

第二集

開封市房產志資料彙編

開封市房地產管理局《房產志》
編纂辦公室編印

一九八六年十月

开封市房地产管理局

《房产志》资料汇编(二)目录

一、	开封市房地产管理概况.....	(1)
	附表 1. 1985年开封市区房屋使用分类情况...	(10)
	2. 1985年开封市区房屋建筑结构分类...	(10)
	3. 1985年开封市区房屋层数情况表.....	(11)
	4. 1985年开封市区房屋建成年分.....	(12)
	5. 1985年开封市区房屋质量分类.....	(13)
	6. 1985年开封市区房屋按使用面积占用情况	(13)
	7. 1985年开封市区缺房情况统计.....	(14)
	8. 1976——1985年房管局直属公房、地租 收入及修建费支出表.....	(14)
	9. 开封市(含五县)城镇房屋统计表.....	(15)
二、	开封市房管局历年财务工作概况.....	(16)
三、	开封市房管局历年劳动工资管理概况.....	(24)
	附表: 1. 房管局职工人数(全民)、工资及劳保福利费	(30)
	2. 房管局职工增减情况综合表.....	(31)
	3. 房管局职工分类情况表.....	(32)

4 1974——1984年修建经济技术状况
经计表 (33)

四、 开封市房管局系统干部统计表 (1985.12)

1. 局机关全体职工名册 (34)

2. 开封市住宅建设公司干部名册 (48)

3. 开封市房屋开发公司干部名册 (52)

4. 开封市房屋经营公司干部名册 (54)

5. 开封市房屋修建公司干部名册 (57)

五、 开封市房管局直管公房(地)情况统计

1. 1985年直管公房统计表 (61)

2. 1985年土地管理情况统计表 (62)

3. 1985年各区房管所管养站情况一览表
..... (63)

4. 各管养站人员及管辖街道一览表 (64)

六、 开封市房地产管理局历年新建(基建)房屋统计表

..... (94)

七、 开封市房地产管理局历年维修情况一览表 (96)

八、 开封市房管局1949—1960年接收房产统计表

..... (100)

1. 接收社、团房产统计表 (101)

2.接收机关、学校房产情况统计表.....	(113)
3.接收地主房产情况统计表.....	(120)
4.接收烟毒犯房产情况统计表.....	(122)
5.1952年接收妓院房产统计表.....	(125)
6.接收国民党军政人员房产统计表...	(129)
7.接收退赃、罚款房产情况统计表...	(149)
8.接收汉奸房产情况统计表.....	(155)
9.接收无业主、代管及其它情况房产统计表	(160)
10.自愿捐献房产、土地登记表.....	(175)
11.公私合营经租房屋登记表.....	(176)
12.一九五四年省属单位迁郑(州)交用房屋 统计表.....	(178)

九、	开封市住宅建设公司1979——1985年生产情况统 计表.....	(189)
十、	开封市住宅建设公司1979——1985年历届领导名 册.....	(190)
十一、	一九八四——一九八五年大事记资料.....	(191)
十二、	开封民居建筑浅识.....	(193)
十三、	编后记.....	(212)

一、开封市房地产管理概况

在清末和民国时期。对房地产的行政管理没有设立专门机构，由财税部门负责办理交易、验契、换契及征收税捐。一九二八年（民国十七年）开封城的房产捐曾由公安局代收。一九三二年（民国二十一年）三月，收归开封县财政局派员征收。一九四六年（民国三十五年）国民党河南省政府虽然成立了地政局。但城区的房地产契税工作仍由开封县财政局地政股负责。一九四八年十月开封解放不久，在开封市军事管制委员会所管辖的物资管理委员会内设立了地产科；陈瑞图任科长。负责公产接收、产权登记、办理产权证书及验契、征税和私房交易等事宜。一九四九年二月市人民政府成立了房地产管理处，董敬斋、种来朋、张长江先后任处长，一九五七年九月改为《开封市房地产管理局》刘玉、王易斋、郝书道、张德兴、穆庆珍等先后任局长。主要职能为贯彻国家城市房地产工作方针政策；管理公私房地产；组织房屋交换和私房交易；负责公房的维修改造并调整城市机关、团体用房、用地。一九八〇年以来又增设房屋开发和商品化经营业务。由于历史因素，从一九六〇年五月至一九七三年十二月房地产管理机构曾三次撤并，比较严重地影响了房地产业务的开展和管理职能的发挥。

