

天津房地产志丛书  
天津市河北区地方志丛书



# 河北区房地产志

HEBEIQUFANGDICHANZHI

河北区房地产管理局 编

---

# 天津房地产志丛书

## 第一套

河北区房地产志

红桥区民用公房经营管理志

西青区房地产志

河东区房地产志

天津市民用公房经营管理志

红桥区房地产志

南开区房地产志

---

## 《天津房地产志丛书》编辑人员

总 编 康天锦

副 总 编 李振群 沈爱玲

编 辑 梁玉芬 马瑞萱 吴廷俊

李 淼 刘 澄

特邀编审 郭凤岐 师宝容

## 《河北区房地产志》编委会

主 任 丁吉清

副主任 张守红

委 员 刘文智 孙锡藻 杜艳萍(女)

王庆洪 季宜勤 伊勃云(女)

## 《河北区房地产志》编辑人员

主 编 季宜勤

编 辑 张福屏 王东阳

## 《河北区房地产志》编委会

主 任 丁吉清

副主任 张守红

委 员 刘文智 孙锡藻 杜艳萍(女)

王庆洪 季宜勤 伊勃云(女)

## 《河北区房地产志》编辑人员

主 编 季宜勤

编 辑 张福屏 王东阳

## 序

《河北区房地产志》在市房管局和区政府领导的关心指导下,经全体修志人员辛勤笔耕,历时六载,数易其稿,现与广大读者见面了。它是我区房地产历史上第一部专业志书,必将起到“资治、教化、存史”的作用。

本志以马列主义、毛泽东思想为指导,坚持辩证唯物主义和历史唯物主义,体现时代特征,突出河北区特点,立足当代,略古详今,以翔实的资料,形象的图照,展现了劳动人民战天斗地、建设河北、改造河北的辉煌业绩,如实地记述了河北区房地产事业的历史和现状,并着重记述了解放四十多年来,河北区房地产发展和管理的巨大成就及经验教训。对于探索社会主义市场经济条件下房地产发展的客观规律,合理调整产业结构,改善和提高城市载体功能,促进全区经济发展,提供了重要依据和宝贵资料。

《淮南子·原道训》说:“繇筑城以卫君,造廓以居人,此城廓之始也”。旧三岔河口是天津的摇篮,河北区聚落的起源,金时已有人家。作为城市建设先导的房地产业,

在漫长的历史岁月中,它的内涵与外延不断演变发展。建国后,特别是党的十一届三中全会以后进入了新的发展时期。改革开放给天津房地产业注入新的生机。邓小平同志南巡讲话发表后,河北区房地产开发、经营象雨后春笋般迅速发展和繁荣起来。

盛世修志,是中国的传统。编修房地产志是服务当今,惠及后世的千秋大业,无论是对当前的改革开放事业,还是对今后有中国特色社会主义房地产事业的发展,都具有十分重要的现实意义和深远的历史意义。

丁吉清

一九九五年六月

## 凡 例

一、《河北区房地产志》是天津房地产志和天津市河北区地方志的系列丛书之一。

二、本志以马克思列宁主义、毛泽东思想为指导，坚持辩证唯物主义和历史唯物主义，以事实为依据，秉笔直书。

三、本志记述河北区历史和现实房地产发展和管理，按现行区划范围。

四、本志立足当代，统合古今，详今略古，详独略同，反映时代特点，突出河北区特色，以为社会主义现代化建设和房管事业服务。

五、本志上限始于 1404 年（明永乐二年），下限止于 1994 年。为了记述的完整性，个别章节有的向上追溯或向下延伸。

六、本志篇目共设十二章，结构为章、节、目三个层次。采用述、志、记、表、图、录（综录）等体裁。

七、本志历史纪年，中华民国成立之前，用中国朝代年号，在括号内注明公元纪年，中华民国成立之后，一律

用公元纪年。

八、本志大事记体裁为编年体，采用公元纪年，建国前在括号内注明朝代年号或民国纪年。

九、本志记述或统计新建房屋的建筑时间，均按竣工时间。

# 目 录

序

凡例

概述 ..... (1)

**第一章 土地概况** ..... (5)

第一节 行政区域 ..... (5)

一、行政区域划定 ..... (5)

二、行政区划调整 ..... (8)

第二节 土地利用 ..... (10)

第三节 土地等级 ..... (11)

第四节 土地所有制 ..... (12)

**第二章 房屋概况** ..... (13)

第一节 房屋数量与类别 ..... (13)

一、房屋数量 ..... (13)

二、房屋类别 ..... (13)

第二节 房屋结构与建筑形式 ..... (14)

一、房屋结构 ..... (14)

