

北京市住房和城乡建设委员会 编

北京市房地产年鉴

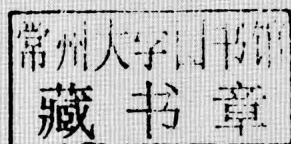
BEIJING REAL ESTATE YEARBOOK 2014

中国社会科学出版社

北京市住房和城乡建设委员会 编 2014

北京市房地产年鉴

BEIJING REAL ESTATE YEARBOOK **2014**



中国社会科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

北京市房地产年鉴. 2014 / 北京市住房和城乡建设委员会编. —北京: 中国社会科学出版社, 2014. 9

ISBN 978 - 7 - 5161 - 4716 - 0

I . ①北… II . ①北… III . ①房地产业 - 北京市 - 2014 - 年鉴 IV . ①F299.271 - 54

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 193424 号

出 版 人 赵剑英
责任编辑 王 斌
责任校对 鲁 鹏
责任印刷 王 超

出 版 **中国社会科学出版社**
社 址 北京鼓楼西大街甲 158 号 (邮编 100720)
网 址 <http://www.csspw.cn>
中文域名: 中国社科网 010 - 64070619
发 行 部 010 - 84083685
门 市 部 010 - 84029450
经 销 新华书店及其他书店

印刷装订 北京华睿林彩色印刷有限公司
版 次 2014 年 9 月第 1 版
印 次 2014 年 9 月第 1 次印刷

开 本 880 × 1230mm 1/16
印 张 23
字 数 556 千字
定 价 298.00 元

凡购买中国社会科学出版社图书, 如有质量问题请与本社联系调换
电话: 010 - 64009791
版权所有 侵权必究

《北京市房地产年鉴2014》编委会

主编单位：北京市住房和城乡建设委员会

参编单位：北京市国土资源局

北京市规划委员会

北京市统计局

中国人民银行营业管理部

北京住房公积金管理中心

北京市房地产市场管理事务中心（北京市城建研究中心）

主 任：陈 刚

副 主 任：张玉平 杨 斌 魏成林

黄 艳 王文杰 姜再勇

杨学锋 王荣武 李 盟

《北京市房地产年鉴2014》编辑部

主 编：王荣武

常务副主编：李 盟

副 主 编：（按姓氏笔画排列）

王 耕 叶大华 张继安 郑 新 倪 娜
赵 宏

编 撰 人 员：（按姓氏笔画排列）

丁红梅	丁卓茹	于 良	于 雷	孔令军
王 露	王玉明	王 争	王铁梅	王 颖
王震雪	王春阳	石春兰	田卫华	田相伟
田宏有	付 平	宁 婷	任 玮	孙荣华
李连仲	李自强	李绍学	李雪雁	李 浩
李 朗	李囡囡	刘 虹	刘 宁	刘俊兰
陈立民	巩振华	吴 岩	吴 雪	冷 涛
宋 杰	沈 彤	沈赫萌	张丽娜	张虹波
张 琳	张 皓	张 璐	陈建军	肖 楠
庞 茜	金旻滢瞳	林妍艳	林少华	周 岩
周 蓉	周征锋	周 泉	周丹丹	范亚超
范亮亮	洪声刚	郭丽颖	郭彦利	贾小刚
高 扬	高 赛	徐 菁	黄 蔚	黄 晨
蒋 然	葛 超	谢东晓	褚建好	童怡华
窦连增	解丹丹	潘卫锋	潘 露	

