导下办理征地业务。市区旧城改造地段内建设用地动迁安置工作由开发公司按《土地开发办法》进行综合开发或由建设单位自行动迁和安置。

②按照规定收取征地的各项费用和土地管理费。

③对建设单位的用地情况进行检查, 对多征少用、征而不用土地进行处理, 对非法买卖、出租及“以地换房”等违法行为进行监督处理。

④业务上领导各县区政府征地办公室, 做好各项具体工作。市人民政府征地办公室成立后, 市人民政府又制定了统一征用土地的试行办法, 确定兰州市各县(区)人民政府征地办公室, 是代表本级政府依法行使辖区内统一征用划拨, 管理土地的职能机构。乡人民政府街道办事处设专职征用土地的助征员。市征地办是全市统一征用土地主管部门。县(区)征地办在市征地办的业务领导下, 办理本辖区内统一征地的日常工作。助征员在县(区)征地办和乡人民政府领导下做好具体工作。

征地的程序是:

用地单位持批准的建设项目计划任务书或计划部门批准的文件及有关选址资料向城市规划部门申请办理选址事宜和核定用地范围、数量。用地单位在建设用地区域、数量核定后, 持市规划局核定的有关文件及图纸, 向市人民政府征地办公室提出征地申请, 由市征地办组织拟用地所在县(区)征地办、乡人民政府和用地单位共同勘察现场, 调查了解土地权属、类别、产值、人均占地、人均收入等, 进行征用土地可行性研究, 商讨征地方式和补偿、安置方案。市征地办通知县(区)征地办办理征地事宜, 被征地所在县(区)征地办按照国家、省、市有关规定, 提出征用土地实施方案, 经市征地办审定后, 与用地单位签订《委托办理征用土地协议书》。由市规划局连同核定的用地文件一并报市人民政府。

在近郊四区范围内划拨拆迁地 10 户以下(含 10 户)、其它土地(荒地、荒山、滩涂) 30 亩以下, 征用集体耕地 5 亩以下(含 5 亩)、园地零星菜地 3 亩以下(含 3 亩), 由市人民政府审批, 并报省人民政府备案。超过上述数量, 由市人民政府审查, 报省人民政府审批。兴办乡镇企业, 需用荒山、荒地滩涂 20 亩以下者, 先经县区域建环保部门同意后, 由当地县区政府审批, 报市人民政府备案。超过此限额或征用耕地、菜地、园地、林地、果地者, 仍按

规定的审批权限经市规划、环保局审核后，报上级政府审批。凡符合撤村转户条件的被征地单位，需部分转户的，由县（区）人民政府提出转户方案，经市征地办审核后，报请市人民政府审批；需撤销建制，全部转户的，由县（区）人民政府提出转户方案，经市征地办审核，报请市人民政府同意，呈报省人民政府审批。建设用地被批准后，协议即行生效。由县区征地办与用地单位结算一切费用，并发给《征地办结算通知书》1式3份。用地单位据此向规划局办理《建筑用地许可证》，向市房地产管理局换领《国有土地使用证》，并办理有关地政管理手续。

施工临时用地，由用地单位向市规划局申请审批，并持批准的文件向县（区）征地办办理《委托办理临时用地协议书》。交纳临时用地保证金，在市房地产管理局办理有关手续。使用期满退还土地后扣除管理费，退还保证金。临时用地使用期限一般不超过2年，延期要重新办理手续。临时用地内不准修建永久性建筑物。用地期间，如遇国家建设征用时，临时用地协议即行终止，并立即无条件交出土地。

1987年《甘肃省实施土地管理办法》颁布之后，凡在兰州市辖区范围内的建设单位需用土地均向市规划局申请办理建设用地手续（三县及红古区由各县区人民政府转报市规划局）。在城市规划区内由市规划局依据城市规划，组织有关部门选址定点，划定用地范围，提出规划要求。然后按照土地所有权属分别转送市征地办、市房地局。属于集体所有的土地或国有的荒地、荒山由市征地办公室办理征拨协议。属于城市宅基地由市房地局审查拆迁安置方案。市征地办，市房地局的手续办完后，市规划局将核定的拨地文件和图纸一并报市建委。使用土地的建设单位，取得市政府拨地批文后，凭批准文件到当地人民政府征地办公室办理过户手续，市规划局根据市政府的批文勘定建设用地的界线，并按照城市规划的要求，审理核发各类建设项目的《修建许可证》，最后经市规划局验线后，建设单位方可施工。

1988年2月6日，兰州市人民政府决定，将市规划局与市征地办公室合并，组建兰州市城乡规划土地管理局，作为市人民政府对全市城乡的规划、土地实行统一管理的职能部门，负责管理全市土地征用、划拨、使用和报批工作。1950年~1989年征地数量详见表111。

表 111 1950~1989年兰州市土地征用划拨建筑审批表

年 份	土地划拨征用 (亩)		审批建筑面积 万平方米	
	土 地	其中: 农田		
恢复时期	1950	436	436	—
	1951	5672	5025	1.68
	1952	4739	3142	4.72
「二五」时期	1953	5485	3735	5.33
	1954	5763	3590	18.33
	1955	31658	28298	35.29
	1956	33012	29478	83.94
	1957	11161	9420	74.87
「三五」时期	1958	18352	10080	34.74
	1959	10313	5241	53.24
	1960	13997	7045	43.87
	1961	88	49	0.62
	1962	160	31	0.05
调整时期	1963	967	446	5.94
	1964	2796	1596	27.95
	1965	3211	1553	54.31
「三五」时期	1966	1848	978	26.82
	1967	1142	632	0.26
	1968	423	304	—
	1969	310	60	—
	1970	712	54	—

表 111

续

年 份		土地划拨征用 (亩)		审批建筑面积 万平方米
		土 地	其中: 农田	
「四五」 时期	1971	1904	303	9.94
	1972	1434	242	49.95
	1973	1050	278	52.36
	1974	1533	394	53.67
	1975	1342	532	40.12
「五五」 时期	1976	1308	625	66.14
	1977	1350	671	45.33
	1978	1585	658	74.15
	1979	1505	749	134.85
	1980	1991	1134	132.09
「六五」 时期	1981	1928	1407	137.25
	1982	2609	1030	190.93
	1983	2461	1132	168.88
	1984	5097	2761	193.59
	1985	1565	1238	233.30
「七五」 时期	1986	2429	1714	168.90
	1987	3017	1399	166.90
	1988	2642	875	190.62
	1989	921	341	111.26
全市总计		189916	128676	2692.19

第二节 补偿标准

一、民国时期土地、附着物补偿标准

明、清以及民国 30 年 (1941 年) 以前, 官府没有统一规定标准地价。征用的土地及附着物补偿, 按照市场价格, 经评议后补偿。地价一般分三等补偿, 即: 甲等地每亩 70 元, 乙等地每亩 60 元, 丙等地 50 元, 枣树每株 20 元。民国 30 年以后, 兰州市政府统一规定了标准地价, 后来又及时进行调整。征用土地即按标准地价予以补偿。

民国 35 年 (1946 年) 11 月, 因修筑天兰铁路兰州市区段, 征用沿线土地。当时旧市区土地标准地价已经办理重估, 每亩最高 140 万元, 最低 50 万元。新市区地价尚未重估。为合理补偿起见, 兰州市政府派员会同当地保甲长、被征土地的所有权人将新市区内天兰铁路经过沿线地价详细调查, 将土地补偿标准分为 12 等级, 房屋补偿标准分为 4 等。详见表 112 和表 113。

表 112 天兰铁路兰州市区段沿线征收土地地价补偿标准表

类别	土地段落	等级	每 亩 补 偿 价	宅地	水地	旱地	坡地	其它地
土地	禄家巷、孙家台	1	50 万元	50 万元	45 万元	40 万元	35 万元	30 万元
土地	吴家庄、段家庄、下西园	2	40 万	40	35	30	25	20
土地	上西园、	3	35 万	35	31	27	23	19
土地	东岗镇、柳家营	4	30 万	30	27	24	21	18
土地	任家庄、郑家庄	5	27 万	27	24	21	18	15
土地	七里河、杨家园	6	25 万	25	22	19	16	13
土地	拱星墩、柳街	7	24 万	24	21	18	15	12

表 112

续

类别	土地段落	等级	每 亩 补偿价	宅地	水地	旱地	坡地	其它地
土地	深沟子、苏家 园	8	21 万	21	19	17	15	13
土地	耿家庄	9	20 万	20	18	16	14	12
土地	东川石瓦	10	16 万	16	15	14	13	12
土地	中山林	11	11 万	11	10	9	8	7
土地	白土台、太平 沟	12	6 万	6	5.0	5	4.5	4

表 113 天兰铁路沿线兰州市区段征收房屋补偿标准表

类 别	等 级	拟定每亩补偿费	附 注
楼 房	1	20 万元	上级补偿
砖 瓦 房	2	16 万元	标准
普通平房	3	10 万元	
棚 房	4	6 万元	市场价计算

二、1952 年确定的兰州市征用土地补偿标准

1、地价。在城市区依照已评定的标准地价及实际买卖价格和该地段经济繁荣状况，由兰州市人民政府民政局地政科召集群众选出的评议委员，综合进行评议。在郊区依 5 年通产量或 3 年实际产量的总和及实际买卖地价综合评定。不论城区或郊区，经民主评定后须经市人民政府批准后核发。

2、建筑物。私有建筑物如工商业厂址、店址、公益事业兴办的学校、医院、孤儿院和其它建筑物，由市民政局地政科协助征地单位，依照建筑物好坏、新旧及使用时的标准价经民主评议分等定价。标准包括拆工、运料、重建工料费、核实计算。

3、农作物。按生长好坏，成熟程度，经民主评定，分别作价补偿。

4、坟墓。由坟主或代管人自行迁葬。如无坟地，准其迁葬于公墓区，并由征地单位发给迁坟补助费。

5、树木。依果杂树的经济价值，经民主评定分别补偿。1952年果树补偿标准每寸30000元，杂树每寸1500元。

6、沙面子。凡被征购或征用土地上的沙面子，按新沙或老沙，取沙难易、使用年限、经民主评定发给补偿费。

7、其它。凡被征用土地内被毁坏的水车、水轱子，应由使用土地的单位酌情补偿。而被破坏的水道，由使用土地单位与当地农民协会协商解决。其它如水井、砖灰窑等或以花草为其主要生活来源者，均视其实际情况，由使用单位予以公平合理的补偿。

三、1954年征地补偿标准

为贯彻政务院颁布《国家建设征用土地办法》，1954年兰州市人民政府及时制定贯彻实施办法，对兰州市征地补偿标准规定如下。

1、农地均依3年至5年农作物通产量总值为补偿标准，果园、蔬菜地、瓜地酌情变通处理。农民场地郊区房地基参照附近农地补偿标准分别补偿，坟地荒地变通酌情处理。原有荒地或旱地经原所有权人或使用人进行开垦、铺沙修水利等投资而未得到收益或收益特少时，经评议后由用地单位补偿投资费。

2、私有房屋分等定级，按当时市价发给拆工、运料、重建工及材料损失等费用，由其迁建于划定的居民住宅区，如不愿重迁，不发建工费用。被拆房屋内的土炕、顶棚、电灯等设备及不够等级标准的房屋如棚房、窑洞按实际情况酌情补偿。

3、公有房屋：不论机关、部队、团体、企业事业等单位使用，其原使用单位需要原材料重建原型房屋，经其上级领导机关和兰州市建委会同意后，由用地单位发给拆迁费限期重建。如原使用单位不需要重建的，由用地单位将拆工、运料费拨给市房地局拆除处理。国营企业作坊内的成品、原料、机器搬运及电力设备改装等费用，由市人民政府出具证明，原使用机关向其上级机关报销。

4、征地需移动的杆线由用地单位依照实际移装费用予以补助。

5、农作物如系幼苗，按人工、籽种肥料等投资补偿；如系青苗，按生长好坏补偿；如即将收获的作物，按该作物通产量补偿。

6、树木：私有零星果树、杂树，一律补偿征用。果树按 1~2 年果品通产量补偿。杂树成材者按木材计价，不成材者按木柴计价。幼树按树秧计价，均由用地单位补偿。如妨碍建设无法保留而原业主愿移植或砍伐者，杂树不发损失费，果树酌予补发。

7、坟墓：由坟主或代管人在通告期间自行迁葬并酌情发给迁坟补助费。如无坟地可迁葬于公墓区。通告期满无人迁葬之坟墓，由用地单位依照市房地局规定分别代迁于公墓区。烈士坟墓，应会同市人民政府妥善迁葬。

8、水车：对黄河水车和水轱子一般不补偿。如在本年刚大修或新安装，未得到收益或收益少时，可依大修投资或安装费用由用地单位酌情补偿。解放式水车原农民无用由用地单位留购自用或交当地人民政府适当处理。

9、道路、水渠被破坏影响交通、灌溉者，市建设局应会同当地人民政府提出改道意见，由用地单位研究解决。

10、砖灰窑等附着物按具体情况酌情补偿。

表 114 兰州市建设征用土地补偿费比照表

(1956 年)

单位：元

区别	土地坐落	土地种类	每亩全年通产量	计算年限	每亩补偿 (元)	备注
城 关 区	五泉山一带 包括禄家庄、方家庄 ~牟家庄、 段家庄	水地	以同类一般土地四 年补偿标准(230 元)提高补偿		230~290	特殊土地
	广武门—— 水车园—— 教场坝、农 民巷等处	新水砂地	以同类一般土地四 年补 265 元		375~390	系特殊土地
		中水砂地	以同类一般土地四 年(265 元)		345~370	特殊土地
		一等水地	以同类一般土地四 年 265 元		295~370	特殊土地
	二等水地	以同类一般土地四 年补偿(265 元)计 算		265~290	特殊土地	

表 114

续一

区别	土地坐落	土地种类	每亩全年通产量	计算年限	每亩补偿 (元)	备注	
东 岗 镇	东 岗 镇	新旱砂地	以同类一般四年 60元提高补偿		105~730	特殊土地	
		中旱砂地	以同类一般四年补 (60元)提高补偿		45~100	特殊土地	
		老旱砂地	小麦 124 市斤	四年半	50~70	一般土地	
		川旱地	小麦 102 市斤	五年	50~65	包括东岗焦 家湾一带	
		山旱地	小麦 50 市斤	五年	20~323		
	焦家湾	间歇育水地	小麦 124 市斤	四年半	60~70	一般土地	
	区 卧 庄	宁 卧 庄	新水砂地	以同类一般补偿标 准 255 元提高补偿		305~320	特殊土地
			中水砂地	以同类一般补偿标 准 255 元提高补偿		275~300	特殊土地
			一等水土地	小麦 462 市斤	四年半	255~270	一般土地
			二等水土地	小麦 430 市斤	四年半	235~250	系一般土地
三等水土地			小麦 400 市斤	四年半	215~230	系一般土地	
四等河水地			小麦 446 市斤	四年半	245~260	系一般土地	
西 固 区	西固城、桃 园、西柳沟、 钟家河、瞿 家营、陈官 营	新旱砂地	以同类一般土地四 年补偿标准(60 元)提高补偿		95~720	系一般土地	
		中旱砂地	以同类一般土地四 年补偿标准(60 元)提高补偿		70~90	系一般土地	
		老旱砂地	小麦 108 市斤	四年半	50~65	系一般土地	
		川旱地	小麦 93 市斤	五年半	40~60	系一般土地	

表 114

续二

区别	土地坐落	土地种类	每亩全年通产量	计算年限	每亩补偿 (元)	备注
西 固 区	西柳沟	一等水地	小麦 522 市斤	四年半	230~270	系一般土地
		二等水地	小麦 385 市斤	四年半	195~205	系一般土地
		三等水地	小麦 323 市斤	四年半	150~190	系一般土地
		四等水地	小麦 247 市斤	四年半	125~145	系一般土地
	桃园	一等水土地	小麦 482 市斤	四年半	205~240	系一般土地
		二等水土地	小麦 371 市斤	四年半	195~200	系一般土地
		三等水土地	小麦 308 市斤	四年半	165~180	系一般土地
		四等水土地	小麦 277 市斤	四年半	150~160	系一般土地
		五等水土地	小麦 262 市斤	四年半	140~150	系一般土地
	西固城	间歇沟水地	小麦 104 市斤	四年半	60~70	系一般地
	瞿家庄	四等水地	小麦 200 市斤	四年半	95~115	系一般地
	钟家河	二等水土地	小麦 371 市斤	四年半	195~210	系一般地
		三等水土地	小麦 323 市斤	四年半	180~190	系一般地
		四等水土地	小麦 308 市斤	四年半	165~180	系一般地
	段家滩	二等河水地	小麦 423 市斤	四年半	225~240	系一般地
		水砂地	一般地四年补 245 元	四年半	275~300	系一般地
中水砂地		一般地四年补 245 元提高	四年半	265~270	系一般地	
七里河区	上下西园	湾水地	以同类一般土地四年补偿标准(245元)提高补偿		230~270	系一般地
	王家堡	水耨地	小麦 338 市斤	四年半	170~140	系一般地

表 114

续三

区别	土地坐落	土地种类	每亩全年通产量	计算年限	每亩补偿 (元)	备注
七 里 河 区	周家庄、任家庄、郑家庄、上下河湾堡	新水砂地	以同类一般土地四年补偿(235元)提高补偿		275~300	系一般地
		中水砂地	以同类一般土地四年补偿(235元)提高补偿		230~240	系一般地
		一等水土地	以同类一般土地四年小麦430市斤	四年半	215~230	系一般地
		二等水土地	以同类一般土地四年小麦400市斤	四年半	215~230	系一般地
		新水粘地	以同类一般土地四年小麦416市斤	四年半	215~300	系一般地
		井水粘地	以同类一般土地四年小麦353市斤	四年半	160~180	系一般地
	七里河金滩	川旱地	以同类一般土地四年补偿60元	五年	50~60	系一般土地
	双营子 桥子沟	新旱砂地	以同类一般土地四年补偿60元		105~130	系一般土地
		中旱砂地	以同类一般土地四年小麦124市斤	四年半	75~100	系一般土地
		川旱地	小麦102市斤	五年	50~65	系一般土地
		老旱砂地	小麦124市斤	五年	50~70	系一般土地
		五等水地	小麦277市斤	五年	145~160	系一般土地
大车水旱地		小麦170市斤	五年	65~80	系一般土地	

表 114

续四

区别	土地坐落	土地种类	每亩全年通产量	计算年限	每亩补偿 (元)	备注
盐 场 区	盐 场 堡	新水砂地	以同类一般地四年 235 元提高补偿		285~300	系一般土地
		中水砂地	以同类一般地四年 215 元提高补偿		255~250	系一般土地
		一等水地	以同类一般地四年 315 元提高补偿		215~230	系一般土地
		二等水地	小麦 102 市斤	五年	50~60	系一般土地
		新旱砂地	以同类一般地四年 补 60 元		105~130	系一般土地
		中旱砂地	以同类一般地四年 补 60 元		75~100	系一般土地
		老旱砂地	小麦 124 市斤	四年半	50~70	一般土地
安 宁 区	达 家 庄	新水砂地	以同类一般土地四 年补偿标准(200 元)提高补偿		255~290	特殊土地
		中水砂地	以同类一般土地四 年补偿标准(200 元)提高补偿		235~250	特殊土地
		一般水土地	小麦 390 市斤	四年半	200~230	一般土地
	沙井驿	川旱地	小麦 43 市斤	五年	20~28	一般土地

说明：1、一般土地指种植物或种植物兼种蔬菜。

2、凡列入表内之土地被征用时可参照标准根据土地实际情况比照议。

四、1983 年制定的兰州市征地补偿标准

1983 年，甘肃省人民政府发布《甘肃省国家建设征用土地实施办法》，同时废止 1981 年兰州市征地补偿标准，按新的规定补偿。

1、土地补偿费：

集体所有园地（每亩地上有收益时果树 10 株以上）、菜地和其它耕地中的水浇地，按该地年产值的 6 倍补偿，压砂地可按新、中、老三种情况不超过该地每亩年产值的 1 倍另收砂面费。歇地、闯田、弃耕地参照附近其它作

物每亩年产值的3倍补偿。从未耕种过的无收益集体土地不予补偿。凡征用过的土地，不再重复补偿。征地时年产值按被征地前3年的平均年产量和国家规定的价格计算。价格按被征地上各种作物当地国家牌价的平均值计算。

2、青苗补偿费：青苗补偿是指在已征用土地上，因建设必须铲除青苗者，按铲除青苗每亩1个耕种收获期的产值计算补偿。不铲除青苗者不付补偿费。

3、地上附着物补偿费：被征用土地上的房屋、水井、禽畜棚舍、树木等附着物补偿标准，依照当地实际建筑造价和树木的收益确定。

根据上述精神，同年11月，兰州市人民政府又颁发了《兰州市国家建设征用土地各项补偿、补助费的规定》，对国家建设征用土地补偿、安置补助、树木及地上附着物的具体补偿、补助费做了详细补充规定：

在计算每亩土地多年产值时，产量均以前3年统计年报的平均亩产量（简称年均亩产量）为准；价格以兰州市物价局规定的统购综合价的前3年平均价（名称统购单价）为准。有统计年报依据的，按统计年报实际年均亩产量和统购单价计算年产值、土地补偿、安置补助费用。无统计年报作为依据的，由各县（区）土地管理机关主持，核定土地等级，按等进行补偿和补助。

1、土地补偿：各类土地按经济收益划分为4等，其中粮食作物旱地划为二等，等级和补偿费标准详见表115。

表 115 兰州市各类土地补偿费用表

类别	等级	年均亩产量 (市斤/亩)	统购单价 (元/斤)	年产值 (元/亩)	土地补偿费(年产值×6= 元/亩)
蔬菜地	1	8000~10000	0.05	400~500	2400~3000
	2	6000~8000	0.05	300~400	1800~2400
	3	4000~6000	0.05	200~300	1200~1800
	4	2000~4000	0.05	100~200	600~1200

表 115

续

类 别	等 级	年均亩产量 (市斤/亩)	统购单价 (元/斤)	年产值 (元/亩)	土地补偿费(年产 值×6= 元/亩)	
果 园 地	1	2500 以上	0.27	675 以上	4050 以上	
	2	2000~2500	0.27	540~675	3240~4050	
	3	1500~2000	0.27	405~540	2430~3240	
	4	1500 以下	0.27	405 以下	2430 以下	
粮 食 作 物 地	水 地	1	800~1000	0.17	136~170	816~1020
		2	600~800	0.17	102~130	612~816
		3	400~600	0.17	68~102	408~612
		4	200~400	0.17	34~68	204~408
	旱 地	1	山旱地	0.17	60	300
		2	山 地	0.17	40	200
油 菜 籽 地	1	200~250	0.40	80~100	480~600	
	2	150~200	0.40	60~80	360~480	
	3	100~150	0.40	40~60	240~360	
	4	50~100	0.40	20~40	120~240	

说明:(1)表中土地补偿费,旱地是按五倍的年产值,其余各类均以六倍年产值计算的。

(2)表中统购单价是以1980年~1982年兰州市物价委员会规定统购价的综合平均价。并考虑了超购和议价情况后确定的。今后统购单价变化时,由市土地管理机关会同市物价局联合通知各县区,按通知单价计算年产值。

(3)表中粮食作物年产值未计秸秆年产值(麦秸秆),在实施中,应以实际产量和当地造纸厂的收购价,在每亩的年产值中加进秸秆的产值。

表 116 兰州市上果下菜(或下粮)地补偿费用表

单位:亩

类别	果园等级	果园年产值 (元/亩)	增加农作物 年均亩产量 (斤/亩)	统购 单价 (元/斤)	增加农作物 年 产 值 (元/亩)	合 计 年 产 值 (元/亩)	土地补偿费 (合计年产 值×6= 元/亩)
果园种菜地	1	675 以上	1000(菜)	0.05	50	725	4350
	2	540~675	1500(菜)	0.05	75	615~750	3690~4500
	3	405~540	2000(菜)	0.05	100	505~640	3030~3840
	4	405 以下	2500(菜)	0.05	125	530	3180
果园种粮地	1	675 以上	100(粮)	0.17	17	692	4152
	2	540~675	150(粮)	0.17	26	566~701	3396~4206
	3	405~540	200(粮)	0.17	34	430~574	2634~3444
	4	405 以下	250(粮)	0.17	43	448	2658

说明:表中粮食地年产值中未包括秸秆产值,实施中应按每亩秸秆产量和造纸厂收购价计算出每亩秸秆年产值,并增加在果园种粮地的合计年产值中,计算补偿费。

表 117 兰州市半年粮半年菜(或半年烟叶)地补偿费用表

单位:亩

类别	粮食地等级	粮食地 年产值 (元/亩)	增加作物年 均 亩 产 量 (斤/亩)	统购 单价 (元/斤)	增加作物 年 产 值 (元/亩)	合 计 年 产 值 (元/亩)	土地补偿费 (合计年产 值×6= 元/亩)
半年粮半年菜地	1	136~170	7000~8000	0.03	210~240	346~410	2076~2460
	2	102~130	5000~7000	0.03	150~210	252~340	1512~2040
	3	68~102	3000~5000	0.03	90~150	158~252	948~1512
	4	34~68	3000 以下	0.03	90 以下	124~158	744~948

表 117

续

类别	粮食地等级	粮食地年产值 (元/亩)	增加作物年 均亩产量 (斤/亩)	统购 单价 (元/斤)	增加作物 年产值 (元/亩)	合 计 年产值 (元/亩)	土地补偿费 (合计年产 值×6= 元/亩)
	2	102~130	200~300	0.45	90~135	192~265	1152~1580
	3	68~102	100~200	0.45	45~90	113~192	678~1152
	4	34~68	100 以下	0.45	45 以下	79~113	474~678

说明：粮食地年产值中不含麦秸杆产值。实施中应将麦秸杆或烟叶杆的每亩年产值，按收购价分别增加在半年粮半菜地或半年粮半烟叶地的合计年产值中，然后计算补偿费。

表 118 1980~1982 年兰州市近郊四区主要农作物综合平均价格

单位：元/斤

年份	蔬菜	果类	粮食	油菜籽	烟 叶									
					黄 烟 叶					青 烟 叶				
					一 等	二 等	三 等	四 等	一 等	二 等	三 等	四 等	五 等	
1980	0.0459	0.169	0.164	0.360	0.440	0.390	0.350	0.280	0.540	0.490	0.450	0.420	0.38	
1981	0.0512	0.190	0.164	0.360	0.440	0.390	0.350	0.280	0.540	0.490	0.450	0.420	0.38	
1982	0.0478	0.177	0.164	0.360	0.440	0.390	0.350	0.280	0.540	0.490	0.450	0.420	0.38	
平均	0.0483	0.179	0.164	0.360	0.37					0.40				
确定价	0.0500	0.270(1)	0.170(2)	0.400(3)	0.45(4)									

说明：(1) 鉴于果类近三年开始议价上市，将各类果品议价价格平均按 0.36 元计，收购和议价上市各占百分之五十计，与统购价 0.18 元折算。确定在计算征地费用时，每斤按 0.27 元计。

(2) (3) 粮食（以小麦统购价为主），油菜籽亦考虑超购和议价情况，分别定为每斤 0.17 元和 0.40 元。

(4) 烟叶实际种植有黄烟叶和青烟叶两种，价格不同。根据实际情况确定统按中等（三等）青烟叶统购价做为计算征地费用价格。

征用社员宅基地时，均按宅基地周围土地类别和等级进行补偿。其土地补偿费付给集体，不给个人。农民住宅迁建用地按国务院《村镇建房用地管理条例》执行。征用集体单位的闾田、歇地、弃耕地时，按附近其他作物每亩平均产值的3倍，给予补偿。对林地、牧场、草原地的补偿，原则以排灌条件确定，有排灌设施的按表115粮食作物之二等水地补偿。无排灌设施的则按一等旱地补偿费补偿。但林地上的树木要依照表119标准补偿。

2、房屋补偿：经批准征用土地上的房屋，拆迁补偿费标准另行拟定，在新标准颁布之前，暂按《兰州市私房买卖办法》规定执行。菜棚、温室等凡可按房屋作价的其他附着物，可按上述规定补偿。

表 119 各种树木移植费用表

单位：株

胸径（厘米）	移植补助费（元）	说 明
5 以下	3~5	起苗、运输、栽植
5~10	5	起苗、运输、栽植
10~15	10	起苗、运输、栽植
15~20	20	起苗、运输、栽植
20~25	30	起苗、运输、栽植
25~30	视实际情况商定	起苗、运输、栽植

表 120 各种零星树木补偿费用表

单位：株

胸径（厘米）	5~10	10~15	15~20	20~25	25~30	30 以上
补偿费（元）	3.5~4.5	10~14	14~35	35~70	70~110	

注：凡胸径30以上树木按其材质材积以当地木材价格商定。

3、树木补偿：征用土地上的树木应尽量保留或设法移植。尤其对尚未结果的幼龄果树更应移植，确保成活。如非砍伐不可者，须报经所在县区园林

部门批准。

征用土地上的树木经协商留给树木所有权单位或个人移植的，按附表 119 规定费用付给移植人工费。其它树木，均按胸径大小分别按附表 120 之规定给予补偿。

4、砂面补助费：征用铺有砂面的土地，除付给土地补偿费外，还应增加砂面补助费，无论水砂旱地，还是新、中、老砂，均以该地年产值的 1 倍给予砂面补助费。

5、坟墓迁葬费：征用墓地，由用地单位提出申请，经当地县（区）政府批准后，登报公告限 1 月内迁移。其登报费用由用地单位承担。每座坟墓的迁葬补助费为 50 元。烈士坟墓应会同民政部门妥善处理。

6、其它被征土地上的附着物，按下列标准补偿。

家用菜窑每个补助 10 元；水井每口补助 100 元；鸡舍、猪圈、厕所每个补助 20 元；砖砌围墙、土坯院墙、土打院墙每米补助分别为 20 元、5 元、3 元；通间土炕每个补助 50 元，单人土炕每个补助 30 元，双眼炉灶、单眼炉灶分别补助 20 元~10 元。

以上补助费用所有权属于个人的补助费发给个人，属集体的付给集体。

五、1986 年兰州市建设用地补偿规定

征地单位人均耕地在 3 分以下者，其安置补助费超过亩均年产值 10 倍的，由县区征地办提出意见，可适当增加。

青苗补助费的补偿原则是铲青苗补青苗费，不铲不补。对新铲的青苗，以农作物种类，按当年国家收购价格，由县（区）征地办会同被征地单位根据铲毁青苗的成熟程度、产量和因铲苗而造成的收益损失进行评价，只补给影响收益部分。一般补 1 个收获期产量。铲毁韭菜等多年生作物时，一般只补偿 1 年的产量损失。

征用有果树的土地时，增加计算果树本身的木材价值，以果树胸径，数量比照 1983 年 11 月的补偿标准计算，视为附着物补偿。

收回农民耕种征而未用的土地和其它国有土地，如有合法退耕手续时，可付给安置费，但不付土地补偿费。没有合法退耕手续时，不付土地补偿费和安置补助费，但可由县（区）征地办提出意见，经市征地办批准后，酌情给予补助。

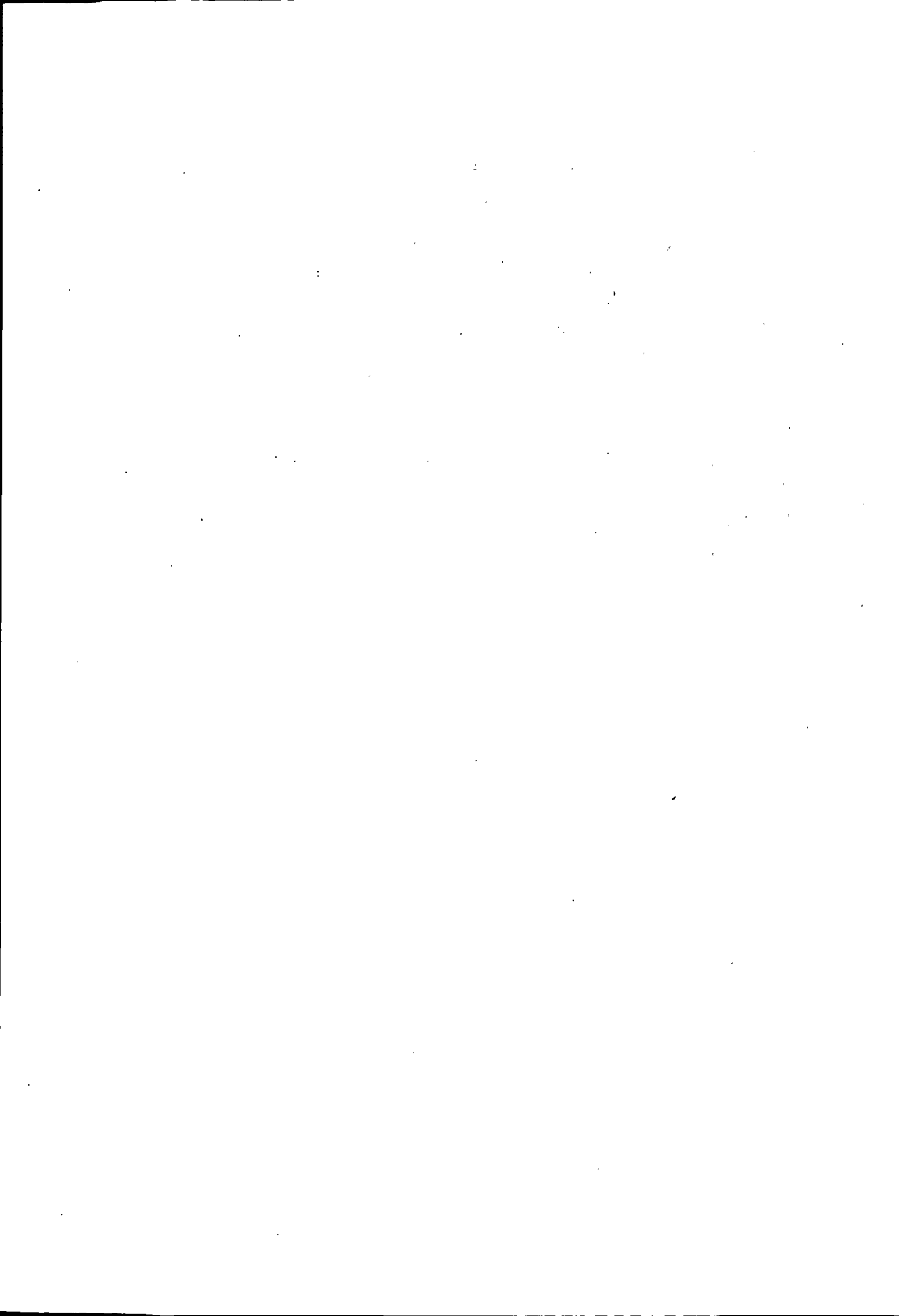
南北两山绿化区内，当地政府已发给《三荒证》的承包单位，在承包范

围内修建永久性建筑物时，须经规划局批准，领到《修建许可证》后方可修建。经市规划局安排，市政府批准绿化承包地划给其他单位做建设用地时，用地单位除承担原绿化任务外，对已进行过整地、绿化的土地，由县区征地办按整地工程量、被毁工程设施及其它损失价值给予补偿。对那些既未整地又未绿化的土地，应无偿划拨，这类土地拨用后，县区征地办会同发证单位，收回原承包者的《三荒证》。任何单位或个人不得无故阻挠。

征地管理费按征地费用总额的3%~4%收取。划拨国有荒地、山地、滩涂等地时，每亩收取40元管理费。

被征土地上的附着物、产权属于个人所有的，补偿费付给个人。铲毁个人承包地上的青苗时，其青苗补偿费付给承包者。集体种植土地上的青苗补偿费付给集体。

到1990年，该“办法”仍继续沿用。





兰州市志

房地产志

第六篇 机构与人员

清和清以前，兰州没有统一的房地产管理机构。

民国初年（1911年），兰州划归兰山道，房地产管理仍如旧时。由于明清时期的经济繁荣，各地商贾云汇于兰州，广修会馆、学田、庙产，使房地产业逐渐增多。后来形成了自管自用的民间房地产管理机构与官署衙用管理机构并存的局面。直到民国30年（1941年）才出现了公产管理处。

兰州解放时，成立了兰州市军事管制委员会公共房产统一管理委员会，有了统一的房地产管理机构，初步形成了统一管理房地产业的格局。同时还成立了“八社财产管理委员会”和“会馆财产统一管理委员会”，对房地产业实行有效管理。

1954年成立了“兰州市房地产管理局”。至此，市房地局始为房地合一的行政管理机构。

1962年，兰州市房地产管理局改称“兰州市房地产公司”。

1976年，兰州市人民政府在原房地产公司的基础上，重设“兰州市房地产管理局”，不久又更名为“兰州市房产管理局”，易名不久又复称“兰州市房地产管理局”，直到如今。

第一章 房地产行政机构

清末，兰州为兰山道所辖。民国初年虽改国号，兰州仍沿用清政府的旧制。由于连年的战乱和兰州地处内陆腹地的客观原因，经济逐渐落后于沿海。又因城区范围有限，人口颇少，官府衙门所营管的公产多为学田、庙产及市郊公地。加之府衙官吏更换频繁，对公产管理仅限于地籍的整理，权状发放和典当房田事宜。

第一节 旧管理机构

一、建市前的管理状况

清康熙五年（1666年），甘肃布政司（治兰州）恢复甘肃省。兰州逐渐成为甘肃的军事、政治、文化、商业中心，使南北各地商贾汇集于此，各地同乡会馆相继建成，宗教庙产和历代房地产不断增加。兰州的公产日益增多，房地产业逐渐形成。但在都市的房地产管理方面，却没有统一的管理机构，而设置的衙门多为地籍的整理、登记和权状的发放以及房地典当纠纷、捐税的征收处分部门。公产管理和地政管理多为交叉而又多环节。房屋典当、权状转移和契税的征收，由县衙钱粮部门和田赋管理部门负责征收；发放权状则由县衙核准办理；公地房产及租金的征收却由财政部门负责管理。

民国初年（辛亥革命以后），兰州官府机构的设置，仍沿用清代的旧制。兰州划归兰山道所辖，对公产、地产仍没有设置统一的部门来经营管理。各地同乡会馆的房地产多为自建、自修、自管、自治。公产管理仍是多头营管，交叉分治。这一时期的公产不过是旧有官衙房产、营房和学田庙产及公有土地。地政管理与公产管理皆为分治。