二、建筑形式 ..... (14)

|            |                        |             |
|------------|------------------------|-------------|
| 第三节        | 房屋用途 .....             | (15)        |
| 第四节        | 房屋占有情况 .....           | (16)        |
| 一、         | 解放初期占有情况 .....         | (16)        |
| 二、         | 1985年普查情况 .....        | (17)        |
| 第五节        | 居住状况 .....             | (17)        |
| 一、         | 近代居住状况 .....           | (17)        |
| 二、         | 当代居住情况 .....           | (19)        |
| <b>第三章</b> | <b>房地产开发 .....</b>     | <b>(21)</b> |
| 第一节        | 早期开发 .....             | (21)        |
| 一、         | 聚落的形成与发展 .....         | (21)        |
| 二、         | 明清时期的房屋建筑 .....        | (25)        |
| 第二节        | 租界的开辟 .....            | (33)        |
| 一、         | 意国租界 .....             | (34)        |
| 二、         | 奥国租界 .....             | (48)        |
| 三、         | 俄租界 .....              | (53)        |
| 第三节        | “河北新市区”的开发 .....       | (57)        |
| 一、         | 衙署 .....               | (60)        |
| 二、         | 工厂 .....               | (62)        |
| 三、         | 劝业会场 .....             | (65)        |
| 四、         | 学堂 .....               | (69)        |
| 五、         | 住宅 .....               | (76)        |
| 六、         | 公共设施 .....             | (78)        |
| <b>第四章</b> | <b>住宅建设与旧区改造 .....</b> | <b>(80)</b> |
| 第一节        | 住宅建设 .....             | (81)        |
| 一、         | 王串场工人新村 .....          | (81)        |

---

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| 二、真理道(江都路)居住区 .....        | (87)         |
| 三、建昌道居住区 .....             | (93)         |
| 四、民权门居住区 .....             | (98)         |
| 五、宜白路住宅小区 .....            | (105)        |
| 六、张兴庄住宅小区 .....            | (107)        |
| 七、河兴庄住宅小区 .....            | (111)        |
| 第二节 旧区改造 .....             | (114)        |
| 一、翻建危坏房屋 .....             | (114)        |
| 二、鸿顺里平房改建大楼 .....          | (115)        |
| 三、结合住宅建设改造旧房 .....         | (116)        |
| 四、津浦铁路复线拆迁改造旧区 .....       | (117)        |
| 五、震损房屋规划重建 .....           | (120)        |
| 六、拓宽马路改造旧房 .....           | (130)        |
| 七、“三级跳坑”住宅改造 .....         | (131)        |
| 八、改造中山路临街旧房 .....          | (136)        |
| 九、平房与危陋房改造 .....           | (138)        |
| 十、天津站改造 .....              | (153)        |
| <b>第五章 遗址 故居 名建筑 .....</b> | <b>(157)</b> |
| 第一节 革命遗址 .....             | (157)        |
| 一、觉悟社 .....                | (157)        |
| 二、女星社 .....                | (158)        |
| 三、青年团小组和支部 .....           | (159)        |
| 第二节 名人、军阀居所 .....          | (159)        |
| 一、名人故居 .....               | (160)        |
| 二、军阀寓所 .....               | (164)        |

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| 第三节 名建筑 .....            | (176)        |
| 一、银行 .....               | (176)        |
| 二、商场 .....               | (177)        |
| 三、饭店 .....               | (177)        |
| 四、游乐场所 .....             | (179)        |
| 五、学校 .....               | (180)        |
| 六、医院 .....               | (182)        |
| 七、宗教建筑 .....             | (185)        |
| 八、祠宇建筑 .....             | (190)        |
| <b>第六章 房地产产权管理 .....</b> | <b>(192)</b> |
| 第一节 私房占有与出租 .....        | (192)        |
| 第二节 出租房屋社会主义改造 .....     | (194)        |
| 一、第一批私房改造 .....          | (194)        |
| 二、第二批私房改造 .....          | (195)        |
| 三、教会出租房屋改造 .....         | (198)        |
| 第三节 产权管理 .....           | (201)        |
| 一、变更登记 .....             | (201)        |
| 二、清查换证 .....             | (203)        |
| 第四节 落实房屋政策 .....         | (208)        |
| 一、落实“文革”房屋政策 .....       | (208)        |
| 二、落实宗教团体房屋政策 .....       | (216)        |
| <b>第七章 房地产使用管理 .....</b> | <b>(218)</b> |
| 第一节 私房管理 .....           | (218)        |
| 一、调整租赁关系 .....           | (218)        |
| 二、私房修缮 .....             | (222)        |

---

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| 三、私房普查 .....             | (232)        |
| 四、贯彻《城市私有房屋管理条例》 .....   | (233)        |
| 五、处理私产危楼 .....           | (235)        |
| 第二节 单位自管产管理 .....        | (235)        |
| 第三节 拆房管理 .....           | (238)        |
| 第四节 城镇房屋普查 .....         | (239)        |
| 第五节 住房制度改革 .....         | (242)        |
| 一、《房改方案》出台实施 .....       | (242)        |
| 二、第二次提租发贴 .....          | (248)        |
| 三、住房公积金、债券、售房 .....      | (249)        |
| <b>第八章 房地产市场管理 .....</b> | <b>(251)</b> |
| 第一节 交易市场管理 .....         | (252)        |
| 一、取缔非法经纪人 .....          | (252)        |
| 二、建立房地产交易所 .....         | (254)        |
| 三、打击非法经纪人活动 .....        | (255)        |
| 第二节 租赁市场管理 .....         | (259)        |
| 第三节 换房市场管理 .....         | (259)        |
| 第四节 房地产综合市场 .....        | (267)        |
| 一、清理市场 .....             | (267)        |
| 二、房地产市场开业 .....          | (270)        |
| 三、开展房地产价格评估 .....        | (272)        |
| <b>第九章 房地产业 .....</b>    | <b>(275)</b> |
| 第一节 近代房地产业 .....         | (276)        |
| 第二节 当代房地产业 .....         | (281)        |
| <b>第十章 房地产经营管理 .....</b> | <b>(284)</b> |

