

015599

威海

房地产市场志

WEIHAI FANGDICHAN SHICHANGZHI

主 编 刘 玉 凯

山东人民出版社

威海房地产市场志

◎主编 刘玉凯

山东人民出版社

编辑委员会

主 编：刘玉凯

副主编：王 波 袁中才

成 员：刘玉凯 姜忠永 曲国力

王小钢 房胜松 孙树勇

王 波 胡 惠 袁中才

毕建洁 于 鲲

前 言

《威海房地产市场志》是一部以专业市场管理为主要内容，系统记述威海市房地产市场的产生、兴起、规范、发展历程，记述房地产市场管理机构各项业务职能的基本分类、演变历史、发展背景、操作程序、工作方法、理论观点、规章制度以及相关数据等多方面内容的书籍。

市场，作为商品经济发展的必然产物，从狭义上讲，是指商品买卖的场所，从广义上讲是指一定时间、地点、条件下商品交换关系的总和。房地产市场，是指房产和地产在流通过程中各种经济关系的总和。完整的房地产市场包括房地产的转让、租赁、抵押、中介服务，以及与房地产有关的开发、修缮、装饰、经营等劳务活动。它是我国房地产业发展到一定阶段的必然产物，是社会主义市场体系中一个活跃的、具有显著特征的专门市场，在生产要素市场中占有举足轻重的位置，已成为深刻影响国民经济发展的重要因素。在当前经济发展速度放慢、物价持续走低、经济活力不足的特定环境下，如何全面启动和搞活房地产市场，刺激消费，拉



动经济快速增长，已成为全国各地有关部门共同面临的课题。

本志的编纂，以服务于经济建设、搞活市场为宗旨，全面、深入、科学地展示了威海市房地产市场的发展历史和现状，向社会各界提供了较为翔实的有关资料，可为房地产经济的活跃和发展提供有益的借鉴和指导。

本志书由三大部分组成。第一部分，以概述的形式，简要地介绍了威海地区和房地产市场的概况。第二部分，从行政、业务、发展、政治、法制五个方面较为详细地介绍了威海市房地产交易市场管理处在房地产市场管理方面的发展历程。该部分始终抓住政治是灵魂、发展是根本、业务是关键、法制是保障的线索进行编纂，论述全面、深入、具体，对今后的房地产市场发展具有较强的指导性。第三部分，主要介绍了近年来市场处历届领导的情况、部分相关法律法规以及10年来威海房地产市场发生的重大事件。全书共50万字，入选图片18幅。

本志在编纂过程中，本着反映历史、服务当代的原则，以尊重历史、尊重事实的态度，尽可能广泛地占有材料，细致地研究取舍，严谨地组织文字，周密地论证观点，内容准确完备，表述客观公正，力求做到思想性、科学性、历史性、现实性和指导性的统一。

本志主要供各级政府及各地房管部门参考使用。本

志的出版，将有助于完善和规范房地产市场管理，推动房地产业健康发展，也有利于房地产市场理论研究的深入开展。

编 者

2001 年 3 月

6

凡 例

一、本志以辩证唯物主义和历史唯物主义的观点，实事求是地记述了威海市房地产市场的历史和现状，力求做到思想性、科学性、历史性、现实性与指导性的统一。

二、本志记事地域为威海市城市规划区范围内的国有土地，包括威海市环翠区、火炬高技术产业开发区、经济技术开发区，不包括荣成市、文登市和乳山市。

三、本志主要记述威海市房地产市场及房地产交易市场管理处 在党组织建设、精神文明建设、业务管理、操作程序和法制建设等方面的发展历程。

四、本志记事上限原则起自 1990 年 3 月 26 日威海市房产交易监理所成立，下限止于 2000 年 12 月底。为保持历史和事物发展的连续性和完整性，同时也为了使读者对威海市房地产市场发展有个全景式的了解和认识，《发展篇》用一定篇幅简要回顾了解放前及以后威海市房地产市场管理的发展历程及相关资料。

五、本志主要采用述、记、志、传、图、表、录等体裁，以志为主。首设概况，综合记述威海地区和房地产市场的基本情况；中设分志 5 篇，分门别类地记述市场处在行政、业务、发展、政治、法制五方面的历史与现状。各篇结构取章节体，

