

SHANXIANGUOTUWANGGUANZHI



璧山县地方志
BI SHAN XIAN DI FANG ZHI

璧山县国土资源和房屋管理局志

(1997—2005)



璧山县国土资源和房屋管理局志编纂委员会 编印

璧山县国土资源和房屋管理志

(1997年—2005年)

璧山县国土资源和房屋管理志编纂委员会 编

内部资料 璧广新内准第 003544 号

璧山县国土资源和房屋管理志

《璧山县国土资源和房屋管理志》编纂委员会 编印

开 本：787 × 1092 1/16

印 张：14.5

字 数：240 千

印 次：2006 年 7 月第一次印刷

印 刷：重庆市江山印务有限公司

印 数：01-150 册

《璧山县国土资源和房屋管理志》

编纂委员会

主 任：邓世才

副主任：朱家庆 兰智芳 胡金炜 宋明泽 郭逢义

顾 问：曾绍华

成 员：刘兴强 王大福 蔡丽萍 周善平 冯 实 梁安华
 陈安川 江红英 祝 园 刘几淘

办公室主任：刘兴强

《璧山县国土资源和房屋管理志》

编纂人员

主 编：曾绍华

副 主 编：罗 俊

编 辑：万乡信 吕绍禄

工作人员：江红英 李定碧 薛飞跃

目 录

序	(1)
凡例	(2)
概述	(3)
大事记	(13)
第一章 地理与经济	(19)
第一节 地理	(19)
第二节 经济	(20)
第二章 土地矿产房屋拆迁规划	(24)
第一节 土地利用总体规划	(24)
一、编制过程	(24)
二、《规划》主要内容	(25)
第二节 土地开发整理规划	(42)
一、编制过程	(42)
二、《规划》主要内容	(42)
第三节 矿产资源开发利用规划	(47)
一、编制过程	(47)
二、《规划》主要内容	(47)
第四节 城镇房屋拆迁中长期规划和年度计划	(54)
一、编制及过程	(54)
二、规划原则及总体目标	(54)
第三章 土地市场	(62)
第一节 国有土地有偿使用	(62)
第二节 地价	(64)
第三节 农用地调整	(66)
第四节 土地市场整顿	(67)
一、整顿过程	(67)

二、土地市场清理·····	(68)
三、用地存在的问题·····	(68)
四、征地补偿安置清理·····	(71)
五、整改措施·····	(71)
第五节 土地开发整治储备·····	(72)
一、土地开发复垦·····	(72)
二、土地整治储备·····	(74)
第四章 用地管理·····	(77)
第一节 用地程序·····	(77)
第二节 土地出让·····	(81)
一、招标出让·····	(81)
二、协议出让·····	(82)
第三节 征地补偿安置·····	(84)
一、一般规定·····	(84)
二、专项规定·····	(89)
第五章 房屋管理·····	(93)
第一节 房屋拆迁·····	(93)
一、市房屋拆迁管理条例·····	(93)
二、璧山府 45 号文的实施·····	(94)
三、现行拆迁办法·····	(95)
第二节 住房改革 ·····	(101)
一、出租 ·····	(101)
二、公有住房出售·····	(102)
三、集资建房·····	(103)
四、住房公积金·····	(105)
五、物业管理·····	(107)
第三节 房地产交易 ·····	(110)
一、初期的房地产市场·····	(110)
二、房地产交易条例的实施·····	(111)
三、房地产市场的成熟·····	(112)

第六章 权籍管理	(115)
第一节 土地登记	(115)
第二节 房屋权属登记	(118)
一、登记的划分	(118)
二、商品房和二手房的权属登记	(119)
三、农村房屋权属登记	(120)
四、房改住房权属登记	(120)
五、房屋权属登记证件	(122)
第三节 “两证”(土地、房屋权证)合一登记	(123)
一、“两证”“遗留问题”	(123)
二、解决“两证”遗留问题的措施	(124)
三、土地房屋权属登记条例	(125)
第七章 地矿及地质灾害防治	(128)
第一节 地矿管理	(128)
一、矿业秩序整顿	(128)
二、采矿管理	(129)
三、矿产储量管理	(133)
四、地矿水管理	(135)
第二节 地质灾害	(136)
一、地质灾情	(136)
二、地质险情	(137)
三、地质灾害防治	(138)
第八章 机构管理	(144)
第一节 机构	(144)
一、行政	(144)
二、事业单位	(145)
三、派出机构	(146)
第二节 党组织	(148)
一、党组	(148)
二、纪检组	(149)

