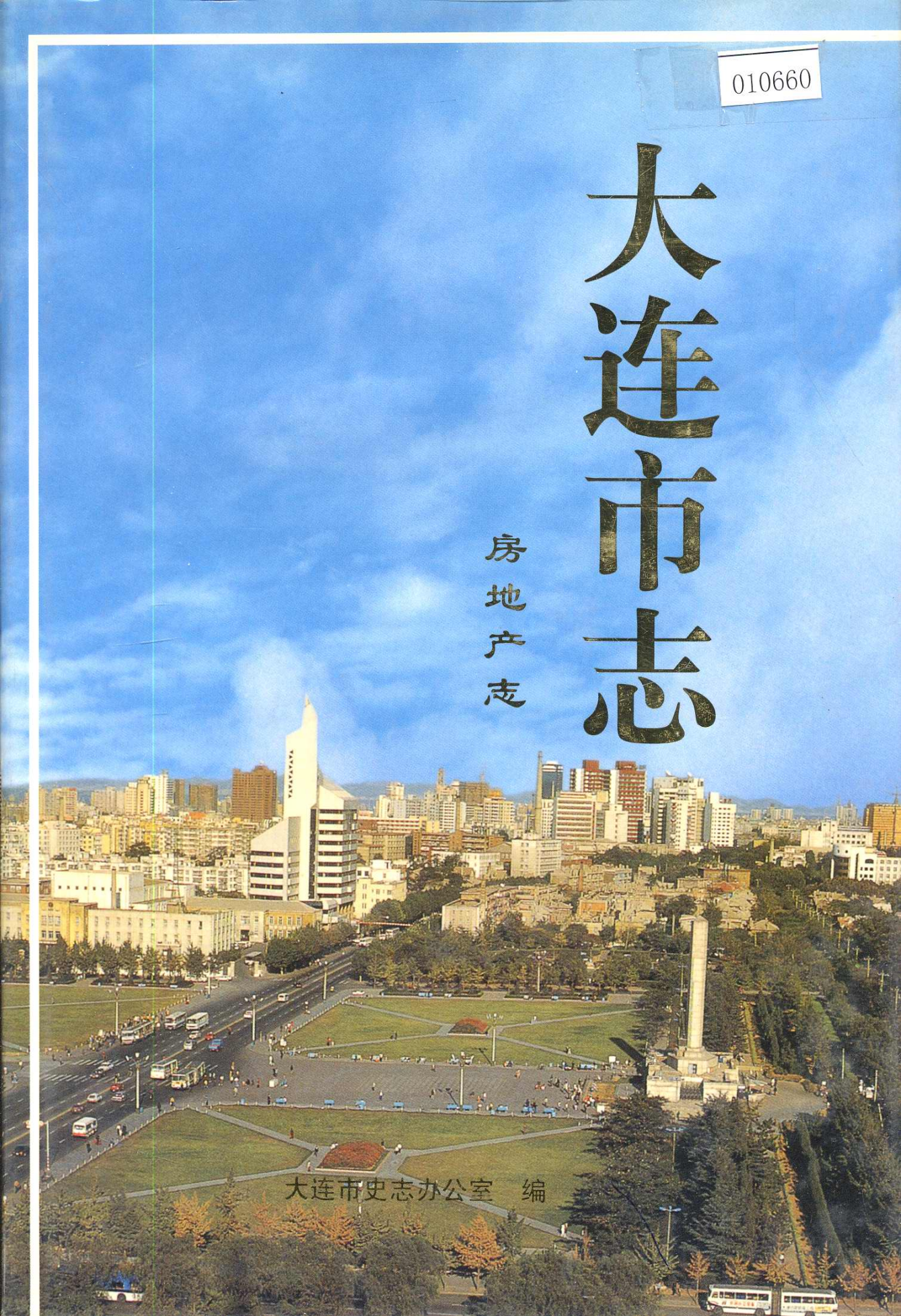


010660

大连市志

房地产志

大连市史志办公室 编



大连市志

房地产志

大连市史志办公室

(辽)新登字 15 号

大连市志·房地产志

大连市史志办公室 编

大连出版社出版 (大连市西岗区长白街 12 号)

鞍山太平洋印务有限公司印制

字数: 470 千字	开本: 787×1092 1/16
印张: 54	印数: 1000 册
1997 年 2 月第 1 版	1997 年 2 月第 1 次印刷

责任编辑: 宋军	版式设计: 湾涛
封面设计: 宪涛	责任校对: 元宪 宪节

ISBN 7-80612-322-9/Z·11

定价: ¥75.00

大连市地方志编纂委员会

主 任 薄熙来
副 主 任 林庆民 董文杰 怀忠民 孙世菊 单文俊
委 员 王有台 王义奎 林久平 楚国丰 冷相发
李 耀 唐文庆 鞠文华 王承敏 韩世福
王国库 李泊洲 张 彤 刘俊文 王一良
贾聚林 汪集刚 盖增圣 王艺波 吕佩德
杨学军 姜继增 刘丕基 李学勤 吕启明
陈学珠 王永林 吴厚福 张宏林 田广蜜
李尚华 王万涛 刘镇伟