设章、节、目3个层次；后设附录，内容包括市场处部分领导简介、大事记及相关法律法规汇编，主要采取传、记、录三个文体。

六、本志对单位称谓一般书当时称谓。名称过长的，在不影响本意的前提下，每编首次出现时用全称，重复出现用简称。如威海市房地产管理局简称房管局，威海市房地产交易市场管理处简称市场处。

七、本志采用公元纪年。

八、本志所用各类数据，均由市场处各部门、各科室统计而出。计量单位使用国家法定计量单位。

九、为保持各篇、各章节的独立性、连贯性、完整性，不同篇、章、节在记述或数字引用方面略有重复。

目 录

前言.....	1
凡例.....	1
目录.....	1
概况.....	1

第一编 行政篇

第一章 机构设置.....	3
第一节 概况.....	3
第二节 业务科室.....	4
第三节 法人单位.....	9
第四节 人事编制	13
第五节 人才培养	15
第二章 行政管理	26
第一节 行政事务管理	26
第二节 财务管理	39
第三节 有形市场管理	46
第四节 治安保卫	48



第五节 档案管理	56
----------------	----

第二编 业务篇

第一章 市场处简介	75
第一节 市场建设	75
第二节 市场处职责及业务范围	76
第二章 房地产交易概况	80
第三章 房地产转让	87
第一节 发展简况	87
第二节 定义及分类	89
第三节 转让管理	91
第四节 操作程序	95
第五节 房改房、经济适用住房	103
第四章 房地产租赁	120
第一节 发展简况	120
第二节 定义及分类	121
第三节 租赁管理	124
第四节 操作程序	128
第五章 房地产抵押	138
第一节 发展简况	138
第二节 定义及分类	141
第三节 抵押登记管理	145
第四节 操作程序	150

第六章 房地产中介服务	161
第一节 发展简况	161
第二节 房地产评估	163
第三节 房地产拍卖	185
第四节 房地产测绘	202
第五节 房地产市场服务	207
第七章 房地产综合监理	218
第一节 概况	218
第二节 查封扣押	219
第三节 房证挂失	221
第四节 交易监理	222

第三编 发展篇

第一章 历史变迁	227
第二章 房地产市场管理发展概况	234
第一节 房地产市场管理职能发展概况	235
第二节 房地产市场中介服务发展概况	239
第三节 房地产市场管理工作业绩与经验概况	241
第三章 房地产市场管理发展历程	247
第一节 基础发展阶段	247
第二节 高速发展阶段	252
第三节 稳固发展阶段	257

第四章 房地产市场发展综述	260
第一节 房地产市场发展概况	260
第二节 房地产转让市场的发展变化	264
第三节 房地产租赁市场的发展变化	283
第四节 房地产抵押市场发展变化	304
第五章 房地产中介服务发展综述	318
第一节 房地产价格评估发展综述	319
第二节 房地产交易经纪服务业发展综述	338
第三节 房地产拍卖发展综述	346
第四节 房产测绘业发展综述	351
第六章 学术成果	356
我们是怎样把开发单位的商品房纳入市场管理的	357
威海市房地产交易市场初具规模	361
我市房地产交易市场渐成方圆	364
齐抓共管积极开拓 培育房屋租赁市场	366
盘活存量 开拓新路 促进房地产市场健康发育	374
浅议房地产抵押的风险和防范	380
发挥优势 规范运作 大力促进房地产拍卖市场 健康发展	387
深入实施三项工程 全面提高服务质量 推动我 市房地产市场精神文明建设快速发展	393
房地产的市场价格定位	406

小议房地产拍卖中的标的鉴定	410
论房管部门成立专业拍卖行的必要性与优势	413
论房地产管理部门提级升格的客观必要性	418
规范房地产中介行为 促进房地产中介业健康 发展	424
关于创全国房地产市场管理先进水平标兵单位的 自检报告	430
威海市房地产市场管理创全国先进水平自检报告	456
浅议房地产拍卖底价的评估	471
威海市房地产价格评估事务所自检报告	477

