

北京市房地产年鉴 2005

北京市建设委员会 编
北京市国土资源局

中国计量出版社

北京市房地产年鉴

——2005——

北京市建设委员会
北京市国土资源局 编

中国计量出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

北京市房地产年鉴. 2005/ 北京市建设委员会, 北京市国土资源局编. —北京: 中国计量出版社, 2006.1
ISBN 7-5026-2278-0

I .北... II .①北...②北... III .房地产业—北京
市—2005 —年鉴 IV .F299.271-54

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 157357 号

中国计量出版社出版

北京和平里西街甲 2 号

邮政编码 100013

电话 (010) 64275360

<http://www.zgjl.com.cn>

三河市利森达印务有限公司印刷

新华书店北京发行所发行

版权所有 不得翻印

*

880mm × 1230mm 16 开本 15 印张 400 千字

2005 年 12 月第 1 版 2005 年 12 月第 1 次印刷

*

印数 1 — 3000 定价: 120.00 元

内容概述：

本书汇集了2004年北京市城市规划建设、土地供应与市场、房地产开发、房地产交易市场、权属登记状况、物业管理等多方面的内容，同时附有北京市房地产业各类相关统计数据，涉及面广、参考性强，具有很好的收藏价值，是各类房地产企事业单位不可多得的参考文献。



记录首都建设历程 见证北京安居大业

热线：63988487 63979681



北京市建设文化艺术协会
Beijing Construction Culture-Art Association

坊俚

举办摄影采风、书画笔会、文化知识讲座、才艺培训等活动；承接生活艺术摄影、大中型活动现场拍摄、编辑出版企业宣传画册、设计制作私家相册、编辑出版个人作品集、代拟自传出版等业务。

联系电话：**63988499**



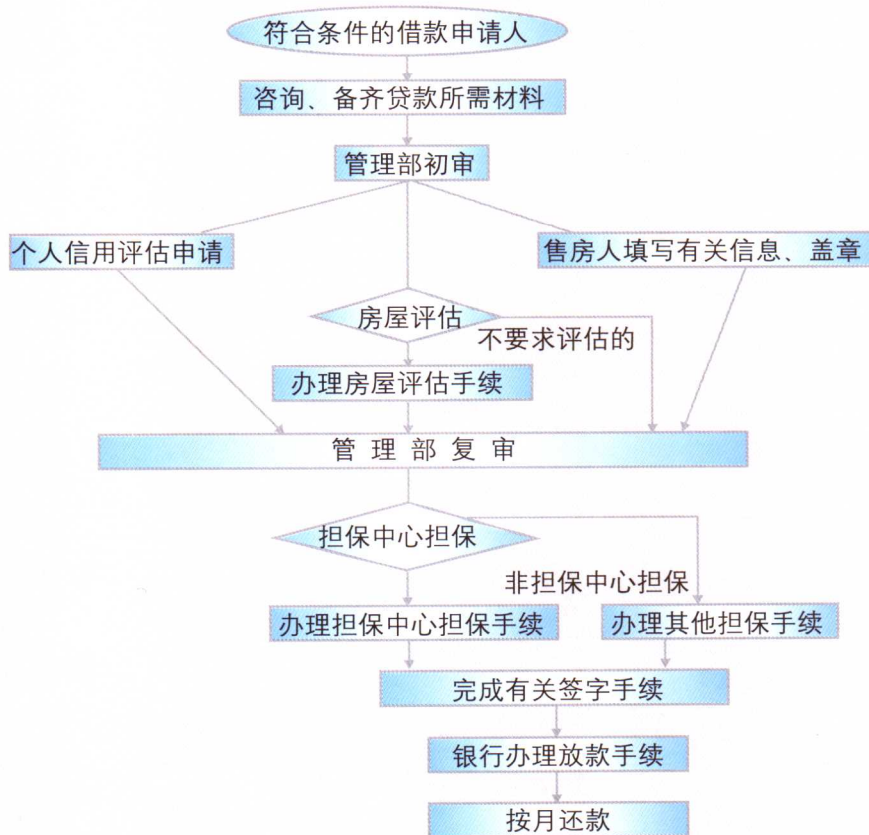
北京住房公积金管理中心

一、简介

1992年7月1日，北京市住房资金管理中心成立。2002年10月10日，经北京市人民政府有关机构批准，北京住房公积金管理中心在原北京市住房资金管理中心的基础上，对机构和人员进行重组后组建成立。

