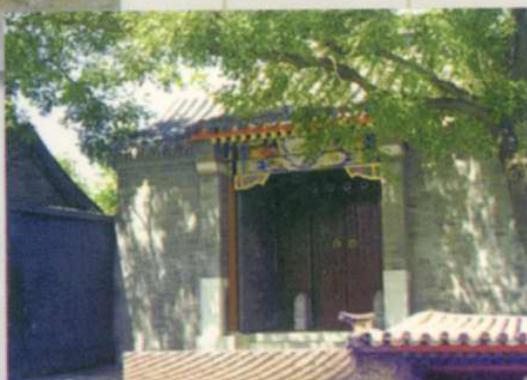


北京市东城区
房屋土地管理志

奠 修
定 建



東 東
城 城
區 區
作 作
為 為
一 一



京 京
東 東
西 西
城 城
的 的

因 因
如 如
就 就

因 因
在 在
此 此

《东城区房屋土地管理志》 编纂委员会

主 编 林希孟
副主编 (按姓氏笔划排列)
张洪哲 陈伯陶 胡建国
编 委 (按姓氏笔划排列)
王秋良 刘绍卿 李大新
沈聿求 张孝泉 龚伟明

办公室
主 任 胡建国
副主任 刘绍卿
成 员 (按姓氏笔划排列)
刘玉华 许福利 张淑贤
高鹏国 路玉颖

《东城区房屋土地管理志》

编撰委员会

总 撰：胡建国

撰稿人：（按姓氏笔划排列）

马润台	马翰奎	王忆萍	王双午
王玉秀	王宝华	王德清	王 颖
毛景贤	平士利	叶嘉伦	申纪诚
吕新江	朱洪瑞	刘 飞	刘永新
刘兆万	刘燕茹	杨新起	芦义德
来金杰	李宝忠	吴新民	沈聿求
沈聿初	张玉兰	张永珍	张洪哲
张晓云	张铁立	张淑贤	张增节
陈 森	陈远放	周寅辰	庞秀华
孟世民	赵淑兰	顾永先	徐培芳
徐维克	高鹏国	高德增	阎科夫
阎德林	傅桂芬	谢裕光	雷 雪
褚金秋	霍荣春		

**《东城区房屋土地管理志》
顾问委员会**

(按姓氏笔划排列)

李长春 宋兆安 张丙天 张世敏 张宝祥
张谦和 周砚田 赵宗琪 赵树德 俞启苍

序

东城区房屋土地管理事业，在近半个世纪的历史长河中，走过了一条从小到大，既曲折艰辛又充满胜利喜悦的历程。

东城区地处首都北京的中心区，历史上，反映古都风貌的平房四合院，东城区有不少精典之作。如：国家级重点文物保护单位崇礼住宅、市级文物保护单位礼士胡同129号四合院、区级文物保护单位东四六条55号院、史家胡同51号院等。

旧中国的政府腐败曾使房屋建筑的发展走向停滞和衰败。解放后，在中国共产党和市、区政府的领导下，东城区城市建设与管理发生了显著的变化，古都风貌得到了有力的保护，菊儿胡同四合院改造荣获联合国“人居奖”；新型的楼宇住宅、公寓写字楼、大型公共建筑也正在过去的“城外”拔地而起，展现出现代城市的风韵。

随着经济体制的转变，东城区房屋土地行政管理职能不断得到加强，经营管理也在全面向物业管理方面转变。一个房屋土地管理的明媚春天即将到来。然而，当我们回顾历史的时候我们也不能忘记几代房管职工为城市建设与管理，为确保广大居民的居住安全和生活方便，为国有资产增值一步一个脚印、一步一滴汗水、一步一级台阶地走出闪耀着无私奉献精神的光辉之路。《东城区房屋土地管理志》真实地记录了几代房管职工的历史业绩，既有成功的经验，也有失败的教训，这些都是我们宝贵的财富。该书应该成为推动房屋土地管理事业不断发展的历史借鉴和源源不断的动力。我们要不为成功所束缚，也不为暂时的困难所吓倒，继续从实际出发，树立向新高度进军信心。用改革创新的精神和科学严谨的作风，不断探索、继续开拓新途径，为振兴东城区房屋土地管理事业再立新功。

