

1995

中國房地產市場

北京德高房地产顾问有限公司 主编



★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ 企业管理出版社 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

007944

1995 · 中国房地产市场

北京德高房地产顾问有限公司

企业管理出版社

(京)新登字 052 号

责任编辑:赵悦

封面设计:李萌

版式设计:金宁

1995·中国房地产市场

* * *

北京德高房地产顾问有限公司

* * *

企业管理出版社

各地新华书店经销

北京市飞达印刷厂印刷

787×1092 毫米 16 开 87.75 印张 2135 千字

1995 年 1 月第一版 1995 年 1 月第一次印刷

国内定价:288.00(人民币)

境外定价:168.00(美元)

ISBN7-80001-515-7/F·513

一九九五 中國房地产市场

宣样题

首都规划委员会副主任、秘书长宣样鑒为本书题写书名

规范土地市场
发展房地产业

邹玉川

一九九五年元月

中华人民共和国建设部副部长
中华人民共和国国家土地局局长 邹玉川为本书题词

重視市場研究
優化投資決策

題贈一九九五中國房地產市場

乙亥張元端



中華人民共和國建設部體改法規司司長張元端為本書題詞

廣潤天地
大有可為

為一九九五年中國房地產市場題
甲戌冬月宣祥鑒於北京



首都规划委员会副主任、秘书长宣祥鑒为本书题词

总 顾 问：邹玉川 中华人民共和国建设部副部长、国家土地局局长
政策顾问：张元端 中华人民共和国建设部体改法规司司长
序 言：沈建忠 中华人民共和国建设部房地产业司副司长
书名题字：宣祥鉴 首都规划委员会副主任、秘书长

主 编：北京德高房地产顾问有限公司
执行主编：胡陆军 北京德高房地产顾问有限公司（首席市场企划顾问）
副 主 编：李如进 清华大学房地产研究所（副所长、副教授）
刘 震 北京德高房地产顾问有限公司市场研究部

广州主编单位：广州珠江恒昌房地产顾问有限公司

珠海主编单位：珠海正茂物业代理公司

鸣 谢：新加坡富豪仕大众传播机构林丽华女士
建设部中大房地产信息咨询公司总经理贺和平先生

特别鸣谢：北京德辰文化发展公司董事长罗锐初先生

本书顾问、编委及提供稿件人士名单：（按姓氏笔划排序）

丁 艺	新联阳物业管理顾问有限公司
区广权	广州市城乡建设委员会（主任）
王育生	北京市房地产管理局市场处（副处长）
王玉宝	北京市鹏飞房地产开发公司（董事长）
王慧筠	中国北方工业总公司诺林房地产咨询有限公司（副总经理）
王 保	北京市房地产管理局市场处
王 婷	北京大学
邓 欣	武汉大学管理学院
毛 佳	北京华堂房地产开发公司
马 玲	香港《大公报》（房地产专栏记者）
兰 苓	北京商学院（市场营销学教授）
全冰雪	中国中央电视台海外专题部
孙国瑞	《中国土地报》房地产周刊
孙瀛宏	《中国工人日报》（机动记者部）
闫淑文	中国地产促进会《中国不动产周刊》（专栏主持人）
刘 政	深圳市《住宅与房地产》杂志社（编辑部主任）

刘 剑	《中国土地报》房地产周刊
刘海涛	全国工商联房地产开发公司
刘晓峰	北京瀛辰文化发展公司
李龙波	珠海正茂物业代理公司 (市场研究部主任)
李持纓	北京市住房资金管理中心
李 军	北京瀛高房地产顾问有限公司
李萍萍	广州市规划局规划管理处 (副处长)
李 证	北京纵横房地产开发经营公司
李 红	新鸿基地产有限公司
李瑞华	北京瀛辰文化发展公司
许 明	北京元大地房地产顾问公司 (总经理)
邵四华	中国人民建设银行天津分行房地产信贷部
余世存	《中国不动产周刊》(执行主编)
余纪云	河南省土地管理局建设用地审批处
陈太阳	《中华工商时报》(房地产专栏记者)
郑 华	中国人民大学土地管理系 (博士)
郑春海	北京瀛高房地产顾问有限公司
花 卉	北京瀛高房地产顾问有限公司
初 妙	北京市房地产协会中介管理委员会
沈 彤	《北京房地产》杂志社
吴 岩	北京市房地产交易所
金 宁	北京瀛高房地产顾问有限公司
张永生	国务院发展研究中心宏观部
张立新	北京泰润高房地产投资咨询公司 (总经理)
张东明	北京北辰创新高科技园有限公司
苟 强	海南省阳光实业发展有限公司 (投资部经理)
陈 卫	中华人民共和国对外经济贸易部外国投资司
陈 兵	北京易事达国际信息咨询公司 (副总经理)
郭 峰	深圳市赛格工程实业股份有限公司
胡拥军	湖南省有线电视台专题部
姚迎伟	北京师范大学
肖 楠	北京建亚房地产交易展示中心
邹宇辉	(台湾) 新联阳物业管理顾问有限公司
杨建伟	北京易事达国际信息咨询公司 (副总经理)
欧洪斌	北京瀛辰文化发展公司
周 华	北京丰联广场房地产有限公司
林迎春	中信华美建设开发公司

