

# 武汉房产年鉴

2005

WUHAN  
HOUSE PROPERTY  
YEARBOOK

武汉出版社

WUHAN PUBLISHING HOUSE

# 武汉房产年鉴

(2005)

江苏工业学院图书馆  
藏书章



(鄂)新登字08号

图书在版编目(CIP)数据

武汉房产年鉴. 2005 /《武汉房产年鉴》编委会编. —武汉: 武汉出版社, 2006. 12

ISBN 7-5430-3586-3

I. 武… II. 武… III. 房地产业—武汉市—2005—年鉴 IV. F299.276.31—54

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第143678号

## 书 名: 武汉房产年鉴·2005

---

编 者: 《武汉房产年鉴》编委会

责任编辑: 楚 风

装帧设计: 张东晓

出 版: 武汉出版社

社 址: 武汉市江汉区新华下路103号 邮 编: 430015

电 话: (027)85606403 85600625

<http://www.whcbs.com> E-mail: [wuhanpress@126.com](mailto:wuhanpress@126.com)

印 刷: 武汉德利彩印有限责任公司 经 销: 新华书店

开 本: 880mm×1230mm 1/16

印 张: 39 字 数: 1070千字 插 页: 10

版 次: 2006年12月第1版 2006年12月第1次印刷

定 价: 118.00元

---

版权所有·翻印必究

如有质量问题, 由承印厂负责调换。

# 编辑说明

一、《武汉房产年鉴》是由武汉市房产管理局、武汉市住房制度改革委员会办公室（全书简称“武汉市房产管理局”）组织编辑的一部例行出版的行业资料性工具书，2006年初次出版，按年度编辑出版。

二、《武汉房产年鉴（2005）》是一部房产管理系统部门年鉴，旨在全面、系统、翔实地记录2005年武汉市房产管理事业发展情况，为全市房产行业发展提供参考，同时也将为各级党政部门领导进行房产行业管理决策提供全面、准确的信息支持。

三、《武汉房产年鉴（2005）》主要分三大部分编辑。为了查阅方便，分别按市级房产管理、区级房产管理与经营、市直属单位管理与经营进行分类编辑整理。

四、《武汉房产年鉴（2005）》所载内容和数据均由武汉市房产系统有关部门提供。本版文字资料及数据一般截至2005年底。因统计口径等原因，如有关数据与“统计资料”中的数据不相一致，采用时请予查证。如涉及武汉地区全局性数据指标的，以武汉市统计局提供的资料为准。

五、《武汉房产年鉴（2005）》在编辑过程中，行文一般采用第三人称，有的单位名称采用规范化简称。例如，将“武汉市房产管理局、武汉市住房制度改革委员会办公室”简称为“武汉市房产局”；“江岸区房产管理局”简称为“江岸区局”。

六、《武汉房产年鉴（2005）》的编辑以保持本书资料记载的系统性和连续性为原则。编辑人员力求所载内容不遗漏基本情况，又突出部门工作特色，做到资料和数据真实、客观、准确、权威。全书还辑有一定数量的图片和附表，用于加强对文字资料的说明力度，形成图文并茂的版式格局。

七、《武汉房产年鉴（2005）》的编辑出版，得到全市房产系统各有关单位和人员的鼎力相助，对此，我们表示衷心感谢。由于初次出版，难免有疏漏之处，本书在编纂质量方面的不足，诚请广大读者多提宝贵意见。

## 《武汉房产年鉴(2005卷)》编委会成员名单

主任: 周茂棣

副主任: 范德雄 朱志强 王鄂英 阎磊 曹家训 朱顺喜

编委: (排名不分先后)

李功明	林志明	李兵	刘承德	文新国	张重林	孟凡民
李斌	周长山	李治高	熊运友	陶连生	邸冰	江秀国
张保华	朱韬	钱圣国	张玉祥	高世鹏	袁云华	窦智
袁善炎	夏震	朱志雄	方良聘	张财元	王建平	李志农
朱建军	陆国太	冷山德	池亚平	周本文	赵德金	廖勇
刘天金	郭明超	潘臻肇	王维新	周健	周军	李玲
詹炎富	曾宪武	原必荣				

### 编辑部

主任: 陈新政

编辑: (排名不分先后)

