

营口市房产志

营口市房产志编纂委员会

一九九〇年十月

营口市房产志

1840——1985

主 编

赵连义 孙培力

副主编

张志忠 高作鹏

营口市房产志编纂委员会

《营口市房产志》编纂委员会名单

主任委员 赵连义 孙培力

副主任委员 张志忠 房伯玉 黄春田

顾问 王凤仪 沙晶新

委员 (以姓氏笔划为序)

卞兆敏 东纪善 孙丽梅 冯国良 曲政民

吕洪彦 杨作春 刘进明 邹凤仁 房有鹏

范亚东 周维来 张志泰 张惠岩 张晓军

赵殿成 费淑珍 高作鹏 曹杰 鲍恩成

《房产志》编委会办公室

主任 高作鹏

编辑 曹杰 徐友芝 李硕

资料员 赵楠

摄影 李硕 李铁军

责任校对 曹杰 徐友芝



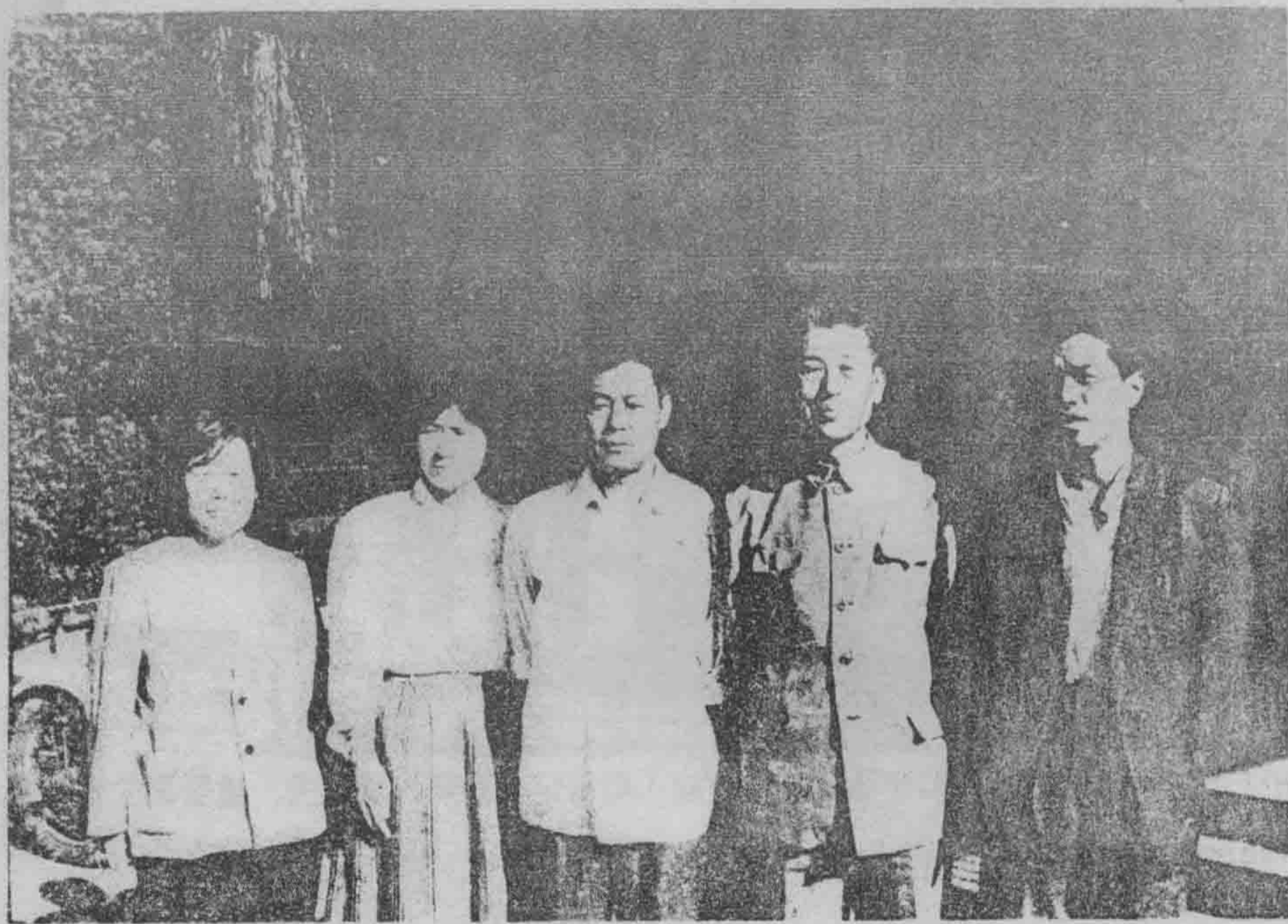
《营口市房产志》编纂委员会成员



房产局领导班子和建委领导（左起）副书记、副局长房伯玉、建委副主任沙晶新、局长赵连义、建委委员王凤仪、副局长张志忠



《营口市房产志》主编、副主编（左起）主编赵连义、孙培力（原局党委书记、现建委副书记、副主任），副主编张志忠、高作鹏（兼责任编辑）



《房产志》编委会办公室工作人员（左起）徐友芝、赵楠、曹杰、高作鹏、李硕

前 言

在宏富博大的中国文化中，志书一向占有一席重要地位。中国编纂地方志的历史悠久，其渊源可上溯到西周，迄今延续三千年而盛行不衰，为中国乃至世界文化宝库中有价值的珍贵典籍，是垂千年而不朽的石室金柜之书。“治天下者以史为鉴，治郡国者以志为鉴”，它可以“观兴衰，知得失，通古今，察未来”。