第三节 管理	(150)
一、目标管理.....	(150)
二、机关制度建设.....	(153)
三、行风评议.....	(157)
四、办事指南.....	(158)
第四节 档案管理	(161)
第九章 信访监察	(163)
第一节 信访	(163)
一、机构组织.....	(163)
二、信访处理.....	(164)
三、房产权属信访.....	(165)
四、征地拆迁信访.....	(165)
五、其它信访.....	(168)
第二节 监察	(169)
一、土地执法.....	(169)
二、房屋.....	(169)
三、矿产资源监察.....	(170)
第十章 宣传科技	(171)
第一节 宣传	(171)
第二节 科技	(172)
一、科技队伍.....	(172)
二、科技项目.....	(179)
三、业务科技.....	(182)
第十一章 先进表彰	(183)
附 录	(190)
一、文件检索.....	(190)
二、重要文存.....	(192)

序

旧志方珍藏，新志又问世，真有才饮长江水，又食武昌鱼之感慨。

人类管天管地，然攸息至关的乃三件事：王者虎视普天下之土地，百姓担忧秋风破歌之茅屋，一衣带水的邻邦，也潜伏着能源之战的危机。可见，土地、住房、资源既是古老的话题，又是现代文明的基础构架。

新志结束了“三分天下”的割踞，吐纳土地、房屋、资源，各显山水又浑然一体，殊途同归，蔚成大观。从管理学的角度而言，国土—土地房屋—国土资源房屋的发展格局，是否可以说从“管中窥豹”渐入“别有洞天”的境界。我国是个资源有限的大国，人均土地、住房和矿产占有，都还不如发达国家。带着国情阅读此志，就能豁然通达 30 年的土地市场变迁土地房屋管理住房改革，人居环境与地质环境一统的大管理是大势所趋，是中国特色社会主义管理的泅墨华章。

愿作一支小笔，为此华章添上一笔；愿作一名读者，首先翻开华章的一页。

志牵於怀，感而序之。

邓世才

二〇〇五年十二月

注：旧志，1996 年志，新志，2005 年志。

凡 例

1. 《璧山县国土资源和房屋管理志》以邓小平理论、“三个代表”重要思想为指导，以地方志编纂的基本原则和方法，实事求是地记述璧山县国土资源和房屋管理的政策、历史进程，以及经验教训。

2. 本志记述的时限，一般上自 1997 年，下至 2005 年，为与上一轮修志御接，在记述土地、房屋改革及业务活动中，上限延伸至九十年代初期。

3. 本志结构以“横分门类、纵述始末”的原则，首设概述、大事记，后设主体 10 章专志及先进表彰、表列，卷末有附录、编后记。主采用章节体，节下之目设置否，以节之涵盖内容而定。

4. 本志体裁，使用述、记、志、表、附等形式，以志为主，表图随文。大事记兼用编年体和记事本末体。

5. 本志历经的三个体制，即国土局，土地房屋管理局，国土资源和房屋管理局，在章节中首次出现时用全称，以后用简称，即国土局，地房局，国土房管局。

6. 本志在记述土地房屋法律法规和政策规定时，除附录之重要文存外，在本志中均为摘要不引记全文。

7. 本志的土地、房屋、矿产资料数字，随原资料记载，其换算方法是：1 公顷为 15 市亩，1 平方公里为 1500 市亩，1 市亩为 666.7 平方米。

8. 本志资料主要出自县国土局、房屋管理局、土地房屋管理局、国土资源和房屋管理局档案，部分出自县档案馆和有关部门档案资料。统计数字主要出自以上各局年终报告，部份出自各局业务部门统计数字。

概 述

斗移星转，璧山县国土局、土地房屋管理局、国土资源和房屋管理局经过 17 年的历程，实现了土地、房屋、地质（矿产）“三驾合一”，步入了依法、科学、综合的正规管理。

土地、生命之本，房屋，人之依存，地质（矿产）能量之源。三大要件决定着人类的生存发展，如何管好，是历代统治者案头要卷。无规矩不成方圆，古人已悟出事前规矩之份量，土地、房屋、地质（矿产）规划也就首当其冲了。