目 录

第一章 特稿 1

 在稳定房地产市场 加强住房保障工作会议上的讲话 3

 近期中央房地产有关会议的最新精神和本市下一步工作安排 6

 在 2014 年系统工作会议上的报告 10

第二章 北京社会经济发展概况 17

 第一节 自然环境 19

 第二节 行政区划 19

 第三节 经济发展 19

 第四节 社会发展 24

 第五节 公共事业 26

 第六节 交通运输 30

第三章 城市规划与建设 31

 第一节 北京城市规划综述 33

 第二节 北京市规划研究和规划编制 34

 第三节 规划管理与城市景观 42

 第四节 工程设计与标准 45

 第五节 勘察·设计·测绘 51

 第六节 地名规划和地名变更 56

第四章 土地供应与市场 59

 第一节 2013 年北京市土地管理综述 61

 第二节 征地管理 62

 第三节 国有土地使用权出让情况 63

 第四节 划拨城镇建设用地情况 64

 第五节 土地储备和一级开发 68

 第六节 地价监测 69

第五章 房地产开发投资与建设 73

 第一节 房地产开发投资 75

第二节	房屋建设情况	79
第三节	商品房待售情况	82
第四节	房屋征收拆迁情况	84
第六章	房地产交易市场运行	87
第一节	房地产交易市场综述	89
第二节	新建商品房批准预售情况	89
第三节	新建商品房成交情况	94
第四节	存量房成交情况	99
第五节	住房租赁市场交易情况	103
第六节	房屋市场价格	104
第七章	房地产市场监管	107
第一节	房地产开发市场监管	109
第二节	房地产交易市场管理	110
第三节	房屋权属登记管理	112
第四节	房屋租赁市场管理	114
第五节	房地产市场秩序专项整治	115
第六节	经纪、评估行业监管	116
第八章	住房保障	119
第一节	住房保障制度建设综述	121
第二节	公共租赁住房（含廉租房）建设供应情况	123
第三节	经济适用住房建设供应情况	125
第四节	限价商品房建设供应情况	125
第五节	定向安置房建设供应情况	127
第六节	棚户区改造和旧城房屋保护性修缮工作	130
第七节	住房保障资格审核与配租配售	132
第九章	住房制度改革和金融	133
第一节	住房制度改革综述	135
第二节	住房公积金与政策性住房金融	137
第三节	商业性房地产金融	144
第四节	房地产金融政策调整	146
第十章	物业服务和管理	149
第一节	北京市物业管理基本情况	151
第二节	物业管理法律法规政策	153
第三节	物业服务监管	155
第四节	物业服务评估监理	156

第五节	物业管理矛盾纠纷处置	156
第六节	商品住宅专项维修资金管理	158
第七节	市级示范物业服务项目评选	158
第八节	物业服务管理宣传指导	159
第十一章	房地产登记	161
第一节	土地权属登记	163
第二节	房屋登记	166
第十二章	房屋安全管理	173
第一节	城镇房屋和设备安全检查	175
第二节	城镇房屋防汛工作情况	181
第三节	抗震节能综合改造工作	184
第四节	房屋安全管理工作	185
第十三章	房地产行业信息	189
第一节	房地产开发企业	191
第二节	房产测绘行业	193
第三节	房地产经纪行业	199
第四节	房地产评估行业	200
第五节	房屋安全鉴定行业	206
第六节	物业服务企业	209
第七节	征收拆迁服务行业	214
附录		225
附录一	业界观点	227
	2013 年北京房地产市场回顾与 2014 年展望	北京链家地产市场研究中心 227
	2013 全国重点城市存量房市场三大特征 &2014 市场预测	伟业我爱我家市场研究部 261
	2013 年北京市商办用房市场分析	首佳地产顾问机构研究中心 265
	2013 年北京商业物业市场回顾与展望	盈石集团研究中心 270
	2013 年北京写字楼市场总结	北京中原房地产经纪有限公司 276
	“豪宅 TOP101” 2013 年全年成交市场分析报告	丽兹行豪宅研究院 282
附录二	房地产法律法规目录	288
附录三	房地产调控文件	291
	关于调整“二套房”住房公积金个人贷款人均住房建筑面积标准的通知	京房公积金发〔2013〕1 号 291
	关于做好存量房交易服务平台扩大试点工作有关问题的通知	京建发〔2013〕73 号 291

