

第一次全国城镇房屋普查
辽宁省资料汇编

辽宁省城镇房屋普查办公室

一九八六年十一月

《资料汇编》编辑人员

主	编	高泰安		
编	委	沈永滨	高树群	关树人
		徐林	王长永	赵秋蓉
编	辑			
校	对	赵秋蓉	王长永	

辽宁省城镇房屋普查

资料汇编情况说明

我省的城镇房屋普查工作于一九八四年七月开始，至一九八六年七月结束。在这次房屋普查中，全省抽调三万五千多名普查人员，对全省城镇房屋进行了普查，取得了宝贵的资料，为搞好房屋产权产籍管理工作奠定了基础，为加强房产管理工作创造了良好条件。这次普查是根据国家城乡建设部规定的统一项目、统一表格、统一方法、统一标准时间（一九八五年十二月三十一日）进行的。

全省普查的范围是一九八四年七月五日前设置的十三个省辖市（含五十二个区）四十五个县（含一百四十八个建制镇、五十四独立工矿区）共计二百五十四基层普查单位。

（1）十三个省辖市：沈阳、大连、鞍山、抚顺、本溪、丹东、锦州、营口，阜新、辽阳、铁岭、朝阳、盘锦。

（2）五十二个区：沈阳市有和平、沈河、大东、皇姑、铁西、苏家屯、东陵、新城子、于洪。大连市有中山、西岗、沙河口、甘井子、旅顺口。鞍山市有铁东、铁西、立山、旧堡。抚顺市有新抚、露天、望花、郊区。本溪市有平山、溪湖、明山、南芬。丹东市有元宝、振兴、振安。锦州市有古塔、凌河、太和、南票、葫芦岛。营口市有站前、西市、老边。阜新市有海州、新邱、太平、清河门、细河。辽阳市有白塔、文圣、宏伟、弓长岭。铁岭市有银州、铁法、清河。朝阳市有双塔、龙城。盘锦市有兴隆台。

（3）四十五个县：（含四个县级市有瓦房店、海城、锦西、北票）新民、辽中、金县、新金、长海、庄河、台安、抚顺、新宾、清原、本溪、桓仁、凤城、岫岩、东沟、宽甸、兴城、绥中、锦县、北镇、黑山、义县、营口、盖县、阜新、彰武、辽阳、灯塔、铁岭、开原、西丰、昌图、康平、法库、朝阳、建平、凌源、喀左、建昌、盘山、大洼。

（4）一百四十五个建制镇：沈阳地区有虎石台、新民、辽中、大民屯、茨榆坨。大连地区有金州、三十里堡、石河、亮甲店、登沙河、新港、庄河、青堆子、瓦房店、复州湾、复州城、松树、普兰店、皮口、城子疃。鞍山地区有海城、腾鳌、析木、马风、牛庄、牌楼、八里、感王、西柳、南台、大屯、耿庄、高坨子、台安、桑林、新开河、富家、西佛、黄沙坨、高力房。抚顺地区有新宾、永陵、南札木、下营子、清原、红透山、斗虎屯。本溪地区有小市、田师付、草河口、连山关、下马塘、南甸子、桓仁、二户来、二棚甸子、木孟子。丹东地区有凤城、通远堡、青城子、岫岩、大东、孤山、宽甸、灌水。锦州地区有锦西、杨家杖子、高桥、兴城、华山、绥中、前卫、大凌河、石山、金城、王家窝堡、广宁、沟帮子、黑山、新立屯、八道壕、大虎山、小东、义州。营口地区有大石桥、高坎、南楼、盖州、熊岳、万福。阜新地区有阜新、彰武、哈尔套、章古台。辽阳地区有首山、刘二堡、小屯、灯塔、铨子。铁岭地区有调兵山、晓明、大明、孤山子、晓南、清河、阿吉、新台子、开原、老城、八棵树、中固、西丰、平岗、郜家店、安民、昌图、昌图老城、八面城、三江口、金家、宝力、泉头、双庙子、康平、张强、法库、大孤家。朝阳地区有二十家子、瓦房子、太平房、叶柏寿、凌源、杨杖子、大成子、山咀子、公营子、建昌、八家子、北票、宝国老。盘锦地区有沙岭、高升、胡家、大洼、田庄台。

(5) 五十四个独立工矿区：沈阳地区有沈阳矿务局（前屯煤矿、清水煤矿、蒲河煤矿）、红菱矿、林盛矿、马古矿、陈相钢厂。大连地区有华铜矿。抚顺地区有小菜河铁矿、农科所、马架子煤矿。本溪地区有歪头山铁矿、北台钢铁厂。丹东地区有太平湾水电站、岫岩金矿、凤城硫化铁矿、凤城蚕科所、凤城农业实验中学、凤城煤矿、凤城钢厂、凤城硼矿、凤城暖阳纺织厂、凤城农科所。锦州地区有前所果树农场、大台山果树农场、沙河泵站、东华机械厂、七五四矿、七五〇矿、八二七一厂、蛤蟆山煤矿、台集屯农药厂、大有农场、辽河油田、高山劳改支队、高山子磷肥厂。营口地区有五〇一矿、分水矿、锅底山矿、劳改总队、风光机械厂。辽阳地区有庆阳化工厂。铁岭地区有铁法矿务局。朝阳地区有凌华化工厂、凌华机械厂、凌源发电厂、保国铁矿、和尚沟煤矿、二道沟金矿、瓦房子锰矿、朝阳石棉矿。盘锦地区有东郭苇场、羊圈子苇场、石山种畜场、新生劳改总队、石油部管道一公司。

这次房屋普查查清了上述地域范围内的房屋状况、数量、产别、结构、层数、居住水平等基本情况，将为我省进行城市规划、制定住宅建设政策以及发展房地产业提供可靠的数据。

全省共查出各类房屋建筑面积276,996,878平方米，其产权分布为：房管部门直管房产33,381,114平方米，占房屋总数12.1%，全民单位自管房产189,285,846平方米，占68.3%，集体单位自管房产23,919,139平方米，占8.6%，私有房产30,238,602平方米，占10.9%，中外合资房产（沈阳中美合资日用品有限公司）6,794平方米，其它房产165,383平方米，占0.1%。

