

金水区地方志

资料汇编

第八辑

房地产管理

郑州市金水区史志办公室

一九八六年

前 言

金水区地方志的编纂从1983年3月开始，作了大量的调查研究 and 资料搜集工作，现正在组织编写《金水区概况》。《概况》作为区志的“简本”先行编出，年底可望拿出初稿。

区直各部门、各单位从1985年8月至1986年8月，历经一年时间，陆续编写出部门志、单位志初稿。为了使部门志、单位志稿及早地向各级领导和部门工作提供服务和借鉴，我们按计划编辑成《资料汇编》分辑印发。由于编者水平有限，学浅才疏，缺点舛误之处在所难免，恳请领导和关心区志编纂的同志们提出补充、修改、纠正和批评意见，以便改进工作。

区 志 办 公 室

1986年11月

房 地 产 志

一、概 况

房地产是国民经济的基础，是国计民生的必需，与人民生活息息相关。解放以来，由于各级党委和人民政府的重视，房管工作取得很大成绩，房管事业得到很大发展。我区房管部门，是随着市区的发展和扩大，市区区划的调整，于1960年6月正式成立，当时定名为“金水房管分局”，归区领导，金水区委派李国文同志任分局局长；把原属向阳区的工人新村、杜岭街、张寨南街、张寨街，二七区的西太康路、太康市场、南阳路等36条自然街，划归金水房管分局管理；当时有行政人员11名，工人29名，分两个段，五个房管辖区。据1961年统计：管公房住户1860户直管公房3288间，管私房1831户，使用地皮9279·36方丈。1960年下半年，房地租金收入67673·56元。“文化大革命”初的1966年，金水房管所，行管人员增为19名，工人28名，管公（经）房2149户4364间，管私房户使用的地皮15682·1方丈。全年

房地租收入为 185400 元。1976 年以来，随着工农业的恢复和发展，人民生活条件不断改善，住宅房逐年增加。据 1979 年至 1985 年统计，我所就接管新建住宅楼 22 幢，981 套，2409 间，建筑面积为 52184.5 平方米。这批楼房大部分都有阳台、厨房、厕所，水管到户，大大改善了住户的住房条件。1984 年下半年，随着经济体制的改革，房管工作由管理型逐步转变为经营型。金水房管所，随着改革形势的要求，成立了“房屋开发公司”，利用房管部门管房管地的优势，实行社会集资，把我区管辖的破旧平房有计划、有步骤、分批分期的拆除，建成新型的（单元式）住宅楼。1985 年一年就拆除工人新村、黄河路、六里屯等地旧平房 43 幢 292 户，449.5 间，建筑面积 8091.93 平方米。计划建楼 19 幢 834 套，建筑面积 45000 平方米，比原平房面积增加五倍半。1985 年底工人新村 5 幢楼房已基本建成；这批楼房建成后，将较大的改善住户住房条件，不少住户已初步具备住房小康水平的标准（一家有一套新式住房）。搞好、搞活房地产业，已成为我们房管工作者的重要任务之一，也是我们的光荣职责。我们将按照上级的方针政策，进一步加快改革步伐，把房管工作做好，为广大人民生产、生活服务。1985 年，房管所已有行

管人员66人，全民职工144人，集体职工63人，退休职工31人（其中：党员24名，共青团员26名，女职工83人）。设办公室、管理股、修缮股、财务股、资产股、修建队、房屋开发公司、劳动服务公司、下设工人新村、北二七路、南阳路三个房管站，8个房管辖区，管65条自然街，管公房8417·5间，其中民用住宅房3897户7409间、公用房105户1008·5间；私房户2344户，使用地皮341936平方米。年租金收入417101·28元。我所直接管理的房地产，在全地区来说，仅是一小部分；大量的房地产都是省委、省人民政府、大专院校、单位工厂自己管理。按1985年房屋普查统计：全区有62439户平房、楼房合计21227幢，建筑面积9273507平方米，居全市各区的首位。

二、大事记述

- (1) 1960年6月各房管所人、财、物下放各区领导，改为红旗、二七、金水、中原人民公社房管分局，金水区委派李国文任金水房管分局局长。
- (2) 1961年12月，郑州市人民委员会发出（1961）郑办字第160号文件：关于调整市区商业、服务、税务、房