《大连市志》编辑人员

主 审 林庆民 董文杰
主 编 单文俊
副 主 编 李尚华 王万涛
编 辑 张仁良 邹素勤 杜 宏 王万涛 温明成
孙械蔚

大连市地方志编纂委员会

主任 薄熙来
副主任 林庆民 董文杰 怀忠民 孙世菊 单文俊
委员 王有台 王义奎 林久平 楚国丰 冷相发
李耀 唐文庆 鞠文华 王承敏 韩世福
王国库 李泊洲 张彤 刘俊文 王一良
贾聚林 汪集刚 盖增圣 王艺波 吕佩德
杨学军 姜继增 刘丕基 李学勤 吕启明
陈学珠 王永林 吴厚福 张宏林 田广蜜
李尚华 王万涛 刘镇伟

《大连市志》编辑人员

主审 林庆民 董文杰
主编 单文俊
副主编 李尚华 王万涛
编辑 张仁良 邹素勤 杜宏 王万涛 温明成
孙械蔚

《大连市志·房地产志》编纂委员会

主 任 张永林
副 主 任 沈海生
委 员 (按姓氏笔划为序)
王元宪 张辅民 张景海 周 达 周广作 庞培忠
赵广忠 崔宝俊 崔宝桐 韩德有 鞠玉朴

大连市房地产管理局编志办公室

主 任 沈海生(兼)
副 主 任 王元宪

《大连市志·房地产志》编辑人员

主 编 沈海生
副 主 编 王元宪(主笔)
编 辑 孔宪节 庞喜录

执行主编 王万涛
执行副主编 邹素勤

《大连市志·房地产志》编纂委员会

主 任 张永林
副 主 任 沈海生
委 员 (按姓氏笔划为序)
王元宪 张辅民 张景海 周 达 周广作 庞培忠
赵广忠 崔宝俊 崔宝桐 韩德有 鞠玉朴

大连市房地产管理局编志办公室

主 任 沈海生(兼)
副 主 任 王元宪

《大连市志·房地产志》编辑人员

主 编 沈海生
副 主 编 王元宪(主笔)
编 辑 孔宪节 庞喜录

执行主编 王万涛
执行副主编 邹素勤

《大连市志·房地产志》编纂委员会

主 任 张永林
副 主 任 沈海生
委 员 (按姓氏笔划为序)
王元宪 张辅民 张景海 周 达 周广作 庞培忠
赵广忠 崔宝俊 崔宝桐 韩德有 鞠玉朴

大连市房地产管理局编志办公室

主 任 沈海生(兼)
副 主 任 王元宪

《大连市志·房地产志》编辑人员

主 编 沈海生
副 主 编 王元宪(主笔)
编 辑 孔宪节 庞喜录

执行主编 王万涛
执行副主编 邹素勤

序

盛世修志。编史修志是中华民族优良的文化传统，也是藉古鉴今惠及子孙的千秋大业。

编纂社会主义新方志，是建设社会主义物质文明和精神文明的需要。通过编纂市志，全面记述大连地区自然与社会的历史及现状，总结历史的经验与教训，弘扬民族文化，为爱国主义教育提供乡土教材，为各级领导决策提供依据，为建设社会主义现代化国际性城市、“北方香港”提供历史借鉴，其意义是十分深远的。

大连是一座美丽的海滨城市，也是一个综合性的港口、工业、贸易、旅游城市，是东北地区的门户，对外开放的窗口。但在旧中国，大连曾遭受长期的殖民统治。自从鸦片战争帝国主义列强以炮舰敲开了中国的大门之后，大连便成为沙俄和日本军国主义觊觎的目标。经过中日甲午战争和日俄甲辰战争，大连先后沦为沙俄和日本的殖民地长达四十七年。在殖民统治期间，大连人民在中国共产党秘密组织的领导下，面对政治压迫、经济掠夺和文化奴役，进行了不屈不挠的斗争，谱写出壮丽的革命史篇。1945年8月，随着反法西斯战争取得历史性的胜利，大连重新回到祖国怀抱。在解放战争中，大连地区作为特殊解放区，恢复和发展生产支援前线，为赢得解放战争的最后胜利做出了巨大贡献。

