



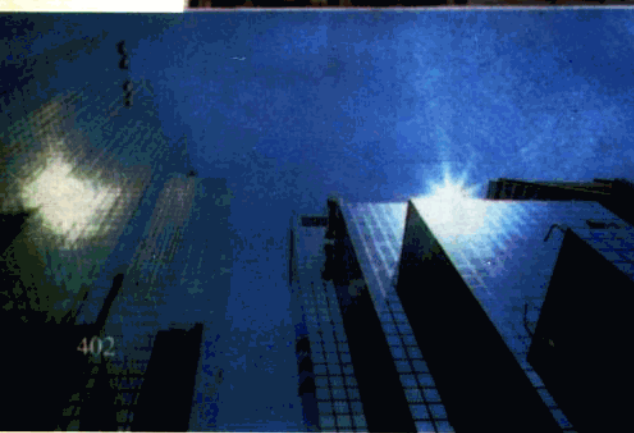
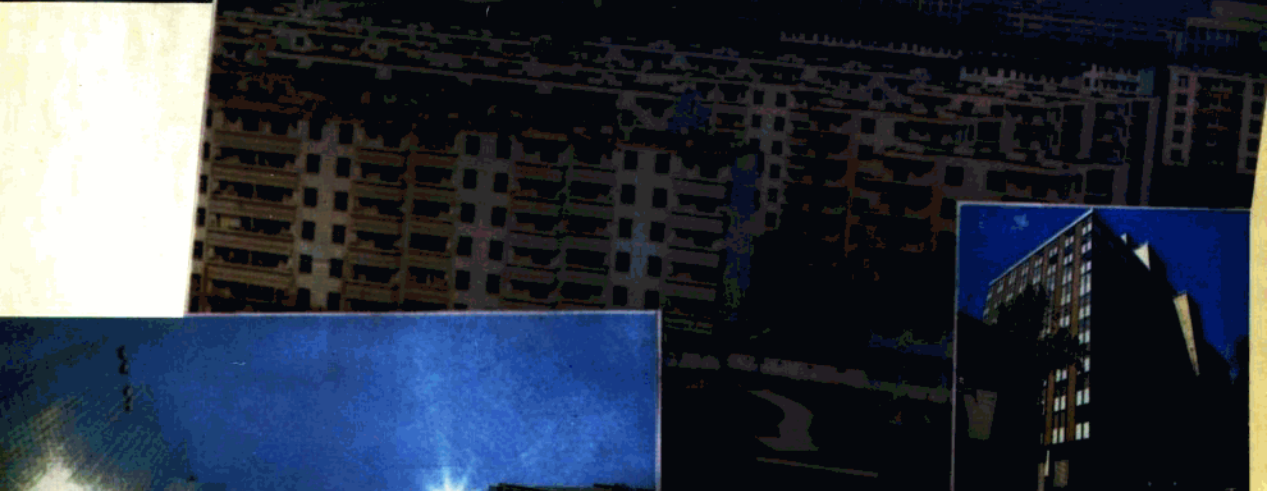
1995

北京房地产



北京市城乡建设委员会
中国新闻社北京分社

编



企业管理出版社

光荣属于北京的建设者！

在把北京建成世界第一流的历史文化名城和现代化国际城市的进程中，房地产业必将逐步地发展成为北京市的支柱产业。愿《北京房地产》真实全面地记录下这段光荣的历史，为繁荣和发展这个支柱产业，为健全和完善社会主义的房地产市场服务。

李其贵



前 言

对于方兴未艾的北京房地产业来说，出版和发行《北京房地产》，是办了一件实事，也是一件好事。

《九四北京房地产》面世以后，以它的图文并茂与资料翔实，成为第一本全面完整反映这个新兴产业的新书。今年继续编辑出版的《北京房地产（1995）》，本着进一步招商引资、为健全和完善北京房地产市场服务的宗旨，在内容方面更上一层楼。例如政策篇收入了现有的与房地产业有关的法规条例，项目篇既有外销项目，又有内销项目。特别是该书第一次收入了部分房地产评估机构、中介机构的名录，部分金融、咨询、投资服务机构及部分会计师事务所、律师事务所、公证处的名录，这是对年鉴内容的一个重要补充。

