

概 述

河北区位于天津市区东北部。因地处海河、南北运河以北而得名。区域管辖包括老“河东”地段即海河、原金钟河以东地段。现区界东起新开河双水渠经外环线、月牙河、上江路与东丽区接壤，西以海河、子牙河、北运河为界，与和平、南开、红桥区隔水相望，南起海河天津站主站房与邮电局之间小马路、京山铁路线、铁路运输专用线、真理道至泰兴路与河东区毗连，北起北运河、普济河故道、宜白路、京津唐高压线抵新开河，与北辰区相邻。

河北区由四个地区构成：南部地区，地处海河畔，历史上曾是帝国主义侵略占据的地带。中部地区，包括金家窑、粮店街、小关、小树林和中山路地区，历史上曾是旧三岔河口及伸延地区和“河北新市区”。北部地区，包括原北部地区和解放后新开辟的白庙工业区、新开河工业区、建昌道居住区、铁东路和张兴庄住宅小区。东部地区，亦是解放后新开辟的地区，包括王串场工人新村、江都路居住区、民权门居住区和河兴庄住宅小区。

截至 1994 年底，全区占地面积 27.86 平方公里。常住人口 192788 户，609487 人。房屋建筑面积 1200 多万平方米。

河北区是天津通往北京的要道，位置重要。河道纵横，道路如织，铁路纵贯南北，地理条件优越。北运河、海河沿西北部区界曲流而南，新开河自西南至东北横贯全区；京山、津浦两大铁路干线在

此相会 天津站 东站)天津北站均位于河北区。扬帆可东下渤海，乘车可北达首都、南至江南、西抵内地，是津门联结全国各地的要冲。

天津公路历史上曾经是元、明、清三代的驿道，旧称京津大道。旧三岔河口(今狮子林桥一带)是元、明、清的漕运枢纽，南粮北调集散之地。清代后期 淮军在河北驻防，水师营炮台在附近营设。清代末期，政治中心由城内转移河北，今金钢公园、天津市第二医院处是直隶总督衙署所在地，也是民国初年河北省公署和嗣后天津市政府所在地。

旧三岔河口是天津的摇篮，河北区聚落的起源。金时，这里已有人家，主要是渔民、盐民。元代，创行海漕，设立盐场，“聚落攸兴”。明初，天津置卫筑城，三岔河口一带进一步发展。河北区的旧城区，主要是明、清两代开辟的。第二次鸦片战争后，天津沦为半殖民地半封建城市，帝国主义侵略魔爪伸进河北，占据望海楼。1900年八国联军攻占天津，在南部地区强行划定了意、奥、俄三国租界。庚子后，袁世凯任直隶总督兼北洋大臣时，推行“新政”，开发“河北新市区”。民国初年，军阀混战，一些军阀横征暴敛，在天津租界地和“新市区”广置土地，修建“安乐窝”，建造里巷房屋出租。日伪时期，大批难民逃到天津，有钱人家寓居市区，穷苦人家在北部边缘地区搭盖窝棚或简房落户。抗日战争胜利后，城市房屋没有发展，相反，天津解放前夕，国民党驻军在城防附近一带，大肆烧毁民房，造成大批居民流离失所。

旧天津城市发展畸形，房屋建筑好坏悬殊，居住贫富悬殊，房地产市场混乱，租凭关系混乱，房荒严重，塌房伤人层出不穷。

旧天津房地产业，是一个特殊的行业。基本上被帝国主义者、

淘金者和军阀、官僚、买办、达官贵族所垄断。他们占有并经营市区中心地带大量房地产，牟取高额利润。河北地区以几家外商房产公司、华商房产公司和大房产主为代表，垄断绝大部分房地产业。

