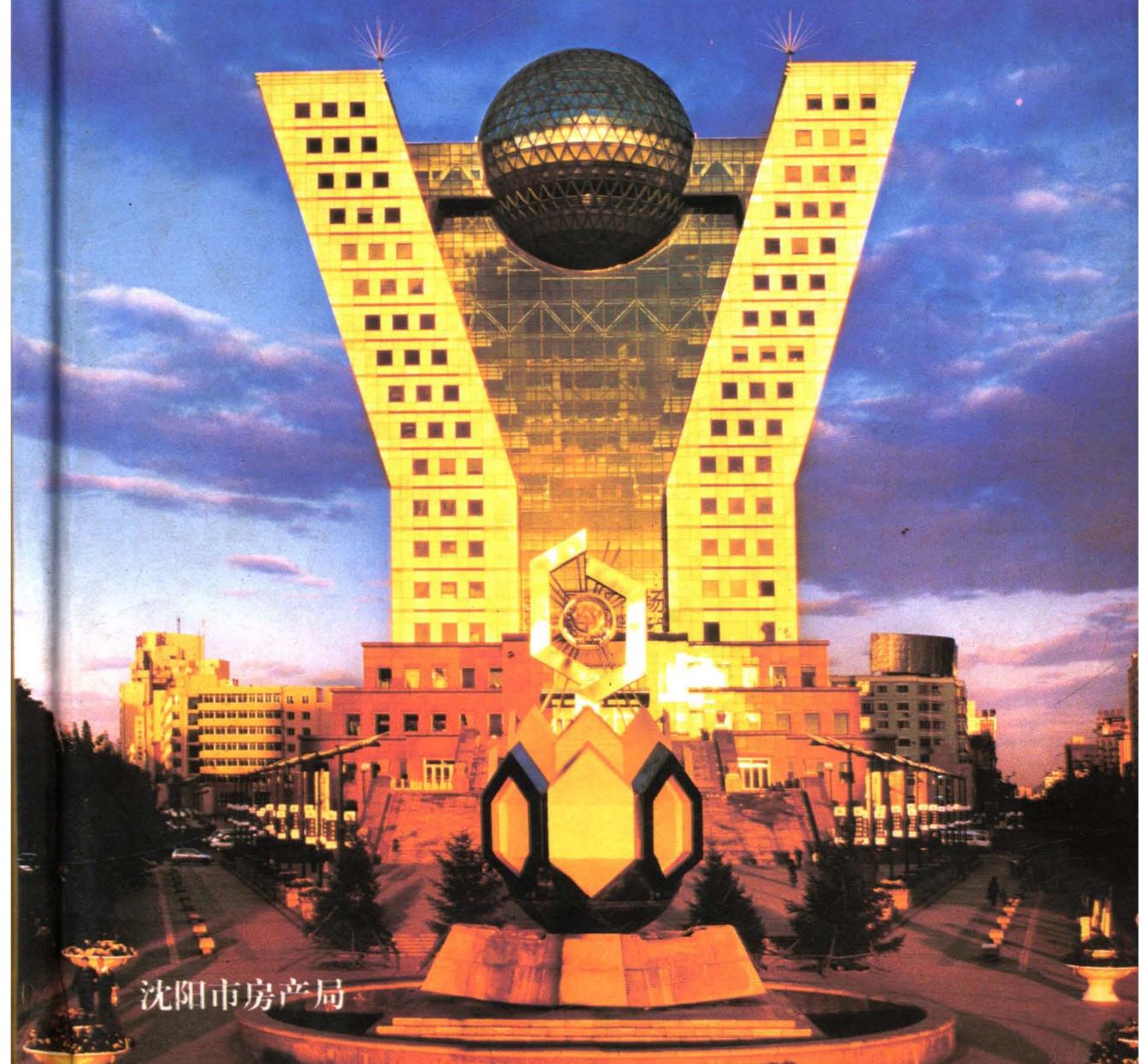


沈阳房产志

SHENYANGFANGCHANZHI



沈阳市房产局

沈阳房产志

(1986—2005)

沈阳市房产局

出版发行者：沈阳市房产局
印刷者：沈阳新华印刷厂
幅面尺寸：156mm × 235mm
印 张：70.25
字 数：600千字
出版时间：2010年1月第1版
印刷时间：2010年1月第1次印刷