新中国成立后，早在1958年的成都会议上，毛泽东同志就提出要全国各地编修地方志。然而十年动乱中，“四人帮”却倒行逆施，把志书视为“四旧”而使其横遭浩劫。党的十一届三中全会后，拨乱反正，将编纂地方志重新列入日程。以马列主义、毛泽东思想的基本立场、观点、方法编纂新的地方志，已成为地方社会主义精神文明建设中的一项重要任务。

《营口市房产志》是一部专业志。它上溯1840年，下逮1985年，略古详今，存真求实。它再现了昨天的足迹，记载了今天的行程，展示了明天的前景。特别是反映了改革开放以来房产事业的深刻变革和在这一变革中所获得的丰硕成果。是一部可供存史、资政、育人的资料性的文献。

修志是个苦差。《营口市房产志》主要由市房产局修志办公室的几位同志编修。他们四易寒暑，屡易其稿，以40万字成书。为此付出了艰苦的劳动。他们奔走千里路，披阅百卷书，从浩茫的史料中，搜索挖掘，甄别考证，反复切磋，取是舍非。可谓专心致志，甘苦备尝，终于完成一桩有益于当今，荫及后人的事业。可贺，可

敬。

房产局的领导班子重视修志。房产局修志办公室是全市建立较早的修志机构之一。选干部，拨专款，问情况，听汇报，问寒送暖，排忧解难。俾修志班子人员团结，思想安定，是房产专业志完成编修任务的重要保证。可钦，可嘉。

鲁迅有言：“倘要完全的书，天下可读的书怕要绝无；倘要完全的人，天下配活的人也就有限”。修志，于我们这代人是新鲜而又陌生的。加之资料残缺、学力未逮，文笔不够，乏详赡精深之功，有浅显落俗之概。简言之，它是一部“不完全的书”，不乏可评可点之处。然而，它是可信的，有益的。