1949年1月15日，天津解放，推翻了国民党的统治，结束了半殖民地半封建的城市历史。从此，人民当家作主，翻身得解放。房地产发展进入了新的历史时期。在党和政府的领导下，艰苦创业，锐意改革，房地产面貌发生了天翻地覆的变化。建国四十多年来，河北区房地产有很大发展，城市各类房屋建筑，相当于旧天津河北地区房屋总和的5.8倍，等于昔时近6个河北地区房屋建筑。住宅建设成就巨大，从解放初期兴建工人新村起，至80年代中期先后辟建了7个居住区和住宅小区，占地面积占整个河北区住宅占地的70%以上。旧区改造成绩显著，特别是党的十一届三中全会以来，加快了改造步伐，大规模进行了危陋房屋改造工程。河北区房屋面貌大为改观，城市人民居住条件和居住水平得到逐步改善和提高。在住宅建设和旧区改造的同时，充分发挥了区政府职能部门和房管部门的专业管理作用。加强了房地产权管理，房地产使用管理，房地产市场管理，房地产经营管理和房屋修建管理，逐渐完善了房地产管理体制和组织机构，加强了职工队伍建设。工作历程大体分五个阶段：

第一阶段（1949年1月15日至1956年10月）。整顿房地产交易市场，治理混乱租赁关系。加强中介管理，成立河北区房地产交易所，介绍房地产买卖，负责典当、租赁私房鉴证。办理产权变更登记，兴建住宅，解决工人住房紧张。开始推动私房修缮。开展私有房屋占有和出租房屋调查。对第一批私有出租房屋进行社会主义改造。

第二阶段（1956年10月至1966年5月），是河北区全面开展房地产经营业务和发展的重要阶段。先后成立了河北区房产公司和房屋修缮事务所。对第二批私有出租房屋进行社会主义改造。开展职工换房业务。按行政区划各街管界建立房管站，接管统建宿舍和统管单位移交住宅房屋。

第三阶段（1966年5月至1976年10月），跨行业系统“大合并”成立河北区房地产管理局，清理查抄、压缩房屋，开始落实房屋政策。律纬路拓宽拆迁改造临街旧房。

第四阶段（1976年10月至1979年12月）。津浦铁路复线拆迁建房。集中力量修复加固震损房屋。黄纬路震损房屋片改造重建。

第五阶段（1979年12月至1994年底）。改革开放推动了房管工作，促进了房地产大发展。成立4个房管站，大批接管新辟区新建住宅。公房经营管理改革，大搞房地产开发，开办多种经营，搞活房地产经济。全面落实私房政策。加强产权、产籍和产业管理，进行房屋普查和清查换证。大面积进行平房改造和危陋房屋改造，住房制度改革出台实施。

邓小平南巡讲话发表后，房地产业兴盛，房地产开发公司和经营公司纷纷成立，房地产管理向多元化发展。

第一章 土地概况

第一节 行政区域

一、行政区域划定

1900 年，八国联军入侵，河北南部地区被划为意、奥、俄三国租界。同年天津设巡警局，分为南段、北段，河北地区属北段（见图 1—1）。

1910 年（清宣统二年），天津设东、西、南、北、中 5 个区，河北地属北区。

民国初年，废除府、州建制，改天津为县属直隶省。第一次世界大战后，于 1919 年和 1924 年先后收回德、奥、俄租界地，分别改为特别一、二、三区。1928 年国民政府取代北洋军阀的统治，天津改为特别市。原东、西、南、北、中 5 个区，依次改为公安一、二、三、四、五区。今河北区为四区和五区一部分，特二区和特三区一部分及意租界（见图 1—2）。

