

天津房地
产经济改
革十年志

1979—1988

序

党的十一届三中全会以来，在党的改革开放方针指引下，天津的房地产业在总结历史经验的基础上，进行了深入而扎实地改革。十年来，天津的房地产行政管理日益加强；房产经营管理逐步完善；房建施工企业的经营管理和技术水平不断提高；多种经营有了长足的发展；人才开发和人才培养适应了改革的需要；各项工作都充满了生机和活力，形势一派大好。

十年改革，使人们清醒的认识到这样一个问题：改变城市建设落后被动的状态，根本的出路在于发展城市的房地产业，加快房地产业改革的步伐。目前经济体制改革正在深化，新旧两种体制交叉并存，与此相类似，我市的房地产业也呈现新旧两种体制交叉并存的局面。随着房地产进入流通领域，建立一个精简、高效、统一的房地产行政管理体制已成为一项刻不容缓的任务。我们要认真贯彻党的十三届四中全会精神，坚定以经济建设为中心，坚持四项基本原则，坚持改革开放的方针。通过这次自下而上、上下结合的方法总结我市房地产业改革十年的工作，在璀璨的成就中，也有不足之处。要发扬成绩，克服缺点，努力赶上去。随着我市房地产行政管理部门职能的转变和改革的深入，我市的房地产业必将有更大的发展。

陈 林

1989.8.

《天津房地产经济改革的十年》编委会

主 任 陈 林

副主任 高仲林 康天锦

编 委 (以姓氏笔划为序)

刁培桐 孙风宝 陈 林

李建国 李 森 赵广仁

赵 灿 赵宝竹 高仲林

康天锦 章世清

主 编 李殿钺

编 辑 张自成 沈爱玲

目 录

序

第一编 房地产业在改革中形成与发展

- 第一章 房产经营管理取得显著效益**····· (1)
 - 第一节 民用公房的巨变····· (1)
 - 第二节 公用公房向经营型转变····· (17)
 - 第三节 信托房产经营新秀有活力····· (23)
- 第二章 民用公房维修的新创举**····· (32)
 - 第一节 整修住人地下室····· (32)
 - 第二节 翻修房屋50万平方米····· (35)
 - 第三节 整修临街建筑美化市容····· (42)
 - 第四节 开展文明窗口竞赛碎修服务便民····· (45)
- 第三章 房地产开发的崛起**····· (51)
- 第四章 修建工程开拓进取**····· (57)
 - 第一节 修建施工的发展····· (57)
 - 第二节 重点工程圆满完成····· (66)
 - 一、百日建成南市食品街····· (66)
 - 二、修建古文化街丰富人民文化生活····· (69)
 - 三、新建服装展销中心，施工快、造型新颖····· (74)
- 第五章 鉴定设计工作迅速发展壮大**····· (77)
- 第六章 修建工业、运输发展迅速**····· (86)

第一节 工业生产走向市场·····	(86)
第二节 运输企业在前进·····	(94)
第七章 多种经营结硕果·····	(100)
第八章 房地产业协会发挥桥梁与纽带作用·····	(108)

第二编 房地产行政管理

进一步发挥政府职能作用

第一章 房地产产权管理·····	(112)
第二章 房产管理·····	(117)
第一节 公产管理·····	(117)
一、公用房屋管理·····	(117)
二、城镇房屋普查·····	(121)
三、拆除房屋管理·····	(124)
第二节 私产、单位产管理·····	(126)
一、私产管理·····	(126)
二、单位自有房产管理·····	(129)
第三节 涉外房地产管理·····	(132)
第四节 落实私房政策·····	(134)
一、“文化大革命”期间查抄、压缩的私房·····	(134)
二、代管房产·····	(141)
三、华侨房产·····	(143)
第三章 住宅建设管理·····	(145)
第一节 住宅建设的巨大成就·····	(145)
一、新建住宅·····	(145)
二、旧区改造·····	(148)

