

绘,形成了一整套清晰、完整的城区测绘资料。

(倪长春)

【全面清理开发区使建设用地管理进一步规范】

2004年通过清理整顿,市原4个开发区整合为3个开发区。园区面积报经省政府核准为41600亩,核减规划面积32080亩,退回土地面积631亩。各类开发区用地管理得到了进一步规范,稳定了耕地这一农民最基本的生产资料,降低了失地失业农民的规模,为安置被征地农民的生产生活和就业提供了广阔的平台。全市进园企业111家,国内生产总值1.2718亿元,税收总收入7525.42万元。(汪明权)

【确保耕地占补平衡】到2004年,全市共实施了用于耕地占补平衡的土地开发整理复垦项目近30个,已完工项目全部通过省国土资源厅的验收,全市共新增耕地面积5887.39亩。其中市本级新增耕地1383.1亩;乐平市新增耕地1613.96亩;浮梁县新增耕地2890.33亩。(汪明权)

【规范矿产资源开发利用秩序】编制实施了《景德镇市矿产资源总体规划(2001—2010年)》,促进了矿产资源的合理开发利用和矿山生态环境的协调发展。各级国土资源部门与各级政府和有关部门紧密配合、精心部署,严厉打击了一批非法开采行为。关闭炸封无证非法矿井270余座(其中煤矿246座),查处越层越界开采2起,确保了安全生产和矿产开发的规范发展,矿业权市场初步形成。

(汪明权)

【严肃查处各类违法用地】全年查处违法用地144宗,上缴财政专户16.67万元,追缴欠交土地出让金225万元,实物抵债185万元。(方朋高)

房地产管理

【概述】2004年,市房管局紧紧围绕“富民兴市、跨越发展、实干亲民”这一主题,牢固树立科学发展观,抓住发展住宅建设、深化房改、搞活市场、培育和促进住房消费、加强宏观调控和市场监管、强化行业管理等工作重点。积极转变观念、转变职能、改善服务、采取一系列有效措施,促进全市房地产业持续、

快速、健康发展,促进城市建设,为拉动经济增长作出了重要贡献。全市共完成房地产投资15亿元,商品房竣工面积90万平方米;完成房地产交易登记总量9905起,交易面积128万平方米,房产交易完成契税收入2701万元;房管所完成各项经济总收入1060万元,首次突破千万元大关,并在整体上实现了刚性收支平衡。精神文明工作上上了一个新台阶,局机关、太白园所荣获“市级文明单位”称号,局团委和房屋建设开发公司分别荣获了“全省五四红旗团委”和“省级青年文明号”荣誉。

加强宏观调控,促进房地产市场健康发展。一是开发总量稳步增长,投资结构趋于合理。全市房地产开发完成投资15亿元,比上年增长13%,完成商品房施工面积230万平方米,比上年增长7.1%,完成商品房竣工面积90万平方米,超出上年3%。全市房地产开发发展形势良好,但新开工的大型项目比上年相对减少,这既符合国家对房地产宏观调控政策要求,也是全市土地市场计划放量措施带来的效果,有利于防止开发投资过热,保持房地产健康发展。二是住房消费持续升温,房屋交易保持旺盛势头。商品房实现销售面积60万平方米,与上年持平,商品房交易发证4976户,面积9万平方米。房屋交易为市财政提供契税2701万元,比2003翻了一番。

规范房地产开发行为,推动房地产开发有序进行。首先,实行全方位动态监管,严格市场准入。全年报省建设厅新批开发企业资质13家,对外地来景市从事房地产开发的10个分公司资质进行了审验备案。8月份,集中力量对全市136家房地产开发企业进行资质年检,最终年检结果为12家开发企业升级、11家开发企业被取消开发资质、11家企业降低资质等级、警告8家企业、资质延期转正企业6家,有效净化了市房地产开发市场。二是强化商品房预售管理,严格商品房预售许可证发放,对无资质开发、开发手续不全和进度不到位的项目坚决不予审批发证。全年审批发放预售许可证39份,批准预售面积60万平方米。三是规范商品房面积测绘工作,切实提高服务水平,完成测绘房屋3268户,测绘面积56.36万平方米。四是加强项目管理,密切关注市房地产开发动态。进一步加强项目跟踪管理,全面落实“两书一册”制度,认真完善房地产开发项目的统计月报和季度分析报告制度,开发项目动态监管的覆盖面进一步扩大,对全市开发市场状况和发

展趋势做出了准确判断,引导了市开发市场有序发展。积极开展房地产市场信用体系建设,完善了房地产信用档案系统,规范了市场行为。

完善房地产交易与权属登记管理,进一步简化交易审批程序,建立严格的房地产交易与权属登记质量保证体系,营造良好的住房消费与交易环境。房产办证由原来的 20 个工作日缩短到 10 个工作日,抵押登记缩短到 2 个工作日。进一步完善了重大事项例会讨论制度、办证质量检查制度、岗位责任与过错追究制度。