住宅房屋建筑面积128,391,907平方米，占房屋总数的46.3%。住宅使用面积88,776,344平方米，使用面积平均系数为71.1%，最高的海城市74.9%，辽阳市73.9%，最低的本溪市66.4%。全省普查城镇总人口12,245,445人，人均使用面积7.2平方米。居住面积59,791,087平方米，居住面积系数47.9%，最高的盘锦市为55.2%，沈阳市51.1%，锦西市51%。最低的营口市39.9%。人均居住面积为4.9平方米，比1985年末人均4.3平方米提高0.6平方米。居住水平最高的盘锦市为人均6.5平方米，海城市6.2平方米，最低的阜新市4.2平方米。

全省城镇房屋结构，主要是混合结构和砖木结构。这两种结构为243,290,120平方米占房屋总数的87.8%。钢结构、钢、钢筋混凝土结构、钢筋混凝土结构共计22,563,502平方米，占8.2%，其它结构为11,143,256平方米，占4%。

房屋层数平均为1.46层。平房153,447,632平方米，占房屋总数55.4%。十一层以上，175,158平方米，占0.1%。平均楼层最高的是大连市为1.85层，鞍山1.76层，沈阳1.61层。楼层最低的是海城市为1.17层。

房屋建成年代：建国前建成的32,508,049平方米，占房屋总数11.7%，建国后新建的占88.3%。七十年代建成的83,846,065平方米，占30.3%，八十年代建成的91,414,319平方米，占33%，一九七〇年到一九八五年的十五年间建成的房屋是建国前的5.4倍。新兴城市盘锦、海城、朝阳、铁岭、辽阳等市建设速度比较快，在最近的十五年中，盘锦市房屋建设占房屋总数的92.3%，海城市占79.9%，朝阳市占73.7%，铁岭市占71.2%，辽阳市占69.7%。

就住宅而言，党的十一届三中全会以来，新建住宅46,369,000平方米，是建国以来（1950年至1978年）新建住宅33,317,000平方米的1.39倍。

房屋的使用情况：住宅用房128,391,907平方米，占房屋总数的46.3%（其中成套住宅46,618,203平方米，959,125套），工业交通仓库用房98,600,366平方米，占35.6%；商业服务用房17,695,879平方米，占6.4%；教育医疗科研用房19,546,361平方米，占7.1%；文化

体育娱乐用房2,465,078平方米,占0.9%;办公用房6,970,387平方米,占2.5%;其它用房3,326,900平方米,占1.2%。

住房设备情况:有独用厨房的1,270,126户,占普查总户数3,217,797户的39.5%;有独用厕所的927,769户,占28.8%,有洗澡设施的23,464户,仅占0.7%;有自来水设备的2,606,564户,占81%(其中有独用自来水2,178,877户,占67.5%)。有管道煤气设备的818,869户,占25.4%(独用煤气766,504户,占23.8%),其中煤气设备比例最高的是鞍山市,占普查总户数68.4%,大连占45.6%,抚顺占34.2%。阜新、铁岭、朝阳、盘锦、瓦房店、海城、锦西、北票八个城市至今尚无煤气设备。有暖气设备的938,887的户,还不足普查总户数的三分之一,最高的是抚顺市146,992户,占51.7%;沈阳市345,207户,占45%;鞍山市112,622户,占43.7%,盘锦市27,333户,占36.6%;本溪市57,790户,占32.7%,辽阳市33,482户,占26.1%,其余的市均在20%以下。海城市居民住房没有暖气设备。

缺房情况:全省城镇缺房户1,439,397户,占普查总户数44.7%。其中(1)无房户165,377户,占11.5%(属婚后无房两地分居22,519户,暂住非住宅房17,499户,暂住简易房113,194户,暂住亲友房12,165户)(2)不便户789,934户,占54.9%(三代同室97,069户;父母与十二周岁子女同室593,976户;十二周岁以上兄妹同室82,190户;二户同室16,966户);(3)拥挤户484,086户,占33.6%(住在二平方米以下的有34,287户;住在四平方米以下的449,799户)。

这次房屋普查不包括一九八四年七月五日以后设置的建制镇的房屋和军队的房屋。

本汇编包括:

第一部分:城乡建设部、辽宁省人民政府、省房屋普查办公室文件、简报。

第二部分:辽宁省第一次全国城镇房屋普查汇总表;辽宁省城镇房屋普查情况表;辽宁省房屋普查城市、县镇情况分析表。

第三部分:全国各省市自治区直辖市房屋普查成果表

一九八六年十一月

目 录

城乡建设环境保护部，国家统计局关于开展全国城镇房屋普查的通知	
(84)城住字391号(1984年7月5日)	1
建设部城市住宅局副局长朱毅同志在第一次全国城镇房屋普查工作会议上讲话	
(1984年7月25日)	3
建设部城市住宅局副局长朱毅同志在全国城镇房屋普查工作会议上总结讲话	
(1984年7月30日)	6
国家统计局高级统计师、处长杨实权同志在全国城镇房屋普查工作会议上讲话	
(1984年7月25日)	8
辽宁省人民政府办公厅转发城乡建设环境保护部、国家统计局《关于开展全国城镇房屋普查的通知》辽政办发107号(1984年11月2日)	9
辽宁省城镇房屋普查办公室正式成立及人员组成名单	
辽房普(1985)1号(1985年3月26日)	12
辽宁省城镇房屋普查办公室关于城镇房屋普查有关几个问题的补充说明	
辽房普(1985)2号(1985年5月13日)	13
辽宁省城镇房屋普查办公室关于房屋普查先进单位(集体)和个人评选办法	
辽房普(1985)3号(1985年7月3日)	18
辽宁省城镇房屋普查办公室转发《关于全国城镇房屋普查中保密用房普查的原则说明	
辽房普(1985)4号(1985年7月4日)	19
辽宁省城镇房屋普查办公室关于城镇房屋普查质量检查及验收办法	
辽房普(1985)5号(1985年7月25日)	21
辽宁省城镇房屋普查办公室关于组织省第二次房屋普查工作检查的通知	
辽房普(1985)6号(1985年7月12日)	23
辽宁省城镇房屋普查办公室关于进一步加强普查质量的几项具体要求	
辽房普(1985)7号(1985年9月4日)	24
辽宁省城镇房屋办公室辽宁省城镇房屋普查验收细则	
辽房普(1985)8号(1985年11月25日)	25
辽宁省城镇房屋普查办公室转发《关于认真做好第一次全国城镇房屋普查汇总统计验收总结阶段工作及上报普查成果的通知	
辽房普(1986)1号(1986年1月23日)	28
辽宁省城镇房屋普查办公室省普查验收小组成员名单	
辽房普(1986)2号(1986年1月31日)	30
辽宁省城镇房屋普查办公室关于验收工作中有关事项的通知	
辽房普(1986)3号(1986年1月31日)	31
辽宁省城镇房屋普查办公室关于表奖名额与奖金分配的通知	
辽房普(1986)4号(1986年2月17日)	32

辽宁省城镇房屋普查办公室关于增加表奖名额的通知	
辽房普(1986)5号(1986年3月14日)	33
辽宁省城镇房屋普查办公室关于做好城镇房屋普查后期工作的通知	
辽房普(1986)6号(1986年4月1日)	33
建设部城市住宅局副局长朱毅同志在全国城镇房屋普查成果论证经验交流会上 的发言	35
辽宁省城镇房屋普查办公室城镇房屋普查工作总结	
辽房普(1986)7号(1986年6月29日)	38
刘诗屿同志在全省城镇房屋普查工作会议上的总结讲话 (1984年11月29日)	43
辽宁省城乡建设厅厅长刘诗屿同志在全省城镇房屋普查第二次工作会议上的讲话 (1986年7月31日)	49
辽宁省城乡建设厅副厅长马义同志在全省城镇房屋普查工作总结表彰大会上的讲话 (1986年9月11日)	52
辽宁省统计局副局长董晓时同志在全省城镇房屋普查工作总结表彰大会上致开幕词 (1986年9月11日)	59
辽宁省城镇房屋普查光荣册(1986年8月)	61
辽宁省城镇房屋普查简报(第1期)(1985年4月1日)	78
辽宁省城镇房屋普查简报(第2期)(1985年4月4日)	79
辽宁省城镇房屋普查简报(第3期)(1985年5月11日)	80
辽宁省城镇房屋普查简报(第4期)(1985年5月13日)	82
辽宁省城镇房屋普查简报(第5期)(1985年7月3日)	83
辽宁省城镇房屋普查简报(第6期)(1985年7月17日)	85
辽宁省城镇房屋普查简报(第7期)(1985年8月3日)	86
辽宁省城镇房屋普查简报(第8期)(1985年8月6日)	88
辽宁省城镇房屋普查简报(第9期)(1985年8月27日)	90
辽宁省城镇房屋普查简报(第10期)(1985年8月29日)	91
辽宁省城镇房屋普查简报(第11期)(1985年9月26日)	94
辽宁省城镇房屋普查简报(第12期)(1985年9月27日)	110
辽宁省城镇房屋普查简报(第13期)(1985年11月18日)	111
辽宁省城镇房屋普查简报(第14期)(1985年12月30日)	113
辽宁省城镇房屋普查简报(第15期)(1986年1月25日)	115
辽宁省城镇房屋普查简报(第16期)(1986年4月25日)	116
辽宁省第一次全国城镇房屋普查汇总表	118
辽宁省城镇房屋普查情况分析表	134
辽宁省房屋普查城市、县镇情况表	150
全国各省、自治区直辖市房屋普查成果表	280

城乡建设环境保护部
国家统计局

文件

(84)城住字 391号

关于开展全国城镇房屋普查的通知

各省、自治区、直辖市人民政府，解放军总后勤部：

经国务院领导同志批准，城乡建设环境保护部和国家统计局将在一九八五年组织开展全国城镇房屋普查。

城镇房屋状况是国家制定有关政策和社会发展计划的重要依据。世界上许多国家很早就把住房普查作为人口普查的内容同时进外。建国以来，我国城镇房屋一直没有进行过普查。各类房屋现有多少？各占多大比重，完好程度和所有制情况如何，以及和城镇经济发展，人口增长的情况是否相适应，都多凭估算和典型推算，很不精确，这给制定政策、编制长远规划和加强城镇房屋管理、提高经济效益等造成很大困难。近年来，有些城镇为了适应经济建设和城镇管理的需要，陆续对房屋进行了普查，有的正在或即将进行普查。但目前这样分散的搞法，普查范围、对象、口径、时间、以及计算的方法等互不一致，普查数据可比性差，不能进行全面汇总，给国家制定政策提供依据。

为了提高房屋普查质量，做到规范化，我们在调查研究和总结各地经验的基础上，制定了普查办法、报表以及普查项目说明等，并拟召开专门会议进行统一布置。

开展全国城镇房屋普查，涉及面广，任务繁重，在我国还是第一次，需要加强领导。请各省、自治区、直辖市人民政府抓紧部署，并组织各有关方面大力协助各级城建和房产部门搞好普查工作。普查私人房屋和普查人员培训经费，在地方财力允许的情况下，由各省、自治区、直辖市财政部门酌情予以解决。

各地普查工作进展情况和问题，请及时告城乡建设环境保护部。

一九八四年七月五日

第一次全国城镇房屋普查办法

第一条 为了查清全国城镇房屋的数量、质量以及占有、使用等基本情况，查清职工的居住状况，为有计划地进行住宅建设，搞好房地产管理提供可靠的依据。促进社会主义现代化建设，定于一九八五年进行第一次全国城镇房屋普查。