一、上一轮土地利用总体规划实施后，1997 年 10 月按照中央和重庆市政府和县政府有关规划修编文件要术，对 1995 年土地利用总体规划进行了全面的大幅度的调整修编，确保 2010 年全县耕地总量动态平衡。1998 年 3 月，重庆市土地房屋管理局邀请西南农业大学、西南师范大学和市级有关部门的专家和领导，对《璧山县土地利用总体规划》修编进行评审，尔后将评审中所提意见进行了修改。1999 年 3 月，按照新修订的《土地管理法》及市规划修编文件要求，为土地用途管制制度的顺利实施和退耕还林任务的全面落实，再次对规划修编稿进行了大幅调整，确保 2010 年全县基本农田和耕地保有量指标的实现。1999 年 4 月，将调整编修的第二轮《璧山县土地利用总体规划》（1997 年—2010 年）稿报县政府审定后上报。2000 年 3 月市人民政府渝府〔2000〕55 号文批准实施。土地利用总体规划将璧山县土地利用分为九个利用分区。即：农业用地区、园地区、生态退耕区、林业用地区、城镇用地区、林镇建设用地区、独立工矿区，自然和人文景观保护区及其它用地区。其中，基本农田面积占全县总面积的 59.7%；园地区占全县总面积的 6.6%，生态退耕区占全县土地总面积的 3.04%，为全县应退耕面积的 32.3%，林业用地占全县土地总面积 18.6%；城镇用地区占全县土地总面积的 1.3%；村镇建设用地区占全县土地总面积的 8.7%；独立工矿区占全县土地总面积的 0.6%；自然和人文景观保护区占全县土地总面积的 0.5%。

总体规划拟定出县重点建设项目是璧城工业区，青杠工贸区、璧青高等级公路，盐井河水库扩建，并对土地保护、整理，复垦和开发提出了意见。一、县委、

县政府决定，在全县划出 550417 亩耕地，作为基本农田实行特殊保护。二、土地整理、复垦和开发确定为两大片和两大项。即：青杠镇（现为街道办事处）以现的璧南河、梅江河两岸区域的大部分村社规划为璧南浅丘宽谷区 1.5 万亩“吨粮田”、以粮为主，兼顾鱼、菜、油料作物。主要措施：1. 稻—鱼与稻—菜（或小春作物）实行交替轮作；2. 增加骨干囤水田进行综合利用，3. 对稻田以外的其他地段通过土地整理、结合退耕还林和农村宅基地土地整理开发，进行种植结构调整。三、璧城镇（现为街道办事处）以北乡镇的部分村社的璧北丘陵及山麓坡地，通过规划整理开发新建伏淡季水果基地。通过土地整理，有效利用荒坡瘠地，逐步调整粮经占地比例，减少水土流失面积。

《璧山县土地利用总体规划》编制完成后为落实其下达的土地开发整理任务，实现耕地总量支态平衡，继续编制了《璧山县土地开发整理规划》，於 2002 年 3 月完成编制工作，6 月市局邀请有关高校和专家对《规划》评审，之后报市局批准实施。

土地开发整理规划方案是将县划为璧南浅丘宽谷和璧北丘陵及山麓坡地两大块土地开发整理片区、下设 11 个整理区，整理面积 5935.03h m^2 ，新增耕地 542.64h m^2 ，新增园地、林地 1979.90h m^2 。设立大路、狮子、青龙湖、河边、云坪 5 个市级土地整理项目。规划需修建的配套工程及整理项目实施进度，预计投入资金 7630 万元。

土地开发整理规划对农村用地、建设用地、未利用地的开发潜力进行了分析。农用地的耕地整理实施以耕地改造为中心的田、水、路、林、村综合整治，可新增加耕地 1043.24h m^2 ，园地整理 988.14h m^2 ，通过改造园地、更新品种、加强管理、科技及资金投入。林地整理面积 1568.04h m^2 ，水面整理面积 319.01h m^2 ，建设用地的村镇用地整理 7737.51h m^2 ，主要实施居民点复垦，城镇用地整理 1497.66h m^2 ，实施旧城改造独立工矿用地整理 485.47h m^2 ，实施工矿复垦，荒地开发 851.09h m^2 。

《规划》涉及到的开发、整理、复垦耕地及开发整理园地和林地各项投资总计 24888.77 万元，工程实施完毕，预计可创收益阳 2957.89 万元。同时取得生态环境效益，将小流域内坡地与平坝的开发整理纳入一个整体，树立了流域治理观念，通过坡改梯，退耕还林，有效地保持水土，减少水土流失。