民国2年至10年（1913~1921年），甘肃饷源断绝，市场萧条、税源不稳、各种行政费、司法费等无法筹措。为兵备扩充和各种开支资金的弥补，将各县所保存的各衙署公产及田产、房产，派员拍卖。省财政厅厅长雷多寿出卖省垣所有前清官署，衙门及祭坛营庙，致使公有房地产面积日益缩小，房

地产管理始而形成以地籍，地租管理为主的状况。当时地政管理机构并未设立，官方营管的公产也无具体的主管部门，公产管理和地政管理依旧沿袭多头管理交叉而治的形式。民国8年（1919年）至民国11年（1922年），租地执照由甘肃省城警察厅签发；民国20年至26年（1931年至1937年），租地执照改由甘肃省会公教局签发；民国27年至29年（1938年至1940年），改由工务局、财政局合批；民国29年（1940年），土地权状则由甘肃省市区土地登记处核发，公产管理仍无统一主管部门。

二、其它管理机构

抗日战争时期，兰州成为西北的抗日后方。由于日本飞机不断地轰炸，城区房屋受损严重。为使公有财产得以保障，于民国28年6月22日（1939年）成立了“甘肃省疏散建设设计委员会”。直隶甘肃省政府，主任委员由省政府主席担任，专门负责在郊区建设疏散用房。8月设立工程处、行使疏散建房的租赁业务，处长李世军。民国29年（1940年）1月，又增设房屋管理办事处，专门负责管理疏散用房事宜，石松泉任主任（8月改由李更垣任主任）；民国30年（1941年）2月成立公产管理处，改由于楠任处长。

为使疏散与建设并进，疏散建设委员会在黄河北岸的十里店及西郊梁家庄、骆驼巷、耿家庄等地营建疏散用房。由中央银行、中国银行、交通银行和农民银行国家办事处贷款建房，以备省垣各机关、团体办公，学校教读及市民疏散居住之需要。民国29年（1940年）1月25日：甘肃省兰州市区设计委员会成立。下设总务、测绘、工程3个课（后改为管理、总务、工务3科和秘书处）并开始着手管理市区公产及房屋营造业务。同年12月25日，市区设计委员会公布了《营造业登记章程》，并设置市区设计委员会房屋管理办事处，仍由石松泉任办事处主任。

民国29年（1940年）4月1日，甘肃省疏散建设设计委员会将未办完手续及疏散房屋一并移交兰州市市区设计委员会接办。从而完成其使命。市区设计委员会仍直隶于省政府，内部设秘书处及总务、工务、管理3科。

与此同时，兰州屡遭日本飞机的轰炸，房屋损毁严重，百姓流离失所。民国29年（1940年），为解决难民住房而成立了“省会平民住所管理委员会”，在兰州的水磨沟、中山林、徐家湾、凤林关、盐场堡等地，修建平民住宅160所，专供收容被日本飞机轰炸而流离失所的难民及供贫民租赁。主任委员由齐正俭担任。其管理工作由省赈济会、省会警察局、省会工务局和皋兰县共

同管理负责。主要管理中山林汽车站、凤林关、金城关3个平民住所。租修业务由省赈济会负责；卫生安宁则由各辖区警察局管理；教育工作由战时推行会负责。

至民国30年（1941年）1月24日，省会平民住所管理委员会并入兰州市区建设设计委员会。

民国30年（1941年）3月9日，甘肃省银行代管兰州市区建设设计委员会统管的疏散房屋。并公布了《甘肃省银行代管甘肃省兰州市区建设委员会疏散房屋办法》。甘肃省银行信托部成为疏散房屋的管理机构。

民国29年（1940年）5月，兰州土地清丈工作基本结束。6月，兰州设立了土地登记处，经过一段工作之后，改组为地政处。民国30年（1941年）7月兰州市政府成立，即将地政处移交市财政局第二科统辖，继续办理权状、土地估价、转移及补登工作；复丈及无主土地的接管；土地税的征收及公产管理。

民国31年（1942年），凡修房、补房申请、批复、修建修补水道院门，均向工务局申报呈准后，方可施工；而经管公产、公地及公教产的部门，不仅仅是市政府公产处，就连工务局、民政局、财政局、银行和警察局警捐征收所、法院都同样承办着公有房屋管理及修缮业务，形成了多头管理，交叉管理，房地分家，政出多门，机构不统一的管理局面。

同年4月，兰州市开始土地清查整理。为使清查整理后的一切公产得以保护，又使公产的管理、维护、使用等事宜得以合理调处，土地清查整理均由市政府所设的公产处办理。其职责是：清理私占土地；标租公荒地；清理教育公产；调查寺庙财产；调整市区公产及促进租地利用；办理公产权利登记。而新垦土地权状换发则需经省主席批准；租用公地则由市财政局地政科审查丈量，由市长签发租赁权状。

由于连年的战乱、灾荒和日本飞机的不断轰炸，工商业极不景气。兰州市政府为筹备事业经费，于民国34年（1945年）4月12日成立了兰州市土地标卖委员会。依据民国政府核准的计划，组织标卖兰州市公有土地，以资弥补财政亏空。委员会设委员11人（均为义务职务），其主任委员由市政府委任派员兼任，副主任委员由财政局长兼任，主任干事由财政局第二科（地政科）科长兼任。

民国35年（1946年），兰州市政府对公有款产进行了一次大规模的清查。成立了“清理公有款产委员会”，并拟定了清理办法，制定并公布了兰州市公

有款产管理委员会组织规程，市属八区均设立了清理公有款产委员会。相应地市政府又成立了“清理公有款产审查委员会”。7月至8月间，组成了兰州市公有款产清理工作队。分别组成以王毓源、史剑虞、胡毓镇为队长的三个调查队，分赴城内外各区进行调查。

民国36年（1947年）6月，由保民（现称居民）陆瀚元等提出建立横街子公产保管委员会的筹建议项，同月成立并通过决议，组成兰州市第二区第四保横街子公产管理委员会；其宗旨为保护公有财产、维护古迹、办理公益事业，并推举谈振武为该委员会主任委员。这是民国时期自发保护公产的民间组织机构。

民国37年（1948年）2月，兰州市政府再度组建成立“兰州市公地标卖委员会”，委员会由市政府财政局二科科长朱如颜，省地政局三科科长冯佑武，兰州市党部正副书记陈宗世、陈绍先；地方法院院长张文瑞及市政府财政科长蒋葆蔚；建设科长王仲仪，地政科长张汝宽为委员，复而标卖兰州市公有土地，以充国库。

时至民国38年（1949年），兰州仍是多头管理房地产业的状况。

三、兰州市公产管理处

民国30年（1941年）7月1日，经民国政府政务院核准，改县为市，兰州市政府届时成立。7月10日，兰州市政府公发布告：将兰州市地政处归并市财政局。所有市区土地的补发和登发权状各事均由市财政局接续办理。兰州地政业务有了专门的主管机构。12月12日，兰州市政府决定：土地买卖应收取税费，同时将兰州社会事业处改为房地产买卖介绍处，另拟兰州市房产买卖介绍处组织规程。

为加强前甘肃省兰州市市区建设设计委员会移交的疏散房屋管理，设立了“兰州市区房屋管理处”。嗣后，该处房屋奉令拍卖。而兰州市土地登记后所有市区内公地、公产均分别清理和保管，以期配合市区建设。经呈省政府核准，于民国31年（1942年）2月，管理范围即：公有土地、公有学产、无主寺庙、各旅兰同乡会馆及不动产，祠堂及其它无主产业。公产处设处长1人，由市财政局长兼任。设副处长1人，下设总务股和管理股，各股设股长1人，事务员2人，调查员2人，服务员2人。总务股负责市区公有土地、房屋、寺庙的调查、清理、登记和公产纠纷的调处事项及隐瞒公产行为和侵占房屋的侦察，检举事项。管理股负责公有土地、房产的放领、标卖、拨用、保护公

产租金及房屋修建、荒地垦殖事项，还有承租公产的交涉事项。将房屋管理处改组为“兰州市公产管理处”，具体管理市区公地及公教产。同年12月19日，制定了《兰州市区公产管理办法》，具体负责办理兰州市所有的公共财产的清查整理，保护、维修和租赁使用。公共财产管理逐步纳入规范。

民国32年（1943年）4月，兰州市公产处，在政府改组时予以保留，同时迁入市政府内办公。公产处长由李啸天代理。

民国35年（1946年）4月1日，兰州市政府将公产处改为公产管理股，隶属市财政局二科统辖。留任职员2人，工友1人，所有经管事项及房地产业务逐一移交市财政局二科接管。

民国36年（1947年），兰州市政府颁布政府组织规程，改组政府机构裁局为科，更改职责权限。民政科负责管理庙产、古迹；财政科负责管理公教之产的处分及乡镇营造业的管理；建设科负责都市计划、市民营造房屋、工程登记、公用事业计划管理、工商管理；地政科负责土地登记、调查、调整、使用、地税及地政管理。至此，兰州市房地产管理由合到分，未形成统一管理机构。

民国时期的公产管理，由于机构不断更迭、撤换和改属关系，又时遇战争，加之机构隶属关系的不同，形成了官方机关交叉多头管理，民间、乡绅和各同乡会馆自管自治的局面，没有形成统一管理的格局。

民国时期公有房地产管理机构负责人任职情况详见表121—124。

表 121 民国时期公产处长任职表

姓 名	职 务	隶 属 部 门	到差日期
石松泉	房屋管理办事处主任	甘肃省疏散建设设计委员会	29年1月
李更垣	公产管理处主任	甘肃省疏散建设设计委员会	29年
于 楠	公产管理处主任	兰州市区建设设计委员会	29年
刘韶仲	市财政局长兼公产处长	市政府	30年7月1日
郭西园	社会局长兼公产处长	市政府	31年7月25日

表 121

续

姓 名	职 务	隶 属 部 门	到差日期
王廷瑞	公产处长	财政局	31年6月
李啸天	公产处长	财政局	32年4月
王梓敬	公产处长	财政局	33年
刘呈芝	财政局二科科长兼公产处长	财政局	33年
		划归财政局二科领导	35年4月1日

表 122 兰州市公产管理处职员名表

(民国三十一年六月)

职 务	姓 名	到 差 日 期
处 长	王廷瑞	民国 31 年 6 月 1 日
主 任	罗 炯	民国 30 年 7 月 1 日
管理员	杨永年	民国 31 年 3 月
管理员	赵永俭	民国 31 年 4 月
管理员	马精一	民国 31 年 6 月 16 日
工 友	王继曾	民国 30 年 10 月
工 友	赵俊之	民国 30 年 9 月 1 日
服务员	李振身	民国 31 年 4 月

表 123 民国 35 年兰州市政府改组裁局为科的业务一览表

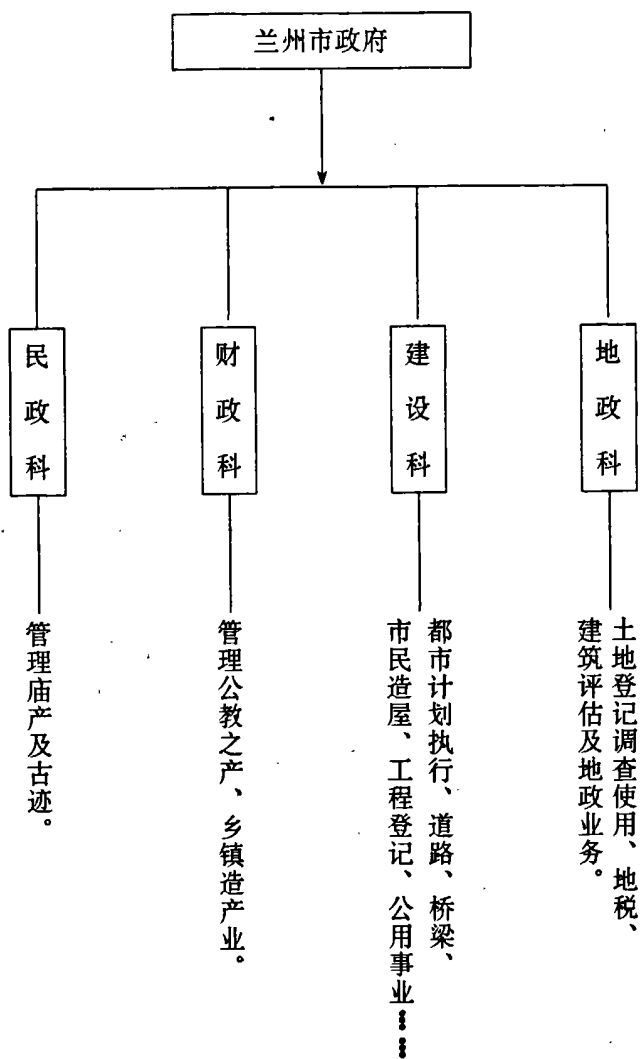
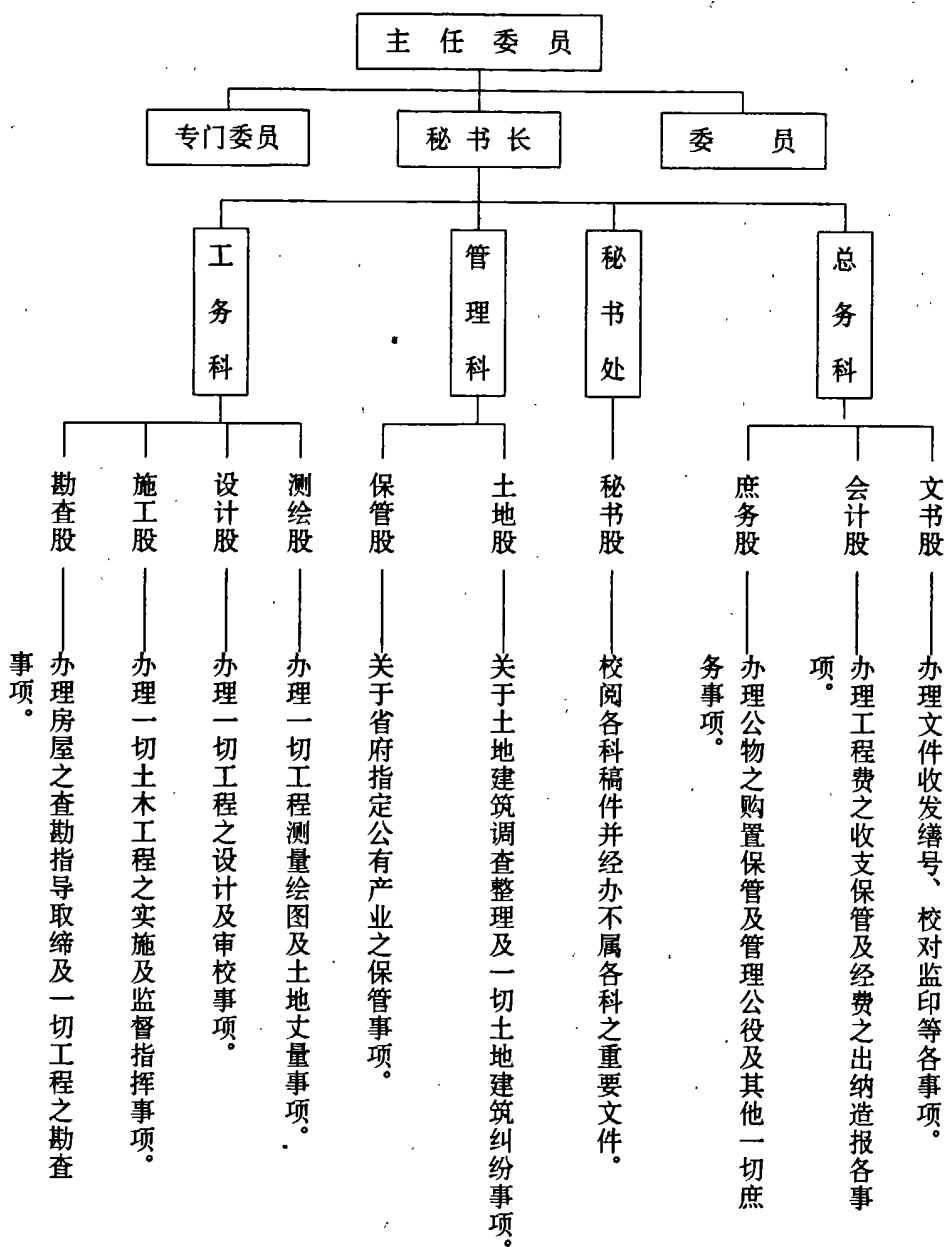


表 124 甘肃省疏散建设设计委员会组织系统表

民国29年8月(1940年8月)



第二节 兰州市房地产管理机构

一、军管会公产处

1949年8月19日,西北野战军指挥部和甘肃工作团在定西召开会议,宣布兰州市军事管制委员会正式就位工作,并为解放兰州和接管城市作了具体布置。

在西进途中,西北野战军指挥部就注意到了人民解放军和甘肃工作团接管城市后,机关、部队住房的具体问题。途经通渭县时,军管会根据解放西安后接管房产的经验,即时召开会议,决定军管会入城后,以协助部队和党政机关对口接管城市房地产为主,并做好具体工作。同时制定出各部队、机关进入兰州市后,应按党、政、军系统接管房地不动产。如果不够,再由军管会调剂。解放军进城后,以民主东路、三爱堂、东教场为各自驻区,接管军营;党政机关则以国民党省府、市府驻区,对口接管和接收。

1949年8月23日,奉中国人民军事委员会命令,正式成立中国人民解放军兰州市军事管制委员会,并组建了军管会公共房产管理委员会,确定其职责为协助各部队、机关入城后接管房地产工作。

1949年8月26日,兰州解放。跟随大军进城的工作团人员仅有2名(孙剑峰和古国英同志),由于人员有限,与中共榆中工委一同工作,忙于为部队和各机关带路和筹备建立军管会公共房产管理委员会的具体事宜。

同日,兰州市军事管制委员会发布通知:兰州市军事管制委员会公共房产委员会正式成立,孙作宾任主任。

8月28日,工作团各委员会(又称工作大队)干部随后到达。接收、接管工作全面展开。接收工作完全按“定西会议”确定的任务,按9个行政区划分接收,每区分派4名干部进行接管接收工作。如期完成接管城市工作。

8月31日,兰州市军事管制委员会发出公告:为加强兰州市公共房产及财产管理事宜,特设兰州市军事管制委员会公共房产管理委员会,主任孙作宾;王再兴任副主任。委员会由孙作宾、王再兴、李夫克、赵子明、薛程、杨实6人组成。具体负责管理兰州市公有房地产及财产。

1949年10月,兰州市军管会为切实搞好房地产业的管理工作,设立了“兰州市军事管制委员会公共房产管理处”(以下简称军管会公产处)。任命窦

志安为军管会公产处处长，代表军管会对兰州市房地产业接管并进行管理。

1950年7月，窦志安调甘肃省民政厅优抚局任职，军管会任命魏立人为军管会公产处处长。因时遇解放初期，人员少，工作繁重，迫于工作需要，军管会公产处工作人员由7人增至15人。除陆续接收零星的没收产和公共财产，并按地形、行政区域、街乡分为3个调查小组，展开调查房地产和清理公共房产工作，以求解决入城以后的房荒问题。并从协助部队、机关接收接管房地产为重点转为以调剂用房为工作重点。直到兰州市人民政府公共房产管理处成立，军管会公产处便自行消失。市人民政府公产处接管军管会公产处全部业务，工作人员仍为军管会原班人马，行使人民政府对兰州市房地产业的行政管理职能。

二、人民政府公产处

兰州解放初，城市工作由市军管会 and 市人民政府共同管理。随着全国的解放，人民政府行政机构在经济建设中相继建立健全，其行政职能逐渐取代了军管会的职能。1951年4月1日，兰州市人民政府公共房产管理处成立，为兰州市人民政府下属管理房地产业的职能机构。代表兰州市人民政府接管了兰州市军管会代行管理的房地产业，并行使管理权。公产处长仍由原军管会公产处长魏立人担任，编制为12人（军管会留用干部7人，其余均为当年录用的干部）。随后，兰州市人民政府任命华振邦为公产处副处长。

兰州市公产处成立后，便立即着手接管军管会代行管理的房地产及财产。开始建立公共房产管理制度，为全面行使管理城市房地产而做准备。一方面，将工作重点由为党政机关、驻兰部队催搬房屋、清理调查公有房屋为主，转向为建立公共房屋管理制度、清理欠租、管理和维修公共房屋为主；另一方面，公产处大力整理公共财产，丈量公地，配合城市建设修建房屋，解决房荒问题。

1953年，魏立人任兰州市民政局局长，兼任兰州市公产管理处处长。6月，魏立人离任，兰州市人民政府任命李福茂接任公产处长职务，副处长仍由华振邦担任。继续以经租管理，修缮公共用房，建设新住宅为工作重点，行使房地产管理职能；继续清查和接收公有土地，整理出租和清理代管产和积案的处理工作。

兰州解放初期（1949年8月26日~1954年），房地产管理尚未理顺，地

政业务和私房交易仍由市民政局管理。而公产处只对接管军管会的部分公共财产及不动产行使管理权，只是单纯地管理着直管公共房产，机构尚未健全，未能对整个房地产业行使管理职能。

三、房地产管理局

为适应大规模的经济建设和文化建设的需要，统一管理城市房地产业。兰州市人民政府依据城市统一集中生产这一特点，于1954年3月呈请甘肃省人民政府，拟成立兰州市房地产管理局。

10月11日，经省人民政府第162次行政会议同意，委任兰州市新设机构负责人，甘肃省人民政府人事厅决定即日成立兰州市房地产管理局等6个新设机构。同时将兰州市民政局所辖的地政科、房地产交易所、八社财产管理委员会、会馆财产管理委员会等机构与兰州市公产管理处合并，组成“兰州市房地产管理局”，李福茂任局长，华振邦、薛良任副局长。局机关编制36人，下设3科1室。即：房地产管理科、地政科、地用科、办公室。从此，兰州市公私房产和地政业务管理形成了统一的模式，市房地局下属单位为：兰州市房地产交易所。

1955年，兰州市房地产管理局人员增至76人（包括12名长期固定工人）。科室及下属管理机构由3科1室1所变增为4科1室1所，即：秘书科、房地产科、地政科、地用科、办公室和房地产交易所。

1956年5月，为加强房屋维修工作起见，兰州市房地局“房屋维护队”成立。兰州市房地局从单纯管理步入了管修结合的管理体系。

1958年对私有房屋进行了社会主义改造，大量非住宅用房和出租房屋被改造为公有财产，致使房地局业务量大增，私有房屋交易日益减少。1958年，兰州市房地产管理局撤销了市房屋交易所，其业务归并市房地局房管科，并将阿干区、西固区房屋及管理权交所辖区人民委员会代行管理。

1961年11月，时遇经济困难，基建滞缓，各单位实行精兵简政，兰州市房地局撤销了维护队，全局机关精简为50人，内设机构再度调整为3科1室。即：修建科、房管科、财务科和行政办公室。基层机构设2个房管所：城关房管所，七里河房管所，并在西固设房管员3人，永登县设房管员1人，红古区设房管员1人。

1962年7月20日，经市人民委员会批准，兰州市房地局房屋维护队恢复成立，人员增至400人。市房地局机关设：办公室、修建科、房管科、财

务科。下属机构设 2 所 1 队：即：城关房管所、七里河房管所、房屋维护队。

四、房地产公司

1962 年，时逢自然灾害和经济困难及党政机关的精兵简政。9 月 1 日，兰州市人民委员会决定：将兰州市房地产管理局更名为“兰州市房地产公司”。直属兰州市公用事业管理局领导，改行政性质为事业单位，其县级建制不变，公司机关编制为 34 人（实有 56 人）。经理：华振邦，副经理：封树清、薛良贵、王保成。机关内设 4 科 1 室。即为财经科、人事科、修建科、房地产科和办公室。公司下设 3 所 1 队：西固房管所、七里河房管所、城关房管所、房屋维护队。另在永登、红古设房管员各 2 人。经过整改，市房地局为二级公司，即房地产公司隶属市公用事业管理局领导。对社会而言，只是一个服务性的事业单位并兼有一定行政职能的机构。

1963 年 2 月，兰州市人民委员会任命卢金洲为市房地产公司经理，华振邦、王保成为副经理。公司设 4 科 1 室，下属单位为 3 所 1 队。12 月，市房地产公司接收白银区房管所。同时，经市公用事业管理局批准，公司总编制为 368 人，机关 87 人；维护队 281 人。公司下辖 4 所 1 队：白银区房管所、西固区房管所、七里河房管所、城关房管所及市房屋维护队。

1964 年，经市公用事业管理局批准，市房地产公司接收了城关区社会福利修缮队、东岗社会福利修缮队和鼓楼巷建筑修缮合作社。1965 年更名为张掖路、庆阳路、七里河房屋维修队。公司下属机构由原 4 所 1 队，改为 4 所 4 队。

1965 年 2 月 25 日，中共兰州市委第七十九次常委会议决定市房地产公司设立政治处，处下不设科，配政工干部 4~6 人。市房地产公司内设 4 科 1 室 1 处。即：财经科、人事科、修建科、房地产科、办公室、政治处。

1968 年 4 月 26 日，兰州市革命委员会批示：兰州市房地产公司成立革命委员会，委员由王保成、任生武（军代表）、刘秉智、李克祥、刘汝贤、张积德、魏登华、刘双舟、魏永华 9 人组成，王保成任革委会主任；任生武（军代表）、刘秉智、刘双舟、李克祥任革委会副主任。公司革委会下设 3 个办公室，即：政治办公室、生产办公室、后勤办公室，具体负责管理公司业务。

公司下属单位有：张掖路、庆阳路、七里河 3 个房管所；材料加工厂、材

料供应站（七里河、庆阳路、张掖路房屋维修队和市房屋维修队这些单位都分别成立了革命领导小组或革命委员会）。

1969年，市公用事业管理局撤销，市房地产公司划归市革委会指挥部国民经济计划办公室领导。市革委会任命王文奎为公司革委会主任，刘双舟、李克祥、魏永华为革委会副主任。其内部机构由原来的3个办公室改为4个办事组即：政工组、房管组、办事组、后勤组。

1970年兰州市房地产公司革委会决定，将公司机关四组调整为6科1处1室：计财科、公房管理科、私房管理科、基建科、修缮科、劳资科、政治处、办公室。同时将公司下属单位由连、排建制改为队、所的建制：第一、第二、第三、第四工程队和材料加工厂，材料供应站、水电队；张掖路房管所、庆阳路房管所、七里河房管所、东岗房管所、靖远路房管所。

1971年，兰州市革委会决定：将兰州市房地产公司划归兰州市城市建设局领导。

1972年3月，王文奎调离市房地产公司。市革委会任命潘万杰任兰州市房地产公司革委会主任，李耀祥任革委会副主任。

1973年1月，兰州市革命委员会重新任命兰州市房地产公司革命委员会领导成员：侯尚智任革委会主任、革委会副主任由石权威、胡正明、刘希珍、张也成担任。

1973年1月19日，兰州市房地产公司革委会决定：将公司机关科室改为4科1室。即：生产计划科、房地产管理科、财务科、基建维修科、行政办公室。下属单位以队、所、厂、站建制设立；第一工程队、第二工程队、第三工程队、第四工程队、材料加工厂、材料供应站、水电维修队、东岗房管所、庆阳路房管所、张掖路房管所、靖远路房管所、七里河房管所、西固房管所。

1975年，兰州市房产公司党委决定，市房地产公司机关增设劳动工资科、医务室和知识青年上山下乡办公室，并成立市房地产公司材料供应站。

五、重建房地产管理局

为进一步加强城市房地产管理工作的领导，使城市住房适应社会主义革命和建设的需要。中共兰州市委决定：重新组建“兰州市房地产管理局”。1976年2月19日，兰州市房地产管理局正式成立。智廷凯任局长，张介文、石权威任副局长。局机关设：政治处、公房管理科、私房管理科、财务科、劳资科、生产科、计划科、办公室，机关编制为50人。局下属单位为：材料站、

修建工程队、东岗、庆阳、张掖、靖远、七里河、西固房管所，材料加工厂。兰州市房地局成为市人民政府直属行政机构。

1979年，兰州市编制委员会通知：同意兰州市房地产管理局机关设：政治处、房地产管理科、基建维修科、计划财务科、劳动工资科、办公室。编制50人，并从1979年7月1日起执行。同时，市编委同意市房地局增设房屋互换站，为局直属单位，人员由市房地局内部调剂解决。

1980年4月，兰州市委任命杨铁英任兰州市房地局局长，张介文、石权威、封树清、胡正明任副局长。内部机构设置为：政治处、房管科、房屋调配科、私房管理科、计划财务科、基建维修科、劳动工资科、办公室。12月，中共兰州市委任命张德麒、张天法为兰州市房地产管理局副局长，机关仍设6科1处1室。基层单位有：房建公司、材料站、房屋互换站；庆阳路、张掖路、七里河、东岗、靖远路、西固房管所。

1983年，市编委批复：市房地产管理局机关设：政治处、房地产管理科、私房管理科、基建维修科、计划财务科、劳动工资科、房屋动迁调配科、办公室。局长由谭书群担任，副局长由张德麒、张天法、李鸿源分任。巡视员为张介文、杨有秋。

1984年，根据兰州市房地局的报告，市编委同意在市房地局内部机构增设地政管理科。人员编制由市房地局内部调剂解决。

1987年5月28日，中共兰州市委、市人民政府任命高纪勋为兰州市房地产管理局局长，张天法、李鸿源任副局长。机关编制为70人，机构设9个科室和纪检组，即：办公室、政治处、公房管理科、私房管理科、地政管理科、劳动工资科、基建维修科、计划财务科、企业管理科和纪检组。直属单位12个；其中事业单位6个；（房地产权监理处、房地产政策研究室、房地产经营公司、房地产交易所、房屋互换站、职工培训学校）。1个全民企业（民用建筑设计室）。5个集体企业（市房屋建筑工程公司、市房屋维修公司、生土建筑综合开发公司、房地产开发公司、市房地局劳动服务公司）。职工总人数为3129人。

1987年市人民政府决定成立兰州市人民政府征地办公室，由市房地局代行管理。具体负责征地、拆迁安置管理工作。

1988年，兰州市人民政府决定组建“兰州市城乡规划土地管理局”，经2月15日市人民政府常务会议决定：将兰州市房地产管理局地政科及征地办公室与规划局合并，成立市规划土地管理局。将兰州市房地产管理局更名为

“兰州市房产管理局”，并将市房地局下属有关地政业务一并移交市规划土地管理局。市房产局机构设置为：办公室、政治处、公房处、私房处、工程处、计财处、劳资处，均为科级建制；人员编制调整为 60 人。

1988 年 5 月 28 日，市委、市人民政府任命高纪勋任市房产管理局局长，张天法、李鸿源任副局长，何彦任总工程师，杨有秋任巡视员，机关仍设 5 科 1 室 1 处。下属单位 12 个。

1988 年 9 月 10 日，经市政府常务会议讨论决定成立“兰州市住房制度改革办公室”由市房产局代管。

1988 年 8 月，市政府任命张成山为市房产局副局长。

至 1990 年兰州市房产管理局机关编制 60 人，实有 59 人，固定职工 58 人，合同制职工 1 人。内部机构设：政治处、公房处、私房处、计财处、劳资处、修建处、办公室及纪检组。即为 6 处 1 室 1 组。

下属单位有：市拆迁办、市房改办、市房地产经营公司（下设 8 所 1 站 1 部 1 公司）、市房屋产权产籍监理处、市房屋开发公司、房地产培训学校、市房地产政策研究室、市房屋交易所、市房屋互换站、市民用建筑设计室、市房屋建筑工程公司、市房屋建筑企业公司，局机关劳动服务公司。

市房产管理局及下属单位职工为人数 2781 人。其中干部 314 人，全民所有制职工 1028 人，集体所有制职工 1753 人。各类专业技术人员 95 人，包括从非国家干部选聘的技术人员 3 人。工程技术人员中级职称 14 人，助理级 13 人，技术员 4 人。（整个机构变动情况详见表 125—127）。

表 125 1949 年至 1990 年兰州市房地产管理行政机构及历任领导

机构名称	成立时间	成立原因	职务	姓名	任职时间
兰州市军事管制委员会公产管理处	1949.10~1951.4	代表军管会接管城市房地产并进行管理	处长	窦志安	1949.10~1950.7
				魏立人	1950.7~1952.11
兰州市人民政府公产管理处	1951.4~1954.6	代表市人民政府接管房地产业	处长	魏立人	1952.11~1953.6
			副处长	华振邦	1953.6~1954.6
			处长	李福茂	1953.6~1954.6
			副处长	华振邦	1953.6~1954.6
兰州市房地产管理局	1954.6.11~1962.9	市人民政府公产处, 八社与地政科等单位合并组建	局长	李福茂	1954.6~1962.9
			副局长	华振邦	1954.6~1962.9
			副局长	封树清	1954.6~1962.9
			副局长	薛良贵	1954.6~1962.9
			副局长	王保成	1954.6~1962.9
兰州市房地产公司	1962.9~1968.4	精兵简政后划归市公用事业管理局领导	经理	华振邦	1962.9~1963.2
			副经理	封树清	1962.9~1963.2
			副经理	王保成	1962.9~1963.2
			经理	卢金洲	1963.2~1968.4
			副经理	华振邦	1963.2~1968.4
			副经理	王保成	1963.2~1968.4
兰州市房地产公司革命委员会	1968.4~1976.2	“文化大革命”成立“三结合”班子(包括军管组成员)	主任	王保成	1968.4~1969.9
			副主任	任生武 (军代表)	1968.4~1969.9
			副主任	刘秉智	1968.4~1969.9
			副主任	刘双舟	1968.4~1969.9
			副主任	李克祥	1968.4~1969.9
		1969年后划归市革委会国民经济办公室领导	主任	王文奎	1969.9~1972.3
			副主任	刘双舟	1969.9~1972.3
			副主任	李克祥	1969.9~1972.3
		副主任	魏永华	1969.9~1972.3	

表 125

续一

机构名称	成立时间	成立原因	职务	姓名	任职时间
兰州市房地产公司革命委员会	1968~1976.2	1971年后划归市城建局领导	主任	潘万杰	1972.3~1973.1
			副主任	李耀祥	1972.3~1973.12
			主任	侯尚智	1973.1~1976.4
			副主任	石权威	1973.3~1976.4
			副主任	胡正明	1973.3~1976.4
			副主任	刘希珍	1973.5~1975.5
			副主任	张也成	1973.5~1976.4
			副主任	李耀祥	1973.1~1973.12
兰州市房地产管理局	1976.4~1988.2	恢复房地产管理局名称为市人民政府下设的职能机构	局长	智廷凯	1976.4~1979.8
			副局长	张介文	1976.4~1980.4 (后代理局长)
			副局长	石权威	1976.4~1980.4
			副局长	胡正明	1977.11~1980.4
			副局长	封树清	1978.12~1980.4
			局长	杨铁英	1980.4~1983.8
			副局长	张介文	1980.4~1983.8
			副局长	石权威	1980.4~1983.11
			副局长	封树清	1980.4~1982.11
			副局长	胡正明	1980.4~1982.11
			副局长	张德麒	1980.12~1983.3
			副局长	张天法	1980.12~1983.3
			局长	谭书群	1983.8~1987.5
			副局长	张德麒	1983.8~1987.5
			副局长	张天法	1983.8~1987.5
			副局长	李鸿源	1983.8~1987.5
			巡导员	张介文	1983.8~1987.5
			巡导员	杨有秋	1983.8~1987.5
			局长	高纪勋	1987.5~1988.2
			副局长	张天法	1987.5~1988.2
副局长	李鸿源	1987.5~1988.4			
巡导员	张介文	1987.5~1988.2			
巡导员	杨有秋	1987.5~1988.2			

表 125

续二

机构名称	成立时间	成立原因	职务	姓名	任职时间
兰州市房产管理局	1988.2~1990.7	市规划局组建职能分工而更名	局长	高纪勋	1988.2~1990.7
			副局长	张天法	1988.2~1989.12
			副局长	张成山	1988.8~1990.7
			副局长	李鸿源	1988.2~1988.11
			副局长	柴京存	1990.5~1990.7
			副局长	徐光斌	1990.5~1990.7
			巡导员	杨有秋	1988.2~1990.7

表 126 兰州市房地产管理局行政机构序列

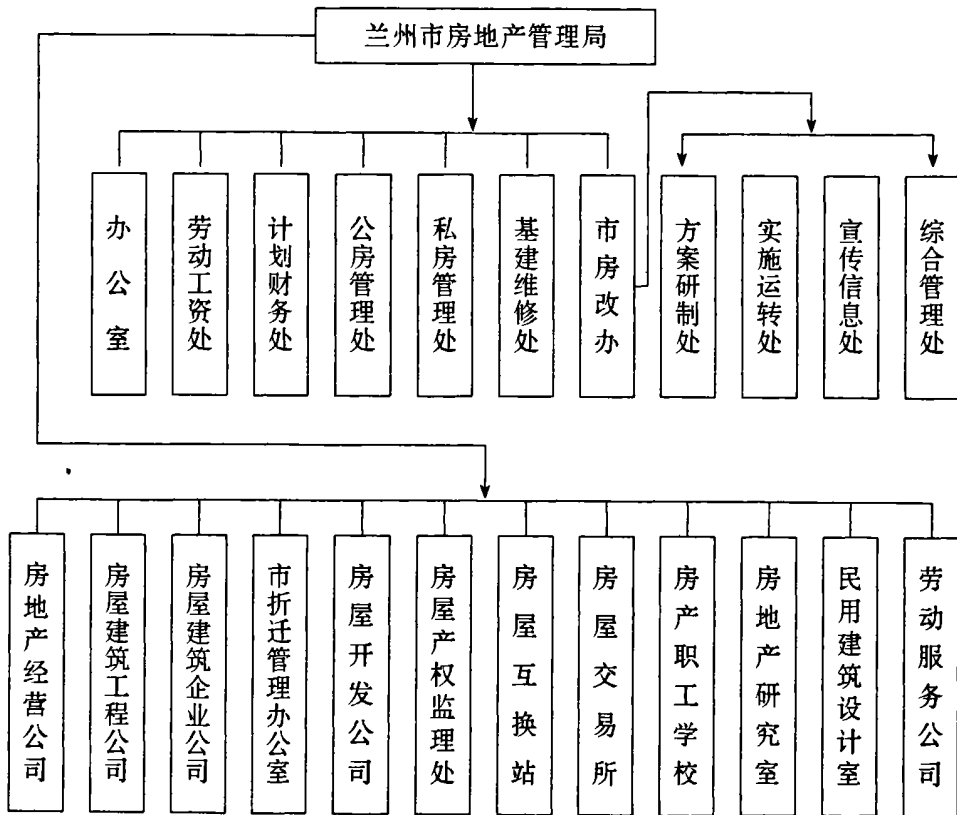


表 127 兰州市房地产管理局机构性质及编制表 (1986 年统计)