北京市人民政府办公厅贯彻落实《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》精神进一步做好本市房地产市场调控工作的通知	
..... 京政办发〔2013〕17号	293
北京市地方税务局 北京市住房和城乡建设委员会关于进一步做好房地产市场调控工作有关税收问题的公告	296
关于印发《北京市公共租赁住房财政贴息奖励资金管理办法》的通知	
..... 京财经二〔2013〕591号	301
北京住房公积金管理中心关于实行住房公积金个人贷款差别化政策的通知	
..... 京房公积金发〔2013〕10号	303
北京市住房和城乡建设委员会关于进一步完善北京市保障性住房申请、审核、分配政策有关问题的通知	
..... (京建法〔2013〕5号)	305
北京市关于规范已购限价商品住房和经济适用住房等保障性住房管理工作的通知	
..... 京建法〔2013〕10号	306
关于印发《北京市商品房预售资金监督管理办法》的通知	
..... 京建法〔2013〕11号	308
关于公布北京市出租房屋人均居住面积标准等有关问题的通知	312
关于加快中低价位自住型改善型商品住房建设的意见	
..... 京建发〔2013〕510号	314
北京市自住型商品住房销售管理暂行规定(征求意见稿)	316
附录四 附表	318
附表1 2013年发放预售许可证	318
附表2 2013年新建商品住房成交均价(分区域、分季度)	335
附表3 2013年二手房销售均价	337
附表4 2013年住房租赁成交价格(分区域、分季度)	340
附表5 2013年房地产开发企业(三级资质及以上)名录	343

