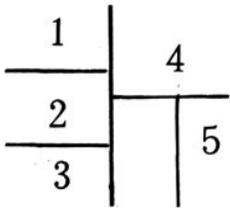


本溪市房產志
由作武

本溪市房產總公司編志辦



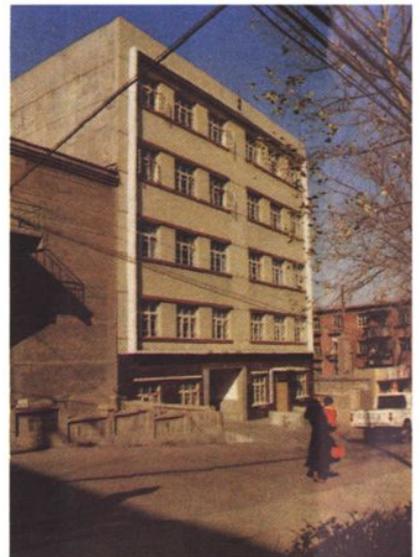


1. 本溪火车站夜景
2. 本溪市联营公司
3. 本溪宾馆
4. 本溪环球商场
5. 本溪电业大楼





- | | |
|---|-----------|
| 1 | 1. 房产总公司 |
| 2 | 2. 房产建筑公司 |
| 3 | 3. 房产经营公司 |
| 4 | 4. 房屋修缮公司 |
| 5 | 5. 房产职工学校 |





本溪市区房屋概貌

序 言

房屋与人类的关系至为重要，无论人们日常起居，还是从事政治、经济、文化活动均离不开它。其量的多少、质的好坏、容的美劣、层的高低，直接反映一个时期的经济水平，构成一个城市的独特风貌。随着时代的发展，社会的进步，房产事业在整个国民经济中的地位愈益重要。

本溪房产业的基础是1948年人民政府接管的日伪房产，建筑年代不一，房屋质量各异，连年战争破坏，损坏颇为严重，经过建国三十余年来的建设，本溪房产业发生了天翻地覆的变化。1985年全市公有房产建筑面积1,196.8万平方米，是1948年全市公有房产建筑面积的11倍，直管公产建筑面积114.6万平方米，是1948年市直管公产建筑面积的12倍。特别是1978年中国共产党十一届三中全会以后，本溪房产业的发展史无前例，建筑面积成倍增长，层次结构别具风格，人民居住条件日益改善，市容风貌有很大改观。纵观本溪房产发展史，起伏兴衰，颇多经验可供积累，亦有教训以资汲取。

房产志编纂办公室的同志们历数年之辛劳，搜集资料，走访座谈，广征博采、查证核实，分门别类，以时系事，编纂了这部《本溪市房产志》，记述了晚清、民国、伪满、国民党直至建国后本溪房产业历经沧桑变幻的史实，勾勒出本溪房产业的大略面貌，汇集了一批较为珍贵的史料，特别是着重记述了建国后本溪房产业的发展，从中不难窥出经验、教训，对今后房产工作的发展大有裨益。

编史修志是我国固有的传统，但编写“房产志”却尚无所见。尽管这部志书难免有不足之处，但作为本溪第一部房产专业志的问世，

应当说，其本身即具有很重要的意义。房产志编纂办公室的同志们作了一件重要的文化建设工作，实在值得祝贺。

是为序。



一九八八年九月十六日

凡 例

一、本志以马克思列宁主义，毛泽东思想为指导，以中共中央《关于建国以来党的若干历史问题的决议》为准绳，坚持党的四项基本原则，坚持辩证唯物主义和历史唯物主义，本着“详今略古”、“详近略远”的原则，着重记述建国以来本溪市房产工作发展的基本面貌，反映地方特色和专业特点，力求编成一部思想性、科学性、资料性统一的部门志。