单 位 名 称	级 别	性 质	人 员 编 制			
			行政	事业	全民企业	集体企业
局机关		行政	70			
兰州市房地产经营公司	县级	事业		671		
兰州市房地产职工培训学校	科级	事业		15		
兰州市房地产产权监理处	科级	事业		113		
兰州市房地产研究室	科级	事业		15		
兰州市房地产交易所	科级	事业		12		
兰州市房屋互换站	科级	事业		8		
兰州市民用建筑设计室	科级	全民企业			20	
兰州市房屋建筑工程公司	县级	集体企业				1500
兰州市房屋维修公司	县级	集体企业				640
兰州市房地产开发公司	县级	事业				50
兰州市生土建筑综合开发公司	科级	集体企业				10
兰州市房地产信托服务公司	科级	集体企业				25
兰州市房地产劳动服务公司	科级	集体企业				65
兰州市房地产材料站	科级	全民企业			150	
合 计			70	834	170	2290

六、基层管理机构

兰州解放后，兰州市军事管制委员会房产管理委员会即行接管兰州的房地产管理业务。但由于“定西会议”确定的接收方案，使大部分房地产被驻兰部队和省、市党政机关直接接收，军管会公产处的主要任务是为各部队、机关带路接管不动产。市区及近郊的房地产大部分被部队、机关对口接管后直接管理。绝大部分没收房地产被部队、机关占用。而房管会只是接收部分零

星少量的三马家族不动产和逃跑人员的房地产及代管产。经过城区清查工作后，又接收了清查后的少量房地产及部队、机关交回的房地产和代管的逃跑人员的不动产。并对这些房地不动产及财产进行直接管理，单纯进行房屋租赁和收租，经营少量的房屋修缮及调剂。

在具体管理方面，房管会公产处只是单纯地对其直接接管的房地产进行管理，并开展了房屋调查，清查和公有土地的登记，尚未形成房地合一的统一管理。地政管理业务由兰州市民政局地政科负责；房地权状的发放和土地勘丈确权，均由地政科行使管理；而私房买卖，典当和抵押则由市民政局房产交易所负责管理。另外还有兴文社、同仁局、五泉书院、奎文社等八社的民间团体及各同乡会等民间组织，对各自团体的公有房地产进行自我管理。公产处对大部分社团公产未能直接管理。1950年后，兰州市人民政府为了便利使用公有房屋，取消民间团体保留的用房，征用了会馆房地产，开始组建“八社财产管理委员会”和“会馆财产统一管理委员会”，并接受兰州市军管会公产处的工作指导。

1951年4月1日，兰州市人民政府公产管理处成立。5月1日“八社财产管理委员会”成立，成为公产处下属单位。具体管理八社的公有房地产经租和房屋修缮工作，以及八社职能内的救济业务和教育工作。

七、直属管理机构

1954年11月，八社财产管理委员会，会馆财产管理委员会和民政局地政科、交易所与公产处合并后，成立了兰州市房地产管理局。兰州市房地局下属单位为：兰州市房屋交易所，具体管理兰州市私房的买卖、典当、抵押等交易活动。

由于房地局直接管理的直管公房较少，且在行政区域的划分上，市区经管房屋涉及面积较大，房地局成立后，先后在市区范围内的第一至第八区设立房管组，管理各区的公有房产。具体业务由市房地局房产管理科负责。

1955年，为适应工业、农业、科技文教事业的发展及城市总体规划的实施。兰州市人民政府将第一至第八区定名为：城关区、东岗区、七里河区、西固区、阿干区、盐场区、安宁区、河口区。市房地局对各区房管组进行了调整和加强（1956年，撤销河口区，并入西固区），但没有在各区设立房管所。

1958年，私有房屋社会主义改造开始。通过私房改造，市房地局经管的直管公房数量大幅度增加。同年，市房地局设立了城关区、七里河区、西固

区房管所及各区房管组，使基层工作得到了加强。

1958年11月，兰州市房地局承托西固区人民委员会代管西固区房管所。在代管期间房屋的调配、收租、修缮和房屋租息，均由西固区人民委员会接承办理。年底，私房改造基本结束。私有房屋买卖急剧下降，市房屋交易所随之撤销。私有房产买卖均由市房地局房管科负责办理。

1960年，兰州市人委决定撤销阿干区，并入七里河区；撤销东岗区，并入城关区。撤销区的房管业务及房管组随即归并各区房管所内。

1961年“精兵简政”之后，市房地局下设2个房管所：城关区房管所，七里河区房管所。并在河口设房管员3人；在永登、红古设房管员各1人，全局总编制为92人。

1962年，兰州市房地产管理局更名为“兰州市房地产公司”。改行政为事业性质，基层管理单位有城关区、七里河区、永登3个房管所。（永登房管所为1961年恢复县级建制时所设）。

1963年撤销白银市级建制，改设区级建制（县级）。同时，将永登县划归武威专区管辖，永登房管所随区划归永登县自管。12月，兰州市房产公司接收白银区房管所。市房产公司所辖兰州市区（除西固、榆中、皋兰及红古）。下设城关区、七里河区、白银区3个房管所，各所均设党支部。后来经市人委批准，撤销白银区房管所，业务交由白银区直接办理。市房地产公司下属城关区，七里河区（管理七里河、安宁区房管业务）2个房管所。12月，市房产公司收回由西固区代管的西固房管所及房管业务。

1964年6月，市房产公司收回交由七里河区代管的部分管理业务（即阿干区的房屋管理权），统一归并七里河房管所。

1968年4月25日，经兰州市革命委员会批准，市房地产公司下属管理机构为：张掖路房管所、庆阳路房管所、七里河房管所。各所成立革命领导小组，设组长、指导员各一名（指导员即党支部书记）。

1970年，市房地产公司革委会决定增设2个房管所（东岗房管所、靖远路房管所）。公司下属管理机构增至5个房管所，即：张掖路、庆阳路、七里河、东岗、靖远路房管所。

为了进一步加强基层房管机构的职能作用，充分发挥群众的积极性，从1975年5月开始，市房地产公司先后在西固区、七里河区、城关区的11个街道、54个“革命群众委员会”（现在的居民委员会）中，开展了公有房屋“管、修、用”三结合的试点工作。在各革命群众委员会中，普遍建立了群众性的

“街道房屋管理委员会”和“革命群众房屋管理小组”。市房产公司在每个房管段内另派1名房管员和3名维修工人组成房屋管理养护小组。形成一支群专结合的最基层的房管队伍。(市房地产管理局重新组建后逐渐消失。)

八、改革后的基层机构

1976年2月19日,中共兰州市委决定恢复兰州市房地产管理局建制。下属管理机构由5个房管所增为6个房管所。即:庆阳路、张掖路、七里河、东岗、靖远路、西固房管所。为加强领导,充分发挥基层管理机构的作用,更好地集中管理直管公房,加强对私房和地政业务的管理。11月18日,市房地局党委决定;将原有的6个房管所合并为3个房管所:张掖路房管所(靖远路房管所并入);庆阳路房管所(东岗房管所并入);七里河房管所(西固房管所并入),变分散管理为相对集中管理。并在各所设立办事组、房地产管理组、维修组。

1978年10月31日,经兰州市委批准,兰州市房地局党组决定成立“兰州市房地产管理局房屋互换站”。科级建制,事业单位,工作人员由市房地局系统内部调配,人员编制为10人,设站长一名,为市房地局直属领导。开展房屋互换业务,为群众服务。

随着经济不断发展和业务量的增加,市房地局根据其业务职能向市人民政府呈报了成立房屋交易所的意见。1980年1月14日,兰州市编制委员会批复:同意成立“兰州市房屋交易管理所”。科级建制,事业性质,隶属兰州市房地产管理局领导。编制5人。具体管理兰州市公私房屋产权确权;房产评估、转让、赠与、继承、典当管理业务。

1980年5月,经兰州市编委同意,兰州市房地局下属机构在原3个房管所的基础上,增设了靖远路、东岗、西固区、安宁区4个房管所。并根据“改革、调整、整顿、提高”的八字方针,结合兰州市房地局的实际情况,在调整各房管所的同时,将红古区、白银区的房管业务,交由各辖区人民政府代管。7个房管所的人员,由市房管局系统内调配。从此,兰州市房地产管理局业务完全局限于市区范围。即:西固区、安宁区、七里河区、城关区。

1983年兰州市编委批示,兰州市房地局下属基层管理机构为“7所1站”。即为:张掖路房管所、庆阳路房管所、七里河房管所、东岗房管所、靖远路房管所、西固房管所、安宁房管所、兰州市房屋交易所、兰州市房屋互换站。

1984年，兰州市房地局进行了房地产经济体制改革和管理体制改革。遵循政、事、企职责分开的原则，按照房地产行业的特点与业务要求，从房地产行政管理、房地产经营管理、房地产开发建设、房地产辅助力量四条线，建立了相应的管理体制。8月6日，兰州市编委批复兰州市房地产管理局下属管理机构及事业单位为：

1、房地产经营公司。县级建制内设：党委办公室、纪律检查委员会、工会、团委、行政办公室、计划财务科、人事劳资科、房屋经营管理科、地产经营管理科、修建科。下设9个房管所，均为科级建制，事业性质。在公司内部实行事业性质企业管理体制。共计编制为628人，其中机关48人；张掖路房管所83人；庆阳路房管所82人；白银路房管所80人；五泉房管所82人；靖远路房管所50人；东岗房管所75人；七里河房管所94人；安宁房管所12人；西固房管所22人。各所均设党支部办公室、房地产股、行政股、维修股。

从此，市房地局变过去二级管理（局、所二级）为三级管理体制（市局、公司、房管所）。经营公司实行二级管理体制，担负着全市（实为四区）直管公房的经营管理和小修养护任务。

2、兰州市房地产产权监理处，科级建制，事业性质，人员编制120人。其职能为全市房屋普查对房屋产权、产籍、产业进行管理。

3、兰州市房地产管理局职工培训学校，科级建制，事业性质，人员编制15人，其职责为全行业提供职工培训场所和师资力量。

4、政策研究室，科级建制，事业性质，编制15人。主要进行房地产业经济理论与科学技术研究，传递信息，负责行业组织的具体工作。

5、兰州市房屋交易所，编制由5人增至12人。增编后其建制、性质、职能均不改变。

6、房屋互换站，编制由原来的10人降为8人。重新核定后的建制、性质、职能均不改变。

由此，兰州市房地局在管理体制上实行了行政、事业职责分开的管理体系。

1985年，兰州市人民政府征地办公室成立。县级建制，事业性质，主任由主管副市长或秘书长兼任，副主任由市房地局副局长兼任，另设一名专职副主任主持日常工作，并由市房地局代行管理。具体负责全市的土地征用管理。并对全市建设用地实行统一管理、拆迁、安置和补偿。以加快城市改造和建设，人员编制16人。同时各县区也相应组建征地办公室，科级建制，事

业单位，其行政关系由县、区人民政府领导，业务关系由兰州市人民政府征地办公室领导。1988年市征地办与地政科一同并入规划局，组建兰州市城乡规划土地管理局。

为加快兰州市房屋政策的落实工作，1986年9月12日，经市人民政府同意，成立了“兰州市房地产管理局落实房产政策办公室”，隶属市房地局领导，设主任1名，副主任2名，工作人员由市房地局系统管理部门抽调，编制暂定为6人。主要负责落实私房改造期间和“文化大革命”时期的私有房遗留问题，为临时管理机构。

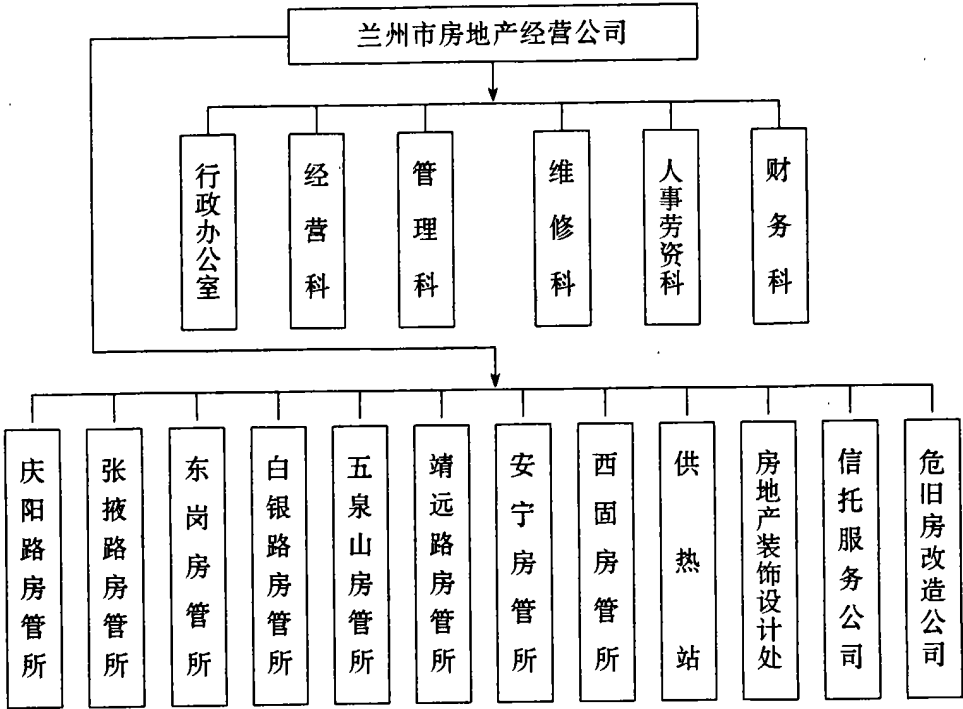
为了加速兰州地区住房制度改革进程，1988年9月10日，经市人民政府常务会议决定，成立“兰州市住房制度改革办公室”，为兰州市住房制度改革领导小组的办事机构，县级建制，行政单位。内部机构设：综合处、方案研制处、宣传信息处、运转实施处，均为科级建制，所需20名行政编制从市直机关现有编制中调剂解决。11月25日，市人民政府下发通知，正式组建兰州市住房制度改革办公室，并从市委工交部等7个部门划出编制20人，由市房地局代管，主任由市房地局副局长张天法担任，副主任由陈行佳担任并主持日常工作，为临时性的管理机构。1989年10月13日，经市委同意成立中共兰州市房改办支部委员会，隶属中共兰州市房产局党组领导。

随着房产与地政业务的分离，为加强城市总体规划的具体实施和加快旧城改造和城市建设，加强城市拆迁安置统一管理，兰州市编委批复：同意成立“兰州市城市拆迁安置管理办公室”。县级建制，事业单位，实行企业化管理，独立核算，自负盈亏，隶属兰州市房产管理局领导。设主任1名，由市房产局副局长兼任，另设2名副主任。编制为15人。具体人员由市房地产经营公司和产权监理处调剂。内部设综合管理科、动迁安置科、检查指导科。

市拆迁安置管理办公室的职能为：审查建设单位拆迁安置方案；发放拆迁许可证，对代办拆迁单位进行资格审查；协调、仲裁拆迁安置中的房屋纠纷；办理建设用地的拆迁、安置和补偿。

至1990年底，市房地局下属管理机构有：市拆迁办、市房改办、市房地产经营公司、市房屋产权产籍监理处、市房屋开发公司、职工培训学校、房地产政策研究室、市房地产交易所、市房屋互换站。

表 128 兰州市房地产经营公司行政序列表



九、房地产管理人员

明、清时期及民国初年，兰州未设专门房地产管理机构，房地产管理则以地籍管理为主，房屋管理则以地上附着物，并根据不同情况，分别由工务、警署、财政等部门兼管。

民国 28 年（1939 年）6 月，甘肃省疏散建设设计委员会成立，下设工程处专门管理疏散房屋的修建与租赁。民国 29 年（1930 年）1 月，设房屋管理处具体管理疏散用房，设主任 1 人，职员 1 人，工役 4 人。4 月，房屋管理处归并市区设计委员会。同年，省平民住所管理委员会设立，除专门保管委员会外，另设三组具体管理：中山林平民住所，由省会第四保甲公所第二联保甲长监管；风林关平民住所由第六保甲第二联保甲长监管；金城关以西平民住所由皋兰县第一区第二联保二十三联保甲长监管。

民国 31 年（1942 年）2 月，兰州市政府将市区设计委员会房屋管理处改

组为兰州市公产管理处，列入行政序列，从管理疏散用房转向全面管理公有房地产，设主管 2 人，管理人员 5 人，服务员 3 人。至民国 35 年 4 月（1946 年 4 月）兰州市政府将公产管理处撤改为公产管理股，留用专职管理人员 2 名。

兰州解放后成立了兰州市军管会公产处，具体管理兰州市区公有房地产和古迹庙产，设管理人员 7 人，后增至 15 人。

1951 年 4 月 1 日，兰州市人民政府公产管理处成立，留用军管会干部 7 人，另从社会上招录 5 人，共有管理干部 12 人。5 月，“八社”管委会和“会馆”财管会成立，共设房地产管理人员 13 人（其中八社 7 人，会馆 6 人），隶属市公产处领导。1952 年间，市人民政府将八社、会馆统交市民政局领导，公产处仅剩管理人员 12 人。

1954 年 10 月，市房地局成立，民政局地政科、交易所、八社及会馆房地产机构归并市房地局，管理人员增至 30 人（实际编制为 28 人）。至 1955 年，市房地局管理人员增至 34 人（不包括 12 名维修工人）。

1956 年 1 月，市房地局与市土地征用办公室合并后，增加编制 6 人为 34 人（实有 45 人）。

1957 年，市房地局管理人员为 52 人，其中行政人员 49 人（包括交易所管理人员及工程技术人员），其余为郊区房管员。

1959 年私房社会主义改造后，公有房地产大幅度增加，同时撤销交易所建制，人员及业务归并局房地产科，管理人员增至 78 人。与此同时，市房地局从社会上招收临时基层房管员 150 人，每人每月发 6~18 元工资。

1960 年“三反”运动开始后，市房地局将 150 名临时房管员裁减，同时，市人事局从财贸部调来 76 人，市房地局管理人员增至 154 人，其中机关 78 人，城关房管所 67 人，七里河所 20 人，西固设房管员 3 人，红古、永登各设 1 人。

1962 年，市房地局管理人员为 160 人，局机关 56 人，城关所 68 人，七里河所 22 人，西固区 3 人，农村工作队及县区房管员 11 人。同年 9 月，根据精兵简政的需要，市房地局改为房地产公司，人员再度精简，管理人员减至 87 人，公司机关 32 人；房管所改为 9 个房管组，城关组 8 人，张掖路组 8 人，庆阳路组 4 人，五泉组 6 人，北塔组 6 人，伏龙组 1 人，七里河组 15 人（包括西固组 3 人）及县区管理人员和企业管理干部 10 人。

1963 年，经市公用事业管理局同意，市房地产公司重设基层房管所建制，

管理人员增至 117 人，张掖路所 24 人；庆阳路所 25 人；七里河所 21 人，公司机关 47 人。当年，白银市改制为白银区，市房地产公司接收 5 名管理人员，经管白银区房地产业务，直属公司管理，机关人员增至 52 人。

1964 年，市房地产公司为适应城市房屋统一管理，对管理人员编制进行调整，公司机关 84 人（包括边远县区管理人员），张掖路所 27 人，庆阳路所 25 人，七里河所 21 人（包括西固、安宁、新城管区），管理人员共计 157 人。

1966 年，“文化大革命”开始，市房产公司领导陷于瘫痪，部分管理人员调离，基层管理也呈无序状态。至 1968 年 4 月，市房地产公司革命委员会成立，管理工作及人事均由革委会执掌。当年公司革委会对管理人员进行调整；公司机关 61 人，张掖路所 36 人，庆阳路所 35 人，七里河所 28 人，总计 160 人。

1970 年，市房地产公司增设东岗房管所，靖远路房管所，管理人员均由市房地产公司内部进行调整，总人数为 160 人，后增加军管人员 1 名。

1971 年，兰州市房地产公司革委会统计，全公司干部总数为 169 人，军代表 1 人，地方干部 164 人，下放工矿企业劳动 4 人。

1973 年，市房地产公司所属管理机构为 6 个房管所，共有管理人员 212 人，其中干部 155 名，以工代干 57 名。公司机关 80 人，其余均为各所管理人员。至 1974 年，市房地产公司干部总数降至 139 人，公司机关 56 人，东岗所 6 人，庆阳所 23 人，张掖所 19 人，靖远所 5 人，七里河所 15 人，西固所 5 人，另外为材料加工厂管理人员 10 名。

1976 年，兰州市房地局重新组建，机关编制为 50 人，下属管理机构仍为 6 个房管所，管理人员 167 人。同年 11 月 18 日，市房地局党委决定：将 6 个房管所合并为 3 个，管理人员仍为 167 人。

1978 年 10 月，市房地局设立房屋互换站，管理人员 10 人，设站长 1 人。至 1979 年底，市房地局及下属管理人员为：局机关 50 人、庆阳所 74 人、张掖所 71 人、七里河所 51 人、互换站 10 人、管理人员 256 人、干部人数为 164 人，其余均为以工代干或工人身份的管理人员。

1980 年 1 月 14 日，市房屋交易所成立，编制 5 人，具体管理人员均由市房地局内部调剂。当年由 3 个房管所增分为 7 个房管所，干部人数为 170 人，局机关 56 人，各所管理干部 114 人。

1988 年，经市编委批准，市房地局及下属 7 个房管所核定干部编制为 213 人，其中行政管理 63 人，管理干部 150 人，（包括工程技术人员 13 人）。

1984年,市房地局根据管理工作形成交叉和人员混岗状况,为遵循行政、事业、企业职责分离的原则,开始了房地产经济体制改革。首先解决了管理混岗现象,将行政、事业、企业分清职责,重新建立了相应的管理机构,分流事企混岗人员后,重新核定管理人员。当年8月,市编委同意房地局改革方案,重新核定行政管理人员74人,事业单位及其它管理人员245人,干部总人数为319人。

至1985年,市房地局经过整改和重组机构的设立,经过分流减员的变动,干部人数为275人,局机关降至60人,其它管理人员为275人。

1988年,市房地局干部总数为301人,局机关行政人员为48人,事业管理干部248人,其它管理干部5人。

截至1990年,兰州市房地产管理局干部人数增至317人,局机关56人,事业单位管理干部248人,企业管理干部7人,具体管理人员为:市房改办12人,市经营公司572(包括工人编制的管理人员、合同制工人),市房地产开发公司53人,市拆迁安置管理办公室9人,市房屋产权、产籍监理处86人,市房屋交易所22人,市房地局政策研究室14人,市房产管理学校14人,市房屋互换站7人。

第二章 房地产局系统党组织机构

兰州解放初期，市房地产管理机构届时成立，但由于中共党员人数较少，房地产管理机关的党员则由军管会党组织进行管理（后由其它行政机关党组织代管）。自市房地局成立后，才设立了党支部开展组织建设。之后又相继成立了党总支、党委、党组，并随着时间的推移而不断的发展。

第一节 组织建设

一、解放初期党组织

兰州解放后，市人民政府届时成立。当时房地产管理机构为“中国人民解放军兰州市军事管制委员会公产管理处”。虽有原中共兰州市委所属党员（窦志安）参加，而大多数为军管会工作人员，公产处也同是军管会下属机构。党的组织活动均由军管会党组织领导。

1951年4月1日，“兰州市人民政府公产管理处”成立。党组织归中共兰州市委领导，公产处党员归市政府党支部领导。改科为局后，由于公产处人数较少，党员不多，临时编在市城建局机关支部过组织生活，公产管理处党小组隶属于城建局机关党支部领导。

随着经济建设的发展，行政机构不断的扩充和完善，公产处人员不断增加，1954年11月，兰州市公产处与八社财产管理委员会（一部分）、会馆财产管理委员会和民政局地政科、交易所合并，组建为兰州市房地产管理局，市房地局人员大幅度增加。但党员组织生活因没有设立党支部，党员仍在市城建局过组织生活，党的组织仍属城建局机关党支部领导。

二、组织机构设置

1957年1月，经中共兰州市委批准成立了“中共兰州市房地产管理局支部委员会”。封树清、刘岐、曹作荣、康明武、张万莲5人任支部委员、封树清任支部书记。市房地局党支部隶属于兰州市城建局党总支委员会领导。同

时市房地局党支部领导着市房地局维护队党支部。市房地局机关党员在本局党支部过组织生活。

1959年1月，市房地局依照《中国共产党章程》的规定，对机关党支部进行改选。改选后的支部委员会由封树清、刘岐、刘正明、张景文、曹作荣5人组成。封树清任房地局机关支部书记，刘岐任支部副书记。

三、房地产公司党组织

1962年9月1日，经过机构精简，兰州市房地产管理局建制撤销。市委决定：成立“中共兰州市房地产公司总支委员会”。党组织机构由支部升为总支委员会，隶属于兰州市公用事业管理局党委领导。同时任命封树清任党总支书记（行政职务副经理）、卢金洲任总支副书记（行政职务副经理）。党总支下设4个基层党支部：即：市房产公司维护队党支部，城关房管所党支部，七里河房管所党支部，永登县房管所党支部。

1963年7月，封树清调市公用事业管理局任职，中共兰州市委任命王有保继任市房地产公司党总支书记，党总支下设4个基层党支部。即：市房产公司维护队党支部、城关房管所党支部、七里河房管所党支部、白银区房管所党支部（永登房管所因行政区域重新划分后归并武威地区而撤销。）

1965年6月，经中共兰州市委工交部政治部批准：中共兰州市房地产公司总支委员会由王有保、卢金洲、华振邦、王保成、刘秉智、刘汝贤、康明武、庞雨水组成。王有保任党总支书记，卢金洲任副书记。总支下设4个党支部。

1966年12月，中共兰州市委决定：刘冠三任中共兰州市房地产公司总支委员会书记。公司总支下设1个党总支（修建工程队总支及下设的3个党支部），及西固、七里河、白银区、城关房管所党支部。（支部书记此时称为指导员）。

1971年5月，中共兰州市委批准，成立“中共兰州市房地产公司委员会。市房地产公司党组织机构由总支委员会升为党委会。党委会由王文奎、张安荣（军代表）、潘万杰、宋兴中、李克祥、崔家舜、侯朝俊、赵华康、田玉香9人组成；王文奎任房产公司党委书记，张安荣（军代表）、潘万杰任党委副书记。市房产公司党委下设：市房屋修建工程队党总支；及5个基层党支部即：张掖路房管所、庆阳路房管所、七里河房管所、东岗房管所、靖远路房管所党支部。同年市房地产公司党委隶属市城建局党委领导。

1972年，市房地产公司党委书记王文奎调任。6月，中共兰州市委决定：潘万杰任市房地产公司党委书记，李耀祥任党委副书记，公司党委下设1个党总支和7个基层党支部。

1973年1月，潘万杰调任。中共兰州市委决定：同时任命侯尚智为中共兰州市房地产公司党委书记（行政职务为房地产公司革委会主任）。党委下设7个基层党支部（房屋工程队已划归市建公司和市维修公司）。3月，中共兰州市委任命胡正明、石权威为兰州市房地产公司党委委员（行政职务为房产公司革委会副主任）。4月，中共兰州市委决定：任命刘希珍、张也成为中共兰州市房地产公司委员会委员（行政职务为房产公司革委会副主任）。

至1976年初，市房地产公司党组织机构为党委领导下的7个基层支部及机关党支部。

四、房地产管理局党组织

为了加强城市管理，1976年2月中共兰州市委决定：恢复兰州市房地产管理局的建制。4月，中共兰州市委决定：建立“中共兰州市房地产管理局委员会”。同时任命智廷凯为兰州市房地产管理局党委书记（行政职务局长），张介文任党委副书记，石权威任党委委员。基层党支部有机关党支部、材料站、市房屋维修工程队、东岗、庆阳路、张掖路、靖远路、七里河、西固房管所和材料加工厂10个。

同年11月，市房地局将原6个房管所合并为张掖路、庆阳路、七里河3个房管所，基层党支部由原来的10个减至为7个党支部。

1977年11月，中共兰州市委决定：将“中共兰州市房地产管理局委员会”改为“中共兰州市房地产管理局党组”，局长智廷凯任党组书记，张介文任党组副书记，石权威为党组成员，同时增补胡正明为党组成员。1978年，中共兰州市委决定增补封树清为市房地局党组成员。市房地局下属设1个党总支即：房建维修公司党总支及7个党支部。

1979年8月，智廷凯调任。中共兰州市委决定张介文代行市房地局党组书记职权。

1980年4月，中共兰州市委任命杨铁英为兰州市房地产管理局党组书记（行政职务：局长），张介文仍任党组副书记；石权威、胡正明、封树清为党组成员。12月，中共兰州市委决定增补张天法、张德麒为兰州市房地局党组成员。市房地局党组下设1个公司党委，机关支部和7个基层党支部。即：市

房建公司党委，局机关党支部和房屋互换站、庆阳路、张掖路、七里河、东岗、靖远路、西固房管所党支部。

1983年8月，中共兰州市委决定，任命谭书群为兰州市房地产管理局党组书记，张德麒任党组副书记，张天法为党组成员，其余原党组成员一律免职。市房地产局党组下设1个公司党委、11个基层单位党支部和机关党支部。1984年，市委决定由柴京存任中共兰州市房地产管理局纪检组组长，同时增补为局党组成员，党组下设3个局属公司党委（市房建公司党委、市房屋维修公司党委、市经营公司党委）和21个基层单位党支部及机关党支部。

1987年5月，中共兰州市委任命高纪勋为兰州市房地产管理局局长，党组书记。张天法任局党组副书记。党组下设3个局属公司党委，29个基层党支部。

1988年，2月15日，兰州市人民政府组建“兰州市规划土地管理局”。同时将兰州市房地产管理局更名为“兰州市房产管理局”。党组同时更名为“兰州市房产管理局党组。”同年3月4日，中共兰州市委任命高纪勋为中共兰州市房产管理局党组书记。党组成员由高纪勋、张天法、李鸿源、柴京存4人组成。市房产局党组下设仍为3个局属公司党委，29个党支部。

1988年8月，中共兰州市委任命张成山为兰州市房产管理局党组成员、副局长。任命柴京存为市拆迁办主任，同时免去柴京存纪检组长职务和党组成员。

1990年5月21日，经兰州市人民政府第15次常务会议决定柴京存、徐光斌任市房产局副局长，同时市委任命增补柴京存、徐光斌为市房产管理局党组成员。高纪勋仍任党组书记，党组成员由高纪勋、张成山、柴京存、徐光斌组成，市房地产局党组下设3个局属公司党委。基层党支部及机关党支部增至34个。

1990年7月9日，中共兰州市委任命刘万成为兰州市房产局党组成员，纪检组长。

至1990年底，兰州市房产管理局党组下设，市房地产经营公司党委、市房建公司党委、市房屋企业公司党委、市拆迁办党支部、市房屋开发公司党支部及市房地产交易所、市房地产经济研究室、职工培训学校、市房屋互换站、民用建筑设计室等34个支委会。

第二节 市纪委驻房地局纪检组

中共十一届三中全会以后，经济发展和对外开放的步伐不断加快。为适应新时期的建设需要。也同时为适应新时期党的队伍建设和提高全体党员和党员干部廉洁奉公的需要。1980年7月，中共兰州市委决定：成立中共兰州市纪律检查委员会驻市房地产管理局纪律检查组。（以下简称纪检组）纪检组长由封树清担任，由封树清等5人组成第一任纪检组。

1981年5月，中共兰州市委任命杨铁英任市房地局纪检组长，纪检组由2人组成。

1984年6月，中共兰州市委决定：柴京存任中共兰州市房地产管理局纪检组组长，纪检组由柴京存等2人组成。

1990年7月9日，中共兰州市委任命刘万成为兰州市房产管理局纪检组长。

历年房地产管理机构的中共党员、党组织机构设置情况详见表129至132。

表 129 中共兰州市房地产管理局纪律检查组沿革表

任届	职 务	姓 名	行政职务	任职时间
第一任	中共兰州市房地局纪检组长	封树清	房地局副局长	1980.7~1981.5
第二任	中共兰州市房地局纪检组长	杨铁英	房地局局长	1981.5~1983
第三任	中共兰州市房地局纪检组长	柴京存		1984.6~1989.8
第四任	中共兰州市房产局纪检组长	刘万成		1990.7~1991.5
第五任	中共兰州市房地局纪检组长	刘万成		1991.5~

表 130 中共兰州市房地产管理局党组织机构设置表

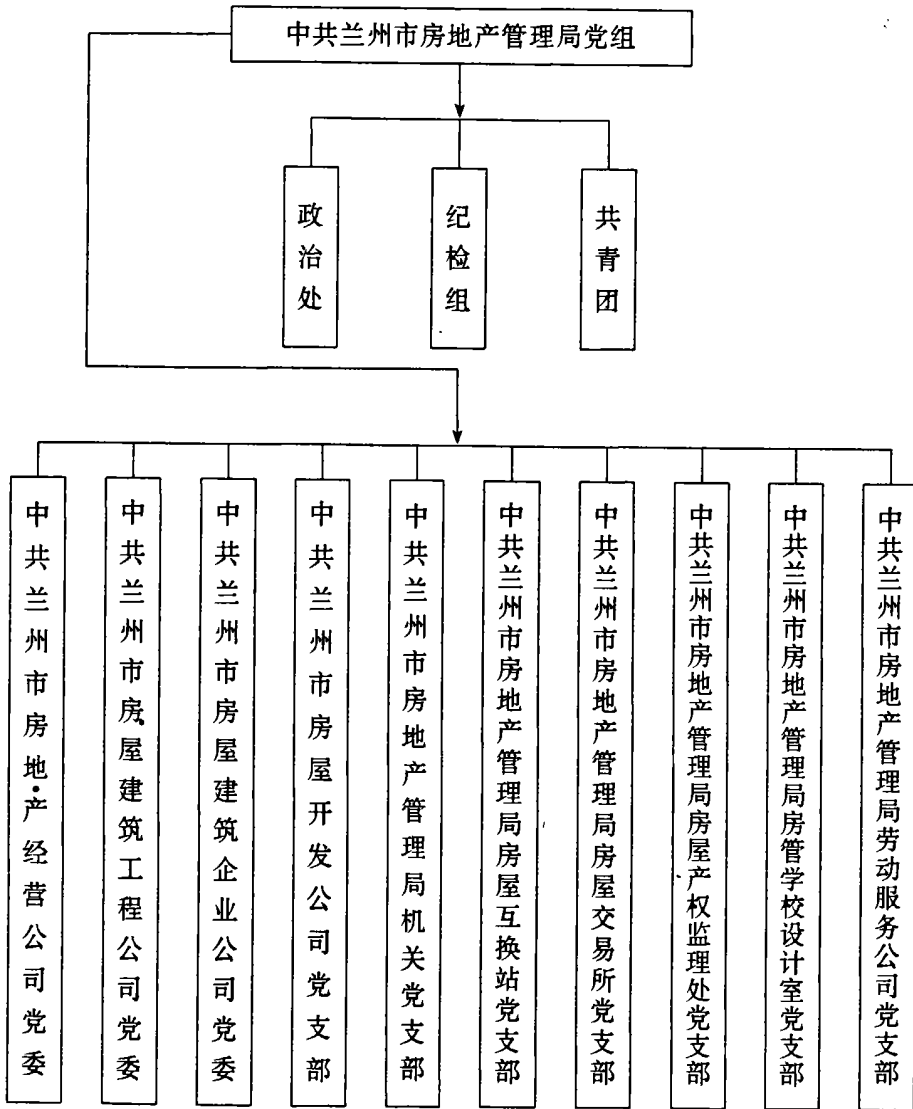


表 131 兰州市房地局 (1971~1990 年) 党组织发展情况统计表

年 度	项 目	数 字				
		党 组	党 委	机 关 支 部	局 属 公 司 党 委	基 层 支 部
1971			1	1		
1972			1	1		
1973			1	1		
1974			1	1		
1975			1	1		7
1976			1	1		7
1977		1		1		6
1978		1		1		6
1979		1		1		7
1980		1		1	1	7
1981		1		1	1	13
1982		1		1	1	18
1983		1		1	1	11
1984		1		1	3	21
1985		1		1	3	25
1986		1		1	3	28
1987		1		1	3	28
1988		1		1	3	28
1989		1		1	3	32
1990		1		1	3	34

表 132 中共兰州市房地产局组织机构沿革一览表

机构名称	组织名称	隶属上级组织	成立时间	组 织 领导人	任职时间
兰州市军管会公产处	党小组	军管会党委		窦志安	1949.10
兰州市人民政府公产处	党小组	市政府党支部	1951.4	魏立人	1951.4
兰州市人民政府公产处	党小组	市城建局党支部		魏立人	1952.3
兰州市房地产管理局	党支部	市城建局总支	1957.1	封树清	1957.1
兰州市房地产公司	党总支	市公用事业局党委	1962.9	封树清	1962.9
	党总支			王有保	1963.7
	党总支			刘冠三	1966.12
	党 委		1971.5	王文奎	1971.5
	党 委			潘万杰	1972.6
	党 委			侯尚智	1973.1
兰州市房地产管理局	党 委	兰州市委		智廷凯	1976.4
	党 组		1977.11	智廷凯	1977.11
	党 组			杨铁英	1980.4
	党 组			谭书群	1983.8
	党 组			高纪勋	1988.3
兰州市房产管理局	党 组	兰州市委	1988.5	高纪勋	1988.5
兰州市房地产管理局	党 组	兰州市委	1991.5	高纪勋	1991.5

第三章 房地产直属企业与职工

第一节 企 业

兰州解放前，曾有协华营建公司和益兴营建公司，为专业建筑企业。两公司均为私营企业，主要承担着城市建房等修缮业务。

1949年8月26日以后，协华、益兴两公司经营无力，自行解体。兰州市军管会接管公产及“三马”部分不动产后，便忙于房屋及公产的调查，协助党、政、军机关对口接管房地产及其它财产。由于军管会人员甚少而工作却十分繁忙，各机关的房屋修缮则由各单位自行解决，房管会只负责出租房屋的修缮及军管会直接营管的房屋维修。随着各机关相继建立和建设中的人口猛增，使住房问题日趋严重。一方面，军管会将部分破旧的房屋雇人修缮，以期应急之用；另一方面筹款新建一部分住房，以缓解房荒问题。由于军管会没有专业修建队伍，新建工作由兰州营建建筑公司（市建一公司的前身）负责设计建设。

