

012079

保定市城乡建设志第9分册

# 房产志

书目文献出版社

保定市城乡建设志第9分册

房 产 志

主编 张中兴

编者 刘志坚 李贵祥

书目文献出版社

撰 稿 赵自平 陈常胜  
封面题字 白福恩  
图片摄影 陈常胜 刘志坚

保定市城乡建设志第9分册

房 产 志

主编 张中兴  
编者 刘志坚  
李贵祥

书目文献出版社

(北京文津街七号)

河北省满城印刷厂制版印刷

850 × 1168 毫米 · 32开本 3·2印张 150千字

印数：1—1000册

ISBN 7—5013—0644—3

K·58 定价 2.35元

## 序 言

城市房屋，是城市的主要组成部分。就其用途，可分为居住和非居住两大类。前者，供城市人们居住生活之用；后者供城市人们从事生产劳动和工作之用，又可细分为生产、营业、办公、服务和其它公用房屋。

城市住宅属于生活资料，是人类赖以生存的不可缺少的要素之一。由于人口的增长和城市化，城市住房已成为当今世界发展中最突出的矛盾之一。据联合国人类居住中心统计，当今世界有十亿人仍居住在各类破旧并缺少必要配套设施的贫民窟中。正是由于这是一个世界性的社会问题，联合国决定将1987年定为“国际住房年”，意在唤起各国政府注意，关心和解决人民的住房问题。我国积极支持并用实际行动参与“国际住房年”活动。为了实现2000年住房达到小康水平的奋斗目标，国家在保持住宅建设稳步发展，加快旧房改建步伐的基础上，要在住宅建设和住房制度方面进行一系列的改革，动员全社会的力量来解决住房问题。

保定市房产志就是在解决人民住房问题得到全社会关注的形势下和大家见面的。

房屋是城市的主体，房产管理是城市建设的重要任务之一。在长期实践中，有成绩也有失误。为了客观地回顾保定历史上的房地产业，正视保定今天的房地产业，展望保定未来的房地产业，特编纂了这本专志。

编纂房产专志在我市历史上还是第一次。历代志书对房地产业都没有专门记载，只有对衙署、寺庙和征收房税、房捐的片断记叙。

本志书是在保定市房地产管理局编志领导小组的领导下，由保定市房产志编写组编写的。此志书本着尊重历史，实事求是

是，秉笔直书和详今略古的原则，通过追溯历史，记述现实，从起伏兴衰中总结经验教训，探索房地产业的经济规律，以便在今后工作中自觉地兴利除弊，进一步推进我市的城市房产经济体制的改革。

自1986年5月至1987年8月，编志工作人员用了一年多的时间编出了保定市房产志征求意见稿。编写过程中，工作人员查阅了大量文献、资料，走访了许多单位和知情者，还专门同房管部门的老同志进行座谈。经过广征博采，多方核实，可记者颇多，但限于专志的体例，只能舍其小而取其大，略一般而记重点，难以一一赘述。

1987年10月、11月，市建委和市地方志办公室分别召开对本志书征求意见稿的评议会。根据专家、同行们的宝贵意见，编者作了必要的修改补充。

本志书在写作过程中，得到了市地方志办公室和市建委编志办公室、市档案馆等有关部门的大力协助，十几位年逾花甲的“老保定”、“老房管”热情地提供了不少有价值的素材，在此谨致谢意。

