

《郑州市管城回族区志》丛书之九

房产管理志

主编 黄乐武

管城回族区房产管理局编

《郑州市管城回族区志》丛书之九

房产管理志

(1991 ~ 2003)

主编 黄乐武

管城回族区房产管理局编

二〇〇四年九月

《管城回族区房产管理志》

编纂委员会

主 任	黄乐武		
副 主 任	孙雪琴	李 鑫	曹武全
	罗跃进	李爱军	
主 编	黄乐武		
编 辑	朱音发		
编 务	李新华		
审 稿	王润才	连德林	
资料采集	刘松枝	孟玉香	李水仙
	卢燕军		

序

《管城回族区房产志》是一部全面、系统、完整地反映 1991 ~ 2003 年期间管城回族区房地产方面的资料性文献。编辑人员在编纂过程中坚持以下原则：一是坚持马列主义、毛泽东思想、邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，坚持党的基本路线，政治上与党中央保持一致；二是坚持实事求是，以继承历史，反映历史，服务“四化”，有益后代为宗旨。充分反映历史发展的主流，坚持从历史实际出发，不带任何政治色彩，任何观点评论事物的兴衰起伏和内在联系，力求资料性和科学性的统一；三是注重突出地方特点，力求真正反映出管城区房地产发展的历史进程和自然与社会的基本面貌，比如编者在志书中结合现实撰写了“住房制度改革”，1994 年以前，管城区的直管公房一直是政府管理，公民承租住房交纳租金。

1994年以后根据郑州市政府办公厅郑政办(1994)107号文件精神,管城区成立了“管城回族区住房制度改革委员会办公室”,尔后,直管公房可以出售给公民,产权产籍随之转移,对出售后的公房政府不再管理。

《管城回族区房产志》主要内容有机构设置与沿革,房地产管理,产权产籍管理,房屋建设,住房制度改革,物业管理,房地产法制建设,私房租赁管理,荣誉,人物等。

2003年6月,我们根据管城区委、区政府关于做好区地方志编纂工作的要求,及时成立局地方志领导机构,选派了工作经验丰富、熟悉本局情况、文笔较高的同志从事编志工作。编纂人员在编写过程中,查阅了大量的原始资料,走访了数十位老同志,经常加班加点工作,按时按质完成了编纂任务。在此,我代表局领导班子向参与编纂工作的同志表示感谢。

江泽民同志曾明确指出:“编纂社会主义新方志是两个文明建设的组成部分,是社会主义文化建设的系统工程,是承上启下,继往开来,服务当

序

代的千秋大业。”因此，我们在组织编纂《管城回族区房产志》中把这项工作纳入了党委和行政两套领导班子的议事日程。要求编纂人员以对党、对政府、对全局职工高度负责的精神去做好编纂工作，要把房地产志写成认识过去，服务现在，开创未来，能够产生久远的社会效益的文献。《管城回族区房产志》编纂工作下限为 2003 年，它客观地反映了我们所走过的路程，具有长远的保存和利用价值，为各级领导和社会各界熟悉了解、认识过去十多年管城回族区房地产业的建设和发展提供重要依据。但由于水平有限，年代长远，资料不够齐全，难免有些错漏之处，不妥之处敬请谅解。

黄乐武

二〇〇四年九月

凡 例

一、本志以马列主义、毛泽东思想、邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，运用历史唯物主义和辩证唯物主义立场、观点和方法，实事求是的思想路线，以尊重历史、反映现实、有益后代为宗旨，力求做到资料性、思想性、科学性、政治性的统一。

二、本志采用条目体。前列概述、大事记，后缀附录，正文为条目、子目，横分门类，纵述史实，以事设目，相互照应。

三、本志采用述、记、志、传、图、表、录等基本体裁，以志为主、重在记述。

四、本志采用规范的现代汉语语体文，力求准确、简洁、流畅。

五、本志行文采用第三人称，不用第一人称。除引文外，人名一律不加称呼，必要时在姓名之后冠以职务。

六、各类机构、文件、会议名称采用当时的规范全称,不用俗称;过长者首次出现用全称,括注以后用简称。简称采用规范、约定俗成且概念准确、不产生歧义词语。

七、时间和数字用法,执行国家技术监督局批准,1996年6月1日实施的中华人民共和国国家标准《出版物上数字用法的规定》。

八、计量单位名称和符号,执行1984年2月27日《国务院关于我国统一实行法定计量单位的命令》,使用《中华人民共和国法定计量单位》中规定的标准。



局长 黄乐武



书记 孙雪琴



管城回族区房管局领导班子在研究工作。局长黄乐武（中）、书记孙雪琴（左3）、纪委书记李鑫（左2）、副局长曹武全（右3）、副局长罗跃进（右2）、副局长李爱军（右1）、办公室主任田洪轩（左1）。

目 录

序

凡例

照片

概述	(1)
大事记	(5)
机构设置与沿革	(14)
房地产管理	(33)
租金改革	(33)
租赁	(40)
房屋修缮	(49)
修缮	(49)
防汛	(56)
互换	(60)
财务	(62)
处理私房遗留问题	(67)

