

回眸

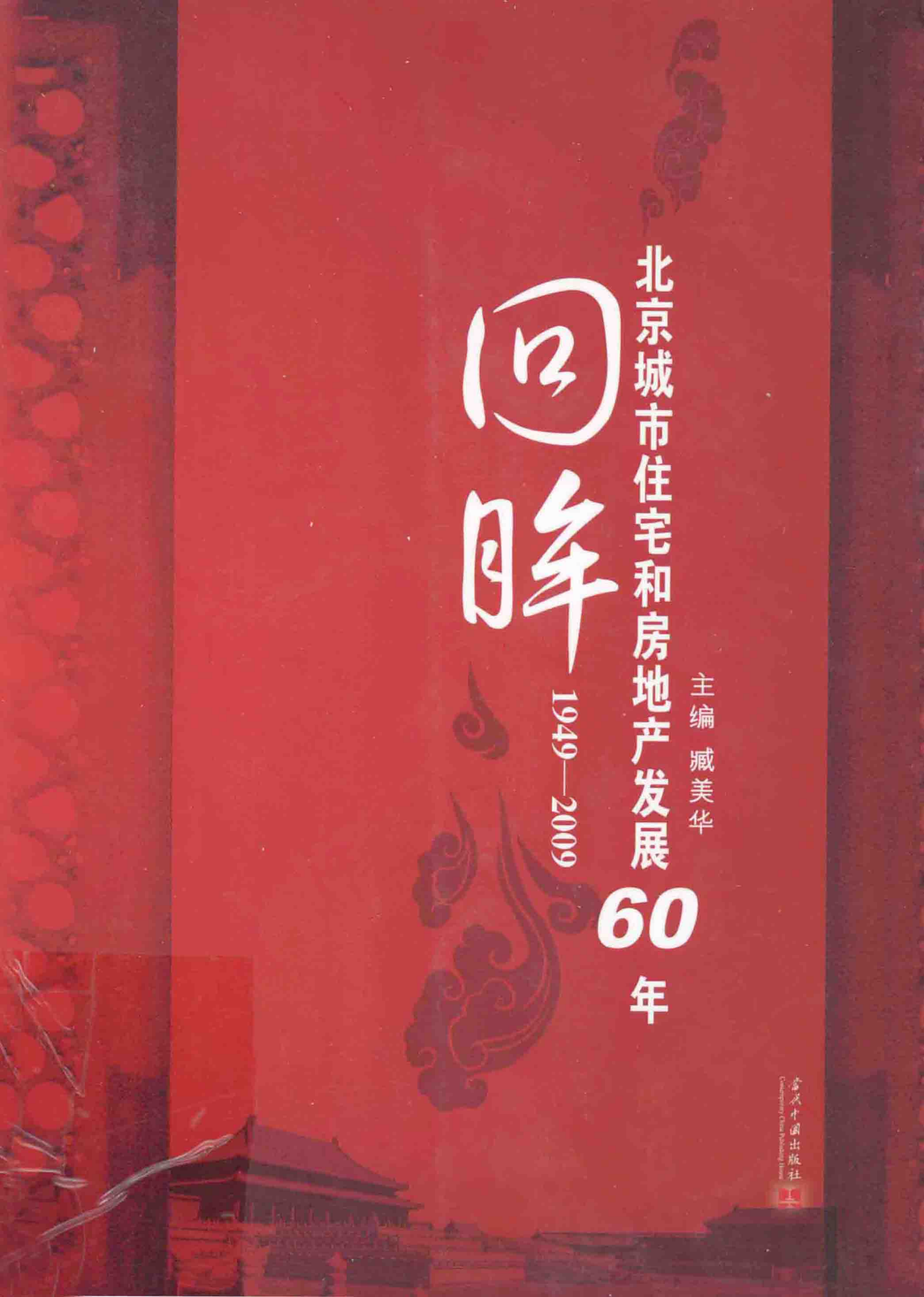
1949—2009

北京城市住宅和房地产业发展

主编 臧美华

60
年

当代中国出版社
Contemporary China Publishing House





● 北京城市住宅和房地产业发展

1949-2009

回眸

60年



图书在版编目(CIP)数据

回眸·北京城市住宅和房地产发展 60 年 (1949—2009) / 臧美华主编.
—北京: 当代中国出版社, 2010. 5

ISBN 978-7-80170-904-2

I. ①回… II. ①臧… III. ①房地产业—经济史—北京市—
1949~2009 IV. ①F299.29

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 073968 号

出 版 人 周五一
策 划 人 陈 非
责任编辑 宗 边
责任校对 郭 雪
装帧设计 李 晶 王 珊 杨 帆
出版发行 当代中国出版社
地 址 北京市地安门西大街旌勇里 8 号
网 址 <http://www.ddzg.net> 邮箱: ddzgcbs@sina.com
邮政编码 100009
编 辑 部 (010)66572152 66572264 66572154
