

008079

● 王洪林 编著

資陽市房地產志

郭廣政題



巴蜀書社



资阳市房地产志

王洪林编著



资阳市房地产管理局



资阳市房地产管理局所获荣誉称号



资阳市房地产管理局法人代表王用林



《资阳市房地产志》作者和该志内审人员。前排左起：李德富、王用林、张德芝、魏述洪；后排左起：王洪林、李劲松、葛吉炯、李学忠。

修好房地产，
为经济发展做贡献。

陈茂福

2000.6.19

资阳市人民政府市长陈茂福题词

广厦千万家
百姓无忧安居乐业

市政协主席蒋成根

二〇〇〇年六月

房地产改革破除瓶颈
之地，打开之窗。

熊大礼

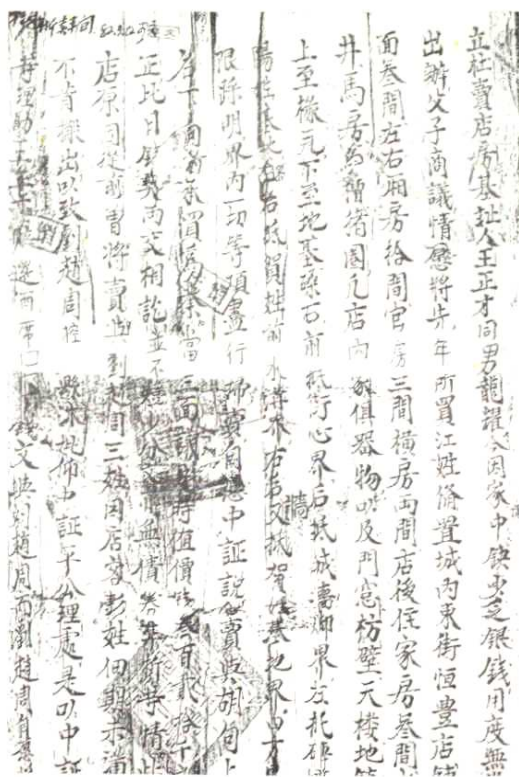
二〇〇〇年七月十五日

资阳市人大常委会主任熊大礼题词

政协资阳市委员会主席蒋成根题词



资阳忠义场敲钟坳房地契碑，1918年立。



资阳东街房地契，1782年立约，
至今生效，且为四川省已知最早房地契。



资阳忠义场大三江口清乾隆房地契碑



资阳清末民初建筑：忠义场敲钟坳王氏祠堂，后改小学校。



资阳市房地产档案达省一级标准迎检会一角



四川省巾帼文明示范岗检查团在资阳市房地产管理局。
前排左二为中共资阳市委书记郭云放，二排左五为市房地产管理局局长王用林。



资阳市房地产管理局局长王用林(左三)在施工现场



2000年资阳地区
五一劳动模范孙智慧



资阳市鼎立建筑安装工程公司承建的农业银行住宅楼



资阳市鼎立建筑安装工程公司承建的资阳石油钢管厂生活小区



资阳市委副书记杨德义(左二)率资阳市房地产
管理局长王用林(左一)到忠义镇访弘村捐助失学孤女



资阳市访弘村孤女小王为复学有望而开颜

巴蜀书社

中国·成都

编 纂 委 员 会

顾 问	郭云放	熊大礼	陈茂福	蒋成根
主 任	吴建平			
副 主 任	李卫东	王用林		
编 委	王洪林	魏述洪	李德富	张德芝
编 著	王洪林			
资料图片	王定金	王洪林	葛吉炯	
	李劲松	李学忠		

目 录

序	(1)
凡 例	(3)
概 述	(4)
大事记	(8)
第一章 机构设置	(1)
第一节 行政机构	(1)
一、历史沿革	(1)
二、现行机构	(2)
三、局属机构	(6)
1. 行政办公室	(6)
2. 市房地产档案馆	(7)
3. 城镇危险房屋鉴定办公室	(7)
4. 城镇房屋拆迁管理办公室	(7)
5. 政工股	(7)
6. 公房经营管理股	(7)
7. 计划财务股	(8)
8. 房屋产权监理所	(8)
9. 城镇房地产交易所	(8)
10. 房地产评估事务所	(8)
11. 物业管理办公室	(9)
四、后勤服务	(9)

第二节 事业机构	(11)
第三节 派驻机构	(14)
第四节 房管概况	(16)
第五节 党派群团	(23)
一、中共资阳市房地局支部	(24)
二、共青团资阳市房地局支部	(29)
三、局工会	(31)
四、局女工委员会	(37)
第二章 产业权益	(42)
第一节 产权监理	(42)
第二节 产籍管理	(61)
第三节 所有制变革	(64)
一、地 产	(64)
二、房 产	(70)
第四节 权益保护	(72)
一、接 管	(72)
二、代 管	(72)
三、清 退	(73)
第三章 房屋管理	(75)
第一节 自管房产	(75)
一、个体房	(75)
二、集体房	(76)
三、全民房	(77)
第二节 国家直管公房	(78)
一、管理概况	(78)
二、公房变卖	(88)
第三节 宗教房统筹代管	(91)
第四节 房屋互换	(94)