贺和平	建设部中大房地产信息咨询公司（总经理）
施金玲	广州市城市建设开发总公司（总经理）
郭 宁	中国人民大学土地管理系
赵 悦	北京德展文化发展公司
赵富林	《中国房地信息》杂志社（副主编）
赵铭毅	北京华堂房地产开发公司（市场部经理）
赵 利	新联阳物业管理顾问公司
罗 红	北京德高房地产顾问有限公司
倪成生	中国黄淮海国际企业发展中心（副总经理、教授）
满明珠	中国房地产业协会（联络部主任）
唐秀泉	广东省房地产咨询公司（市场研究部经理）
夏荣鹏	清华大学房地产研究所
涂定茂	北京城建开发集团总公司
唐艳平	中国地产促进会《中国不动产周刊》（专栏主持人）
秦 胜	中国包装基地建设总公司
谈 红	北京易事达国际信息咨询公司（总经理）
陶小爱	《湖南日报》社
陶 证	北京元大地房地产顾问公司
梁国柱	广州市统计局基建投资处
高志庆	中国人民大学土地管理系
康绍庭	北京市房地产研究会（副会长）
黄麟瑞	广州珠江恒昌房地产顾问有限公司（副总经理）
黄曙明	北京华堂房地产开发有限公司
崔凤骥	中国人民大学土地管理系
黄明洲	广州市珠江实业总公司（总经理）
蒋亚平	中国地产促进会（秘书长）《人民日报》经济部（主任记者）
董增力	建设部中大房地产信息咨询公司
董 颖	恒基（中国）投资有限公司
谢志刚	中国农业信托投资公司房地产公司
蒲志新	河南省土地管理局建设用地审批处
谭 伟	《中国土地报》房地产周刊
廖燕平	北京康居投资顾问公司
黎振伟	广州珠江恒昌房地产顾问有限公司（副总经理）
戴 薇	香港《文汇报》
戴玉琼	（台湾）德茂公司

上海主要作者 姜炯、曹正纲

资料整理 王进进、孙迅、李安民、白岳霖、冀元元、刘伟

序 言

中国改革开放所形成的巨大市场正越来越吸引着世界的目光,而房地产市场作为要素市场更是海内外投资商竞逐的焦点,对于中国广大的房地产从业人员和海外投资商而言,了解和掌握中国房地产宏观改革政策和市场资讯已显得越来越重要。中国的房地产业刚刚起步,从业人员和全行业都需要互相交流,整体提高,尤其是对于投资商而言,获得全面而准确的资讯,正确地分析房地产市场已成为其投资过程中的必要环节。而事实上,与中国房地产业本身发展的不充分性一样,滞后的房地产市场资讯的研究和传播已越来越成为制约房地产投资的“瓶颈”。因此,加快建设一个完备而先进的资讯体系,有助于一个健全而有序的房地产市场的形成。

本书富有积极意义的地方就在于提供了中国房地产市场整体而系统的资讯材料以及采用了一些科学的专业分析方法。这部专著所提供的 20 多万个重要数据均分属在中国 21 个省、自治区、直辖市的市场体系之下,综合反映了中国房地产市场的全貌。本书编著者均是一些积极关注和潜心研究中国房地产改革进程和市场运作的专家、记者及普通从业人员。在中国市场研究还十分薄弱的状况下,如此巨大的工作是富于创造性、建设性并值得提倡的。

严谨而富于成效的市场研究离不开科学的分析和研究方法。应该承认,海外房地产业在经历了较长的发展历程以后,积累了许多有益的研究经验和方法,值得国内同行吸收与借鉴。我国房地产业者应该结合国内实际情况,逐步形成自己独有的理论体系和研究方法。