二、本志篇目设计为章、节二级结构。根据内容需要，有的章节列目。全志共16章，42节、30余万字。

三、本志体例力求完善，采用记述、志、图、表、录等综合体裁，以志为主体。其中“概述”是全志之纲，概括叙述本溪房产历史，简略反映房产事业各时期的兴衰变化，恰当评点正反经验教训，各专业章、节为本志主体内容，以时系事，分门别类加以记述，图、表、照片、“大事记”是本志之补充，勾连、充实主体内容。依据“生不立传”的原则和本部门实际情况，本志不设人物传记，列当代“英模录”。

四、本志断限原则上自1906年本溪建治始，至1985年底止。有些章节依据实际情况追溯。

五、各种名称、纪年、数据等的表达力求规范化。地理名称、历代政权机构、企业和官职的称谓，一律沿用历史通称。历史纪年之后一律在括号内加注公元纪年，朝代纪年用汉字公元纪年用阿拉伯字。人名一般直书，不加褒贬和官职，主要领导人活动写明职务。记述中的数据，除引文外，一律用阿拉伯数字表示。

六、本志采用白话文、记述体，语言力求简洁、流畅，避免晦涩用语，生僻文字。

本溪市房产志编纂办公室

1988年9月16日

概 述

房屋是城市的主体。本溪房产史与本地区丰富的煤铁资源及由此决定的城市发展史息息相关。

早在明清两代，本溪即是辽东产铁重地，我国东北南部冶铁，采煤中心。工矿业的繁盛促进了房地产业，劳动人民建房，权作栖身；地、富、商贾大兴土木，或用以出租，或用以经商，关帝庙、药王庙、观音寺等宗教房产相继落成。至1906年，清政府设本溪县治时，本溪湖一带的房屋已具规模，二街九巷，300余家商铺，1,955户居民。

1905年日本侵略者染指东北，在本溪开矿、建厂、铺筑铁路，房屋数量随之增长。溪湖峪前、顺山、明山沟、太子河南岸东坎大桥下一带出现片状房屋群。1933年（大同二年）2月，伪满洲国国务院颁布了《商租权办法》，允许日本军民在东北享有居住、往来、租用土地的一切权力，日本侵略者遂向官原（今平山区）地区扩张，沿安奉线出现带状房屋群。1939年（康德六年）伪满洲国成立本溪湖市，治所在官原地区，机关、商店、学校、住宅等建筑也相继建成，官原地区房屋有所增加。日本侵略者所建住宅，条件相差极为悬殊：供日本人使用的住宅环境幽雅，结构坚固，造型讲究，室内宽敞明亮设施齐全。地方官僚，煤铁公司高级职员则多住“洋楼”，楼内设有暖气，浴池。供中国工人使用的住宅，均成片建造，房屋结构简陋，居室狭窄，阴暗潮湿，有“苦力房”之称。至1945年抗日战争胜利，日本侵略者把持的本溪煤铁公司拥有各类房产80余万平方米，占全市房产的51%；“南满铁道株式会社”房产662栋，建筑面积近10万平方米，占全市房产的6%。

1946年5月国民党占据本溪，成立了房产管理所。但是，他们只是接收房屋，收取房地产税，不仅不修房建房，反而拆毁部分房屋修筑

工事、炮楼，使本溪房产遭到破坏。

建国后，本溪房地产业得到很大发展。

1948年10月本溪市人民政府成立，即着手清理、登记、接管旧政权的全部房产，并设立机构，开始管理全市房产。在建政伊始，百废待兴的情况下，市人民政府做出极大努力，迅速修复了被战争破坏的房屋，将接管房产陆续分配、租赁给各机关、团体、企事业单位、城市居民使用。同时，对城市私有房产普查、登记、发照，并陆续制定、颁布了《私人房产管理办法》、《本溪市私有房产登记暂行办法》、《本溪市房产租赁暂行办法》等，加强了房屋管理，理顺了私房租赁关系，对巩固政权，安定人民生活，恢复正常的生产秩序起到积极作用。