随着城市经济体制改革的深入开展，为了改变政企不分，平均

主义等弊端，于一九八三年开封市房地产管理局在机构设置上进行了调整，增设房屋经营公司，房屋修建和房屋开发公司，局机关成为单一的国家行政机关。目前房地产管理局共辖属房屋经营（事业）、房屋修建（企业）、房屋开发和住宅建设（企业）等四个公司，职工共二千六百多名。

历史上的开封，曾是“七朝古都”，也是中原政治、经济、文化荟萃中心。自从一八四〇年鸦片战争以来，到一九四八年的十月开封解放，历经兵^火水患和外国侵略者的蹂躏，致使百业萧条，民不聊生。解放初期，全市人口二十五万；实际总建筑面积二百四十五万平方公尺，其中住宅建筑面积为二百三十二万平方公尺，经过三年经济恢复和社会主义建设的六个五年计划的实施，城市建设有了长足进展，群众居住条件也有了显著改善。据一九八五年全国城镇房屋普查统计，城区人口四十四万人，建成区为三十八点七平方公里；全市总建筑面积一千一百七十九万七千七百三十一平方公尺，相当解放初期的四点八倍。其中住宅建筑面积为五百七十四万六千二百六十平方公尺，为解放初期的二点五倍。人均居住面积由党的十一届三中全会以前的四点五平方米，上升为六点三六平方米。

(附表)

项 目	1948年	1985年	备 考
城区占地面积	110 km ²	393.42 km ²	
城区建成区	15 km ²	38.7 km ²	
总建筑面积	245万 m ²	11,797.731 m ²	
城区住宅建筑面积	232万 m ²	5,746.260 m ²	
城区住宅居住面积	162万 m ²	2,792.720 m ²	
城区户口数	6.77万户	11.88万户	
城区人口数	25.2万人	43.88万人	
城区人均居住面积	9 m ²	6.36 m ²	
注：一九八五年城区户口及人数系全国第一次城镇房屋普查数。 据普查统计：全市房屋总使用面积为：4,047.323 m ² ， 人均9.23 m ² ；总实际住人面积2,895.118 m ² ，人均 为6.60 m ² ；总居住面积及人均均为本表上数字。			

全市房屋的所有权可划分为三种形式，即直管公房、单位自建房（分全民和集体所有）和私房。（附表）

房屋所有权	房屋实际建筑面积	其中：住宅建筑面积	占全市总建筑面积的百分比
公房	1,466.747m ²	1,165.136m ²	(含市委房产科、市直房产科、古楼区直房共173.887m ²)
托管产房	2.088m ²	2.088m ²	
拨用房	7.450m ²	1.586m ²	
小计	1,476.285m ²	1,168.870m ²	12.5%
单位自管房	7,418.720m ²	2,544.555m ²	62.8% (含无租使用房)
全民所有	988.023m ²	129.970m ²	8.3% 47.9万m ²)
集体所有	8,406.743m ²	2,674.525m ²	71.2%
小计	1,973.487m ²	1,902.614m ²	16.2%
私房	1.216m ²	251m ²	
其它	11,797.731m ²	5,746.250m ²	100%
总计			

注：房地产管理局现管理土地2,461.863m²，月租为7.6万元。

从明、清、民国到中华人民共和国建立的数百年间，开封虽然是中原地区的政治、经济、文化中心，但基本上是个消费城市。其房屋建筑形式大多为二、三进的四合院。设有门楼、过庭、上房及左右厢房。鸦片战争以后，虽然也出现一些西式建筑，但多是教堂所用。辛亥革命以后，随着商业经济发展，市区街道的开拓，临大街房屋多改为营业（作坊）、居住两用。如南北土街、书店街、东西大街和中山路的临街门面改为二至三层青砖小瓦坡屋面楼房，设以雕花木栅栏的外廊；马道街、鼓楼街、寺后街等繁华处，临街楼房上大多上加影墙，装饰有草筋灰泥塑浮雕图象，如“天官赐福”、“福、禄、寿三星”、“刘海戏金蟾”等。城内背街房屋多为青砖小瓦坡屋面平房，墙壁多为里生外熟或碎砖拼凑，由于年久失修和盐碱腐蚀，每逢雨季，到处墙倒屋塌，满街残垣断壁，一片凄凉。特别是火车站至新门关一带，破旧不堪的低矮房屋，窝棚拥塞在马路两旁，“七朝古都”被糟踏得面貌全非。