《沈阳房产志》编辑委员会

主任

王淮延 中共沈阳市委巡视员、原沈阳市房产局党委书记

李建国 中共沈阳市委副秘书长、原沈阳市房产局局长

纪凯 沈阳市房产局局长

王黎宁 沈阳市房产局党委书记

副主任

卜宝儒 原沈阳市房产局巡视员

白文 沈阳市房产局巡视员

李鸿斌 沈阳市房产局巡视员

刘新舫 沈阳市房产局纪委书记

张顺成 沈阳市房产局副局长

李守东 沈阳市房产局副局长

赵正心 沈阳市房产局副局长

李强 沈阳市拆迁办主任（副局级）

范民 沈阳市房产局副局长

刁永旗 沈阳市房产局助理巡视员

田晔 沈阳市房产局助理巡视员

李继光 沈阳市房产局助理巡视员

委员（按姓名笔画）

于奕莹	马强	马国振	王刚	王镭	王明辉	王晓东
左小明	龙世泽	申理	吕向东	吕荣田	朱佩利	任国文
任秉华	任洪生	刘戈	刘伟	刘广辉	许进新	孙业伟
孙连仲	杜学增	杨光	李国昌	李柏华	吴平	吴德仁
何宝刚	张绿波	张智武	陈全	陈联	陈国光	邵长福
迟奎夫	周跃军	胡苏	胡长生	荆伟	赵杰	钟阳
侯冰	侯少立	秦家石	桂秉宇	曹永刚	黄殿忠	商伟光
傅卓林						

《沈阳房产志》编辑部

主 编

卜宝儒

副主编

王晓东 陈国光 李柏华 张绿波 许进新 马志春 廖文予
刘朝生

编 辑

任国文 闫 石 李明波 何 悦 朱 岩 高 杰

责任编辑

朱 岩 孟 旭

编写人员：(按姓名笔画)

马 晶	马雪峰	王志达	王丽苓	尤 龙	宁春生
任东华	刘 军	刘 娜	刘大海	刘云岂	刘凤霞
刘金铃	刘树林	刘勃蓉	齐 也	齐良秋	闫丽娜
许 倩	孙荣华	杨 剑	李 阳	李 峰	李旭红
李春阳	李凌飞	吴 强	宋守利	张丽华	张铁民
张铁强	张雅丽	陈 雷	林 琳	金 鹏	周阳春
孟庆来	相堂学	胡德利	赵宏波	赵建国	洪思宇
秦 辉	秦奎文	郭丽秀	唐卫东	盛 力	萧颖博
崔兴茹	崔英玉	董 悦	韩惠媛	裴之馥	程泽东
訾旭东	蔡方兴	滕会文	戴英博	魏凯秋	

目 录

序 言	1
凡 例	3
总 述	4

(综合卷)

大事记	15
人 物	104
历任局领导	104
先进人物	117
专家学者	134
管理职能和机构	139
局职能和机构	139
事业单位职能和机构	148
区(县、开发区)房产局职能和机构	164
行业社团机构	181
党群工作	188
概述	188
组织工作	189
干部工作	199
宣传工作	218
纪律检查工作	232
党建活动	244
工会工作	253
共青团工作	258
老干部工作	270
信访行风建设	275
概述	275
信访稳定工作	277
行风建设	283

文献摘编	309
历年工作报告（摘编）	309
经验交流材料（摘编）	392
政策法规	483

（业务卷）

房屋产权产籍管理	649
概述	649
房产产权产籍管理体制沿革	650
房屋权属登记管理	654
房地产权属档案管理	681
房产测绘管理	700
房产交易市场	710
概述	710
房地产交易市场体系建设	714
交易市场管理与发展	719
区、县（市）房地产交易市场的发展	752
城市供热	807
概述	807
供热规划	809
供热管理	825
供热体制改革	832
供热保障	834
城市房屋拆迁	837
概述	837
拆迁管理体制及机构变革	838
拆迁政策发展	857
拆迁管理	859
拆迁安置	866
重点拆迁项目	869