去年我讲过，《北京房地产》既可以作为工具书使用，也可以作为投资指南，今年编辑出版的这本书更加符合这个要求。

按照国务院批准的北京城市总体规划，到二零一零年北京将建成世界第一流的历史文化名城和现代化国际城市。在这个历史进程中，北京房地产业和房地产市场不仅负有光荣的使命，而且前途不可限量。为它们服务的《北京房地产》也将大有可为。我祝愿这本书一年一年地编下去，而且越编越好。

張百發



北京房地产——再造辉煌

1994年，对于北京房地产的发展是可喜可贺的一年，经过了一年半的宏观调控，又面临着中央决定加大宏观调控力度和入关受挫的严峻局势，北京房地产依然保持着平稳的发展势头，并且不时在平淡中擦出一些火花。相对于全国房地产行业的低迷来说，首都的房地产业可谓是屡创佳绩，独占鳌头。

进入1995年，北京市城市建设又为自己提出了新的目标：“计划完成房屋开复工面积3600万平方米，新开100万平方米，竣工100万平方米”，房地产业可望在新的一年里又攀高峰，再造辉煌。

规模宏大的《北京城市总体规划》（1991年至2010年）为北京的城市发展确定了基本的发展格局，20年内，“新建住宅建筑面积平均每年500万平方米，20年共新建住宅1亿平方米左右，并相应建设各类生活服务设施2900万平方米左右”，城市交通、供水、供电、供暖和煤气等市政配套设施的建设也将使北京与其现代化大都市的地位相符合，房地产业发展前景可见一斑。

在此基础上可以预料，作为具有得天独厚的投资优势和环境的首都，北京的房地产业将保持一个良好的发展势头，1995年是其中极为关键的一年，据业内人士分析，北京房地产可能会在1995年达到一个新的起点。

北京的房地产市场，尤其是外销市场是从1993年开始逐步走入规范化轨道的，发展两年来，较晚起步并没有给北京的房地产市场带来太多的不利影响，相反，由于吸收了其他城市的经验教训，这个市场的发展相对更为成熟一些，也更为理智一些，没有出现沿海地区的大起大落现象，再加上管理严格，在北京进行房地产投资的风险相对较低，这在某种程度上也为这个市场的发展提供了信心支撑。

北京房地产业平稳发展的一个关键因素是北京具备大量的物业最终



需求，这些需求决定了北京的房地产市场发展并不是建立在泡沫的基础上，而是有强大的市场消化能力作为后盾的。北京作为中国的首都，在改革开放的大环境下首当其冲地吸引了大批国内外企业抢滩驻足。截至1994年底，北京的三资企业数量已达10033家，海外和其他省市驻京机构亦达数千家之多，使北京的高档写字楼、酒店、宾馆出租率达到100%，高档写字楼租金从90年代初的每月每平方米平均40美元涨至现在的90美元左右，三四年内翻了一番，足以说明市场强劲的需求支撑。

另外，北京优越的投资环境将是房地产发展的硬件和软件基础。最近，德国权威经济刊物《经济周刊》发表了最新调查报告。该报告调查了在华投资的50家德国企业，归纳出决定投资环境的8项因素：市场规模、工资成本、教育水平、工业化程度、交通、通讯、生活环境水平和科研水平。根据专家对国内各省市的逐项比较，在单项评比中，北京在科研、通讯、交通和工业化程度四项得分位居第一，仅由于工资水平较高而在总体水平屈居第三。德国专家的分析，更多的是针对劳动密集型行业的要求，而对于资金相对密集型的房地产业，北京无论从政治、社会、经济各个方面更为有利一些。随着西客站的落成和首都现代化航空新港的规划建设，北京作为全国陆、空交通枢纽的地位日益巩固；北京电话用户突破100万户，市区电话普及率达到28%；南水北调工程中线开始施工；陕北天然气进京规划已获通过；三环路正式通车，四环路投入全面施工等一系列市政方面的重大举措，标志着中央和北京市政府改善北京市基础设施和投资环境的决心。