希望能早日看到我国房地产资讯业蓬勃发展的一天。

中国房地产估价师学会秘书长
中华人民共和国建设部房地产业司副司长

沈建忠

目 录

第一部分 总论 1994 中国房地产业回顾与展望

第一篇 1994 中国房地产业发展与展望	(3)
第一章 中国经济的发展与展望	(3)
· 自然概况与国土面积 · 人口与行政区划 · 国民经济总量	
· 工业生产 · 农业生产 · 对外贸易 · 国家财政 · 运输通讯	
· 教育科技	
第二章 1994 年中国房地产市场发展状况	(7)
第一节 1994 年中国房地产投资与价格	(7)
· 投资规模 · 增长速度 · 新开工面积 · 投资结构 · 价格	
· 销售	
第二节 1994 年中国房地产的朝阳物业：住宅	(11)
· 住宅投资与销售额 · 微利房 · 个人购房 · 安居工程 · 住宅成为朝阳物业原因的分析	
第三节 1994 年中国房地产市场重要事件	(15)
· 增值税风波 · 暂停出售公房 · 人民日报评论员文章 · 《城市房地产管理法》出台 · 物业管理和中介机构	
第四节 1994 年中国房地产市场的重要启示	(19)
· 政策 · 经济环境 · 金融 · 市场	
第三章 1995 年中国房地产市场发展展望	(24)
第一节 推动中国房地产市场发展的几个重要方面	(24)
· 经济增长 · 城市化进程 · 旧城改造 · 住宅建设 · 经营性房地产 · 规范化的房地产市场	
第二节 1995 年中国房地产市场主要趋势	(25)
· 外部环境 · 开发规模 · 市场行为 · 投资阶段 · 市场竞争	
· 住宅投资 · 融资渠道 · 中介机构 · 物业管理	
第三节 1995 年中国房地产发展的热点区域	(28)
· 地区间的不平衡 · 长江流域 · 环渤海经济圈	
附录 1994 年中国房地产海外市场状况	(29)
附录一 1993 年国内楼盘在香港销售状况	(29)

· 总量供应 · 市场阶段分析 · 1993年国内十大城市楼盘在港发售情况 · 1993年国内 44 座城市楼盘在港出售情况	
附录二 1994 年国内楼盘在香港销售情况	(33)
· 销售市场综述 · 1994年 1 月国内楼盘统计 · 1994年 3 月国内楼盘统计 · 1994年 3 月国内楼盘分区开价表 · 1994年 6 月国内楼盘统计 · 1994年 7 月国内楼盘统计 · 1994年 8 月国内楼盘统计 · 1994年 10 月国内楼盘分区表 · 1994年 10 月部分国内楼盘统计	
第二篇 1995~2010 年中国城镇住宅建设发展与展望	(50)
第一章 中国城镇住宅建设的发展现状	(50)
第一节 中国城镇住宅投资改革情况	(50)
· 投资结构 · 住房体制 · 产业主体	
第二节 中国城镇住宅建设情况	(52)
· 回顾及现状 · 发展趋势 · 重要城市住宅市场发展情况 · 安居工程实施	
第三节 中国城镇商品住宅的价格现状	(60)
· 价格现状 · 价格构成及成本对策 · 价格过高的原因 · 降低综合价格的分析	
第二章 中国城镇住宅建设 1995~2010 年发展展望	(66)
第一节 基本概况	(66)
· 需求 · 供给 · 住房发展 · 居住水平	
第二节 1995~2010 年中国城镇住宅建设预测	(67)
· 城镇住宅投资 · 住宅投资占 GNP 的比例 · 城镇住宅竣工面积 · 城镇住房水平 · 城镇住宅成套率	

第二部分 中国重点省市房地产市场

第一篇 北京市房地产市场	(73)
第一章 北京市概况	(73)
第一节 自然状况	(74)
第二节 行政区划与人口	(75)
第三节 北京的对外交通邮政	(76)
第四节 经济建设	(76)
第二章 北京城市发展总体规划	(79)
第一节 总体规划概览	(79)

第二节 北京市城市总体规划 (节选)	(83)
· 总则 · 城市性质 · 经济发展 · 社会发展 · 城市规模	
· 城市总布局 · 卫星城和建制镇的建设 · 市区的调整 and 改造	
· 历史文化名城保护与发展 · 住宅和 community 建设 · 城市交通	
· 对外交通 · 城市能源 · 城市水源和供排水 · 城市通信和广播	
· 城市环境和绿化 · 近期建设 · 实施措施	
第三章 北京市地产市场分析	(103)
第一节 北京地产市场概况	(103)
· 重要概念 · 市场概况	
第二节 北京市土地供应情况	(104)
· 土地状况 · 供应总量 · 用地性质分类 · 土地等级划分	
· 土地供应类型	
第三节 北京市土地制度	(110)
· 审批权限 · 出让年限 · 出让方式	
第四节 北京市的地价政策	(111)
第五节 北京市土地出让情况	(111)
· 1994 年以前出让地块统计 · 1994 年出让地块统计 · 1994 年出让地块成交价格	
第六节 未来地价走势	(115)
· 基准地价 · 影响地价走势的因素 · 地价变动趋势	
第七节 北京市土地供给前景	(118)
· 土地供给宏观战略 · 土地供给的宏观区位	
第四章 北京市各类物业市场分析	(120)
第一节 北京市各类物业市场总体运行状况	(120)
· 市场演变过程 · 产品演变及其供需关系 · 城市总体规划对 market 的影响 · 与台北、香港市场现状比较	
第二节 北京市写字楼市场分析	(122)
· 市场现状 (供给情况、出租出售情况) · 市场研究 (需求对象、需求数量、地段、租金与售价) · 市场展望 (供应地段、供应量、经营状况、租金与楼价)	
第三节 北京的公寓市场分析	(147)
· 市场现状 (供应状况、出租出售情况、价位比较) · 市场研究 (需要对象、需求数量) · 其他综合分析	
第四节 北京别墅市场分析	(155)
· 市场现状 (供应量、出售出租情况) · 市场展望 (供给趋势、需求趋势、租售趋势、价位走势)	
第五节 北京普通住宅市场分析	(173)