住房制度改革	871
概述	871
管理职能和机构沿革	873
房改试点	874
房改实施	879
住房分配货币化	915
住房保障	924
公房管理与物业管理	933
概述	933
直管公房管理	935
单位自管房管理	961
旧住宅区整治	963
物业管理	966
房屋安全管理	984
法制建设	988
概述	988
法规体系建设	989
普法	1000
行政执法与执法监督检查	1003
行政审批	1007
落实私房政策	1018
局属企业管理	1030
概述	1030
局属企业概况	1030
国有资产管理	1052

序 言

经过近两年的努力,《沈阳房产志》(1986—2005)同读者见面了。她的问世,再现了沈阳市房地产业在20年发展历程中一往无前的进取精神和与时俱进的创新实践,标志着沈阳房地产业发展进入一个崭新时代,这是一件承前启后,继往开来的大事。

沈阳是拥有740万人口的特大城市,是东北地区的政治、经济、文化中心和交通枢纽。房地产业是国民经济发展的支柱产业,正是由于它持续而强劲的发展,使其在住房由原来的福利性质向市场化过渡时期,为城市经济发展、社会和谐稳定作出了突出的贡献,实现了城市面貌跨越式发展和百姓的安居乐业。

编纂《沈阳房产志》,是继承民族优秀传统文化,对社会、人民、历史高度负责的综合体现。沈阳市房产局于2006年3月,开始为编纂志书进行资料搜集整理、考证和编纂工作,定稿于2007年12月,历时22个月。这部志书,坚持为社会主义现代化建设服务的精神,在原《沈阳市房产志》的基础上,运用新志书的体例,分为文字卷(综合卷和业务卷)和图片资料。既有翔实的文字记载,又有精美的图片资料,图文并茂,相映生辉,充分体现了时代的进步、行业的发展。这部志书,全面记述了1986年以来沈阳市房地产业所走过的历程,尤其是突出记载了近5年,在建设沈阳小康和谐社会的过程中,沈阳房地产业带来的新发展和新变化。

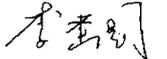
《沈阳房产志》(1986—2005)在编纂过程中,得到了市地方志办公室的关心、支持和帮助;凝聚了市、区、县(市)房产局和所属企、事业单位许多人员的聪明才智和辛勤汗水;也得到了我局离退休老同志的指点,对此深表感谢!并以此志,献给所有为沈阳房地产业发展做出贡献的人。

沈阳房产志

《沈阳房产志》(1986-2005)的编纂,虽然有成功经验可资借鉴,并且参加编纂的工作人员作出了巨大努力,但由于缺乏对历史资料的专门记述和整理,加之编辑人员的水平有限,志书中遗漏及差错在所难免,恳请各位领导、专家及广大读者指教。

沈阳市房产局 党委书记

沈阳市房产局 局 长

2007年12月20日

凡 例

一、《沈阳房产志》(1986—2005)运用历史唯物主义和辩证唯物主义的立场、观点和方法,坚持实事求是的原则,全面真实地反映了我市二十年来房地产业改革和发展的全过程,力求做到思想性、科学性和资料性的统一,突出地方特色,体现时代特点。

二、本志采用述、记、志、图、表、录等体裁进行编纂,以志为主,遵循“横不缺项,竖不断线”的原则,按行业职能横排门类,纵写史实。

三、本志分为两卷,即文字卷(综合卷,业务卷),图片资料卷。本志采用条目体结构,以事物的同一性分设条目,全志设总述、大事记、人物、管理职能和机构、房产产权产籍管理、房产交易市场、城市供热、房屋拆迁、住房制度改革、公房管理与物业管理、文献共十六个方面。各卷内容和层次,因事而异,力求概括和简化,部分卷的内容间有交叉,但各有侧重。

四、本志记载地域范围为沈阳市辖和平、沈河、皇姑、大东、铁西五个市区,东陵、于洪、新城子、苏家屯四个郊区,新民市,辽中、康平、法库三县,经济技术、浑南高新、棋盘山和农业高新四个开发区。