管等部门管理体制的通知：为了便城市财贸体制，更好地适应目前形势发展的需要。经研究决定：将市内各区的商业、服务、税务、房管机构，一律改变为分局，即商业分局、服务分局、税务分局、房管分局。这些分局，既是市级各主管局的派出机构，同时又是区人委的一个部门，在行政业务方面，实行以市主管部门领导为主的市、区双重领导，各个分局的行政业务工作，应执行上级主管部门的有关政策和规定。

同年12月8日，中共郑州市委批转市人委党组：关于调整市区房地产管理体制的意见。市委同意市人委党组调整市区房地产管理体制的意见，收回下放各区的房管权限，在调整房地产管理体制时，要办好交接手续，防止混乱，房管权限上收后，市房管部门，应正确贯彻“以房养房”的方针，主动地依靠区街组织和人民群众，做好房地产的管理工作，及时合理地调配使用房屋。区委要更好的加强房管部门的政治思想领导，监督房管部门正确贯彻执行政策，使房管工作更好地为生产建设和人民生活服务。

(3) 1961年我所对1958年社会主义改造中，收归国家的私有出租房屋，按照有关政策规定：劳动人民出身，出租房屋在100平方米以下的住宅部分，应予退还；对没有留自住房或留自住房偏少的给予补留自住房等有关规定，发还房576间。1963年发还290.5间（16.0户）。

(4) 1964年8月，郑州市人民委员会发出“关于改变区属粮食、税务、房管分局及合作商店管理体制的通知”。根据中央财贸政治工作条例和市委指示：为了便于政治工作和业务工作密切结合，发挥各职能部门的积极作用，经研究决定：将区属粮食、税务、房管分局及合作商店，改由市有关局和专业公司分别领导管理，区房管（包括房屋修缮合作社）分局，上收归市房管局领导管理。区粮食、税务、房管的行政管理人员，编制、财产应随机构一并上收，最迟九月上旬交接完毕。

(5) 1964年至1966年，由市房管局统一组织房、地产普查组，对全市公、私房，地进行了第一次普查，逐街逐户进行查实核对，绘制图纸，登记表册，建立房、地图卡资料，克服房地产管理中的混乱现象，为房、地产管理奠定了基础。我所管辖区的普查是1966年进行的，当时的图、卡资料记载，除所直管公房外，还包括辖区市行政部门、医院、学校的一部分房产等。

为克服“文化大革命”中，房地产的混乱现象，1980年至1982年，全市又进行第二次房、地产普查，这次普查是分区进行的，主要是对所直管公房的审核，有无漏管漏收的房产，以及对私房住户，使用土地进行核实。通过普查

核实，1982年我所直管公房4332户，管公房909幢9043·5间，建筑面积176308平方米，居住面积91030平方米，辅助面积16925平方米；私房户2068户，使用土地306701平方米。

1985年按照中央的统一部署，进行全国第一次城镇房屋普查（郑州市第三次房屋普查），在市、区统一组织领导下进行，全区共组织普查人员1200名，按街道办事处逐街逐户核实，制图建卡，通过普查，全区共有62489户21227幢房，建筑面积9273507平方米。其中：房管所直接管理的公房户184472平方米。

(6) 1968年10月市革委宣布：市直五十三个局委全部砍掉；市房管局同时撤销，同年十一月各房管所党、政、文、财全部下放归区领导。

(7) 1972年改组市房管所，恢复市房地产管理局。同年，市革委决定：各区房管所上收归市房管局领导。

(8) 1978年11月，市房管局请示市公交办公室，同意调正局属四个房管所的领导班子。其中，金水房管所的领导班子是：任命姜建华同志党支部书记，免去其金水房管所革委会主任职务。

任命吴克修同志为金水房管所所长，免去其向阳房管所

革委会副主任职务。

任命张友昌同志为金水房管所副所长，免去其金水房管所革委会副主任职务。

- (9) 1979年3月中共郑州市革委房地产管理局党组，关于金水房地产管理所机构设置问题通知如下：同意下设办公室、管理股、修缮股、材料股、财务股、修建队、北二七路房管站、南阳路房管站、工人新村房管站。

