

邯郸市  
房地  
产志

主编 牟春峰

# 邯郸市房地产志

科学  
普及  
出版  
社

科学普及出版社

# 邯郸市房地产志

主编 牟春峰

科学普及出版社

## 编纂委员会

主 任：阴振华

副主任：袁秋来 孟金山

委 员：阴振华 袁秋来 孟金山

郭金峰 秦福田 牟春峰

赵爱民 王万祥

编辑部：

主 编：牟春峰

副主编：陈文元

编 辑：郭育龙（主笔） 吕河林 张士杰

吴红英 田有良

顾 问：曹民革 黄永定 刘树梓

岳玉章

特约编审：孙清华

书名题字：中共邯郸市委书记宁全福

# 前 言

《邯郸市房地产志》编纂工作自1987年8月开始，历经研制编写计划、拟定志书篇目，收集和整理资料、试写、撰写，讨论修改、领导审阅、定稿等阶段，于1989年12月完稿。

本志书共七章二十五节，约15万字。基本内容包括房地产行政管理，经营管理，住宅建筑及管理机构的历史沿革等。本着详近略远，详今略古，实事求是的原则，重点记述了建国以来邯郸市房地产业的发展状况。希望本书能给从事房地产业理论研究和实际工作的同仁提供一些帮助和借鉴。

当代志书，系新创之举，形体尚待逐步完善。特别是房地产行业，从管理、经营到房屋建设，面宽事繁，内容庞多，情况复杂。尽管编辑人员从主观愿望上力求内容完善，重点突出，详略得当，纵横适宜，并为此做了大量的调查，收集、核实资料工作。但限于水平，加之多年来房地产机构几经变动，业务资料多已散失、残缺，书中疏漏和不妥之处在所难免，恳请读者给予指正。

《邯郸市房地产志》编辑部

1989年12月

# 目 录

## 前 言

|        |       |
|--------|-------|
| 第一章 概述 | ( 1 ) |
|--------|-------|

|          |       |
|----------|-------|
| 第二章 机构沿革 | ( 6 ) |
|----------|-------|

|          |       |
|----------|-------|
| 第一节 机构职能 | ( 6 ) |
|----------|-------|

|             |       |
|-------------|-------|
| 第二节 管理体制的演变 | ( 7 ) |
|-------------|-------|

|          |        |
|----------|--------|
| 第三节 职工队伍 | ( 20 ) |
|----------|--------|

|          |        |
|----------|--------|
| 第四节 党团工会 | ( 26 ) |
|----------|--------|

|                |        |
|----------------|--------|
| 第五节 房地产管理所管理范围 | ( 30 ) |
|----------------|--------|

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| 第六节 房地局系统科技人员和先进人<br>物姓名录 | ( 39 ) |
|---------------------------|--------|

|             |        |
|-------------|--------|
| 第三章 房地产行政管理 | ( 43 ) |
|-------------|--------|

|              |        |
|--------------|--------|
| 第一节 接管、没收、代管 | ( 43 ) |
|--------------|--------|

|                |        |
|----------------|--------|
| 第二节 房地产登记与房屋普查 | ( 50 ) |
|----------------|--------|

|            |        |
|------------|--------|
| 第三节 “三产”管理 | ( 58 ) |
|------------|--------|

|          |        |
|----------|--------|
| 第四节 私房管理 | ( 63 ) |
|----------|--------|

|                 |        |
|-----------------|--------|
| 第五节 私房改造与落实私房政策 | ( 67 ) |
|-----------------|--------|

|             |        |
|-------------|--------|
| 第六节 单位自管房管理 | ( 73 ) |
|-------------|--------|

|              |        |
|--------------|--------|
| 第四章 直管公房经营管理 | ( 85 ) |
|--------------|--------|

|                   |        |
|-------------------|--------|
| 第一节 直管公房的租赁、分配、互换 | ( 85 ) |
|-------------------|--------|

|          |        |
|----------|--------|
| 第二节 租金管理 | ( 99 ) |
|----------|--------|

|          |         |
|----------|---------|
| 第三节 修缮管理 | ( 110 ) |
|----------|---------|

|            |                       |         |
|------------|-----------------------|---------|
| <b>第五章</b> | <b>住宅建筑管理</b> .....   | ( 129 ) |
| 第一节        | 住宅设计.....             | ( 129 ) |
| 第二节        | 建筑施工.....             | ( 133 ) |
| 第三节        | 住宅建设.....             | ( 142 ) |
| 第四节        | 小区建设与管理.....          | ( 166 ) |
| 第五节        | 建材生产与供应.....          | ( 174 ) |
| <b>第六章</b> | <b>峰峰矿区房地产</b> .....  | ( 179 ) |
| 第一节        | 机构沿革.....             | ( 179 ) |
| 第二节        | 管理体制现状.....           | ( 180 ) |
| 第三节        | 公房管理.....             | ( 180 ) |
| 第四节        | 私房改造.....             | ( 187 ) |
| 第五节        | 住宅建设.....             | ( 188 ) |
| <b>第七章</b> | <b>房地产工作大事记</b> ..... | ( 195 ) |
|            | 附录.....               | ( 204 ) |
| <b>后 记</b> | .....                 | ( 213 ) |