1951年4月，兰州市人民政府公产处成立，但仍没有修建力量，公产处也仅有几名工人维修和新建住宅工作，公产处只得靠大量雇佣工人来完成。同时也吸收个人投资建房，由公产处统一协调施工。直到1954年市房地局组建后，房地局也仅仅是靠10名固定工人和雇佣工人来完成房屋修缮及新建任务。

一、房屋维护队

1956年6月，兰州市房地局组建房屋维护队，人员编制62人。从此，在大规模的经济建设中，市房地局有了自己的专业修建队伍。

1961年，正值经济困难时期，财力不足，基本建设滞缓，兰州市人民委员会（以下简称市人委）决定：撤销市房地局维护队，从此市房地局基本没有建设力量，仅靠几十人来承担市区公房维修。

1962年7月20日，兰州市人委决定：重新组建市房地局维护队建制。人员编制扩为200人。机构设：党支部、工会、行政办公室。仍以维护市区公

房维修为基本职能。

1963年，兰州市房屋维护队经过调整，从200人增至253人。机构设置党支部、行政股、人事劳资股、财务股、工程股、料具股。并设：架子车队和3个修缮队。具体负责兰州市、区两级直管公房的修缮业务。

1964年5月28日，市房地产公司接收城关修缮队、东岗修缮队、鼓楼巷建筑合作社。6月8日，市公用事业管理局批复：同意接收城关区社会福利修缮队、东岗社会福利修缮队、兰州市鼓楼巷建筑修缮合作社，划归市房地产公司管理。市房地产公司下属维修机构为3队1社。即：市房屋维修队、东岗房屋维修队、城关房屋维修队、鼓楼巷建筑修缮合作社。

1965年5月22日，经兰州市公用事业管理局局务会议决定：将城关房屋维修队更名为“张掖路房屋维修队”；将东岗房屋维修队更名为“七里河房屋维修队”；将鼓楼巷建筑修缮合作社更名为“庆阳路房屋维修队”。名称改变后，各队其集体经济性质仍然不变，仍以单独核算、自负盈亏的经营方式安排生产。各队人员调整在总编制580人不增加的原则下，庆阳路房屋维修队由原315人调整为230人；张掖路房屋维修队由原150人调整为230人；七里河房屋维修队由原118人调整为120人。各队之间调整一律连人带指标同时调整。1971年后3个维护队交由各辖区房管所管理。各队从此归属基层管理单位，房管所也有了自管自修的修建队伍。

1966年3月3日，根据市人委第二次市长集体办公会议决定：在市房地产公司维护队的基础上成立“兰州市房屋修建工程队”、人员编制暂定为500人，为全民所有制企业。由市公用事业管理局领导。工程队主要职责为：承担市区两级办公用房的维修和房地产公司直管公房的维修翻建工作。房建工程队从1966年3月10日起正式成立，机构设置党总支委员会，行政办公室，施工计划办公室，工会等机构。下设3个混合施工队，各施工队不设机构，施工队只配施工员和工人管理员及政治指导员（支部书记）。行政办公室职责范围：文书、总务劳资和财务；施工计划办公室职责为：施工技术、计划统计和材料供应。下设运输队、材料库（场）、木工加工厂、混凝土构件预制厂。经营上实行一级核算，集中于队部，服务到班组的管理方式。



图 74 市房地产公司材料加工厂（禄家巷）

1972年11月20日，市房地产公司按照“精简、统一、效能、节约”的原则，将原下属基层队革委会改为队的建制，并将国营房屋建筑工程队改称为“房产公司第一工程队”，将七里河房屋维修队、张掖路房屋维修队、庆阳路房屋维修队由房管所收回管理并改为“房产公司第二、第三、第四工程队”（集体企业性质不变）。各队机构均设党支部、人事劳资保卫股、财务股、材料股、生产计划股。

1973年2月5日，兰州市革委会生产指挥部批复：将市级房屋新建任务交由市建公司承担，同时将市房地产公司所属国营工程队划归市建公司领导。市房地产公司3个集体所有制维修队中多余人员调给市维修公司（市建二公司前身）。

1973年9月25日，城建局党组决定：将市房地产公司预制厂及全部财产、财务、房屋移交给市维修公司，并由维修公司领导。

1975年，兰州市革委会决定：为了实行房屋管、修、用三结合，加强兰州市房屋维修工作，改善房屋状况，充实市房地产公司的维修力量，根据兰州市的实际情况。决定将原市房地产公司第一工程队即现市建公司6工地仍移交市房地产公司，作为市房产公司房屋维修的专业力量。

二、材料加工厂、供应站和水电队

1970年，经市公用事业管理局批准，市房地产公司成立“材料加工厂”，为全民所有制企业，科级建制，负责门窗加工和混凝土构件的预制，同时又负责管理全公司国拨材料的供应。

为避免生产与材料供应相脱节的矛盾和贯彻“管、修、用”三结合的精神。1972年5月31日，经市公用事业管理局研究决定：同意成立“兰州市房地产公司材料供应站”。设：党支部办公室、行政股、生产股、材料股和运输队。

1972年8月31日，市房地产公司成立了“市房地产公司水电维修队”。定员暂编为23人，由公司生产组领导，专门负责市房地产公司管理房屋的水电维修和新建房屋上下水及电路安装。

三、修建单位

1976年，市革委会决定恢复兰州市房地产管理局，其下属修建机构为：市房屋维修工程队，材料加工厂，3个集体维修队（划归工程队统辖）及水电安装队。

1977年9月28日和10月14日，经兰州市委、革委会决定：同意在市房地产管理局房屋维修工程队的基础上，成立“兰州市房屋建筑维修公司”。人员编制为800~1000人，（原有职工360人），县级建制，集体所有制形式，隶属市房地局领导，缺额人员由市上在今后招工中逐步解决，主要任务以维修为主，有条件时承担房屋建筑施工。

公司下设：办公室、政治处、计划财务科、施工技术科、劳动工资科、材料科（后增设保卫科）。同时受兰州市房地局委托代管市房地局材料站和材料加工厂2个单位。

根据市革委会文件精神，结合市房屋维修建筑公司人员变动和增编后的实际情况，市房屋维修公司的生产任务已由直管公房和市区两级办公用房的维修转向新建工程。1978年正式更名为“兰州市房屋建筑工程公司”，同时成立“中共兰州市房屋建筑工程公司委员会”。从此房建公司走向以新建为主的轨道上来。

1979年，市房地局党组根据“关于调整兰州市房建公司管理体制会议纪要”决定：将委托兰州市房屋建筑工程公司领导的材料站、材料加工厂合并为“兰州市房地产管理局材料站”，全民所有制企业，实行企业管理，自负盈亏，由市房地局直接领导，下设：制材、木材、机修3个车间和1个运输队，兰州市房屋建筑工程公司完全成为集体所有制的企业。

1979年7月18日和12月4日，经市房地局党组两次会议研究，同意市房建公司机关增设保卫科，并同意公司基层机构设6队1厂的二级管理体制。

即：第一工程队、第二工程队、第三工程队、水电安装队、机械队、运输队和混凝土预制厂。1979年12月6日，市房地局通知：兰州市房建公司机构设置为：政治处、办公室、计划财务科、施工技术科、劳动工资科、材料科、保卫科，下属单位仍为6队1厂。

1980年1月3日，市房地局党组批复：同意市房建公司成立“第四工程队”。其下属单位扩编为7队1厂。

1985年2月6日，市房地局局务会议决定：成立“兰州市房屋开发公司第一分公司”，科级建制，集体性质，隶属房建公司领导（后更名为“兰州市住宅开发公司”，具体承担商品房屋的开发、建设、经营任务。至此，市房建公司已具备新建施工、开发建设的能力。后来，市房建公司相继成立了“劳动服务队”等机构和辅助单位为房建公司的基层单位，房建公司已发展为8队1厂1公司的框架。

1978年全国第一次城市住宅建设会议后，为适应大规模的住宅基本建设，进一步推行城市统一建设工作。经省、市主管部门同意，成立了“兰州市住宅统建办公室”，并从有关单位抽调工作人员7~10人（省房管处2人，兰州市房地局3~6人，市城建局2人）。专门负责兰州市住宅统建工作。以“统一规划，统一投资，统一设计，统一施工，统一分配，统一管理”的方式组织住宅建设。由市房地局直接领导，具体负责兰州市住宅建设的组织管理工作。后与兰州市住宅统建办公室合署办公。1985年市委决定将兰州市住宅统建办公室与兰州市建设用地综合开发公司合并，改称“兰州市城市建设综合开发公司”。同时决定改隶由兰州市建委领导。

1984年，兰州市房地产管理局为从管理体制上彻底解决过去那种行政、事业、企业混合管理的局面，改变行政、事业、企业交叉不分的管理体制。按照政、事、企三分的原则，本着专业化经营，建管统一，管修分开，管养合一，扩大企业编制，缩小事业编制，压缩二、三线，充实第一线和基层的精神，将全民所有制单位中混岗的503名集体职工分离出来，并按房地产行政管理、经营、修建分设机构，调整市房地局下属单位，除原有的市房屋建筑工程公司外，增设集体企业的维修公司和全民性质的民用建筑设计室，为市房地局下属企业。

兰州市房屋维修企业公司：1984年8月14日，兰州市房地局组建成立了“兰州市房屋维修公司”，县级建制，集体企业性质。编制为640人，公司内部机构设行政办公室、劳动工资科、财务科、生产科及材料加工厂。下设3个

施工队、1个运输队，主要承担全市直管公房的大中修任务，与市房地产经营公司为甲乙方关系。1985年6月22日，经兰州市房地产管理局党组会议决定：同意成立“兰州市第三房屋开发公司”，隶属市房屋维修公司，编制5人，集体性质，负责开发商品房屋建设。

1989年，兰州市计委同意将兰州市房屋维修公司更名为“兰州市房屋建筑企业公司”。更名后的建制和隶属关系不变。其主要任务仍为承担全市直管公房的大中修任务。在有条件的基础上承担新建工程，下属单位仍为一、二、三工程队，材料加工厂、汽车运输队及房屋开发公司。

兰州市民用建筑设计室：1984年8月14日，市房地局根据市计委的批示：成立“兰州市民用建筑设计室”。同时将市房地局事业编制的设计室和技术科一同并入市民用建筑设计室，同时改事业性质为全民企业性质，并实行企业管理，科级建制，编制20人。具体承接新建工程和维修工程的设计任务。为市房地局直属单位之一。

1985年6月21日，经兰州市计划委员会批准，兰州市房地局组建成立了“兰州市生土建筑开发公司”。为房地局直属企业。科级建制，集体性质，编制10人。实行独立核算，自负盈亏经营方式。主要承揽生土建筑研究和生土综合开发工程及城市窑洞住宅开发工程。1985年7月17日，兰州市房地局局长办公会议决定，兰州生土开发公司人员编制暂定为120人，管理人员10人，固定工10人，招收临时工100人。公司地址设在兰州市城关区烧盐沟45号。1988年5月23日，兰州市编制委员会通知：将兰州市生土建筑开发公司更名为“兰州市节能建筑综合开发公司”，更名后隶属关系由市房地局领导改由兰州市节能建筑规划设计研究所领导。

1984年，根据中共兰州市委文件精神，兰州市房地局党组“关于开发公司定员编制的报告”，经市委同意，成立“兰州市建设用地开发公司”。编制为65名，事业性质，企业管理，县级建制，隶属于兰州市房地产管理局领导，公司内部设办公室、计划经营科、财务科、规划设计管理科、动迁安置科、材料运输科、工程技术科。同年8月9日，经兰州市人民政府常务会议决定：将兰州市建设用地开发公司由事业性质改为企业性质的经济实体，原定县级建制及编制和内部机构，隶属关系均不变，随后市建筑用地开发公司与市住宅统建办公室合并，划归市建委领导。

1985年3月5日，兰州市房地产管理局决定，成立“兰州市房地产开发总公司”。集体性质，以独立核算，自负盈亏的经营方式，承担房地产开发建

设及商品房屋经营业务，并同时承担主管局下达的住宅建设任务，不搞商品性经营。15日，市房地产开发总公司在原则通过《章程》后，由市房地局党组指定干部进行管理。企业内部实行经理负责制，同时成立中共兰州市房地产开发总公司支部委员会，由市房地局党组直接领导，公司内部机构设：办公室、财务科、工程科、开发动迁科、经营科。

1986年4月1日，兰州市房地产开发总公司更名为“兰州市房地产开发公司”。更名后仍保持原有的性质及编制。

1987年12月29日，经兰州市人民政府批准，在原兰州市房地产开发公司的基础上，重新组建“兰州市房屋开发公司”。人员编制重新核定为50人，县级建制。同时改企业性质为事业性质，并实行企业管理和经理负责制，独立核算，自负盈亏。公司内部机构设：党支部、办公室、工程科、财务开发科、动迁科、经营科，隶属兰州市房地产管理局领导。

至1990年，市房地产管理局下属企业有市房屋建筑工程公司、市房屋建筑企业公司、市民用建筑设计室。

四、辅助单位

兰州市房地产信托服务公司：1985年10月17日，经兰州市房地局党组讨论决定：成立“兰州市房地产信托服务公司”，科级建制，为集体企业性质，人员编制25人，隶属兰州市房地产经营公司领导。以安置市房地局待业青年为主。信托服务公司业务主要是接受单位和个人房地产的托管、代管及维修，并代以建设、动迁、安置和商品房屋的开发。

1986年兰州市编委批复，同意成立“兰州市房地产信托服务部”，新设机构为科级建制，事业性质，内部实行企业化管理，编制15人，其业务范围：1、开展房地产信息服务；2、房地产托管、代管；3、建设、拆迁、安置及房地产咨询服务。隶属于兰州市房地产经营公司领导。

1987年3月21日，经市房地局局长办公会研究决定：撤销兰州市房地产信托服务公司，其业务交由兰州市房地产信托服务部承办。

劳动服务公司：1981年6月，为了解决市房地局职工子弟就业问题，市房地局成立兰州市房地局劳动服务队。服务队成立后以发展第三产业为主，安置待业青年就业。

1985年1月11日，经市房地局党组会议决定：在原市房地局劳动服务队的基础上，成立兰州市房地产管理局劳动服务公司。原劳动服务队同时撤销，

科级建制，为集体所有制企业，仍以安置市房地局职工子弟就业为主，大力开办第三产业，面向市场，服务于社会，实行独立核算，自负盈亏的经营方式。3月4日，市房地局劳动服务公司正式成立，公司内部分设党支部、办公室、财务、业务、信息开发室，隶属于兰州市房地局办公室领导，开办2个商店、1个修理门市部，安置待业青年50人，招聘工作人员7人。

兰州市危旧房改造公司：1988年8月26日，市房地产经营公司为加快兰州市旧城改造步伐和响应市政府为民办实事的号召，组建兰州市危旧房改造公司，集体企业，科级建制，员工8人。按“统筹规划，合理布局，综合开发，施工完善”的方针，开发低洼危旧房屋。至1990年公司员工增至15人，先后完成靖远路、皋兰路、玉门街、第一新村、榆中街住宅建设2.6万平方米。

五、供热站

为解决兰州市国有直管公房的供暖问题，1984年，市人民政府决定将原市热力公司供热管理处所辖的付家巷、红山根、南河滩、秀川4个供热点移交市房地产管理局管理。8月4日市房地产经营公司供热站成立。事业性质，人员编制36人，实行自收自支经营方式，机械设备50台（件），固定资产300多万元。

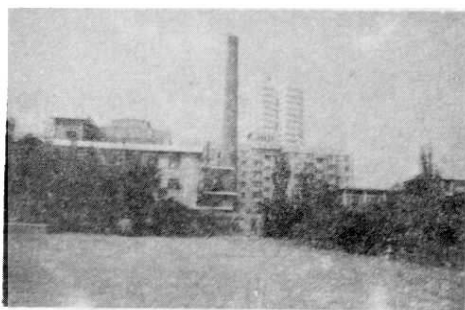


图75 兰州市南河滩供热点

1987年，随体制改革试点工作的展开，秀川供热点划归七里河西津西路房管所经营，次年将北城壕供热点划归市房地产经营公司供热站经营。

自1984年开始，供热站针对设备老化、陈旧的问题，对基础设施进行了大幅度地更新改造，先后更换了4个供热点的锅炉及重要附属设备，锅炉运煤、上煤系统全部进行了改造更新，并改装了皮带运输和螺旋机提升系统。率先在全市应用超温压自动报警器及能耗电脑装置，至1989年底，全站职工为42人，机械设备增加到294台（件），固定资产增加到1000万元。

表 133 兰州市房屋建筑企业公司行政序列表

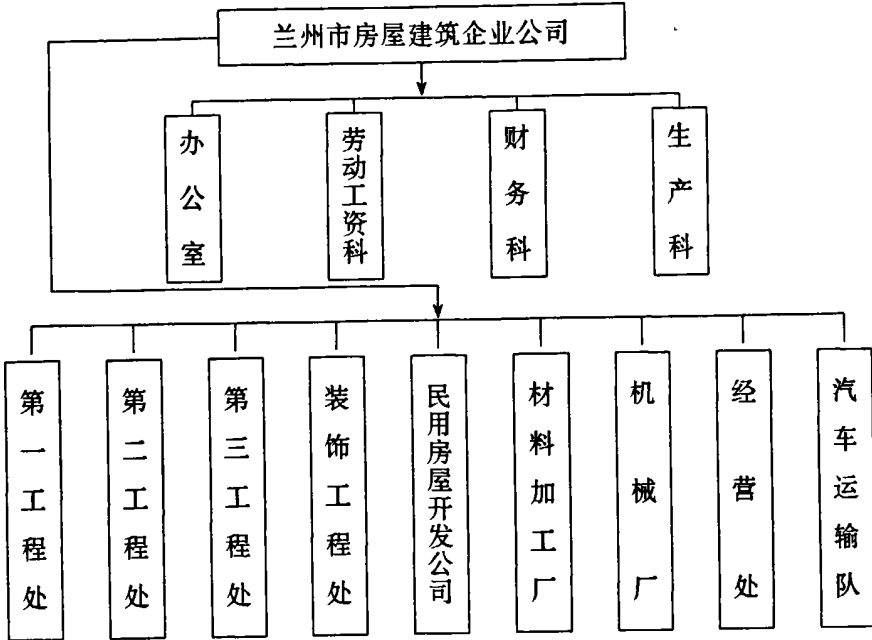
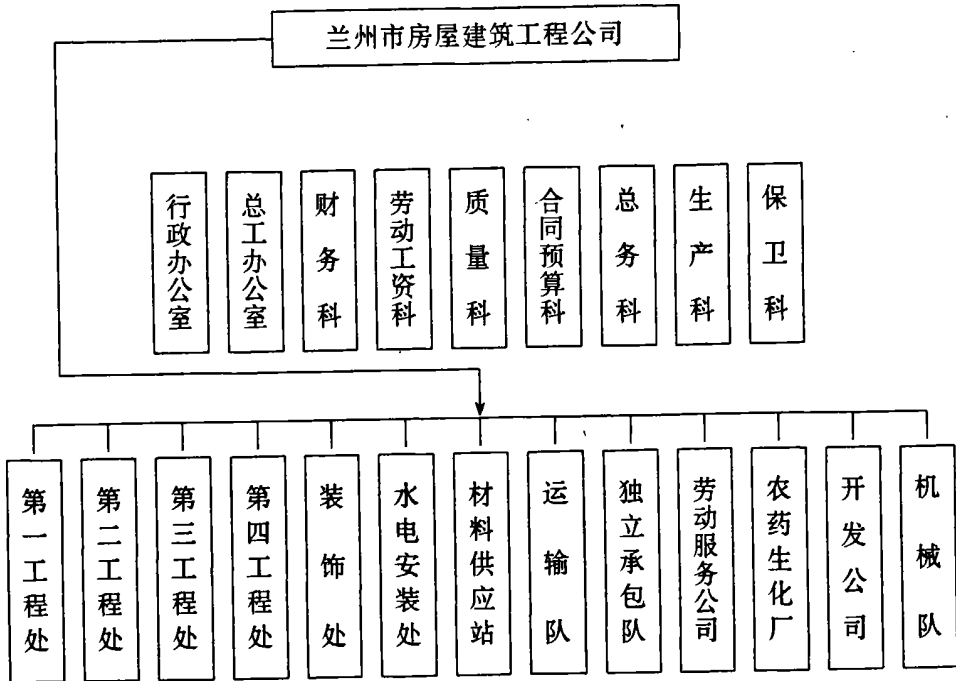


表 134 兰州市房屋建筑工程公司行政序列表



第二节 职 工

一、基本状况

民国 28 年 (1939 年) 8 月, 甘肃省疏散建设设计委员会设立工程处, 为专门负责疏散房屋建设及管理。设管理人员 2 人, 另雇工匠 4 名。

民国 31 年 (1942 年), 兰州市公产管理处成立, 除接管剩余疏散用房外, 管理范围扩大为管理学田、庙产及公有土地, 有员工 7 人。民国 35 年 (1946 年), 兰州市政府将公产处撤改为股, 留用员工 3 人。

至 1949 年初, 公产股仍为员工 3 人, 所有房屋修建均雇请协华、益兴两家私营公司承担, 或雇请民间工匠施工。

1949 年 10 月, 兰州市军管会公产处成立, 军管会派遣干部 7 人, 对接管公产进行管理, 如遇房屋维修工作, 仍雇请临时工人施工。至 1950 年初公产处员工增至 15 人。

1951 年 4 月, 兰州市人民政府公产处成立, 留用军管会干部 7 人, 另从社会上招录 5 人。至年底公产处除 12 名管理人员外, 另招收 10 名固定工人, 职工人数增至 22 人。

1954 年, 市房地局成立, 定员编制为 28 人, 实有 30 人, 维修工作仍以雇佣工人来解决。至 1955 年底, 市房地局职工人数增至 78 人。

1956 年 1 月, 市房地局与市土地征用办公室合并后, 市人民政府同意新增编制 6 人, 市房地局机关编制增至 36 人, 实际人数为 45 人, 工人为 34 人, 总人数为 79 人。5 月, 市房屋维护队成立, 定员为 62 人, 其中行政人员 6 人, 技、普工 56 人 (包括临时工人)。市房地局职工人数增至 107 人。至 10 月, 维护队人员增至 212 人, 计时工 208 人 (包括正式工 27 人) 管理人员 4 人, 市房地局职工人数为 257 人 (包括临时工人)。至 1957 年, 市房地局正式职工有: 机关及管理人员 52 人 (包括勤杂工 3 人); 维护队 27 人, 总计 79 人, 其它均为临时工或计时工。

1961 年 6 月, 兰州市劳动局批准市房地局维护队扩大招收临时工 400 人, 加之原有维护队人员计 612 人, 全局职工人数增至 708 人。11 月, 兰州市人委决定撤销维护队建制, 其人员划归市建公司。房屋维修工作仅靠由市建公司借来的 200 名工人承担, 或临时雇佣社会闲散劳力进行修缮。是年, 全

局职工人数仅为管理人员 104 人（包括基层房管所管理人员及县区房管员）。

1962 年 7 月，市人委决定重新组建市房地局维护队，人员编制为 300 人，（加当年 3 月增加的 200 名临时工）人数为 500 人，职工总数为 619 人，其中干部 105 人，房管员 55 人，服务员 9 人，工人 450 人（包括 117 名临时工）。9 月，为适应精兵简政需要，市房地局改为市房地产公司，主管局公用事业管理局也相应地压缩控制房产公司编制人数为 368 人，公司机关及下属管理人员 87 人，维护队压缩至 281 人。至 1963 年白银市撤销市级建制后，房地产公司接管后职工人数为 379 人。

1964 年 6 月，兰州市城关区社会福利修缮队，东岗社会福利修缮队，兰州市鼓楼巷建筑修缮合作社划归市房地产公司领导，共接收集体职工 580 人，当年房地产公司职工人数增至 931 人，其中全民职工 351 人，集体职工 580 人（不包括临时工人）。

“文化大革命”期间，由于隶属关系的变化，市房地产公司曾隶属于公用局、城建局、市革委会生产指挥部等机关，人员变动较为频繁。1966 年 3 月，市房产公司维护队改为兰州市房屋修建工程队，定员编制增至 500 人，至 1969 年，市房地产公司职工总数为 2515 人（包括集体职工）。

1971 年，由于生产的不稳定，市房地产职工人数有所减少。事业单位 169 人（包括军代表及下放劳动干部 4 人）；企业单位：国营工程队 417 人，国营综合加工厂 147 人；3 个集体维护队 1318 名，总人数为 1904 人。

1973 年 2 月 5 日，兰州市革委会生产指挥部决定，将市房地产公司所辖的国营工程队划归市建公司领导，同时将 3 个集体所有制房屋维护队的大部分职工划归市维修公司，房产公司仅留用 230 人（集体职工），做为房屋修缮力量。市房地产公司再度变为以管理为主的体制，人员降至 780 人。至 1975 年市革委会决定将原房地产公司第一工程队交还房地产公司。

1976 年，兰州市房地产管理局重新组建后，职工人数为 977 人，全民单位职工 747 人（包括 102 名长期临时工），集体单位职工 230 人（包括 20 名临时工）。通过历年的招工和招收城市照顾四种人及插队知青、农村青年，至 1977 年市房地局全民单位职工为 760 人，集体职工 350 名，总人数为 1110 人（包括管理人员 121 名，维修工人 368 名）。10 月，兰州市房屋建筑维修公司成立（前身为国营工程队），定员编制由原来的 360 名增至 800~1000 人，所需人员均由市上在招工中逐步解决。

1979 年，市房地局职工总数为 2793 人，全民职工 764 人，集体职工 2029

人。到1983年,市房地局职工人数为2883人,全民单位职工1465人,其中工人为1186人;集体单位职工1427人。

1984年,市房地局根据中央关于机构改革指示和国家城乡建设环境保护部提出的房管体制改革要政、事、企分设专业经营的原则,对机构进行调整改革,并按照所有权性质进行人员分流,分设企、事业单位职工人数为2968人,全民性质职工1018人,集体性质职工1950人。至1986年,市房地局职工人数为3071人,其中全民性质职工1026人,固定职工899人,合同制工人127人;集体职工2045人。

1988年,市房地局重新核定职工人数为2723人,全民单位职工965人,其中行政人员64人,管理人员901人,集体职工为1758人。

截止1990年,市房地局共有职工3130人,12个全民单位,职工人数为1080人,5个集体单位职工人数为2122人。

二、职工教育

明、清时期及民国初年,兰州房地产管理多为代管,至民国兰州市政府成立后,管理人员均为招考录用人员,职工教育随政府工作进行。

兰州解放后,职工教育仍以政府安排为主,市房地局未设专门管理机构进行管理。1979年以前,兰州市房地产管理局的教育组织和科研队伍十分薄弱。随着经济建设和城市建设规模的不断扩大,市房地局的管理、修建队伍在发展中也不断扩大。人员结构也发生很大的变化。人员不断增加,机构逐步完善。为了适应大规模的经济建设和城市建设的需要,从1979年开始,兰州市房地产管理局对所属基层管理和修建系统有针对性地展开教育工作。并按照教育普及与提高相结合的原则,在基层单位普遍展开基础知识教育和技术教育培训讲座,使职工文化水平和技术水平有较大的提高。

1981年,市房地局根据中共中央,国务院文件精神,在局系统内普遍开展“双补”教育工作,使职工的文化基础知识,技术水平更进一步得到提高。

随着经济建设逐年扩大,城市基础建设不断扩展,根据工业、农业、国防和科学技术现代化的要求,结合兰州市房地局的实际需要,1984年,市房地局成立了“兰州市房地产管理局职工教育委员会”,局属基层单位也相应地组建了6个职工教育机构,并配备了专兼职干部27名,负责职工教育的具体工作。举办专业业务培训班4期,培训专业人员194名。使专业干部的业务水平和管理水平明显提高。

根据 1983 年资料统计，兰州市房地产管理局在册职工为 2859 人，全民职工为 1336 人，占职工总数的 47%；集体职工为 1523 人，占职工总人数的 53%。但职工的文化结构，文化程度差距甚大。市房地局职工中大学文化程度仅 19 人；大学专科 16 人；中等专业 52 人；高中程度 816 人；初中程度 1334 人；小学 436 人；文盲 186 人。

市房地局根据现有职工文化结构的实际，结合中共中央，国务院有关文件的具体要求，把职工教育工作列入了党组议事日程。在抓职工文化补习和业务技术补习工作的基础上，积极开展中等职业教育和成人高等教育，使普教和中、高等教育同步进行。取得了一定的成绩，曾两次被兰州市工农教育委员会评为职工教育先进单位。

1984 年 8 月 6 日，经市编委同意：成立了“兰州市房地产管理局职工培训学校”。事业编制，科级建制，教职工 15 人，成为市房地局专门从事职工培训的的教学单位。主要职能是面向房地产管理行业，培训各类初、中级房地产管理人员，为兰州房地产事业发展服务。市房地局投资 14 万元在安宁区兴建教学楼，为市房地局系统职工教育创造了良好的条件。到 1990 年底，市房地局共为职工培训学校投资 40 万元，从而保证了职工教育培训的需要。

1985 年底，市房地局基本完成了“双补”任务。文化课合格人数累计 1046 人；累计合格率达到 90.64%；技术补课完成 919 人，合格率达到 96%。

在兰州市房地产管理局的重视下，职工教育委员会统一制订了《文化补课职工工资发放制度》、《外送学员合同制度》、《报考大、中专院校名额分配规定》。做到了有章可循，对口培养，旨在为发展房地产业培养专门人才。并坚持多渠道、多形式、多层次、多专业的办学方针，先后与兰州铁道学院、兰州教师进修学院、兰州城建学校、西安房地产管理学校等 16 所大中专院校建立联系，委托代培。到 1985 年底统计，市房地局职工队伍文化知识结构发生重大的变化：中专以上文化程度的职工由 1981 年的 1.96% 上升到 1985 年的 5%；各类专业技术人员由 1981 年的 1.1% 上升到 1985 年的 3.25%；其中由市房地局培训和评定职称的为 32 人。

自市房地局职工培训学校建校以来，截至 1990 年，先后举办各种专业培训班 35 期，培训在职职工 1272 人，其中电视大专班 3 期，培训 65 人；电视中专班 2 期，62 人；房管所长、房管员业务培训班 10 期，共计 386 人；党政干部培训班 4 期及其它适应性的培训班，使市房地局职工培训学校成为多功能的教学基地。

第四章 行业社团

解放前，兰州房地产业行会组织甚多，诸如兴文社、五泉书院及各类同乡会馆等，多为行帮组织，成为手工业或商人的组织形式。有一定的财力和不动产业。它产生于封建社会城市中的同行业的组织。是封建社会手工业和商业在商品经济相当发展的条件下，为限制同行业的竞争，由同业或相关、相近的行业联合组成的行会组织。它限制相互竞争而规定生产和业务范围，解决业主困难和保护同行的利益。常由同乡、同行组成，成为社会的一种势力。

解放后，随着大机器生产的出现和经济的发展，旧行会组织逐渐失去了它的作用。可随着时间的推移，时代的发展和各行业的不断发展，又产生了新的行业协会等社团组织。这些新的行业协会不同于解放前带有封建色彩的行会组织，这些社团组织大都是由同行业的企业或相近的行业自愿组成。有的在本行业中起到了推动和促进的作用，有的在政府与行业之间起着桥梁和纽带作用，给行业提供信息和情报，为本行业发展而服务。

第一节 甘肃省城镇房地产情报网

为加速甘肃城乡建设和振兴甘肃房地产业，加快行业间的协作和横向联结，促进信息交流。1984年9月，经甘肃省建设委员会批准，由兰州市房地产管理局牵头，成立了“甘肃省城镇房地产情报网”（以下简称“甘肃省网”）。经甘肃省民政局社团管理处审查登记后，于1985年6月正式组建。

甘肃省房地产情报网是在甘肃省建委城建局的领导下由全省各地、县房地产管理部门和企业、事业单位自愿结合，实行民主管理的群众性专业情报组织。其宗旨为：促进甘肃房地产业部门之间，企、事业单位之间，地区之间的房地产科技信息和房地产经济信息的传递、交流及咨询服务；为提高房地产科学管理水平和开发房地产市场，振兴和发展甘肃房地产业。

“甘肃省城镇房地产情报网”正式成立后，由最初的12个网员单位代表一致通过了《甘肃省城镇房地产情报网章程》。并由7个网员单位组成了领导机构（7个网员单位：兰州市房地产管理局、天水市房地产管理局、酒泉钢铁

公司行政处、兰州市城市综合建设开发公司、金昌市房管所、平凉市房地产管理局、临夏市房地产管理局)。主任单位：兰州市房地产管理局；副主任单位：天水市房地产管理局、金昌市房管所。甘肃省网主管单位是甘肃省建委城建局，省网下设办公室，兰州市房地产管理局研究室为省网办事机构。从此，甘肃省网成为全国住宅科技情报网的团体会员单位，业务上受全国住宅科技情报网的领导。各网员单位每2个月向省网提供一次动态信息、经验及专业学术论文和材料。每年举行一次网员大会，采取由网员单位轮流主办的形式，配合省网工作。其任务为：宣传国家住宅建设的方针、政策和发展规划，组织协调本行业的科技成果、科学管理、改革经验以及经营管理技术等信息的交流、应用；组织房地产情报业务工作经验交流，协调行业内的重点科技攻关，提供国内外有关房地产市场信息、先进技术、经营管理决策技术及开展咨询服务，组织技术市场。

“省网”经费来源为网费收入和有关单位的资助。不足部分由省城建局拨补。缴纳网费的最低额为200元。凡盈利在10000元以上的网员单位每年缴纳网费500元以上，收入用于“省网”的各项开支以及网刊的补贴。

1985年9月，省网与兰州市房协、兰州市房地产经济研究会共同创办了《甘肃房地产》杂志，并成立了由18人组成的“甘肃房地产编辑委员会”，以立足全省、面向全国房地产行业，沟通行业间的交流，促进甘肃省房地产业的改革和发展开展工作。

甘肃省城镇房地产情报网成立以来，在做好本职工作和发展队伍前提下，还与全国60家房地产管理部门及企业建立了情报交流关系，积极组织召开各种会议，促进各网员单位间的相互交流，取长补短。并积极地依靠中心城市的科研力量，围绕本行业开展调查，组织课题研究，对防水新技术和管理微机化方面，做了大量的调查并提供了良好的服务；在抗震加固的推广和经营管理调查方面，及时为政府制定行业性政策提供科学依据。

针对兰州市居民住宅不足和建房用地紧张的局面及兰州地区砖混低层旧楼较多的实际情况，省网主任单位兰州市房地产管理局，牵头成立了“地震区砖混旧楼加层实验工程”课题组，在网员单位兰州市城建开发公司的配合下，首创了在八度地震区内，三层砖混加高六层的先例，为兰州市旧城改造开辟了新途径。

在房地产经济研究中，省网组织兰州市网员单位，就房地产市场、住房制度改革、房地产经营管理方面的问题，确定课题，进行广泛的调查研究。调

研课题有《兰州市私房租赁市场调查与租金测算》、《兰州市私房买卖价格调查》、《土地级差与商业利润的调查》、《企业自管房产问卷调查》。

省网成立后,不仅在房地产信息和科学技术方面,在交流中为房地产业服务。而且在培养房地产业管理人员上也做了许多努力,省网以兰州市房地产管理局职工学校为培训基地,面向全省房地产行业、面向网员单位,组织培训了各种学习班,使行业管理水平在不断的职业教育中,得到了加强。截止1990年省网网员单位已发展到36家。几年来的工作表明,省网为领导部门的决策提供信息和依据,起到了行政部门起不到的作用。

表 135 甘肃省城镇房地产情报网组织机构

分 类	单 位 名 称
省网委员会 组成单位	兰州市房地产管理局 天水市房地产管理局 金昌市房地产管理所 平凉市房地产管理局 临夏市房地产管理局 酒泉钢铁公司行政处 兰州市城市建设综合开发公司
主任单位	兰州市房地产管理局
副主任单位	天水市房地产管理局 金昌市房地产管理所
委员会办公室	兰州市房地产研究室

第二节 甘肃兰州房地产业协会

1985年1月17日,中国对外开放港口城市房地产业协会首届大会在宁波召开,会上还召开了筹建中国房地产业协会会议,同时组建了“中国房地产业协会筹备组”。建设部住宅局同时要求各地也相应成立房地产业协会,4月,中国房协筹备组来兰州指导工作,在中央、省、市领导的支持下,兰州

市房地产管理局责成市房地局研究室组成兰州市房地产业协会筹备组，并届时开展工作，负责协会的组建牵头工作。

筹备组在兰州市房地局的具体领导下，根据《中国房地产业协会章程(草案)》及《中国对外开放沿海港口城市房地产业协会章程》。在研究行业协会的作用、性质、任务的基础上，结合兰州的实际情况，起草了《兰州房地产业协会章程草案》(征求意见稿)。并向兰州地区 52 家从事房地产综合开发、建设和经营业务的企事业单位及部门发出了通知。最先支持成立兰州房地产业协会，并积极要求参加协会的有 17 个单位。协会筹备组将这 17 个单位作为发起单位，共同商议协会章程草案、组织机构和上报审批及成立时间。8 月 1 日，筹备组将建立协会的书面报告上报省城建局申请批准。8 月 27 日，省城建局复函：同意成立“兰州市房地产业协会”。

1985 年 9 月 17 日，兰州市房地产业协会同兰州市房地产经济研究会正式成立。34 个从事房地产开发、建设和经营管理的企事业单位的代表和 17 个从事城市建设、规划设计、科研及高等教育单位的代表(4 个单位因故未派代表参加)及 28 各个人会员、邀请代表、列席代表参加了成立大会。经过选举，产生了兰州市房地产业协会首届领导机构——兰州市房地产业协会理事会，由 19 名理事组成。

协会下设 1 处 5 部：即秘书处、调研部、经营指导部、信息咨询部、刊物编辑部。秘书处设在兰州市房地局，调研部及刊物编辑部设在兰州市房地产研究室，经营指导部设在兰州市城市建设综合开发公司，信息咨询部设在省统建办公室，培训部设在兰州市房地局职工培训学校。并制定兰州市房地产业协会 1985~1986 年工作计划。