市 场 部 (010)66572281 或 66572155/56/57/58/59 转
印 刷 北京润田金辉印刷有限公司
开 本 787×1092 毫米 1/16
印 张 25.25 印张 4 插页 插图 54 幅 377 千字
版 次 2010 年 6 月第 1 版
印 次 2010 年 6 月第 1 次印刷
定 价 68.00 元

版权所有, 翻版必究; 如有印装质量问题, 请拨打(010)66572159 转出版部

北京城市住宅和房地产发展60年

(1949—2009)



编委会成员

主编：臧美华

编委：毛序国
陈同顺
杨燕敏
温洪璋

王孚诚
陈宏
周沅
董惠均

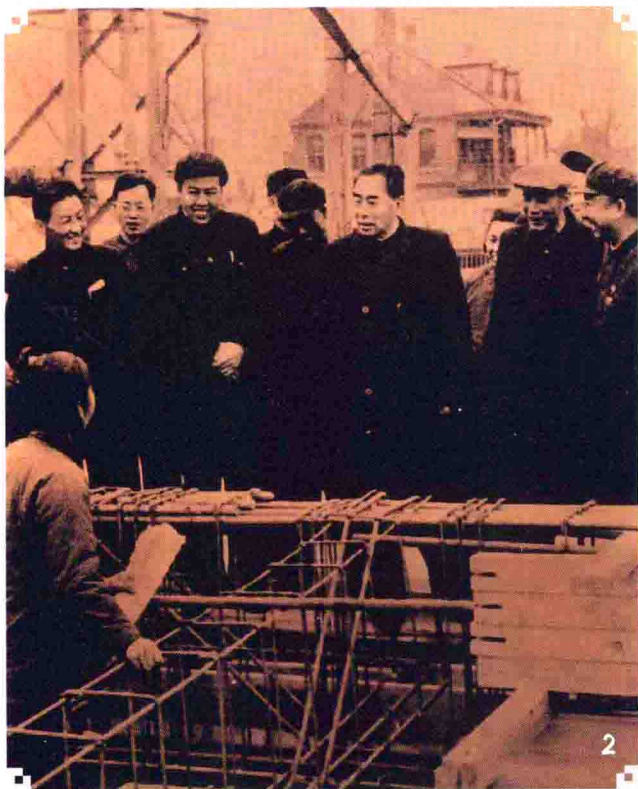
王家乾
陈宏健
武晓京
蔡金水

刘坚
杨经纬
贾烁
薛荣莉

(按姓氏笔画为序)



1. 1959年，毛泽东主席视察北京站。



2. 周恩来总理在北京站工地视察。



1. 1990年4月29日，邓小平同志视察北京城市建设。



2. 1995年11月7日，江泽民同志视察北京西站。

1. 1993年1月19日，时任国务院总理李鹏为北京西站工程奠基。

2. 2006年4月1日上午，中共中央总书记、国家主席、中央军委主席胡锦涛，北京市委书记刘淇等党和国家领导人来到北京奥林匹克森林公园，与首都各界代表一起参加义务植树活动，亲自参与奥运会工程的建设。