# 第一章 概 述

邯郸座落在河北省南端。西依气势雄伟的太行山脉，东临一望无垠的华北平原，与晋、鲁、豫三省接壤，土地肥沃，气候温和，资源丰富，交通便利，是镶嵌在冀南大地上的一颗明珠。

据考古挖掘出来的磁山、仰韶、龙山文化以及商、周、战、汉文化遗存证明，早在7000年以前，我们的祖先就在邯郸这片土地上定居，到奴隶社会晚期，一个作为地方工商业中心城市的城市已初步形成。战国时代已成为赵国的都城，前后长达158年之久，城区面积达2091万平方米，总人口达30万人，是黄河北岸乃至整个北方地区的政治、经济、文化中心。秦亡以后，经过楚汉之际的战乱，汉朝又重新建立了统一的国家，邯郸城再次得到修复和发展，与洛阳、临淄、宛、成都齐名，为汉代“五大都会”，经济发达，贸易昌盛长达200年以上。魏晋以后，随着北方游牧民族的入侵，政治中心的南移，邯郸开始衰败，到1945年10月邯郸解放时面积仅一平方公里，人口不足3万。在漫长的人类社会发展的长河中，由于邯郸兴衰变化急剧，住宅资料已无从查起，难于记叙，唯见《邯郸县志》，民国二十二年（公元1933年）版本中记载：“住，四民多贫乏，高楼大厦城镇大村间亦有之。民间多建土房。瓦房百无一二，楼房更属罕见。县西高下不等，有住土窑者，极贫住破庙。”街巷狭隘，建筑零

乱，几无市容可言。

1945年10月邯郸解放后，党和政府对城市建设、人民生活非常重视，组织人力、物力、财力对群众住宅，特别是危破房屋进行抢修、改造、加固。又相继投资建造了一大批住宅，居住条件得到初步改善。到建国前夕，全市住宅建筑面积已达28万平方米，平均每个城市居民住房面积为5.4平方米。

建国初期，百业待兴，国家不可能拿出更多的资金用于住宅建设，加之城市人口增加，人均居住水平反而有所下降，1952年为4.59平方米。为解决住宅困难，第一个五年计划期间，邯郸新建住宅66万平方米，相当于建国前住宅面积总和的2.3倍。但是，由于住宅建设增长的速度远远跟不上城市发展和人口增加，1957年人均居住面积又降至4.5平方米。第二个五年计划和“文化大革命”期间，在“左”的思想指导下，片面强调生产，忽视了人民生活，使住宅建设受到一定影响；再加上住宅的供给制，福利式的分配制度，邯郸市的住宅总供给和总需求的矛盾更为突出。并开始成为一个比较突出的社会问题。1978年底，邯郸市实有住宅建筑面积为357.65万平方米，折合居住面积为214万平方米，人均居住水平继续下降为4.08平方米。

党的十一届三中全会以后，随着改革、开放，党的工作中心的转移，邯郸市住宅建设进入了最好的发展时期，平均每年新建房屋69.2万平方米，且以住宅建设为主。到1985年底，房屋建筑面积达1,835.8万平方米，为建国前的30.5倍，其中住宅用房877.8万平方米，非住宅用房958万平方米，分别为建国时的31倍和30倍。非住宅用房中，以工业、交通、

仓库用房发展最快，商业服务和教育医疗用房也有较大发展。从房屋结构上看，建国前基本上都是平房，现在楼房占47.14%，且有多层、高层楼房。从居住条件看，60年代之前多为砖木结构的平房，之后开始兴建二三层楼房，一般不设阳台，共用厨房、厕所，设备简陋；70年代开始向砖混结构为主的楼房发展；80年代出现前后阳台、室内上下水、厨房、厕所等设施齐全的成套住宅。1979年邯郸市开始了住宅小区建设，先后建成了岭南、岭北、罗城头等居民生活区，并注意了小区的绿化、美化。其中罗城头住宅小区从规模、面积、环境、造型、整体布局和使用功能上，成为我市一个引人注目、景观优美、空气清新的住宅小区。