五、本志记述时间从1986年起至2005年,历史纪年使用公元。记述内容截止到2005年。

六、沈阳市房产局名称几经变更,本志中统一使用“沈阳市房产局”。

七、本志统计数字和度量衡单位的使用、数字书写等,均按国家有关规定。

八、本志资料来源于各有关历史时期的资料档案和文献,各资料文献经过采择核实后载入,未注明出处。

总 述

进入80年代中期,沈阳房地产业伴随着改革开放和社会主义市场经济的深化,积极探索,锐意创新,在住房制度改革、房地产交易、房屋权属管理、城市供热、公房和物业管理、房屋拆迁、企业经营、党的建设和精神文明建设等方面,得到了快速发展,取得了显著成就。

二十年来,住房制度改革逐步深化,效果明显。1980年4月,邓小平同志就建筑业和住宅问题发表重要谈话,开启了全国住房制度改革的序幕。经过多年提租补贴、租房买债券等单项改革试点,1994年至1999年,沈阳市的住房制度改革进入了以出售公有住房为主要内容的全面实施阶段,旧的住房实物分配体制被打破,新的住房分配货币化和住房公积金制度逐步建立,加快了住房消费市场化进程。截至2005年底,全市累计出售公有住房4667万平方米,占可售存量的90%,回收售房款79亿元;发放住房分配货币化补贴9.06亿元、补贴2.28万人。在深化住房制度改革的同时,全面加快住房保障体系建设。1994年起,沈阳市先后实施了安居“234”、安居乐教、安居乐警、政府公务员住宅等解困工程,解决了教师、警察、中低收入等大批住房困难家庭的住房问题。1999年后,随着新的住房供应体系的逐步形成,以租赁住房补贴为主、租金核减和实物配租为辅的住房保障方式基本确立。2002—2004年,我市共建设和购买廉租住房4.37万平方米,解决了孤、老、病、残等特困家庭及其他急需救助家庭的住房困难问题。2004—2005年,沈阳市开工建设政府补贴住房118.5万平方米,主要解决被拆迁户中的低补偿、低保户、低收入户的住房困难。2005年,七城区租赁住房补贴工作全面启动,当年发放租赁补贴647万元,补贴3006户。近二十年的住房制度改革,转变了居民住房消费观念,加快了住房市场化进程,对改善居民居

住条件，拉动经济增长起到了重要作用。

二十年来，**房地产交易市场逐步发展，蓬勃兴旺**。沈阳房地产交易市场是全国建设较早的房地产交易市场之一。1986年—1993年期间，公房互换是最主要的房屋交易形式。之后，随着住房制度改革的深化和房改房上市政策的突破，刺激了住房消费和住房金融的发展，房地产二、三级市场开始活跃。以房地产交易中心市场为龙头，各区、县（市）房产交易市场为框架，覆盖全市并辐射周边城市的交易服务网络体系迅速发展壮大。为繁荣规范市场，从1998年起市政府连续4年出台了促进住房消费的若干政策措施，对启动和繁荣住房消费起到了重要作用；从2001年起每年举办两届大型“房交会”，给予购房人优惠政策，期间适时穿插了“二手房”夜市、商品房让利大会等活动，开展了赴外地巡展活动，成为了活跃沈阳房市，拉动地方经济的重要品牌。实行了《商品房销（预）售“一证、三书”市场准入制度》，实现了商品房销售网上预售审批和合同备案，强化了对房地产中介服务行业的监管，开通了“沈阳网上房地产”转让交易平台，实行了房屋租赁登记备案制度，成立了房地产市场研究机构，房地产市场信息系统建设步入国家优秀等级行列。1986—2000年间，全市房地产交易成交量较少，但呈逐年增长趋势；2001—2005年，沈阳房地产交易市场每年以百万平方米的规模持续放量。2005年全市商品房销售合同备案面积和金额分别达到900万平方米和300亿元，为“九五”期末的5.4倍和6.83倍。房地产交易市场的跨越发展，改善了居民居住条件，带动了相关产业发展，成为拉动了全市经济增长的重要引擎。

二十年来，**房屋权属管理逐步规范，基本实现了现代化**。随着住房改革制度的深化和房地产市场的快速发展，房屋权属管理的重要性日益显现，并成为房产行政管理的重要基础工作。二十年间，开展了两次大规模的房屋普查，房产产籍管理从最初的手工立卡建帐归档的粗放式管理，发展为图卷结合、文档