【举办第二届房地产交易展示会】 10月18日,市房管局举办了第二届房交会,市领导许爱民等出席展示会,全市有 50 多家开发企业和 20 多家金融、中介、家装企业参展,有近 3 万多市民前来观展,房交会期间共成交住房 900 余套,建筑面积 10 余万平方米,成交金额 3.2 亿元。

【规范物业管理行为】 市房管局结合国务院《物业管理条例》的贯彻实施,以改善居民居住环境为重点,加大了物业管理工作力度,采取积极措施规范物业管理行为,进一步提高了物业管理水平。一是进一步扩大实施物业管理覆盖面。全市住房实施物业管理面积由上年的 130 万平方米上升到 230 万平方米,物业管理覆盖率由上年的 20% 增加到 30%,新建住宅小区的物业管理覆盖率已达 100%。二是加快发展物业管理企业,强化物业管理企业的资质管理。全市资质登记备案的物业管理企业已由去去年的 32 家增加到 38 家,从业人员 4000 余人。三是根据《景德镇市物业管理企业收费等级标准》,积极协助市物价局对市物业管理企业收费标准进行审核定级,切实做好服务工作,维护了物业管理企业的合法利益。四是加快业主委员会组建步伐,认真指导成立了 8 个小区业主委员会,规范了小区物业管理。

【加强直管公房管理】 全市各房管所加大了直管公房经营管理力度,积极落实房屋修缮工作,提高直管公房租金收益水平和房屋完好率。全年房管所共完成经济总收入 1060 万元,其中收缴租金 814.70 万元,占租金收缴计划的 106%,其它经济收入 245.3 万元,在整体上实现了刚性收支平衡,圆满完成了全年经济指标。全年各房管所共投入房屋维修资金 197.2 万元,出售非成套住房 255 套,建筑面积 1.75

万平方米。面对旧城区改造,直管公房的大量拆除,各房管所加大了直管公房拆迁追偿力度,在充分保证拆迁户合法利益的前提下,最大可能的实现了拆迁收益,确保了直管公房的保值、增值。

【严格拆迁管理 维护社会稳定】 市房管局按照《江西省城市房屋拆迁管理条例》及相关配套政策,严格执行房屋拆迁程序,依法规范拆迁行为,促进了城市建设健康发展和社会稳定。全年共核发拆迁许可证 13 份,核准拆迁面积 23 万平方米,占地面积 19.72 万平方米,拆迁量比上年下降 60%,有效控制了旧房拆迁规模。4 月份,按照市委、市政府工作部署,在全市深入开展了城市房屋拆迁中损害群众利益的专项治理活动,制定了专项治理活动工作方案,召开了拆迁专项治理动员大会,对全市拆迁建设项目进行了逐一梳理、检查,处理反馈来自中央、省、市联席会议和信访局交办的信访案件 60 多起,接待因拆迁上访群众 210 人次,召开拆迁纠纷调解会 20 多次,裁决房屋拆迁纠纷 5 起,切实维护了拆迁群众的合法利益,维护了社会稳定。

【全面推进住房保障工作】 市委、市政府高度重视中低收入家庭住房问题,并把住房保障工作列为市政府为民办的 20 件实事之一。市房管局在解决城镇中低收入家庭和最低收入家庭居住困难方面进一步规范经济适用住房的建设管理,加快经济适用住房小区建设步伐,对全市低保特困户的住房情况进行调查摸底,积极落实廉租住房制度,全面推进了住房保障工作。一是加快政策的研究和突破,结合实际制定出台了市《经济适用住房管理办法》和《廉租住房管理办法》,为全面推进住房保障工作提供了政策依据。二是加快新枫园和梨树园经济适用住房建设步伐,全年新开工经济适用住房面积 20.26 万平方米,占全市城区住宅施工面积的 35%。解决了一批包括政府公务员、教师、企业职工、城市改造拆迁户等在内的中低收入家庭的住房问题。三是为解决既是城市低保特困户又是人均居住面积 6 平方米以下住房困难户的住房问题,建立了以发放住房租金补贴为主、租金减免、实物配租为辅的廉租房制度,并克服资金困难,积极筹措资金,全年为 481 户低保特困户减免租金 12 万元。同时市房管局收购了旧公房 2650 平方米,改为廉租住房,待《廉租住房管理办法实施细则》施行后,向符合条件的家庭出租。四

是启动廉租住房项目的建设。在市政府的重视下,完成了项目的选址等前期工作,规划用地 66990 平方米,工程竣工后可解决 1000 户市区最低收入家庭的居住问题。
(陈军撰稿)