1980年起，邯郸开始进行商品房建设，是全国最早销售商品房的城市之一。截止1985年底，全市共出售商品房2032套，建筑面积11万平方米，收回资金2167万余元。同时私房建设也有一定发展。为适应城市居民个人建房的需要，调动和鼓励个人建房的积极性，邯郸市政府1985年颁布了《邯郸市城镇个人建造住宅管理办法实施细则》，仅1985年全市私人建房达166户，建筑面积8400平方米。1985年底，邯郸市共有私房182.3万平方米，占房屋总数的10%。在一定程度上缓和了城市居民住房困难。

邯郸市的房屋建设虽然有了很大发展，但是住房紧张的状况仍然突出。据统计，1985年底全市无房户、不便户、拥挤户还有2.8万余户。这除了邯郸是个新兴的工业城市，人口增长较快，经济力量不足等客观因素外，也有指导思想上的失误，国家包、福利制的旧住房体制造成了房地产经济的窒息。

从邯郸的房地产管理和经营来看，解放前房产所有者除个人居住者外，其出售或出租房产很大程度仍限于赋税管理，契约为证，并无专门的管理机构和具体的办法，房产管理和经营比较混乱。再加上经纪人、房伕子、二房东混杂在房产经济活动过程中，他们为牟取私利，往往不择手段地进行吭诓拐骗，投机倒把，造成租赁无章程，租价无标准。直到解放后房地产管理才逐步走上轨道，1945年人民政府成立后，对官僚资本、地主、恶霸的房地产进行了没收、接收、接管，相继颁发了《邯郸市公产管理暂行办法草案》、《邯郸镇公私房地产租赁暂行办法》，成立了邯郸光华房产公司，直接管理边区人民政府机关房产和向城市居民出租房产。建国以后，邯郸市房地产一度隶属市政府财政科管理。1958年成立了邯郸市房地产管理局，下设维修队，负责房产管理和维修业务。在“供给制”模式的影响下，对房产的管理经营，分配等方面，开始实行了一套低租金、福利制、所有制形式单一化的管理模式。在这种模式的束缚下，政府管理部门所经营的房产实行了“以租养房，有余新建”的方针。实际工作中，房管部门所收租金除维修养护外，极少有余新建。特别在1958年“大跃进”之后，“文化大革命”期间，本来就很低的租金又一降再降，所收租金不但不能扩建房屋，连正常的维修养护也保证不了，国家还需投入一定数量的维修补贴。单位自管房产租金更低，少到每平方米2分钱，致使房屋失修失养严重，房屋完好率降低。在管理体制上政企不分，吃大锅饭；分配上国家包，福利制，助长了住房方面的特权和不正之风；产权方面追求所有制形式单一化，对私房进行了不切实际的限制，抑制了个人建房，1978

年以后，在改革、开放、搞活方针政策指引下，房地产行业进行了一系列改革。一是在住房制度上，从国家包、福利制，向调动一切积极因素多渠道解决住房难问题，推行住宅商品化的转变；二是在管理体制上，从政企不分的行政管理向政企分开，逐步实现管理经营型的转变；三是在所有制结构上，从单一的全民所有制向全民、集体、个体及社会经济组织等多种所有制结构并存的方向转变；四是在经营方法上，从单一的经营房产向一业为主，多种经营方向转变；五是在管理形式上从统收统支，吃国家大锅饭，向独立核算自负盈亏的转变；六是在为住户服务上，从被动为群众服务，向主动开展优质便民服务转变等等。从而提高了经济效益和社会效益，使房地产经营管理开始出现了生机勃勃的局面。

## 第二章 机 构 沿 革

### 第一节 机构职能

邯郸市房地产管理局：是市人民政府行使房地产管理职权和组织住宅建设的职能机构，又是市直管公房业务经营的领导机关。其主要任务是：贯彻执行党和国家有关方针、政策和法规；制订房地产的具体政策、条例和实施办法；经营、维修直接管理的房屋；实行对全市各单位自行管理的房屋和私人所有房产的行政管理 and 业务指导；组织全市的住宅建设；对城市土地实行有偿出让等经营活动，以充分发挥现有房屋的作用，有效地为生产、为人民生活服务。下属单位有：房屋修建工程公司、房地产开发公司、建材装修工程公司，劳动服务公司、设计室和城关、中华、贸易、和平、罗城头、光明房管所。