由于我们的水平有限，本志书的疏漏谬误自所难免。诚恳欢迎有关部门和关心、从事房产事业的同志批评指正。

愿《保定市房产志》能为振兴我市房地产业作出应有贡献。

张华民

1988年10月

# 凡 例

保定市房产志记述的内容，包括保定市城区和满城、清苑两县城关的房产状况，下限为1986年。

本专志采用章节结构，分7章23节。另有概述、大事记和附录，全书共约15万字。附有图片31张，表格28张。

本专志力求从行业角度，记述房地产业的兴衰起伏。为储备一些必要的资料，也兼顾了房地产管理部门自身的一些工作情况。

限于专志的体例和目前房产经济行业管理的实际情况，本志书侧重于从全市居住房屋的经济形态角度记述其产、供、销、管、修、建。古建筑属于房屋的物质形态，故没有记述。

为突出保定市房地产业的优势，把旧房改建单辟一章。

附录选入的几篇文章，是被全国性会议选编入专集的；选入的重要法规，是在历史上起过重要作用的，仍具有现实参考价值。

本志书记述的1986年城区人均居住面积，来自统计资料。根据1985年第一次全国城镇房屋普查，城市人均居住面积为6.92平方米。

因档案资料不完整，故大事记断线，且有些月、日空缺。

# 目 录

概述.....	1 )
大事记.....	14 )
第一章 私有房产.....	27 )
第一节 私房租赁.....	29 )
第二节 私房交易.....	34 )
第三节 私房修建.....	48 )
第四节 私有出租房产的社会主义改造.....	50 )
第五节 落实私房政策.....	54 )
第二章 教会、寺庙、会馆房产.....	56 )
第六节 教会房产.....	56 )
第七节 寺庙房产.....	59 )
第八节 会馆房产.....	64 )
第三章 公有房产.....	67 )
第九节 直管公房管理.....	71 )
经营管理.....	71 )
产业管理.....	73 )
租金管理.....	73 )
公房修缮.....	75 )
推行住宅商品化.....	83 )
第十节 单位自管房产.....	86 )
第四章 行政管理.....	89 )
第十一节 接管、没收、代管房产.....	92 )
第十二节 产权、产籍管理.....	93 )
第十三节 调剂余缺.....	95 )
第十四节 住宅分配.....	96 )
第十五节 房屋普查.....	99 )

第十六节	住房互换	( 106 )
第五章	公有房屋建设	( 107 )
第十七节	非居住用房建设	( 107 )
第十八节	住宅建设	( 109 )
第六章	城市旧房改建	( 120 )
第十九节	南大街旧房改建	( 123 )
第二十节	和平里旧房改建	( 127 )
第二十一节	“八一”、“五一”宿舍改建	( 129 )
第七章	满城、清苑县城关房产	( 131 )
第二十二节	满城县城关房产	( 131 )
第二十三节	清苑县城关房产	( 138 )
附录		( 144 )
一、	保定市房地产管理局组织机构沿革	( 144 )
二、	职工队伍发展概况	( 151 )
三、	市房管部门科技发展概况	( 152 )
四、	城市土地税、使用费	( 157 )
五、	重要法规选	( 158 )
	河北省人民政府通知	( 158 )
	保定市房产租赁暂行办法	( 159 )
	保定市目前房租所存问题处理办法	( 161 )
	保定市公产房屋、国家经租房屋暂行管理 办法	( 164 )
	保定市农村私有房屋租赁暂行办法	( 167 )
六、	重要文章选	( 169 )
	加强职工队伍建设，开展为住户服务活动	( 169 )
	试论城市旧住宅区改建的特征与对策	( 173 )
	军民共查结硕果，两个文明育新人	( 179 )
七、	名人旧居	( 182 )
	洪承畴府	( 182 )



曹锟旧居.....	( 182 )
吴佩孚旧居.....	( 184 )
池峰城旧居.....	( 185 )
孙岳旧居.....	( 186 )
冯玉祥公馆.....	( 188 )
商震公馆.....	( 188 )

## 概 述

自远古以来，人们为了避风雨、宜栖止、供朝贺、临观瞻，为建造房屋、楼堂、殿阁、亭榭等付出了代价，作出了贡献。在公元前21世纪，我国就有了地上房屋和“干栏”式房屋。到了周、秦、汉、唐，大型建筑群和大型宫殿就屡见不鲜了。

保定是一座历史悠久的文化古城。在距今3000至3600年前的殷商时代（奴隶社会），今保定城址就有人类定居。自公元前295年燕昭王在今城东五里建广养城以来，秦、西汉、后魏、晋、南北朝、隋、唐、五代均在今城址附近建城。北宋“淳化三年（公元922年），李继宣知保州，筑城关（废马庄村西故城，建今城），浚外壕，葺营舍千五百处，疏浚一亩泉河……造船二百艘，运送粮物，保定始具都市规模。金贞祐元年（公元1213年）蒙军血洗保州，城池毁为废墟。其间，年长岁久，沧桑多变，历史上的保定城曾几次废、毁，移址重建，房产情况已无可考。