在北京进行房地产开发的相关法制环境也在走向成熟。为规范房地产市场的开发和管理，国家制定了《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国土地增值税暂行条例及实施细则》，1995年开始正式实行。为配合这两部大法的实行，北京市政府颁布和制定了《北京市外销商品房管理规定》、《北京市内销商品房管理暂行规定》和《北京市房地产抵押管理办法》等一系列结合北京市具体情况的规定和政策，北京房地产市场的投资和开发得到明确的法律保障。

北京房地产市场另外一个重要特征是流通市场，短短几年的发展，北京房地产业已经建立一个无论从规模上还是从形势上都具备超前潜力的



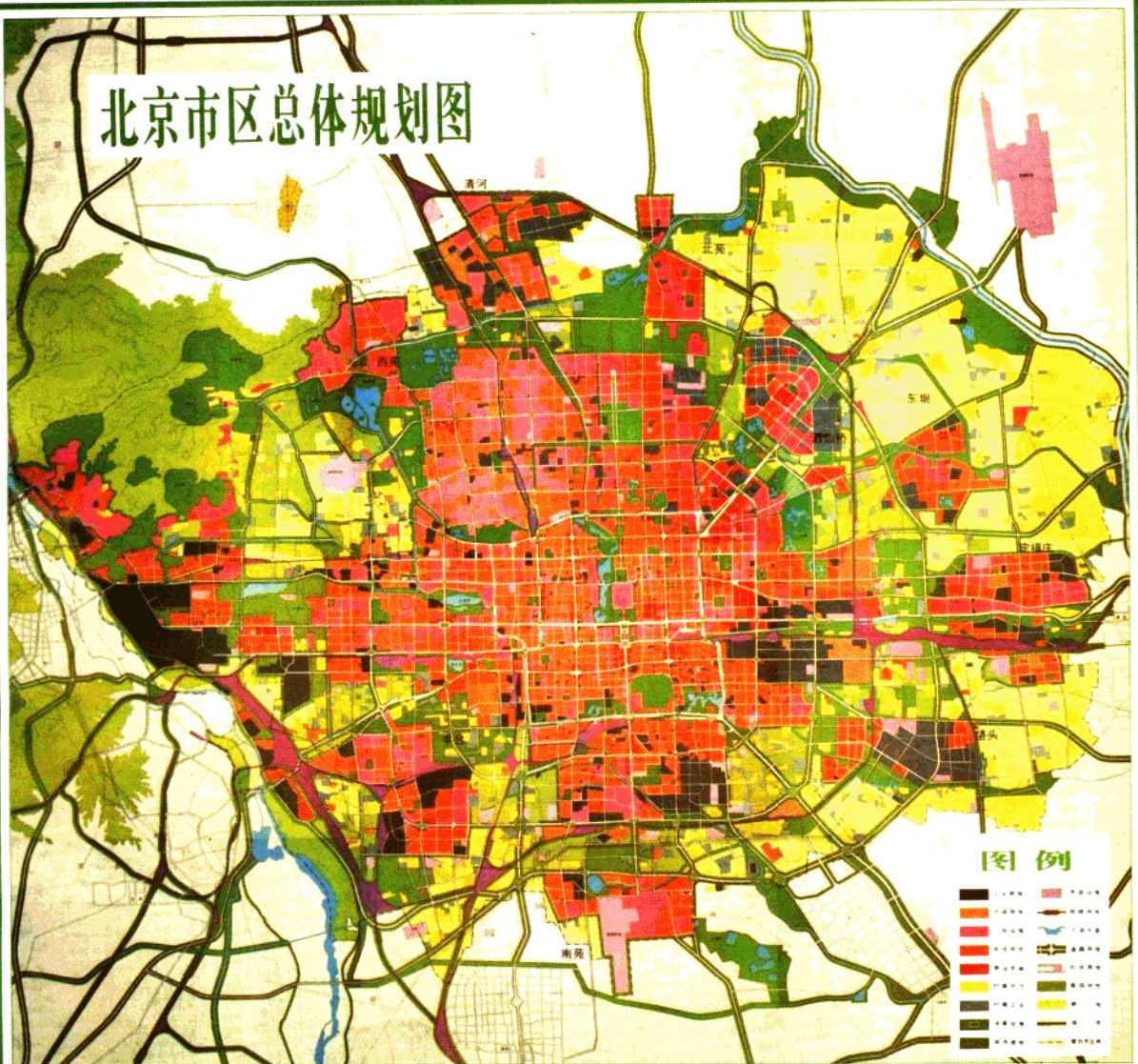
流通市场。两年前，北京在中介和代理领域还几乎是一片空白，1993 年的首届北京房地产展销会上，仅有一家代理商入场；而在 1994 年北京第二届房地产展销会上，数十家代理商争相亮相。时至今日，北京已经形成了一个房地产中介、咨询和代理相结合的庞大流通市场网络，房地产交易和流通的手段得到了丰富。虽然今天这个市场的操作模式和交易规范还没有最终成熟，但是发展前景极为乐观。