附图表目录

表 2-1 2013 年北京市行政区划表 19

表 2-2 2009—2013 年北京市地区生产总值 20

表 2-3 2013 年地区生产总值 20

表 2-4 2009 年—2013 年全社会固定资产投资 22

表 2-5 2009—2013 年产业投资结构表 22

表 2-6 2013 年分行业固定资产投资 23

表 2-7 2013 年城乡居民家庭收入情况 24

表 2-8 2013 年北京地区海关进出口总值情况统计表 24

表 2-9 2012—2013 年北京电力供应情况 26

表 2-10 2012—2013 年北京市城市供水情况 27

表 2-11 2012—2013 年北京市城市燃气情况 27

表 2-12 2012—2013 年北京市集中供热情况 27

表 2-13 2012—2013 年北京市污水处理情况 28

表 2-14 2012—2013 年北京市公共交通情况 28

表 2-15 2012—2013 年北京市垃圾处理情况 29

表 2-16 2012—2013 年北京市空气质量情况 29

表 2-17 2012—2013 年北京市园林绿化情况 30

表 2-18 2012—2013 年北京市道路建设情况 30

表 4-1 按区域划分 2013 年北京市国有土地使用权出让情况 64

表 4-2 2013 年按划拨土地用途分类统计表 65

表 4-3 2013 年按各项目用地位置分类统计表 65

表 4-4 1992—2013 年度划拨城镇建设用地分年度统计表 66

表 4-5 1992—2013 年度划拨城镇建设用地分项目统计表 67

表 4-6 1992—2013 年度划拨城镇建设用地分区县统计表 67

表 4-7 2001—2013 年北京市国有建设用地使用权入市交易成交统计表 68

表 4-8 2013 年北京市国有建设用地使用权入市交易成交统计表 69

表 4-9 国家级监测范围各用途地价环比增长率（季度） 70

表 4-10 城市地价动态监测指数（年度） 70

附表 审批建设用地情况（一） 71

附表 审批建设用地情况（二） 72

表 5-1 2013 年房地产开发投资情况统计表 76

表 5-2 2013 年经济适用房投资额完成情况统计表 76

表 5-3	2013 年按区县划分房地产开发投资完成情况统计表	76
表 5-4	2013 年房地产开发投资构成及变动情况统计表	78
表 5-5	2005—2013 年房地产开发资金来源情况统计表	78
表 5-6	2013 年保障性住房建设情况统计表	79
表 5-7	2013 年商品房施工面积及新开工情况统计表	80
表 5-8	2013 年按区县分商品房施工面积统计表	80
表 5-9	2013 年商品房竣工面积统计表	81
表 5-10	2001—2013 年按用途划分商品房竣工面积统计表	82
表 5-11	2013 年商品房待售情况统计表	82
表 5-12	2001—2013 年按用途分待售一年以上商品房面积	83
表 5-13	2001—2013 年商品房待售情况统计表	84
表 6-1	2001—2013 年北京市商品房批准预售面积	90
表 6-2	2013 年北京市新建商品房各区县批准预售情况	90
表 6-3	2001—2013 年北京市住房分类型批准预售面积	91
表 6-4	2003—2013 年北京市各区县批准预售住房面积	92
表 6-5	2003—2013 年北京市办公用房分区县批准预售面积	92
表 6-6	2003—2013 年北京市商业营业用房批准预售面积	93
表 6-7	2013 年底北京市可售期房按用途分类情况	94
表 6-8	2013 年北京市新建商品房各用途房屋期房成交情况	94
表 6-9	2003—2013 年北京市新建商品房分区县预售成交情况	95
表 6-10	2013 年北京市商品房现房转让成交情况	96
表 6-11	2013 年北京市住房分区县期房成交情况	96
表 6-12	2013 年北京市住房期房购买对象情况	97
表 6-13	2006 年—2013 年北京市住房期房购房对象所占比重情况表	97
表 6-14	2013 年北京市分区县办公用房期房成交情况	98
表 6-15	2013 年北京市分区县商业营业用房期房成交情况	98
表 6-16	2013 年北京市存量房成交总体情况	100
表 6-17	2013 年北京市各区县存量房成交情况表	100
表 6-18	2004—2013 年北京市存量商品住房成交情况	101
表 6-19	2013 年北京市各区县存量商品住房成交情况表	101
表 6-20	2004—2013 年北京市已购公房和经济适用住房再上市情况	102
表 6-21	2013 年分区县已购公房和经济适用住房再上市成交情况表	102
表 6-22	2013 年 12 月房地产价格指数	104
表 6-23	2013 年四城市新建商品住宅价格同比指数对比	106
表 8-1	2013 年公租房（含廉租房）项目开工落实情况汇总表	123
表 8-2	2013 年公租房（含廉租房）项目竣工落实情况汇总表	124