十多年来，在市委市政府的正确领导下，在各级有关部门和广大人民群众的参与和支持下，北京住房公积金管理中心各项工作都取得了显著的进步。按照《住房公积金管理条例》要求，北京住房公积金管理中心积极落实相关规定，进一步推进住房公积金制度，完善住房公积金财务管理和会计核算制度，逐步规范住房公积金管理体制，加强住房公积金监管机制。在加强归集工作的同时，保证住房公积金的专款专用，保值增值，支持住房建设，推行住房公积金贷款业务，开创先进的自由还款方式，从而切实有力地解决广大人民群众的住房问题。

二、程序简便的住房公积金贷款 — 全程代理、一站式服务。



在贷款办理流程中，只需来管理部三次，即初审、复审和贷款资料面签，即可完成贷款发放手续。

在借款申请人材料齐备的情况下，北京住房公积金管理中心在15个工作日内即可完成全部审核手续。



郊区业务网点分布图

市区网点业务分布图





环球地产顾问 全程策划代理

戴德梁行业务遍及39个国家，共设194间分公司，旗下逾9,000名房地产专才为世界各地之投资者、物业用户及其他客户提供国际水平的优质房地产顾问服务。

在亚洲，戴德梁行在中国内地、香港、台湾、澳洲、印度、印尼、泰国、日本、马来西亚及新加坡均设有分公司，由3,000多名地产专才为客户提供全面专业的房地产顾问服务。

自1993年开始，戴德梁行积极开拓中国房地产业务，于北京、上海、深圳、广州、大连、天津、重庆、杭州、成都、武汉、西安设有正式领有牌照的分公司，为中国大规模的国际房地产顾问公司。戴德梁行拥有庞大且不断更新的数据资料库，让客户能更深入地了解市场，进一步掌握这个广受重视的市场动向。



- 专业房地产投资服务
- 商铺顾问、代理及经营管理
- 设施及物业管理
- 研究顾问
- 企业住宅服务
- 企业办公、项目顾问代理及商务营销策划
- 评估及顾问服务
- 酒店、服务式公寓管理及顾问
- 泛城综合住宅服务

北京市建内大街7号光华长安大厦2座15层 100005

传真: (010) 6510 1368

电邮: info@dtz.bj.cn

电话: (010) 6510 1388

网址: www.dtz.com/cn

戴德梁行获 Euromoney 评选为 2005 年中国、新加坡及英国等地的最佳房地产顾问。拥有三十五年历史的 Euromoney 为欧洲权威，极具公信力的财经杂志。

《2005 年北京市房地产年鉴》编辑委员会

主编单位

北京市建设委员会

北京市国土资源局

参编单位

北京市发展和改革委员会

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

北京市城建研究中心

主 任

刘志华

副 主 任

阎仲秋 隋振江 安家盛 苗乐如(常务)

丁向阳 韩 平 陈 刚 崔述强 杨学锋

《2005 年北京市房地产年鉴》编辑部

主 编

苗乐如

副 主 编

程建华 孙惠林 魏成森 沈 洁 李自强

编撰人员 (按姓氏笔画排列)

丁卓茹	丁红梅	于 雷	王荣武	白 璐
刘 刚	刘 莹	李连仲	李海辉	何 欣
汪平华	张兴国	陈建军	陈绍增	周 蓉
周宗楚	林妍艳	罗洪京	杨志强	赵 优
赵 连	赵 唯	赵春凯	郑 新	骆远骋
高 扬	高稳慧	徐平波	聂燕军	黄 蔚
黄 莺	睦 华	韩秀英	程十春	潘卫峰