营口市原建委副主任

沙新晶

房产志编纂委员会顾问

编辑说明

一、指导思想。《营口市房产志》以马列主义毛泽东思想为指导。对自然和社会的历只情况，坚持以辩证唯物主义和历史唯物主义的立场、观点、方法来观察和记述；对建国后的历次政治运动，坚持以党的《关于建国以来若干历史问题的决议》为准绳；对十一届三中全会以来改革开放的基本观点和江泽民同志国庆（1989）讲话为准则。在政治上同党中央保持一致。

二、体例。此次新修《房产志》以1840~1985年为上下限。坚持详今略古，立足当代的原则。采取述、记、志、图、表、录六种体裁，以志为主体。述，分为概术和无题简述。《大事记》采用编年体和记事本末相结合，以编年体为主。志，严格遵循“以事分类、以类立志、横排竖写”的原则。分篇、章、节、目四层结构，以事标题，横排门类。综合性地图、图片置于《房产志》之首；一般图、表则与相关文字穿插排列，做到文附以图，图不离文，文图并茂。附录，列入志末，包括英名录，职官表，修志始末和修志人员名单。

三、人物。《房产志》所收人物，不只以“生不立传”为唯一依据，凡对本系统，省内外有重大影响或作出突出贡献者，以事迹简介收录于篇。

四、资料。凡入志的资料，均经过筛选和考证。既反映成绩又反映失误；既记述优势又记述劣势；既报喜又报忧。资料翔实，数据精确，并力求处理好各种交叉问题，力避重复。

五、称谓。志书一律采用第三人称编写。中华人民共和国成立前的历史纪年，用当时的年号称谓，在括号内注明公元纪年。关于地理名称及各历史时期的政权、官职等均依当时历史习惯称谓。1948年2月26日为营口解放前后，1949年10月1日为建国前后。

六、文体。按《（辽宁省志）行文通则》的规定执行。志书采用语体文、记述体，力求符合现代汉语语法规则。一般使用规范化简体字。

七、注释：《房产志》作为部门志，所引用的统计数字，均为本单位统计部门核定的数字，可能与市统计部门不尽一致，请使用时注意。

目 录

前言	
编辑说明	
房产志编纂委员会名单	
营口市地图	
概述.....	(1)
第一章 房屋占有.....	(14)
简述.....	(16)
第一节 公有房产.....	(17)
第二节 集体所有房产.....	(26)
第三节 私有房产.....	(33)
第二章 房产管理.....	(52)
简述.....	(54)
第一节 产权管理.....	(55)
第二节 产籍管理.....	(71)
第三节 公房的分配、调剂、互换、托管.....	(80)
第四节 动迁安置.....	(91)
第五节 城市私有房屋的社会主义改造.....	(102)
第六节 文化大革命中接管私有房产.....	(111)
第三章 房屋经营.....	(118)
简述.....	(120)
第一节 租赁.....	(121)

第二节	交易	(137)
第三节	经营改革	(146)
第四节	房产税、捐、契税	(152)
第四章	房屋修缮	(158)
简述		(160)
第一节	私房修缮	(161)
第二节	公房修缮	(164)
第五章	住宅建设	(176)
简述		(178)
第一节	私有住宅建设	(179)
第二节	公有住宅建设	(184)
第三节	居住小区简介	(200)
第六章	供暖	(213)
简述		(215)
第一节	范围、方式	(215)
第二节	供暖设施	(216)
第三节	采暖费的收缴	(217)
第四节	供暖维修	(217)
第五节	供暖服务	(217)
第七章	建材生产	(219)
简述		(221)
第一节	预制构件	(221)
第二节	木材加工	(222)
第八章	科教	(224)
简述		(226)

第一节 科研成果.....	(227)
第二节 教育.....	(228)
第九章 精神文明建设.....	(231)
简述.....	(233)
第一节 文明服务.....	(234)
第二节 “三职”教育.....	(237)
第十章 机构、队伍.....	(239)
简述.....	(241)
第一节 管理机构.....	(242)
第二节 管修队伍.....	(247)
第三节 设计科研机构.....	(252)
附录.....	(254)
大事记.....	(256)
英名录.....	(287)
职官表.....	(301)
编纂始末.....	(306)