邯郸市房屋修建公司：企业单位，独立核算、自负盈亏。主要任务是：承建住宅和直管公房的维修、改建工程。

邯郸市房地产开发公司：事业单位，企业化管理，独立核算，自负盈亏。主要任务是：按照城市总体规划，对各类民用建筑进行统一征地、拆迁、设计、建设；对旧城改造和新区建设进行综合开发及基础设施的配套建设；承接基建单位集资的房屋建设和出售商品房等，

邯郸市建材装修工程公司：事业单位，实行企业管理，

独立核算，自负盈亏。负责房产管理所所需国拨建筑材料的统一采购、分配；生产JG—1冷胶结料和DH—85环氧地板漆；承担房屋装修装饰工程。

房产管理所（目前仍是政事合一）：事业单位，实行企业管理，管养合一、经营目标承包。主要负责全市直管公房的经营管理、房租收交，房屋互换和维修养护等。加强房管队伍建设，提高经营管理水平，把房产管理好、维修好，更好地为人民居住生活、为生产、为城市建设服务，这是房管所的宗旨。

设计室承担住宅等房屋的建筑设计。

## 第二节 管理体制的演变

1945年10月，房产管理由市人民政府财政科负责。1950年财政科设房产契税股，负责公房的管理。当时有房产7010间。集体企业的房产都由单位自建、自住、自管、自修。1958年6月，组建了邯郸市房地产管理局。邯郸市土木建筑工程处和市财政局房管股合并到市房地产管理局。机关地址在中华大街11号（现市建筑工程总公司院内）配备了25名干部，共有职工259人，下设维修队。局机关设置的机构有：办公室、房管科、财务计划科、工程科。

1959年4、5月，矿区、市区相继成立房地产管理局。

1962年5月，为了加强房地产统管工作，市区房管局撤销，将一部分职工调入市房地产管理局。11月，城建局下属的土木建筑社和街道房屋维修组织划归市房地产管理局统一管理和调配，局内部机构调整设置及下属单位有：总支办公室、行政办公室、工团、房管科、财务科、工程科、材料

科、人保科、计划统计科、材料加工厂、砖瓦厂、和平房管所、中华房管所、城关房管所、贸易房管所。修缮队改为工程队。

1965年，根据市人委（1965）166号文件，邯郸市房地产管理局改称为邯郸市房产管理局，8月11日启用新印章。

1969年10月，市房产管理局、城建局、建筑工程局、省建四公司合并成邯郸市基本建设服务部，房管局改为房管营，工程队改为基建八营。1970年7月房产分口管理，房管营将人事、组织关系及所管房产分到市14个对口单位管理。市成立房管组，由基建部代管，对各对口房管部门在业务上进行指导。

1972年4月19日，城建局与基建服务部分设，市房管组由城建局代管，房管营（五营）、基建八营划归城建局，基建八营改为城建工程处，仍担负基建任务。

1974年1月，根据市委指示，市房管组与城建局分设，成立邯郸市房产管理局。机关地址设在向阳路36号。城建局工程处划归市房管局，下设：维修工程处、和平房管所、中华房管所、贸易房管所、城关房管所。11月，市革委会印发了《关于进一步加强房产管理的通知》，局机关设置：办公室、政工科、保卫科、房管科、器材科、工程科。

1976年12月，为适应新建和维修的需要，原工程处改为第一工程处，以住宅建设为主要任务；新组建成立第二工程处，主要承担房屋维修任务。

1977年7月，房管局政工科分为宣传科、组干科。

1978年，根据生产任务需要，第一工程处改为住宅建设工程公司主要任务是承担住宅建设；第二工程处改为维修工程处，主要任务是承担房屋中修、大修、翻建和防震加固。

1981年8月，组建教育科，原办公室分为党委办公室和行政办公室。组干科、宣传科分别改称为组织部和宣传部。11月建立了纪律检查委员会。

1983年7月，根据市委指示精神、局党委研究决定：将住宅建设工程公司与维修工程处合并成立邯郸市房屋修建工程公司。

1983年1月，组建光明房管所。

1983年12月10日，市政府（1983）29号通知：房产管理局改为房地产管理局。局内部机构进行了调整，即：党委办公室、纪委、组织部、宣传部、团委、工会、武装部、保卫科、行政办公室、工程科、财务科、计划科、劳动人事科、房管科、地产科、征迁科、科技教育科、器材科、设计室（独立核算单位）。下属单位有：房屋修建公司、和平房管所、中华房管所、贸易房管所、城关房管所、光明房管所、新材料试验厂。