编辑说明

《2005年北京市房地产年鉴》(以下简称《年鉴2005》)在全体编写人员的共同努力下圆满完成了,它是适应市场经济的要求建立北京市房地产行业信息系统的组成部分。

《年鉴2005》是一部例行出版的资料性工具书,主要反映2004年北京市房地产业的发展变化及其相关环境、管理制度等方面情况,部分追列出历年数据。本书主要通过表格或图示以披露各类相关数据,供读者分析使用,为业内专家、学者、投资人、消费者对行业发展和市场信息进行分析、决策提供便利;部分属文字性的,也以描述事实为主,基本不含价值判断。

本书的综合性资料,来源于北京市统计局;专业性资料,来自北京市规划委员会、中国人民银行营业管理部、北京住房公积金管理中心、北京市国土资源局、北京市建设委员会等相关部门。部分资料存在统计口径的差异。

在《年鉴2005》编纂出版过程中,得到了北京市有关部门以及社会各界的大力支持与热情指导,北京住房公积金管理中心给予了大力帮助,在此一并表示衷心的感谢!

《北京市房地产年鉴》编辑委员会

2005年12月

目 录

第一章 北京社会经济发展状况

- 一、自然环境····· (3)
- 二、行政区划····· (3)
- 三、经济发展····· (6)
- 四、社会发展····· (8)
- 五、生态环境····· (11)
- 六、道路交通····· (14)

第二章 城市规划与建设

- 一、2004年北京市规划综述····· (19)
- 二、2004年北京市城市重点规划项目····· (20)
- 三、规划管理····· (22)
- 四、2004年奥运工程规划、建设情况····· (25)
- 五、2004年北京市重大工程和城市基础设施建设····· (26)

第三章 土地供应与市场

- 一、2004年北京市土地政策概况····· (33)
- 二、征地管理····· (34)
- 三、国有土地使用权出让情况····· (36)
- 四、规划城镇建设用地及外资企业用地····· (39)
- 五、地价监测····· (43)
- 六、土地储备····· (45)

第四章 房地产开发与建设

- 一、房地产开发企业情况·····(51)
- 二、房地产开发投资·····(59)
- 三、房屋建设情况·····(61)
- 四、房屋拆迁管理·····(65)
- 五、危旧房改造及古都风貌保护情况·····(67)
- 六、经济适用住房建设情况·····(68)

第五章 房地产交易市场

- 一、新建商品房供应情况·····(73)
- 二、商品房市场销售情况·····(115)
- 三、存量房市场成交情况·····(136)
- 四、房屋租赁·····(156)
- 五、房地产评估·····(163)
- 六、房地产经纪·····(166)

第六章 房屋和土地权属

- 一、土地权属登记·····(175)
- 二、房屋所有权登记·····(178)
- 三、历年房屋权属发证情况·····(180)

第七章 物业管理

- 一、全市物业管理情况·····(183)
- 二、业主大会和业主委员会·····(183)
- 三、物业管理企业及行业·····(185)
- 四、物业服务收费·····(192)
- 五、优秀物业项目·····(195)

六、专项维修资金·····	(200)
---------------	-------

第八章 住房制度改革与住房保障

一、住房公积金·····	(205)
二、政策性住房金融·····	(206)
三、商业性住房金融·····	(207)
四、房地产信贷业务的政策调整·····	(211)

第九章 房屋、设备安全管理

一、北京市房屋安全鉴定机构和人员·····	(217)
二、房屋安全鉴定管理工作的情况·····	(217)
三、城镇房屋和设备安全检查情况·····	(220)
四、2004年北京市城镇房屋防汛情况·····	(224)
五、我市多层平顶楼房的平改坡工程·····	(231)

第一章 北京社会经济发展状况



北京市是中华人民共和国的首都,中国的政治、文化和国内国际交往中心,是世界历史文化名城和古都之一。早在 70 万年前,北京市周口店地区就出现了原始人群落“北京人”。北京市最初见于记载的名字为“蓟”。公元前 1045 年成为蓟、燕诸侯国的都城。从公元前 221 年秦始皇统一中国到公元 937 年,北京市一直是中国北方的重镇和地方政权的都城。公元 938 年,统治中国北方的辽以北京(时称燕京)为陪都;以后,金、元、明、清各代都以此地为首都,前后达 650 多年。1949 年 10 月 1 日中华人民共和国成立,北京成为新中国的首都。