第五节 房屋租赁	(97)
一、租房类别	(97)
二、租赁管理	(100)
第六节 房屋维修	(112)
第四章 档案管理	(117)
第一节 管理概况	(117)
一、基础设施	(117)
二、档案制度	(118)
三、管理人员	(118)
第二节 档案立卷归档	(119)
一、档案接收	(119)
二、档案组织	(119)
三、档案鉴定	(120)
第三节 开发利用	(123)
一、档案编研	(123)
二、档案利用	(123)
第四节 档案升级	(126)
第五节 房管宣传	(127)
第五章 房屋建设	(131)
第一节 征地拆迁	(131)
一、土地征用	(131)
二、房屋危房鉴定	(133)
三、房屋拆迁	(133)
第二节 住宅建设	(145)
一、自管产	(145)
二、直管产	(146)
三、商品房	(147)
第三节 非住宅建设	(148)

第四节 统建开发	(150)
一、统一建设	(150)
二、综合开发	(152)
第六章 物业管理	(158)
第一节 管理办法	(158)
第二节 物业小区	(167)
第三节 收费管理	(170)
第七章 中介服务	(173)
第一节 交 易	(173)
一、卖 卖	(173)
二、赠 与	(176)
三、交 换	(177)
四、继 承	(177)
五、分家析产	(178)
六、典当抵押	(178)
第二节 评 估	(180)
第八章 经费管理	(187)
第一节 房管财务	(187)
第二节 契 税	(188)
第三节 房捐房租	(191)
第四节 房地产税	(192)
第五节 规 费	(194)
第九章 住房制度改革	(196)
第一节 历史回顾	(196)
一、自建自购	(196)
二、国家分配	(197)
第二节 探索尝试	(198)
第三节 方案实施	(199)

第十章 法律法规	(204)
第一节 行政执法	(204)
第二节 涉讼案例	(211)
一、寡妇送房风波	(211)
二、国家直管公房租赁纠纷	(212)
三、公有生产用房租赁纠纷	(213)
四、市中医院办产权证情况	(214)
第三节 信访工作	(216)
第十一章 精神文明建设	(220)
第一节 思想政治工作	(220)
第二节 环境安全	(224)
一、环境卫生	(224)
二、社会治安	(227)
第三节 文明单位	(229)
附 录	(236)
一、历史文献	(236)
二、现实文件	(240)
后 记	(253)

序

房屋地基统称房地,它是社会生产和人民生活的重要物质资料。在自给自足的自然经济条件下,房地产发展迟缓。隋唐时期,资阳县正堂户房负责管理房地产业。宋朝户部检法所房地科,掌管各州“楼店务房廊课利、僧道免丁钱及土贡献物”。资阳庙宇广大,房廊众多,1131年,四川制置使胡世将复设清酒务,允许人户买扑分认——招标承包,分担税额。资阳5处酒务实行专卖,年征酒税2万缗,酒楼商店等营业用房税收也不少。宋孝宗受禅下诏赦免1160年以前官司债负房租、河渡等钱。后来,资阳县丞厅违例创收僧道大额钱,仅正东街寿圣院三年即纳420道,折合铜钱21万文,引发僧告官诉讼案,1234年1月6日,资州理僧司所判决“不得妄科大额钱”。这时,全县房屋4万多间,烟户之盛,空前未有。可叹蒙古铁骑半世纪烧杀,屋毁人亡,到17世纪中叶刚恢复过半,又遇半世纪战乱,川人惨遭满洲军队屠灭,蜀山尽碧,破房无烟。直至1707年,全国已入康熙盛世,资阳城中居民竟然不到40户,乡村也未上千家,一派萧疏鬼唱歌!

于是,一批又一批湖广移民,恹恹惶惶来填四川,插占无主田房,掀起西部大开发热潮,房地产业首当其冲。加之康雍乾三代轻徭薄赋,真心鼓励生产,生活蒸蒸日上,很快迎来乾嘉盛世。10万资阳人民大兴土木,广筑房屋,达到并超过南宋民居盛况。鸦片战争以后,税额十倍于战前,全县20万人生活水深火热,房地产业逆水行舟。清末民初,参差十万人家,住房十倍于宋朝,奠定20世纪房地产业的根基。

中华人民共和国成立后,资阳房地产业步入历史的快车道,无论数量还是质量都发生了翻天覆地的变化,房地产管理更是从无到有,从兼理到专职,房地产开发事业一跃而起,高歌猛进。社会主义计划经济时代,城镇住房由国家包建设包分配,对住户实行低租入住制度,以致租不养房,房紧民困。20世纪末,经济体制改革,打破制约房地产业长足发展的瓶颈,面向市场,房地产业早