蒙古太祖二十二年（公元1227年），张柔重建保州城，逐渐繁盛，被称为“燕南一大都会”；房地产业初具规模。到明中叶（公元1500年左右）后，保定已发展成为当时全国四十多个工商业大城市之一。

清初（康熙八年，公元1669年），直隶巡抚署设于保定。随着各级、各类衙署的兴建，商业的繁荣；保定迅速发展成为直隶省的军事、政治、交通、经济、文化中心。城内居住着封建统治阶级（达官贵人、地主）以及众多的各类商人和手工业者。此时，保定的房地产业始基本形成。

从张柔重建保州到鸦片战争前，古城保定虽经历了六百多年的漫长岁月，但因受封建的经济和传统的影响，房地产业的发展缓慢，且带有浓厚的封建色彩。

首先，在建筑布局上沿袭北衙南宅、前朝后寝的传统手法。全城建筑以大慈阁、钟楼、鼓楼、奎应楼等高大建筑为中心。古城中部多衙署，如县署、府署、道署、参将署、直隶总督署等。这些衙署与寺庙，都建在主要街道旁。南北大街为主要通道，东西大街为商业繁华区。屠宰场、监狱、草料场、仓库则分布在城内偏僻地带。达官贵人和巨贾，多住在衙署附近和繁华区域。始建于唐的古莲花池，金末元初张柔的副将乔维忠将临漪亭据为宅院。不久，该园归张柔之子张宏范所有。园中的万卷楼，曾是张柔副帅贾辅的藏书处。而平民百姓则多住在偏街小巷和城的四隅。这在光绪版《保定府志》第三十六卷中有一段比较详细的描述：“北与东人恒静缝掖也荐绅也老农老圃也贫也迂也南与西人恒动胥也隶也卒伍也商贾也劳也谨也。”就是说，城的北、东部人口稀少，在衙署、府第间隙多住着农民、菜农、果农和苦力；城的南、西部，人口稠密，多居住着官吏、差役、兵士、商人和治学者。

其次，等级森严。这在衙署和住房建筑方面表现的都很充分。座落在城中心，建于元代（公元1271年）的直隶总督署，是保定最早和最高的地方官署建筑。它座北朝南，在长达150米轴线上排列了五重院落，中有厅堂，两侧有厢房等建筑。而座落在城内西南的县署，于“明洪武中创立正堂三间曰亲民堂，前有戒坊，坊旁为吏户礼兵刑工六科科房，前为仪门，大门三间，……堂后为川堂，东为库房，有库为按川堂，后为宅门，门内有清真堂三间，东为花厅，西为幕友室，室后为后宅，门内为官住所。”<sup>①</sup>各级衙署建筑的不同规模，体现了政治上的统属关系，实质是强调礼制的约束作用。

早在春秋战国时期，对城市中房屋的形制就十分注意，并订出各种规章制度加以管理。随着封建社会的发展，这种形制管理愈加繁琐。“以建筑物立面装饰的色彩讲，就规定：天子

<sup>①</sup>民国22年版《清苑县志》。

最神圣，用红色；诸侯次之，用黑色（黑门白墙）；一般人用黄色，实际上是土木的本色，不加修饰（汉代在建筑物的色彩上才重黄色，如宰相居‘黄阁’）。再从建筑物的规模讲，更是等级森严，唐代甚至把它写成法律条文……王公贵族建房不准使用重拱，屋顶不准装饰藻井；三品以上官吏使用的正房不准超过五间；一般富有者的住宅不得超过三间，不准起建楼阁等高层建筑物，屋顶、门面更不准用彩色来装饰。并且明令公布：‘于令有违者杖一百’”。①此后的封建社会，大体均沿袭了这一制度。如位于西大街东端北侧的明将洪承畴府第，在府第内建有二层的楼房一栋，其正房屋顶起脊，却没有使重拱、装饰藻井。又如位于北大街路西的一组向西延伸至大、小纪家胡同西口的四合院建筑群，是明朝征西将军、保定卫指挥、锦衣卫千户贺虎臣的府第。该府所有四合院的正房多为四间，个别的为三间。