1995 年，北京房地产的发展势头逼人，前景光明，有望再造辉煌，正象北京市副市长张百发在北京市第二届房地产展销会上所说的，北京房地产市场从无“过热”，“只会涨不会落”。

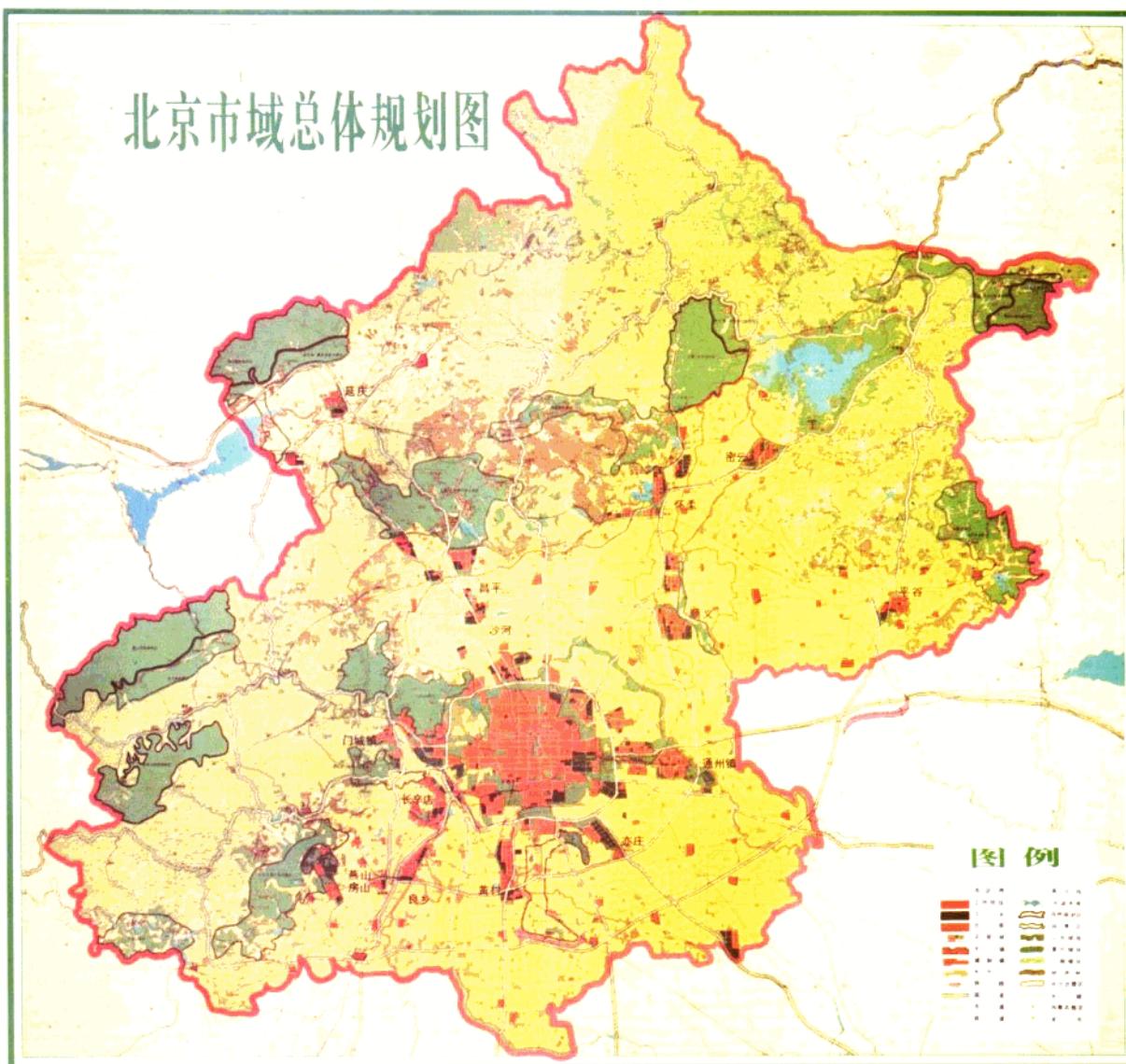
编委会

1995. 6

北京市区总体规划图



北京市域总体规划图





北京房地产联合网
用光环包容一切
精华的容量，
恒星运行的速度，
带你及你的物业进入
灿若星辰的境界。

北京房地产联合网
用光的速度
把如星辰散落在空间的各类物业，
陈杂在你的面前。
使你在繁杂的红尘中，
多一份轻松，
一份宁静。



北京房地产联合网

北京房地产联合网

主办单位：北京万通东方策略咨询有限公司

地址：北京市东城区沙滩北街甲 31 号康英宫 309 室

人工热线：4058465 4058464

电脑热线：4058461 4058462

