

义马市房管志

主编：李玉盘

义马市房产管理局

让全市人民安居乐业！

《义马市房管志》编纂领导小组

组长：李玉盘

成员：王军芳 郭旺志 张竹军

张慧敏 艾凤霞 侯水平

班桂香 郑祥英 阴卫东

赵江丽

《义马市房管志》编辑人员

主 编 李玉盘

责任主编 戴景琥

编 辑 王军芳 郭旺志 张竹军

张慧敏 艾凤霞 侯水平

班桂香 郑祥英 阴卫东

赵江丽

《义马市房管志》编纂领导小组

组长：李玉盘

成员：王军芳 郭旺志 张竹军

张慧敏 艾凤霞 侯水平

班桂香 郑祥英 阴卫东

赵江丽

《义马市房管志》编辑人员

主 编 李玉盘

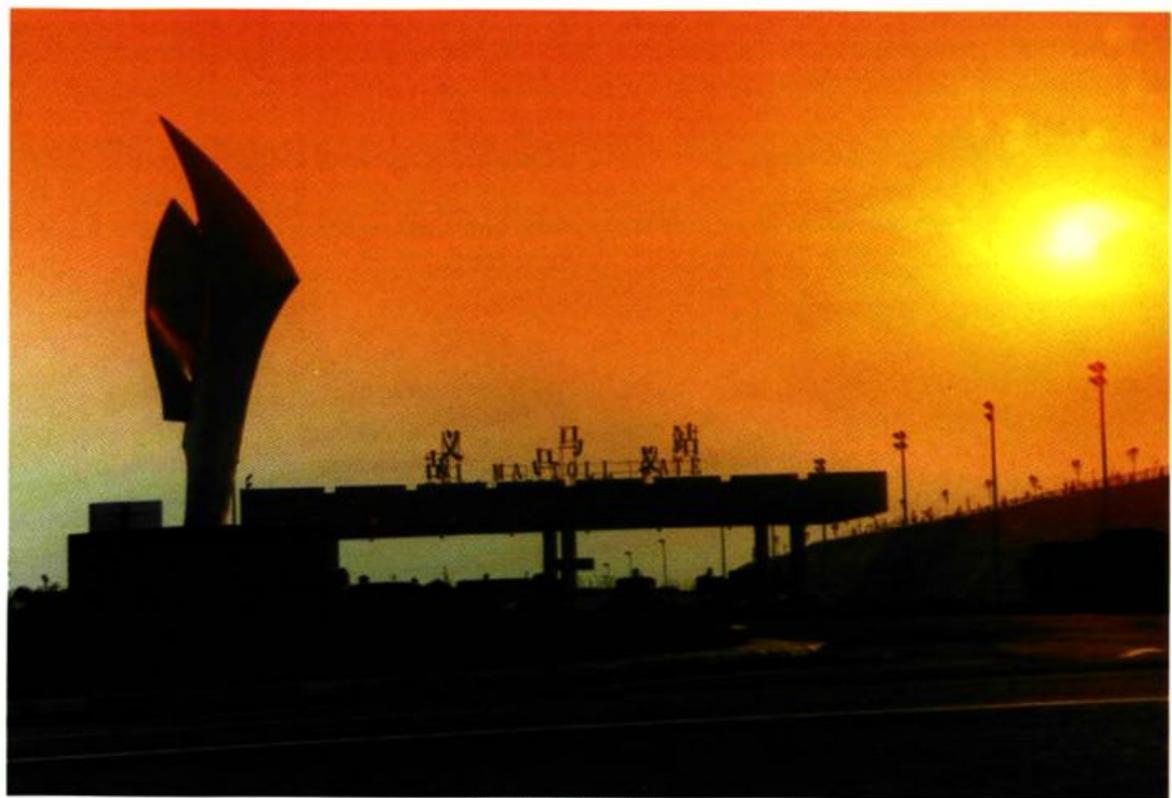
责任主编 戴景琥

编 辑 王军芳 郭旺志 张竹军

张慧敏 艾凤霞 侯水平

班桂香 郑祥英 阴卫东

赵江丽



连霍高速义马入口



中心市区一角



居民小区



街心游园



大路通天



绿茵如织



矿山不夜城



与时俱进



团结奋进的集体

义马市房管志

凡 例

一、《义马市房管志》是以马列主义、毛泽东思想、邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导。以党和国家有关房地产管理的法律、法规为依据,遵照现代方志学编纂原则和方法编纂的一部社会主义新方志。在编纂过程中注意突出地方特点,时代特点和行业特点,以期能为义马市房地产管理,产业开发,发展义马经济,提供历史的借鉴和现实的依据。

二、本志书以义马市行政区划为准,记述全市城市规划区内国有土地上房产开发和房产管理的所有资料,兼记与房屋产业相关的其他资料。上限起于事物的发端,下限为 2004 年。