另外，清时的房屋建筑，在规划上还体现了民族对立，旧县街、府学后街以南一带被划为旗营，是旗人的聚居区。因此处当时交通方便，靠近八旗会馆（现二中）和府学。

在封建社会，保定在居住方面的等级不仅表现在住房的位置和占有房屋的数量上，而且表现在建筑物的格局和质量上。穷苦人的住房多为板筑墙或土坯墙，大门多为墙垣式，无门屋，在墙上辟门，略加砖雕装饰。富有者住房的大门为屋宇式，有非常讲究的大门，一般称作门楼。依房主地位，大门有三、五、七间之别。七间的屋宇式大门，为亲王府第用（并非每间都有门）。门扇装在中柱缝（脊檩缝）的叫广亮大门，门扇有门钉，上槛用门簪，抱框有石鼓门枕，并有适合主人地位的雕刻和彩画。门扇设在檐柱处，叫如意门，为一般居民用。如意门门口墙面常多砖雕。就是在住宅的名称上，也有明显的等级差别。如达官贵人和富商巨贾的住宅，明、清时叫府，民国以后叫官

①《房产通讯》1981年第4期第41页。

## 邸、宅、寓、公馆

再次，均受着阳宅堪輿（堪为高处，輿为下处，堪輿为天地总名，或曰“风水。”）封建迷信思想的影响。由于在住宅地基的地形利用方面受到堪輿封建迷信思想的影响，形式变化很少。除了少数例外，四合院的平面布局几乎均受均衡对称原则的支配。路北的住宅，大门位置一般都在东南角。路南的住宅，大门的位置一般都在西北角。但正房的位置都在北方。按封建迷信的说法，住宅与宫殿、衙署、庙宇不同，不能在正南面中央开门。住宅的大门开在东南角，是最好的方向。东北是次好方向，也可以开门；或建厨房。唯西南是凶方，只能建杂屋或厕所之类。有的在大门正对的街侧设影壁，有的在大门西侧设影壁，加以雕花、图案、福字等装饰。

鸦片战争后，保定的铁路、公路运输和邮电通讯事业有了发展，城市经济对帝国主义有所依赖，封建社会经济开始解体，逐渐形成半殖民地半封建的城市。因而，作为城市的主要组成部分的房屋，在建筑类型、建筑形式等方面随之引起变化。

其一，在帝国主义对我国进行军事、政治、经济扩张的同时，作为文化侵略的宗教也大规模地传入保定。保定城内各式教会建筑及其附属的慈善机构、学校大量兴起，使旧城面貌发生了变化。光绪二十四年（公元1898年），法帝国主义者逼直隶总督荣禄以北关狭小的天主教堂（仅有平房40间）与位于城中心的旧清河道署（已改为宾馆）对换。本来互换合同规定不准改变原官署面貌，可是法帝国主义者却拆毁原官署建筑，改建成了西式楼房。先后传入保定的教会有天主教、基督教等。各种教会在城关建的教堂、修女院以及附属的医院、学校共十余处。这些教会建筑群，具有明显的欧洲古典式的建筑形式。教堂完全按高直或文艺复兴式修建。这些外国建筑形式的传入，使保定这座典型的封建城市具有了半殖民地的形式。

其二，原有的城市房屋中，主要是寺庙、衙署、商店、住

宅和连铺作坊。在“新政”、“维新”等口号下，在保定出现了用近代技术生产的工厂和新式学堂。光绪二十七年（公元1901年），芦汉路全线通车，在西关外建了火车站。此铁路支线从古城西南郊通过，还在刘守庙建立了相当规模的水路联运码头。沿府河南岸顺刘守庙的铁路沿线几乎建满了仓库、货栈。宣统元年（公元1909年），清苑聚和纺织厂和庆兴蛋厂（工人200余）建立。1917年，保定电灯公司建立。1919年，乾义面粉公司建立。1920年，火柴公司建立。这批为数不多的工厂虽然只有630多间房屋，但它从根本上改变了旧城房屋的结构。尤其是乾义面粉公司（今新中国面粉厂），其高楼式的生产车间，对古城建筑有一定影响。