第二条 房屋普查在各级人民政府领导下进行。城乡建设环境保护部负责组织和领导全国普查的工作；国家统计局给予必要的协助，各省、自治区、直辖市人民政府和市、县（镇）人民政府部署普查工作；各级城建、房地产管理部门负责普查的具体事宜，同级有关部门予以协助。

第三条 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。

第四条 房屋普查的项目为十项

一、建筑面积、住宅套数。

二、房屋结构。

三、房屋层数。

四、房屋用途。

五、建成年份。

六、完好程度。

七、使用土地面积。

八、产权性质。

九、居住状况。

居住状况：

1. 住户家庭成员姓名、年龄、性别、工作单位。

2. 使用面积、每月租金；居住面积（分列正式住房和非正式住房）、平均居住水平（分列使用面积、正式住房面积和正式住房面积加非正式住房面积）。

3. 有无自来水、电灯、厕所、暖气、煤气、厨房、洗澡设施。

4. 缺房情况（根据调查材料整理，不与住户直接见面。按无房户、不方便户、拥挤户分类）。

十、房管部门直管公房的现实价值。

第五条 一九八五年六月三十日为第一次全国房屋普查的标准时间。

现在已经按照地方要求完成普查的省、自治区、直辖市，均应以一九八五年六月三十日标准时间为准，按照本办法规定的普查项目和要求对以前普查的数据进行校正。

第六条 房屋普查前应对房屋产权、产籍和产业管理工作进行整顿，清理原有的资料档案，为开展房屋普查做好准备。

第七条 房屋具体普查由普查员负责，基层干部和群众予以协助。

普查员由市、县人民政府从各系统、各单位临时选调有一定文化水平，为群众信任，认真负责，能够胜任此项工作的人员担任，经过短期训练并测试合格后，发给证件，派回本系统、本单位，或全市调配从事房屋普查工作。这些人员在普查任务完成前，不得调走去做普查以外的的工作。

第八条 各机关、团体、学校、企业、事业等单位占有、管理的房屋的普查工作，在当地房屋普查机构的统一领导布置下，由各单位完成。

房屋普查由普查员按照普查表的项目，逐幢、逐户、逐项填写。产权人（单位）和住户要如实反映情况，做到不重、不漏、准确无误。

军事单位的房屋普查工作由军事单位负责完成。其普查成果由该单位保存，但必须向当地普查机构报送房屋、占地数量和住房的居住水平。

第九条 房屋普查必须严格保证质量，建立复查、抽查和验收制度，发现差错及时改正。

第十条 房屋普查的几项主要数字按下列时间报送上一级普查机构：

县、市辖区于一九八五年十二月底前上报；

省、自治区、直辖市于一九八六年二月底前上报。

第十一条 房屋普查工作完成后，统计、房管等有关部门要进一步健全经常的房地产管

理和统计工作制度。要在这次房屋普查的基础上，根据有关规定，建立、健全图、表、帐、卡，及时掌握房地变更情况，定期为国家提供准确的房地产统计资料。

第十二条 市、县在全面普查前要选择—个街道办事处，或划定—片地区进行试点。省、自治区、直辖市房屋普查机构也应参加—、二个县、市辖区的试点，以便取得经验，指导面上的工作。

第十三条 普查私人房屋和培训普查人员所需的经费，由地方财政统筹安排解决。机关、学校、企业、事业等单位占有，管理的房屋的普查经费，由各单位自行解决。

第十四条 各省、自治区、直辖市可以根据本办法制定实施细则。

注：房屋普查的时间安排以（84）城住公字第27号建设部局发文为准。

在第一次全国城镇房屋 普查工作会议上讲话

朱 毅

（一九八四年七月二十五日）

第一次全国城镇房屋普查工作会议今天开幕了。这次会议是在国家统计局的大力支持下。由城乡建设环境保护部召开的，为了开好这次会议。云南省建设厅和昆明市房管局做了大量的工作；今天省建设厅和昆明市领导同志和云南省统计局的负责同志，在工作百忙中又到会莅临指导，我代表城乡建设环境保护部城市住宅局，各地到会的同志表示衷心的感谢。

这次会议打算开八天，前三天是部署房屋普查工作，后三天安排开辟房地产市场，搞活房地产业工作，最后有点时间进行专业参观。关于搞活房地产业工作，在后三天会议上再说。

关于房屋普查工作，国家统计局杨实权处长刚才的讲话，我完全同意，我现在讲两点补充意见。

（—）

在召开这次会议之前，城乡建设环境保护部和国家统计局联合发了《关于开展全国城镇房屋普查的通知》。这次会议就是根据这个通知召开的。

进行第一次全国城镇房屋普查是国务院副总理田纪云同志批准的。城镇房屋是国家—项巨大的物质财富，房屋数量、质量是反映国情国力的—个重要标志，搞清这个家底，对于国民经济建设包括住宅建设的计划决策具有重要的现实意义。

房屋普查是社会经济统计的重要组成部分。世界上许多国家很早就把住房普查作为人口普查的内容同时进行。—九五五年至—九六四年进行人口普查的—百二十—个国家中。有—百—十—个进行了住房普查。美国—九八〇年人口普查。把居住问题列入32个大项目。

我国从未进行过全国性的房屋普查，解放以来，只有—些大、中城市结合房屋产权清理，进行过—些普查。目前全国近三百个市，三千多县镇。这么多的城镇共有多少房屋，各类房屋各有多少，各占多大比重和城镇经济发展，人口增长情况是否适应，以及完好程度和所有制情况如何，都没有准确的数据来说明。

因为房屋底数不清，给房产经营管理上带来—系列的问题，目前，房地产权管理比较

混乱、机关、企事业单位自管房屋，因机构变动发生的调拨、交换、变价处理、私人房屋的交易、继承、赠与等均因产权不清而纠纷不断发生，特别是一些有重大政治影响的房产问题、如代管产的清理、发还以及房产落实政策问题，因底数不清，而影响工作开展。