1987 年 8 月，中国房协常务理事，兰州市房地产业协会理事长谭书群，因工作调动，高纪勋同志接任兰州市房地局局长。按兰州市房协《章程》规定，市房地局推荐高纪勋同志接任中国房协常务理事，兰州市房协理事长。

1987 年 7 月 15 日，兰州房地产业协会第四次会员代表大会暨第三届年会召开。大会审议通过了兰州房协第一届理事会工作总结报告，通报了兰州住房制度改革工作。同时产生了新一届房协理事会。

会议期间，兰州市房协第二届理事会召开了第一次全体会议，选举产生了第二届理事会顾问及领导机构组成人员。

兰州市房协成立以后，历经二届理事会的领导下，在对本行业和政府之间做大量的工作，积极开展行业调查，如实地为政府制定行业政策提供参考

依据,采用多种形式进行政策、业务培训;交流各地的先进经验,促进兰州房地产业的发展,为房地产业服务和推进住房制度改革等方面,房协发挥了桥梁和纽带的作用。

1990年,受中国房协的委托,兰州市房地产协会,组成“兰州房地产业协会承包经营课题小组”,组长由高纪勋同志担任,并由李西林、杨守业、吕元琮、夏永祥等大专院校、科研单位学者、教授组成。完成了《如何进一步完善和发展房地产承包经营责任制》的研究课题。

表 136 兰州市房地产业协会第一届理事会领导机构名单

职 务	姓 名	所 在 单 位	所在单位职务
顾 问	张延青	甘肃省城乡建设环境保护厅	原副厅长
	任震英	兰州市人民政府	顾 问
	郝延群	甘肃省城市建设局	副局长
	王胜利	兰州市人民政府	副秘书长
	康恒昌	兰州市经济委员会	主 任
	王俊学	兰州市城乡建设委员会	主 任
名誉理事长	宋春华	兰州市人民政府	副市长
理 事 长	谭书群	兰州市房地产管理局	局 长
副理事长	张天法	兰州市房地产管理局	副局长
	宋乃娴	兰州市城市规划管理局	局 长
	戴天军	甘肃省建设厅统建办公室	副主任
	许志清	中国石化总公司兰州炼油厂	厂 长
秘 书 长	王向农	兰州市房地产研究室	主 任
常务理事 (按姓氏笔 划为序)	许志清 宋乃娴 李曙光 张天法 徐中原 谭书群 蔡学武 戴天军		

表 137 兰州市房地产业协会第二届理事会领导一览表

职 务	姓 名	所 在 单 位 职 务
顾 问	宋春华 任震英 胡万军 石春生 郝延群 王兰平 王保成 刘冠三 穆 耀 蔡学武	甘肃省建委主任 兰州市政府顾问 兰州市人大副主任 兰州市政府副秘书长 甘肃省城建局副局长 兰州市建委副主任 市人大 市直机关工委 中国房协市开发委员会常委 兰州铁路局拆迁办第一副主任
名誉理事长	杨良琦	兰州市副市长
理 事 长	高纪勋	兰州市房产管理局局长
副 理 事 长	宋乃娴 许志清 张天法 戴天军	兰州市规划土地管理局局长 兰州炼油厂副厂长 兰州市房产管理局副局长 甘肃省建委统建办副主任
秘 书 长	余 伟	兰州市房地产研究室主任
常 务 理 事 (按姓氏笔 划为序)	王学哲、许志清、余 伟、宋乃娴、宋友仁、张天法、 李曙光、赵祚芳、高纪勋、曾喜祯、蔺世芳、戴天军	

第三节 兰州房地产经济研究会

为开展对兰州房地产经济和城市住宅多学科的综合研究,探索房地产业的开发、建设、经营、管理的理论和城市建设的基本理论、方法、政策,兰州市房产管理局根据国家城乡建设环境保护部《关于筹备成立中国住宅问

题研究会的通知》精神，相应地成立了市房地产局房地产研究室，并责成研究室进行房地产经济研究会的筹备工作。同年9月研究室派员赴沪参加了3个月的房产经济理论培训。

1985年5月，市房地产研究室起草《兰州房地产经济研究会章程（讨论稿）》，并分送到兰州地区80多个单位和个人，广泛征求意见。到9月间，兰州地区已有从事城市住宅建设、房地产经营管理机关、驻兰部队、企事业单位和规划、设计、科研、高等院校等共19个单位和69名个人申请参加研究会。

8月19日，兰州市哲学社会科学学会联合会正式批准了兰州房地产经济研究会的成立报告。9月17日，正式成立“兰州房地产经济研究会”，经过选举产生了研究会的领导机构——兰州房地产经济研究会理事会。9月18日通过了《兰州房地产研究会章程》。

根据《章程》规定，经理事会选举和推荐，产生了兰州房地产经济研究会顾问、名誉理事长、理事长、副理事长。

研究会除按《章程》规定设立理事会和常务理事外，另按学术研究的方向，设4个部，即：房地产经济调研部、住宅建设调研部、编辑部和咨询服务部。房地产经济调研部和编辑部主要单位为兰州市房地产研究室，负责组织房地产经济理论研究和《甘肃房地产》、《房地住宅信息》的编辑工作。住宅建设调研部，主要支持为甘肃工业大学建工系，负责组织住宅建设技术方面的研究工作。咨询服务部主要单位为甘肃省城乡规划设计研究院，负责对各单位及社会的有关房地产方面的技术、经济、管理的咨询业务。四部负责人由理事兼任。并制定兰州房地产经济研究会1985~1986年工作计划。

1985年12月30日，兰州房地产经济研究会第一届理事会召开。会议除确定研究会各部负责人及各部工作范围外，讨论《甘肃房地产》编委会组成人员，同意由17名同志组成编委会。并确定了经济研究会的重点研究课题。即1、就城镇现行住房制度改革开展租金改革的理论与实践课题；2、就城市地政管理开展城市土地有偿使用的理论与实践课题；3、房地产管理机构体制改革的课题；4、住宅小区的规划和设计课题；5、旧城改造课题。

兰州房地产经济研究会成立后，在理事会的领导下，经过制定章程，设置机构，把有志于房地产经济理论研究的同志组织在一起，共同研究，集思广益。为促进兰州地区房地产和城市建设的发展服务，积极开展城市房地产经济的综合研究，探索城市房地产经济的方针、政策、方法和制度。

1990年6月9日，兰州房地产经济研究会第三届会员代表大会在兰州召开，大会在总结回顾研究会自1988年第二届会员代表大会以来的工作之外，安排今后两年的活动计划和选举第二届理事会及修改章程。选举出第二届房地产经济研究会理事会、顾问及领导机构的组成人员。并修改和通过了《兰州房地产经济研究会章程》。会员单位由开始时的19个团体会员61名个人会员，发展到团体会员20个个人会员72人。先后进行两次增补、调整，理事由原来的23名增至27名。

第二届理事会组成后，在组织、协调、团结、支持广大房地产工作者，贯彻国家的房地产政策，发展行业方面有着不可取代的重要作用。为此，理事会确定今后两年活动宗旨是：在党的领导下，坚持“四项基本原则”，围绕房地产行业工作提出研究课题，开展研究活动，当好政府的参谋，为会员单位服务。

一、深入进行房地产各学科研究，开展房地产法规探讨，充分发挥研究会助手、参谋的作用；加强旧城改造和综合开发的研究，为改善旧城区居民住房条件献计献策；配合有关部门进行住房制度改革的研究及土地有偿使用的研究；组织专业人员和业务人员成立课题小组，开展调研活动。

二、举办房地产人员培训班，适时开办房地产价值、房地产评估培训班，以配合省、市政府加强行业管理和整顿房产市场的需要。

三、组织多种形式的活动，开展房地产咨询，继续加强研究会的组织建设，加强宣传，扩大影响。

四、面向社会、面向行业、办好会刊，发挥《甘肃房地产》的宣传、纽带、论坛作用。

表 138 兰州房地产经济研究会第一届理事会领导人员

职 务	姓 名	所 在 单 位	所在单位职务
顾 问	王志宏	甘肃省建设厅	副厅长
	宋春华	兰州市人民政府	副市长
	张介文	兰州市房地产管理局	巡导员
	李振芳	兰州市财政局	副局长
名誉理事长	郝延群	甘肃省城建局	副局长

表 138

续

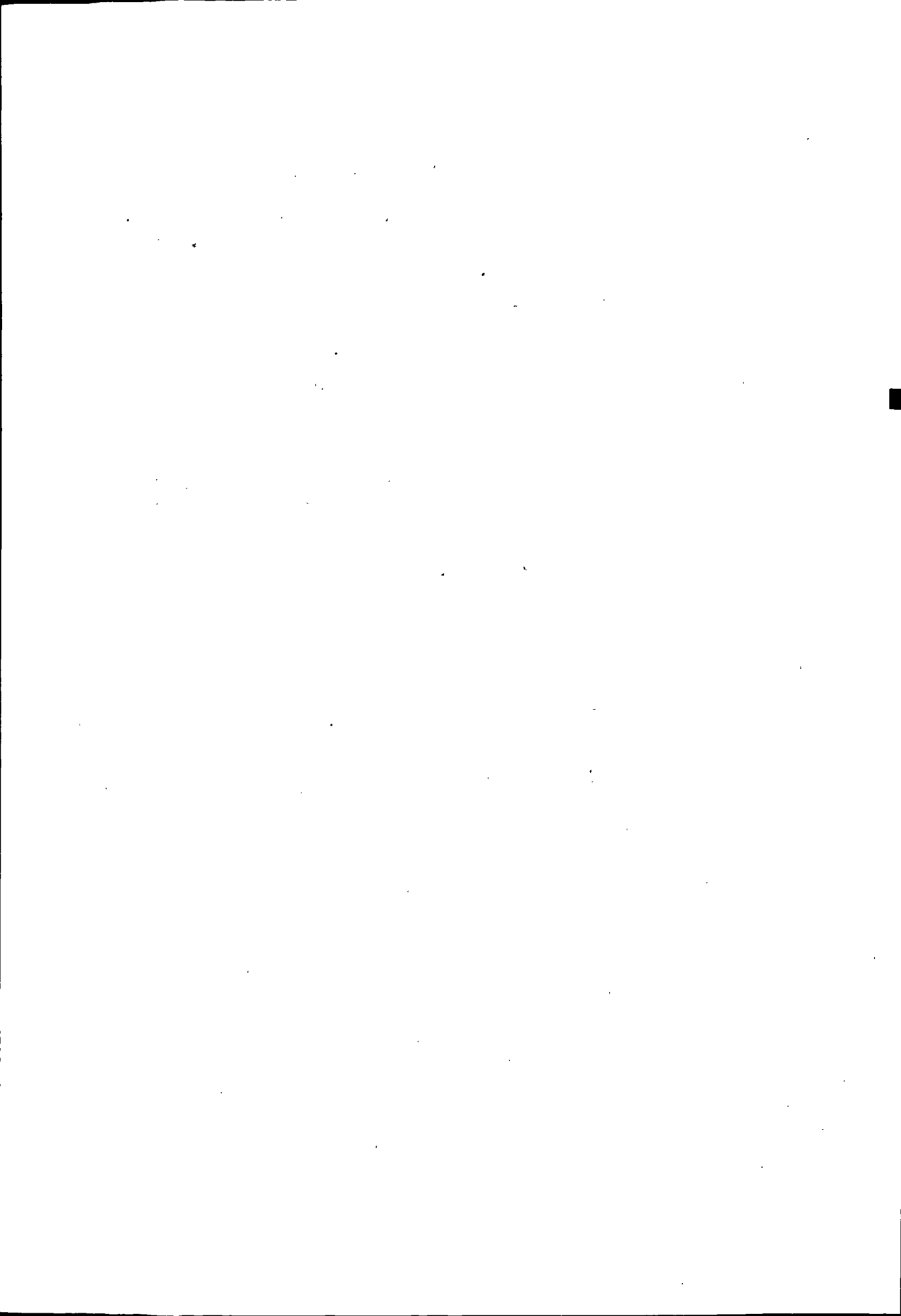
职 务	姓 名	所 在 单 位	所在单位职务
理 事 长	张德麒	兰州市房地产管理局	副局长
副 理 事 长	刘勋章	甘肃省城乡规划设计研究院	院 长
	鲍岳成	兰州市房地产管理局	副总工程师
	杨大明	甘肃省委党校政治经济研究室	主 任
	刘明祖	兰州炼油厂生活公司	经 理
	李广济	兰州铁路局房建处	工 程 师
秘 书 长	时学英	兰州市房地产研究室	副主任

表 139 兰州房地产经济研究会第二届理事会组成人员

职 务	姓 名	所 在 单 位 职 务
顾 问	金学有 郝延群 石春生 高纪勋 杨铁英	甘肃省土地管理局副局长 甘肃省城建局副局长 兰州市人民政府副秘书长 兰州市房地产管理局局长 原兰州市房地产管理局局长
名誉理事长	杨良琦	兰州市副市长
理 事 长	张天法	兰州市规划土地管理局局长
常务副理事长	张成山	兰州市房产管理局副局长
副 理 事 长	杨大明 鲍岳成 何 彦 刘明祖	甘肃省委党校政经室主任 兰州市城建设计院总工程师 兰州市房产管理局总工程师 兰州炼油厂生活公司经理
秘 书 长	时学英	兰州市房地产研究室副主任

理事：(以姓氏笔划为序)

马连玉、王学哲、王功旺、何 彦、刘明祖、张子忠、张天法、张成山、
张世璜、李广济、李西林、杨大明、杨宪文、杨守业、时学英、陈德新、
金 铎、夏永祥、曾喜祯、鲍岳成、秦学乾、翁耀德、董群英、薛永生



439



兰州市志

房地产志

附录

一、1991年~1997年兰州市房地产工作纪略

产权管理

1991年兰州市房地局产权监理处，对城关、安宁、西固三区房屋情况进行分析研究，成立了西固、安宁、城关西、城关中、城关东和黄河北6个站，开展产权登记工作。全年共收件9175件，其中收验单位房产证2404件，私房产证1127件，向社会公告产权5批，发证8170件。皋兰县发证189件，永登县发证529件。

1992年兰州市房地局产权监理处，公告产权登记3批，共1690户，其中单位房产169件，私有房产1521件；并继续收缴换发遗留在社会上的产权证件（老权状）。开展了无证房屋产权登记发证工作，全年在城关、西固和安宁三区共登记3486件。

1993年，房产登记发证工作已基本结束，但“无证房”在兰州市量大面广，修建成因复杂及历史等原因，无证房产登记发证工作成为收尾工作的“重头戏”。当年兰州市房地局产权监理处，完成包括无证房在内产权登记4503件，其中七里河区1648件。对商品房登记发证做了前期准备工作和拆迁接管直管公房的登记发证工作。当年共公告4批，计2855件。

1994年，兰州市房地局产权监理处完成房产登记公告2660件，发放《房屋所有权证》2599件，产权变更8件，产权转移变更登记536件。

1995年，兰州市房地局产权监理处共办理各类房屋产权登记2784件，办理产权转移变更登记728件，完成713件；完成新建房产权登记220件。办理公有房屋出售房屋所有权件过户登记发证2266套(间)，面积116272.75平方米。

1996年，兰州市房地局产权监理处基本完成了无证房屋登记发证的收尾工作，办理无证房屋登记发证2351件。在公房出售后的登记发证工作中，办理房改登记发证30412户。其中私产发证1585件，单位房产25件，交易过户288件，商品房转移206件。私有房产发证总数为2074件，单位房产288件。房产变更120件，兑换房产55件，遗失补办17件。发放单位房改产权

证 23412 本, 面积为 1143893.49 平方米, 直管公房出售发证 7100 本, 面积为 318801.34 平方米。

1997 年, 共完成房改售房产权登记发证 21990 户, 面积 1109163.69 平方米, 其中单位产 21006 户, 面积 1067190.97 平方米, 直管公产 984 户, 面积 41972.72 平方米。办理产权转移变更登记 896 件, 面积 1683669 平方米, 发证 1198 本。同时, 还积极作好房屋所有权证的验证换证准备工作。一是政策协调, 协调收费标准, 草拟上报有关政策规定、程序。二是清理档案。三是增设技术标准。四是调整微机软件。五是订购建设部印制的全国统一《房屋所有权证》。

产籍管理

1991 年兰州市房地局产权监理处, 建立产权档案 3531 户, 初步形成了一套基本能反映兰州市房产全貌的产权产籍资料档案。七里河区房产登记发证开始, 完成档案立卷 3531 卷。兰州市产权监理处在登记工作中建立了文档、图档和数据库三类档案。根据图幅号分类, 依次建档, 图档存有 1006 幅分幅平面图, 13000 幅分户平面图。

由于兰州市城市建设和旧城改造步伐的加快, 兰州市产权监理处相继几年建立的产籍资料, 有一部分已经与实地不符, 为了保证产籍资料的准确性, 对 1992 年以来的拆迁区域的产籍图统修一遍, 共修图 285 个地号, 当年共缮证 3765 本。

1993 年兰州市房地局产权监理处, 对公告产权 4 批, 2855 件进行微机录入和校核。修定了《私改档案查阅制度》, 进一步严格了工作纪律, 使安全保密工作有了新的保障。

针对近几年拆迁房屋多、新建房屋多、平面图变化大的情况, 1994 年完成了城关区、安宁区、西固区局部测图和补图, 保持了图纸的现实性, 结合具体情况, 设计了产籍清册, 作为平面图和产权档案之间的连接, 产籍清册记载了实地全部房屋, 作为房屋的“户籍”, 存有新登、私改、拆迁、交易、技术等档案, 基本做到了制度化和程序化。

1995 年, 兰州市产权处在不断及时充实数据库的同时, 加强了安全保密措施。在修图补籍方面, 兰州产权监理处共补测房产平面图 1.75 平方公里。

1996 年, 产籍管理工作稳步进行。新建房屋和转移房屋变更登记工作进展顺利。进一步完善了资料数据库工作, 全年补测房地产平面图 1.84 平方公

里。新立案卷 2866 件。年底，兰州市房地局产权监理处共建立科技、私改、拆迁、直管公房出售、交易、图档等案卷 32876 件。

1997 年，兰州市房地产管理局产权监理处进一步巩固完善产籍资料数据库，健全产权档案，在 1996 年完成西固区和安宁区修图补籍的基础上，从 3 月 5 日开始，采取内业、外业、微机录入现场办公的方式，在城关已开展形图补籍工作，共补测房地产平面图 1.6 平方公里，整理装订了产籍清册，清理了自 1989 年总登记以来的产权档案。并指导协助七里河区发证办完成了七里河区的修图补籍任务，全面完成了全市修图补籍工作。实现了产权管理的现代化。

住房制度改革

1991 年兰州市人民政府，按照《甘肃省城镇住房制度改革总体方案》，从兰州实际出发，制定了《兰州市住房制度改革实施方案》。

其主要内容是：第一、“提租补贴”。房改起步阶段，月租金最低调整为：框架结构 0.35 元/平方米；砖混结构 0.30 元/平方米；砖木结构 0.25 元/平方米；简易结构 0.20 元/平方米。实际租金标准按调节因素增减确定，调节因素包括装饰、地段、楼层、朝向和房屋结构。第二、推行出售公有住房。出售范围是凡在本市内的单位自管成套公有住房和房地产管理部门直管成套公有住房。凡兰州市常住户口的职工和居民家庭，都可申请购买住房。出售公有住房一律按建筑面积计算。售房价格：产权单位向社会出售商品房，实行市场价，产权单位向中、低收入职工、居民出售公房实行标准价。

兰州市人民政府于 1995 年 3 月 14 日作出规定，公有住房提租采取分步实施办法：第一步从 1992 年 12 月 1 日起，住房租金每平方米使用面积月租金标准调整为 0.30 元；第二步，从 1995 年 1 月 1 日起，住房租金达到占双职工家庭平均工资的 4.7%，每平方米使用面积月租金由平均 0.30 元，提高到 0.60 元。各类结构住房月租金标准为：钢混结构 0.70 元/平方米；砖混结构一等 0.66 元/平方米，砖混结构二等 0.60 元/平方米；砖木结构一等 0.56 元/平方米，砖木结构二等 0.52 元/平方米，砖木结构三等 0.50 元/平方米；简易结构一等 0.50 元/平方米，简易结构二等 0.46 元/平方米，简易结构三等 0.40 元/平方米。

1995 年 3 月 16 日兰州市人民政府颁布《兰州市公有住房暂行办法》。规定城镇公有住房，除市（县）以上人民政府认为不宜出售的外，均可向城镇

职工出售,售房价格分为市场价、成本价。经测算1993年兰州市各类住房成本价平均为730元/平方米。鉴于兰州市职工收入普遍较低,以成本价售房难以承受,可以实行标准价。标准价包括负担价和抵交价两部分,1994年新房每平方米建筑面积标准价500元,其中负担价332元,抵交价168元;旧房的标准价按新房标准价进行成新折扣计算。负担价每年折扣2%,折扣年限50年,抵交价可根据使用年限适当降低,但最多不能低于新房抵交价的80%,年折旧率为1.55%,调节因素有结构调整系数、地段调整系数、朝向调节系数、楼层调整系数、设备调整系数。购房控制标准按人均20平方米建筑面积计算。

优惠政策:

1、工龄折扣:截止1993年12月底推行公积金以前,以夫妻双方的工龄合并计算,夫妻丧偶或离异的,按生前或离异时的工龄计算。年工龄折扣额每平方米建筑面积2.59元。

2、现住房折扣:现住户购买房屋,1994年起折扣率为负担价5%。

免征居民所购房屋个人出资部分的房产税、一次性契税和土地使用税。

3、付款优惠:直管公有住房实行一次性付款,给予应付款20%的折扣。

4、产权界定:一次性付清房屋价款后享有70%的房屋产权。

1996年在原售房办法的基础上,根据省政府有关房改文件精神,制定了1996年售房办法。其内容是:1996年8月20日以后递交购房申请书,适用1996年购房价格,即标准价按593元,其中负担价363元,抵交价230元,年折旧率是1.5%,年工龄折旧额3.54元,一次性付款给予14%的优惠,结构、地段、楼层、朝向、装饰等增减因素调节数与1995年相同。

按标准价购房,执行省委发(94)年文件规定的住房面积控制标准,超出部分按市场价计算,市场价的标准为:框架结构1071元/平方米,砖混一等1050元/平方米,砖混二等945元/平方米。

1997年,继续按1996年售房价格进行房改售房工作,全年共出售公房893户,其中楼房450户、453套,平房443户、976间,建筑面积合计3.34万平方米。

房地产交易管理

1991年,市房产局经过细致调查论证后,向市政府拟定上报《兰州市房屋交易基本价格标准》,对房地产价格评估人员进行了业务培训。同市工商局、物委联合发出了《关于清理整顿兰州地区房地产交易市场的通知》,整顿工作

全面铺开。全年办理交易手续 177 户，查处各种非法交易 28 起，收缴契税 5.7 万元、规费 2.87 万元。

1992 年，市房地产管理局会同省市物价部门全面调查了兰州地区商品房、工商业用房的交易价格，制定了《商品房补办手续程序》。完成房屋交易 366 户，2437 间，1.5 万平方米，总值 401.44 万元，征收契税 14.17 万元，规费 12.03 万元。

1993 年，市房地产管理局为完善房地产市场体系，解决交易有市无场的问题，自筹资金 44 万元，建成全省第一家“房地产市场”。全年办理房屋买卖过户手续 662 户，18527.63 平方米。补办商品房买卖过户手续 314 户，15700 平方米。收缴契税 25.4 万元，规费 9.9 万元。为加强房地产交易市场的法制化、规范化管理，开始启用建设部统一制定的《房地产买卖契约》。对在房地产交易中违反房地产法规的各类案件进行了严肃查处，全年共受理非法交易案件 7 件，处理 6 件，参与制定了《兰州市房地产交易市场管理暂行办法》。

为了进一步规范商品房销售，经报市政府同意，1994 年 4 月 4 日，市房地产管理局颁布《兰州地区商品房销售管理暂行规定》，开始实施《商品房销（预）售许可证》制度，建立和完善了商品房销售注册登记及申办许可证工作程序。全年共有 18 个商品房开发企业办理了商品房销（预）售许可证，销（预）售面积 39.34 万平方米。举办了第七届房地产交易互换大会，全年共办理房地产买卖过户手续 402 户。征收契税 57 万元。

1995 年，市房地局继续推行商品房预销售注册登记及申办许可证制度。为 9 家商品房开发企业审核办理了商品房预售许可证，预售面积 14.13 万平方米，价值 28504 万元。交易面积 11526.05 平方米，征收契税 61.84 万元。为了进一步活跃房地产市场。市房地局按照“大市场、大流通、大发展”的思路，于 6 月 18 日至 22 日，精心筹备组织，成功地举办了西北第二届房地产展示会暨兰州市第八届房地产交易互换大会。西北五省（区）及东部沿海城市共 70 家房地产开发经营、中介服务及建材、装饰企业参加了展示会，现场成交商品房 3578 平方米，成交额 786 万元，项目洽谈成交 9 项，建材及装饰材料销售额达 24.57 万元，中介服务成交额 1.2 万元，接待法规政策咨询 768 人次。及时草拟上报了《关于调整兰州市房地产交易买卖价格标准的报告》，拟定了《兰州市房地产成交价格申报制度实施意见》。

1996 年，市房地产管理局新一届领导班子从加快房地产市场立法工作入

手,在调控房地产价格,拓展房地产市场管理业务,规范房地产交易行为,促进存量房地产流通方面做了大量工作,进一步加强市场监管力度。筹备组建的兰州房地产交易中心正式挂牌运转。兰州房地产交易中心综合大楼也已经市人民政府初步定点在通渭路征用21.81亩土地筹建,集房地产招商、经营、管理为一体,功能配套齐全。针对一些房地产开发企业预售商品房不按规定办理商品房预售许可证以及在发布商品房预售信息时不刊载许可证号等问题,市房地局及时发布了《关于加强商品房预售管理的通告》,将商品房交易过户与土地使用权转让管理结合起来,促进商品房补办交易过户手续工作。运用经济、行政、法律手段严肃处理了违犯规定预售商品房的行为。全年审批办理商品房预售许可证20家,预售面积24万平方米,总值44803.16万元,办理商品房过户手续5419户,计79357.9平方米,为促进房屋买卖交易,市房地局在静宁路“兰州房地产市场”制订了房地产法规、信息版面十块,对房地产信息张贴和告示,全年组织双休日市场12次。为配合“96兰交会”,进一步扩大房地产市场的知名度,使更多地销、购房进场交易,于8月18日至26日举办了“房地产交易互换活动”。共接待政策法规咨询17500作人次,发放宣传材料4万份,签订商品房买卖合同3500平方米,价值1196万元。在多种促销手段作用下,全年实现房屋买卖73278.79平方米,交易总额达2123万元,征收契税41.88万元。

1997年,兰州市房地产管理局办理商品房预售许可证35处,面积69.55万平方米,价值15.98亿元。办理房地产转让登记、商品房买卖登记475户,总面积11.87万平方米,交易额1.94亿元,收交契税475.53万元,管理费98.2万元。开展“星期日市场活动”13次。举办了97'甘肃兰州交易会房地产分会暨兰州市第九届房地产交易会,会上达成房地产投资意向协议3项,面积5.62万平方米,价值3800万元。接待房地产法律、法规和政策咨询9695人次。另外,还开展了商品房销售及房屋互换事宜。

房屋租赁

1991年,市房产局继续开展了对直管公房租赁秩序的整顿,把查处违章违法问题和完善制度结合起来,换发公房租赁证26863件,查处倒卖转租空锁闲置房55起。制定了《兰州市工商业用房租金标准》。1992年市房地局组织精干队伍,对全市直管工商业用房租赁状况做了全面调查,摸清底子、核准基数,开始执行新租金标准。同时实行《工商业用房租赁许可证》制度,全

面推行工商业用房租赁合同，实行有期租赁，办理合同鉴证，全年完成直管工商业用房租赁合同鉴证 877 户，面积 12.90 万平方米。收缴工商业用房租金 478.94 万元。对以国有直管工商业用房入股联营、转租等非法行为给予坚决查处，对倒卖公房使用权查实的，坚决收回房屋没收非法所得，并追究有关工作人员的责任。全年查处直管住宅中的空锁、转租、倒卖使用权问题 50 起。采取自查与抽查相结合的办法，对换发住房租赁证的工作进行了一次全面检查，提高了换证质量。进一步修订完善了房屋二次调配制度，坚持集体研究决定的原则，按权限审批，重点解决了社会特困户、落实政策户的住房问题。

1993 年，全国第三次房改会议确定了售、租、建并举的房管政策，逐步调整公有住房租金，实行新房新制度等措施之后，市房地局积极部署，完成了直管公房调租工作。根据市政府有关文件精神，面向社会开展了对各种产权的非住宅用房租赁特别是工业用房的租赁合同鉴证工作，全年完成租赁合同鉴证 70995.29 平方米，有效地强化了房屋的租赁管理。

1994 年，市房地产局对 1993 年以前到期的各种产权的租赁鉴证合同进行了清理，对继续出租者续办合同鉴证。全年共办理工商用户租赁合同鉴证 3.2 万平方米。继续运用行政和法律手段，打击非法转租、倒卖直管公房使用权的行为，共查处“三房”（将空锁、转租、被倒卖使用权的房屋称“三房”）15 起，维护了直管公房的租赁秩序。

为了切实贯彻落实《城市房地产法》关于实行房屋租赁登记备案制度的规定，市房地局于 1995 年对市区、近郊私有住宅出租情况进行了调查摸底，制定了私有房屋租赁登记备案的办法和程序，为全面开展私有住宅租赁管理工作做了必要的准备工作。在工商业用房的租赁合同鉴证工作中，加强了对租赁合同履约和变更的管理。全年完成工商业用房租赁合同鉴证 48873.23 平方米。开始积极稳妥地推行生产经营用房的协议租金，对国有企业租用的存量的工商业用房继续实行国家定价，对集体企业、个体户租用的存量工商业用房逐步实行协议租金，对增量工商业用房一律实行市场租金，初步形成国家定价、协议价格和市场价格在内的直管工商业用房价格体系，当年完成租金收缴 924.6 万元，其中住宅 548.65 万元，非住宅 375.96 万元，收交欠租 26.9 万元。对承租人不办理任何手续而非法高价转租直管工商业用房和非法倒卖直管公房使用权的行为，作为整顿租赁秩序的重点进行了严肃地查处。

1996 年，国家建设部连续下发 3 个文件，要求强化对房屋的租赁管理。市

房地局及时制定措施和办法,认真抓了房屋的租赁管理。选派工作能力强、业务素质和政策水平高的管理人员主动上门,向群众宣传、解释有关法规,争取理解,积极办理租赁手续。同时充分运用法律手段,对拒不办理登记手续,查证属实的施以行政处罚,有效地促进了房屋租赁管理,全年办理租赁登记监证 5.7 万平方米。

1997年,兰州市房地产管理局共完成房屋租赁登记备案 13.83 万平方米。在租赁管理工作中,兰州房地产交易中心进一步加大了管理力度,在对全市租赁房屋进行统一摸底的基础上,分组逐街逐巷逐户反复宣传动员,上门办理登记手续。还专门在《兰州晚报》等宣传媒介刊登有关房屋租赁管理法律、法规和政策宣传稿件 8 篇,编印房屋租赁管理宣传册 2000 册,印发房屋租赁管理宣传资料 2500 份。

房地产抵押管理

1995年1月1日实行的《中华人民共和国城市房地产管理法》明确规定了房地产抵押登记制度。房地产抵押做为房地产交易行为之一,既是房地产权属登记管理的重要内容,也是维护借贷人合法权益的重要保证。《城市房地产管理法》明确赋予房地产管理部门办理房地产抵押登记的职能,为开展房地产抵押合同监证管理工作,市房地局在1995年进行了积极准备,参与讨论制定了《兰州市房地产抵押管理办法》。与中国人民银行兰州支行联合发布了《关于严格办理房地产抵押登记工作的联合通知》,制定了房地产抵押登记工作程序,核定启用房地产抵押合同试范文本。在此基础上,房地产抵押监证制度和房地产抵押合同备案制度于1996年全面开始推行,全年办理房地产抵押登记 23 件,抵押面积 4471.98 平方米,贷款额达 1400 万元。1997年,办理房地产抵押登记 76 件,贷款额 7934.5 万元,收取抵押登记费 40.8 万元。

房地产评估

为贯彻落实国家建设部颁布的《城市房地产市场评估管理暂行办法》,切实发挥城市房地产行政管理部门对房地产价格的调控作用。市房地产管理局在交易所交易估价的基础上,于1993年12月成立兰州房地产评估事务所。凡兰州市行政区域内涉及政府税费收入及由政府给予当事人补偿或赔偿费用的房地产买卖、租赁、赠与和拆迁补偿等评估业务,必须由兰州房地产评估事务所承办。1994年,市房地局抽调专人,为开办业务进行必要的准备工作。

1995年开始受理业务,全年接受委托评估22件,建筑面积39748.01平方米,评估额达2621.2万元。

1996年新年伊始,兰州房地产评估事务所就主动上门与有关单位联系,开办评估业务。兰州房地产交易中心正式挂牌运转后,配齐了评估事务所的工作人员,健全各项工作职责和规章制度,先后制定了《兰州房地产评估事务所职责范围》、《评估程序》、《服务公约》等。对各项工作分解到人,狠抓落实。全年共接各类评估业务46件,评估总额达1317万元,评估收入8.63万元。

1997年,兰州房地产评估事务所完成房地产价值价格评估218件,评估额1.94亿元,收取评估费41.3万元。积极拓展评估地域和范围,与红古区城建局协商成立了兰州房地产评估事务所红古分所,指导红古区开展房地产评估业务。将评估对象从房地产交易评估向金融、司法、房改、房地产开发等方面拓展,与金融机构、司法部门、房改办及房地产开发公司建立了业务联系网络。

房地产中介服务

房地产中介服务是促进房地产流通的重要环节,是房地产市场体系的重要组成部分。为此,市房地局在兰州房地产交易中心设立房地产评估、拍卖、信托等中介服务组织,积极开展各项中介服务。同时,从1996年开始,市房地局实施对房地产中介服务的管理,抽调专人对全市房地产中介服务机构进行调查摸底。经调查,兰州市房地产中介服务机构当年有100多家,从业人员约800人。对调查中发现从业人员素质低,服务机构无章可循,收费较乱等问题,市房地局同市工商局联合向社会发布了“关于清理兰州房地产中介服务市场的通告”,对房地产经纪人进行了政策法规培训。经过集中清理整顿,提高了房地产经纪人素质,规范了房地产中介服务活动。主要干道乱贴乱发房地产信息现象有了一定程度的遏制。为了逐步建立起房地产经纪人培训、考试认证和机构资质审查登记备案制度,规范房地产中介服务市场,市房地局制定了《兰州市房地产市场中介服务管理暂行规定》、《兰州市房地产中介机构及经纪人资审程序》等管理规章。根据国家计委、建设部关于房地产中介服务收费的通知精神,报批了房地产中介服务收费项目及标准,设计印制了《兰州市房地产中介机构服务资质证》和《兰州市房地产经纪人资格证》,从制度上加强了对房地产中介服务的管理。

1997年,兰州市房地产管理局继续加强房地产市场中介服务管理,全年发放资质证22家,举办房地产中介培训班1期,培训服务人员36名;对城关、七里河、安宁、西固四区房地产中介服务机构的信息内容及信息发布形式进行了多次清理检查,有效地维护了市场秩序。

房屋互换

为方便群众工作及生活,市房地局1991年后仍接续办理房屋互换业务:1991年房屋互换成交452户,其中公房303户,集体承租户1户,单位房144户,私房4户,使用面积12201平方米,房屋991间。

1992年换成467户,其中公房299户,集体承租房1户,单位房162户,房屋1060间,换房原因:工作不便87户,生活不便289户,拥挤户18户,拆迁互换73户。

1995年换成302户,623.5间,人口915人,公房166户,单位房116户,私房10户,换房原因:工作不便户38户,生活不便户138户,拥挤户6户,拆迁互换120户,使用面积8215.5平方米。

1996年换成201户,431.5间,人口640人,公房126户,单位房70户,私房5户,使用面积6371平方米。

1997年,兰州市房地产管理局办理换房申请登记78户,实际换房132户,使用面积4756平方米。

房地产信托

其中:1993年5月接管了闵家桥161号和159号楼,面积为1800平方米,住户36户;1994年6月接管市园林局五泉南路107号、111号住宅楼、秀川新村1号住宅楼,总面积6000平方米,住户122户。1996年7月,市园林局房改售房时,解除上述3处住宅楼的托管关系。1996年9月,接管省机械厅位于五泉南路57号、正宁路75号住宅楼,面积4000平方米,住户58户。1997年新接受托管房屋3600平方米,收交房屋租金11.67万元。

土地经营管理

1990年5月19日,国家建设部确定兰州市为全国16个地产经营试点城市之一。从1991年开始,市房产局积极稳妥地为地产经营试点做了准备工作,首先组织广大职工认真学习,领会精神,掌握政策。其次深入实际调查研究,

为管理部门决策提供参考。第三，对地产经营做了广泛宣传，明确只有将地产经营与房产经营结合起来才是完整的房地产业，在指导思想实现三个转变，即以着重管理直管公房转变为对房地产业实行全行业管理；以“重房轻地”转变为“房地并重、协调发展”；以着重地籍地政管理转变为抓好地产经营的管理。第四，为使城市房地产管理机构名称与职能相一致，市房管局根据建设部的统一要求，向市人民政府报请将市房管局更名为市房地产管理局。1991年5月18日，市人民政府第12次常务会议讨论同意更名。市房产交易管理所也同时更名为市房地产交易管理所。

1992年，市房地局开始试点，确定选择地产经营中的土地开发企业转让土地、单位之间以地换房、私房买卖转让土地等地产经营活动作为突破口，先行试点，积累经验，逐步推开。另外，在安定门、静宁路等地段进行了地价测算，就开展城镇国有土地的经营管理进行了调查论证工作。