1984年1月，组建罗城头房管所。

1984年11月1日，市政（1984）72号文件通知，成立市房屋建设开发公司。房地产管理局职责范围内的征地拆迁、旧城改造、新区房屋开发建设、经营商品房等业务转入市房屋建设开发公司。同时房管局撤销征迁科、人员随业务转归市房屋建设开发公司。11月23日，计划科、工程科合并为计划工程科，武装部、保卫科合并为武保科。

1985年5月27日，成立市房地产开发公司。局机关增设政策研究室和智囊团。同时撤销科技教育科和体制改革办公室。

10月9日，以局器材科和新材料试验厂为依托，组建建材装修工程公司。

表 2—1

历届领导人员一览表

| 任职单位      | 姓 名 | 职 务            | 任 职 时 间                            |
|-----------|-----|----------------|------------------------------------|
| 邯郸市财政科    | 裴 萍 | 科 长            | 1945年8月至1949年8月                    |
| 邯郸市财政科    | 王星吾 | 副科长、科长         | 1948年8月至1949年12                    |
| 邯郸市财政科    | 姚云路 | 科 长            | 1950年1月至1951年12月                   |
| 邯郸市财政科    | 段心田 | 副科长            | 1950年1月至1951年12月                   |
| 邯郸市财政科    | 刘树梓 | 副科长            | 1952年1月至1958年6月                    |
| 邯郸市房地产管理局 | 季 正 | 局长兼党总支书记<br>局长 | 1958年6月至1959年1月<br>1959年1月至1968年3月 |
| 市房管局革委会   |     | 副主任            | 1968年3月至1969年10月                   |
| 邯郸市房地产管理局 | 陈庆云 | 党总支书记          | 1959年1月至1965年                      |
| 邯郸市房地产管理局 | 尚书胜 | 党总支副书记         | 1958年6月至1959年                      |
| 邯郸市房地产管理局 | 曹民革 | 副局长            | 1958年6月至1962年8月<br>1980年6月至1983年9月 |
| 邯郸市房地产管理局 | 张捷三 | 副局长            | 1958年6月至1968年3月<br>1974年1月至1976年5月 |
| 邯郸市房地产管理局 | 张华甫 | 副局长            | 1959年 至1969年10月<br>1974年1月至1976年5月 |
| 邯郸市房地产管理局 | 徐好孟 | 副局长            | 1959年至1965年                        |
| 邯郸市房地产管理局 | 韩毅彬 | 副局长            | 1964年3月至1965年                      |

续表

| 任 职 单 位   | 姓 名   | 职 务                        | 任 职 时 间                               |
|-----------|-------|----------------------------|---------------------------------------|
| 邯郸市房地产管理局 | 赵 勇 士 | 副 局 长                      | 1964年3月至1965年                         |
| 邯郸市房地产管理局 | 王 永 周 | 副 局 长                      | 1964年至1966年10月                        |
| 房管局革委会    | 马 有 福 | 主 任                        | 1968年3月至1969年10月                      |
| 房管局革委会    | 郭 学 孟 | 副 主 任                      | 1968年3月至1969年10月                      |
| 市房产管理局    | 张 景 兆 | 党核心组长<br>兼 局 长             | 1974年1月至1975年5月                       |
| 市房产管理局    | 武 佩 技 | 副 局 长                      | 1974年1月至1980年2月                       |
| 市房产管理局    | 高 久 生 | 副 局 长                      | 1974年1月至1976年5月                       |
| 市房产管理局    | 津 甫   | 党核心组组长<br>兼局长顾问            | 1975年至1977年10月<br>1977年10月至1980年2月    |
| 市房产管理局    | 田 益 存 | 副 局 长<br>副 书 记 兼 局 长       | 1975年5月至1980年2月<br>1980年2月至1983年9月    |
| 市房产管理局    | 谭 昆 霖 | 副 局 长<br>调 研 员             | 1975年5月至1983年9月<br>1983年9月至1984年9月    |
| 市房产管理局    | 温 安 仁 | 副 局 长                      | 1975年5月至1980年9月                       |
| 市房产管理局    | 潘 王 琐 | 副 局 长                      | 1976年5月至1977年10月                      |
| 市房产管理局    | 汤 宏 谋 | 党核心组组长<br>兼 局 长<br>党 委 书 记 | 1977年10月至1980年2月<br>1980年2月至1983年9月   |
| 市房地产管理局   | 郭 金 峰 | 党核心组副组<br>长 副 局 长          | 1977年10月至1980年2月<br>1977年10月至1985年12月 |
| 市房地产管理局   | 刘 德 福 | 副 局 长 顾 问                  | 1980年3月至1983年9月<br>1983年9月至1984年9月    |
| 市房地产管理局   | 郭 福 祥 | 副 局 长                      | 1982年11月至1984年9月                      |