与此同时，本溪市制定了各类公有房屋租金标准。鉴于当时实行的是供给制、低工资制度，公有房屋实行福利性质的低租金制。1954年市房产部门明确房屋月租金的构成应包含房屋折旧率、管理费、保险费率、平年修理费率、税金征收率等诸项内容。但为照顾城市职工生活，并求得与省内各大城市公房租金水平的一致，1955年公有住宅租金标准两次下调，1956年后执行辽宁省制定的全省统一的各类公有房屋租金标准，本市公有房屋租金标准越来越低，仅维修费用一项，每年均需市财政拨款弥补，“以租养房”的公有房屋经营方针一直未真正实现，城市公房成为国家长久背负的一个沉重包袱。

在三年国民经济恢复及第一个五年计划时期(1950年至1957年)，本溪市基建投资累计45,281万元；公有房产建筑面积增加了177.5万平方米。溪湖旧城区之外出现成片建筑群，平山地区解放路两侧，中心街一带，平山脚下、东坟、北地、彩屯等处均有成片建筑落成。公有住宅建设投资平均占基建总投资的11.5%，建筑面积增加105.4万平方米，实有住宅建筑面积137.7万平方米，为1949年末全市实有住宅建筑面积的4.26倍。与此同时，本市城市人口比1949年末增长了5.8倍，人均居住面积由1949年的6.9平方米降至2.52平方米。住宅建

设与城市人口增长比例失调问题逐渐显露出来，新增房屋以本溪钢铁公司、本溪矿务局，铁路本溪地区等企业自管房产居多，增长数量为市直管房产增长数量的4.15倍。

在对资本主义工商业改造运动的推动下，1957年以“公私合营”和“国家经租”形式，对市区出租私房进行了社会主义改造。1960年调整改造起点，1962年再次调整改造扫尾起点，向私房主退还错改房产。1958年市房产管理局成立。

1960年本市推行“管修住”三结合经验，促进了房屋养护、修缮、管理工作。8月，本市遭受百年不遇的洪水灾害，市区房屋受到严重损坏。中国共产党本溪市委委员会、本溪市人民委员会及时组织全市人民抢修受灾房屋。市房产部门积极发挥职能作用，全力以赴，群策群力，仅一月余即修复大批受灾房屋，营建一批简易住宅，很快安定了人民居住，为减轻灾害损失，尽早恢复生产和生活正常秩序作出了贡献。

1962年至1963年，市房产部门加强了房屋的产权产籍管理的基础工作，私房查契验照，换发新照，健全了建房审批手续。组织力量外查房、内找据，加强直管公房的产籍管理工作。力求做到房屋、数据、档案的三统一。

1958年至1965年，本市基建投资总额72,941万元，公有房屋建筑面积增加116.5万平方米。在“先生产、后生活”思想指导下，本时期住宅建设投资3,411万元，占基建总投资的4.67%；公有住宅房屋增加36.1万平方米，私有住宅房屋增加4.8万平方米，人均居住面积1.97平方米。

“文化大革命”期间（1966年至1976年），房产事业受到严重干扰和破坏，房管系统一度并入城建系统，基层房管单位时撤时并；一部分干部及城市居民被迫上山下乡，走“五七”道路，房管部门错接错管私房共1.8万余平方米，宗教房产亦被错接错管；维修工作几陷停顿，一些房屋被任意拆毁、破坏，正常的房产管理制度遭到批判。建国后历十余年之久积累起来房管资料大部散失、焚毁。1969年以

前，市区房屋增长缓慢；全市基建投资22,967万元，公有房产建筑面积增加65万平方米，住宅建设投资357万元，占基建总投资的1.55%，住宅建筑面积增加6.8万平方米，其中：1966年全市住宅投资仅为7万元。1968年全市住宅投资12万元。为建国后住宅建设投资的历史最低水平。1970年以后，随着国家对本溪钢铁公司的改造，本市基建投资额上升，至1976年共投资167,250万元，公有房产建筑面积增加126.6万平方米、但公有住宅建设投资所占比重仍然很少，投资额6,703万元，占基建总投资的4%，公有住宅房屋建筑面积增加至61.6万平方米，人均居住面积2.38平方米，为全省最低。