住房公积金管理

【概述】 2004 年,全市住房公积金工作,围绕服务全市经济建设发展大局,以公积金发展为主线,突出归集,扩大贷款,改进管理,用心服务,使公积金得到稳步发展。全年完成公积金归集 6711.65 万元,比上年净增 2761.21 万元,比年计划净增 2511.65 万元;历年累计归集额 1.8097 亿元;办理职工因离退休和购建房等提取公积金 778.2 万元,累计提取公积金 2224 万元,累计公积金归集余额 1.5873 亿元;全年发放个人住房公积金贷款 7792.4 万元,比上年增放贷款 5943.7 万元,比年计划新增贷款 3792.4 万元;累计发放住房公积金贷款 9803.7 万元,累计贷款余额 8946 万元,有 1598 户职工家庭购房得到公积金优惠政策贷款支持,购房总面积 19.10 万平方米。

【市住房公积金管理委员会举行第三次会议】 3 月 11 日,市住房公积金管委会召开第三次全体会议,会议由市政府副秘书长、市住房公积金管委会副主任董小明主持,副市长、市住房公积金管委会主任丛文景到会并作了讲话。会议听取了市住房公积金管理中心关于《景德镇市 2003 年度住房公积金工作情况和 2004 年度工作安排的报告》,并分别审议通过了《景德镇市 2003 年度住房公积金管理执行情况公报(第 2 号)》、《景德镇市 2003 年度住房公积金归集、使用执行情况和 2004 年度住房公积金归集、使用计划预算的报告》、《关于调整住房公积金缴存比例的建议案》。

【多形式宣传公积金政策】 为努力提高全市上下对住房公积金的认识,管理中心广泛开展住房公积金制度的宣传活动。3 月 24 日,在景德镇日报第四版全文刊登了《景德镇市单位职工住房公积金归集管理暂行办法》、《景德镇市个人住房公积金贷款管理细则》、《景德镇市 2003 年度住房公积金管理执行情况公报》第 2 号、《景德镇市住房公积金管理中心关于在非公有制单位中建立住房公积金制度的通告》

以及住房公积金提取使用管理有关知识问答等。4 月 18 日,在景德镇电视台“百姓话题”节目中,管理中心副主任祝镇辉、市总工会法律工作部部长付有松就全国住房公积金行政监督办法出台,接受节目主持人访谈。10 月 8 日~10 月 10 日,在市第二届房屋交易会期间,宣传住房公积金政策法规和业务知识,散发宣传资料近万份。同时,坚持办好“瓷都住房公积金”网站,编发住房公积金工作简报,开通住房公积金咨询电话,广泛传递住房公积金政策法规和发展动态,提高住房公积金管理透明度。

【扩大住房公积金缴存】 管理中心千方百计扩大公积金缴交面。全市有 633 个单位,41672 名职工缴存公积金,比上年增加缴存单位 106 个,职工 2083 人,月缴交额由上年 269 万元增加到 497 万元,月净增归集 234 万元。(1)突出重点,把着力点放在县区和重点单位的制度建设上,到年底浮梁县有 13 个单位 568 人参加公积金,累计归集 115.94 万元;昌江区有 60 个单位 466 人参加了公积金制度,累计归集额 7.93 万元;昌飞公司有 322 名职工的公积金移交到中心统一管理,累计归集额 175.34 万元。(2)调整基数,落实市政府《关于调整住房公积金缴存比例和缴存基数的通知》(景府字[2004]22 号)的要求,从 7 月开始至 9 月份分别对各缴交单位公积金缴交比例进行调整,并对单位的缴交基数进行核定。(3)公积金制度建设向非公有制经济组织延伸,随着国企改革深化,针对职工向三产转移的现状,中心适时调整工作重点,把注意力投向私营企业,派员上门宣传政策,上门办理缴交登记,建立职工缴交专户,到年底全市有 18 个非公有制企业建立公积金制度,参加人数 1399 人,月缴交额 14.82 万元。

【加强公积金贷款管理服务】 中心坚持以贷惠民,以贷促建,以贷催收,以贷增效的工作思路,一方面加大住房公积金贷款,提高资金使用率,发挥公积金最大效益;一方面把握贷款管理的每个环节,防止因工作疏漏,运作不慎而带来资金安全隐患全年办理个人购房贷款业务 1205 笔,购房面积 11.08 万平方米,当年贷款余额与归集余额相比,贷款余额超过归集余额,资金使用率达到 119.97%。在实际操作中,把贷款办理程序明明白白告诉借款人,把要提供的材料清清楚楚交待借款人,让借款人首问事项清楚明白,不跑冤枉路。对材料齐全,资料详实的当日办