《璧山县矿产资源总体规划》2005 年 5 月编制完成。《规划》对全县的矿产资源调查评价、勘查、开发，利用与保护进行统一规划，提出设立鼓励勘查（开采）区，限制勘查（开采）区，禁止勘查（开采）区；提出了矿产资源开采准入条件

与矿山自然生态环境保护与恢复治理的原则与措施，验收标准。

二、1994 年璧山县全面推行国有土地出让、转让、出租、抵押。土地有偿使用制度经过几年的探索实践后，1999 年重庆市人民政府 53 号令《重庆市土地管理规定》发布，标志着土地使用制度的基本成熟和土地市场的建立。《规定》全面规范了土地的有偿使用及办理程序，明确了建设用地必须在土地利用总体规划规定的建设用地范围内使用，以及划拨、协议出让、招标、拍卖诸方式使用土地的办理程序，在土地利用规划外的建设用地，则要通过用地预审和办理用地许可证等更严格的程序。

土地市场的成熟，需要包括地价、评估、公示、交易等配套机制的支撑。

2000 年，市发布了国有土地使用基准地价和公示地价，璧山县据此公示了县国有土地使用权基准地价，国有土地使用权土地出让金，土地出让金以规定了上限、中值、下限。新地价执行后，县国土房管部门不再直接办理地价、房价评估，委托有相应资质的评估机构承担，致使土地市场举足轻重的法码更加客观公正。

2001 年，施行土地供应公示。除按规定的划拨土地或由政府决定的招商项目、高科技工业项目、特殊用地项目等实行供应公示外，其它用地一律实行供应前公示。属招标、拍卖的土地，在媒体上公告，其它协议出让的经营性土地，经土地行政主管部门测算，集体确定出让土地价格，对供应地块情况、土地价格等均对外公示。

2002 年，国土资源部 11 号令发布，招标拍卖、挂牌出让国有土地使用权成为土地市场的最大亮点。县成立了土地招标采购委员会，印发了《璧山县国有土地使用权招标采购挂牌出让实施办法》，自 1998 年 6 月，公开拍卖大路场国有土地 1 宗，取得良好效应后，2003 年拍卖 71 宗，土地面积 158 亩（其中，璧城工业园区 1 宗 18 个地块 1607 平方米），金额 42.71 万元。挂牌出让独占熬头，共 1235 宗 8460 亩，其余是转让 4235 宗，251912 平方米。

璧山县房地产交易市场虽在 1999 年底建立但由于各种机制初成，交易市场尚有名无实。后地价、土地使用公示、招标采购、挂牌出让等配套机制臻于成熟。2003 年 2 月国土房管 92 项行政审批项目进入县行政审批服务大厅，成为土地使用权交易的有形市场。承担办理土地交易事务，提供土地交易信息，办理商业旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性项目用地的出让以及有条件的土地使用权转让。

在土地市场发展逐渐成熟的整个过程中，土地使用地运作，难免会出现偏差

与缺陷，正像流水不蠹，必须不断整顿完善，建立新的正常的秩序。

1999 年至 2004 年，建设用地重复出让、重复抵押，土地闲置，政府或业主无力支付征地费用，土地不能使用以及政府无钱整治储备土地，土地储备库无几储备。

2003 年开展大规模的土地市场整顿，县委县府召开了二次整顿专题会议，根据整顿的进展发出三个指导性文件，清理了 1999 年以来的违规圈占集体土地 98 宗 633.68 亩土地，清理了 2002 年 2 月前的经营性土地遗留问题 55 宗，面积 30.68 公顷，清理了 1999 年以来的征地补偿安置及遗留问题撤销了璧城经济开发区等 10 个园区，仅保留璧城工业园区。提出了违法占用集体土地的处理意见。

2003 年，县土地整治储备中心成立，负责土地征用（含收回、收购、没收、置换）—土地储备—土地整治—土地出让。从此，逐步实现了土地一级市场由政府垄断，规范了土地市场秩序。

2001 年至 2005 年，国有土地供地 880.477 公顷，征收农村集体土地 667.7329 公顷。其中。1999 年至 2004 年实际供地 801.6 公顷、工业用地 479.02 公顷，商业用地 57.21 公顷，居住用地 232.03 公顷。