公房的漏管、租金漏收，陈欠租金等现象相当严重，也与家底不清有关。无锡市查出漏管房屋582户，房屋面积3万平方米。每月漏收房租8千多元；洛阳市直管公房普查发现，租金按户计算误差达36%。

一九七七年国家统计局和原国家建委协商建立了城市房屋统计年报，这对掌握城市房屋和居住状况起了不小的作用，但由于统计范围只限市，不包括县镇；统计项目很少，且解释说明不够，各地按各自的理解填报，汇总的数字只能说明一般情况，一个大概轮廓，说不上建立了统一标准下的统计指标体系。目前在房产具体工作和社会经济有关方面的研究中经常使用的一些数据都源于这个报表，或据此匡算、测算取得的数据，如居住面积 $3.6\text{m}^2/\text{人}$ ， $4.6\text{m}^2/\text{人}$ ，八五年要达到的 $5\text{m}^2/\text{人}$ 以及长远规划中的 $8\text{m}^2/\text{人}$ ，都是如此，很不准确。

为了给国家制订国民经济和社会发展规划在房屋建设方面提供可靠的依据，统筹安排人民的住房，合理使用城镇土地，为了更好地编制和执行城镇规划，建立健全城镇建设和管理的法规，很需要进行一次全国性的房屋普查。进行这次普查，是国民经济发展到现阶段的要求。也是提高房屋经营管理水平非做不可的工作，现在，各地党政领导都非常重视经济管理的基础工作。各地房管部门只要做出努力，也是完全有条件做好这项工作的。许多地方进行普查的经验，已经证明了这一点。

一九八一年，原国家城建总局曾在南京召开，“全国城镇房屋产权、产籍、产业管理座谈会”。会上提出了进行房屋普查的要求，从那以后，一些地方积极开展了房屋普查工作，云南、新疆、内蒙、黑龙江、吉林、湖南、四川、江苏等省、自治区的全部或部份城市。和县镇进行了普查。上海结合第三次人口普查，进行了住房普查，其它省、市、自治区、多数都有一些城镇正在进行普查。各地普查工作积累了丰富的经验。

已经普查过的省、区、城市的经验表明，房屋普查取得的数据，对当地编制社会发展规划和计划起到了至关重要的作用。只要我们做好宣传、组织工作、各地领导同志都积极支持这项工作，由于房屋普查对各个企业搞清家底有利，企业也普遍积极支持。

但近几年有些地区由于不是统一组织的普查的范围、对象、口径、时间，以及计算方法等很不一致，普查数据可比性差，难以进行全面汇总分析。可用性欠佳，这是不能给国家制定政策提供较好的依据。

(二)

基于以上情况，我们认为进行一次全国房屋普查十分必要，几年来，我们在调查研究，总结各地普查工作经验的同时，又组织昆明、南京、天津、上海、牡丹江、武汉、郑州等城市的同志制定了房屋普查办法。调查表式和各项指标的说明，几经修改和征求各地的意见。国家统计局最后给把了关，这就为进行全国统一的房屋普查工作奠定了良好的基础。

开展全国性的房屋普查，涉及面广，普查项目较多，较复杂，任务十分繁重，尤其是第一次进行。困难更大一些。但是，我们有条件，有可能把这次房屋普查工作搞好。根据各地的经验，结合普查办法，讲几点意见。

1. 要加强组织领导：一个城镇的房屋，分属党政机关、军队、企事业单位和个人，既有本市的，又有驻在单位，普查全部房屋必须要有统一的领导。国务院领导同志责成城乡建

设部和国家统计局共同组织和领导这项工作。具体工作城乡建设部多做些，国家统计局协助，建议各地也比照办理。并组织各有关方面支持这项工作。从云南、新疆以及昆明、武汉等地普查的经验来看，他们大都由主管城建工作的副省长或副市长主持。吸收计委、财政、规划、城建、公安以及驻军代表组成领导小组。统一领导并协调普查工作。根据工作需要，下设办公室（设在房管局）进行具体工作。实践证明这种组织方式是行之有效的。各地可结合具体情况进行安排和组织。

2. 普查要有明确的范围：全国各市、镇、独立的工矿区，都要进行房屋普查。凡在市、镇（设建制镇）规划区范围内所有的房屋和土地都要普查；暂无规划的，由省、区根据发展趋势确定范围，近几年陆续进行过房屋普查的市、镇，要根据全国统一的普查标准进行补查或校正。

3. 普查要有统一的标准时间。我们确定以一九八五年六月三十日为标准时间，是考虑到一九八五年内能够搞完的情况下安排的，标准时间确定早了或晚了都会给普查工作带来不便。标准时间确定在这个时候，可以使得早普查的城镇有较充裕的时间按照全国统一的普查方法、表式和指标要求进行补查或校正；对于普查起步较晚的市镇也可能从一九八四年下半年开始着手准备，一九八五年上半年进行普查，十二月底前整理汇总上报。

4. 普查分工要明确，经费要合理负担。城镇房地产管理部门直接管理的房产和土地，私人房屋和他们使用的土地，由房管部门负责普查；各机关、企业、事业单位、部队等自己管理的房屋和使用的土地，在统一部署、领导下，由这些单位自查，市、镇统一验收、汇总，所需经费，由单位自行负责。经与财政部协商，普查私人房屋和培训普查人员所需经费，由省、自治区、直辖市财政部门酌情予以解决。

这次房屋普查，对于一九八六年进行的全国工业普查有很大帮助，因为企业的厂房、仓库等房屋是固定资产的一部分，土地使用是否合理，也关系企业的经济效益。查清这些家底，可以使工业普查省时、省力，将会取得企业单位的支持。