三、改造“三级跳坑”住宅·····	(153)
第二节 房屋调配工作·····	(167)
一、加强房屋调配管理·····	(167)
二、周转房的管理及其作用·····	(169)
三、清查空闲房屋·····	(173)
四、解决住房极端困难户·····	(176)
第四章 地产管理 ·····	(182)
第五章 房地产市场 ·····	(187)
第一节 房产交易管理·····	(187)
第二节 房产价格管理·····	(188)
第三节 换房工作管理·····	(190)
第六章 住房制度改革 ·····	(198)
第一节 提高认识建立组织·····	(198)
第二节 向个人出售商品房·····	(204)
 第三编 专业管理工作在改革中求治 	
第一章 计划统计与基本建设工作 ·····	(210)
第一节 计划管理·····	(210)
第二节 统计工作·····	(214)
第三节 基本建设·····	(218)
第二章 技术管理 ·····	(249)
第三章 劳动管理 ·····	(255)
第四章 人事工作 ·····	(265)
第五章 财务管理 ·····	(274)
第六章 物资管理 ·····	(281)
第一节 材料供应·····	(281)

第二节 设备管理·····	(284)
第七章 企业管理 ·····	(288)
第八章 定额管理 ·····	(294)
第九章 安全技术管理 ·····	(300)
第十章 职工教育 ·····	(306)
第十一章 职工生活管理 ·····	(312)
第十二章 审计工作 ·····	(320)
第十三章 保卫工作 ·····	(323)
第十四章 人防工作 ·····	(327)

第四编 科学研究文化教育事业蓬勃发展

第一章 房地产科学研究 ·····	(329)
第一节 科学技术研究·····	(329)
第二节 房地产经济研究·····	(333)
第二章 房地产杂志 ·····	(338)
第三章 专业技术教育 ·····	(344)
第一节 职工大学·····	(344)
第二节 中专学校·····	(349)

第五编 加强党的领导，群众工作活跃

第一章 党委加强领导 ·····	(355)
第二章 党委工作 ·····	(358)
第一节 组织工作·····	(358)
第二节 宣传工作·····	(363)
第三章 工会、共青团工作 ·····	(371)
第一节 工会工作·····	(371)

第二节 共青团工作..... (376)

附 录

一、新辟14片住宅区概况..... (381)

二、组织机构负责人名录..... (441)

三、人物录..... (450)

四、法规名录..... (457)

五、大事记..... (466)

第一编 房地产业在改革 中形成与发展

第一章 房产经营管理取得显著效益

第一节 民用公房的巨变

党的十一届三中全会以来,我市房产经营管理以“坚持改革、开拓经营、搞好服务、科学管理”为指导思想,做到修好房、管好房、用好房,使民用公产房屋更好地为生产服务,为人民生活服务。十年来,由于认真贯彻了中央提出的“经济要稳定,改革要深入”的方针,结合房管部门的具体情况,逐步深化改革,完善承包,使民用公产房屋的产业管理、租金管理、经营管理、修缮管理、体制改革、优质服务等诸方面都发生了巨大的变化,取得了显著成效。1978年市内六个区房管部门仅掌管民用公房979.06万平方米,到1988年底市内房管部门已掌管民用公房,(包括商业用房)117万间,建筑面积为1970.2万平方米相当于1978年掌管面积的2倍。(其中公产1929.8万平方米;代管产22.1万平方米;教会产18.3万平方米。民用住宅房屋为1756.2万平方米,非住宅房屋为214万平方米)而楼房为1596.8万平方米,占总面积的81%;平房373.4万平方米,占总面积的19%。

按房屋建造年限划分,1949年建国前建造的房屋有446.4万平

平方米，占总掌管的22%；建国后到1976年地震前所建房屋449.9万平方米，占23%。而地震后新建房屋有1078.9万平方米，占总掌管面积的55%。

按建筑结构划分，框架结构的房屋为51.39万平方米，混合结构的为1283.86万平方米，占总面积的三分之二；砖木结构的为689.8万平方米，占三分之一；简易结构的仅占0.5%。根据1985年前部颁标准划分我市各类房屋的状况为：一类房屋1177.2万平方米，占总面积的60%；二类房屋495.8万平方米，占25%；三类房屋237.2万平方米，占12%；四类房屋60万平方米，占3%。