概 述

营口濒临渤海辽东湾，是第二次鸦片战争以后发展起来的沿海城市。如追溯其房产史之滥觞，至少已经历数百个春秋了。

远在清康熙、雍正年间，冀、鲁、津等沿海一带渔船，往来于辽东湾捕鱼，见没沟营（又名营子），西部西潮沟一带，地势稍高，潮水不易淹没，是渔船碇泊避风的理想之所。于是一些渔民上岸选址，搭建茅屋，定居驻足。据新编《营口市情》记载，清雍正四年（1726年）“营口此时业已形成海河航运和渔盐生产的一个沿海渔村小镇”。

清道光十年（1830年）起，营口就成为水陆交通要冲。第二次鸦片战争成为营口城市发展史上的一个转折点。清咸丰十一年（1861年），营口代牛庄对外开埠，成为我国东北第一个对外通商口岸。帝国主义列强为了保护他们在营口商埠的特权，先后有八个国家在今报社大楼周围辟地建立领事馆，共占地1.35万平方米，自建馆舍2276平方米。与此同时，冒险家也纷至沓来。他们所建造的馆舍或为哥特式、或罗马式。高大巍然色彩斑斓。其中荷兰、挪威和帝俄领事馆馆舍（今辽河宾馆和市一高中院内）以及正隆银行（今交通银行）、牛庄郵便局（今华能公司）等西式楼房迄今犹在，风貌依然；日本领事馆（今华能公司对过）旗昌洋行（今营口日报社印刷厂紧邻）等房屋虽已零落凋残但仍有迹可寻。自邮电局向西直至老爷阁，两侧房屋除少数商号门市筑有旧式二层楼外，多为低小的土泥平房。由老爷阁至西大庙之间，就是当年巨商大贾糜集之地。沿街两侧多是二层楼的门市，在门窗门柱上饰以欧式花纹、款式，显得富丽堂皇。然而平民百姓住的房屋则是土建平房和窝棚茅屋，至于那些来自异地出卖劳力的码头工人，更是苦不堪言，他们栖身于简陋的苇席棚中或卧宿于富人的屋檐之下。

清同治六年（1867年）五月，移驻营口的奉锦山海关兵备道道台俊达，为守卫要隘和确保市面安宁，鸠工倚天然潮沟为屏障，修筑了东起青堆子西至外皮沟长十里的土垣，并设垣门九座，形成城市雏形。

清光绪三十年（1904年）日俄战争中，帝俄战败，日本继中日甲午战争之后再次占领营口。从1905年夏季开始，日本占领者除在市区永世街（今红光理发厅对过）占据两条里巷，名之为“二本町”攫为租界之外，又在老市区东郊（今站前区界内）建造新市街。在纵横19万坪（含5平方公里）的土地上强拆民房，强行动迁，用中国关税和地方捐税建筑修路，敷设管道，造房架屋，建造医院、学校、旅社、火车站以及鱼菜市场、邮电通讯、公园神社等公用设施70余栋（处）。并为当时的2590个日本人沿街建造了单层“东洋式”住宅，间杂二层小楼。他们建造的房屋采光好、标准高、水电设备齐全与西部老市区形成鲜明对照。

部分官衙房产建于清同治五年（1866年）和光绪年间，少数为宣统年间所建。大部分房屋座落旧市街的西部。砖造土顶平房居多，楼房较少。至宣统三年（1911年）清代官衙房产共有2268间，4.33万平方米。民国2年（1913年）营口设县治，大部分官衙在清代官衙旧址，新建房产532间，面积为9458平方米。

营口还有部分宫殿式的寺庙房产。自清康熙年间立庙，至清雍正四年（1726年）修建的西大庙等寺庙群尚有7座，3264平方米。民国时期4座，6390平方米；建于清光绪二十三年（1897年）至民国时期的五个会馆房产76栋，1.21万平方米；还有清咸丰2年（1852年）至光绪三十二年（1906年）先后建立的西、东清真寺、天主教、基督教等房产。1931年，楞严禅寺建成开光，是东北“四