5. 加强宣传工作。房屋普查是一项涉及面广，十分复杂的工作，特别是第一次搞，要宣传房屋普查的意义和必要性，云南等省，利用报纸、电台、电视、黑板报、布告和会议等方式进行宣传，收到了很好的效果，各地可以参考办理。

6. 普查工作中要抓好几个具体环节。根据部、局《通知》的要求，制定普查工作规划、办法和实施细则，省、市、县、区以至街道要层层落实；统一培训普查人员，云南、湖南等省建立培训中心，在普查人员中开展互教互学的经验都值得推广；抓紧清理房屋现有资料档案，为开展普查作好准备，在市、镇内选择若干个单位进行房屋普查试点，以便取得经验，全面铺开；建立严格的普查质量考核和验收制度，以保证准时、数据准确、高质量地完成普查工作。

7. 普查工作要和全面提高房屋经营管理水平结合起来，房屋进行一次普查很不容易，要珍惜这次机会，把相应的工作做好，把后续工作做好，防止为了普查而普查，根据昆明等市的经验，在普查告一段落以后，要从普查取得的资料中分析房屋管理工作中存在的问题。制定相应的管理办法。特别要建立各单位房屋增、减等的报告制度。使得一次普查以后，我们手中掌握的房屋数据等能够保持多年准确。

一九八四年七月二十五日

在全国城镇房屋普查工作会议上总结讲话

(一九八四年七月三十日)

建设部城市住宅局副局长 朱毅

会议开了六天,今天就要结束了。现在就房屋普查和搞活房地产业两项工作讲几点意见。先讲房屋普查问题。

经过几天的讨论、研究、经验介绍,到会同志对全国城镇房屋进行统一普查的重要性和必要性统一了认识,虽然,觉得是第一次搞,缺乏经验,任务艰巨,但大家的积极性很高,决心很大,信心很足,打算集中时间、人力、精力,做为一件大事抓,并一致表示要按时完成这项光荣的,具有历史意义的任务,下面讲四点意见,供各地参考。

(一)关于普查的标准时间和普查表的修改问题,这次会议,各地同志对普查标准时间、普查表式,包括基层表,综合表及其说明,提出了许多很好的修改意见,从二十七日开始。我们组织了十个同志,用了四个整天的时间对表格、说明,进行了调整、补充、修改。企图尽可能搞得科学一些,规范一些,周密一些,明确一些,说明尽可能写得具体一些,避免前后矛盾和漏洞,修改的指导思想是,从目前实际情况出发,抓主要矛盾,确保急需,进行较大的简化和修改。普查内容要求,准备分考核指标,即必保指标;观察指标,或计划外指标,即量力而行的指标。考核指标(必保指标)由原来的十项改为七项,即房屋产别、建筑结构、建成年份、建筑面积、住宅套数、现在用途、使用情况。而把技术性较强,难以考核的指标,如房屋质量,土地使用情况和直管公房估值等三项作为观察指标,视各地情况而自行酌办,在住房情况中,也只保留了使用面积、实际住人面积、居住面积、家庭人口、房屋设备、缺房情况等项目作为必保项目。而把房屋分系统普查等作为观察项目,这样总的普查指标,就由原来的78个,减少为40个(分幢普查表由36个减少为13个,户表由42个减少为27个)综合表由原来的十六张减少为九张,大大减轻了工作量。

为了给有条件利用电子计算机汇总,和今后有条件时使用电子计算机汇总,我们设计了编码的基层表,供各地使用,对于普查项目的说明,我们主要有共性的问题进行阐述。

经过这次会议讨论,我们把普查的标准时间推到一九八五年十二月三十一日,之所以要推迟标准时间,一是一些省市觉得六月三十日时间较紧,推迟以后时间就可以宽裕一些;一是推迟到十二月三十一日,可以和统计年报的时间一致起来,保持数字的一致性。

尽管我们作了上述修改,但是,因为我们国家很大,东西南北中,情况千差万别,加上我们水平有限,缺乏经验,估计还会有许多问题没有考虑到,今后,在执行中如果发现需要全国统一解决的问题,我们将随时加以解决;如果遇到属于地区性的,比较特殊的问题或漏洞,请各地在制定具体实施细则中加以解决。

要严格执行全国统一规定的普查项目,不要层层加码,或随意减少内容,另搞一套,要确保按质、按量、按时完成普查任务,有力量的城市,或普查已有基础,在确保“三按”、完成“必保”的任务的前提下,可以增加适当业务工作急需的相关内容。对于表式中的名词、说明等,不要轻易地增、减、修改或作与统一规定相抵触的解释,已经完成普查工作的城镇,除按照标准时间和统一要求搞好补查、校正工作外,可以在普查工作的基础上,进行产权登记,换发房产所有权证,及建立房产资料档案工作,关于房产证的问题,不少地方提

出希望全国统一搞，我们正在研究，在国家未做规定前各地按自己的规定办。我们考虑今后怎么办时，一定把各地已经发证的情况考虑进去，请大家放心。

(二) 树立质量第一的思想，要讲准确性，我们不仅要对今天负责，还要对历史负责，有的同志说：质量是这次房屋普查的灵魂。这话讲得很好。因此，从一开始就要抓质量，抓普查队伍建设、抓培训、抓思想教育、抓基层表的填写。基层表是国家重要的财富，务必要填写好、使用好、保存好，每一张表，每一个项目填写都要符合质量要求，每个环节都要十分注重抓质量，认真执行“标准时间”的规定。建立严密的质量检查制度和质量检查队伍。进行逐级检查，凡不符合质量要求的，都要坚决返工重来，同时要注意抓容易产生偏颇的环节，如好房同破房之分，防止倾斜到一边去了。已经普查过的，要按统一规定的要求，缺项的，缺多少，补查多少；需要校正的，也要认真进行校正；否则，难以汇总分析，从而失去普查的意义。普查后的数据，要逐级如数上报。