截止1987年底，重置完全价值为47亿元，净值为38亿元。

一、民用公房产业的巨大变化

加速城市建设，提高城市功能，不断改善居住条件，改变市客面貌，是发展天津政治、经济大好形势的重要方面。十年来民用公产房屋主要变化表现在以下几个方面。

1、民用公产房屋面积不断增加

1976年地震后，党中央、国务院深切关怀天津人民，拨专款帮助天津抗震救灾。1980年国务院批准了《关于天津市地震后住宅及配套设施恢复重建的三年规划》。根据中央精神，市政府作出了《关于尽快消除震灾，加速住宅恢复重建的决定》。同年市人大又审议通过了《天津市建设拆除城镇私有房屋补偿办法》等法规。市政府把住宅建设，作为头等大事来抓。根据我市震后具体情况，加强领导、全面部署，仅1980年至1982年全市就接管了新建和重建民用住宅250万平方米，相当于1979年全市民用公房总面积的23%。

为加快住宅建设步伐，尽快解决居民的住房困难问题，我市从1980年开始，新辟建设了十四个配套齐全、环境优美、景致秀丽

的住宅小区,从1979年至1988年上半年,全市共接管了新建和重建住宅795.5万平方米,是十一届三中全会以前总管面积的54%,相当于解放后三十多年所建房屋的1.8倍。

2、民用公产房屋的房质不断提高

地震前我市民用公房大部分为解放前建造,使用年限较久,而且失修失养。地震后80%的房屋遭到不同程度的破坏,房质下降。地震后随即进行修复加固,1979年以后经全市人民努力,大批新建楼房鳞次栉比,破旧房屋相继得到改造,古老建筑有计划地进行了整修,使本市民用公房的房质有了大幅度的提高。

现一类房屋从1979年的380万平方米,占总面积的35%,上升为1177.2万平方米,占总面积的60%;三、四类房屋从1979年的17%,下降到15%。

3、居住环境不断改善

天津市民用公房的景观和市民的居住环境近十年来发生了巨大变化。一个个风格各异的新型住宅小区拔地而起,如新建的体院北、咸阳北路、丁字沽、小海地等住宅小区各具特色。这些小区通过对楼群采取分、隔、挡、通的手法,园林绿化以绿为主、小品点缀、综合治理,使原有雷同“一字型”、“行列式”的空旷楼群矗立在鲜花绿草之间。这些小区的共同特点是:环境幽雅、秀丽安谧、居住方便,配套齐全。为城市居民提供了舒适、恬静的生活环境,使人们在工作、学习之余得到美的享受。

在建设住宅小区的同时,对具有异国特色的建筑物也进行了有计划的整修。如罗马式建筑、西欧式别墅、巴洛克式建筑等,经过整修,恢复了原建筑风貌,使其愈显庄重典雅、光彩照人。

配合房屋整修,对市区主要街道的院墙也进行了修整。修整

后的街道容貌多姿，新颖别致，各种千姿百态的围墙别具匠心，引人入胜，与街头的绿地、庭院美色相互映衬，园成区、树成荫，花争艳，草茵茵的新貌，给津城倍添光彩。

4、民用公产房屋的使用功能不断改进

在改善住宅环境的同时，民用公房的使用功能也在不断向方便居住、有利生活的方向发展。单元式的新型楼房不断增加，改变了过去通道式、外廊式及开放式伙用楼房的落后状况。截止到1988年上半年，单元式楼房共978万平方米，占楼房建筑面积的49%。单元式楼房从设计到分配上基本向独户发展，为逐步实现一户一套住房打下基础。与此同时，单元内逐步增添一些生活必需设施，壁橱、吊柜、菜盆、碗橱等。使住宅的使用功能不断完善、提高。

近年来随着高层住宅楼的发展，电梯和供暖设备逐步进入居民楼房。我市十层以上的楼房均备有电梯和供暖设备，为广大居民提供了方便，并改善了居住条件。目前我市民用公房中已投入使用的高层住宅共有电梯18部、水泵76部，集中供暖的房屋面积15万平方米，并兴建了一个中型供热站，为1797户居民供热服务。按照市政府的规划，我市民用住宅的供暖面积在不断扩大。

5、结合城市建设逐步改变临街建筑

1982年市政府号召各单位在统一规划、统一指导下，沿街建房，多建商店住宅楼。在市总体规划范围内，河北区中山路，河西区大沽路及红桥区河北大街等处，建起了一幢幢商业住宅楼一处处文化娱乐场所。拔地而起的新楼既改造了旧房，美化了市容，又解决了上千户居民的住房困难，改善了居住条件。商业住宅楼的建成，改变了过去临街住宅楼商业网点少的状况，繁荣了城市经济，为人民生活提供了方便。