雷继锋	周志雄	傅强	杨学平	宋明干	黄俊	黄永哲
向东	吕巧凤	韩旺金	戴能斌	李波	王绪清	王仕玺
潘翠英	杨飞	赵岚	沈刚毅	陈铁牛	陈静	王成相
韦锋	吴元平	陈以克	丁有洲	陶久林	张世桥	聂红
潘芳	苏丽洁	唐培华	郭均初	肖宇艳	耿宏诚	阮竹青
徐景艳	祝志坤	何瑞瑜	熊士强	徐敏	吴国才	陈惠兰
杨进	孔祥春	朱玉林				

撰写人员:

刘杨	孙菲	蔡翔	何丹	李丹池	王学辉	余涛
肖敬红	陈顺亮	熊伟	王轶娟	刘琪	刘慧生	程勇
杨静	王丽娜	欧阳刘毅	陈露	王娟	胡戎郁	赵明芳
谢平	柳季芳	张秀月	闻广	项南川	谢伟	潘芾林
徐磊	程磊	张四维	林晖	刘星	邬张翼	张祖斌
韦莉	蒋红英					

特邀编辑:

黄仪 倪凌云 李久红



李宪生市长、涂勇副市长视察市房产局办证服务大厅



原市委书记陈训秋视察一条龙办证服务大厅



建设部、省、市领导在2005年秋季房地产交易会现场



市政协副主席肖志钢出席2005年春季房交会



全市房产工作会议



2005年秋季房交会开幕式





市房产局领导春节联欢会合唱



纪念抗日战争胜利60周年大合唱



首批廉租房租约签约仪式



廉租户现场签约



廉租房签约仪式上廉租户向市政府送锦旗



惠民苑小区廉租户向市房产局送锦旗



局领导将廉租房租金补贴送到低保户手中



为困难家庭送证上门



经济适用房项目摇号确定购买人仪式现场



住户向市房产局送锦旗

# 强化服务意识      创新管理模式

## 构筑我市房地产业健康持续发展的新平台

——周茂棣局长在全市房产工作会议上的工作报告

2005年，是武汉房产系统全面贯彻科学发展观，落实国家宏观调控政策，保持我市住宅与房地产业持续健康发展的一年，也是全面完成“十五”计划的结账年。2006年是“十一五”规划的起步年，更是构建“和谐武汉”、“和谐房地”的开拓年。回顾“十五”时期以及2005年主要工作，勾勒“十一五”蓝图，部署2006年工作。

### 一、“十五”工作成就及2005年工作回顾

#### （一）“十五”工作成就

“十五”时期，在武汉市委、市人大、市政府、市政协的正确领导下，在湖北省建设厅的具体指导下，在市直各有关部门的支持配合下，经过全市房产系统广大干部职工的共同努力，武汉市房地产业保持稳定、持续和协调发展，房地产管理工作再上新台阶。这一时期是建国以来我市住宅建设和房地产业发展最快时期，也是我市居民住房条件改善最快时期。

——市民住房条件大为改善。“十五”期间，武汉市住宅建设发展迅猛。住宅投资由2000年的87.75亿元提高至2005年的216.85亿元，年均增幅约20%；住宅竣工面积累计达到2933.79万平方米，大大超过“九五”时期1640.8万平方米的水平，通过实施专项的危旧房改造，拆除了223.98万平方米危旧房，其中消除在册危房78万平方米。市民的居住水平得到快速提高，至2005年末武汉市城镇人均住房建筑面积已达到25.5平方米，比“九五”期末的18平方米提高了7.5平方米，年人均住房建筑面积增长1.5平方米左右。同时，住房的工程质量、功能质量、环境质量和综合配套水平都有了较大改善，住宅的综合品质大大地提高，全市的人居环境极大地改善，武汉市被评为全国最适合人居的城市。

——市场流通空前活跃。“十五”期间，市房产局加强了全市房地产市场交易场所和交易平台的建设，市、区房地产市场交易的场所明显改善，房地产交易空前活跃：全市商品住房销售面积由2000年的359.52万平方米增至2005年的790.57万平方米。“十五”时期，通过大幅降低交易税费、简化程序和缩短办证时限、开展存量住房按揭贷款业务等多重激励政策，武汉市住房二级市场得到快速发展，全市存量住房成交总面积在2005年达到434.07万平方米，表明武汉市住房梯级消费的格局开始形成。同时，全市空置商品住房呈逐年下降之势，2001年空置商品住房达到206.56万平方米，到2005年已下降至63.89万平方米，空置率约为3.55%。