一致、微机操作的规范化管理；房产测绘方式由过去的使用皮尺、平板仪等简单仪器，转变为运用测距仪、全站仪、GPS卫星定位系统等现代技术手段，房屋权属管理的基础工作基本实现了现代化。理顺了房屋权属管理体制，由市、区两级管理调整为市内五区垂直管理，其他各区（开发区）委托管理；出台了新建房屋初始登记、房屋产权登记审查等制度，全面规范了房屋权属登记管理程序；强化了“行政确权”与“司法确权”的衔接，推广了“双查”和“协查”经验，有效规避了恶意登记、重证、错证等行政风险；实行了市级房产产权、交易“一体化”办公，研制了“图、档、证、簿”合一的房产产权登记发证管理系统，实现了房屋权属管理工作的规范化、制度化、电子化和网络化。

二十年来，城市供热由分散到集中，效果明显。冬季供热是北方城市与吃饭同等重要的大事。沈阳的城市供热事业经过二十年的发展，供热方式由单一、分散的小型锅炉供热，发展为以集中供热为主，工业余热、热电联产为辅，配以燃油、燃气等方式的多元化供热；供热市场由原来的国有企业垄断，发展为国有、民营、股份制等多种形式共同参与的格局；采暖收费由原来的福利制逐步向“热”是商品的市场化体制过渡。到2005年底，全市供热面积发展到1.45亿平方米。2000年起，全市建立了“统一政策，区域管理，区长负责”的供热管理体制，制定了《沈阳市城市供热规划》，全市实施了大规模“拆除联片”和热源建设工程，从根本上解决了热源分布不合理、集中供热水平不高等问题，实现了供热资源的有效整合；通过对供热市场的进一步清理整顿，建立健全市场准入、退出机制，有效净化了供热市场环境，全市供热企业数量由2000年的1118家减少到2005年底的350家。为实现供热行业的可持续发展，适时调整了采暖费价格，完善了供热价格体系；通过运用司法、行政、经济等综合手段，不断加大采暖费收缴力度，实现了采暖费综合收费率的逐年提高；按照国家实施供热体制改革的要求，

在对旧有住宅实施供热系统分户改造的基础上，开始“分户计量，分户控温”的试点工作；建立了供热保障金制度，为切实解决困难群体的冬季采暖问题和保证供热工作的顺利进行提供了强有力的资金支持。逐步深化供热区域管理，建立了供热包保责任体系，加强了对各区、供热单位供热工作的监督、考核；制定了多项管理规定及行业指导意见，建立了煤炭质量抽检、冷热试运行等工作制度，落实了重点供热区域整改任务，开通了“96191”供热服务热线，通过推广规范化服务的典型经验，积极引导企业树立了“诚信供热，文明服务”的理念，供热运行质量及服务管理水平逐年提高，人民群众对供热工作的满意度逐年提升。

二十年来，房屋管理日臻规范，稳步发展。直管公房管理是房产管理的主业之一。80年代中后期，直管公房一直沿用较为粗放的“上报下批式”管理体制，实行“走收到户”的租金征收方式。1994年，为配合落实住房制度改革有关政策，全市公有直管住宅一律变使用制为租赁制，换发《公有直管住宅租赁证》。与此同时，直管公有住宅、工商业用房及机关团体用房租金标准也逐年提高。随着住房制度改革的逐步深入，为进一步加强公房管理，从2000年起，我市的直管公房管理逐步向委托管理体制过渡；期间，加大了租金征收力度，并投入了大量资金对直管及已售直管房屋进行了综合维修及专项修缮治理，完善了房屋的住用功能，实现了国有房产的保值增值。同时，加强了房屋安全管理和危房治理工作，开展全市房屋安全大检查，严格房屋拆改审批程序，建立汛期三位一体的安全责任体系，确保防汛措施“三落实”，切实保障了居民群众的人身和财产安全。2001年，全市125家国有大中型企业主辅分离工作开始，截至2005年底，共接收房产总面积420.3万平方米。2005年，对各类房产管量及专项资金进行全面清查，摸清了底数，为盘活存量直管公房，实现“以证管业”奠定了坚实的基础。二十年间，直管公房管理体制实现了从计划到委托的过渡，租金征收率实现了从低到高的增长，房屋住用功能实