编史写志是中华民族的优良传统。《东城区房屋土地管理志》顺应加强社会主义精神文明的需要，落墨成书，是撰稿人和编撰人员辛勤劳动的结果，他们采取调阅档案、走访座谈、个征博

采、回忆研究等办法，并且多方核正、反复落实的情况下完成的。在此向他们表示崇高的感谢之情。如果说编史写志是树碑立传，那么《东城区房屋土地管理志》是树房管行业“六种精神”之“碑”；是立几代房管职工创业、发展、改革、迎接新机遇与挑战之“志”。相信《志》书的编辑出版，必将得到存史借鉴的重要裨益。

《东城区房屋土地管理志》主编

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized Chinese characters, likely the name of the editor.

1998年10月

凡 例

一、本《志》以档案资料为主、回忆录为辅、口碑资料为补的原则，坚持尊重历史、实事求是的科学态度和不能丢、不能散、不能偏、不能低的工作方针，比较全面、系统地记述东城区房屋土地管理事业形成、变化、发展的史实与现状。力求存史、借鉴、教化、资政的功能。

二、本《志》采用现代语文体。分篇、章、节、目4级，横排竖写、纵横结合。做到横不漏项、竖不断线、贯通古今、详今略古。

三、本《志》上限依据占有史料追溯到事物发端。下限断至1997年12月31日。年代，清代以前用帝王纪年，标明朝代、年号、年份，括号随注公元纪年；民国年间原则上用民国年号，括号随注公元纪年。20世纪年代均采用阿拉伯数字标示。文中“1949年后”系指1949年2月1日北平市和平解放后，一律使用公元纪年。

四、本《志·大事记》采用编年体。重大历史事件采用记事体做事件记略。照片单记作者，随图做注；表格单记制表人。“撰稿人”栏中均不再收录。

五、本《志·荣誉录》依据档案资料整理自1976年至1997年全局各单位所获市、区级先进集体荣誉称号，限于篇幅，只收录获市级以上荣誉称号的个人。

六、本《志·论著》征集个人、集体在各类报刊、杂志发表的文章共14篇。依刊发时间排列。

七、本《志》一律使用第三人称。市局系北京市房屋土地管理局。区局指东城区房屋土地管理局。人物于文中首次出现叙其主要身份后均直书其名。单位名称于文中首次出现书其全称后均用缩写。

目 录

序 篇

第一章 综述	3
第一节 历史概述	3
第二节 旧京的房地产管理	20
第三节 房屋分类	30
第四节 房屋用途	38
第五节 产权产籍	41
第六节 房屋产别及公房来源	47
第二章 机构职能	53
第一节 元、明、清、民国时期	53
第二节 公房管理所	54
第三节 行政机构	57
第四节 党群机构	65
第三章 大事记	78

第一篇 房屋土地管理

第一章 私房管理	259
第一节 国家对私房的社会主义改造	259
第二节 落实私房政策	266
第三节 有关政策及规定	268
第四节 租赁租金管理	271
第五节 纠纷调处	273
第六节 修缮	274
第二章 公房管理	280

第一节	租金	280
第二节	租金收缴	288
第三节	租赁契约	290
第四节	房屋普查	293
第五节	产业管理	296
第六节	房改优惠售房	298
第七节	设备管理	298
第八节	设备经营中心	308
第三章	公房修缮	311
第一节	概况	311
第二节	修缮工程	313
第三节	房屋安全普查	321
第四章	供暖	326
第一节	直管公房锅炉供暖	326
第二节	供暖管理	334
第三节	供暖公司	343
第五章	地政拆迁	349
第六章	鉴定测绘	354
第一节	鉴定	354
第二节	测绘	358
第七章	物业管理	363
第一节	行政管理	363
第二节	房屋管理中心	370
第三节	京城房地产代管服务公司	375
第八章	房地产交易与管理	385
第一节	机构人员	385
第二节	管理制度	385
第三节	经济效益	388
第四节	交易管理	389
第九章	安居工程	391