表 8-3 2013 年经济适用房项目开工落实情况汇总表 125

表 8-4 2013 年经济适用房项目竣工落实情况汇总表 125

表 8-5 2013 年限价商品房项目开工落实情况汇总表 125

表 8-6 2013 年限价商品房项目竣工落实情况汇总表 126

表 8-7 2013 年定向安置房项目开工落实情况汇总表 127

表 8-8 定向安置房项目竣工落实情况汇总表 129

表 9-1 2012 年住房补贴发放情况统计表 136

表 10-1 2012、2013 年物业服务企业的变化情况 151

表 10-2 2013 年综合区县物业服务项目数量及建筑面积 152

表 10-3 2013 年业主大会成立情况统计表 153

表 10-4 2000~2013 年住宅专项维修资金归集金额统计表 158

表 10-5 北京市物业管理示范（五星级）住宅小区 158

表 10-6 北京市物业管理示范（五星级）大厦 159

表 11-1 1993—2013 年北京市国有土地使用权登记发证情况 163

表 11-2 1999—2013 年北京市国有土地使用权抵押权登记情况 164

表 11-3 2013 年北京市城镇国有土地使用权登记发证统计表 165

表 11-4 2013 年北京市城镇国有土地使用权抵押权登记发证统计表 165

表 11-5 2013 年度各类房屋登记件数及面积情况表 166

表 11-6 2013 年度各区县房屋所有权登记情况统计 167

表 11-7 2013 年度各区县房屋所有权初始登记情况统计 167

表 11-8 2013 年度各区县房屋所有权转移登记情况统计 168

表 11-9 2013 年度各区县房屋所有权变更登记情况统计 169

表 11-10 2013 年度各区县房屋抵押权登记情况统计 170

表 11-11 2013 年度各区县房屋预告登记情况统计 170

表 11-12 2013 年度各区县房屋更正登记情况统计 171

表 11-13 2013 年度各区县房屋异议登记情况统计 172

表 12-1 2014 年城镇房屋完损状况分析表 176

表 12-2 直管房屋中查出的应修缮项目 177

表 12-3 2014 年城镇房屋设备完好状况 180

表 12-4 2008—2013 年商品住宅专项维修资金使用情况表 187

表 13-1 房地产开发企业资质等级核定情况 192

表 13-2 不使用政府投资的城建类投资项目核准情况 192

表 13-3 投资计划调整单审查情况 192

表 13-4 项目建设方案备案情况 193

表 13-5 2013 年度各区县实测成果备案情况 194

表 13-6 2013 年度各区县预测成果备案情况 195

表 13 - 7	2013 年北京市新成立的房地产评估机构列表	201
表 13 - 8	2013 年批准的建设部一级房地产估价机构列表	201
表 13 - 9	2013 年北京市批准备案的外省市分支机构	201
表 13 - 10	北京市一级房地产估价机构列表	201
表 13 - 11	2013 年批准的三级暂定房地产估价机构列表	204
表 13 - 12	2013 年批准的三级房地产估价机构列表	205
表 13 - 13	2013 年批准的二级房地产估价机构列表	205
表 13 - 14	北京市房地产估价师历年考试通过及注册人数	205
表 13 - 15	北京市房屋安全鉴定机构一览表	206
表 13 - 16	2013 年度全市房屋建筑鉴定和评估汇总表	208
表 13 - 17	2012、2013 年物业服务企业的变化情况	209
表 13 - 18	北京市物业服务企业（一级资质）名录	210
表 13 - 19	自行拆迁单位名录	214
表 13 - 20	受托拆迁单位名录	215
表 13 - 21	房屋征收房地产价格评估机构名录	220
图 2 - 1	2000 年以来北京市投资规模情况	21
图 2 - 2	2012 年以来北京市投资增速情况	21
图 2 - 3	2013 年北京市基础设施投资完成情况	26
图 5 - 1	1997 年以来北京市房地产开发投资增速图	75
图 5 - 2	四大功能区房地产开发投资占全市比重	76
图 5 - 3	2001—2013 年按用途划分房地产开发投资完成情况	77
图 5 - 4	2013 年商品房开发面积及增速走势图	79
图 5 - 5	2001—2013 年商品房新开工面积情况	81
图 5 - 6	2013 年按区县划分商品房竣工面积统计表	81
图 5 - 7	2013 年按区县划分商品房待售面积情况统计图	83
图 6 - 1	2003—2013 年度北京市存量房交易情况表	99
图 6 - 2	2004—2013 年住房租赁市场量介情况	103
图 6 - 3	2013 年住房租赁市场量介情况	104
图 6 - 4	2013 年新建商品住宅价格环比指数	105
图 6 - 5	2013 年新建商品住宅价格同比指数	106
图 9 - 1	2009—2013 年北京市房改售房情况表	135
图 9 - 2	2009—2013 年北京市单位售房款支取情况对比图	137
图 9 - 3	北京住房公积金建立人数统计图	138
图 9 - 4	北京住房公积金缴存额上限图	138
图 9 - 5	北京住房公积金当年归集情况统计图	138
图 9 - 6	北京住房公积金当年提取情况统计图	139