大禅林”之一。（详见第一章）

1931年“九一八”事变，日军第三次侵占营口后，又将“满铁附属地”不断扩展。到1936年新市街已扩展为16.1平方公里。到1945年日本投降前夕，营口市内人口12万，其中中国人11.1万，居住面积共34万平方米，人均只占有3.1平方米；而居住在新市街的8600个日本人，其居住面积却多达14万平方米，人均拥有16平方米，为中国人的5倍多。

1946年4月，国民党军队进占营口，接收日伪房产593栋，73.35万平方米。接收后不但不加维护，反而将一些厂房、仓库和楼房扒掉，用来修筑工事，进行内战，人民陷于水深火热之中。营口解放前夕，城市人口大量外流，逃荒者在3万人以上。

1948年2月营口解放。市内房屋共有1.42万栋，总建筑面积为168.66万平方米，其中住宅建筑面积为102万平方米，居住面积为51万平方米，市内人口9.23万人，人均居住面积为5.5平方米。这些房屋多数是本世纪初建造的。除东部的日本街和中部的使馆区的房屋尚好外，百姓居住的房屋大部年久失修，甚至倾圮倒塌。

从解放至1979年党的十一届三中全会的31年中，营口市房地产业走过了曲折的历程。

1949年至1955年，房地产的管理工作取得了一定成绩。建立了一套行之有效的行政管理机构；制定了有关政策规定；开展了大规模的房地产清查登记，澄清了产权产籍归属；对国家统一经营的公有房屋，实行了租金制。以最高的效率建立了新政权的房地产管理秩序，截至1953年，已查明市区房屋建筑总面积为151.26万平方米；其中公有房产42.34万平方米；私有房产101.52万平方米；其它产7.43万平方米。纵观城市房屋是私房多，公房少，平房多，楼

房少，住宅房多，非住宅房少。从居住条件看，土平房多，大杂院多、对门屋多、漏房险房多。由于当时政府财政经费紧张，对私房修缮采取房主自修、主客合修、房客垫修等修缮办法；对公房修缮方针是以租养房。修缮原则是“好房彻底修，次房合理修，再次房维护修”。基本保证房屋不倒不塌不漏。从建国初期到1955年，租金收入与修缮费用基本保持平衡，初步改善了群众的居住条件。

1956年至1965年，随着工商业社会主义改造，全国城镇陆续开始以“国家经租”的形式对出租私有房屋进行了社会主义改造，付给房主租金，赎买房主产权。营口市批准纳入改造的房主857户，建筑面积37.4万平方米。由于“左”的思想影响，没有严格执行政策等面因，有一部分需要退房和补留自住房。通过社会主义改造，确立了社会主义公有制在城市房地产中的主体地位。

1966年至1976年，十年动乱使房地产业受到严重干扰和破坏。机构几起几落，产权管理陷入混乱，错接错管私房2349户，12.6万平方米。一些房屋被任意侵占和拆毁，房屋维修工作几陷停顿，房产管理制度遭到批判，住宅建设停滞不前，管理机构处于瘫痪。供求关系日趋紧张，欠帐越来越多。

党的十一届三中全会揭开了共和国新的一页，也使营口房地产业，进入了改革和迅速发展的新时期。1983年房产公司（局）以赵连义、孙培力为核心的新领导班子对管理体制、经营机制、住房制度、维修办法、租金制度、经营方式等实行了一系列大胆改革，至1985年使一个产业破旧、欠帐累累（5000多万元）、难以为继的房产局起死回生，变成了生机勃勃的营口富翁。人们都说：“看房人如今变成了房地产大王！”

房地产行政管理得到加强。把过去的直管公房工作纳入了面向