保定古有学生城之称。截止清末民初，学府、书院多达30余所。建于清末，开办于1912年的保定陆军军官学校，系仿日本士官学校建筑格局建成，校本部占地180余亩。大门在南侧，隔河有高大的壁照与之相对。门楼高大，面阔三间，朱漆大门饰以铜钉铜环。甬路两旁有石狮子一对，高丈许。“校本部分南北两院。北院是生活区，南院是军校的中枢和教学区。又分东、中、西三院。东、西院为教室与学生宿舍，各有十排带长廊的青砖瓦舍，布局对称。各排房舍之间有长廊相通，两排组成一个独立的院落，院墙开月形门，每院住约一连学生，俗称一连道子”。<sup>①</sup>保定陆军军官学校的校舍，是保定城最早的排列式住房。1945年日本投降后校舍被拆毁。

其三，店铺建筑形式有所变化。清末民初以前的店铺，大多只有一门二窗或二门数窗。结构一般为砖、石、坯、木，粗细料石基，砖墙或土坯墙镶门窗。门窗为半圆拱，饰以民间的半圆卷砖，雕波纹花牙。较大的店铺，其门面和入口处采用边砖雕，镶嵌大门拱圈。在门市房的深部还有后院，大部分是三合院或四合院。也有孤独的三间、两间或一间的门面房，无后

<sup>①</sup>《保定文史资料选辑》第一辑，第95页。

院。中等以上的店铺，无论平房、楼房，一般青砖小瓦，楹柱立架，木结构或砖木结构（如槐茂酱园门市部、隆昌布店、魁盛酱园等）。有的临街一面有精细的雕花木隔扇（如西大街路南的万宝堂国药店），夜间外立站板围护。其后院大部紧连从业人员宿舍或货房，有的紧连住宅。至于众多的连家铺和连家坊的房屋，则普遍简陋。一般是一两间门面，或前店后宅，或前坊后宅。清末民初后，城区的店铺建筑则变为青砖大瓦，檐口加山墙垛、女儿墙或高高的假看墙，平房伪装二层。少数的门市部还仿建文艺复兴式的柱子，比较典型的是西大街。民国初时，此处有45家店铺，其中39家店面的建筑为“中西合璧”式，如稻香村食品厂门市部、乐人堂中药店、中华书局等。

其四，独院式高级住宅的出现。清末民初后，保定居住建筑的发展进一步呈现两极分化，主要标志是独院式高级住宅的出现。1916年，曹锟任直隶督军不久，就将清代直隶按察使司狱署改建为宾馆（实为其公馆），名曰“光园”。“光园”里，花径亭石、苍松翠竹、水榭曲廊，颇具江南风格。1916年，曹锟下令将督署门前西头的大坑填平，为其亲信李彦青建造了占地七八亩的带有花园的别墅式住宅。又如1926年中共保定市委机关所在地——石家花园，就是民国初保定警察厅长石之朴建的独院式高级住宅。此花园占地20亩，建有假山、小亭和一幢二层的住宅楼。这类高级住宅的出现，在建筑类型上打破了四合院的传统，与普通平房和条件相当恶劣的土坯房对比，形成了鲜明的对照。

城市房屋的发展变化，与不同时期社会政治和经济的发展密切相关。

1900年“八国联军”侵略中国时，使保定的房屋遭受重大损失。他们以焚毁“拳场”、“团铺”之名，毁坏了四城门楼、城隍庙、莲池书院、贡院、东岳庙、布政使署、按察使署、南大寺、北大寺、灵雨寺、文昌宫、将军庙、东郊关帝庙等建筑。