三、本志书采用述、记、志、传、图、表、录七体,以志为主,进行记述。

四、本志书以章、节、目为序,全书设 12 章 34 节 6 目,加上概述、大事记、人物、附录等部分的内容共计 16 万余字。

五、本志书以档案资料为主,兼顾相关的史志资料,以及经过查证的调查资料。

六、本志书采用国家规定使用的标准计量单位。为查阅方便,历史资料中少数习惯运用的市制计量单位(如亩、分、尺等)记述时未做换算。

七、本志书运用通俗的语体文记述,使用规范的汉字和标点符号。单位名称首次在书中出现用全称。习惯使用的简用词组,首次在书中出现注明所含内容。

序

《义马市房管志》是义马历史上第一部综合反映城市房地产建设与管理的专业志书,它以翔实的资料、丰富的内容、科学的态度、严谨的体例,全面系统地记述了义马市城镇房地产业的发展历程。是本市城市房地产业领域不可多得的珍贵资料,也是义马市史志丛书一部有行业特色的专业志书。

义马市城镇住房制度改革起步较早,1995年开始,2001年结束。经过房改,初步建立了与社会主义市场经济体制相适应的新的城镇住房制度,充分调动了国家、集体和个人三方面的积极性,同时兼顾城市中低收入家庭和较高收入家庭的不同需求,并在政府的指导下,实现了居民住房商品化和社会化。住房公积金制度的实施,转变了住房分配体制,提高了职工购、建住房的能力,改善了城镇居民的居住条件。

房地产业是一个巨大的市场。随着城市建设的迅速发展,房地产业蓬勃兴起,一个个居民小区雨后春笋般呈现在人

们的面前。新颖别致的建筑风格、优美靓丽的居住环境、周到完善的物业服务、出入便捷的交通条件,成为现代化城市的新亮点。房屋建筑、物业管理,给人们提供了更多的就业机会,也为城市管理提出了更新更高的要求。

建立科学的房屋产权确权制度,实现规范化的房地产交易,探索新形势下房屋的社会化管理和维修,逐步实现住房资金投入产出的良性循环,进而促进房地产业和相关产业的健康发展,显得尤为迫切和需要。《义马市房管志》为我们提供了历史的借鉴和现实的依据。

在房地产领域工作的广大干部职工要以《义马市房管志》的编纂出版为契机,牢固树立科学发展观,与时俱进,开拓创新,以更大的作为和更高的成就服务义马的城市建设和经济发展。

义马市政府副市长 李发军

2005年3月1日

目 录

凡例	(1)
序	(1)
概述	(1)
大事记	(10)
第一章 义马市情简介	(39)
第一节 自然概况	(40)
一、地质地貌	(40)
二、气候物侯	(49)
第二节 城市建设	(51)
一、中心市区建设	(52)
二、矿区建设	(56)
三、园林绿化	(59)
第三节 通信 交通	(63)
一、邮政通信	(63)
二、交通	(67)
第四节 民俗民居	(91)
一、民俗	(91)
二、民居	(101)
第二章 行政管理机构	(115)

第一节 机构沿革	(115)
第二节 职能配置	(118)
一、审批事项	(118)
二、审核事项	(119)
三、核准事项	(119)
四、备案事项	(119)
五、其它事项	(119)
第三节 主要职责	(119)
第三章 房屋管理	(123)
第一节 房屋普查	(123)
第二节 公房管理	(125)
一、东工地公房管理	(125)
二、新市区公房管理	(126)
第三节 直管房分配与管理	(126)
一、住房分配	(126)
二、住房管理	(127)
第四节 自管房分配与管理	(132)
第四章 住房制度改革	(134)
第一节 建立住房公积金制度	(135)
第二节 住房租金管理改革	(138)
第三节 出售公有住房	(139)
第四节 加强售后服务	(144)
第五章 房地产评估	(147)

第一节 评估工作	(147)
一、主要职责	(148)
二、工作程序	(148)
三、估价方法	(149)
四、估价制度	(149)
第二节 评估业务	(150)
第三节 评估企业简介	(158)
第六章 房屋拆迁	(162)
第一节 政策规定	(162)
第二节 补偿与安置	(168)
第七章 市场管理	(174)
第一节 商品房预售	(175)
第二节 房地产租赁转让抵押	(182)
一、租赁	(182)
二、转让	(184)
三、抵押	(188)
第三节 房地产开发	(190)
一、开发企业资质审查	(191)
二、房屋建设	(192)
三、市场执法	(195)
第四节 产中介服务	(197)
第八章 产权产籍管理	(200)
第一节 房地产所有权登记	(200)

第二节 确权发证	(206)
第三节 产权产籍档案管理	(207)
一、卷宗归档	(208)
二、库房管理	(210)
三、借阅制度	(210)
四、档案统计	(212)
五、安全保密	(213)
第九章 物业管理	(214)
第一节 业主委员会	(214)
第二节 物业的使用和维护	(217)
第三节 物业服务	(220)
第四节 优秀物业小区简介	(225)
第十章 党政机关后勤事务管理	(237)
第一节 安全保卫	(237)
一、门卫值班	(237)
二、楼院看护	(239)
第二节 后勤服务	(240)
一、供电	(240)
二、管道维护	(241)
三、庭院绿化	(242)
四、环境卫生	(242)
五、房屋修缮	(243)
六、茶水供应	(243)