——中介服务体系不断完善。随着房地产业的快速发展，产业内分工协作趋势明显，房地产中



介、服务行业逐步壮大。全市具有中介服务资格的机构由2002年末的350家增至2005年末900多家，有资质的房地产经纪人由2500名增至5000余人；房地产估价机构由30家发展到51家，房地产估价师由260人增至400人。2003年以后，随着21世纪不动产、顺驰、首佳等国内外大型中介机构陆续进入武汉，我市已初步构建起覆盖全市的房地产中介服务网络，形成了规范、有序的竞争格局。

——住房社会保障体系全面建立。“十五”期间，武汉市委、市政府高度重视中低收入家庭住房条件改善工作，连续三年将保障性住房建设任务列为政府重点工作目标和十件为民办实事之一。确立了“建立以面向中低收入家庭的经济适用住房为主，以面向国企困难职工家庭的集资建房为辅，以面向最低收入家庭的廉租住房为重要补充的三条住房保障线”的住房社会保障的总体思路。“十五”时期全市经济适用住房竣工面积累计达到430万平方米，解决近6万户中低收入家庭的住房困难。在廉租住房保障工作方面，通过租金核减、租金补贴、提供廉租住房等途径，缓解了8000余户最低收入家庭的住房困难。核定600个机关、企事业单位职工住房货币化补贴20亿元，一定程度上增强了职工的购房能力。

——物业管理日益规范。“十五”期间，武汉市以培育物业管理市场化、专业化、规范化为基础，物业管理全面加强。2001年以来，武汉市物业管理工作得到快速发展，物业管理覆盖面不断扩大，全行业管理服务水平也得到整体提升。截至2005年底，全市物业管理企业达到590家，其中国家一级企业3家，二级企业32家，三级企业（含三级暂定）555家；物业管理从业人员达30000余人；物业管理规模超过5100万平方米，其中住宅4300万平方米；享受物业管理服务人口超过180万人。目前全市共有42个住宅小区（大厦）被评为“全国物业管理示范（优秀）住宅小区（大厦）”，183个住宅小区（大厦）被评为“湖北省物业管理优秀住宅小区（大厦）”。

——法制建设日益健全。“十五”期间，武汉市加强了房地产法制建设，改善了房产服务法制环境。一方面，房产局加大了立法的力度：为切实改善中低收入家庭住房条件，相继出台了《武汉市经济适用住房管理办法》、《武汉市城镇最低收入居民家庭住房保障暂行办法》等；为解决经济适用房供不应求的现实情况，制订了《武汉市经济适用住房实行公开登记及摇号销售试行办法》等；为保护我市优秀历史建筑，彰显城市魅力，武汉市出台《武汉市旧城风貌区和优秀历史建筑保护管理办法》；为活跃房地产市场行为，武汉市出台《市人民政府关于促进房地产业持续健康发展的意见》等等；另一方面，房产局加大了执法的力度，启动了房产行政过错责任追究制，并已追究过错案件17起，有效维护了法律尊严，确保了老百姓的利益，推动了各项房产管理工作的健康发展。

——信息化系统初步形成。为了适应改革开放和信息化建设对房产管理工作的要求，全面提高工作效率，增强房产行政管理的科学性、协调性和民主性，市房产局于2003年正式实施房产信息系统建设。通过3年的努力，一个贯通市区两级，联结管理对象与社会公众的房产电子政务“大厦”正拔地而起：以实现市区互联为目标的信息高速公路已经贯通，信息交换基础平台已经建成；以信息共享为目标的权属交易管理核心系统软件已开发完成，历史数据迁移工作已经启动；以无纸化办公为目标的办公自动化系统在市房产局已开始运行；以服务公众为目标的房产局政务网站、房地产市场信息网站已开通运行，市区查封系统联网、房产销预售网上即时备案已经实现；以提升管理为目标的其它业务系统也已进入软件开发阶段。通过实施房产信息系统的设计和开发，进一步理清和优化了各类业务流程，明晰了各个岗位职责，完善了绩效考核机制，从而提高了工作效率，整合了资源，实现了政务公开。