一、自然环境

北京市位于北纬 39°56', 东经 116°20'; 西北毗临山西、内蒙古高原,南与华北大平原相接,东近渤海;市中心海拔 43.71 米。西、北、东三面环山,主要河流有永定河、潮白河、北运河等。北京市属暖温带半湿润季风型大陆性气候,四季分明,春季干燥多风,夏季炎热多雨,秋季晴爽,是一年中最好的季节,冬季寒冷、少雪。年平均气温 13℃。

根据 2004 年土地利用变更调查结果,北京市土地总面积 16410 平方公里,其中农用地 11078 平方公里,占 67.5%;建设用

地 3197 平方公里,占 19.5%;未利用地 2135 平方公里,占 13%。

农用地中,耕地 2364.4 平方公里,占 21.3%;园地 1239.4 平方公里,占 11.2%;林地 6903.5 平方公里,占 62.3%;牧草地 20.4 平方公里,占 0.2%;其他农用地 551.1 平方公里,占 5.0%。

建设用地中,居民点工矿用地 2666.9 平方公里,占 83.4%;交通运输用地 268.1 平方公里,占 8.4%;水利设施用地 262.3 平方公里,占 8.2%。

未利用土地中,荒草地 1419.5 平方公里,占 78.8%;盐碱地 2.9 平方公里,占 0.2%;沼泽地 0.5 平方公里,占 0.03%;沙地 11.1 平方公里,占 0.6%;裸土地 8.6 平方公里,占 0.5%;裸岩石砾地 338.6 平方公里,占 18.8%;其他未利用地 19.6 平方公里,占 1.1%。

二、行政区划

北京市划分为 16 个区、2 个县:东城区、西城区、崇文区、宣武区、朝阳区、丰台区、石景山区、海淀区、门头沟区、房山区、通州区、顺义区、昌平区、大兴区、平谷区、怀柔区、密云县、延庆县。

各区县面积及区位见表 1-1 及图 1-1。

表 1-1 北京市各区县面积

km²

区县	东城区	西城区	崇文区	宣武区	朝阳区	海淀区	丰台区	石景山	门头沟
面积	24.7	30	15.9	16.5	470.8	426.0	304.2	81.8	1331.3
区县	房山区	大兴区	通州区	平谷区	顺义区	昌平区	延庆县	怀柔区	密云县
面积	1866.7	1012	870	1075	980	1430	1980.0	2557.3	2335.6



图 1-1 北京市区、县分布示意图

三、经济发展

2004 年,全市认真贯彻科学发展观,坚决落实中央宏观调控的各项政策措施,注重创新体制、调整结构、优化环境、全面发展,经济增长的质量和效益得到提高。

产业发展趋向协调。工业增加值增长 19.3%,多元增长格局初步形成,电子信息、汽车、石化新材料、装备制造、生物医药和都市工业等六大行业所占比重超过 70%。

宏观调控的积极效应得到显现。投资增幅明显回落。按国家规定清理固定资产投资项目,停缓建了一批手续不全和不符合

产业政策的项目。按照“有保有压”的方针,对急需启动的重点项目进行联合审批,促进了投资平稳增长。

经济社会发展的薄弱环节得到加强。高度重视“三农”工作。切实落实农村土地承包经营权。修订建设征地补偿安置办法,初步实现了征地与农民就业和社会保障挂钩。免征农业税及其附加,落实粮食生产直补政策,农民种粮积极性显著提高。

基础设施投融资体制改革取得重要突破。基础设施特许经营取得显著成效,投资、建设和运营市场放开,打破了垄断局面,缓解了政府投资压力。

政府对投资的调控作用得到发挥。积极推进“两个转移”。按照科学发展观要