中华人民共和国成立后，在中国共产党和人民政府领导下，大连人民充分发挥聪明才智，以主人翁的姿态，医治殖民创伤，经过四十余年的艰苦努力，将大连建设成为具有相当规模和基础、门类比较齐全的工业基地。特别是在中国共产党十一届三中全会以来，大连市加快改革开放步伐，工业、农业、对外经济贸易、交通运输、教育、科技、文化、卫生、体育及旅游事业蓬勃发展，城乡建设日新月异，社会主义民主与法制建设日趋完善，人民物质文化生活日益得到改善。当前，全市各族人民正满怀信心团结奋斗，社会主义现代化建设事业欣欣向荣。

在前进的道路上，我们取得了巨大成就，但也有过失误和教训。编纂地方志的目的便在于以史为鉴，服务当代。只有认真地总结过去，才能更好地建设

未来。大连作为改革开放的前沿,肩负着新的历史使命,为了顺应这种形势,根据国家的统一要求,在中共大连市委、市政府的领导下,大连市自 1985 年开始了市志编纂工作,至今已历经八度寒暑。八年来,经市有关部门单位通力合作,以及广大修志工作者的辛勤努力,《大连市志》各分志的编纂将陆续完成并组卷出版与全市人民见面。

《大连市志》是大连历史上第一部按照新观点、新方法、新材料编纂的地方志书,是一项巨大的文化建设工程,卷帙浩大,内容翔实,全面地记述大连地区自鸦片战争至 1990 年一个半世纪的历史变迁,较好地体现了思想性、资料性和科学性的统一。这部志书的付梓问世,将为国内外各界人士了解和研究大连提供参考,为把大连建设成为现代化国际性城市、北方香港做出贡献。

由于受编纂水平和历史资料的限制,《大连市志》难免有纰漏和谬误之处,欢迎专家学者和广大读者教正。

大连市地方志编纂委员会

凡 例

一、本志以马克思主义、毛泽东思想为指导,坚持辩证唯物主义和历史唯物主义,真实地记述大连地区自然、社会的历史与现状,力求思想性、资料性和科学性的统一。

二、本志采用语体文,记述体。以志为主,志、记、述、传、图、表、录、照片诸体并用。

三、本志由60余部分志组成。分志之下设章、节、目、子目4个层次。根据分志内容,组卷出版。

四、本志记述内容上限起自1840年,下限截止1990年。为追本溯源,综述始末,部分分志以记、述的形式适当上溯。本志本着详今略古、经世致用的原则,努力反映地方特点和时代特点。

五、本志所用数字、计量单位等均按国家语言文字工作委员会等七个部门联合制定的《关于出版物上数字用法的试行规定》和《中华人民共和国计量单位名称和符号方案》的要求书写。所用纪年,中华人民共和国成立前的采用中国历史纪年,夹注公元纪年,其中民国纪年视语言环境灵活处理;中华人民共和国成立后一律采用公元纪年。文中所记数字原则上以各级统计部门核定数据为准。

六、本志涉及的有关历史政权、各时期职官名称,沿袭历史习惯称谓;地理名称,视具体情况在旧称后夹注新称或在新称后夹注旧称;机关、团体、部门名称,首次出现时用全称并夹注简称,再次出现时采用简称;人物名称一律直书其名,不加褒贬之词。

七、本志遵循不为生人立传的原则。人物志不以职务高低为选录标准。入志人物以本籍为主,兼收对大连有重要贡献和影响的客籍人士。其他分志以事系人不受此限。

八、本志收录的资料一般不注明出处。

九、文中如无其他注释,所及“解放前”指1945年8月22日以前,之后为“解放后”,“建国后”指1949年10月1日之后。

十、本志卷帙浩繁,内容涉及百科,统一之凡例难以概全,故部分分志分设编辑说明,以晓事理。

目 录

序	
凡例	
概述	(1)
大事记	(5)
第一章 机构体制.....	(34)
第一节 市级机构.....	(34)
一、未设专管机构前的房地产管理机构	(34)
二、房地产管理处	(34)
三、旅大市房地产管理局	(35)
四、旅大市建设局	(35)
五、旅大市房地产管理局	(36)
六、旅大市房产公司	(37)
七、旅大市房地产管理局	(38)
八、大连市房地产管理局	(38)
第二节 县(市)区机构.....	(40)
一、直属区	(40)
二、县(市)区	(41)
第三节 行业组织.....	(41)
一、大连市房地产经济学学会	(41)
二、大连市房地产业协会	(42)
第二章 土地管理.....	(43)
第一节 土地占有.....	(43)
一、俄国侵占时期	(43)
二、日本侵占时期	(45)

三、大连解放以后 (56)

第二节 地政管理..... (57)

一、土地接管 (57)

二、更换地契 (58)