——房地产业地位快速上升。2001年至2005年，房地产开发投资占全社会固定资产投资比例分别为22.69%、23.22%、26.28%、28.38%、28.2%，即在全市固定资产投资中有四分之一左右是房地产业的贡献。房地产业增加值逐年提高，2001年到2005年分别为37.08亿元、45.74亿元、54亿元、79亿

元、85亿元。房地产业增加值在全市生产总值中所占份额逐年提高：2001—2005年分别达到2.75%、3.06%、3.25%、4.03%、3.8%。房产税收逐年增加，2001—2005年分别为1.7亿元、2.55亿元、3.66亿元、6.028亿元、7.08亿元。房地产业的发展为武汉市城市经济社会的发展做出了重要的贡献。

## （二）2005年工作回顾

2005年，市房产局按照科学发展观和构建和谐社会的要求，认真履行政府职责，着力推进了以下工作：

### 1. 加大住房保障力度，缓解了弱势群体住房困难

借助政府这只看得见的手，解决社会弱势群体的住房问题是政府的重要职责。为摸清武汉市低收入家庭住房的状况，2005年，市房产局在市民政局和财政局的配合下，完成了对全市7.7万户最低收入家庭住房情况调查工作。按照政府的要求，市房产局扩大了经济适用房的建设规模，经济适用房建设从2004年前不足100万平方米扩大到去年的200多万平方米，计划下达约500万平方米。市房产局还规范了经济适用住房的销售行为，组织修订了《武汉市经济适用住房管理办法》，研究起草了《经济适用住房建设项目招投标工作方案》、实施了经济房收费负担卡、户型控制标准等配套政策，全面推行经济适用住房准购证制度，成功地组织了武汉市首个经济适用住房项目的网上公开登记和计算机摇号销售工作，使经济适用住房的销售更加公平、公开、公正，全市共有21194户中低收入家庭签订了经济适用房购房合同。市房产局还提供了廉租住房236套，对5326户实施租金核减，并出台了租金补贴的文件，首次在武汉市开展了最低收入家庭租金补贴试点工作，全市有2106户最低收入家庭享受了租金补贴。

### 2. 落实宏观调控政策，规范了房地产市场秩序

市房产局认真贯彻落实国家稳定房价的各项政策措施，运用经济、行政和法律等手段对房地产市场进行了有效调控：制定出台了享受优惠政策的普通商品住房的三项标准；实行了房地产市场信息公开制度，开通了武汉市房地产市场信息网；推行了以“明码实价”为重点的价格公示制度；落实了国家营业税征收政策；实施了“期房限转”，及时引导调整了住房供应结构，加强了舆论引导，这些措施稳定了市场心理预期，规范了商品房销售行为，引导了市民的理性消费，促进了武汉市房地产业的稳定持续健康发展。一年来，市房产局狠抓了市场秩序的规范和整顿工作，开展了房地产市场的达标和诚信中介企业的复查评选工作，进一步规范了交易行为，简化登记发证收件和操作流程，为办证提速打下了基础；市房产局还组织开展了各中心城区房产局房产交易与权属登记发证规范化达标申报工作；加强房产测绘规范化管理，建立房产测绘面积纠纷协调处理机制；严厉打击制作假证行为，积极研究产权办证的历史遗留问题。产权登记、抵押登记和测绘管理秩序更加规范，房地产市场日趋活跃，房产登记、抵押发证量达36.58万件，创历史新高。

### 3. 拓宽物业管理领域，改善了市民居住环境

2005年也是武汉市物业管理工作突飞猛进的一年。市房产局进一步加强了物业管理企业资质管理，继续推动企业信用档案的建立和管理，新康物业、丽岛物业公司获得了国家一级物业管理企业资质；全面推进了前期物业管理招投标工作，出台《武汉市前期物业管理招投标程序》、《武汉市物业管理招投标评委管理暂行办法》，全市全年共有46个物业项目通过招投标选聘物业管理企业，物业管理市场化进程进一步加快；指导、规范业主大会和业主委员会组织建设工作，对全市100余家业主委员会进行了登记备案，注重加强引导广大业主和业主委员会提高运作水平，发挥应有的作用；规范了商品住宅维修资金缴存管理，全市商品住宅维修资金累计归集10亿元；组织、指导全市主城区立面整