第十章 防汛抗震·····	395
第一节 防汛工作·····	395
第二节 事件记略·····	403
第三节 抗震·····	430

第二篇 党群工作

第一章 事件记略·····	447
第二章 纪检监察·····	499
第三章 武装老干部·····	504
第一节 武装·····	504
第二节 老干部·····	510
第四章 工会·····	514
第一节 参与职能·····	514
第二节 建设职能·····	519
第三节 教育职能·····	524
第四节 维护职能·····	529
第五节 自身建设·····	532
第五章 共青团·····	535

第三篇 行政管理机构

第一章 计划财务审计·····	543
第一节 计划·····	543
第二节 财务与会计核算·····	545
第三节 审计·····	548
第二章 劳动人事·····	554
第一节 劳动力分配·····	554
第二节 职工退休与福利·····	556
第三节 技术等级培训考核·····	559
第四节 工资·····	559
第五节 劳保保险·····	567

第六节 残疾人安置检查·····	568
第七节 人事工作·····	568
第三章 治安保卫·····	576
第四章 科技教育·····	580
第一节 职工教育·····	580
第二节 科技工作·····	595
第五章 档案信访·····	610
第一节 档案·····	610
第二节 信访·····	616
第六章 计生托幼·····	618
第一节 计划生育·····	618
第二节 托幼·····	619
第七章 行风建设·····	623
第一节 事件记略·····	623
第二节 监督评议·····	639
第三节 形象工程·····	647
第八章 法制建设·····	651
第一节 宣传教育·····	651
第二节 行政执法·····	654
第三节 执法监督·····	658
第九章 经济建设·····	660
第一节 大地公司·····	660
第二节 飞龙公司·····	672
第三节 出租公司·····	675
第四节 华兴公司·····	680
第五节 修建公司·····	683
第六节 鑫亿融公司·····	690

附 篇

第一章 主要法规·····	695
---------------	-----

第二章 论著.....	737
第三章 荣誉录.....	839
第四章 有关资料.....	853
后 记.....	913

序 篇

本篇主要追溯东城区历史沿革及元代以来的房地产管理状况。记述东城区房屋土地管理局机构沿革和东城区房屋土地管理局成立前后的历年大事。

第一章 综 述

第一节 历史概述

金贞元年（1153年），海陵王完颜亮改辽代燕京为中都，并正式定为国都。改辽析津府为永安府，次年改称大兴府，县也改称大兴县。辽南京城东北郊的兴国寺，即今中山公园之址，7株千年巨柏尚存。

蒙古灭金后，改中都为燕京，又设燕京路为大兴府。中统五年（1264年）元世祖忽必烈决定放弃金中都旧城，在其东北郊另建新城。至元八年（1271年）始建国号为“元”。至元九年（1272年）改中都为大都，并改金大兴府为大都路总管府，辖县6个。二十二年（1285年），元大都新城竣工。旧城居民迁入新城，条件是：“以资高踞职者为先”，定制8亩地1份造房屋（约合5300平方米），“其或地过8亩及力不能作室者，皆不得冒据，听民作室”，故迁入新城者大多是富贵显赫之家。元大都建设布局严谨、城池规范、雄伟庄严。今东四、南锣鼓巷一带留有部分元代整齐划一的街道和院落。新城除去皇城、河湖、官衙、寺观等占地外，约可分10万份左右。按规定，作官和有钱财者优先，故众多贫民被挤在城郊。

元大都城按《周礼·考工记》“前朝后市、左祖右社”规划修建。城周长28600米，呈南北略长的长方形。南城墙在今东西长安街南侧；北城墙在今德胜门、安定门以北3公里处，今安定门外小关、安贞门一带以及德胜门外土城存有部分遗址；东、西城墙明代则与之重合。全城设城门11座。按《周礼》的原则，设置南北、东西走向的干道各10条，形成方整的棋盘形，大部分道路网延续至今。城内有南北干道文明门街、顺承门街等9条；

东西干道齐化门街、和义门街等9条。大街与大街、胡同与胡同之间排列整齐、距离相等。大街宽24步；小街宽12步（元代定制：宽9.24米称胡同；宽达到18米称小街；宽达到36米称为大街）。每条胡同内，按官方“每户只准占地8亩”的规定，则可正好安置10户人家。城内民宅，虽占地面积大致相等，但因其资产贫富不均，故所建住房规格差别很大。皇亲国戚、达官贵人宅地多由政府出资建造，百姓住房需自己出资建造。至元二十五年（1288年）由翰林院拟名号定大都街道坊门。自大内以东有五云坊、保大坊、灵椿坊、明时坊、金台坊、穆清坊、泰亨坊、寅宾坊、居仁坊、仁寿坊、澄清坊、丹桂坊、明照坊、思城坊、东皇华坊、居贤坊、昭回坊等，基本属于今东城区范围。