(三) 加强领导工作，充分调动各方面的积极性，完成普查任务，要脑勤、口勤、手勤、腿勤或加强汇报、请示，争取各级政府领导同志的重视支持，争取有关部门支持协助。要抓普查机构的建设。对省、自治区来说，要善于抓典型，抓试点，抓普查工作的“点”，依靠“点”的力量，帮、带其它城镇、推动全省、区的房屋普查工作，市管县的，县的普查工作由市负责，对专业普查人员，在保证质量的原则下，可以推行承发包制、合同制。对自管单位进行普查要加强督促，检查与指导、保质、保量，按期完成普查任务。

关于普查经费问题。各地都有许多很好的解决办法，例如：省、市财政支持；各单位自理；房管部门自力更生，广开财源，房屋普查，本来是行政工作，但根据特点，可以采取经营形式去办，组织咨询服务，收取适当费用。有些城市实践证明，多数单位愿意自己组织力量搞普查，但也有些单位算了帐以后，愿意发包给房管部门帮助普查，许多城市，如昆明、合肥、牡丹江、湖南浏阳县等采取上述办法，普查经费还有结余，这样就搞活了。

(四) 要有计划，有步骤搞好普查工作，我们搞了个轮廓性的普查进度表，供各地参考。即：

这次会后到今年底，各省的工作是，向省政府汇报全国普查工作会议的情况和要求；制订省的普查方案及细则；向市、县部署普查工作，进行资料、物质准备，培训市、县普查人员；选点或试点，已经开展普查的，应抓“点”积累经验。

八五年一月至六月，各市县建立普查组织，制定普查方案，全面部署普查工作，进行资料、物质准备、培训基层普查员，进行试点，为全面普查做好准备。

八五年七月至十二月，全面开展普查工作。八六年一月，各市县按照普查标准时间复核、校正，普查基层表。

八六年二月至四月，市、县汇总并上报普查资料，总结普查工作。

八六年五月省汇总并上报普查资料，总结普查工作。

八六年六月，建设部和国家统计局汇总普查资料并总结普查工作。

以上这个进度是从全国布局上考虑的，普查进度快的省和城镇可以向前赶。请各地制定普查工作计划的同时，也能制定比较具体的实施进度表，以便检查，做到心中有数，各省、市、区的普查方案和进度表，请报部备查。

另外，搞普查，宣传工作十分重要，请各地抓紧时间，因地制宜的编写普查宣传提纲，印发宣传材料。要着重讲明普查的意义，重要性、必要性、迫切性和可能性；普查对国家、对各城镇、对企业、对个人的好处，有针对性的进行广泛宣传，以便取得各方面的支持。

国家统计局高级统计师、处长杨实权

同志在全国城镇房屋普查工作会议上的讲话

(一九八四年七月二十五日)

同志们：

我代表国家统计局固定资产投资司，对这次房屋普查提些我们的看法。

首先，我们认为全国房屋普查，是一项极其重要的经济调查，必须把这次普查搞好，同时也有条件搞好。为什么说房屋普查是一项非常重要的经济调查？主要是房屋和房屋建设在国民经济当中起着极其重要的作用，一方面房屋既是生产的必要条件，也是生活当中必不可少的物质，因此，提供充分的房屋既是解决生活问题，也是提高人民生活水平的重要问题，房屋是反映国国情力的一个重要标志，这是一方面的重要性。另一方面房屋也是反映建设成就的重要标志，因为从咱们多年的固定资产投资来看，有近50%的建安工作量是进行房屋建设，这就是说房屋建设的投资多少，一定程度上反映了固定资产投资的规模，用一个时期房屋竣工面积和同时期房屋建设面积数量对比，我们管它叫竣工率，说明房屋建设成就的标志，因此，房屋建设也是说明了建设成就必不可少的标志。但是这样一项很重要内容对全国来讲，数字不清，家底不明，拿不出可靠的数据。如果根据带有很大估计成份的数字制订计划是很危险的。为此进行一次全国房屋普查把家底搞清楚就显得非常重要。进行全国房屋普查条件也是比较成熟的。首先房屋普查已经过几年的酝酿、讨论，思想认识上已趋向一致，其次据了解这次普查方案也就是在各地试点基础上形成的，有一定的实践经验，所以说房屋普查条件基本成熟。我们相信这次普查一定能够取得圆满成功。达到预期效果。

另一方面，我们认为房屋普查的工作也是一项很艰巨、很复杂的工作，要把房屋普查工作真正搞好，是不很容易的，不是垂手可得的事。必须在各级领导支持和组织下，经过各单位的协同作战，积极的工作，才能完成这个艰巨任务。为了完成任务，提出以下三点看法，供参考。

第一，我们必须充分认识这次普查的重要性。统一思想，搞准数字。普查的重要性，上面已经谈了，现在这个问题经过几年的酝酿，看来问题已不大，对房屋普查的认识有了提高。统一认识，比较有了基础。在这里我们首先要强调的是务必把数字搞准。统计工作的根本要求，就是要如实反映情况，如实用数字反映客观实际情况，大家知道，去年我国第一次制订了《统计法》，统计法的核心就是用法律形式保证数字准确性。普查是各种统计方法的一种，这种方法一般用于某一方面经济情况的专门调查，房屋普查牵涉面较广，情况比较复杂，要想搞好普查，要花一定力气，但是，普查的结果很重要，它可以为制订方针政策，编制计划，提供准确依据。要起到依据作用，就必须把数字搞准。为了搞准数字，我建议我们可吸收全国第三次人口普查的经验。第三次人口普查是一次在国际国内共同认为搞得好的、成功的普查，所以，人口普查取得成功的一项重要原因就是在数字质量上，从普查方案的拟订。一直到人口普查数字整理出来，采取了一系列保证数字质量的措施，我建议大家看看今年“统计研究”第一期，我局局长李成瑞同志专门写的那篇介绍人口普查的数字质量控制文章，这篇文章讲的很具体，我就不详细谈了。