1. 原全国政协主席李瑞环同志是新中国成立初期十大建筑的建设者之一。

2. 原北京市常务副市长张百发同志在十大建筑工地上。



序

1949年新中国成立时，首都北京仅有东城、西城、宣武、崇文四个城区和朝阳、海淀、丰台、石景山、门头沟五个郊区及目前大兴县的一部分。1952年经当年的政务院批准，将河北省的宛平县与北京市的门头沟区合并，改名为京西矿区；同时将原属河北省房山县的河北小区划归北京市管辖，并入京西矿区。

1956年，国务院又将原属河北省通县专区的昌平县划归北京市，同时将金盏、孙河等七个乡并入北京市朝阳区。1958年，根据首都建设和发展需要，经党中央和国务院批准，将通县、大兴、顺义、房山、良乡、延庆、密云、怀柔、平谷九个县划归北京市。从那时至今，北京的版图基本没变。

1953年，北京市委规划小组制订了《改建与扩建北京市规划方案要点》和《北京市第一期城市建设计划要点》，并上报党中央和国务院。这两个“要点”明确提出要把北京建成全国的政治、经济和文化中心，同时强调要把北京发展成强大的工业基地和科学技术中心，并提出了改建旧城区的规划。1957年，北京市制定了《北京城市建设总体规划初步方案》，进一步明确北京不只是我国的政治中心和文化教育中心，还应该迅速地把它建设成一个现代化的工业基地和科学技术中心。在郊区建卫星城，在城区建一环路、二环路，甚至在城郊区建三环路和四环路，在这个总体规划中都已明确提出。北京在新中国成立十周年前建成的人民大会堂、历史博物馆、北京火车站、工人体育场、全国农业展览馆等十大建筑和天安门广场的兴建及东西长安街的改扩建，是北京城市建设史上的一个壮举，其建筑风格与北京的古城风貌完美结合，经过半个世纪的洗礼，仍历久弥新。北京的1号地铁线从苹果园至郎家园，是从“文革”前就开始兴建的，2号地铁线是一条环城线，上面是二环路，下面是地铁，开工是在“文革”期间，当时主要考虑“备战”的原因，在建二环路的同时，在地下先建了一条地铁。由于“文革”的干扰，北京的第一个城市建设总体规划没能全面按计划实施。

在“拨乱反正”后的1980年4月，中央书记处在听取了“关于首都建设方针问题”的汇报后，做出了“四项指示”，其中明确提出“要把首都的建设性质定为全国的政治中心和文化中心，要求北京力争做到‘三年一小变，五年一中变，十至十五年一大变’，并不再提‘经济中心’和‘现代化工业基地’”。1983年，党中央和国务院原则批准了重新制定的《北京城市建设总体规划方案》，并做了十条重要的批复，保护古城风貌、搬迁治理污染企业、保护环境被首次提上了议事日程。

2004年，在北京市规划委员会的组织下，北京和中央单位以及高等院校的部分规划专家又重新修订了《北京城市总体规划(2004至2020年)》，并在国务院常务会议上原则通过。新的总体规划首次提出要将北京建成“宜居城市”，并把北京的发展目标定位为“国家首都、世界城市、文化名城”，并明确了今后北京建设将围绕“两轴一两带一多中心”的新型城市空间结构进行。

2008年8月，北京成功举办了一届被国际奥委会主席罗格誉为“无与伦比”的奥运会，其主会场鸟巢、游泳馆水立方和迎接五大洲宾客的首都机场T3航站楼及举办奥林匹克文化节的国家大剧院等都被世界各大媒体争相传诵。原全国政协主席李瑞环在1959年参加并完成人民大会堂的建设任务后曾说过一句话：“建筑工人是三百六十行中最富有使命感的职业，他们在地球上雕刻的每一件作品至少会向世人展示几十年甚至是上百年。”

建筑业给历史留下的纪念品最多，是国家建设与社会发展的缩影。请珍惜在地球上雕刻的每一件作品，只要是精品，便能流芳百世。

張百發

10年四月三

前言

解放60年，我们的国家发生了翻天覆地的变化，特别是改革开放后的30年，伴随着住房制度的改革，房地产业的兴起和发展，北京城市的面貌焕然一新，绝大部分居民的住房面积提前步入了“小康”，经济结构也发生了历史性的变迁。