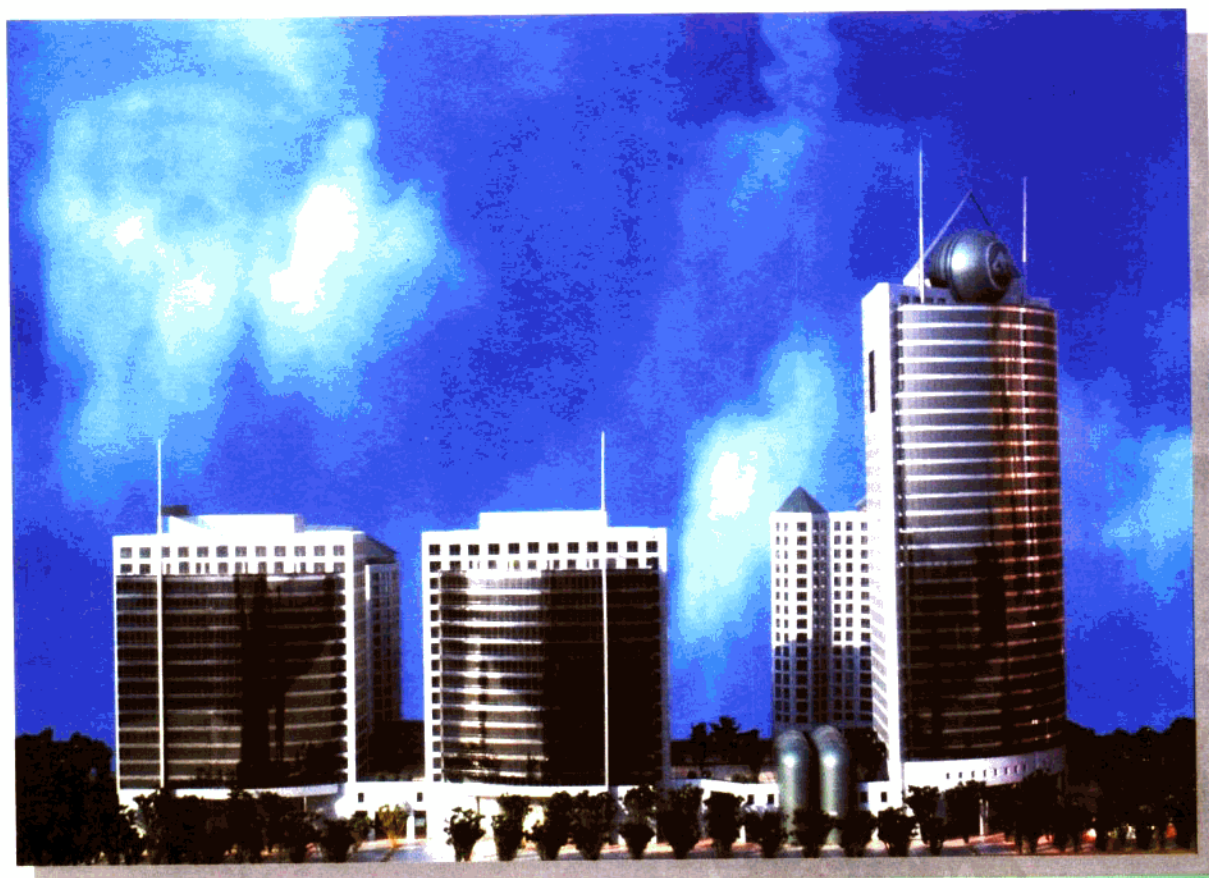
办公电话：4056649 4056638

多媒体展示：赛特大厦一层北京房地产联合网展示厅

办公电话：405664

航華科貿中心

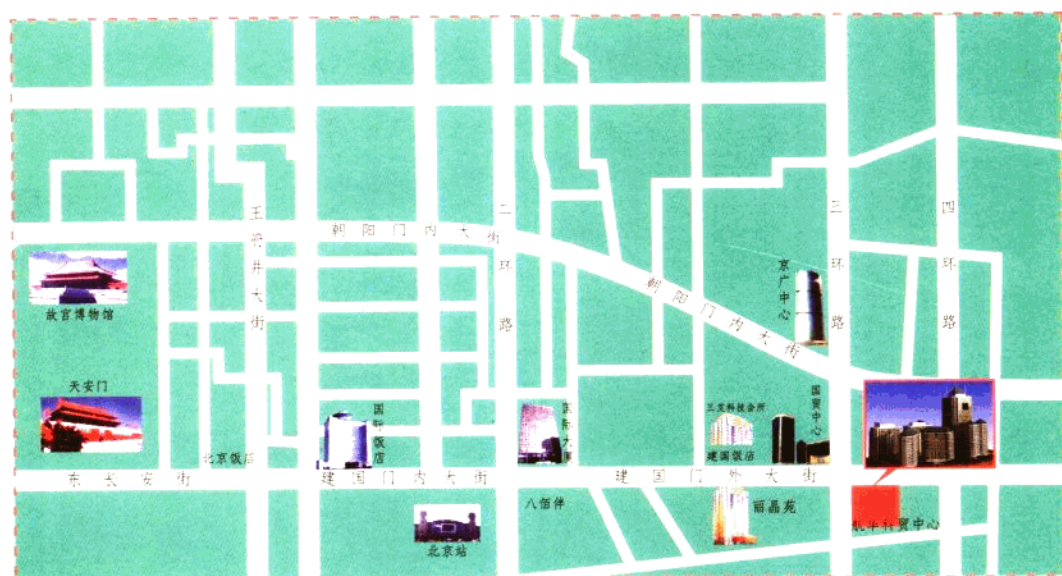
招商局集團大廈



航华科贸中心乃北京市商业中心之中心。汇集办公楼、住宅、购物、饮

食及娱乐于一身。由美国名师精心策划，诚为今日建筑科技的突破。

地盘面积约四十五万平方尺，包括四幢智慧型商业大厦及二幢住宅大楼。



第一座：招商局集团大厦

第二座至第四座：三幢现代化商业大厦

第五至第六座：豪华住宅

交楼日期：1997年

售楼处：航华科贸中心

电话：5959781 5959782

传真：5025526

发展商：北京航华科贸中心有限公司

投资组合：香港招商局集团

浩鹏投资有限公司

北京万通新世界商城