第二点，我们必须充分认识这次普查的艰巨性。做好宣传动员工作和组织工作，因为房屋普查牵涉千家万户，联系广大城市、农村，而又是直接关系到每个人生活水平的大事。都非常关心，非常敏感，弄得不好会出现弄虚作假，编造假情况。虚报数字等不良现象都会产

生。这就增加了普查的难度。在第三次人口普查时对房屋要不要普查也是三起三落，开始是作为人口普查的一部分，后来拿掉了，所以拿掉的一个重要原因是房屋普查工作的难度比较大，如果把人口普查和房屋普查这两项难度都很大的工作一块搞可能两者都搞不好，这也说明房屋普查的艰巨性，对此要有足够的认识，为此，我们认为一是，必须做好房屋普查的宣传、群众工作，解除群众顾虑，说清楚房屋普查的目的、作用，使群众主动配合，是能不能完成这项工作的主要方面；二是，做好整个普查的组织领导工作，根据人口普查的组织领导经验，可考虑制订一套完整的房屋普查工作计划，然后按照计划有条不紊的一步一步进行。

第三点意见，充分认识房屋普查的科学性，坚持统一规定，规定统一，执行才能一致，取得的数字才好用，按照统一规定的调查数字，才能加起来，才能说明问题，如各行其事，各有各的理解。所取的资料，实际上是很难用的，也可以说严重一些。实际上是没有用的，在全国普查以前，全国很多城市，都进行了房屋普查或试点工作，大家都有了实际工作经验，也取得一定的数字资料，这些都为搞好这次全国房屋普查打下了有力的基础，但是必须注意，按照全国正式方案规定的时点、指标、范围以及计算方法，做好数字的校正工作。

全国房屋普查方案我们看了看，是比较好的，但里面也还有些问题，需要大家商量，通过这次会议讨论，我相信普查方案会更加完善，在这里我们认为必须强调一下统一性问题，每一个指标的解释都需要很明确，具体不能模棱两可。例如：什么叫房屋？一般讲房屋是指上有盖，四周有围护结构，可供人民在当中生产、生活、学习的场所，这个定义联系实际，还有些问题需要明确，如西北窑洞，南方的竹楼，江浙的船户，少数民族地区的蒙古包、帐篷、算不算房屋；房屋高度要不要统一规定等；又如：指标当中，对房屋有无煤气，有无自来水的规定，也需统一，如使用石油气，算不算有煤气，只有上水而无下水，叫不叫有自来水等等。总之，要结合我国人民生活水平，做出明确的解释。

以上意见仅供参考，予祝一九八五年房屋普查成功！

辽宁省人民政府办公厅文件

辽政办发〔1984〕107号

转发城乡建设环境保护部、 国家统计局关于开展全国城镇房屋 普查的通知

各市人民政府，省直有关部门：

经省政府批准，现将城乡建设环境保护部、国家统计局《关于开展全国城镇房屋普查的通知》〔（84）城住字391号文件〕转发给你们，望认真贯彻执行。

省政府责成省城乡建设厅、省统计局全面负责我省的城镇房屋普查工作。各级人民政府要加强领导，各有关方面要紧密配合。对部队房屋的普查工作，请沈阳军区、省军区予以协助。各市财政部门对普查私人房屋和普查人员培训经费，在财力允许的情况下，酌情予以解决。

我省这次房屋普查工作的时间安排如下：

普查的标准时间定为一九八五年十二月三十一日。

今年十一月份拟召开全省房屋普查工作会议，会后至今年底，各市对普查工作进行部署。一九八五年一月至六月，各市县建立普查组织，制定方案，为全面普查做好准备。七月至十二月，全面开展普查工作。一九八六年一月各市县按照普查标准时间复核，校正普查基层表。二月至四月，各市县汇总并上报普查资料，总结普查工作。五月省汇总并上报普查资料，总结普查工作。

各市普查工作进展情况和问题，请及时告省城乡建设厅。

一九八四年十一月二十二日

(发至县政府)

关于开展全国城镇房屋普查的通知

各省、自治区、直辖市人民政府，解放军总后勤部：

经国务院领导同志批准，城乡建设环境保护部和国家统计局将在一九八五年组织开展全国城镇房屋普查。

城镇房屋状况是国家制定有关政策和社会发展计划的重要依据。世界上许多国家很早就把住房普查作为人口普查的内容同时进行。建国以来，我国城镇房屋一直没有进行过普查。各类房屋现有多少，各占多大比重，完好程度和所有制情况如何，以及和城镇经济发展、人口增长情况是否相适应，都多凭估算和典型推算，很不精确，这给制定政策、编制长远规划和加强城镇房屋管理、提高经济效益等造成很大困难。近年来，有些城镇为了适应经济建设和城镇管理的需要，陆续对房屋进行了普查，有的正在或即将进行普查。但目前这样分散的搞法，普查范围、对象、口径、时间、以及计算方法等互不一致，普查数据可比性差，不能进行全面汇总，给国家制定政策提供依据。

为了提高房屋普查质量，做到规范化，我们在调查研究和总结各地经验的基础上，制定了普查办法、报表以及普查项目说明等，并拟召开专门会议进行统一布置。

开展全国城镇房屋普查，涉及面广，任务繁重，在我国还是第一次，需要加强领导。请各省、自治区、直辖市人民政府抓紧部署，并组织各有关方面大力协助各级城建和房管部门搞好普查工作。普查私人房屋和普查人员培训经费，在地方财力允许情况下，由省、自治区、直辖市财政部门酌情予以解决。

各地普查工作进展情况和问题，请及时告城乡建设环境保护部。

城乡建设环境保护部

国家统计局

一九八四年七月五日

第一次全国城镇房屋普查办法

第一条 为了查清全国城镇房屋数量、质量以及占有、使用等基本情况，查清职工的居住状况，为有计划地进行住宅建设，搞好房地产管理提供可靠的依据，促进社会主义现代化建设，定于一九八五年进行第一次全国城镇房屋普查。

第二条 房屋普查在各级人民政府领导下进行。城乡建设环境保护部负责组织和领导全