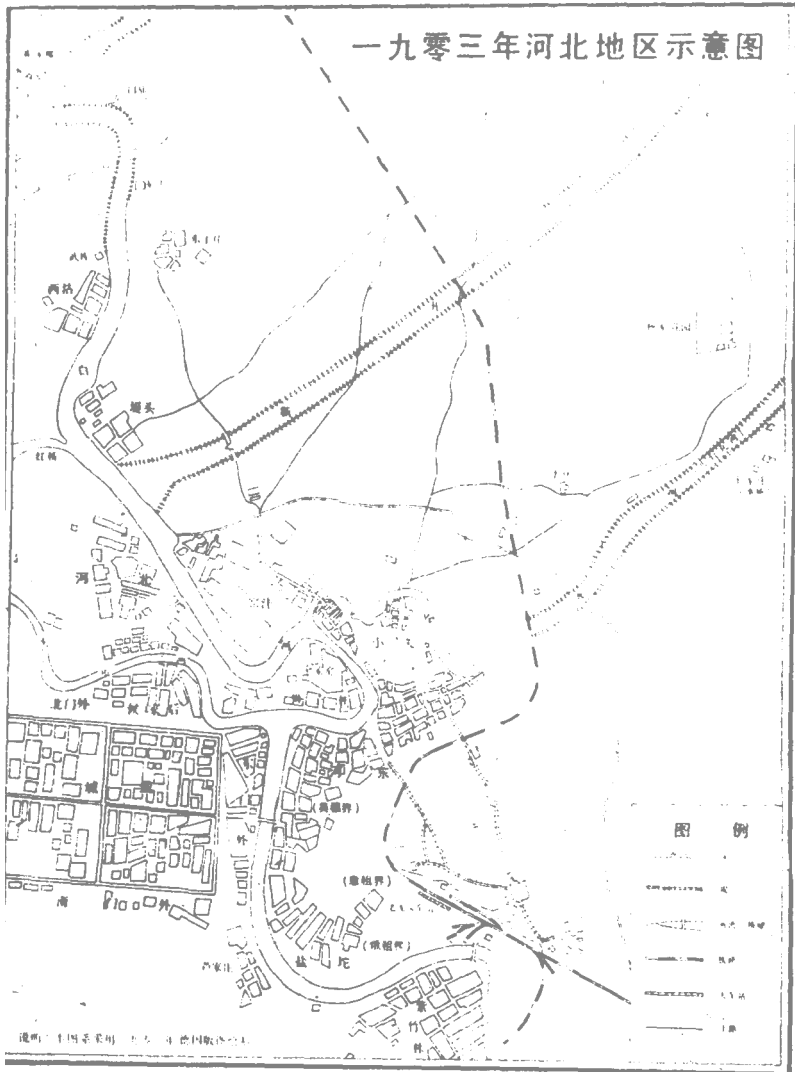


图 1—1 1903 年河北地区示意图



图 1—2 1932 年河北地区政区图

1937年七七事变后，天津划分为9个区，1943年日伪以“交还租界”地为名，把意租界改为特管区，并将特二区、特三区改为第十一区、第十二区。当时，天津有16个区，1944年4月调整为8个区，今河北区为第三区及特管区。1945年日本投降以后，国民党政府将天津划为10个区。1947年8月又增1个区为11个区，今河北区属第二区和第三区，面积28.91平方公里，约占当时天津市面积的六分之一，至天津解放。

二、行政区划调整

天津解放后，设市、区两级政权，基层废除保甲制，建立街道办事处。1949年3月，天津市人民政府指示：“区街组织条例未公布之前，天津行政区划暂不变更”。当时，二区辖界东起北宁铁路地道小马路，东、南均临海河，北至金钟河；三区辖界东濒金钟河，西、南至海河、北运河，北抵天穆村、普济河道、宜兴埠。1952年10月，天津市人民政府在颁发的《关于基层政权建设的决定》中，指示将原二区的全部和原三区的市区部分合并，改为第三区（1956年1月改称为河北区），辖界东起城防，西、南至海河、北运河，北到转盘、南口路、河兴庄。全区土地面积14.95平方公里（见图1—3）。