第四编 政治篇

第一章 党的建设	489
第一节 组织建设	490
第二节 党员发展	495
第三节 廉政建设	499
第四节 党性教育	508
第五节 党组织制度建设	512
第六节 党组织发展历程	515
第二章 精神文明建设	526
第一节 思想教育	527
第二节 团体活动	534

第三节	行风建设	542
第四节	荣誉	546
第三章	文化建设	553
第一节	文化设施	553
第二节	文艺创作	555
第三节	体育活动	557
第四节	对外宣传	558
第五节	理论研究	562
第四章	民政	567
第一节	职工福利与退休	567
第二节	社会募捐	568

第五编 法制篇

威海市城镇房地产交易市场管理暂行办法	572
威海市房地产交易管理试行办法	578
威海市城市房地产交易管理办法	586
威海市城镇房屋产权产籍管理实施细则	606
威海市房产档案管理规定	611
威海市房产增籍、灭籍管理规定	616
威海市房地产地籍测绘管理规定	618
威海市出售公有住房办法	623
市区房屋租赁市场管理意见	634
威海市启用全国统一房屋权属证书实施办法	638

威海市房改房和经济适用房上市交易管理暂行办法	645
威海市房地产交易市场管理处社会服务承诺	652
威海市市级建设的经济适用住房出售管理办法	655
威海市房地产交易市场管理处岗位责任制及违规 操作处罚实施细则	658

附 录

第一章 人物简介	674
第二章 法规选编	697
中华人民共和国城市房地产管理法	697
城市房屋租赁管理办法	713
城市房地产转让管理规定	721
城市房地产中介服务管理规定	727
城市房地产抵押管理办法	735
城市房屋权属登记管理办法	748
第三章 诗歌选编	758
大事记	776
编后记	798

C/

概 况

威海市房地产有形市场——威海市房地产交易市场建成于1993年底，由威海市房地产交易市场管理处负责管理。1990年3月，威海市房产交易监理所成立，受威海市房产管理处领导。1993年1月，威海市房地产价格评估事务所成立，与房产交易监理所合署办公。1994年2月，经威海市政府批准，在原威海市房产交易监理所的基础上组建了威海市房地产交易市场管理处，受威海市房地产管理局领导。市场处为全民事业单位，主要职责是根据国家政策法规和经济发展要求，运用行政手段、法律手段、经济手段，对威海市规划区国有土地上的房地产交易进行组织、协调、控制、监督和管理，并提供房地产评估、拍卖、测绘、法律咨询、代售代租等中介服务业务。1994年1月，房地产有形市场的配套服务机构——威海市房地产交易服务中心成立，隶属市场处。1995年9月，市场处成立威海市房地产拍卖行。1999年8月，市场处成立威海市房地产测绘中心。至2000年底，市场处已逐步建立健全党支部、工会、共青团等基层组织，完善行政、业务等科室设置，管理与

服务机构日臻完善。

威海地区概况

一、地理位置

威海市位于山东半岛最东端，地处北纬 $36^{\circ}41' \sim 37^{\circ}35'$ ，东经 $121^{\circ}11' \sim 122^{\circ}42'$ 。北东南三面濒临黄海。北与辽东半岛相对，东及东南与朝鲜半岛和日本列岛隔海相望，西与烟台市接壤。东西最大横距 135 公里，南北最大纵距 81 公里。总面积 5436 平方公里，总人口 245 万，其中市区面积 731 平方公里，人口 48.5 万。辖荣成、文登、乳山三市和环翠区。

二、自然环境

〔地质〕威海市位于山东省胶北断块隆起的东端，其南侧与胶莱坳陷的东部边缘接壤。境内出露地层自老至新有晚太古界的胶东群、中生界白垩系青山群及新生界第四系。褶皱构造栖霞复式背斜延境内，且由近东西向向北弯转为北东走向，是古老的基底构造。断裂构造有近南北向的双岛断裂、北北东向的金牛山断裂和老母猪河断裂，北西向的望岛断裂、海埠神道口断裂、俚岛海西头断裂。岩浆岩主要有中生代燕山早期的昆嵛山岩体和文登岩体及晚期的石岛岩体、伟德山岩体和龙须岛