三、1990 年底结束的城镇国有土地确权发证和 1991 年底结束的农村场镇国有土地、集体土地建设用地确权发证，其核心是土地使用权的确认，按国家初始土地登记程序办理。之后的土地登记按设定登记程序办理。

1999 年市政府 53 号令，规定土地登记的程序是土地登记申请，地籍调查、权属核实发证。按取得使用权的方式分出让土地和划拨土地的设定登记。

2001 年，由于农村经营承包改革的深入发展，在土地快速流转中，集体土地所有权主体的确权出现新情况，国土资源部规定，土地在家庭联产承包中未打破村民小组界限的，确认给村民小组农民集体所有；已打破村民小组土地界限的，确认给村农民集体所有；不能证明土地属乡（镇）农民集体所有或村民小组集体所有的，确认给村民集体所有。

在土地使用中。经常出现集体所有土地依法被征用或农业集体经济所属成员依法建制转为城镇居民以及集体土地被征用或国有土地被出让而发生土地使用权的注销登记也远比前期土地登记频繁。市国土主管部门发文，在市 53 号令的基础上进一步规范了土地注销登记办法。

权籍管理的另一重要内容，房屋权属登记工作开展较土地登记工作为晚。1998

年 1 月施行的《城市房屋权属管理办法》将其分为：总登记、初始登记、转移登记、变更登记、他项权利登记、注销登记。房屋权属登记的程序为：受理登记申请、权属审核、公告、核准登记、颁发房屋权属证书。

农村的房屋确权登记，包括《农村房屋所有权证》、《农村房屋共有权证》、《农村房屋他项权证》；由县房屋行政主管部门确权登记。登记程序为：登记申请、权属审核、颁发证书。

住房改革的纵深发展，使房屋权属登记的管理内涵丰富起来。1999 年 8 月，市住房制度改革办公室，市土地房屋管理局联合发文，对房改住房权属登记中的房改住房继承的权属登记、住房换购和退还中的权属登记，出售公私共有产权住房的权属登记、集资建房的权属登记、资助购房的权属登记若干问题作出了具体规定。从 2000 年起，对新建住房登记、转移登记、抵押贷款购买商品房的权属登记、注销房屋所有权证的登记等项房屋所有权登记的所需证件，市地房管理部门都作了详尽的规定。

按《房地产管理法》，县以上国土房管部门，应制作、颁发统一的房地产权证书。由于各种原因，1989 年 2 月至 1998 年 8 月间修建的房屋，未办理土地使用权证和房屋所有权证，遗留大量问题，影响到“两证合一”的推进。

2002 年 11 月，渝国土房管发（2002）849 号文提出办理“两证”遗留问题由规划部门、建委及国土房管部门按各自职责联系配合，联合或分别制定相关文件，指导各所属单位的具体工作。房地产开发企业和房屋建设单位应向房屋所在地房屋管理部门提出房屋所有权登记申请提交规定材料和相关手续；房屋买受人应在房地产开发建设单位完成“两证”初始登记；无开发建设单位申办土地房屋初始登记的，可由房屋买受人委托物业公司、中介公司、集中房屋买卖手续、缴款凭证等资料，向地房管理部门申办“两证”。

2003 年按县国土房管局提出解决“两证”遗留问题的九条措施，主要有简化房地产权属登记发证程序；新建住房裙房完工后，分阶段验收，核发“两证”；开发单位拖欠税费，证件不齐的，限期完缴齐备，逾期暂停或取消开发资质；无建设单位申办“两证”的由房地产开发主管部门牵头，对竣工项目质检测会审，办理“两证”；商品房预售，未办理房屋买卖合同登记，又二次出售或抵押，且依法登记，或出售房屋被依法查封，原购房有无法办理“两证”的，由司法部门依法处理后，办理登记手续；因房屋纠纷影响建设项目竣工验收及土地房屋权属初

始登记的，由县建委组织质检会审、国土房管部门办理“两证”。

由于政策明确、措施得力，2004年6月，全县“两证”遗留问题全部解决，实现了《国有土地使用权证》与《房屋所有权证》的“两证合一”，简化了“两证”的办证程序，方便了群众，仅五个月就办结《房地产权证》2432个，面积56.9万平方米。

1997年至2001年，颁发国有土地使用证43298件使用面积76432803平方米，国有土地上房屋所有权证46028件，房屋面积8040712平方米；颁发集体土地使用权证39665件，使用面积2968224平方米。集体土地上房屋所有权证11628件，房屋面积1871438平方米（2001年—2004年）。