同年5月，经局党组研究决定：吴克修同志任金水房管所副书记，马云祥同志任金水房管所副书记。

同年6月，经局党组研究决定：金水房管所干部编制为53人，其中支部书记、副书记、所长、副所长4人，办公室5人，管理股7人，修缮股7人，财务股4人，材料股7人，修建队5人，三个房管站各设站长1人，内勤1人，每700户配房管员1人，该所现管5858户，应配房管员8人。

- (10) 1979年3月，市政府责成市统建办公室，对北二七路进行拆迁改建，把临街原有的公、私旧房拆除，建立新式的营业大楼和住宅楼。现已建成的有友谊商店大楼、彩色照像服务大楼、农垦大楼、回民饭店大楼、北二七路大板楼，其它尚在建设中。

(11) 1980年1月，河南省城建局房管处转发：国家城建总局制定的《各级房产管理工作职责条例》（试行）。对房管人员作出具体规定，对房管员提出新的要求。其中：房管员分：实习房管员、三级房管员（行政24至22级）、二级房管员（行政22至20级）、一级房管员（行政20至18级）。工作职责和业务能力均作了相应的规定和要求。

(12) 1984年8月中共郑州市委，郑发（1984）99号文件，印发《郑州市区街工作会议纪要》：会议决定对我市城市管理体制，本着统一领导，分级管理，上下结合，条块结合的原则，从七个方面进行改革，其中：有市房地产公司所属的各房管所下放到各区，原由各房管所担负的房地产业务工作由各区负责。市房地产公司主要负责全市房地产的产权、产籍、产业管理等，对各房管所进行业务领导，各房管所以当年6月底的实际数，于8月底交接完。金水房管所8月份移交给金水区人民政府，金水房管所所长吴克修、金水区人民政府副区长凌文俊在交接表上签字。

按金水房管所1984年6月底统计，直管公房4225户8740.5间，建筑面积170022.2平方米，其中：民用住宅4120户，建筑面积145196.5平方米，辅助面积11091.8平方米；工商企业用房105

户1073·5间, 建筑面积25763·6平方米; 用地

户2085户312177平方米; 以上总计月租金

33031·60元。

(13) 1985年金水房管所在用人制度上进行改革, 实行干部聘用制和工人聘用合同制。

(14) 1985年金水房管所在市和金水区人民政府统一领导下, 完成全区“全国第一次城镇房屋普查”。

(15) 1985年金水房管所成立国营“郑州市兴华房屋开发公司”, 实行社会集资, 把我区管辖的破旧平房, 有计划、有步骤的改建成新式楼房, 以改善住户的住房条件, 扩大管房面积, 为国家增加和积累财富。

(16) 1979年以来, 按照上级落实私房政策的有关规定, 落实“文化大革命”期间被迫下乡回城户23户解决住房53间, 落实1958年私房改造中遗留问题户206户(其中: 还房户132户, 退房248·5间; 补发定息户74户)。

三、金水房管所领导成员及职工队伍

金水房管所成立(1960年6月)较晚, 是区划调整中, 根据市区的发展和扩大, 建立的新区。一少部分是市内老区(金

水河以南), 大部分是新扩大的区。面积很大, 方圆几十里。金水房管所开始直接管理的房产较少, 所以, 职工队伍相应的也少。

1960年房管所成立时, 全部职工40人。1961年调整后实有职工31人。直到1971年才51人。1972年转正一批新工人, 全部职工为96人。1976年以后, 又陆续招收一部分集体工人, 少部分全民工人。截止1985年底, 全所职工为206人(其中: 行管人员66人, 全民工78人, 集体工62人)。退休职工31名。

(附表)