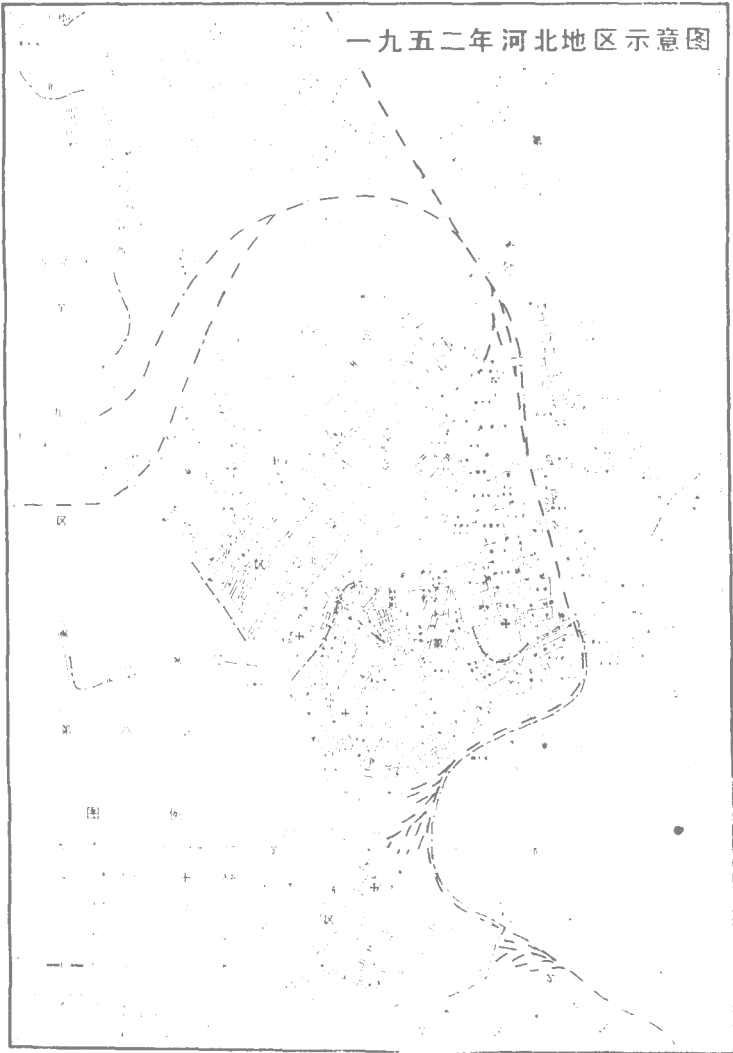


图 1—3 1952 年河北地区示意图

1958年10月，天津市区划调整，曾一度扩大河北区管辖范围。其界东邻宁河县的造甲城、大贾庄、槐店乡，西与红桥区、南开区、和平区以京山铁路、北运河、海河为界，南沿京山铁路线、真理道与河东区接壤；北临今武清县的梅厂、上马台乡（原兴淀农村公社），面积约600平方公里。1962年2月，根据天津市人民委员会《关于恢复郊区和划分市郊区界线的方案》，将河北区管辖的农村部分划归北郊区（今北辰区）。

1984年12月，天津市人民政府决定进一步调整区划，将东郊区（今东丽区）与河北区的新开河至金钟河大街一段界线，东移到昆仑路（双水渠）；金钟河大街至岷江路一段界线，北移到月牙河；北辰区与河北区的北运河至南口路一段界线，北移到普济河故道。1990年12月，经市政府批准河北区政府《关于调整河北区街道行政区域方案的报告》与北郊区、东郊区和河东区的界线又有所调整。

河北区所管辖的土地面积不断发展扩大。1952年确定行政区域时，河北区土地面积仅14.95平方公里。1977年为25.80平方公里。1985年为26.97平方公里。1989年为27.63平方公里。现在全区土地面积为27.86平方公里，比解放初期增加1.86倍。

第二节 土地利用

土地使用情况，据1989年河北区人民政府统计室《社会经济统计资料汇编》统计数字，全区各类用地：

类 别	面积 (公顷)	占总用地 %
住宅用地	744.09	26.93
工业交通仓库用地	803.4	29.08
商业服务业用地	78.87	2.85
教育科研医疗设施用地	179.8	6.50
文化体育娱乐设施用地	16.10	0.58
机关团体用地	28.34	1.03
市政公用设施用地	50.44	1.83
园林道路广场河流用地	552.32	19.99
农业用地	100.39	3.63
其它用地	209.34	7.58
合 计	2763.09	100

第三节 土地等级

天津市按不同地区的土地价值和地段环境，曾经先后两次划分土地等级。

解放初 市政府地政处制定的《天津市标准地价表》即规定了不同地区的土地等级，全市划分 29 级地。河北区管辖地区的土地等级 分别由 19 级至 25 级。光复道地区为 19 级，小关和中山路地区为 20 级；其它地区为 21 级至 25 级。