2005年“两证合一”办理国有土地上的房地产权证13090件，使用面积301.42万平方米，办理集体土地上的房地产权证2819件，使用面积38.69万平方米。

四、1992年开始实施的住房制度改革，将理顺租金标准为重点。时为砖混房每平方米月租0.25元。随经济发展，财政及职工个人承受能力逐步达到住房修缮费、管理费、折旧费三项合计租金，并适当提高住房保证金。1998年，住房租金调整为月0.55元—1.18元/平方米。1999年再调为月0.83元—1.77元，2001年为月1.87元—3.99元/平方米。

其间，2002年实行城镇廉租住房保障办法。廉租住房建筑面积30—50平方米，不超过65平方米。廉租保障采取实物配租、租金补贴、租金核减三种办法，实物配租主要对象是老、弱、病、残等社会弱势群体。

从1992年起，公有住房向单位职工出售，每平方米基价不低于180元，可分期付款，但不超过15年付清，付清5年后可出售，再享受优惠购房，每户职工家庭只能享受此待遇一次，但在随后突破了此规定。1999年，直管公房32118平方米（住宅30119.53平方米）中有14721.6平方米已用于贷款抵押，已占可出售的房屋面积的93%。根据《担保法》规定，县暂缓出售公房。

2000年起，单位通过联建、拆迁还房等取得“两证”的住房，以新的房改政策，向单位住房困难的职工，按房改成本价出售，不再折扣和折旧。同时，停止单位住房实物分配。单位闲置公有住房，可向社会出售。2004年7月，取消公有住房出售，撤销的乡镇政府办公楼等公共建筑，经且财政部门审查批准、可向社会出售。

2001年，修改后的《城市商品房预售的管理办法》颁布。《办法》规定了商品

房预售的条件即已付清土地出让金，有建设规划许可证、施工许可证，已投入资金占总投资的 25% 以上。规定了《商品房预售方案》、《商品房预购合同》、以及办理房地产权属登记等。

至 2003 年 8 月，可供销售的房屋总面积 460205 平方米，其中住宅 374844 平方米。已认购（预售）和售房面积 193806 平方米，其中住宅 178078 平方米。主城区商品房住宅每平方米 450 元—900 元，非住宅每平方米 1000 元—10000 元。

1993 年底开始的城镇集资合作建房，实行政府、单位、个人多渠道等集资，服从规划服从管理。集资形式有全额集资、定额集资，可以向银行申请贷款或住房抵押贷款。

2002 年，县委进一步规范了城镇集资建房的政策，只能享受一次集资建房优惠政策，不允许单位和个人在开发商搭建优惠集资建房和全额集资优惠税费建房。同时分别规定了璧城、来凤、丁家、正兴、大兴、大路、八塘优惠集资建房价格标准和单位职工优惠集资建房面积控制标准、设计标准。但往后建房势态的发展。突破了上述规定。

至 2004 年，全县累计集资建房单位 685 个，建房总面积 158.2 万平方米，共建 502 幢 11908 套住房，个人集资总额达 56308.83 万元，户均 4.73 万元。

与集资建房同时而兴的住房公积金制度，是一项政策性的长期住房储金。由单位和个人分别按工资总额比例缴交，入银行房地产信贷部公积金帐户，专项用于购、建、大修住房。1997 年，个人公积金收缴比例为工资总额的 5%，2002 年调整为 7%。按规定缴交公积金的单位和个人，经住房基金管理委员会批准，可申请购建住房抵押贷款，单位申请贷款不超过本单位公积余额 80%，个人申请贷款不超过购建房款 50%。

2001 年至 2005 年，推行公积金单位 256 个，归集公积金金额 15531 人 10956.50 万元，申请住房贷款 345 笔、1075 万元。

1996 年起步的物业管理，在居民区大多数是守楼护院、打扫卫生、收取水电气费。在渝西商场、金三角璧贸中心、帝景花园有物业管理公司，但因物业管理公司常与住户发生扯皮，只有渝西商场物业管理坚持下来。

至 2003 年，县物业管理仍然滞后，经批准注册、取得资质的合法物业管理企业只有 6 家（含外来企业 3 家），管房面积不足 5 万平方米，物业管理覆盖率只占 5%，在国土房管局备案的业主委员会不到 10 家。