图 9-7 北京住房公积金贷款发放金额统计图 139

图 9-8 北京住房公积金余额统计图 139

图 9-9 北京住房公积金贷款发放笔数统计图 140

图 9-10 北京住房公积金贷款发放金额统计图 140

图 9-11 北京住房公积金贷款发放余额统计图 141

图 9-12 北京住房公积金贷款利率调整图 141

图 9-13 2013 年新发放住房公积金贷款按贷款额度分类图 142

图 9-14 2013 年新发放住房公积金贷款按贷款年限分类 142

图 9-15 2013 年新发放住房公积金贷款按房屋建筑面积分类 142

图 9-16 北京市房地产贷款月度变化情况 144

图 9-17 北京市个人住房贷款月度新增额变化情况 145

图 9-18 北京市房地产开发贷款月度新增及余额同比增速 146

图 10-1 2013 年各区县物业服务企业数量 151

图 10-2 2013 年各类物业服务项目比例 152

图 10-3 2013 年 1—12 月份媒体报道的物业管理纠纷数量 157

图 12-1 2012 年度城镇房屋安全检查中各区县应查和实查建筑面积 175

图 12-2 直管房屋完损等级比例图 177

图 12-3 物业和单位自管房屋完损状态 178

图 12-4 城镇私有平房按产别分类图 178

图 12-5 近年房屋设备检查数量分析图 179

图 12-6 近年直管电梯完好状况分析图 180

图 13-1 各区县房地产开发企业注册数量分布 191

图 13-2 全市房地产企业性质分类情况 191

图 13-3 2013 年房产测绘单位资质等级情况表 194

图 13-4 2013 年度各区县实测成果备案面积柱形图 195

图 13-5 2013 年度各区县预测成果备案面积柱形图 196

图 13-6 2013 年 1-12 月份实测备案面积及业务件数走势图 196

图 13-7 2013 年 1-12 月份预测备案面积及业务件数走势图 196

图 13-8 各区县物业服务企业数量 210

特稿 第一章

北京市房地产年鉴 2014



在稳定房地产市场 加强住房保障 工作会议上的讲话

(2013 年 11 月 7 日)

北京市市长 王安顺

同志们：

今天，我们召开这个会议，主要目的是认真学习、深入贯彻落实中央最新指示精神，强化工作措施，狠抓工作落实，切实抓好住房工作，确保完成稳定房地产市场和住房保障工作目标任务。刚才，陈刚同志传达了近期中央房地产有关会议的最新精神，并对我市下一步的工作安排进行了部署，我都赞成，请大家抓好贯彻落实，确保完成今年的各项工作目标任务。下面，我就稳定房地产市场、加强住房保障工作，谈四点意见。

第一，坚决完成保持住房价格稳定的目标任务

住房问题既是重大民生问题也是重大发展问题。党中央、国务院对此高度重视，习近平总书记、李克强总理多次作出重要批示，对北京市房地产市场和住房保障工作提出明确要求。今年以来，市委市政府坚决贯彻落实中央决策部署，坚持从严调控，两次出台综合调控措施，通过收紧限购、提高预售门槛、加强价格和市场监管、严格购房资格审核等手段，强化了房地产调控，取得明显成效。特别是创新推出的自住型商品住房，得到了中央领导的肯定和群众的欢迎。各区县、各部门通力合作，围绕房地产调控和住房保障做了大量工作，成绩来之不易，值得肯定。

但是，我们也要看到，当前北京住房需求非常旺盛，供需关系紧张，房价上涨预期强烈，房地产市场上行压力还很大，房地产调控的形势依然严峻。各区县、各部门和有关单位要从实现首都人口资源环境协调发展的大局出发，进一步提高认识，抓好各项政策措施的落实，坚决遏制房价过快上涨的势头，保持住房价格相对稳定。尤其是今年最后这两个月，一定要把房价管好管住，确保完成中央下达的目标任务，兑现对群众的承诺。

第二，切实完善住房供应体系

住房供应体系是住房制度的核心内容。近年来，我们按照“低端有保障、中端有支持、高端有市场”的发展目标，加快构建多层次的住房供应体系，取得了积极成效。但在具体工作中，还存在住房种类过多，相互不能衔接，供需不平衡、不匹配等问题。这次中央明确提出，要构