1993年，市房地局经过广泛论证，向市政府草拟上报了《兰州市地产经营管理办法》。为进一步加强房地产交易管理，减少国有土地收益流失，合理调节国家、集体、个人利益，促进房地产市场健康发展，市房地局根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》，国家物价局、建设部、财政部有关文件精神，制定了《关于征收房地产交易土地收益金暂行规定》，确定凡在兰州市城镇国有土地上的房屋所有权人或土地使用人，在办理房地产交易（指买卖、赠与、出租、交换等）立契审核手续时，应按规定缴纳房地产交易土地收益金。市房地局决定从1993年5月20日起，由市房地产交易所征收土地收益金，截止12月底，当年共征收土地收益金5.98万元。1993~1996年12月全市土地收益金征收情况见附表1。

附表1 1993~1996年兰州市土地收益金征收数额表

内 容	时 间	1993年 5~12月	1994年	1995年	1996年	1997年
土地收益金		5.98万元	17.92万元	8.72万元	6.06万元	19.61万元

1993年2月，兰州市人民政府颁布《兰州市城镇国有土地使用权出让和转让暂行办法》。市房地局相应制定兰州市城镇国有土地使用权转让具体程序，包括：

一、受理

- 1、申请办理土地使用权转让手续，由局私房处受理；
- 2、申请土地使用权转让双方填写《兰州市城镇国有土地使用权转让登记表》。

二、查验

- 1、权证、合同：主要查验《土地使用证》、《房屋所有证》、土地出让合同、土地转让合同等；
- 2、身份证件：居民身份证、工作证、法人资格证件；
- 3、资格证件：代理他人申请办理使用权转让手续，需查验委托书。新开发土地转让，需查验转让方土地开发经营资格证。

三、调查勘评

- 1、房屋和土地价格分开评估，综合计价，填写房地产评估表。
- 2、土地使用权转让、填写土地使用权转让估价表。现场勘估，如发现出入较大，告知双方后提请发证机关复核。

四、报批

填写《兰州市城镇国有土地使用权转让审批表》报主管局长审批。

五、立契、纳税

经审批的土地使用权转让，由双方携带证件、印章，按规定纳税，并缴纳土地收益金。

六、立卷、归档

七、土地使用权换领新证

1994年，市房地局在抓好以出让方式取得的土地使用权转让管理工作的同时，积极鼓励划拨土地的存量房地产和闲置土地使用权进入市场流通，制定了管理办法。

1995年和1996年，市房地局办理土地使用权转让起数分别为2起8.435亩；7起11.3亩。

1997年，兰州市房地产管理局共办理土地使用权转让11宗，面积33138.18平方米，转让金额2882.76万元。征收契税115.7866万元，管理费86.9034万元，土地收益金19.6137万元。

拆迁安置

1991年，杜绝了无资金、无计划、无安置方案的拆迁建设项目，为24家

单位办理了征用土地拆迁手续；督促市总工会、武警总队等 17 家建设单位安置拆迁户 1549 户，完成目标任务的 154.9%。

1991 年 4 月 12 日，国务院下发《城市房屋拆迁条例》。结合兰州实际，市房地局上报了《兰州市城市房屋拆迁管理若干规定》草案。

1992 年，为 46 家单位办理了征用土地拆迁手续，督促兰州海关、省税务局、兰化公司等 32 家单位安置拆迁户 1309 户。其中服务城市建设，为“丝绸之路艺术节”工程义务拆迁 12 处，55726000 平方米，免收拆迁管理费 82.85 万元。

1993 年，全年完成征地拆迁手续 67 家，回迁省公路局、省消防局、市人大等 32 家建设单位拆迁户 3238 户。

1993 年 10 月 6 日，市政府批准下发《兰州市城市房屋拆迁管理若干规定》。

1994 年，采取以会代训等办法，对市区两级全体拆迁工作人员进行系统的政策、业务培训。7 月，配合“第四届中国艺术节”在兰州举办，完成了静宁路拓宽拆迁。

1994 年 7 月 22 日，市房地局下发《兰州市拆迁房屋重置价标准》。同年，市政府草拟了关于《庆阳路（含中山路）拓建拆迁有关问题的规定》，为全市大规模道路拓建拆迁做准备工作。

1995 年，全年共为 72 个单位办理了征地拆迁手续，完成市粮食局、省统建办、市文化局等 38 家建设单位回迁居民 5713 户。

同年，保证城市建设重点项目顺利进行，改善旧城区交通、居住环境，用 51 天时间，拆除住宅房 2442 户，非住宅 277 家，总建筑面积 13 万平方米，完成了拓建庆阳路、秦安路、武都路“三路”的公用事业拆迁任务。

1996 年，市房地局拆迁安置工作采取建立台帐和月报制度，实行跟踪管理，做到前事不清，事后不办。对在建拆迁楼进行监管，新建楼房实行图纸审查制度，从布局、面积、功能、配套等方面提出要求，实行先接管验收后安置的原则，适度进行拆迁总量控制。从 8 月份以后，把拆迁安置回迁户作为工作的重中之重，全年回迁省检察院、市公安局、省地税局等 40 家单位的拆迁户 5101 户，其中仅 9~12 月份回迁安置 2712 户。

同年，全局把中山路等拓建拆迁安置工作作为中心任务，历时 30 天，完成中山路两侧 2530 户住宅、344 家门店拆迁。是历年拆迁工作户数最多，速度最快的一个项目。

1996年12月24日，兰州市人大公布施行《兰州市城市房屋拆迁管理办法》，1984年1月27日公布施行的《兰州市城市建设房屋拆迁暂行办法》同时废止。

1997年，兰州市房地产管理局根据市委、市政府城市建设部署，积极采取措施，狠抓拆迁管理，一是严格控制拆迁总量，除少数重点项目外，原则上不开大的拆迁项目，全年共审批26个拆迁项目，拆迁居民1590户，约为1996年的25%。二是完善了拆迁审批手段。采取了先批规划方案和设计部门正式设计图纸后再拆迁，并将图纸向被拆迁人公开承诺；新增了建设单位缴纳回迁安置保证金制度。三是进一步完善协议制度，依照拆迁法规及有关法律统一印制了《住宅房屋拆迁安置协议书》、《非住宅房屋拆迁补偿安置协议书》和《房屋产权调换协议书》3个规范性文本，将补偿方式和补偿金额、安置地点和安置面积、过渡方式和过渡期限以及违约责任以协议方式具体明确地固定下来，使拆迁行为更加规范化。四是完善动迁实施方式，实行先签协议后搬迁，在搬迁方式上，不再沿用抢号制，采取按搬迁日期积分加摇号决定自选住房的办法。拟定上报市政府批准了《兰州市城市房屋拆迁补助费标准》、《兰州市拆迁安置楼房套型面积控制标准》及《兰州城市房屋拆迁地段划分》3部配套性规章。上述措施的实施，有效地促进了拆迁管理工作。全年拆除建筑面积4.7万平方米，未发生“三无”拆迁项目，回迁安置居民5219户。使全市拆迁居民过渡总量从1.1万多户下降到7000户左右。按时完成了316号道路及东部批发市场北通道拓建拆迁任务。进行了北滨河路拓建拆迁准备工作。

建安工程

兰州市房地产管理局下属建筑、开发企事业单位，以市场为中心，改革内部机制，提高质量，一业为主，多业并举，增强经济实力。1990年至1997年，市房屋建筑工程公司实现产值48891.18万元，竣工616323平方米；市房屋建筑企业公司实现产值4990.98万元，竣工75795平方米；市房地产开发公司完成工作量11785.2万元，竣工131592平方米见附表2。

附表2 兰州市房地产管理局下属企事业单位建安情况一览表

(1991~1997年)

单位: 万元

单 位	项 目	数 量 年 限							总 计
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	
市房屋建筑工程公司	总产值	3190.9	4375.15	408.32	6475.50	8716.36	9525	11200	48891.18
	施工产值	3137.18	4302.75	286.65	6315.94	8548.47	9415	10100	47105.94
	开施工面积 (平方米)	118778	162435	156776	129714	247488	232214	260000	1307405
	竣工面积 (平方米)	66011	65244	81217	41425	124389	113037	125000	616323
	利 润	25.18	15.41	19.37	20.40	22.08	26.42	31	159.86
	税 金	110.23	151.20	190.77	233.26	302.41	334.74		1322.61
市房屋建筑企业公司	总产值	416	557	485	709.58	800.67	1075.73	947	4990.98
	施工产值	179.15	305.88	294	699.36	747.07	1051.36	808	4084.82
	开施工面积 (平方米)	31275	9886	8473	6700	12501	620	11875	81330
	竣工面积 (平方米)	26428	11997	8654	1625	11718	13498	1875	75795
市房地产开发公司	工 作 量	898	1946.2	3183	2347	1142	1084	1185	11785.20
	开施工面积 (平方米)	34113	55416	61645	47549	30374	24379	18466	271942
	竣工面积 (平方米)	7085	28858	32000	29472	15324	8693	10160	131592
	利 润	63.2	63.7	2650	100	78	61	50.4	3066.30
	多种经营	—	—	160	110	180.7	223.4	209	883.10

附表 2

续

单 位	项 目	年 限							总 计
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	
市 房 地 产 经 营 公 司	开 施 工 面 积 (平 方 米)	15586	4473	32000	31000	25000	25000	20000	153059
	竣 工 面 积 (平 方 米)	16000	10840	9200	15100	15500	6200	10000	82840
	多 种 经 营	80	121	130	155.9	178	102	110	876.90
	抗 震 加 固 (平 方 米)	9944.73	1860	5860	6410.37	—	1800	—	25875.10

商品房开发与危旧房改造

兰州市房地产管理局所属开发企业把商品房开发同市政道路拓建、旧城区危旧房改造结合起来。自1990~1997年，共完成开施工面积906670平方米，竣工面积510120平方米，其中危旧房改造公司拆迁危旧房屋593户，194000平方米，竣工113000平方米见附表3。

附表 3 兰州市房地产管理局下属开发企业开发建设一览表

(1990~1997)

单位：平方米

数 量 项 目	单 位	市住宅	市房地	兰州建兰	市危旧	兰州信托房	合 计
		建设开 发公司	产开 发公 司	房地 产开 发公 司	房改 造公 司	地产置 业有 限公 司	
开 施 工 面 积		286707	300098	103865	194000	22000	906670
竣 工 面 积		147676	144079	78365	113000	27000	510120

房屋修建

兰州市房屋建筑企业公司作为兰州市房地产经营公司直管公房大中修养护乙方单位，1990年~1997年间实现维修产值462.71万元，价值32201.45

万元，见附表 4。

附表 4 兰州市房屋建筑企业公司大中维修汇总表

(1990~1996)

项 目 \ 年 限	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	合 计
维修产值 (万元)	122.6	90.85	89.12	63.53	10.2	53.6	24.37	8.44	462.71
维修间数 (间)	893.5	776	416.5	363	85	80	19.5	—	2633.5
维修工程量 (万元)	10059.75	9485.38	4577.31	5477.51	1266.4	1011.1	324	—	32201.45

直管公房维修

1991年，市房地局围绕强化公房管理，提出了“管养合一”的改革路子，各所成立房管、维修为一体的房管段，将管理工作划片包干，责任到人。全年维修危旧房屋 863.5 间，10363.73 平方米，加固抗震楼 4 栋，面积 9944.73 平方米。



图 76 抗震加固楼（兰州市会馆巷楼区）（原小北门）

1992年,市房地局重点抓了危旧低洼地区的房屋维修养护,全年共投资240多万元,对伏龙坪、幸福巷等848间居民住宅和危旧平房进行了翻建、改造。对部分墙体风化、屋架空板破烂、防水层老化、开裂的直管公房进行维修养护。对临街工商用房和楼房的重点设施网络列出了维修计划并及时修缮,完成抗震加固任务1860平方米。

1993年,完成中修以上房屋维修850间,面积11176.36平方米。全年抗震加固完成5860平方米。

1994年,市房地局完成中修以上危旧房维修、改造746间,面积9350平方米,翻建64间,1479.48平方米;大修225间,4241.98平方米;中修457间,3628.54平方米,完成抗震加固6410.37平方米。

1995年,完成中修以上危旧房屋维修、改造786间,9865平方米。

1996年,市房地局全年完成中修以上工程9507平方米,其中住宅、工商用房5475平方米,楼房屋面治漏完成4303.2平方米,楼房上下水管道维修更换2562.5米。对辖区范围内直管公房中的危旧房进行了详细地摸底、合理安排资金,对100多处低洼院落、山崖地段的危旧房屋进行了普查,组织防汛抢险队伍,对80多处重点防汛地段落实了岗位责任制。

1997年,兰州市房地局在维修资金十分困难的情况下,维修直管公房建筑面积5900平方米,屋面治漏4392平方米,总计完成维修10292平方米。更换管道2650米。

职工培训

市房地局在推进各项业务工作的同时,通过多种渠道,狠抓自身建设。为提高广大干部、职工的政治、业务素质,局有关部门先后举办了多次短期培训班及专题辅导讲座。

1991年,市房地局本着改善结构,提高素质,按需施教的原则,认真规划、精心组织、分级负责、全面实施,突出政治理论、业务技能、政策法规等教育内容,全年共举办各类培训班8期,参训人数达739人。

1992年,市房地局组织广大干部职工,有重点、有计划、分层次地学习了邓小平同志南巡讲话精神和党的十四大报告,举办理论培训班。结合“二五”普法,开展多形式的政策法规和业务技能培训,完成了对企业党员、干部和35岁以下青工的“双基”教育,先后培训330多人。

1993年,市房地局组织广大干部职工,认真学习了《邓小平文选》第三

卷和党的十四届三中全会精神，举办党政理论骨干培训班 1 期 28 人。还举办企业转换经营机制培训班、房管员培训班、入党积极分子培训班各 1 期，培训 168 人。由于职工教育成绩突出，被评为甘肃省建设系统教育工作先进集体，受到省建委的表彰。

1994 年，市房地局在组织职工学习党的十四届四中全会精神和《邓小平文选》的同时，对全局系统进行了学习邓小平建设有中国特色的社会主义理论的考核考试，举办了政治理论培训班和局系统科以上干部学习班。《中华人民共和国城市房地产管理法》颁布后，1994 年 8 月，市房地局对局系统股以上 150 名干部进行了集中培训，办班 2 期，对其它从事房地产管理的人员进行轮训。举办了在兰的中央、省属行政企事业单位房地产管理人员学习班，对从事房地产开发经营、中介服务的领导骨干也进行了培训。举办入党积极分子培训班 1 期 21 人，房地产评估培训班 1 期 36 人。委托兰州大学开办了《房地产经营管理大专班》，从局系统招生 59 人，于 1996 年 7 月全部毕业。

1995 年，市房地局结合党员评议工作，对党员和入党积极分子分别进行了轮训，举办了科以上党员干部理论培训班 1 期 26 人，举办入党积极分子培训班 1 期 26 人，市场经济理论学习班 1 期 31 人。组织全局系统参加了城建法规教育。对局系统 423 名工人进行了岗位技能培训。

1996 年，市房地局认真组织党员开展双学活动，即学党章、学建设有中国特色社会主义理论。在局系统搞专题讲座 5 场，集中时间举办了《邓小平文选》党员学习班 1 期 31 人；入党积极分子培训班 1 期 26 人。举办爱国主义教育讲座 2 场。举办房地产评估员脱产学习班 1 期 65 人。通过多种形式的教育培训，提高了干部职工的政治理论水平、文化修养和业务技能。

1997 年，市房地局在全局范围内认真开展了学习邓小平理论和党的十五大精神活动。先后举办理论骨干培训班 1 期 32 人；入党积极分子培训班 1 期 34 人；房地产评估员培训班 1 期 40 人；房地产中介服务人员培训班 1 期 36 人；全局系统有 16 人参加了建设部法规函授学习，有 10 人参加了全省行政执法人员岗位培训。另外，举办了中级、高级技工培训班 1 期 88 人。迎香港回归基本法学习班 1 期 31 人。

行政机构

1991 年 5 月 18 日，兰州市人民政府第十二次常务会议讨论决定：将兰州市房产管理局更名为“兰州市房地产管理局”。机关内部仍设 7 处 1 室 1 组。

1992年4月22日市房地产管理局将兰州市房产交易管理所更名为“兰州市房地产交易所”；将兰州市房屋开发公司更名为“兰州市房地产开发公司”；将兰州市房产局房屋互换站更名为“兰州市房屋互换站”；将兰州市房产局房地产研究室更名为“兰州市房地产政策研究室”。

1992年11月23日，兰州市人民政府决定：将市房地产管理局代管的“兰州市住房制度改革办公室”改由兰州市体制改革委员会领导。

1993年11月3日，经市计划委员会同意，将市房地局下设的兰州市民用建筑设计室更名为“兰州市民用建筑设计所”。

11月15日，经市机构编制委员会同意，市房地产管理局将由市房地产经营公司的市房地产信托服务部改为企业性质，交由市房地产交易中心管理。

12月10日，兰州市房地产评估事务所成立，科级建制，定编10人，为市房地产交易中心下属事业单位。领导配备2名，所需人员由市房地产交易中心内部调剂解决。

1996年8月21日，兰州市房地产交易中心正式运转。中心为副县级建制，事业性质，机关暂定15人，隶属兰州市房地产管理局领导。内设：办公室、交易管理科、租赁管理科。交易中心下属单位有：兰州房地产产权产籍监理处、兰州房地产交易所、兰州房地产评估事务所、兰州房地产拍卖事务所、兰州换房事务所、兰州信托房地产置业有限公司。具体管理全市房地产交易、租赁、抵押、评估、互换业务及对房地产中介服务的管理，并负责对全市房地产产权登记发证的管理。

1996年12月19日，市编委批复：同意市房地产交易中心内设“兰州换房事务所”。科级建制，定编4名，所需编制由交易中心内部调剂解决。

市房地产管理局为切实加强房地产行政管理和行业管理，加大改革力度，除对下属机构在房地产市场、基本建设和房地产经营、管理方面进行大力改革外、对机关内部机构也做相应的改革和调整。1996年12月24日，市房地产管理局局长办公会议决定：将公房管理处更名为“房政管理处”，将私房管理处更名为“市场管理处”，将基建维修处更名为“基本建设管理处”，将劳动工资处更名为“企业管理处”。

1997年10月20日，经兰州市人民政府市长办公会议决定，兰州住房制度改革办公室、兰州市住房资金管理中心建制从市体改委划归市房地产管理局代管。11月17日，兰州市编委批复兰州市住房资金管理中心与兰州市住房制度改革办公室分设。资金中心为县级建制，编制20名，经费来源自收自支。

到 1997 年底统计：市房地产管理局系统企、事业单位有 22 个，从业人员总数为 2398 人。女职工 865 人。各类专业技术人员 123 人，高级职称 1 人，中级职称 39 人。离退休人员 626 人，其中离休 46 人，退休 580 人，领取定期生活费的退职人员 11 人。

局机关内部设：政治处、法制处、办公室、企业管理处、房政管理处、市场管理处、计划财务处、基本建设管理处和纪检组。

市房地产管理局下属单位有：市住房制度改革办公室、市住房资金管理中心、市拆迁办、市经营公司、市房地产交易中心、市房地产开发公司、市房地产职工培训学校、市房地产政策研究室、市房屋建筑企业公司、市民用建筑设计所。

党的组织机构

（一）机构设置

1991 年 5 月 18 日，中共兰州市房产管理局党组更名为“中共兰州市房地产管理局党组”。

1991 年 8 月 14 日，经市委组织部同意，中共兰州市房地产管理局机关党支部升格为党的总支委员会。高纪勋兼任书记，龚义章任副书记。

1991 年 12 月 12 日，经市委工交部批准成立“中共兰州市房地产管理局职工培训学校党支部”。设专职书记 1 名。

1992 年 1 月 31 日，经市委工交部批准成立“中共兰州市房地产管理局研究室党支部”。设兼职书记 1 名。

1994 年 3 月 22 日，中共兰州市委组织部部务会议决定：成立“中共兰州市房地产交易中心支部委员会”。设专职书记 1 名。同时撤销兰州市房地产产权监理处党支部、兰州市房屋互换站党支部、兰州市房地产交易管理所党支部及兰州市房地产信托服务部党支部。

1996 年 7 月 31 日中共兰州市委任命张成山任兰州市房地产管理局党组书记，柴京存任党组副书记、徐光斌、刘万成任党组成员。

12 月 10 日市委任命张成山任中共兰州市房地产管理局机关总支委员会书记（兼）。后由王冬生任副书记。

同月 12 日，市委任命刘大可任市房地局党组成员。

截止 1997 年市房地产管理局党的组织机构为 1 个党组、3 个基层党委及下属支部和直属单位党支部 36 个，党员人数为 489 人。

(二) 纪律检查

1991年5月18日, 纪检组与行政机构同时更名为兰州市房地产管理局纪检组, 刘万成任纪检组长。

从1990年至1997年市房地产局纪检组与基层纪检部门共立案查处违纪案件35件。党的领导机构见附表5

附表5 中共兰州市房地产管理局党组(1990年~1997年)一览表

机构名称	组织名称	隶属上级	成立时间	组织领导人	组织职务	其它职务	任职时间
兰州市房地产管理局	党组	兰州市委	1988.2 至 1991.5	高纪勋	党组书记	局长	1988.5~1991.5
				张成山	党组成员	副局长	1988.8~1991.5
				柴京存	党组成员	副局长	1990.5~1991.5
				徐光斌	党组成员	副局长	1990.5~1991.5
				刘万成	党组成员	纪检组长	1990.7~1991.5
兰州市房地产管理局	党组	兰州市委	1991.5 至	高纪勋	党组书记	局长	1991.5~1996.7
				张成山	党组成员	副局长	1991.8~1996.7
				柴京存	党组成员	副局长	1991.5~1996.7
				徐光斌	党组成员	副局长	1991.5~1996.7
				刘万成	党组成员	纪检组长	1991.5~1996.7
			张成山	党组书记	局长	1996.8~	
			柴京存	党组副书记	副局长	1996.8~	
			徐光斌	党组成员	副局长	1996.8~	
			刘大可	党组成员	副局长	1996.12~	
			刘万成	党组成员	纪检组长	1996.8~	

附表6 兰州市房地产管理局(1990年~1996年)党组织一览表

年 度	数 量	名 称	党 组	党 委	支 部	党员人数 (人)
1990	1		1	3	34	396
1991	1		1	3	34	405
1992	1		1	3	37	425
1993	1		1	3	39	441
1994	1		1	3	39	451
1995	1		1	3	39	466
1996	1		1	3	36	489

干 部

1991年5月18日,兰州市房产管理局更名为“兰州市房地产管理局”。市委任命高纪勋任兰州市房地产管理局局长,张成山、柴京存、徐光斌任副局长,刘万成任纪检组长。

1996年8月9日,经兰州市人大常委会第二十九次会议决定:任命张成山任兰州市房地产管理局局长。

1996年12月12日,市人民政府第19次常务会议决定:任命刘大可任兰州市房地产管理局副局长。

中外合资房地产企业

1992年10月28日,经省建委批准,兰州市房屋开发公司与日本东京都IIE贸易株式会社合资兴办“兰州兰宇房地产有限公司”,双方投资700万人民币,共同进行房地产商品房的建设开发,及新型建材开发经营和建筑装饰设计施工。

1993年9月25日,兰州市房地产开发公司与香港独资海南艾迪丝时装有限公司合资成立“兰州房屋开发有限公司”(后改称永通房地产开发公司)。

总投资额为500万人民币，注册资金500万元，其中中方投资200万元，港方投资300万人民币外汇。合资经营期为10年，共同开发兰州城市商品房建设。

1993年3月8日经市计委同意，兰州市住宅开发建筑开发公司与澳门明航投资有限公司合资兴办“兰州兰澳房地产开发有限公司”。双方总投资1000万元人民币，其中中方投资300万人民币，澳方投资700万人民币。合营期为10年。经营方式为独立经营、利益共享、风险共担。主要经营城市房地产综合开发及商品房的经营销售，兼营建筑材料及产品的开发。

1993年11月18日，兰州市房屋企业公司与泰国华成实业开发有限公司合办“兰州建华房地产开发有限公司”。双方投资560万人民币，其中中方投资224万，泰方投资336万。共同开发兰州商品房的建设。风险共担，利益共享，主营商品房的建设与销售。

供 暖

1991年以后，市房地产经营公司供热站重点开始抓供暖质量的提高，尤其是1994年后，从技术人才的培养、锅炉运行与维修、制度的建立健全、监督措施等方面入手，进一步加大力度，狠抓管理和服务质量的提高，经过不懈地努力，到1997年，供热合格率达98.99%以上，用户室温平均达18℃以上，热费收缴率达95%，居全国领先水平。供暖面积达35万平方米。由于工作出色，1995年被建设部全国房地产科技情况报网评为全国供暖先进集体。

辅助单位

1991年2月22日，市房地局局长办公会决定：同意成立“兰州市房屋装饰设计公司”，科级建制，集体企业。人员暂定13人。经营室内外装饰设计与工程和园林设计及工程。营销建筑辅料，隶属于市经营公司领导。

7月10日，市房地局决定：将兰州市民用建筑开发公司归并兰州市房屋开发公司，作为市房屋开发公司的分支单位。11月27日市房地局决定：将企业公司领导的开发公司分支单位重新组建为“兰州市房屋开发公司第一开发部”，更名后隶属关系、企业性质不变。

11月18日，市房地局撤销了市房屋开发公司劳动服务公司。人员及部分经营场地同时划归企业公司。

同日，局长办公会决定，成立“兰州市房屋水电工程处”。科级建制，集

体企业性质，划归市房屋开发公司管理。

1992年6月2日市房屋建筑企业公司在原机械厂的基础上，重新组建“兰州选矿设备厂”。

8月10日，经市房地局局长办公会决定，在原市危旧房改造公司建材经销部的基础上成立“兰州房兴建筑装饰材料经销公司”。科级建制，定员20人，集体企业性质。仍隶属于兰州市危旧房改造公司领导。

9月15日，市房地局决定：将兰州市房屋开发公司第一开发部更名为“兰州建兰房地产开发公司”。更名后建制、所有制性质均不改变，仍隶属兰州房屋建筑企业公司领导。

10月22日，兰房商贸公司成立。

1993年1月6日，市房地局同意市房建公司成立“兰州房建材料公司”，集体企业，定编15人，隶属于兰州市房屋建筑工程公司领导。主要经营：五金交电、水暖配件、化工建材。实行独立核算、自负盈亏。

同日，市房地局同意成立“兰州市房屋开发楼宇管理公司”。集体企业性质，定编20人。隶属兰州市房屋开发公司领导。以经租房屋，商品房售后服务，小区配套设施管理为主。

同日，市房地局同意市经营公司组建“兰州市房蕾花木公司”。定编15人，集体所有制企业。其业务为在保证直管楼区绿化用苗的前提下，面向社会营销花卉、苗木、化肥、花具、工艺美术品及鱼具。

2月17日，市房地局同意成立“兰州市万厦实业公司”。集体所有制企业，编制20人。隶属市拆迁办领导。

6月14日，市房地局同意成立“兰州中林房地产综合服务公司”。集体企业，定编12人，隶属兰州市房地产产权监理处领导。

1994年8月22日，市房地局同意将兰州市房屋水电安装工程处更名为“兰州市房屋水电安装工程公司”。人员编制由原来的15人增至50人。隶属市房地产开发公司领导。主要经营：房屋维修、锅炉安装及小暖电的安装工程。

1997年12月11日，市房地局同意成立兰州市拆迁公司，隶属市拆迁办领导。

房协、研究会、省情报网

房协 1992年召开甘肃兰州房协二届五次理事会，就如何在新形势下搞

好协会工作进行了研讨。1993年召开房协二届六次理事会,接受了省建行开发公司、西北铁路开发公司等13家企业加入协会申请。同年,组织行业单位开展横向经济合作,面向社会、面向市场、面向企业,开展咨询、信息中介服务。是年5月被全国房协授予先进协会称号。1990~1996年共组织会员单位参加物业管理、开发管理、拆迁等培训班及高级研修班14期,出版房协会刊《甘肃房地产》42期。

研究会 1992年召开兰州房地产经济研究会理事会,兰州市房地产研究室等会员单位撰写的《如何完善和深化房地产承包经营责任制》三篇论文,获兰州市第二届社会科学优秀论文奖。1993年召开研究会二届三次理事会,承办了全国住宅社会学学术委员会年会,交流论文材料4篇。1995年研究会有8篇论文获兰州市第三届社会科学优秀成果奖,是全市获奖成果最多的单位之一。

省情报网 1992年在天水市召开甘肃省城镇房地产情报网年会。全省40多家单位,70名代表参加会议,对省内各地、市、县的房地产管理、经营开发、房改经验进行了交流,通报了房地产新产品新设计。1994年1月7日,甘肃省城镇房地产情报网第九次网员大会在兰州举行,出席会议的有全省各地网员代表等60名。会议肯定了省网在队伍建设、开展信息交流、组织行业调研、推广科技成果、探索横向联合、培训人员等方面所做的工作。

《甘肃房地产》

《甘肃房地产》以宣传政策法规、交流信息经验、开展理论研讨、指导工作实践为宗旨。开辟了要闻报道、政策法规、企业与房地产、专家学者论坛、房地产市场、安居工程、工作研究、热点透析、陇上一叶、信息荟萃、海外之窗、住宅科技等栏目。1990年至1997年共出版48期。

《房地产研究与信息》

1994年,由兰州房地产政策研究室、甘肃兰州房地产业协会秘书处、兰州市房地产经济研究会秘书处主编的《房地产研究与信息》出刊第一期。

《房地产研究与信息》具有时间周期短、信息量大、政策性强等特点,1994~1997年共出版54期。

信 访

1991年兰州市房地局全年受理人民来信282件,接待来访266人(次),立案323件,结案279件,办理上级领导、有关部门交办的结果件28件。政协提案6件,退还、落实房产政策110户,房屋126.5间,建筑面积1520.99平方米。

1992年兰州市房地局按照分级负责、归口办理的原则,全年接待来信来访1035人次,其中立案950起,结案872起,落实房产政策调查结案132件,办理人大政协提案建议案12件。落实房产政策50件,房屋147间,建筑面积1718.11平方米。

1993年兰州市房地局全年接待来信来访217件,立案148件,结案137件,自办105件,重访件23件,重访率在11%以下。落实房产政策处理188件,其中退还产权50件,退房114间,建筑面积1105.38平方米。

1994年兰州市房地局共接待来访170件次,立案130件,结案120件,自办92件,处理落实房产政策191件,其中退还产权的54件,退房53间,建筑面积669.9平方米。

1995年兰州市房地局全年接待群众来信来访253人次,立案138件,结案132件,重访件16件,落实房产政策案件处理1345件,其中退还产权的48件,退房43间,建筑面积561.09平方米。

1996年市房地局受理人民群众来信,信件57件,接待来访人员177人次;立案133件,结案127件,办理市人民政府、人大、政协交办议案97件,调查落实房产政策案件28件,退还房产39.5间,建筑面积441.36平方米。

1997年市房地局共受理群众来信来访321件次,其中:来信151件次,来访170人次,集体访36批540人。立案数196件,结案178件。市人大、市政府转来要结果件3件,办结上报2件。

党 校

1992年前,市房地局党员培训,入党积极分子学习大多由市委党校负责组织培训。1992年2月19日,经兰州市房地产管理局党组会议决定成立“兰州市房地产管理局系统党校”。校长由市房地局副局长徐光斌担任;副校长由政治处和职工培训学校领导兼任;教员由职工学校的教师兼任。校址设在市房地局职工培训学校。同时制定了《兰州市房地产管理局系统党校工作条

例》，并组成由副局长徐光斌等5人组成的市房地局系统党校校务委员会，具体负责党校的日常工作。

党校成立后，具体任务为：负责市房地局系统党组织负责人；各支部委员会的支委；党小组长、全系统党员及入党积极分子；后备干部等人员的培训。同时兼搞工会、工青团、妇联等群众组织负责人的培训。



图 77 市房地局党校（安宁区幸福巷）

职工思想政治工作研究会

1991年7月24日，兰州市房地产管理局系统职工思想政治工作研究会成立。旨在加强党的领导，加强思想政治工作、进一步探讨在新形势下做好思想政治工作的新路子。为稳定社会、稳定职工队伍，搞好房地产系统精神文明建设开辟新的途径。

经市房地局系统14个会员单位的34名代表推荐，依据《兰州市房地产管理局系统职工思想政治工作研究会章程》的规定，选举出市房地局系统职工思想政治工作研究会的理事会。选举兰州市房地产管理局局长高纪勋任会长，副局长徐光斌任副会长，并确定市房地局政治处为研究会办事机构。以科学的态度、求实的精神，开展思想政治工作。

1996年8月，市房地局局长张成山继任思想工作研究会会长，徐光斌任副会长。

二、重要文件目录

《甘肃国税房地产税标准规定》

民国 3 年 10 月 甘肃省国税厅筹备处

《寺庙登记规则》

民国 25 年 1 月 4 日 甘肃省政府

《甘肃省政府兰州市区建设委员会拆卸公共建筑物材料保管暂行办法》

民国 29 年 1 月 8 日 兰州市区建设委员会

《甘肃省疏散建设设计委员会在省会疏建区所建立房屋管理规则》

民国 29 年 甘肃省疏散建设设计委员会

《甘肃省会疏散房屋承租章程》

民国 29 年 甘肃省会疏散建设设计委员会

《甘肃省会平民住所管理规则》

民国 29 年

《疏散房屋出卖办法大纲》

民国 29 年 甘肃省政府

《兰州市区房屋建筑章程》

民国 29 年 6 月 24 日 甘肃省政府

《兰州市区建设委员会营造业登记章程》

民国 29 年 12 月 25 日 甘肃省政府

《布告本市各业主按时到府申请登记领状》

民国 30 年 7 月 10 日 兰州市政府

《违章建筑从严取缔》

民国 30 年 7 月 16 日 兰州市政府

《兰州市修筑市路拆迁房屋暂行规定》

民国 30 年 8 月 30 日 甘肃省政府

《兰州市建筑改良物估价办法》

民国 30 年 9 月 2 日 甘肃省政府

《甘肃省政府修筑公路及兴修水利拆迁土地附着物办法》

民国 30 年 10 月 15 日 甘肃省政府

《兰州市区公产管理办法》

- 民国 30 年 10 月 29 日 兰州市政府
《非常时期地籍整理实施办法》
- 民国 31 年 1 月 19 日 甘肃省政府
《兰州市区公产管理办法》
- 民国 31 年 4 月 22 日 兰州市政府
《办理公地放租案件办法》
- 民国 31 年 9 月 6 日 兰州市公产管理处市财政局二科
《公有土地管理办法》
- 民国 35 年 8 月 6 日 甘肃省政府
《土地重划办法》
- 民国 35 年 10 月 22 日 甘肃省政府
《房屋土地管理暂行规定》
- 1949 年 8 月 兰州市军事管制委员会
《甘肃省房地产暨代管房地管理暂行办法》
- 1950 年 兰州市军事管制委员会转发
《兰州市公共房产住用保管须知》
- 1950 年 中国人民解放军兰州市军管会公产处
《契税暂行条例》
- 1950 年 4 月 3 日公布 中华人民共和国政务院
《兰州市建筑管理暂行办法》
- 1950 年 5 月 8 日 兰州市人民政府
《兰州市管理营造业暂行办法》
- 1950 年 9 月 16 日 兰州市人民政府
《兰州市房地产交易所暂行办法》
- 1951 年 9 月 26 日 兰州市民政局
兰州市人民委员会《关于办理房地产权登记纳税》的通告
- 1951 年 10 月 5 日 兰州市人民政府
兰州市人民政府命令《关于处理房主、地主房屋的规定》
- 1951 年 12 月 15 日 兰州市人民政府
《兰州市地价等级》
- 1953 年 5 月 7 日 兰州市民政局
《关于国家建设征用土地办法的若干具体规定》

- 1954年1月15日 兰州市人民政府
《甘肃省契税暂行条例实施细则》
- 1954年1月22日 甘肃省人民政府
《财政部关于修改契税暂行条例的通知》
- 1954年6月11日 (54)财农范字第85号 财政部
《关于国家建设征用土地办法的若干规定》
- 1955年1月5日 兰州市人民政府
《兰州市市政建设征用土地中几个具体问题的处理意见》
- 1955年3月3日 兰州市人民政府
《兰州市征用土地后迁建转业初步方案》
- 1955年8月16日 兰州市人民委员会
《兰州市房地产交易暂行办法》
- 1957年4月8日 兰州市人民委员会
《兰州市基本建设工程工地防火暂行管理办法》
- 1957年12月3日 兰州市人民委员会
《中国共产党兰州市委员会关于对城市私人出租房屋进行社会主义改造的报告》
- 1958年3月18日 中共兰州市委
《中国共产党兰州市委员会关于对城市私人出租房屋进行社会主义改造的批复》
- 1958年6月27日 中共兰州市委
《兰州市房地产管理局对私改工作中几个具体问题的规定》
- 1958年7月2日 兰州市房地产管理局
《中国共产党兰州市委员会关于同意对宗教团体出租房屋进行社会主义改造的批复》
- 1958年7月24日 中共兰州市委
《甘肃省兰州市人民委员会关于认真搞好私房改造工作的通知》
- 1958年8月18日 兰州市人民委员会
《兰州市人民委员会关于私房改造中人民公社范围内房屋问题的规定》
- 1958年8月27日 (58)会厅财孙字第965号 兰州市人民委员会
《兰州市私房租金暂行规定》 《兰州市私有房地租金标准暂行办法》
- 1958年9月1日 兰州市房地产管理局

- 《甘肃省兰州市人民委员会对有关私房改造范围的指示》
1958年9月1日 (58)会厅财委计卜字第986号 兰州市人民委员会
《兰州市房地产管理暂行办法》
1959年8月3日 兰州市人民委员会
《关于禁止随意拆除、占用调用公房的通报》
1959年10月11日 兰州市人民委员会
《兰州市房地产管理局有关发还七间以下房屋和发放改造房屋租息几个问题的处理规定》
1962年6月 兰州市房地产管理局
兰州市房地产管理局、兰州市房屋退赔办公室《关于退赔工作中几个具体问题处理规定的通知》
1962年8月6日 (62)产房字第193号 兰州市房地产管理局
《关于退赔100平方米(不包括100平方米)以下房屋和发放改造房屋租息宣传的几个规定》
1962年8月6日 兰州市房地产管理局
《兰州市市级机关用房标准的暂行办法》
1962年11月2日 兰州市房地产公司
《关于对吸收临时基层房管员的批复》
1963年5月18日 兰州市公用事业管理局
《兰州市房地产公司关于承租房屋单位应遵守几个事项的通知》
1963年8月27日 (63)产办字第325号 兰州市房地产公司
《兰州市公用事业管理局关于对处理房屋退赔工作中遗留和存在问题的批复》
1963年8月20日 (63)公共房字第355号 兰州市公用事业管理局
《关于基建承包和建筑修缮管理的几项规定》
1963年9月9日 兰州市人民委员会
甘肃省兰州市人民委员会转发国务院批转国家房地产管理局《关于私有出租房屋社会主义改造问题的报告》
1964年4月27日 (64)兰工胡字第133号 兰州市人民委员会
《关于调整集体单位机构的批复》
1965年5月27日 兰州市公用事业管理局
《甘肃省兰州市人民委员会关于批复公用局“开展清理欠租工作报告”的