从1980年上半年到1988年上半年，直管民用公房增加商业和服务性行业用房38.8万平方米，较十一届三中全会以前增加了57%。与此同时，托幼儿园所用房增加了34%，卫生系统用房增加了47%总的非住宅房屋面积为十一届三中全会以前的1.3倍。

6、结合旧区改造，整修旧住宅

天津解放前是一个半封建半殖民地性质的城市，房屋建筑和居住水平相差悬殊，市内至今仍有相当数量的平房，其中大部分是破旧、低矮、潮湿的筒房，且建筑密度较大，居住环境较差。为改善旧区的居住条件，1986年市政府提出了平房改造的规划，对解决前五十年代初建的钢丝绳厂宿舍、南楼窝铺、王串场十四段及庆有东里片的破旧筒房进行了成片的改造。近一年来拆除了公产旧平房7100平方米，建成了单元式或成套的住宅楼。改造后的平房及楼房使居民的住房面积有所增加，通风、日照条件也得到了改善，住房中配套设施齐全，方便了居住生活。

为加速旧房改造，逐步提高房质，近两年来，还进行了50万平方米的旧房翻修工程。经过整修提高了房质，延长了房屋使用寿命，增加了使用功能，改善了居住条件，深受群众好评。

二、加强基础建设和产业管理

几年来在加强基础建设，搞好产业管理以法管房方面房管部门做了大量工作。

1、“四清一建”工作

1977年至1980年开展了民用公房的“四清一建”工作，主要是对房管部门所管房产的来源、数量、建筑设备、使用情况以及租金收入进行清查。并在清查基础上建立起一套完整的房屋管理档案。

经过一段时间的准备，1978年我市民用公房“四清一建”工

作全面铺开。整个清查工作分四个阶段进行,即准备、清查、建档、验收阶段。到1980年全市共查清了直管民用公房建筑面积1092万平方米的产权、产籍情况;核对了68万余间房屋的使用情况;分清了楼、平房占总建筑面积的比例分别为63%和34%;掌握了住宅建筑面积为928万平方米,非住宅建筑面积为163万平方米。建立了58000多套房屋管理档案(包括五表一图),各项数据准确可靠。同时还相应建立了房产掌管卡片和各种帐册,以及以帐数据为依据的各类统计报表。

为了巩固“四清一建”成果,形成系统的产业管理制度,各区房管部门还配备了专业产业管理人员,成立了产业小组。1982年制定了《民用公房产业管理暂行办法》和《民用公房产业管理变动手续细则》,建立健全了产业管理制度。目前市区各类房屋的增减、维修、新建、拆除以及设备、房屋结构、产权产籍、改革情况(包括房屋分类和租金变化)都能从房屋管理档案中反映出来。基本达到了使用准确,查找方便,资料与现状相符,为开展城市规划建设,房地产经济研究及公房经营管理等方面提供了依据。

2、做好清产登记

经过“四清一建”工作,房屋产权、产籍管理得到了一定的加强,做到依法管理,依法保护国家财产。1983年2月,市政府决定开展房地产清查换证工作。

此项工作于1986年二季度正式开始。为保证这项工作顺利进行,市房产公司首先开展了试点工作。在试点中树立凭证管产业的法制观念,加强组织建设,建立专门领导班子,及时部署狠抓落实,并建立起专业化队伍。由于清产发证是一项政策性专业性很强的工作,因此要求工作人员不仅要具有法律、房产、测绘等方

面的专业知识，而且还必须有强烈的政治责任感和联系群众的好作风。

1986年下半年，全市民用公房清产发证工作全面铺开。根据试点经验，市内各区均分别举办了十余次专业培训班，培养了一批专业骨干队伍。在工作中注重抓典型，总结经验，及时推广，加快了全市民用公房的清产发证步伐。

截止1987年底，市、区房管部门共绘制了近30,000件1/500平面图，完成了全市直管民用公产房屋共1640万平方米的清查任务，并由产权部门颁发28000多件产权证件，基本完成了清产、登记任务。到1988年上半年，民用公产房屋核发的产权证件占应发的57%。