1949年新中国成立初期的北京城，常住人口仅176万，当时拥有的住宅为1345万平方米，人均居住面积4.75平方米，而且绝大部分是老式平房和低矮破旧的棚户。旧中国留给北京的公用设施十分落后，全城只有前门、王府井、东交民巷是沥青路，其余都是土路。城内最高的楼房是位于东长安街上的老北京饭店和位于东交民巷的六国饭店，高度也就20多米。

北京房地产的萌芽阶段

新中国成立后，百废待兴，发展工业、振兴农业是当时推动经济增长的主旋律。京城在六十年代虽然于西城的三里河、东城的和平里及朝阳的酒仙桥等地区相继建成了一批红色砖混结构的老式住宅楼，但老少三代同居一屋、甚至“四世同堂”的居民仍为数不少。到了六七十年代，北京的城市人口不断增加，住房紧张的状况日益凸显。从1966年到1976年的“文革”十年中，北京在旧城区的四合院内推行“接、推、扩”的方法，在城区的其他地方推行“见缝插针”，即在各类厂房和民房的空隙中插建筒子楼等简易住宅楼的方法，以增加住房数量，缓解居民的住宅紧张状况，北京的许多四合院因此变成了大杂院。

粉碎“四人帮”结束“文革”十年的动乱后，北京于1977年10月12日成立了“统建办公室”，京城的住宅建设及服务配套设施终于由过去的“分散建设、见缝插针”的方式，向“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”的科学方式进行转变。前三门大街住宅区是“统建办公室”的第一个杰作，高层板式住宅楼和高层塔式住宅楼都是在这个小区中首次亮相京城。当时北京由于修建地铁环城线，在从崇文门经前门到宣武门的护城河上加了盖板，这样就腾出了一条由崇文门至宣武门的狭长空地。前三门大街住宅区就建在这条空地上，总建筑面积58万平方米，其中高层住宅40万平方米，其余的配套设施有副食店、粮店、综合修理，还包括崇文门菜市场、崇文门旅店、宣武门旅店、和平门烤鸭店、国华商场等。当时北京的城区用地已极为紧张，向高层发展必然要加大工程造价，这个破天荒的做法实属迫不及待之举。

1978年10月20日，邓小平同志亲自视察了正在建设中的前三门大街住宅区。他在仔细察看了一栋已建成的住宅楼后说：能不能把房子稍微做大一点，如果钱有限就把层高降一点，增加使用面积，更多地考虑住户的方便，尽可能安排一些淋浴设备。他还希望北京盖房子能采用一些新型轻质建筑材料，降低房屋的造价。邓小平同志的指示迅速得到了落实，北京普通住宅楼的层高标准很快由原来的2.9米调整为2.7米，标准两居室的建筑面积也由原来的52平方米增加到56平方米。

后来北京“统建办公室”又相继开发建成了劲松、团结湖、左家庄等20多个居住区。1980年9月30日，北京市政府决定将“统建办公室”撤销，成立北京市城市建设开发总公司，并明确其为局级企业单位，在名称上首次使用了“开发”二字，使之成为中国大陆第一家房地产开发企业。从此以后，北京城市建设开发总公司在资金筹措上不再依赖政府及各相关单位。

在北京房地产开发史上还有过一家赫赫有名的国企——天鸿集团，它的前身为北京市房地产管理局住宅建设办公室，八十年代初成立后主要承接对房屋的修缮和危旧房改造工程。1984年9月17日，经市政府有关部门批准，正式更名为北京市房地产管理局住宅开发经营公司。为了向市场化转型，九十年代末正式更名为天鸿集团。他们开发的经济适用房——回龙观居住区和华侨村、莲花小区、曙光花园、万象新天等都是京城的知名楼盘。而北京市城市建设开发总公司在1994年成功开发完总建筑面积超过100万平方米的方庄小区后，又转战望京大社区，他们是这座总建筑面积达1000万平方米的住宅新城开发建设的奠基者。2005年12月，经市政府批准，这两家京城最大的国字号开发企业合并重组，形成如今的北京首都开发控股（集团）有限公司。