治后的楼宇统一实施了物业管理,全市房屋物业管理范围继续扩大,环境创新工作不断深入,城市居民的生活、居住环境得到进一步改善;按照上级的总体部署,市房产局继续在全市开展房屋立面整治工作,完成了黄鹤楼周边8栋共1.2万平方米的平改坡任务,对解放大道23栋共8万余平方米的房屋立面进行了整治,城市主干道、重点工程周边的环境进一步改观。武汉市城区立面整治后的楼宇也统一实施了物业管理,全市房屋物业管理范围继续扩大,环境创新工作不断深入,湖北出版文化城、汀香水榭等5个大厦、小区获得“全国物业管理示范项目”称号,市人大常委会办公楼等28个大厦、小区获得“全省物业管理优秀项目”称号,城市居民的生活、居住环境得到进一步改善。

#### 4. 加强优秀历史建筑保护,彰显城市文化底蕴

市房产局切实贯彻市政府的“文化强市”发展战略,进一步加强优秀历史建筑保护工作。2005年,组织开展了武汉市中心城区历史建筑资源调查,市、区房产部门共调查各类历史建筑434处,总建筑面积60.48万平方米,其中具有保护价值的160处历史建筑,为今后优秀历史建筑的保护工作提供了宝贵的基础资料;市房产局还参与了武汉市历史风貌街区改造的项目申报工作,完成了其背景资料的收集、整理、编辑汇总,为我市历史风貌区改造工程立项做了大量基础工作;为落实市政协重点提案,市房产局组织实施了全市优秀历史建筑的标志牌置换工作,新标志牌庄重美观,文字准确详实,有力地促进了我市优秀历史建筑的保护工作;市房产局还印制发行了武汉市优秀历史建筑明信片,分送省、市领导和兄弟城市房地局,既展示武汉市历史文化名城的风采,也增强了全社会对文化遗产的保护意识。

#### 5. 强化房屋安全管理,推进了危房改造工作

确保房屋的安全使用,确保房屋不倒塌伤人是市政府赋予市房产局的重要职责。市房产局从维护人民生命财产安全的大局出发,狠抓房屋安全管理工作,市房产局组织各区局、区公司、市房屋安全鉴定站开展了公共场所房屋安全检查,共检查房屋43588栋、578.9万平方米,并组织实施了中心城区的危破房屋鉴定工作,全年鉴定房屋面积198万平方米,确认危房3723栋、74.54万平方米;2005年底全市有在册危房5456栋、132万平方米,并及时督促对鉴定为危房的房屋进行排危。2005年11月26日江西发生地震后,市房产局及时督促各区对辖区房屋进行安全检查。经过全年的安全检查和有效监控,全市未发生责任性塌房伤人事故。此外,市房产局通过教育培训、举办安全生产月宣传活动、安全生产检查和消防逃生演练等方式提高了管理人员的管理水平和安全生产意识,全年没有发生一起安全生产事故,安全生产工作得到省、市级有关部门的表彰。

为了从根本上消除危房,2005年,市房产局加大了危改的力度。针对近几年武汉市因房价快速攀升而加大了拆迁难度,并增加了危改难度的实际,市房产局克难奋进,努力推进危房改造工作。市房产局对各区危房改造指挥部上报的38个危改项目进行了现场查勘,并多次会同市规划局磋商,最终确定了7个危改项目,2005年共计拆除危破房61.41万平方米,其中中心城区消除在册危房42.45万平方米。

#### 6. 严格依法行政,强化行政执法监督

2005年,市房产局认真做好房产立法工作,向市人大报送了物业立法委托调研课题,向市政府法制办报送了2006年物业管理和房屋安全管理地方立法项目。市房产局圆满地完成“四五”普法任务,获得了全市并列第一名的好成绩。2005年,市房产局利用半年左右的时间在全系统开展了历史上规模最大的一次房地产法规知识竞赛活动,提高了房产系统干部职工的法制意识和水平,得到了省建设厅、市领导的高度评价。市房产局加大了执法监督检查和行政执法过错追究的力度,对7起案件进行了过错责任追究,处理了有关责任人和责任领导。市房产局积极做好行政复议和行政应诉工作,多次召开案例分析会、举办房产行政应诉知识讲座,学习讨论典型案例,提高应诉能力,努力化解房产