[万通新世界商城]为北京第一家出售产权之超大型商场，位于北京市西城区，阜城门立交桥之西南面，三面环街，东临二环路，北临阜城门大街(国宾大道)，西临南礼士路，均为北京交通的主干道。环线地铁经过商场出入口(自动扶梯)直通商场首层。

更为重要的是，商城与金融大厦(中国银行及中国人民保险公司总部)相对，共同扼守北京金融街之出入口。按照北京市总体规划市总体规划，这条占地 109 公顷的中国的“华尔街”上工作居住的人

员将逾 10 万人。目前，北京市消费力重心已呈西移趋势，北京金融街和西客站的建设更加快其西移的步伐。地处最佳区位的[万通新世界商城]必将成为北京之消费新焦点。



万通发展大厦

“北京万通发展大厦”地处北京著名的亮马国际商贸区内，东三环与机场辅路的交汇处，南临燕莎商城，西依京信大厦，紧临建设中之第三使馆区(美、日、韩、新加坡)，长城饭店、希尔顿饭店、昆仑饭店、发展大厦、亮马大厦、国际展览中心等著名建筑物会聚于此，是商界人士渴求之理想办公地点。

亮马国际商贸区始建于1982年，以长城饭店、燕莎中心为龙头，经过十余年的发展，如今，这一区域已有星级饭店、高档写字楼、购物商厦等著名建筑二十余座。南有长城、燕莎；北有国旅、南银；东有京信、新恒基；西有京城、发展，加之两个使馆区座落区内，已形成一个成熟的、现代化的商务中心区。在国际上，特别是在亚洲区已有口皆碑。而已经北京市政府批准，近一至二年在区内即将动工兴建的项目尚有：在万通发展大厦对面的西

陵经贸广场(50万平方米)；紧临昆仑南侧的加利莱商务中心(12万平方米)；与燕莎隔街相望的魏理仕中心(10万平方米)，将使亮马国际商贸区的高档建筑面积达260万平方米，成为名符其实的北京市最大的国际商贸区。万通发展大厦座落该区中心地段，南行至建国门国际商贸区，东行至酒仙桥电子工业区和亚州最大的望京商住小区，北行至亚运村，西行至东二环，其优越的地理位置毋庸置疑。