通知》

1965年9月17日 (65)兰工才字第456号 兰州市人民委员会
《住宅房屋调换暂行办法》 《关于下达住宅房屋调换暂行规定的通知》
《关于下达街道住户代表、爱房小组工作暂行条例的通知》

1965年12月28日 兰州市公用事业管理局

《甘肃省兰州市人民委员会关于认真做好房屋回收、管理工作的通知》

1966年1月17日 (66)兰工罗字第013号 兰州市人民委员会

兰州市人民委员会批转公用事业管理局《关于在我市统一实行省人委规定的宿舍租金标准》的报告

1966年6月22日 兰州市人民委员会

《兰州市公用事业管理局关于批复“公房修缮中涉及私房维修费用分摊及产权处理的暂行规定草案”请审核批示的报告》

1967年5月25日 (67)公用房字88号 兰州市公用事业管理局

《关于加强房地产管理工作的通知》

1969年11月18日 兰革生(69)428号 兰州市革命委员会生产指挥部

部

《关于按期交纳房屋使用费的通知》

1970年11月16日 兰州市革委会生产指挥部

《关于发放人民群众自修房屋所需材料供应暂行办法》

1971年7月21日 兰州市房地产公司

兰州市革命委员会生产指挥部转发甘肃省革命委员会生产指挥部关于实施《厂矿民用建筑标准暂行规定》

1972年6月19日 兰州市革委会生产指挥部

《建筑维修工程成本管理试行办法》

1973年1月6日 兰州市房地产公司

《关于加强房地产管理的试行办法》

1973年1月23日 兰州市房地产公司

《兰州市房地产公司1973年清产说明》 《兰州市房地产公司水电设备使用须知》

1973年 兰州市房地产公司

《兰州市房地产公司关于加强上下水设施管理和禁止私自在室内外修建工程的通知》

1974年4月18日 兰房革字第34号 兰州市房地产公司革委会
兰州市房地产公司革命委员会关于《房地固定财产管理的几项暂行规定》的通知

1974年6月7日 (74)兰房革字第53号 兰州市房地产公司
《关于加强城市管理和街道工作的意见》 《关于发布加强城市管理的通令的通知》

1975年10月20日 兰州市革命委员会
兰州市房地产公司革命委员会关于贯彻市革委会《关于加强城市管理的通令》的具体办法

1975年12月26日 (75)兰房革字第132号 兰州市房地产公司革委会

兰州市房地产管理局关于贯彻《甘肃省驻兰州市国家机关、企业、事业单位工作人员住用公家宿舍、家具收租和水电收费办法的通知》

1976年3月27日 兰房发字(76)第017号 兰州市房地产管理局
《兰州市房地产管理局加强给排水构筑物管理的通知》

1976年4月7日 兰房生字(76)第26号 兰州市房地产管理局
《兰州市房地产管理局关于试行“房屋大修工程暂行标准”的通知》

1976年6月5日 兰房生字(76)第044号 兰州市房地产管理局
《兰州市房地产管理局关于两季抢修中几个问题的通知》

1976年9月13日 兰房生字(76)第074号 兰州市房地产管理局
《兰州市房地产管理局关于“房地固定财产管理的几项规定”的通知》

1977年1月21日 兰房计财字(77)002号 兰州市房地产管理局
《关于加强对地方建筑材料生产经营管理的请示的批复》

1977年2月27日 兰州市革命委员会
《关于居民住宅暂行分配办法》

1977年3月12日 兰州市房地产管理局
《关于私房无偿归交国有或议价收归国有的请示报告》

1977年5月3日 兰州市房地产管理局
甘肃省兰州市革命委员会印发《市革命委员会关于加强房地产管理的通告(试行)》的通知

1978年1月21日 兰革发(78)7号 兰州市革命委员会
《兰州市房地产管理局关于改变水、电维修管理体制的纪要》

- 1978年4月12日 兰房计财字(78)第051号 兰州市房地产管理局
甘肃省兰州市革命委员会《关于实行房租自收自用问题的批复》
- 1978年12月15日 兰革发(78)131号 兰州市革命委员会
《兰州市房管工作奖励试行办法》
- 1979年2月15日 兰州市房地产管理局
《房屋拆迁管理办法》
- 1979年3月20日 兰州市房地产管理局
《关于解决当前有关土地争议问题的紧急通知》
- 1979年4月10日 兰州市革命委员会
《房屋修缮管理暂行办法》
- 1979年7月3日 兰州市房地产管理局
《兰州市房地产管理局关于评选奖励质量先进班、组的通知》
- 1979年10月26日 兰房修建字(79)179号 兰州市房地产管理局
《关于认真做好抗震加固工作的意见》
- 1979年10月31日 兰州市革命委员会
《兰州市房地产管理局关于房屋互换试行办法的通知》
- 1979年11月26日 兰房字(79)201号 兰州市房地产管理局
《兰州市房地产管理局关于设计管理暂行办法颁布试行的通知》
- 1979年12月7日 兰房修建字(79)210号 兰州市房地产管理局
《关于更好地开展住宅互换工作的通知》
- 1979年12月9日 兰州市房地产管理局
《兰州市房地产管理局关于开展房屋普查的通知》
- 1979年12月10日 兰房修建字(79)211号 兰州市房地产管理局
《兰州市房地产管理局关于加强非住宅用房修缮工作的若干规定》
- 1979年12月10日 兰房修建字(79)212号 兰州市房地产管理局
兰州市革命委员会关于颁发《兰州市城市建设拆迁安置办法》的通知
- 1979年12月22日 兰革发(79)183号 兰州市革命委员会
《兰州市住宅建设“六统”试行办法》
- 1979年12月22日 兰州市革命委员会
《关于初发租房租息的通知》
- 1980年1月23日 兰州市房地产管理局
《兰州市房地产管理局关于对历年陈旧欠租中几个具体问题的处理决定》

1980年2月7日 兰房计财字(80)第019号 兰州市房地产管理局
兰州市房地产管理局关于普遍实行《维修工程预算〈直接费〉包干办法》的通知

1980年3月24日 兰房建字(80)040号 兰州市房地产管理局
《兰州市房地产管理局〈关于试行“维修工程质量检验评定办法”〉的通知》

1980年5月9日 兰房建字(80)074号 兰州市房地产管理局
《兰州市房地产管理局关于加强临街铺面房屋管理的通知》

1980年11月22日 兰房管字(80)190号 兰州市房地产管理局
《关于加强临街铺面房管理的补充规定》

1980年12月4日 兰州市房地产管理局
《兰州市私房买卖办法》

1981年1月26日 兰州市人民政府
《关于认真处理挤占、没收私人房屋问题的通知》

1981年1月26日 兰州市人民政府
《兰州市房地产管理局关于转发兰州市私房买卖办法的通知》

1981年3月11日 兰房私字(81)018号 兰州市房地产管理局
兰州市房地产管理局关于转发市人民政府(81)31号《关于彻底清理和制止修建违章建筑的通知》

1981年3月28日 兰房公字(81)030号 兰州市房地产管理局
《兰州市房地产管理局关于下达房屋管理、维修和新建的考核指标的通知》

1980年4月18日 兰房计财字(80)060号 兰州市房地产管理局
兰州市人民政府关于颁发《兰州市住宅分配暂行办法》的通知

1981年6月3日 兰政发(81)110号 兰州市人民政府
《兰州市房地产管理局关于改变原公用事业管理局私房退赔有关规定的通知》

1981年6月15日 兰房私字(81)第099号 兰州市房地产管理局
《兰州市房地产管理局关于做好防汛抢险工作的通知》

1981年7月6日 兰房修字(81)第122号 兰州市房地产管理局
《兰州市城市征用土地试行办法》

1981年7月22日 兰州市房地产管理局

《关于拆除违章建筑几项决定的通知》

1981年8月8日 兰州市房地产管理局

《兰州市房地产管理局关于修缮工程预算〈直接费〉包干办法的补充规定》

1981年9月17日 兰房劳字(81)207号 兰州市房地产管理局

《关于私房买卖中有关问题的批复》

1981年10月4日 兰州市人民政府

《兰州市房地产管理局房管员应知应会》

1981年11月6日 兰州市房地产管理局

《兰州市建设用地综合开发暂行办法》

1981年11月11日 兰州市人民政府

《兰州市房地产管理局房管员工作职责》

1981年11月13日 兰州市房地产管理局

兰州市房地产管理局关于试行《房屋修缮管理暂行办法》的通知

1980年11月28日 兰房建字(80)194号 兰州市房地产管理局

《兰州市房地产管理局关于加强临街铺面房管理的补充规定》

1981年12月4日 兰房管字(81)278号 兰州市房地产管理局

《兰州市房地产管理局关于检查危房要求注意的几个问题》

1982年2月1日 兰房工字(82)019号 兰州市房地产管理局

《兰州市房地产管理局关于住宅供水、供电、局所两级分工范围的通知》

1982年2月19日 兰房工字(82)032号 兰州市房地产管理局

《兰州市人民政府办公室关于互换房屋收费的批复》

1982年3月13日 兰政办函字(82)25号 兰州市人民政府办公室

兰州市房地产管理局关于试行《疏通住宅楼室外下水的暂行规定》的通知

1982年4月26日 兰房工字(82)089号 兰州市房地产管理局

《关于清查处理空闲房屋的报告》

1982年5月29日 兰州市房地产管理局

兰州市人民政府关于颁发《兰州市公有房产暂行管理办法》和《兰州市私房暂行管理办法》的通知

1982年7月23日 兰政发(82)165号 兰州市人民政府

《兰州市房地产管理局关于处理典当房屋有关问题的通知》

- 1982年8月10日 兰房私字(82)188号 兰州市房地产管理局
《兰州市公安局、兰州市规划局、兰州市房地产管理局关于加强城市公有房产管理的通告》
- 1982年8月25日 兰州市公安局 兰州市规划局 兰州市房地产管理局
《兰州市房地产管理局关于试行住宅楼区管理试行细则等四个细则和规定的通知》
- 1982年9月1日 兰房管字(82)204号 兰州市房地产管理局
《住宅楼区管理试行细则》、《楼区管养工作细则》、《楼区道路交通管理的暂行规定》
- 1982年9月1日 兰州市房地产管理局
《兰州市公有房屋租赁实施细则》
- 1982年9月9日 兰州市房地产管理局
《兰州市房地产管理局关于加强楼区管理的通知》
- 1982年9月13日 兰房管字(82)209号 兰州市房地产管理局
《兰州市房地产管理局关于颁发调整拆除私房旧木料补偿费的通知》
- 1982年10月 兰房管字(82)245号 兰州市房地产管理局
《兰州市房地产管理局关于换发房屋租赁证的通知》
- 1983年2月1日 兰房管字(83)024号 兰州市房地产管理局
《关于退还错改房屋房租收入与其它费用结算问题的通知》
- 1983年5月14日 兰州市房地产管理局
《兰州市人民政府关于清理拔除少数拆迁“钉子户”的通告》
- 1983年9月13日 兰州市人民政府
《关于古建筑保护及拆除利用的通知》
- 1984年4月24日 兰州市人民政府
《兰州市城市建设房屋拆迁暂行办法》
- 1984年6月20日 兰州市人民政府
《关于印发计划管理办法(试行)的通知》
- 1985年1月8日 兰州市房地产管理局
《关于经租房屋清产估价标准问题的批复》
- 1985年4月29日 兰州市房地产管理局
《兰州市房地产管理局直管公有住宅平房出售办法》

1985年6月13日 兰州市房地产管理局

兰州市人民政府批转市房地产管理局制定的《关于开发公房发展第三产业的若干规定》

1985年9月13日 兰州市人民政府

《关于收交房产重置金的通知》

1985年10月9日 兰州市房地产管理局

兰州市人民政府批转市房管局制定的《关于处理私有出租房屋社会主义改造遗留问题的意见》

1986年5月31日 兰州市人民政府

《关于纠正行业不正之风若干规定的通知》

1986年10月23日 兰州市房地产管理局党组

《关于房地产管理体制改革的报告》

1986年11月8日 兰州市房地产管理局党组

《第三产业用房计收议价租金的暂行办法》

1987年3月21日 兰州市房地产管理局

《关于清查固定资产的通知》

1987年8月31日 兰州市房地产管理局

《关于进一步做好私房维修管理工作的通知》

1988年8月23日 兰州市房产管理局

《兰州市城镇房屋产权产籍管理办法》

1988年10月4日 兰州市房产管理局

《出售公有旧住房实施细则》

1988年10月28日 兰州市住房制度改革领导小组

《兰州市城镇房屋所有权登记发证实施办法》

1988年10月30日 兰州市房产管理局

兰州市房产管理局《关于加强直管公房拆迁管理工作的通知》

1989年1月9日 兰州市房产管理局

兰州市房产管理局《关于台胞房产办理实施意见》

1989年3月 兰州市房产管理局

《兰州市房产局首批政务公开内容》

1989年3月31日 兰州市房产管理局

《关于兰州市城市建设房屋拆迁中几个具体问题的解决意见》

- 1989年5月29日 兰州市房产管理局
《关于制止非法买卖直管公房使用权的暂行规定》
- 1989年9月11日 兰州市房产管理局
《兰州市房产管理局关于转发省建委、省物委〈关于城镇房屋产权登记发证收费项目和收费标准具体规定的通知〉的通知》
- 1989年10月 134号 兰州市房产管理局
《兰州市工商用房租管理辦法》
- 1991年8月9日 兰州市人民政府
《关于党政机关、企事业单位分配住房的规定（试行）》
- 1991年9月12日 中共兰州市委 兰州市人民政府
《关于党政干部违法违纪建私房和用公款超标装修住房等问题的处理办法（试行）》
- 1991年9月14日 中共兰州市委 兰州市人民政府
《兰州市工商业用房租金标准》
- 1991年12月24日 兰州市人民政府
《关于实行直管工商业用房租合同制度的决定》
- 1992年3月18日 兰州市房地产管理局
《兰州市人民政府批转兰州市房屋交易基本价格标准的通知》
- 1992年11月13日 兰州市人民政府
《关于征收房地产交易土地收益金暂行规定》
- 1993年5月7日 兰州市房地产管理局
《兰州市城市房屋拆迁管理若干规定》
- 1993年10月6日 兰州市人民政府
兰州市房地产管理局关于坚决贯彻执行《兰州市公有住房提租补贴暂行办法》等房改办法的通知
- 1993年10月 兰房改字158号 兰州市房地产管理局
关于组织实施《兰州市房地产管理局出售直管公有住房试点方案》的通知
- 1993年12月 兰房字201号 兰州市房地产管理局
《关于兰州地区商品房屋销售管理暂行规定》
- 1994年4月4日 兰州市房地产管理局
关于印发《兰州市直管公房出售实施方案》的通知
- 1995年4月5日 兰州市房地产管理局

《关于限期登记居民院落中无证和违章房屋所有权的通告》

1995年3月30日 兰房字(95)25号 兰州市房地局 兰州市规划局
兰州市人民政府关于印发《兰州市深化城镇住房制度改革的实施办法》的

通知

1995的3月14日 兰州市人民政府

《兰州市安居工程售房暂行办法》

1996年3月28日 兰州市人民政府

《关于办理住房制度改革中出售公有住房产权过户问题的通知》

1995年4月27日 兰州市房地产管理局

《关于立即停止执行超低价出售拆迁住宅楼产权方案的通知》

1995年5月30日 兰州市房地产管理局

《兰州市房地产管理局系统职业道德建设三年规划》

1995年5月31日 中共兰州市房地产管理局党组

《关于禁止出售回迁楼房产权的通告》

1995年9月11日 兰州市房地产管理局 兰州市房改办

《兰州市房地产管理局下达第二批直管公有住房出售 362646.99m², 6104
户, 总价值 65941651.11 元的计划》。

1995年9月12日 兰州市房地产管理局

《甘肃省人民政府关于批准兰州等城市1996年售房价格的通知》

1996年7月12日 甘肃省人民政府

《关于执行1996年售房价格及有关问题的通知》

1996年7月19日 兰州市房地产管理局

《关于进一步加强城市房屋租赁管理工作的通知》

1996年8月22日 兰州市房地产管理局

《关于严格办理房地产抵押登记手续的联合通知》

1996年12月2日 兰州市房地产管理局 中国人民银行兰州市分行

《关于正式启用直管公房售后30%产权资产帐册的通知》

1996年12月31日 兰州市房地产管理局

三、重要文献辑录

甘肃省会平民住所管理规则

(民国 29 年)

第一条 省会平民住所专为收容本市难民及供贫民租赁而设。

第二条 为管理便利起见由下列各机关组设保管委员会分别管理之：

- 1、省赈济会；
- 2、省会警察局；
- 3、省会工务所；
- 4、皋兰县政府。

第三条 平民住所之租赁修缮由赈济会管理之。

第四条 平民住所之清洁卫生、安宁秩序事项由各该管之警察分局管理之。

第五条 平民之教育启迪事项由战教推行办理之。

第六条 平民住所保管分三组如下：

1、中山林汽车站平民住所由省会第四保甲公所所属之第二联保该管甲长监管之。

2、凤林关以东之平民住所由省会第六保甲公所所属之第二联保该管甲长监管之。

3、金城关以西之平民住所由皋兰县第一区第二联保第二十三保该管甲长监管之。

4、上述住所分三组监管，每组选用一人负责保管，每月津贴国币十二元。惟此项保管人由警察局、赈济会共同商酌选用之。

第七条 前条保管委员会之办公费每月暂定为十五元，连同保管人津贴共三十元均呈由省府慈善捐项下开之。

第八条 贫民租赁此项房屋时每间、每月暂定租洋三角，但难民免租。

第九条 平民住所保固期内如有因工料不良致屋顶渗漏、墙垣剥落倒塌情事。依保固惯例由工务所责成原保工修理之。

保固期满后之修理由租金项下拨充，但不足时仍呈请省府由慈善捐面下补助之。

第十条 凡居楼此项住所之民人均得编入保甲以便随时考查。

第十一条 本规则如有未尽事宜，得随时呈请修正之。

第十二条 本规则自呈准省政府公布之日施行。

办理公地放租案件办法

(民国 31 年)

一、凡市民请租公地须先向公产管理处领填租地申请书。

二、凡市民请租之地与第四二次市政会议决定原则不符者不予核准。

三、凡应放租公地，经市民申请租用者，原申请人须向财二科填具复丈申请书以便派员查丈。

四、凡应放租公地经查丈明确后，由财二科绘具备图注明四至及占用面积，批准承租。

五、凡市民请租公地经批准后，由财二科通知公产管理处发给租地执照并依照规定征收应纳金额

兰州市政府训令

中华民国三十一年十二月廿五日令 公产管理处

本年十二月十二日，呈一件《呈兰州市区公产管理办法》由，呈件均悉，查核所拟办法尚属可行，除将原件、份存府备查，一件交由税捐稽征处遵照办理外，即将租地执照限于本年十二月底制备，以此划一而资信守为要。

此令，

市长：蔡孟坚

兰州市区公产管理办法

一、兰州市政府为应市区土地整理后，所有一切公产保管事权划一，特

制定本办法办理之。

二、凡本市所有一切公产之清查、管理、保管、使用事宜，由本府设立兰州市公产管理处办理。其组织规程另定之。

三、凡本市区内公产均应由主管机关、团体、学校，依照“甘肃省土地登记施行细则”申请登记。其逾限未登记之公产，均由本府依照“甘肃省无主地接收管理办法”接收管理。

四、本市区内公有土地原由中央或省机关管理，并已依照法登记领取所有权状者，应将其管理及使用状况填表送本府注册，并填发管理执照。前项公有土地使用变更时，应随时通知本府注册。

五、本市区内未曾依照法登记之公产，已由本府接管者，应由本府公产管理处以公有土地向土地登记处申请登记，领取所有权状。其公产已由机关、团体、学校占用者，应向本府填表注册，并由本府填给使用执照。使用完毕即将使用执照缴销。

六、凡军事机关需要使用本市公产者，应先觅妥地址，呈请第八战区司令长官，司令部核准后令知本府转饬公产管理处订立契约，以便指拨并填给使用执照。使用完毕应将使用执照缴销并呈报第八战区司令长官司令部备案。

七、凡行政机关或团体，学校需要使用本市公产者，应先觅妥地址，呈请省政府核准后送本府公产管理处订立契约，以便指拨并填给使用执照，使用完毕应将使用执照缴销并呈请省政府备案。

八、前二条订立契约中应包括使用期限，房屋变更，年季修理，损失赔偿，建筑保存，使用代价等事项，由公产管理处呈报本府核准备案并按年当报，省政府查核。

九、在本办法公布以前使用之公产，除已于管有权人订立租约交纳租金者不计外，其未交纳租金之公产使用人应向公产管理处补行订立契约，按照房屋多寡补修成份，酌定年纳修理费若干，由公产管理处按时派员会同使用人督同修理。

十、凡本市公产或无主地其处理办法，悉依照兰州市公有土地处理办法办理之。

十一、本办法自呈请省政府核准公布之日施行，并呈报第八战区司令长官司令部备案，如有未尽事宜得随时修正之。

兰州市房地产管理暂行办法

(1959年10月)

一、总 则

1、为了保护城市房屋，加强管理，统一调配，合理使用，服务国家建设的劳动人民的生活需要，本着以租养房，以租建房的原则，市房管部门在目前管理的基础上再扩大一些管理范围，先市后省，先管宿舍后管办公室和生产房屋，准备逐步作到全部统一管理，统一修缮，特制定本办法。

二、管 理

2、下列房地产由房管部门直接管理：

(1) 原属市房地产管理局直接管理的国有房地产。

(2) 国家统一经租的房地产。

(3) 省、市级机关、团体、学校、厂矿、企事业单位及中央驻兰单位的职工宿舍（此项房屋由市房管部门直接管理，不下放，省委及省人大的高级首长宿舍不列入此项管理范围内）。

(4) 市区级党政机关、团体、学校、事业和商业等单位的办公用房。

3、房管部门直接管理的房地产，其收入必须专款专用，除作房屋管理的各项必要开支外，其余用在新建房屋及增加设备，不得挪作其他开支。

4、下列房地产暂由各单位自行管理，房管部门监督使用，并逐步创造条件以便将来进行管理。

(1) 部队及铁路系统的房地产。

(2) 省级单位及中央驻兰单位的办公用房。

(3) 厂矿的办公及生产用房。

5、已经市人委会批准发给各单位，尚未收回的国有房地产，均不折合付款，只由房管部门发给国有房地使用证，在拨用期间使用单位不交纳租金，但应对房屋负责修缮养护，使用单位不用时应交回房管部门（各单位自建自置的，已列入固定资产者可凭房管部门证明销帐），一律不得买卖转让，自行出租或拨交所属单位。

6、各单位因工作上的方便需要以使用的国有房屋与其他单位使用国有房屋调换使用时，必须由双方订出协议，报经房管部门同意始得调换。

7、国有房屋在国家建设范围内，建设单位能利用者，原使用单位应移交建设单位，不能利用的旧料无论机关、部队、学校、企事业、厂矿等单位的房屋一律交由市房管部门负责拆除，旧料亦由房管部门负责处理。

8、法院判决没收的房地产，或抵交公款的房地产，一律交房管部门接管；抵交公款的房产，原起拆单位可凭房管部门证明办理销帐手续。

9、为了掌握本市国有房屋的使用、养护等情况，房地产管理部门可随时派出持有证明的工作人员进行检查，各使用单位应切实协助，不得拒绝，发现浪费房屋情况应即纠正，始无特殊原因闲置房屋达一月以上者，应交房管部门统一分配，合理使用。

10、所有在兰的各机关单位，均应在每年年终将本单位使用的国有房屋的增减变动及使用情况填表（表式由房管部门统一拟制），抄送房地产管理部门以便统计。

11、凡公园、河边、路旁及小街背巷的枯树和因国家建设用地或其他原因必须伐放下的树木由房管部门处理。

12、无人管理的庵、观、寺庙和无主绝户的房地产，以及产权不明一时无法判定的房地产，由房管部门予以代管或托管。

例如职工调住外地在本市遗留房屋无合法代理人者，由房管部门予以托管，本市职工调动工作时房屋不用，自愿申请托管者房管部门也可以接受。

13、代管或托管之房地产在代管、托管期间由房管部门按国有房产进行管理，但不能拨用，发还时一般不发代管或托管期间的收益，业主亦不抽交各项费用，但代管或托管期间，如因重大修缮而使房屋价值显著提高时，业主须退还管理、修缮等各项开支大于其收益差额的部分。

14、房屋管理业务工作准备下放区上，自省、市党政等单位需要房屋时，市房管部门仍可在各区所管房屋内予以调配。

二、租赁与修缮

15、承租房屋部门直接管理的房地产，应按月交清租金，不得拖欠，无故欠租达三个月者，房管部门得酌情处以欠租百分之三十至五十的罚金，重犯者加倍，无故闲置房屋达一至二个月者收回房屋，解除租赁关系。

16、承租房管部门直接管理的房地产，如生活确实困难无力交租者，经

取得确切证明并审查属实后，可以酌情准予缓交或免交。

17、房管部门直接管理的房地产，如因建设需要拆除或进行大型修缮时，租用单位和个人接到通知，必须按照限期迁出，不得籍故拖延。

18、凡因国家建设拆迁房屋的住户，需使用迁建区公地者，必须在限期内建成，并在建成后向房管部门交纳土地使用费，如逾期不建，土地收回另行分配。

19、为了有效的制止承租人逃避欠租及擅自交换、转租、转让等不法行为，凡租用国有及国家经租房屋的职工或城市居民，在迁出迁入时必须持房管部门退租或承租的手续，否则不办理迁移手续，基层行政和公安部门应予协助办理以利管理。

20、承租人对租用的房屋及附属设备，地上附着物如：玻璃门窗、花果树木等，必须妥加爱护，如有损坏应负赔偿责任，院内之渗井，只限雨水流注，不得乱倒混有渣物的污水，否则如有淤塞，由承租人负责清理，房顶不得堆放马粪等物及其他物品以免损坏房屋。

21、房屋基本修缮部门，如房屋漏水、下陷、梁断、檩折、墙身危险、楼梯门窗及其他对房屋有直接保固作用的修缮由房管部门负责，房屋零星修缮部分，如内外粉刷、裱糊、油漆门窗、填补玻璃及修理电表时故障等，由承租人负责。

承租人迁出时，对其修理部分不准损坏，并无条件的交公。

22、承租国有房屋如因使用不便，决定改建（如开门、窗、打墙、安装电灯等）时必须取得房管部门同意，才得施工。所需费自理，不用时无偿交公。

23、人民公社使用国有园艺地和国有房屋及经租房应按以下几项规定执行：

(1) 园艺地以 1957 年产量的 25% 计算租金，增产不增值。

(2) 零星分散的国有果树，可由房管部门按照具体情况与人民公社协商价让或出租。

(3) 人民公社办公、生产使用的国有及国家经租的房屋、花房、水磨及抽水机等由房管部门按期价值计收租金。

(4) 为了便于人民公社生产需要，对花房、水磨、抽水机等生产设备，可根据其要求价让，作为社内公产，价款根据人民公社经济情况一次或分期交付。

四、私有房地产的管理与监督

24、私有房地产（自住房、私改时留用的房屋和暂缓改的房屋及私改后新建的房屋），除产权所有人自用部分外，多余的房屋仍允许出租。

私有房地产出租必须按照“兰州私有及国有经租房地产暂行办法及租金标准执行”与承租人订立租赁合同，严格禁止〔提高租金〕、〔预收租金〕、〔土吃木〕、〔空房不出租〕、〔只收租金不修房〕等非法行为。

25、私房改造期间，经批准缓改的房屋，如房主生活改善，根据自愿申请仍接受改造。违犯 23、24 条之规定者，区街基层组织有权处理。

26、对私有房地产的租赁修缮，房管部门及区街和基层组织有权经常进行检查和监督，对已发现危险迹象由房管部门及区街行政组织督促限期拆除，逾期不拆由房管部门拆除旧料归公，以抵拆除费。

五、附 则

27、凡违犯本办法之规定者，应由房管部门予以批评纠正和处理，严重者向人民法院起诉。

28、本办法报经甘肃与兰州市人民委员会批准后执行。

关于加强房地产管理的试行办法

（1973 年 1 月 23 日）

为了更好的使房屋为社会主义革命和社会主义建设，为巩固无产阶级专政，为广大工农兵服务，为有效地保护国家房地产和人民利益，维护革命秩序，根据中央有关房管工作方针、政策的精神，结合我市具体情况特制定本办法：

第一章 公房管理

第一条 凡属市房地产公司管辖的公房（包括庙宇、寺院、祠堂）之接管、代管、调配、清理、经租、维修等事宜，统由兰州市房地产部门办理。

1、分配原则：职工和居民申请要房，按需要和困难情况，首先解决倒塌、危险、战备、生产建设、搬拆迁户。其次无房户、特殊用房、困难户。

2、分配范围：在本市房屋未实行统管之前，我司分配范围只限市、区两级的职工和居民。凡属中央、省级单位及职工家庭原则上不接待。

3、分配手续：凡需租用房管部门直接管理的房地产，按真实情况持本单位介绍信，在当地房管部门进行申请、联系、待办理租用手续后方可占用，并依规定租额按月交清房费，不得拖欠，不用时必须办理退租手续。

4、房屋分配，坚决贯彻计划生育精神，凡持申请要房结婚的男女青年，双方必须符合晚婚年龄才予分配房屋。

凡因超计划生育子女过多而造成住房拥挤者一般不予再增加住房面积。

第二条 凡拨用、租用国家房屋之单位或个人，应遵照“勤俭建国”的方针，爱护使用。

1、任何单位或个人，不得以任何借口，擅自改修、开门、开窗、拆除、否则限期修复、赔偿、拒修者由房管部门修复，所需费用可由银行转付或所在单位扣还。

2、任何单位或个人，不得在楼板上劈柴、砸煤；在室内，过道堆放物每平方米不得超过 200 公斤；屋面严禁堆积物品，否则房管部门有权强行撤除。造成房屋损失者，按第二条第一款办理。

3、任何单位或个人，不得在屋面、过道喂养鸡、鸭、牲畜；有碍公共卫生者，房管部门有权强行撤除。

第三条 凡租用国家房屋、地皮的单位或个人，应按时交纳房、地使用费、不得拒付或拖欠。凡拒付、拖欠租费达三个月者（因公外出、探亲除外），应自第四个月起，除按月交纳租用费外，每月按月租 30%~50% 罚交停滞金。并通知有关银行或所在单位负责托付或扣交。

第四条 凡租用国家房屋的单位或个人，不得以任何借口，擅自分配，擅自改变房屋使用性质、抢占、转租、转让、串换、亦不得以借用之名，行串住之实。发现上述情况，经说服教育，拒不归还者，房管部门有权强行搬出。对于其中不服处理，态度恶劣者，所在单位有责会同房管部门对肇事人进行批评教育。造成严重恶果者应按破坏治安论处。

第五条 凡无正当理由，超过三个月不用的空闲房屋，房管部门有权收回。任何单位或个人，不得以任何借口阻碍刁难。

第二章 私房管理

第六条 继续贯彻执行国家对私有房屋进行社会主义改造的政策。已经

改造、没收的房屋，均为公房，统由房管部门管理。对于阶级敌人制造的破坏私改政策等不法行为，协同有关部门应予以坚决打击。

第七条 私有房屋，未经房屋部门批准，一律不准擅自买卖、典当、赠与或拆除。凡私自买卖、典当、赠与者除废除买卖、典当、赠与关系外，从第四个月起，按契税条例第六条之规定，对方罚款以契税额之20%，凡私自拆除，应按原房屋质量、评价，罚以房价50%的罚金。对于利用房屋从事投机倒把活动分子协同有关部门应予以坚决打击。

第八条 私有出租房屋，必须服从房管部门和街道革委会的监督管理，严禁抬高房租和预收房租。房主和住户，都必须按租赁合同办事，房主必须负责维修房屋，保证住户居住安全。房屋严重危险，房主一时无力维修者，应由双方协议合修，住户所垫费用，可在房租内分期扣回。

第九条 房主离开本市，可委托代管人代管，但必须持有正式委托书或房屋所在街道革委会的证明。没有合法代管的房地产，由房管部门代管，在代管、托管期间，由房管部门统一收租和修缮，发还时一律不发代管或托管期间的收益，房主亦不补交各项费用，如因重大修建而使房屋价值显著提高时，在发还时房主须退还管理修缮等各项开支大于收益差额部分。

第十条 凡租住和借住的私房，房主不得以任何借口刁难住户，更不得逼撵住户搬家。

第十一条 对居住过宽或闲置的私有房屋，房管部门有权动员调整使用，为社会主义建设服务。

第十二条 凡自住或出租的私房维修，所需材料，由房管部门开出证明，由物资部门供应。其维修人力，可由各街道修建队承担。

第十三条 凡检举或密报私房私自买卖、拆除或利用房屋从事投机倒把活动者经调查属实后，应给予积极支持或奖励。

第三章 修建 土地征用拆迁

第十四条 凡无租拨给各机关，团体住房之公共房屋须妥加保护，若有倒塌、破漏，应即时修建（修建费用由住房单位自行解决）。

第十五条 凡单位或个人租用房管部门的公房其修缮部分：如屋顶漏雨、下陷、梁断、檩折、墙身危险、楼梯、门窗及其他对房屋有直接保固作用的修缮由房管部门负责。房屋的零星修理部分，如内外粉刷、裱糊、油漆门窗、填补玻璃及修理电源的临时故障由承租单位和个人负责，私房主与住房的维

修与公房相同。

第十六条 凡经批准征用范围内的拆迁房屋住户，统由征用单位负责发放补偿费及住户人员的妥善安置工作。

第十七条 凡经批准征用范围内的任何单位或个人，应主动做好思想准备，服从组织决定，积极支持国家基本建设。

第十八条 征用土地发放补偿费用及拆迁户安置办法：

1、凡征用国家经管的房屋，由征用单位，按房屋质量、等级，补发拆迁费。住户由征用单位自行妥善安置。

2、征用单位亦可采取代拆、代建方式，负责安置工作，不再发补偿费。

3、征用单位无力代拆代建，可由征用单位与房管部门协商，负责交付房管部门经费及材料，由房管部门负责迁建，双方负责动员安置工作。

4、凡征用私有房屋，由征用单位负责补偿拆建费和安置工作。

5、凡征用私有房屋，房主无力重建，可由征用单位负责代拆代建或发给木料价款并负责安置工作，不再发补偿费。

6、凡经征用单位对被征用单位和个人，已作了妥善安置工作的，被征用单位和个人，不得任何借口有意刁难，影响基本建设，否则可强行搬迁。

7、任何单位或个人，未经国家批准，不得私自建盖房屋，更不得在有房屋门前，窗下打盖围墙，否则强行拆除。

此办法从一九七三年二月一日起试行，同时上报审批。本办法如与上级批准精神有抵触者，以上级批准精神为准。

兰州市私房暂行管理办法

(1982年7月23日)

为保护城镇私产权人的合法权益，加强对私有房产的管理，充分发挥私房在居民住宅中应有的作用，特制定本办法。

第一条 私人房产受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

第二条 私产权人，应向兰州市房地产管理局(以下简称市房管局)申请登记，领取私产权证件。

第三条 对私产权要定期进行清理和整顿，凡私房买卖、交换、赠与、继承、分析，必须经房管部门审查批准，并分别按下列规定办理转移过户手

续。

1、私房买卖：按《兰州市私房买卖办法》的规定办理，交易手续由兰州市房屋交易管理所进行丈量、定级、评价，市房管局批准执行。

2、房屋赠与、交换、分户、继承、分析：经各方书写申请，持原房屋产权证件，经市房管局审查，发给更名过户手续。

第四条 房屋产权人欲将自有房产出典给他人，经双方书面申请，持产权证件，由兰州市房屋交易管理所（以下简称市房交所）审查批准，书立典当契约、交纳契税。如赎回时，双方共同到市房交所办理废约手续，解除典当关系。

第五条 对自有出租房屋应予奖励，根据双方自愿原则，经当地房管所监证，书立租赁契约，共同遵守。房屋租金，经主客双方协商，可高于同等结构公房现行租金标准的百分之三十至五十。

第六条 私产权人对自住或出租房屋，应经常进行检查，加强维修保养，延长房屋寿命，保证使用安全。

第七条 房屋承租人要爱护使用房屋，不得任意损坏，并定期交纳房租，不得拖欠。

第八条 自有房屋如遇国家建设拆除时，按《兰州市城市建设拆迁安置办法》的有关规定执行，要求移地自建的应向兰州市规划管理局（以下简称市规划局）申请拨地，经批准后由建设单位按规定支付迁建补偿费。

第九条 自有房屋的原地翻建、改建、拆除须经所在街道办事处和区城建局签注意见，报经市规划局批准后方可施工，房屋竣工或拆除后一月内，向市房管局申请登记，领取或缴销产权证件。

第十条 个人建房用地，须向市规划局申请领取建筑许可证方可施工，房屋竣工后到市房管局领取房屋产权证件，办理公地租用手续，交纳使用费。

第十一条 对违犯本办法和房屋租赁契约规定者，市房管局应予以处理，对利用房屋买卖进行投机倒把，牟取暴利，哄抬房价、房租，对危房不进行维修，造成损失，以及无故拖欠房租、私自转租、有意损坏房屋者，视其情节轻重，分别给予批评教育或处以赔偿、罚款、直至诉请人民法院处理。

第十二条 本办法自批准之日起实行，如与过去有关规定有矛盾时，按本办法规定办理。

兰州市城镇房屋产权产籍管理办法

(1988年10月4日)

第一条 为加强城镇房屋产权、产籍管理,保护房屋所有人(指产权单位和个人)的合法权益,掌握城镇房产的异动变化情况,根据中华人民共和国宪法和有关法规,特制定本办法。

第二条 凡在本市城镇范围内的全民、集体、宗教团体、中外合资企业和个人所有的各类房产均适用于本办法。

第三条 兰州市房产管理局是市人民政府管理城镇房产的职能机构,依据本办法对本市城区内的房屋产权、产籍进行统一管理。

三县及红古区房管或城建部门,在县、区人民政府的领导下和市房产管理局的指导下履行房产管理职能,依据本办法对本县、区所辖城镇房屋产权、产籍进行管理。

第四条 产权申请登记:

凡城镇范围内的各类新建房屋(含商品房),由房屋所有人在房屋竣工后的3个月内向房产管理机关提交规划图、拨地文、修建许可证、竣工证明及法人代表资格证件或户口,办理产权申请登记。

第五条 产权变更登记:

一、原地翻建、改建、扩建(含加层)的房屋,由房屋所有人在房屋建成后的3个月内,向房产管理机关提交规划管理部门的批准文件、翻建或修建许可证、竣工证明及法人代表资格证件或户口,办理产权变更登记。

二、继承、分析、赠与、交换、买卖、典当、抵押的房屋,由双方当事人(指双方单位或个人)向房产管理机关提交原产权证件、相应的法律公证文书或人民法院已经发生法律效力判决书或裁定书,办理产权变更登记。

三、行政事业单位及全民、集体企业相互调拨、接管的房屋及落实政策退赔的房屋,由双方当事人(指双方单位或个人)向房产管理机关提交主管机关或部门的批准文件、原产权证件、双方单位证明或户口,办理产权变更登记。

第六条 产权注销登记:

一、迁移、倒塌和毁坏的房屋,由房屋所有人在3个月内向房产管理机

关提交原产权证件及相应的证明书，办理产权注销登记。

二、城市建设中需要拆除的房屋，由征用单位在3个月内向房产管理机关统一提交原公、私房屋的产权证件、新建规划图纸、拨地文，办理产权注销登记。

第七条 产权登记一般应由房屋所有人（单位产权由法人代表）直接办理。如因特殊情况需要委托他人办理时，单位房产受托人应向房产管理机关提交法人代表的委托书和个人身份证；个人房产，受托人应向房产管理机关提交由公证机关依法公证的委托书和个人身份证。

第八条 房屋所有人办理产权登记时，个人必须使用户籍姓名，法人必须使用单位现名（全称）。依照规定改变姓名或名称时，须在3个月内办理产权更名登记。

第九条 房屋所有人应提交的有关证件如有遗失者，应向原颁证单位申请补发。

第十条 房屋产权有争议或房屋所有人因其他原因不能在本办法规定的时间内提交有关证件时，经房产管理机关同意后可延期登记，延期时间一般不得超过6个月。

第十一条 已办理产权登记的房屋，经房产管理人员现场勘测，制图和审查，确认所提交的证件齐全、合法、有效，并无产权争议时，由房产管理机关向房屋所有人发给《房屋所有权证》。

第十二条 房产管理机关颁发《房屋所有权证》时，按以下六种产权性质进行分类：

- 1、全民所有制房产。
- 2、集体所有制房产。
- 3、私有房产。
- 4、宗教团体房产。
- 5、中外合资企业房产。
- 6、其他房产。

第十三条 房产管理机关颁发的《房屋所有权证》具有法律效力，是房屋所有人在国家法律范围内对房产行使占有、使用、收益和处分权的唯一合法凭证，任何人不得伪造、涂改和冒领。

第十四条 《房屋所有权证》丢失时，房屋所有人在向发证机关及时报告并登报挂失后，由房产管理机关予以补发。

第十五条 产籍资料是房屋产权管理的基础。市房产管理机关及三县、红古区房管或城建部门须设置专门机构，配备专职人员，健全规章制度，对产籍资料实行集中统一管理。

各级房管部门工作人员，必须重视城镇房屋产籍资料的收集、整理，并妥善保管，定期移交，不得积压、外借、丢失。

对已纳入统一管理的城镇房屋产籍资料，只准查阅，不得借调。单位和个人因特殊情况需要时，可由管理人员代为复制或复印。

第十六条 房产管理机关办理城镇房屋产权登记、发证手续，按以下标准收费：

1、登记费：每处 2.00 元。

2、勘丈费：每处 8.00 元。建筑面积超过 100 平方米者，超过部分每平方米增收 0.02 元。

3、工本费：每证 2.00 元。

第十七条 房屋所有人违反本办法，逾期不办理产权登记者，3 个月内按月加倍收取登记费；超过 3 个月者，每平方米每月增收登记费 0.10 元。

第十八条 凡不办理产权登记的无证房屋不受法律保护，城市建设拆迁不予补偿；不准进入市场进行交易；城建、规划、房管部门不予办理翻建、维修手续；发生产权纠纷，房管、司法机关不予受理。

第十九条 对伪造、涂改、冒领《房屋所有权证》的单位和个人，除没收其非法权证外，处以 100 元至 300 元罚款。情节严重的诉请司法机关依法处理。

第二十条 房产管理机关工作人员，违反产权、产籍管理规定、收受贿赂，徇私舞弊，滥发权证者，视其情节，给予行政处分直到追究刑事责任。

第二十一条 本办法自颁布之日起执行，由兰州市房产管理局负责解释。

兰州市公有住房出售暂行办法

(兰州市政府 1995 年 3 月 16 日以兰政发〔1995〕34 号颁发)

第一条 为了加速实现住房商品化，加速回收资金，促进住房建设，根据国家出售公有住房的政策规定和《兰州市深化城镇住房制度改革的实施办法》，制定本暂行办法。

第二条 售房范围。市、县、区房管部门直管和各单位自管的成套公有住房，不论新旧，经政府或政府授权部门批准均可出售。

第三条 售房对象。凡具有本市城镇常住户口的职工、居民均可购买公有住房；无本市城镇常住户口的人员，不得以成本或标准价购买公有住房。

第四条 售房价格。出售公有住房实行市场价、成本价两种价格。向高收入职工家庭售房实行市场价；向中低收入职工家庭售房实行成本价，鉴于目前我市职工收入普遍较低，以成本价售房难以承受的情况，暂实行标准价，作为向成本价的过渡价格。

市场价是指由价值决定，并受市场供求因素制约的住宅价格，应包括土地使用权出让金或所含土地收益、开发建设成本、利润和税金。

成本价应包括住房的征地和拆迁补偿费，勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费、管理费、贷款利息和税金等7项因素。经测算，1993年住房成本价平均为730元/平方米。

标准价由负担价和抵交价两部分组成。一套56平方米建筑面积标准新房的负担价，1994年按兰州地区双职工1993年平均工资的3倍确定；抵交价按双职工65年（男职工35年、女职工30年）内积累的由单位资助的住房公积金贴现值的80%计算。

按1993年兰州地区职工年平均工资收入3100元计算，1994年新房每平方米建筑面积标准价为500元，其中负担价332元，抵交价168元。

旧房的负担价按售房当年新房的负担价成新折扣计算，折扣年限为50年。每早竣工一年，成新折扣2%，使用年限超过30年的，以30年计算；经过大修或设备更新的旧房，按有关规定评估确定。旧房的抵交价，可根据使用年限适当降低，但最多不能低于新房抵交价的80%。1994年以标准价出售旧住房的年折旧率为1.55%，计算公式为：

$$\text{年折旧率} = \frac{\text{负担价} \times 2\% + \text{抵交价} \times 20 \div 30\%}{\text{标准价}} \times 100\%$$

第五条 售房价格要逐步从标准价过渡到成本价。标准价要根据职工年平均工资增长水平确定，一年一定。新房负担价与双职工家庭平均工资的倍数要逐年提高，1994年为双职工家庭平均工资的3倍，2000年以前达到3.5倍。

第六条 调节因素。公有住房的出售，应坚持先评估后出售的原则。住房的实际售价应根据所处地段、结构、层次、朝向、设施和装修标准等因素

区别计价。

结构调节系数：

结 构	框 架	砖 混		砖 木			简 易
		一 等	二 等	一 等	二 等	三 等	
系 数	1.02	1.00	0.90	0.80	0.70	0.60	0.50

地段调节系数：

地段类别	一 类	二 类	三 类	四 类
调节系数	1.02	1	0.95	0.85

其他调节系数按照《兰州市公有住房租金标准计算办法》规定执行。

第七条 折扣和优惠政策。为鼓励职工家庭购买住房，实行以下折扣政策：

1、工龄折扣。售房单位应根据购房职工建立住房公积金制度以前的工龄给予折扣，1994年每平方米建筑面积工龄折扣为2.59元。工龄折扣额乘以夫妻双方的工龄和所购住房的建筑面积为该龄户职工的工龄折扣总额。实行公积金制度以后的工龄不予折扣。职工购买公有住房以后，继续按规定交存住房公积金。

2、现住房折扣。职工购买现已住用的公房，可适当给予折扣，1994年折扣率为负担价的5%。此项折扣今后要逐年减少，2000年前全部取消。

3、免税优惠。免征职工所购房个人出资部分的房产税、一次性契税和土地使用税。

第八条 付款办法。职工以标准价购买住房可以一次性付清房款，也可以分期付款。一次付清房款的，可给予应付款14%的折扣；分期付款的首次付款不能低于应付款的30%，每多付10%给予2%的折扣。分期付款期限一般不得超过10年。分期交付的部分要计收利息，单位不得贴息，利率按政策性抵押贷款确定。经办政策性金融业务的银行应充分利用政策性住房资金为购房职工提供政策性抵押贷款。

在分期付款期间,购房者调离本市或去世,由其法定继承人承付,如法定继承人不愿承付,产权单位收回住房,已付房款扣除折旧费后退还购房人或法定继承人。

第九条 售房面积和价格计算。出售公有住房一律按建筑面积计算,建筑面积的计算按照国家颁布的《建筑面积计算规则》的规定执行。也可通过房屋的使用面积和建筑面积的关系式换算出房屋的建设面积。具体公式为:

$$\text{建筑面积(套)} = \text{使用面积(套)} \times \frac{\text{本栋楼房总建筑面积}}{\text{本栋楼房总使用面积}}$$

实际售价 = (标准价 - 一年工龄折扣额 × 夫妻双方建立公积金前的工龄和) × (1 - 年折旧率 × 已竣工使用年限) × 本套住房建筑面积 - 负担价 × 现住房折扣率 × 本套建筑面积 ± 因素调节价

其中:结构调节价 = 标准价 × (1 - 年折旧率) × (结构调节系数 - 1) × 本套住房建筑面积

地段调节价 = 标准价 × (地段调节系数 - 1) × 本套住房建筑面积

楼层调节价 = 标准价 × (1 - 年折旧率) × (楼层调节系数 - 1) × 本套住房建筑面积

朝向调节价 = 标准价 × (1 - 年折旧率) × (朝向调节系数 - 1) × 相应的居住面积

装饰设备调节价 = 装饰设施调节价 × 相应的使用面积 + 设备价款

第十条 数量控制标准,职工按成本价、标准价购买公有住房,每个家庭只能享受一次。人均建筑面积控制标准为20平方米,或按省委〔1994〕24号文件规定的住房面积控制标准执行。超过标准的实行市场价。

第十一条 售房款的管理。根据财政部〔94〕财综字第127号文件规定,国有住房的出售收入,按住房产权单位的隶属关系和规定比例,分别上交同级财政和留归企业(单位),纳入各级住房基金和企业(单位)住房基金;其他公有住房出售收入归企业(单位)所有,全额纳入企业(单位)住房基金。出售住房的收入,要存入委托银行,由市住房资金管理中心监督管理。各级住房基金和企业(单位)住房基金,须专项用于住房建设和住房制度改革,严禁挪用。

第十二条 住房售后维修和管理。公有住房出售后,由售房单位承担维修养护责任,也可以由售房单位以信托方式委托房屋维修管理部门和物业管理企业承担维修养护责任。

住房室内自用部位和自用设备的维修养护费用，由购房者本人负担。

住房共用部位和共用设备的维修养护从维修基金的利息中开支，维修养护费用不足时，售房单位和购房人按各自的产权比例及所购住房建筑面积比例分摊。

建立住房共用部分及设备的维修专用基金，专用基金的来源：产权单位在售房回收资金中提取 10%，购房人拿出房价款的 1%。维修基金专户存入市政府指定委托的专业银行。

公有旧住房出售之前，售房单位应进行一次必要的检修；新建公有住房自出售之日起，由售房单位包修 2 年。10 年内出现结构问题，由售房单位负责修复并承担维修费用。旧房自出售之日起，新房自包修 2 年期满后，属于自用部位和自用设备的维修养护费由住户自理。

第十三条 产权界定。职工以市场价购买的住房，产权归个人所有，可以依法进入市场，按规定缴纳有关税费后，收入归个人所有。

职工以成本价购买的住房，产权归个人所有，一般 5 年后可以依法进入市场，在补交土地使用权出让金或所含土地收益和按规定缴纳有关税费后，收入归个人所有。

职工以标准价购买的住房，拥有部分产权，即占有权、使用权、有限的收益权和处分权，可以继承。产权比例按售房当年标准价占成本价的比重确定。1994 年以标准价购买的住房，拥有 70% 的产权。职工以标准价购买的住房，一般住用 5 年后方可依法进入市场。在同等条件下，原售房单位有优先购买、租用权。原售房单位已撤销的，当地人民政府房产管理部门有优先购买、租用权。售、租房收入在补交土地使用权出让金或所含土地收益和规定缴纳有关税费后，单位和个人按各自的产权比例进行分配。

1993 年经批准按原办法规定标准价售出的公有住房仍然有效，享有部分产权。其产权比例按照售房当年的标准价占成本价 560 元的比重确定，如职工同意按成本价补足差额部分，可获得全部产权。

第十四条 售房程序和审批权限。产权单位出售公有住房，应向市、县、区房改办提交售房申请或方案，并提供《房屋所有权证》、《土地使用证》、竣工图、决算表、住房公积金交存证明等有关资料，经房改部门审查批准后方可出售；售房工作结束，售房单位向审批机关报送售房明细表，经审批机关审查验收，界定产权比例后，由单位到住房产权管理部门统一办理产权证件。未经批准，自定价格出售或虽经批准，擅自改变售价的一律不予办理产权证

件。

城关、七里河、安宁、西固四区范围内各单位出售公有住房由市房改办审批；红古区和永登县、皋兰县、榆中县辖区内各单位出售公有住房由所在县区政府审批，报市房改办备案。

第十五条 本办法适用于城关、七里河、安宁、西固四区内市、区各单位。永登、皋兰、榆中县和红古区可参照本实施细则，结合实际，分别制订实施办法，报省政府审批后实施。

第十六条 本暂行办法自批准之日起实行。本暂行办法由兰州住房制度改革领导小组办公室负责组织实施和解释。

兰州住房制度改革领导小组办公室

一九九五年二月二十一日

兰州市房地产管理局

关于征收房地产交易土地收益金暂行规定

(1993年5月7日)

为了进一步加强房地产交易活动的管理，减少国有土地收益流失、合理调节国家、集体和个人利益，促进房地产市场健康发展，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、国家物价局、建设部（92）价费字192号、财政部（92）财农字172号文件，制定本规定。

一、凡在兰州市城镇国有土地上的房屋所有权人或土地使用权人在办理房地产交易（指买卖、赠与、出租、交换等）立契审核手续时，应按规定缴纳房地产交易土地收益金。

二、土地收益金的征收按房地产交易中房屋的建筑面积或占地面积计收。多产权院落平房或楼房的交易按房屋的建筑面积征收；独立产权院落平房全部交易的按占地面积征收，独立产权楼房的交易按楼房的建筑面积征收，若占地面积大于楼房建筑面积的，按占地面积征收。出租房屋按房屋的使用面积征收；出租场地按场地的面积征收。

三、土地收益金按《兰州市房屋买卖、赠与、交换土地收益金征收标准》和《兰州市房屋出租土地收益金征收标准》征收（见附表）。

四、房地产买卖、赠与的土地收益金由卖方和受赠方缴纳。

五、房地产交换的土地收益金由交换双方按标准各自缴纳 50%。

六、企业兼并中的房地产转移、房屋产权人以房地产抵债或以其它实物进行交换的行为，属房地产交易范畴，土地收益金由兼并方、房屋产权人缴纳。

七、房地产出租的土地收益金由出租方按标准缴纳。

八、房地产开发经营单位第一次投放市场的商品房和房地产管理部门出租、出售的直管公房暂不征收。

九、对私下交易、隐价瞒价、偷漏税费的违章行为，视其情节按土地收益金标准处以 1~3 倍的罚款。

十、土地收益金征收列入房地产交易程序。土地收益金征收情况及有关资料一并存入产权产籍档案。

十一、土地收益金由兰州市房地产交易所征收。征收的土地收益金上交市财政，用于城市建设和土地开发。

十二、本规定由兰州市房地产管理局解释。

十三、本规定自发布之日起执行。

附表一 兰州市房屋买卖、赠与、交换土地收益金征收标准

单位：元/m²

征收标准 房屋用途 地段划分	商 业	仓 储	工 业	居住及其它
一 类 区	15	13	10	8
二 类 区	14	12	9	7
三 类 区	13	10	8	6
四 类 区	12	9	7	5

附表二 兰州市房屋出租土地收益金征收标准

单位：元/平方米

征收标准 房屋用途 地段划分	商 业	仓 储	工 业	居住及其它
一 类	5	4	3	1
二 类	4	3	2	0.80
三 类	3	2	1	0.60
四 类	2	1	0.5	0.40

兰州市房地产管理局 中国人民银行兰州市分行
关于严格办理房地产抵押登记手续的联合通知

(1996年12月2日)

兰州市行政区内各金融机构、兰州房地产交易中心：

随着房地产市场的发展，房地产抵押行为在我市日益增多。目前，兰州市出现了少数不法分子伪造《房屋所有权证》或将一处房产重复抵押的欺骗行为，骗取抵押贷款，造成权益纠纷，影响了银行借贷工作，也影响了房地产抵押和评估管理工作。为加强与银行贷款业务相关房地产抵押和评估管理工作，发挥房地产抵押对于银行贷款的担保作用，保护抵押人和抵押权人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》，国家建设部、中国人民银行建房(1995)152号“关于加强与银行贷款业务相关的房地产抵押和评估管理工作的通知”和“关于重申房地产抵押登记必须由房地产行政管理部门办理的紧急通知”的精神，现就兰州市房地产抵押管理有关问题通知如下：

一、凡兰州市范围内进行房地产抵押（包括乡〈镇〉、村企业的厂房等建筑物）的双方当事人，必须签订书面合同，并在抵押合同签订之日起30日内，到所在地房地产管理部门进行登记备案。未经抵押登记备案的房地产，其抵押行为无效，金融机构不予办理贷款手续。

二、办理房地产抵押登记备案程序：

1. 抵押双方当事人持《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》、抵押合同及身份证件等有关文件到房地产管理部门申请登记；
2. 对抵押的房地产进行验证、核实、填写房地产抵押登记表；
3. 复核、审批；
4. 办理《他项权利证》。

三、房地产抵押物价值的评估，可由贷款银行进行评估，也可由房地产管理部门附属的事业性房地产估价机构进行评估，并按物价部门核准的收费标准收取评估费。

四、房地产抵押合同终止时，抵押双方凭《房屋所有权证》和《他项权利证》到房地产管理部门办理房地产抵押注销手续。

五、因无力履行处分抵押的房地产时，抵押权人凭《他项权利证》行使合同规定的权利。

六、擅自进行房地产抵押的，其抵押行为不受法律保护。凡未办理房地产抵押手续的，如发生以房地产抵债时，房地产管理部门不予办理交易过户手续，不办理房屋所有权变更手续。

七、兰州市各金融机构与市房地产管理部门要加强联系和协作，互通信息，共同把关，依照法律、法规保证国家信贷资金如期收回。

房地产抵押应到所在地房地产交易机关办理登记手续：

城关区、七里河区、安宁区、西固区在兰州房地产交易所登记；

红古区在区房地产产权交易所登记；

榆中县在县房地产交易所登记；

永登县在县房地产交易所登记；

皋兰县在县城建局登记。

编 后 记

1988年，根据兰州市地方志编纂委员会的安排布署，市房产管理局开始着手修志工作。为加强编修房产志的领导，7月22日，市房产局党组决定：成立兰州市房产志编写领导小组（后改称编纂委员会）和编写小组（后改称房产志编纂办公室）。领导小组由高纪勋任组长，李鸿源任副组长，成员有曾喜祯、时学英、聂建功。聂建功兼任办公室主任，桑育中任主编（副主任），编辑：黄信弥、尹曙光、罗力（女），具体承担修志任务。

1988年底，专志办设计出第一个篇目，共为14章69节226目，内容涉及整个行政区房地产业。同时草拟出房产志资料征（收）集提纲，并按已界定的时限，采取先近后远、先内后外的方式，开始搜集资料，两年间搜集了大量的原始资料。

1990年，市房产管理局重新调整编委会及专志办工作人员，高纪勋任编委会主任，徐光斌任副主任，编委会成员有高承爱、马晓霞（女）、龚义章、宋智虎、骆巨良、陈其明、白双凤（女）、周其珍、余伟、沈仲垣、冯力民、郭庆英、文石家、徐龄槐。高承爱兼任专志办主任，赵如棣为副主任、主编。开始搜集整理资料和编辑《资料长编》。至1992年底，整理工作基本结束。先后整理、核查、校对历史资料5000余份。先后参加整理工作的人员有：桑育中、马石莲（女）、王先裕、陈鹏（女）、聂建功、罗力（女）、尹曙光、赵莲花（女）、张瑞平、马贵林、车艳红（女）。至1993年初《资料长编》编辑工作结束，搜集明、清、民国时期及解放后资料3000余份及各种图卡。全书分上下两册，近400万字。

1993年11月，市房地局党组决定调整补充修志人员，开始编

写《房地产志》。重新压缩调整篇目后，明确分工，由石得才、周鸿杰、张重望、马石莲（女）、陈海清、肖俊分担1~6篇的撰写任务。为确保志书的质量，编辑人员根据重新调整的篇目，多次深入省、市档案馆、局档案室、产权监理处、城建档案馆，重新核查整理资料2000余份。走访老干部、老房管获口头资料200余份，弥补了许多历史资料和数据，至1995年9月完成初稿撰写任务。经编辑人员的校对、修改、补充，于1995年11月6日通过初审。1996年1月，专志办召开评审人员座谈会，提出修改方案，开始复审前的修改。在修改过程中，由于人员的变动，1996年10月，市房地局局长张成山任编委会主任，徐光斌任副主任，编委有龚义章、颜东平、徐祖奎、骆巨良、陈其明、白双凤（女）、杨素玲（女）、陈震、刘勇、肖俊。刘勇任办公室主任，肖俊为副主任、主编。志稿经过认真的修改、补充、校核后，报送市志办审查。1997年7月，由市志办主持的复审工作开始，参加复审的领导和工作人员有：张成山、徐光斌、金钰铭、郑让、袁建平、吴衍康、颜东平、马晓霞（女）、宋智虎、孙建中、袁维乾、张兴国、邓明。根据志稿的内容、表述范围，从政治观点、行文、体例、史料及保密等方面进行审查。9月8日，召开由市志办主持的复审会议，并通过复审。

根据主审人员的意见及要求，专志办开始复审后修改工作，从内容上避免与它志的交叉，精炼提纯，采取并章合目、删除不必要的内容，重新修订篇目，分类安排，按照修志要求进行认真的修改、压缩文字近50万字，将复审稿近100万字，6篇22章、60节、118目调整为6篇23章54节91目，约60万字。1998年4月，正式提请市地方志编委会终审。市地方志编委会批准成立了由八位同志组成的《兰州市志·房地产志》终审委员会。

宋乃娴（女），市政府副市长，主审房地产志概述及全志政治观点、房产有关政策等；

高纪勋，市建委主任，主审房屋开发建设及房地产管理机构；
张成山，市房地局局长，主审概述、附录及全志政治观点；

时学英（女），省建委房地产业处副处长，主审房地产资料史实、方针规定及行业用语、术语；

徐光斌，市房地局副局长，主审房地产经营管理；

杨广增，市政府副秘书长，主审大事辑要及全志保密问题；

金钰铭，市志办副主任、《兰州市志》常务副主编，综合审读，主持终审，主审全志体例、行文、史料运用及政治观点；

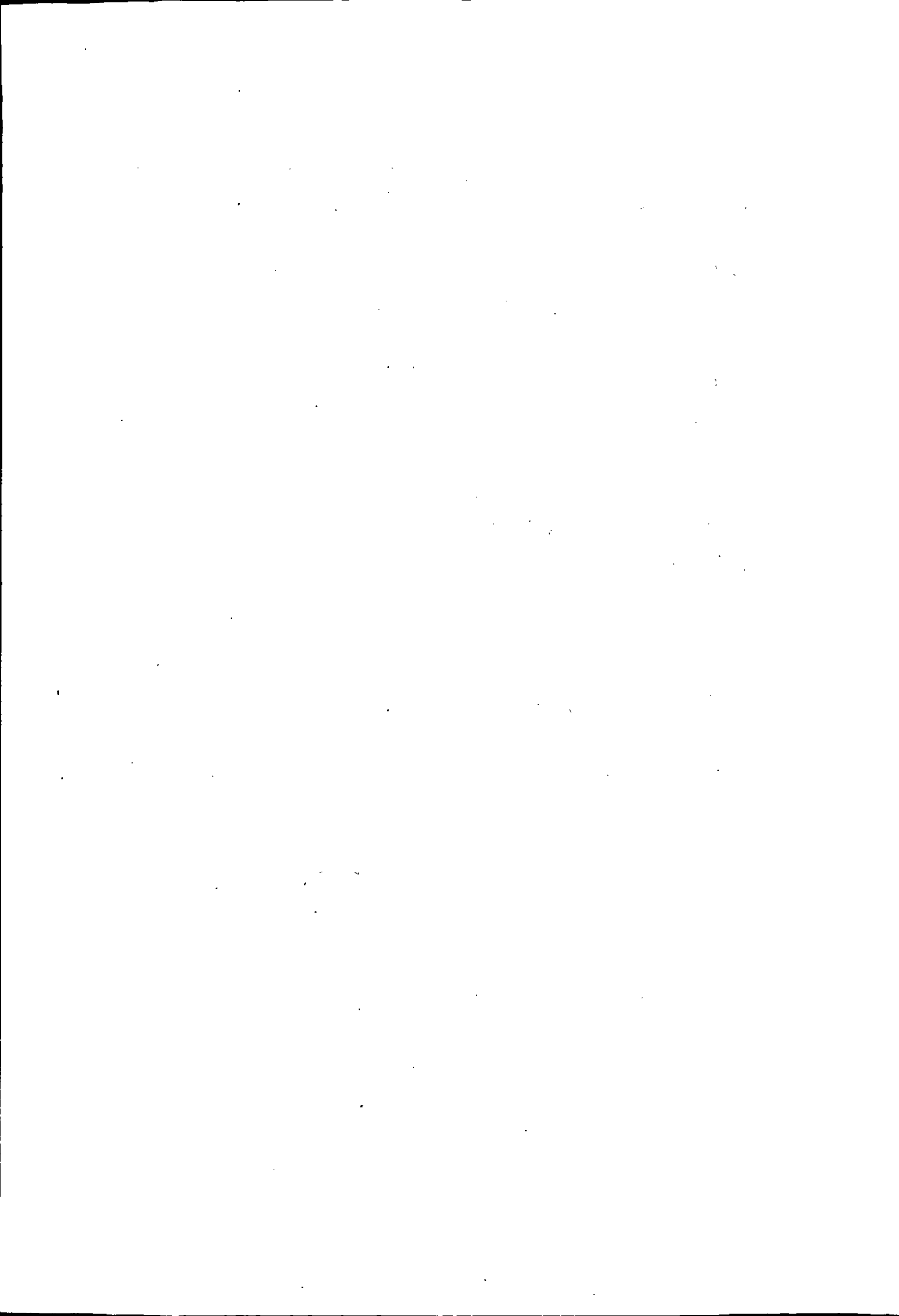
袁维乾，市志办秘书处处长，本卷责任编辑，主审全志史料运用、行文规范及体例。

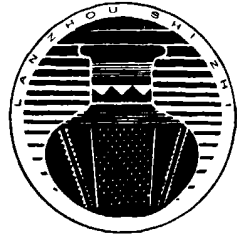
至当年5月完成终审。经责任编辑处理后，报请并通过省地方史志编委会的最后审查。1998年6月24日，市地方志编纂委员会正式行文，批准出版。

自1988年至1998年，房地产志编纂、出版印刷历时十年；始终得到局领导的关心和支持；得到局属各部门的大力帮助和市地方志办公室的具体指导；得到社会各界的关注。志稿通过终审后，参加最后校对的有陈海清、吴金兰（女）、马莉凤（女）、孟素燕（女）。因此，这部志书凝聚了编纂人员的血汗和智慧，也凝聚了各方面的支持和关心。如今付梓，谨向一切为本志的编纂给予关心、支持、帮助和指导的领导和同志们表示衷心的感谢！

《房地产志》编纂办公室

1998年8月





兰州市志

编纂说明

兰州市地方志编纂委员会

(一) 盛世修志，以志存绩；八年耕耘，始告付梓。1987年4月，中共兰州市委、兰州市人民政府决定“立即组建机构，配备专人，组织社会各方面力量，积极开展市志纂修工作。”翌年3月，市委、市政府召开全市第一次地方志工作会议，部署了1988年~1992年的全市修志工作，《兰州市志》的编纂工作自此全面展开。当年市委批准《〈兰州市志〉编纂方案（试行）》，拟定《兰州市志》由78部专志组成，经市级各部门和单位分纂后，由市地方志办公室总纂。1992年6月，市委、市政府召开全市第二次地方志工作会议，部署了1992年~1995年的全市修志工作，调整《兰州市志》为70卷，并将《兰州市志》的编纂改为由部门和单位分卷一步总纂成

志，分卷审定出版。当年8月，市委批准了修订的《〈兰州市志〉编纂方案》。到1996年5月，已有40卷市志完成编纂，先后交付审定，其中第49卷《人事志》于1995年7月5日首先通过省地方史志编纂委员会主任会议审查并批准出版，《兰州市志》从此进入一边编纂一边审定出版的阶段。

(二) 全新观点，系统记述；服务当代，垂鉴后世。《兰州市志》的编纂以马克思列宁主义、毛泽东思想以及邓小平关于建设有中国特色社会主义的理论为指导思想，以中共中央《关于建国以来党的若干历史问题的决议》为准绳，坚持党的“以经济建设为中心，坚持四项基本原则、坚持改革开放”的基本路线，力求科学、系统、实事求是地记述兰州自然和社会的历史进程并反映其客观规律，从而使《兰州市志》成为兰州历史上第一部记载兰州市情的科学文献。因此，编纂、出版《兰州市志》，对于兰州的社会主义物质文明和精神文明建设具有现实的和久远的社会效益，将为各级党政领导进行经济建设、改革开放和发展各项社会事业的决策提供丰富的历史借鉴和可靠的客观依据；为广大人民群众提供进行社会主义、爱国主义教育的生动教材；为社会各界和国内外人士提供“宣传兰州、了解兰州、认识兰州”的基本素材；为今后进行兰州市情综合的和专项的研究提供基础资料。

(三) 合理编排，完备体例；科学扬弃，努力创新。《兰州市志》是一部多卷本城市志书。全志按照建置区划、自然环境、人口、城建和环保、经济、政治、文化、社会、人物的顺序，分为70卷共73册，设计总字数为2300万字，平均每卷(册)30万字，分卷(册)编纂、审定、出版。全志以总述、大事记为纲，以建置区划志为经，其他各专志为纬，横分门类，纵向记述。各卷内采用述、纪、志、传、图、表、录、考等多体裁相结合，宏观综述与微观分述相结合的方法记述，并根据构成事物的各要素性质和层次，分为篇、章、节、目四层，节以上横分，目以下纵述。各卷之间既保持记述内容的有机联系性，又具有行业侧重上的相对独立性。在编纂

中，于继承旧志编纂的合理因素，遵从新志编纂一般原则的同时，对有关问题作如下处理：关于志书断限问题。规定上限不作统一规定，虽然兰州历史上编纂过县志、市志，但运用新观点、新方法、新资料编纂社会主义新市志是第一次，不能是旧志的简单延续和重复。所以，各专志要在对史志资料进一步搜集、整理、挖掘基础上，追溯事物的发端；下限定为1990年底，但对一些重要决策、重点科研项目、重大工程建设、重大事件等内容为彰明因果，可适当下延至1991年。为充分记述现状，反映改革开放的辉煌成就，在各专志附录之首设《1991年~199×年兰州市××工作纪略》，概要记述书下限至志稿送审前的各行业新情况。全志贯通古今，以今为主，侧重记述1840年以来特别是兰州设市（1941年）以来的史实，突出记述兰州解放以来（1949年）特别是中共十一届三中全会以来的史实。关于城市和农村问题。确定《兰州市志》以记述城市事物为主，兼及所辖农村。通过记述尽可能充分反映城市的辐射力、影响力和对农村经济发展与社会进步所起的带动作用，反映市管县体制下的城乡协作、互为依托的关系。关于隶属关系问题。《兰州市志》的记述不受部门和行政隶属关系的局限，以市属内容为主，兼记省部属、部队属、县区属内容；在宏观内容、总量统计、具有兰州地方特色意义的内容等方面的记述，均尽可能包含政区内不同隶属关系下的事物；关于市志各卷的统一性问题。规定市志各卷（册）同为《兰州市志》的组成部分，在编纂指导思想、方法、程序、体例、行文、装帧、版式上保持一致。据此，全志设全市性的《总述》、《大事记》，各卷设行业性的《概述》《大事辑要》；全志各卷设《兰州市志·总序》、《兰州市志·凡例》，同时设本专志的《序》、《编辑说明》；全志设《人物志》记载已故人物，各卷设人物表录记载在世人物，并用“以事系人”方法记述已故和在世人物的活动；全志设《文献志》，收录古今重要文献资料，各卷设《附录》，收录行业性重要文献；全志各卷采用兰州市统计局的统计数据，通过审定、修改、责任编辑处理等环节，消除卷（册）间的数

据和其他记述的矛盾；各卷正文和辅文的各部分都按统一规定排序；从而使整部《兰州市志》具有内容上的整体性、形式上的一致性。

（四）精心组织，众手成志；专家指导，各界襄助。《兰州市志》的编纂在中共兰州市委领导下，由市人民政府主持，市地方志编纂委员会组织实施。1988年3月，市委批准成立了由市长柯茂盛为主任组成的编纂委员会。1993年7月，市委对其成员进行调整。1995年8月，市委再次调整了编纂委员会，由市长朱作勇任主任，确定了《兰州市志》主编、副主编人选。自1988年以来，各市级部门和单位相继成立市志专志的编纂委员会，具体负责市志专志的编纂。市辖各县、区也成立县（区）志编纂委员会，组织编纂县（区）志。全市1300余名专兼职修志人员投入编纂工作，驻兰部队、中央、省部属企事业单位支持和参与编纂，提供资料、承担撰稿、参加审稿。15位来自高等院校、科研单位、文博图书机构和政协文史研究机构的老学者担任《兰州市志》学术顾问，指导编纂。兰州大学、西北师范大学、西北民族学院等单位的20多位学者直接承担《兰州市志》部分卷的编纂工作。一些驻兰省级部门的老领导、老专家关心支持市志编纂，参与资料搜集、撰稿、审稿。兰州大学出版社、甘肃人民出版社美编室、兰州新华印刷厂、张掖地区河西印刷总厂为确保《兰州市志》的出版印刷质量做了大量工作。市地方志编纂委员会办公室克服重重困难，在拟定方案、规范，培训修志人员，搜集史志资料，指导编纂业务，组织三级审定、研究史志理论等方面，进行了艰苦细致而又卓有成效的工作。值此《兰州市志》进入出版之际，谨向所有关心、支持修志工作，并为《兰州市志》的编纂、审定、出版做出贡献的单位和个人致以衷心的感谢和谢意！

1996年5月12日

兰州市地方志编纂委员会办公室历任工作人员名录

(截至 1998 年 8 月)

现 任:

高子贵	1988.12~	副主任	(1988.12 任指导处处长,1991.3 任现职)
金钰铭	1988.9~	副主任	(1991.9 任指导处副处长,1993.4 任现职)
袁维乾	1991.3~	秘书处处长	
张兴国	1992.12~	指导处处长	
李曰柱	1992.2~	编纂处处长	
焦养顺	1995.8~	秘书处副处长	
李晓菲(女)	1988.5~	指导处副处长	(1988.5 任编纂处副处长,1993.8 任现职)
邓 明	1988.1~	编纂处副处长	(1991.10 任主任科员,1993.8 任现职)
李 玲(女)	1988.5~	秘书处干部	(1994.4 任副主任科员)
徐 难	1989.10~	指导处干部	(1994.4 任副主任科员)
魏惠君(女)	1993.5~	编纂处干部	
马 颖(女)	1995.12~	秘书处干部	
李争鸣(女)	1998.4~	指导处干部	
石怀武	1998.5~	秘书处职工	

曾 任:

陈 良	1987.6~1990.6	主 任	(市政府副秘书长兼)
田修武	1987.12~1988.12	副主任	
王国礼	1988.12~1992.12	副主任	(1988.12 任编纂处处长,1991.3 任副主任)
王有伟	1994.1~1996.10	副主任	
李发庭	1994.9~1997.10	副主任	
张 荣	1987.12~1993.1	秘书处处长	(1991.3 任调研员,1993.1 退休)
牛中孚	1987.12~1988.12	指导处处长	
韩德强	1991.3~1992.11	指导处处长	
杨光荣	1988.1~1988.11	编纂处处长	
李 强	1988.1~1995.4	秘书处副处长	(1988.1 任副主任科员,1988.12 任副处长)
胡芹玲(女)	1988.7~1991.3	指导处副处长	
薛 峰(女)	1987.10~1988.4	秘书处干部	
王书奇	1989.10~1991.2	秘书处干部	
宁辉东	1990.8~1995.9	编纂处干部	

装帧设计 何 伟
版式设计 金钰铭
责任编辑 袁维乾

兰州市志

第 9 卷

房地产志

兰州市地方志编纂委员会 编纂
兰州市房地产志编纂委员会

兰州大学出版社出版发行

兰州市天水路 308 号 电话：8617156 邮编 730000

张掖地区河西印刷厂印刷

开本：787×1092 毫米 1/16 印张：36.75

1998 年 8 月第 1 版 1998 年 8 月第 1 次印刷
插页：6 字数：577 千字 印数：1—2500 册

ISBN7-311-01409-3/K·167 定价：80.00 元

〔限国内发行〕