让我们再回溯到20世纪80年代初，随着上述两大国字号房地产开发企业的更名改制，京城各区县所属的“统建办公室”和“住宅办公室”也都相应改成了隶属各区县的城建开发公司和住宅建设开发公司。市政

府对这些区县级开发公司同样寄予了厚望，希望通过他们的努力，实现不花或少花市财政的钱，使成街、成片的危旧房逐步得到改造，同时开发建设新的住宅小区，以缓解京城的住房紧张问题。

这就是北京从20世纪50年代到80年代房地产开发的基本状况，直到1992年春邓小平发表南巡重要讲话前，在北京登记注册的房地产开发企业仅有33家，而且是清一色的国企。在那时，民营企业还未能登上房地产开发的大舞台，因为当时的政府主管部门认为，个体户可以开饭馆、开美容店，也可以卖服装、卖蔬菜及其他产品，但为社会、为民众盖房子这种事他们干不了，万一房子盖歪了、塌房了，责任由谁来负呢？

北京房改由起步到深化的过程

1980年4月2日，邓小平同志就房改做出重要指示：全国城市居民个人可以购买房屋，也可以自己盖。不但新房可以出售，老房子也可以出售。可以一次付款，也可以分期付款，十年、十五年付清。住宅出售以后房租要调整，要联系房价调整房租，使人们考虑到买房合算。因此要研究逐步提高房租，房租太低人们就不买房子了。繁华的市中心和偏僻地方的房子，交通方便地区和不方便地区的房子，城区和郊区的房子租金应该有所不同。将来房租提高了，对低工资的职工要予以补贴。

北京市政府遵照邓小平同志的指示，于1980年11月拿出刚刚建成的团结湖中路南一条1号和2号两栋6层板楼，向归国华侨、侨眷及公众出售，作为北京市面向个人出售住宅的试点。这两栋楼的总建筑面积为1.2万平方米，总计161套，从一层到六层都是每建筑平方米400元整。当时的售楼处设在东交民巷44号北京市换房总站的院内。这是新中国成立后北京第一次向公众出售带产权的商品房，由于房源有限，就当时人们的收入而言虽然价格不菲，但煤气、暖气、水、电及厨房、卫生间一应俱全，而且是现房，交钱便能入住，仅半年便被争购一空。

北京第二次向公众出售商品房在1989年2月，总建筑面积2万多平方米，全都是已建成的住宅楼，分布在三个住宅小区，东直门外的十字坡每建筑平方米的价格是1900元；永定门外的西罗园每建筑平方米的价格是1700元；广安门外的红莲里每建筑平方米的价格是1600元。当时正值北京市房地产交易所成立，售楼处就设在崇文区天坛路71号北京市房地产交易所一层大厅。登报公布的消息是2月15日开始登记，但提前好几天就有络绎不绝的人前来咨询。2月14日晚买房人就冒着严寒陆续开始在交易所门前排队，到2月15日凌晨已形成黑鸦鸦一片人群。总计356套房仅一个上午就全部登记完了，当时还没有银行按揭，这些人都是在几天之后一次性付的全款。

这两次公开出售商品房，销售价格并不由开发企业做主，而是由北京市物价局和建设银行北京分行根据建筑总成本统一核定，开发企业的利润控制在投资总额的10%以内。当时开发企业卖房用不着建售楼处，

销售由北京市政府指定的部门统管。1992年11月4日，国务院发布《关于发展房地产业若干问题的通知》后，北京商品房的价格才开始放开，同一栋楼内的不同楼层、不同朝向的房在销售时才有了差价，各房地产开发企业才逐步开始配备自己的销售团队。有些摸不着门道的开发商则干脆把自己的房子交给有经验的房地产经纪公司代理销售。香港利达行的邓智仁就是在这种形势下打进北京，从1994年开始相继代理销售北京玫瑰园和万通新世界广场等楼盘的。

北京向公众出售自住公房的试点始于1988年，当时选择了北京建工局六建公司、北京重型机械厂、北京市百货大楼、北京广播器材厂、北京吉普车有限公司、市体委等11个单位作为第一批试点。这些单位都有自己的职工宿舍楼，每平方米的价格按照房子的建成年代、设施配备等情况略有不同，平均价格为每平方米200元左右。至1989年11月底，第一批试点结束，一年半的时间共出售新旧楼房1000多套，平均每个单位仅卖出十套房，从这项工作上看，北京当时的房改推进速度并不算快。