致 词：

没有人才就没有事业，要尊重人才，大胆启用人才。

没有团结就没有事业，要同心同德，共同奋斗。

没有信誉就没有事业，要精诚待人，广交朋友。

我们的事业是企业经济效益和社会效益同步，是物质文明建设和精神文明建设同步，在大力发展我公司房地产开发建设的事业中，为首都的现代化城市建设添砖加瓦。



北京市城乡房屋建设开发公司总经理

李志强

一九九四年十一月四日

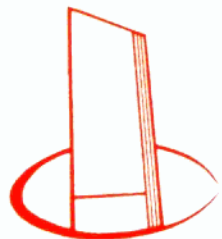


地址：北京市西城区德胜门外新
明胡同甲 5 号

电话：203.2638 203.2639

传真：203.2638

邮编：100088



北京市城乡房屋建设开发公司

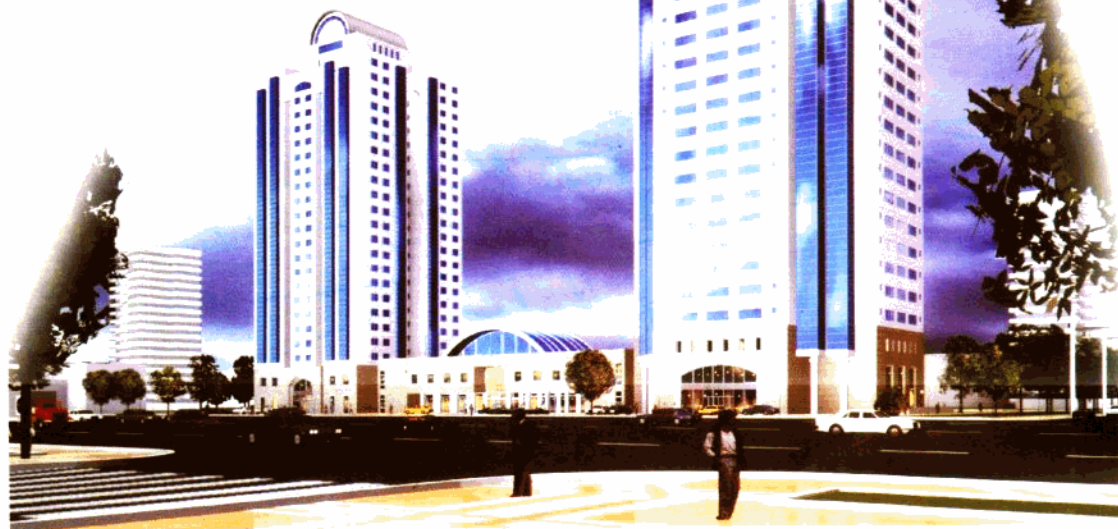
北京市城乡房屋建设开发公司是 1984 年经市建委、市计委审核批准的从事房地产开发、商品房销售业务的全民所有制资质二级企业。公司成立以来，在城区开发建设了 6 片住宅小区，其中已交付使用的宣武区里仁小区、三庙小区和禄长街小区，均为北京市危房改造项目。

1993 年公司又承接了宣武区珠市口万明路小区的危房改造工程，规划建筑面积 80 万平方米。1994 年公司与马来西亚合资开发万明路小区一期工程 万明广场，主建筑为万明大厦。

公司一向追求的是信誉第一，优质服务，求新务实，合作发展的目标，为加快城区危房改造做出新的贡献。



北京新峰房地产开发 经营有限公司



北京新峰房地产开发经营有限公司是由深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司、北京城市建设开发集团总公司和香港新峰企业有限公司三家合资成立的一家中外合资企业

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司是深圳市房地产业中组建最早、规模最大、实力最强的上市公司。在海内外拥有独资、合资公司63家,直属企业近百家。资产52亿多元。深房集团是中国房地产行业一家鲜见的跨地区、跨行业、跨国的大型集团公司。

北京城市建设开发集团总公司是中国房地产开发企业百强之首。

香港新峰企业有限公司在国内的投资涉足房地产、能源、交通、商业等,是深房集团在香港注册的全资子公司。

北京新峰房地产开发经营有限公司投资五千万美元兴建的深房商业大厦正是位于北中轴延长线与北三环交界处,可谓龙脉上的一颗明珠,地理位置十分优越。该项目占地1.3公顷,总建筑面积约达8万平方米。由一幢23层办公楼、一幢23层高级公寓楼以及总面积达2.3万平方米的商业裙楼组成,是集商业、办公、住宅和娱乐于一体的现代化智能建筑群。预计一九九六年十月封顶,一九九七年上半年即可竣工交付使用。该项目的建成对北京城市总体规划的实现起着重要的作用。



地址: 北京朝阳区安华西里二区十三楼五层
电话: 4256816 4262227-2095
邮编: 100011
传真: 4256749