民用公房的清产发证工作，为进一步加强和完善我市房地产基础性管理工作，统一换发新的产权证件，补测更正地籍图、建立健全产籍档案资料，比较完整地反映房屋情况，产权情况及土地使用情况，提供了重要依据。

3、经租房产的估值工作

房产估值是房屋管理部门进行经济核算的基础，是房管部门经营的基本要求。但自解放以来，房产管理部门用经济手段来管理房产不够重视。房产不估值，对自身所承担的经济责任不清，家底不明，不能实行房屋等价交换，影响了经营管理水平的提高，不符合当前经济改革的需要，不利于住房制度的改革。为改变这种状况，做到心中有数，使房屋管理走上科学化、经常化、正规化的轨道，为保证房屋档案的完整性，满足公产房屋经济核算的需要，对直管民用公房进行了清产估值工作。

首先在各区局有关领导的直接领导下，由经营科、财务科共同负责抽调业务骨干，组成公房估价小组。为提高估价人员素

质，确保房产估价质量，采取了讲课与现场实习相结合的方法。举办短期培训，边学边操作，发现问题及时研究，总结经验带动全面，不断完善实施方案，为保证房产估价工作顺利完成打好基础。

在开展经租房产估价工作中，受建设部委托1984年起草了“经租房产估价原则”，1985年根据天津市经租房产结构类型复杂的特点，按四类、七等、十六级制定了“天津市房产估值办法”和有关的“财务管理办法”、“房屋新旧程度评定标准”等，为清产估价工作做好了充分准备。

这次房屋估价工作，以原有的房屋管理档案为基础，在总结试点经验基础上，制定了各类房屋价值标准及重值完全价值，净值估价计算公式，并补充了“房屋估价及变动记录”建立起房产价值分类帐，准确地反映了房产价值。

经过1985年半年多努力，完成了我市直管公房的房屋估值入帐工作，1750万平方米，价值47亿的经租房产纳入了房产管理档案，使房屋经营和财务管理有机地结合起来。在财务上能准确地核算房产的原值、净值，改变了多年来城市房产会计只核算租金，不核算经租房产的状况。

在完成清产估值入帐工作后，随即编辑了“房产估值资料汇编”一书，对房屋价值的增减变动、提取折旧，进行正常运转，具有一定指导作用。

三、加强经营管理提高租金收入

在体制改革不断深入的形势下，通过加强管理，优质服务，完善承包责任制，使租金收入逐年提高。

1978年~1987年连续超额完成租金收入计划。按十年计划累计应收入30694.95万元，实际完成31871.77万元，超收1176.82

万元，完成103%。

由于租金的调整和落实承包经营责任制，租金收入逐年增加，1978年与1987年相比，房租收入由每年1922万元，增加到4858万元；租金收缴率由101.71%上升到102.73%；当年收缴率由98.88%，上升到101.76%；统扣租金收入由1340.59万元，增加到2321.05万元；空白户由6332户下降为2887户。

在加强经营管理，提高租金收入方面主要工作是：

1、清理历年欠租，提高经济效益

由于“文化大革命”造成租金管理混乱，严重影响了租金收缴，造成了大量的欠租。截止1977年底累计欠租达374万元。

为切实加强我市的公房管理，市政府制定了津政告〔1984〕2号文件，“关于清理公房住户拖欠房租的通告”。在清理欠费工作中，市公司要求各区学习宣传“通告”精神，结合各自的实际，深入调查了解，做到欠租户数清，欠租情况清，欠租金额清，欠租原因清。同时制订计划和措施，本着“实事求是，应收尽收，照顾生活，改进工作”的原则，逐户落实。清欠工作中各区房管局与各区政府加强领导，密切配合，集中力量，集中时间，抓出了明显效果。据统计，1983年底累计欠租户为27726户，占总掌管户的6.9%。在市政府“通告”精神推动下，到1984年底，有60%的欠租户订出了还欠计划，占总欠租额的60.1%，全市当年共收入欠租48.3万元。经过几年的清理欠租，截止1987年底欠租还有144万元，十年内使欠租下降230万元。

1978年底未经营房屋为71246间，经过清理到1987年底尚有未经营的房屋29667间，（其中包括因各种因素待分配的空房23492间）。十年来共清理出41579间未经营房屋。各区为了增加房屋收益，不断组织力量进行调查研究，针对未经营房屋存在的