三、土地调剂 (58)

四、颁发土地执照 (58)

五、土地投资 (58)

六、地籍整理 (59)

七、房屋庭院用地管理 (59)

第三节 土地征用..... (60)

一、征用办法 (60)

二、征地数量 (60)

三、征地补偿 (61)

四、用地检查 (61)

第四节 土地经营..... (62)

一、土地契税 (62)

二、土地租赁 (65)

三、土地使用费 (66)

第五节 土地管理分工..... (68)

第六节 县(市)区土地概况..... (68)

一、旅顺口区 (68)

二、金州区 (69)

三、瓦房店市 (69)

四、新金县 (70)

五、庄河县 (70)

六、长海县 (71)

七、经济技术开发区 (71)

第三章 房屋占有..... (72)

第一节 清朝末期房产..... (72)

第二节 俄国侵占时期房产.....	(72)
一、俄国人房产	(73)
二、中国人房产	(74)
第三节 日本侵占时期房产.....	(74)
一、日本人房产	(74)
二、中国人房产	(79)
三、其他外国人房产	(81)
第四节 大连解放初期房产.....	(82)
第五节 新中国成立后房产.....	(82)
一、公有房产	(82)
二、私有房产	(82)
三、其他外国人房产	(82)
四、中外合资企业房产	(83)
五、宗教团体房产	(83)
第四章 房产管理.....	(88)
第一节 产权管理.....	(88)
一、产权接管	(88)
二、产权整理	(88)
三、管理方式	(89)
第二节 产籍管理.....	(90)
一、管理标志	(90)
二、房屋测量	(91)
三、管理区划	(91)
四、房屋普查	(92)
五、资料管理	(97)
第三节 房产保护.....	(97)
一、保护措施	(97)
二、处理违章建筑	(97)

三、重点保护建筑	(99)
第四节 房屋调配	(99)
一、房屋来源	(99)
二、房屋分配	(100)
三、房屋互换	(104)
第五节 动迁安置	(106)
一、房屋拆迁	(106)
二、私房补偿、收购标准	(108)
三、回迁安置	(108)
第六节 私房管理	(109)
一、登记发照	(109)
二、政府代管	(110)
三、私房租赁	(110)
四、私房维修	(112)
五、私房交易、契税	(113)
六、私房改造	(115)
七、落实私房政策	(116)
第七节 外侨房产管理	(117)
第八节 房产仲裁	(117)
一、受理与管辖	(117)
二、案件处理	(118)
三、仲裁费用	(118)
第五章 房屋经营	(119)
第一节 租金标准	(119)
一、建国前租金标准	(119)
二、建国初期租金标准	(122)
三、国家统一租金标准	(124)
四、改革开放后租金标准	(129)

第二节 租金收缴办法	(132)
第三节 房屋经营体制	(133)
一、政企合一,统收统支	(133)
二、政企分开,自收自支	(133)
三、一业为主,多种经营	(134)
第四节 公有房屋交易	(136)
一、出售定期使用权	(136)
二、出售公有住宅	(136)
三、房屋交易管理	(138)
第五节 住房制度改革	(138)
第六章 房屋修缮	(141)
第一节 修缮原则和规定	(141)
一、建国初期规定	(141)
二、50~70年代规定	(142)
三、改革开放后规定	(143)
第二节 修缮形式及方法	(143)
一、修缮形式	(143)
二、修缮方法	(144)
第三节 修缮工程管理	(149)
一、计划管理	(149)
二、质量管理	(149)
三、企业升级达标	(150)
第四节 建材生产	(152)
一、水泥生产	(152)
二、预制构件生产	(153)
三、木材加工	(154)
第五节 施工机械	(155)
一、机具制造	(155)

二、科技活动..... (155)

第六节 职工队伍 (156)

一、维修力量..... (156)

二、职工教育..... (157)

第七章 住宅建设 (160)

第一节 住宅建设标准 (161)

一、50年代标准 (161)

二、60年代标准 (161)

三、改革开放后的标准..... (162)

第二节 住宅建设形式 (164)

一、单位自建..... (164)

二、自建公助..... (164)

三、统一建设..... (165)

四、集资合建..... (168)

五、临时建房..... (168)

六、住房解困..... (169)

第三节 住宅小区建设 (170)

一、春柳小区..... (170)

二、石道街小区..... (170)

三、香炉礁小区..... (171)

四、金南路小区..... (171)

五、转山屯小区..... (171)

六、寺儿沟小区..... (171)

七、兴海新村(孙家沟)小区..... (171)

第四节 房屋综合开发 (171)

一、大连市住宅办公室..... (171)

二、大连市房屋建设开发总公司..... (172)

三、大连市城建开发公司..... (172)