现了从简单到齐全的完善,保持了直管房产产业的良好发展局面。

对于单位自管房,一直以来实行统一方针政策、统一规章制度、统一租金标准的“三统一”政策,各自管房单位在执行省、市有关房产管理规定的基础上,接受市房产局的监督检查和指导帮助。二十年来,通过接管、调拨、自建、公私合营等方式,单位自管房管量逐年增加,房屋维修养护工作按照分级养护、定期轮修的原则,由各单位自行负责。通过在全市推广铁西区组建协作组的做法,深化行业指导,进一步加强了自管房产管理。

伴随着住宅商品化和产权多元化格局的逐步形成,住宅区管理越来越成为社会关注的问题。1994年,沈阳市第一家物业管理公司—泉园物业管理公司成立,率先打破了我市实行40多年的福利型房屋管理的计划经济模式,实施了物业综合性专业化管理,推行有偿服务,迈出了沈阳物业管理的第一步。随后,物业管理行业迅速兴起,成为我市住宅区特别是新建小区的主要管理形式。

为了改变我市旧住宅区长期处于脏、乱、差的状况,完善房屋住用功能,从1997年开始,市政府相继开展了大规模的住宅区综合整治、拆违建绿、楼道粉饰及房屋“平改坡”等一系列工程,有效地改善了我市居民的居住环境,提升了城市整体形象。为了巩固整治成果,对整治后具备物业管理条件的住宅区实行了物业管理,逐步扩大了物业管理覆盖面。2003年9月,国家《物业管理条例》颁布实施,以此为契机,我市出台了《沈阳市住宅物业管理规定》、《沈阳市物业管理企业诚信经营考核暂行办法》等一系列规章及相关配套文件,为物业行业的健康、有序发展提供了法律保障。为规范物业管理,全力推行前期物业管理招投标制度,将物业管理委托制转变为聘任制;指导组建业主大会、业主委员会,实现了住宅管理委员会身份的逐渐过渡;严把物业企业的资审和年检关,坚决取缔不合格企业,建立了严格的市场准入、退出机制;组织了对从业人员的培训考核,规范管理服务行为,提高了整个行业队伍的综合素质;加强了对维修资金的管理

理,开展管理台帐试点工作,清缴维修资金;开通了“沈阳物业管理网”,为业主和物业企业提供全方位的信息服务,完善了物业管理服务体系。物业管理行业在经历了从无到有、从小到大的发展过程后,逐步形成了包括房屋及相关设施设备维修保养、小区保安、环境清洁、绿化、居民生活服务等综合服务的新体制,正趋向规范化、社会化、专业化和市场化的方向发展。

二十年来,房屋拆迁政策几经调整,工作逐步规范。城市房屋拆迁是城市发展和建设中一项十分重要的前期工作,它不仅关系城市的建设发展,也是维护稳定、构建和谐社会的重要环节。二十年来,我市城市房屋拆迁工作平稳有序。1988年1月1日,沈阳市第一部城市房屋拆迁管理地方性法规颁布施行,经过不断的探索与实践,先后出台了《沈阳市城市房屋拆迁管理条例》、《沈阳市城市房屋拆迁管理办法》、《沈阳市城市房屋拆迁货币安置办法》等10多个地方性法规、规章以及相关配套文件,逐步建立起了符合沈阳实际的拆迁政策法规体系,有效推动了城市房屋拆迁工作由以行政管理为主,向法制化的过渡。与此同时,拆迁管理工作逐步从粗放型向规范化发展。重新梳理了拆迁审批程序、要件,规范了拆迁审批行为;加大了拆迁信访和纠纷的调解力度,有效缓解了行政裁决的压力;建立并实行了市领导挂帅、属地负责的制度,集中精力,妥善解决了大量超期回迁问题,切实维护了被拆迁居民的切身利益;通过积极实施货币补偿的拆迁安置办法,逐步建立起符合我市实际的“市场化+政府保障”的安置模式;建立了“一站式”办公的综合配套服务体系,丰富了服务内容;通过实行“学习、考核、发证”的行业培训模式,加强拆迁队伍管理,全面提高了拆迁行业队伍的专业水平和整体素质。

2004年,以“和平南四马路”事件为契机,重新理顺了市、区两级拆迁管理体制,将市拆迁办升格为副局级单位,市区两级拆迁办工作人员按公务员管理,彻底实现了“拆管分离”。确立