开封解放后，从一九四九年开始了城市的恢复，改造和建设工作。在三年经济恢复时期（1949～1952）为了迅速医治战争创伤，修建各类房屋9.1万 m^2 ，其中住宅1.02万 m^2 ，在1953～1957年第一个五年计划时期，国家基建投资新建各类房屋36.6万 m^2 ，其中住宅10.66万 m^2 ，改善了城市居

住条件。第二个五年计划期间，开始了较大规模经济建设，在开封东郊先后建设了化肥、阀门、空分、仪表、拖电等工厂，同时也新建了成片的职工住宅区。“二·五”期间建筑房屋面积近79万 m^2 ，其中住宅为23万 m^2 。1963～1965年的三年经济调整时期新建各类房屋35.5万 m^2 ，其中住宅14万 m^2 占39.4%。从1957年以来，由于城市人口增长速度较快城市非农业人口由1957年的31.84万增至1965年的37.06万。加上城市拆迁，“公社化”和大办工业，挤占住宅为其它用房以及倒塌等因素，人均居住水平由1957年的5.52 m^2 下降到4.82 m^2 。

在1966～1976年的十年“文化大革命”的动乱中，城市基本建设削减，竣工各类房屋119.4万 m^2 ，其中住宅为39.8万 m^2 。1976年底全市房屋面积约为482.66万 m^2 ，其中住宅为295.6万 m^2 。人均居住水平虽略有提高。但由于无政府主义泛滥，违章建筑很多，乱塞乱建现象极为严重。

从1977年到1985年开创社会主义建设局面的九年中，国家为改善人民居住条件，投资也显著增加，竣工各类房屋面积208.1万 m^2 ，其中住宅117.6万 m^2 ，相当“文革”十年的2.95倍。

建国以来，全市由国家投资新建各类房屋面积487.6万 m^2 ，其中住宅206.2万 m^2 ，新增房屋面积相当解放初期1.99倍。目

前在旧市区的自由路中、西段，新门关、卧龙街、鼓楼街大部分房屋已改建为新型楼房。西郊、东郊、南郊正在出现大片新型住宅区。部分群众居住条件已显著改善。据对搬进新居的242户居民调查，平均每人占用住房使用面积为 8.4 m^2 ，较原住房面积增加58.4%。

房屋建筑状况随着国民经济的发展而提高，五、六十年代大多为简易砖木结构，进入七十年代以后，开始大量建造砖混结构的房屋，并在设计上对采光、通风、以及方便生产、生活的设备有了改进，在住宅设计上，不仅室内平面日趋合理，建筑色彩也多样化了。由于群众生活水平普遍提高，对住宅建筑消费功能的需求也相应提高了。五十年代新建的大部分住宅仍为平房坡屋面；六十年代开始建造少量有水电设备的三或四层的单元型楼房，但供水和厕所大多共用，一直到七十年代中后期，新建的住宅楼房，每户均设有厨房、厕所，有的还设有方厅、壁厨或浴具。新建的西关街小区、南关烟厂附近的住宅小区在规划中，为了居民生活方便。已对适应建设现代化城市所需要的公用设施作了考虑，据一九八五年统计全市房屋建筑中的砖混结构由解放初期仅占全部房屋的1.2%，到1985年猛增到55%。全市十一万多户的住房设备中，有独用厨房的46.910户；有独用厕所的27.760户；有洗澡设备的3.803户；有独用自来水的86.164户；有电灯的115.636户；有暖气设备的328户。

开封市的房屋建设基本上以单位自建为主。据一九八五年统计单位房占全市71%以上，房管部门的直管公房占12.5%；私房占16.2%。所以住宅建设途径也是以单位自建为主，房管部门建房出租，出售为辅。十一届三中全会以来，私人建房的数量也大量增加，一九八五年比一九八一年增加63.4万m²。为了开辟房屋建设的新途径，一九七八年以后成立了住宅统建办公室（一九八三年改为房屋建设开发公司），统一组织住宅建设和集资建设商品住宅。

房屋开发公司建、售房情况
(一九七八~一九八五年)

分 类	投资金额	建筑面积	备 注
国家投资	1,761.1万元	18.23万m ²	
自建商品房	2,066.51万元	23.65万m ²	含集资建
合 计	3,827.61万元	41.88万m ²	
出售商品房	1,386.88万元	8.08万m ²	