1912年，保定的房屋惨遭灾难性的洗劫。2月15日，南京参议院选举袁世凯为中华民国第二任临时大总统。但袁的势力全在北方，乃托词北方不靖、军旅如林，不能立即南下。并密使曹錕于2月29日在北京、通州、天津、保定等地搞兵变。先由北京开始，次日殃及保定。“一时间兵匪玄杂，变兵持枪对商店、住户破门而入……，并纵火焚街衢、烧市场，熊熊大火，直冲霄汉，延亘两昼夜。”“凡百财物，荡然一空。闾阎栉比，悉成灰烬。……被烧商店达137户（实不只此数）。如庆昌本布庄铺房33间，化为一片焦土。”这次兵变，“受灾户达4043户。经济损失1011多万元。其中商行1245户，经济损失513万多元；居民2798户，经济损失497万多元”。①

1937年“七·七”事变发生后，日本侵略军大举入侵我国。9月24日，日军攻占保定城后，在城内外疯狂屠杀我无辜百姓，放火烧毁房屋，奸淫抢掠无所不为。全市毁于战火的房屋千余间。闹市区西大街、南大街、天华市场，处处断壁残垣，一片瓦砾。

国民党发动的3年内战时期，保定的房屋非但新建无几，且多有毁坏。1946年10月，保定绥靖公署命令修筑工事，拆除民房300多间。1948年5月起，国民党军队为修筑工事，不到两个月就拆除民房、商店1700多间，使二百多户百姓无房可住。南关公园的建筑也遭破坏。

从“七·七”事变到国民党政权垮台，保定城区的建筑布局基本上保持着民国初年的状况，但房屋建筑日渐衰败。

作为历史文化名城，保定城区的房屋构成具有衙署官宅多、学校多、寺庙祠堂多、会馆多的特点。

保定长期为省、府、县治所在地，又是军事重镇，军政衙署多时达72座。保定自元以来封为伯、侯以上爵位的就有五人。

①《保定文史资料选辑》第三辑，第204页。



官居三品以上的为数不少。自京来保定居的历代遗老遗少不在其数。从明、清到1932年间，历任知县、县长共有189人。他们都拥有各自的官宅（清以前，各级衙署的主官均住官宅，一般在衙署的后部）或公馆。诸多的官宅中，目前保存较完好的数清河道署，它是我国典型的四合院官式墅宅。院落不同，各具特色。巧妙地木雕、砖雕镶嵌出优美的门窗花饰。

保定城关的寺庙祠堂多达八十处。如大慈阁、淮军公所、城隍庙等。仅关帝庙就有九处之多。它们分布在文昌宫东、大慈阁后、穿行楼南等道口、草场营坊、南门等地。位于东北郊的关帝庙，拥有殿宇百间，庙产千亩，1900年被“八国联军”焚毁。

保定地处京畿门户。清朝以来，一些省份为解决同乡官宦子弟赴京赶考和巨贾经商路过住宿之便，在保定建立了带有封建区域性的公益团体——同乡会，并有各自的会馆。计有三晋（山西）、浙江（浙绍）、湖广、河南、山东、安徽、云贵、四川八个会馆。共有房屋792间，分布全城50余处。

保定的住宅建筑布局，以四合院居多。城区现存的四合院大都是明清时代遗留下来的。在这些四合院中多居住着有产阶级和社会上层人物。四合院这种民族建筑形式和当时的社会生产力以及当时的社会生活习惯是相适应的。长期以来，人们沿袭几代同堂的大家庭制，四合院正好与此匹配。从结构布局来看，四合院为居住者提供了较理想的活动空间和人际交往场所。四合院另一个特点是很规则，基本对称，具有鲜明的民族建筑传统特色。四合院一般建在胡同里，离开喧闹的大街。四合院的“四合”本身，也有一定的隔音作用。因此，住在四合院里，可以得到一种“幽静”的享受。

众多的小商人、手工业者和一般市民多住在三合院和纵长方形、横长方形的住宅里。三合院这种建筑受经济条件的限制，但一般不受封建堪輿学说的束缚。结构一般为板筑墙、土坯墙、