职工不情愿把自住公房买下来，那就要承受提高房租的压力。北京从1992年开始实行统管公房“小步提租”，到1994年提高到每平方米使用面积月租金为0.55元的维修管理费水平，而在提租前的每平方米使用面积月租金仅为0.11元。由于物价上涨等因素，到2000年底，北京统管公房每平方米使用面积的月租金已提高到3.05元。

北京房地产突飞猛进的历程

1992年春，邓小平在南巡视察过程中发表了许多次重要讲话，他提出：改革开放的胆子要大一些，抓住时机，发展经济，发展才是硬道理。从1992年夏季开始，北京市政府连续两次组织大型团队赴香港招商，当时香港排名前四位的房地产开发企业纷纷应邀进京，北京以诚相待，拿出城区四块最好的地与他们合作，在1999年新中国成立50周年前相继建成了位于崇文门的新世界广场，位于北京站口的恒基中心，位于王府井大街的新东安商场和位于东长安街的东方广场。这四个项目的“红线”范围内，过去都有大量的危旧房。现已建成的位于朝阳区十里堡的城市广场，位于朝阳北路的朝阳园和位于南四环的怡海花园等多个住宅社区，也是北京市政府1992年赴港招商的项目。

1997年11月，当时任国务院副总理和中国人民银行行长的朱镕基到深圳视察，他在与当地的企业家座谈时首次见到了万科的董事长王石。那时正值亚洲金融危机，深圳和香港的经济都受到影响，与会的其他企业家个个愁眉不展，唯独王石笑容满面。他力挺国家应把房地产业作为国民经济的支柱产业，他还给朱镕基讲了一个后来流传甚广的故事：有两个老太太在天堂相遇了，一个来自中国，另一个来自美国。中国老太太说：“我攒了一辈子钱，终于在临死前买了套大房子，可刚从低矮破旧的小房子搬进去，没享几天福就上天堂了”。美国老太太听

后笑笑说：“我比你强，我好歹住了30多年大房子，在上天堂之前才还清了全部贷款。”

“来吧，来吧，一九九八，来吧，来吧，相约九八……”，在1998年的中央电视台春节联欢晚会上，王菲与那英合唱的这首歌后来被人们广为传唱。就在这一年，我们国家出台了推动房地产业蓬勃发展的两项重大决策。

1998年4月7日，中国人民银行向全国发出《关于加大住宅信贷投入，支持住房建设与消费的通知》，全面推行个人购房按揭政策，鼓励住房消费，并把住宅产业列为新的经济增长点。这是一件可以载入我国房地产业发展史册的重要文献，从此以后，买房不再是金字塔尖的那部分高收入人群的“专利”，那些迫切希望改善自己居住条件的工薪阶层，通过向银行借钱同样可以弃旧图新了。1998年5月14日，中国人民银行颁布了《个人住房贷款管理办法》，“要买房找建行”的顺口溜从此风靡了整个京城。商品房购买群体的急剧扩大，使所有房地产开发企业个个欢欣鼓舞。

1998年7月3日，国务院发布《关于进一步深化城镇住房制度改革，加快住房建设的通知》，决定从1998年下半年开始停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化。北京因为有中央、国家机关和军队系统，停止福利分房的时间与国内其他城市相比，整整推迟了一年。这是促进我国房地产业迅速发展的又一项重大决策，北京的商品房市场很快呈现出蒸蒸日上的繁荣景象。

当时的统计数据表明，1992年春在北京市登记注册的房地产开发企业仅有33家，到1993年底猛增为600多家，其中既有外资企业，又有合资企业，还有民营企业。目前在北京搞开发的房地产开发企业已达到3200多家。另据统计，1992年至1998年北京每年的住宅竣工面积为500万到600万平方米，而2009年的住宅竣工面积已突破了1600万平方米，已建成的成片、配套齐全的住宅小区达4000多个。由于10年“文革”的停滞不前，1978年北京城镇居民人均住房的建筑面积仅为4.55平方米，比解放初期还少了0.2平方米，经过三十年的辛勤耕耘，到2008年底北京城镇居民人均住房的建筑面积已达到28.74平方米，而且居住的质量也有了大幅度提高，社区内有绿地、会所甚至超市及电影院。