1992 年，市人民政府津政发 1992)4 号文件 批转《〈天津市城镇住房制度改革方案 实施细则〉》，规定了公有住房计租地段环境等级划分范围。天津市分为五级地区：一级地区，河北区兴隆街以南 天津站以西地区；二级地区 河北区昆纬路、律纬路以西 五马

路至元纬路至六马路以南，兴隆街以北地区；三级地区，河北区昆纬路、律纬路以东，五马路至元纬路至六马路以北，新开河以南，育红路至红星路以西地区；四级地区，河北区中环线以外，江都路、民权门、建昌道、铁东路等居住区和住宅小区。五级地区指原来的郊区。

第四节 土地所有制

建国以来城市土地占有分三个时期。第一个时期即解放初期，大部分土地是私有，只有一部分为公有，即接管、没收的土地和相沿下来的官地（如道路、河流、公园等），1952年兴建工人新村征用一部分郊区土地。再有国家机关、企业、学校、公私合营企业等征用的土地，产权属于国家所有。第二个时期，工商业和私有出租房屋社会主义改造以后，公有土地和私有土地（宅地）并存，公有土地占主导地位。第三个时期，实行土地国有化。1982年第五届全国人民代表大会第五次会议通过的《中华人民共和国宪法》第十条规定：“城市的土地属于国家所有”自此天津的城市土地一律改为国家所有。

第二章 房屋概况

第一节 房屋数量与类别

一、房屋数量

(一) 解放前房屋数量 解放前河北地区有各类房屋 121919 间, 建筑面积 2150002.78 平方米。其中: 住宅 98155 间, 建筑面积 1351085.9 平方米; 非住宅 23764 间, 建筑面积 798916.88 平方米。

(二) 解放后房屋数量 1985 年天津市城镇房屋普查, 河北区各类房屋建筑面积 9668048 平方米。其中 住宅面积 4925469 平方米 非住宅面积 4742579 平方米。

1992 年底调查统计, 全区各类房屋 (包括新建和改造重建交付使用房屋) 建筑面积总计 12571221.71 平方米。其中, 住宅面积 7162758.09 平方米 非住宅面积 5408463 平方米。

二、房屋类别

解放前, 河北地区除租界楼房较多外, 其它地区大部分是平房 约占 80%。

1985 年城镇房屋普查, 河北区房屋层数: 平房 4466852 平方

米，占全区房屋的 46.20%；二至三层楼房 2371439 平方米，占全区房屋的 24.53%；四至六层楼房 2750444 平方米，占全区房屋的 28.45%；七至十层楼房 79313 平方米，占全区房屋的 0.82%。

近几年河北区新建的和旧区改造重建的住宅房屋，大多是六、七层，最高的二十多层。非住宅，特别是商业建筑、银行建筑和饭店建筑，十层以上居多。

第二节 房屋结构与建筑形式

一、房屋结构

1985 年房屋普查河北区房屋结构情况：钢结构 59625 平方米，占 0.62%；钢筋混凝土结构 731424 平方米，占 7.56%；混合结构 4857245 平方米，占 50.24%；砖木结构 3973191 平方米，占 41.10%；其它结构 46563 平方米，占 0.48%。

旧天津遗留下来和解放初期建的房屋大部分是砖木结构，地震以后新辟居住区房屋建筑，多是砖混结构，1985 年房屋普查以后所建楼房，六层以下也多是砖混结构，七层以上则多是钢筋混凝土框架结构。