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| 第一节 民用公房经营管理.....      | (284)        |
| 一、统一管理 .....           | (284)        |
| 二、租金收入方式 .....         | (286)        |
| 三、管修住三结合 .....         | (295)        |
| 四、产业管理和租赁管理 .....      | (299)        |
| 五、经营管理方式改革 .....       | (301)        |
| 六、搞活经营和房地产经济 .....     | (308)        |
| 七、开展便民服务和“窗口”服务 .....  | (312)        |
| 第二节 公用公房经营管理.....      | (320)        |
| 一、分级管理 .....           | (321)        |
| 二、机关及校舍用房 .....        | (321)        |
| 三、推行租金制 .....          | (323)        |
| 四、中小学校舍划归教育局管理 .....   | (325)        |
| 五、贯彻《公用公房管理办法》 .....   | (326)        |
| 第三节 公产土地经营管理.....      | (327)        |
| <b>第十一章 公房修缮 .....</b> | <b>(329)</b> |
| 第一节 修缮私改房屋.....        | (330)        |
| 第二节 抢危止漏.....          | (333)        |
| 第三节 修复加固震损房屋.....      | (338)        |
| 一、民用公房震损修复加固 .....     | (338)        |
| 二、公用公房震损修复加固 .....     | (344)        |
| 第四节 正常维修和重点翻修.....     | (345)        |
| 一、正常维修 .....           | (345)        |
| 二、整修住人地下室 .....        | (345)        |
| 三、解决“火楼” .....         | (347)        |

---

|   |              |
|---|--------------|
| 四、重点翻修工程 .....                            | (348)        |
| <b>第十二章 房管体制、机构和职工队伍 .....</b>            | <b>(359)</b> |
| <b>第一节 房管体制和组织机构 .....</b>                | <b>(360)</b> |
| 一、区房产公司和修缮事务所 .....                       | (360)        |
| 二、区城建系统和城建交通运输局 .....                     | (363)        |
| 三、区房管局和房产公司 .....                         | (366)        |
| 四、基层房管站 .....                             | (376)        |
| 五、历任党政领导 .....                            | (379)        |
| <b>第二节 职工队伍 .....</b>                     | <b>(384)</b> |
| 一、职工队伍发展变化 .....                          | (384)        |
| 二、现有职工政治、业务、技术素质 .....                    | (386)        |
| 三、历届全国、市级劳动模范 .....                       | (386)        |
| 四、职工队伍建设 .....                            | (392)        |
| <b>大事记 .....</b>                          | <b>(397)</b> |
| <b>附录 .....</b>                           | <b>(407)</b> |
| 一、居民反帝斗争 .....                            | (407)        |
| 二、1987年5月至1994年底河北区平房与危陋房<br>改造片情况表 ..... | (411)        |
| <b>参加修志工作人员名单 .....</b>                   | <b>(428)</b> |
| <b>编后记 .....</b>                          | <b>(429)</b> |

## 概 述

河北区位于天津市区东北部。因地处海河、南北运河以北而得名。区域管辖,包括老“河东”地段,即海河、原金钟河以东地段。现区界:东起新开河双水渠,经外环线、月牙河、上江路,与东丽区接壤;西以海河、子牙河、北运河为界,与和平、南开、红桥区隔水相望;南起海河,天津站主站房与邮电局之间小马路、京山铁路线、铁路运输专用线、真理道至泰兴路,与河东区毗连;北起北运河、普济河故道、宜白路、京津唐高压线抵新开河,与北辰区相邻。

河北区由四个地区构成:南部地区,地处海河畔,历史上曾是帝国主义侵略占据的地带。中部地区,包括金家窑、粮店街、小关、小树林和中山路地区,历史上曾是旧三岔河口及伸延地区和“河北新市区”。北部地区,包括原北部地区和解放后新开辟的白庙工业区、新开河工业区、建昌道居住区、铁东路和张兴庄住宅小区。东部地区,亦是解放后新开辟的地区,包括王串场工人新村、江都路居住区、民权门居住区和河兴庄住宅小区。

截至 1994 年底,全区占地面积 27.86 平方公里。常住人口 192788 户,609487 人。房屋建筑面积 1200 多万平方米。

河北区是天津通往北京的要道,位置重要。河道纵横,道路如织,铁路纵贯南北,地理条件优越。北运河、海河沿西北部区界曲流而南,新开河自西南至东北横贯全区;京山、津浦两大铁路干线在