历届金水房管所领导成员及职工人数统计表

时 间	领导成员	职 务	行管人员	全民工	集体工	合 计	退休职工
1960年	李国文	局 长	11	29		40	
1961年	李国文			31		31	
1962年	董恩友	副 所 长		45		45	
1963年			17	14		31	
1964年	乔法义	所 长		39		39	
1965年	李夫其	党支部书记兼指导员	16	33		49	
1966年	董恩友	提 所 长	19	28		47	
1966年	陈忠珍	副 所 长					
1967年			19	28		47	
1968年			21	28		49	
1969年	剪玉梅	副 主 任	20	29		49	
1970年	谢仁盈	支 部 书 记	19	30		49	
	唐义贤	副 主 任					
1971年			21	30		51	
1972年			28	68		96	
1973年			30	66		96	
1974年			30	64		94	
1975年	姜建华	支 部 书 记	36	57		93	7
1975年	赵明山	副 书 记					
1975年	金长祥	副 主 任					
1975年	曹忠仁	副 主 任					
1976年			39	63	40	142	7
1977年			42	66	45	153	10
1978年	吴克修	所 长	43	64	78	185	9
1978年	张友昌	副 所 长					
1979年	李夫其	支 部 书 记	55	60	74	189	9
1979年	吴克修	副书记 所长					

历届金水房管理所领导成员及职工人数统计表

时 间	领导成员	职 务	行管人员	全民工	集体工	合 计	退休职工
1979年	马润祥	副 书 记					
1980年	张同范	副 所 长	54	57	79	190	14
1981年	吴可忠	支部书记	53	65	79	197	17
1982年	张安世	副 所 长	58	92	79	229	19
1983年	田中玉	支部书记	59	83	77	219	22
1983年	李祥安	副 所 长					
1984年	李祥安	所 长	66	76	72	214	24
1984年	张友昌	副 所 长					
1984年	王长明	副 所 长					
1985年	李祥安	所长、副书记	66	78	62	206	31

(四) 房地分布与管理:

我所管的公房: 有解放初期接管的敌伪房产, 有历次运动中收公的房产, 有单位调整中交来的房产, 有 1958 年私房改造中收公的房产, 有解放以来, 市财政投资, 房管部门及有关单位兴建的房产等。这些房产分布很广, 辖区大部份自然街均有, 比较集中的, 有工人新村, 市民新村、黄河路新建的八幢楼、六里屯、东四街等, 都是统一建筑的整片公房, 也有零星的、分散到沙口、王府坟、寺坡等自然村; 郊区 12 中还有我所管的住宅房。现在按工人新村房管站, (两个房管辖区), 北二七路房管站(三个管辖区)、南阳路房管站(三个房管辖区)分片进行管理。

公房的租金: 过去是按间收租, 从 1966 年起房按平方米计租, 现执行的租金标准是: 一般的砖瓦平房每平方米按一角玖分计租, 70 年代建的二至四层楼房(公用厨房、水管、厕所的)每平方米按贰角贰分计租。80 年代以后建的新式楼房、水管、厨房、厕所、阳台、内走廊均为独户使用, 租金标准: 按居住面积一等一级, 每平方米按贰角捌分计租, 一等二级, 每平方米按贰角伍分计租。厨房、厕所、阳台, 活动间按半价计收租金。公共单位使用房管部门公房, 作为生产、营业、办工用的, 租金标准: 按建筑面积计收, 现在采用的是五个等级。一等每平方米柒角, 二等每平方米陆角, 三等每平方米伍角, 四等每平方米肆角伍分, 五等每平方米

叁角捌分。以上执行的租金标准都是偏低的，不符合房屋按商品化成本核算的要求。需要今后在改革中，逐步完善和解决。房租的收入：主要是用于公房的管理和维修，支付职工的工资待遇等。土地管理：我市1954年至1956年进行过一次房地产总登记，对国家、集体、个人使用的房屋、土地进行过一次核实，换发了产权证。1958年9月15日郑州市人民委员会，会财房字第73号文，第7条规定，私人在城市出租的地皮（包括空地）一律无偿收归国有，凡过去在城市出租的地皮，由租用地皮的户，自收归国有之日起，按国家规定向国家交租（房管部门注册登记收租）。从当时对私房住户使用的地皮，是按平方丈收租，每平方丈月租金为壹角伍分。1970年12月改为按平方米计收租金，每平方米月租壹分。1974年元月起对集体单位，使用的国有土地全面征收土地使用费（每平方米也是按壹分计收），通过收费加强对土地的管理。对机关团体和国营单位使用的土地，还没有征收使用费。1975年我市正式宣布城市土地国有化，除城市农业队社员原有基地归集体所有外，其它土地一律属国家所有。凡私人占用之土地，均按规定征收土地使用费。从1966年至1985年土地使用，每月每平方米收壹分，现在看来，土地租金偏低。