大都建成后，人口日增。元代中期昌盛之时，约增到80万至100万之多。人口急剧增加，使建房“分地”越来越紧张。就连统治者亲信大臣，也被安排在远离皇宫的城边。程钜夫被忽必烈从江南诏京后，10年连换8处住房，最后定居在大都城北荒僻的安贞里。因远离市中心，程自称其居室为“远斋”。

元大都房屋建设，标志着北方民族由迁居（地处草原、逐水草而居、游牧栖身的蒙古包）到定居的转变。房屋建筑出现“工”字形四合形式。建筑技术承沿两宋《营造法式》传统。元大都建成后经历约半个世纪的太平盛世。到致和元年（1328年）夏，元朝统治者为了争夺帝位发生内讧。上都兵马攻打大都，大都百姓遭到空前浩劫。大战期间，许多靠近边关要塞的居民房屋均被拆毁，用来修筑防御工事，致使许多百姓无家可归。“两都之战”后，文宗帝下令“京畿及四方民为兵所掠而奴于人者，令有司追理送还”，“诸关隘尝毁民居以塞者，赐民钞，俾完之”。然而统治者的一纸空文，未能补偿千百万民众所遭受的巨大损失。

至元十七年（1357年）小明王韩抹儿北伐元大都，未克。洪武元年（1368年）八月二日，明将徐达攻克齐化门（今朝阳门）。命明军保护古城，封存府库图籍，“吏民安居，市不易肆”。明初，太祖朱元璋在应天（今南京）建都。改元大都路总管府为

北平府。永乐元年（1402年）立为京都，改北平为北京，称行在。改北平府为顺天府，其府治即元大都总治旧署（今鼓楼东大街内东公街），知府改称府尹，用银印（其它府尹为铜印），为正三品衙门。辖大兴、宛平2个京县及22个近京州县。

明顺天府大堂，占地约20亩（约13340平方米）。民国时期，为市立小学、幼稚园。日伪时期为陆军衙门，周围是监狱。1949年后，曾为河北北京学校，今为东城教育学院。原3重大门已拆除，今东公街南口马路东、西各有一石墩，即原大门遗址。原址内五圣祠拆除改建成6层教师楼。原址内包公祠（旧城内唯一的1座包公祠）初为东城区文化馆所用，后为东城开发科所用。顺天府大堂虽经几次改建，其大木结构仍为明代建筑风格。

明永乐十八年（1420年）宣布以北京为京师，不称行在。永乐十九年（1421年）正月，正式迁都北京。

明代京城，基本保留了元代旧址，只是将元大都的北城垣往南缩3公里，南城墙往南拓0.8公里。即今北京站一带遗存的城墙。永乐中修葺的城墙，其月城楼铺之制多未完备。至正统四年（1439年）京城城制完成。全城设9门。正阳门、崇文门、东便门、朝阳门、东直门、安定门名称沿用至今。嘉靖二十一年（1542年）议建外城，二十三年（1544年）外城完工。北京又有了内外城之分。建外城一是因少数民族频频入侵，因此要加强保卫，“要城必要郭，城以卫民，郭以卫城”。本世纪60年代，修建环城公路拆除雍和宫至安定门段明代长城时，挖掘大量房檩、砖瓦及家用什物。一说：就地拆除民房以充建城墙所需材料；二说：居民不及搬迁，房屋建筑即被填埋于城墙之内。两种观点均说明明代修建城墙时的战事紧张。二是经济上的原因，此时外城居民已达数十万，又有河流码头，成为货物集散、商业繁华之地。明迁都北京后，先后在东安门、朝阳门、安定门、东直门等处建筑平房。一部分招外地平民居住，以实京师；另一部分则“招商货居”。这些招商户居住平房逐渐变成临街商业铺面房。无