二、建筑形式

房屋建筑形式和风格，反映一定的历史、民族和时代特点，也受一定的社会政治、经济和文化等诸因素限制。不同时代，有不同建筑特点和风格。

河北区历史上有不少古建筑，如楼阁建筑和寺庙祠宇建筑等，现尚存几处明、清时代修建的寺院。这些房屋建筑特点，飞檐、明

柱、格窗、游廊,有的修建园林,风貌典雅。住宅中有一部分大“四合院”带花园。旧租界的建筑,是伴随着帝国主义侵略的历史而形成的,大多是二、三层楼房,风格各异。

解放后的房屋建筑,建筑形式不一。50年代初建设的新村,都是新型村落式。从50年代中期起,随着国民经济的好转,河北区开始建有三、四层单元式的楼房。小区规划组团为街坊。70年代中后期,地震后规划改造的或新辟居住区,多是五层单元式楼房。进入80年代,旧区改造住宅建筑形式,呈现出“百花齐放”的局面,一改过去单调、呆板的状况。依据地区具体情况,以多层、六七层为主,适当点缀高层(八九层,乃至二十几层)。由于天津城市人口密度大,用地紧张,因此在住宅建设中,为了节约用地,首先在住宅群体的布局上突破了行列式、小组团的规划形式,采用周边式、自由式。近年来,在平房改造中,住宅建筑形式,日趋多样化、标准化,并且多种住宅建筑体系开始形成。

第三节 房屋用途

1985年城镇房屋普查河北区房屋用途情况:住宅4925469平方米,占50.95%;工业交通仓库用房3338480平方米,占34.53%;商业服务用房492266平方米,占5.09%;教育、科研、医疗用房587791平方米,占6.08%;文化、体育、娱乐用房34152平方米,占0.35%;办公用房268000平方米,占2.77%;其它用房21900平方米,占0.23%。

1992年底统计,住宅建筑面积7162758.09平方米,占各类房屋建筑面积的57.2%;工业交通仓库用房建筑面积3577352.22

平方米，占各类房屋建筑面积的 28.6%。商业服务业用房 建筑面积 645943.72 平方米，占各类房屋建筑面积的 5.2%。教育、科研、医疗用房 建筑面积 673230.47 平方米，占各类房屋建筑面积的 5.4%。文化、体育、娱乐用房 建筑面积 59737.85 平方米，占各类房屋建筑面积的 0.47%。办公用房 建筑面积 305958.52 平方米，占各类房屋建筑面积的 2.4%。其它用房 建筑面积 92240.84 平方米，占各类房屋建筑面积的 0.73%。

第四节 房屋占有情况

一、解放初期占有情况

(一) 公产 房屋 5291 间，建筑面积 115755.54 平方米，占 5.38%。

(二) 代管产，房屋 748 间，建筑面积 14298 平方米，占 0.66%。

(三) 学善产，房屋 1912 间，建筑面积 83724.8 平方米，占 3.89%。

(四) 寺庙、公所、会馆产 房屋 802 间，建筑面积 21466.79 平方米，占 0.99%。

(五) 国营企事业单位相沿接管产，房屋 5158 间，建筑面积 418149.69 平方米，占 19.48%。

(六) 军队使用 房屋 3200 间 建筑面积 11870.99 平方米，占 0.55%。

(七) 私产 房屋 98346 间，建筑面积 1350953.22 平方米，占 62.84%。

(八) 外产, 房屋 6462 间, 建筑面积 133783.75 平方米, 占 6.22%。

二、1985 年普查情况

1985 年天津市城镇房屋普查, 河北区房屋产别情况, 各类房屋建筑面积总计 9668048 平方米。

(一) 房管部门直管公产(包括部分代管产), 房屋建筑面积 3035904 平方米, 占总数 31.4%。

(二) 全民单位自管产 房屋建筑面积 5032914 平方米, 占总数 52.06%。

(三) 集体单位自管产 房屋建筑面积 466684 平方米, 占总数 4.83%。

(四) 私产 房屋建筑面积 935157 平方米, 占总数 9.67%。

(五) 军产 房屋建筑面积 191263 平方米, 占总数 1.98%。

(六) 其它产 房屋建筑面积 6126 平方米, 占总数 0.06%。

以上房屋产权占有已发生巨大变化, 现社会主义公有制房屋占主导地位。这为城市建设、旧区改造、实现住宅商品化和提高改善城市人民居住生活, 都奠定了较雄厚的物质基础, 创造了有利条件。

第五节 居住状况

一、近代居住状况

旧天津河北区的房屋建筑和居住状况的特点, 是好坏、贫富悬殊。