产权产籍管理	(70)
产权产籍	(70)
登记发证	(71)
房屋建设	(74)
房屋状况	(74)
房屋开发	(76)
住房制度改革	(93)
物业管理	(99)
郑州管城物业发展总公司	(99)
物业管理发展状况	(108)
物业管理发展概况	(108)
物业管理发展及运作	(109)
物业居住小区业主委员会	(116)
三级物业管理企业	(118)
郑州管城物业发展总公司	(118)
河南裕鸿物业管理有限公司	(118)
河南太极物业管理有限公司	(119)
河南格林物业管理有限公司	(119)
河南远征物业管理有限公司	(120)
郑州卓立物业管理有限公司	(120)

郑州中凯物业管理有限公司	(120)
物业管理示范小区	(121)
紫荆小区	(121)
星月小区	(121)
裕鸿花园	(121)
格林度假山庄	(122)
太极公馆	(122)
中凯城市之光	(122)
房地产法制建设	(124)
普法教育	(124)
房管监察	(126)
私房租赁管理	(128)
租赁管理	(128)
中介服务	(132)
荣誉	(134)
先进单位	(134)
先进个人	(136)
人物	(139)
黄乐武	(139)
孙雪琴	(140)

附录	(142)
中华人民共和国城市房地产管理法	(142)
中华人民共和国城市公有房屋管理规 定	(162)
郑州市城市公有房屋管理条例	(174)
郑州市城市房屋产权产籍管理实施 办法(施行)	(191)
管城回族区房产管理局审批城区个人 建造住宅暂行办法	(201)
关于加强直管公房管理工作的若干暂 行规定	(205)
后记	(218)

概 述

管城回族区房产管理局是自收自支的全民事业单位,主要职能是负责管理直管公房的产权产籍、房屋修缮、房产执法、物业、私房租赁以及公私房的异产毗连管理等。

随着管理职能的转变和增加,局内部机构由1991年以前的17个部门增加到现在25个部门(见机构设置图)。人员由1991年的379人增加到563人,其中在职人员406人,离退休人员157人。目前局固定资产面积已达到11890M²,取得了可喜的经济效益和社会效益,多次受到市、区领导部门的表彰。

管城回族区是郑州市的老城区,1991年以前,砖木结构、砖混结构房屋和简易楼房较多,居民居住环境条件较差。为了扭转全区人民群众住房困难的局面,作为区房产管理部门急群众所急,想群众所想。1988年成立了危旧房改造办公室,

房屋开发公司等相应机构,有计划、有步骤地对全区的危旧房进行了一系列拆迁改造。1991年~2001年共拆迁6027户,房屋11976间,拆迁面积205607.31M²,居民住房条件逐步得到改善。

积极稳妥地深入开展住房制度改革工作,通过各种形式广泛宣传房改政策,房改政策的贯彻落实使群众转变了观念,给人民群众带来了实惠,1992年房管局结合“解危、解困”工作,积极开展集资建房,改善居住条件,收到显著效果。

1998年以来,房管局加大私有房屋租赁工作管理力度,纳管范围逐年扩大。2001年底已纳管私房租赁户12469户。私有房租赁管理工作在全区的展开,减少了房屋租赁纠纷,规范了房屋租赁市场行为,为维护社会安定做出了一定贡献。

1994年《中华人民共和国城市房地产管理法》颁布实施,为规范辖区直管公房的使用行为,房管局率先在全市房管部门成立了房管监察中队,负责对全区直管公房违章行为的查处。截止2001年底,已查处违章案件千余起,为国家挽回

经济损失数百万元。

随着旧城改造步伐的加快,管城回族区旧城面貌发生了翻天覆地的变化。自 1997 年以来,管城区在旧城改造和开发中,先后打通和拓宽改造了紫荆山路、郑汴路、航海东路、东西大街、紫荆山南路等 10 多条道路,安置拆迁户 10000 余户。安置小区主要是紫荆小区、星月小区、黄家门小区、紫竹小区、紫薇小区、星光小区等 10 多个居民小区,对改善辖区居民的居住环境,缓解市区交通压力,促进管城区的经济发展都起到了巨大的推动作用。2002 年拓宽改造南大街、南北顺城街、东三马路、菜市街等五条道路,通过道路拓宽改造,使管城区环境面貌焕然一新。

物业管理工作是近几年新兴起来的一个朝阳产业,管城回族区房产管理局于 1995 年在全市房管系统率先成立了管城物业发展总公司,经过几年努力,现已发展有 8 个分公司,物业管理共接管小区楼院 33 个,161 幢楼,住户近 1.3 万户,面积达 77.71 万平方米。辖区内的紫荆小区、紫竹小

区、星月小区、紫薇小区、黄家门小区已形成规模，物业管理已深入人心。

截止 2002 年底辖区现有直管公房面积 28 万平方米，其中住宅公房面积 25 万平方米，非住宅公房面积 3 万平方米。