北京房地产业的突飞猛进，既离不开中央和国家各部委的支持，也是各省、市、自治区和港澳台进京房地产开发企业及国外开发商共同努力的结果。目前中国最大的房地产开发企业深圳万科早在1994年就进京拿地，在朝阳区和顺义区的交界处开发了万科城市花园。16年来，他们在北京累计开发的项目已达12个。随之而来的还有广州的珠江、合生、富力及星河湾，深圳的金地和华侨城，福建的金源集团，大连的万达，浙江的绿城，天津的顺驰，重庆的龙湖，上海的绿地和复地及哈尔滨的顺天通等国内知名房地产开发企业，后者在京开发了总建筑面积达800

多万平方米的天通苑。目前在北京搞房地产开发的境外企业已扩大到韩国、新加坡甚至日本和美国等发达国家。

北京城市建设的四座里程碑

北京在新中国成立10周年大庆前建成的人民大会堂、历史博物馆、北京火车站、工人体育场、全国农业展览馆等“十大建筑”，及天安门广场的兴建和东、西长安街的改扩建，被誉为新中国北京城市建设的第一座里程碑。总建筑面积达17万平方米的人民大会堂是当时国内最大的单体建筑，占地面积为44万平方米的天安门广场是当时世界上最大的城市广场。“十大建筑”的设计风格与北京的古城风貌完美融合，经过半个世纪的洗礼，仍历久弥新。

北京为举办1990年9月的第11届亚运会，在当时的北郊迅速建成了国家奥林匹克体育中心、亚运村、运动员公寓、康乐宫、北京国际会议中心、北京剧院、北辰购物中心、五洲大酒店、中央电视台塔和位于大北窑的“城中之城”——国贸中心等一大批公共建筑，这些现代化建筑群是北京迈向国际化大都市的重要一步，被誉为新中国成立后北京城市建设的第二座里程碑。拥有东西两幢大楼的五洲大酒店客房数量达1259间，是当时国内最大的酒店。外观呈弧形的东楼在雄伟壮观的安慧桥映衬下，熠熠生辉，成为当时影视界拍摄外景的首选。国贸中心的A、B两栋写字楼是当时长安街上的最高建筑，也是当时国内最高的写字楼。国贸中心内的中国大饭店是当时京城档次最高的五星级酒店，国贸展览中心亦成为当时北京设施最现代化的展馆。

1993年开工建设的北京西客站工程，是以站区周围总计上百万平方米建筑为依托，绵延28公里双线电气化铁路线、跨越8座大桥的浩大系统工程。它的建成改变了北京西南城区的市容面貌和道路交通状况，被誉为新中国成立后北京城市建设的第三座里程碑。其主站房高达102米，东西长740米，蔚为壮观，主站房南北两个广场随之建成的商业服务配套设施总建筑面积达几十万平方米。1996年1月21日，北京西客站建成通车运营，当时任国家主席的江泽民称赞西客站工程展现了一个大国首都的风貌。

2008年8月，精彩纷呈的北京奥运会的成功举行，至今为世人津津乐道。北京城市建设的第四座里程碑以奥运会比赛场馆及配套设施为主，其中包括：鸟巢、水立方、奥林匹克森林公园、奥运村、媒体村及周边道路交通设施的建设；具备美国NBA篮球比赛场地水准的五棵松综合体育馆和各大院校新建、改建的体育场馆；还有包含利兹卡尔顿、万豪两座超豪华酒店和三栋超五A级智能写字楼的华贸中心，其总建筑面积达100万平米；超越209米高的京广中心和249米高的银泰中心，一举成为北京城第一高楼的国贸中心三期工程主楼，其高度达到330米；另有国家大剧院和首都机场T3航站楼等一系列配套工程。目前，北京城北的