房屋开发公司为扩大资金来源，拟于一九八六年发行有奖有息房屋证卷，以筹措商品房资金。

为了切实保障房屋产权人的合法权益，从有利生产，方便生活，活跃房屋市场，于一九七九年恢复了房屋交易所；一九八〇年成立了住房互换介绍站。截止1985年共交易公私房屋8.682间，交易额296万元；通过互换站介绍，为8.796户群众调整住房16.364间。纠正了过去私自换住房造成管理混乱的状况，也减少了房屋黑市交易。

一九八一年，我市开始落实私有房产政策，截止一九八五年底，对在一九五八年私房社会主义改造中有遗留问题的8.212户，已处理6.547户，退回房屋七千七百五十八间；发还出典房屋回赎权1.194间，连同1961~1965年的私房退赔的20.405间，共计29.357间，对在“文革”中代管的202户房已发还158户。对解放初期代管的国民党军政人员出走弃留房产正在组织调查和清理。

目前，城市经济体制改革正在继续深入，有关房地产管理的政策、法规尚需制定、完善，城市的房地产开发、经营；对城市私房及土地管理等各项工作，在管理体制上还不能适应改革的形势，影响政府行政职能的发挥；城市旧房改造任务艰巨，租金改革、住宅分配制度的改革以及房地产综合开发工作都有待研究解决，以利尽

快提高房地产业的社会效益，进一步改善广大人民群众的生活质量和生活环境。

一九八五年开封市区房屋使用分类情况

〔表一〕

项 目	建筑面积 (m ²)	占总建筑面积的百分比
全市总建筑面积	11,797.731	%
其中：住宅	5,746.260	48.71%
工交用房	3,729.180	31.61%
商业服务	793.212	6.72%
教育、医疗、科研	958.845	8.13%
文化体育娱乐	97.229	0.82%
办公用房	339.390	2.88%
其 它	133.651	1.13%

一九八五年开封市区房屋建筑结构分类

〔表二〕

建筑结构分类	建筑面积 (m ²)	占总建筑面积的百分比
1.钢结构	4.448	0.04%
2.钢、钢混结构	99.807	0.85%
3.钢筋混凝土结构	451.980	3.83%
4.混合结构	6,398.225	54.23%
5.砖木结构	4,696.863	39.81%
6.其它结构	146.408	1.24%

一九八五年开封市区房屋层数情况表

〔表三〕

项 目	平 房 m ²	二~三层 m ²	四~六层 m ²	七~十层 m ²	总 计 m ²
合 计	6,707.556	3,136.060	1,932.109	22.006	11,797.731
直管房屋	910,722	333.850	231.713		1,476.285
单位自管房	4,156.900	2,527.673	1,700.164	22,006	8,406.743
私有产房	1,638.839	247.386	232		1,918.487
其 它	1,065	151			1,216

一九八五年开封市区房屋建成年份情况表

〔表四〕

项 目	1949年以前 建 m ²	五十年代建 m ²	六十年代建 m ²	七十年代建 m ²	八十年代建 m ²	总 计 m ²
合 计	512.925	964.071	1,830.040	4600.358	3890.337	11,797.731
直管公房	173.382	156.352	318.590	586.397	236.564	1,476.285
单位自管房	167.232	716.456	1,288.577	3215.396	3019.082	8,406.743
私有严房	166.215	91.263	222.780	798.538	634.691	1,913.487
其 它	1.096		93	27		1.216

一九八五年开封市区房屋质量分类

〔表五〕

房屋质量分类	建筑面积 (m ²)	占总面积的百分比
1.完好	5,458.723	46.27%
2.基本完好	4,156.276	35.23%
3.一般损坏	1,799.646	15.25%
4.严重损坏	346.574	2.94%
5.危 房	36.512	0.31%

一九八五年开封市区房屋按使用面积占用情况

〔表六〕

项目分类	户数	人数	占全市人数百分比
人均在2 m ² 以下	1.280	4.510	0.05%
人均2~4 m ²	5.694	24.766	1.95%
人均4~6 m ²	16.312	69.829	8.80%
人均6~8 m ²	22.686	96.337	16.68%
人均8~10 m ²	22.622	90.098	26.00%
人均10 m ² 以上	50.220	153.281	52.52%