粉碎江青反革命集团，特别是1978年中国共产党十一届三中全会以后，房产事业获前所未有的发展，建立健全了房管工作规章制度，进行了全国第一次房屋普查，加强了公有房产的修缮、养护工作，落实党的私房政策，返还了“文化大革命”时期错接、错管的私有房产、宗教房产，“管修住”三结合的群众活动向建设文明住宅小区发展。

在屋屋建设方面，本市调动各方面积极因素，采取国家投资地方和企业集资等措施，自1979年以来基本建设资累计13.9亿元，公有房屋新增建筑面积539万平方米，在认真总结建国以来住宅建设与城市人口增长比例长期严重失调，以致人均居住面积不断下降，居住条件亟待改善的经验教训的基础上，本市公有住宅投资比重不断增加，7年投资4.8亿元，占基建投资总额的34.5%，公有住宅房屋建筑面积增加216.6万平方米。结合旧城区改造，新城区开发，昔日低矮破旧的平房被成片拆除，一幢幢设计新颖，风格各异的高楼拔地而起，紫金，花园、溪园、南地等文明住宅小区相继建成，山城本溪的面貌焕然一新，居住条件大为改善，人均居住面积上升到3.9平方米，三气两水住房已成普遍。新建住宅区内服务设施齐全，环境整洁怡人，随着社会经济的发展，本溪市区的房屋已逐步形成多层次多功能的群体；太子河两岸以工业厂房为主，平山、北地、东明一带，以住宅、学校、商店、办公用房为主，成为政治、经济、文化、居民生活的集中区，本溪冶

金专科学校、师范专科学校、本溪大学等高校建筑集中在张家堡地区，市区周围状如星座的8个城镇：南芬、歪头山、北台以矿山、钢铁厂用房为主，石桥子、牛心台、卧龙、桥头、火连寨多为石油、化工、轻工、建材、纺织、仓贮用房。建国后，本市还陆续建起一批大型公共建筑，如：工人电影院、文化宫、联营公司、本溪火车站、艺术宫、环球商场等，各类建筑为本溪市的社会经济、文化、科学、教育，人民生活发展及城市美化发挥作用。

建国后，本溪、桓仁两县的房屋兴建不少，尤其是1979年以后，县镇住宅建设出现了新局面，房屋修缮，管理工作均取得很大成绩。

目 录

序 言 凡 例 概 述

第一章 房屋占有

简 述.....	1
第一节 私有房产.....	1
解放前私房.....	2
〔地主、富农、资本家及较大房产业主房产〕.....	2
〔市民房产〕.....	4
解放后私房.....	4
第二节 公有房产.....	7
政府直管房产.....	7
企业、单位自管房产.....	30
第三节 集体所有房产.....	43
社会团体房产.....	43
集体企、事业房产.....	45
第四节 外国人房产.....	46
美孚洋行.....	47
天主教堂.....	47

第二章 行政管理

简 述.....	51
第一节 房屋产权产籍管理.....	52
私有房屋的产权产籍管理.....	53
公有房屋的产权产籍管理.....	55

第二节	房屋普查	58
第三节	托管、分配、调剂、互换	62
	托 管	62
	分配、调剂	62
	互 换	63
第四节	城市私有房屋的社会主义改造	65
第五节	落实私房政策	69
第三章 房屋经营		
	简 述	75
第一节	私有房屋经营	76
	租 赁	76
	交 易	84
第二节	公有房屋经营	86
	直管房屋经营	86
	〔经租管理与租金〕	86
	〔旧房出售〕	100
	〔养护管理〕	100
	〔管修住三结合〕	101
	〔文明住宅小区建设〕	104
	自管房屋经营	106
第四章 房屋修缮		
	简 述	117
第一节	私房修缮	118
第二节	公房修缮	119
	直管房修缮	119
	〔修缮范围〕	121
	〔修缮项目〕	121
	〔修缮方式〕	123