	· 市场现状 (供应情况、出租出售情况)	· 市场研究 (需求对象、需求数量)	
第六节	北京市酒店市场分析		(178)
	· 市场现状 (供应情况、出租和租金)	· 市场研究 (需求变化、经营状况)	
第七节	北京市商业用房市场分析		(197)
	· 市场现状 (概念和分类、供应情况、营业状况、出租和出售)		
	· 市场分析 (需求与供给、地理位置对商业的影响、租金和售价、造价)	· 市场展望 (供应和需求趋势、商业布局趋势、商场盈利趋势)	
第八节	北京市国际会展场所市场分析		(210)
	· 概念	· 供应情况 (会议性场所、展览性场所、重要会展场所介绍)	· 需求状况
		· 市场展望	
第九节	北京市俱乐部市场分析		(215)
	· 概念	· 供给情况	· 需求市场 (海外需求市场、内销市场)
	· 市场前景		
第十节	北京房地产潜在海外客层分析		(222)
	· 台商	· 港商	· 日商
		· 韩商	· 欧美客商
附录	1993~1994 年北京市房地产管理局批准外销商品房预售单位		(223)
第五章	1994 年北京市房地产项目总览及个案分析		(227)
第一节	1994 年北京市公共销售的房地产项目总览		(227)
	· 1994 年北京市公开销售的写字楼项目总览	· 1994 年北京市公开销售的公寓项目总览	· 1994 年北京市公开销售的别墅项目总览
	· 1994 年北京市公开销售的郊县居住小区项目总览	· 1994 年北京市公开销售的工业厂房项目	
第二节	1994 年北京市房地产营销广告汇总分析		(297)
	· 名人广场	· 景园大厦	· 丽晶苑
	· 标志广场	· 汇园国际公寓	· 加利大厦
	· 世纪村	· 景山商业中心	· 北京龙源别墅
	· 富莱茵花园小区	· 帝苑公寓	· 春风名巷
	· 聚龙花园	· 御苑花园别墅	· 北京富华名人俱乐部
	· 北京万科城市花园	· 长新花园别墅	· 阳明广场
	· 东方国际大厦	· 北京景林花园	· 圆明园花园
	· 中航技大厦	· 阳光广场	· 香榭花园
	· 海特花园	· 同兴园	· 枣园
	· 龙城花园	· 龙宝大厦	· 枫露皇苑
	· 北京康居公寓	· 蓬莱苑别墅	· 桃园别墅
	· 朝凤山庄	· 北京银泰庄园	· 北京丛林庄别墅/公寓
	· 丰联广场	· 万庄	· 罗马花园
	· 华普国际广场	· 京友公寓	· 王府公寓/别墅
	· 园中园	· 艺术天地	· 天竺花园
	· 京达花园	· 南银大厦	

· 万通新世界广场 · 玲珑花园 · 西单国际大厦 · 金融街	
· 城市广场 · 汇园公寓 · 新城广场 · 泛亚大厦	
第三节 1994 年北京市房地产项目个案分析	(323)
· 富华大厦 · 阳光广场 · 泛亚大厦 · 丰联广场 · 城市广场	
· 南银大厦 · 银都大厦 · 景园大厦 · 丽晶苑 · 罗马花园	
· 京润水上花园别墅 · 丽京花园别墅 · 玲珑花园 · 帝京花园	
· 龙苑别墅 · 万科城市花园	
第六章 北京市房地产中介服务业发展状况	(339)
· 概述 · 行销代理业 · 价格评估业 · 信息咨询业	
第七章 北京未来重要投资区域	(347)
第一节 王府井商业街改造工程	(347)
第二节 北京金融街	(347)
第三节 北京西西工程	(348)
第四节 望京新城	(349)
第五节 北京经济技术开发区	(352)
第八章 北京市房地产投资的程序、税费及有关规定	(353)
第一节 关于土地使用权的出让与转让	(353)
· 出让 · 转让 · 终止 · 续期	
第二节 外商在北京投资房地产的法律规定	(356)
· 成立机构 · 经营范围 · 租售房产	
第三节 房地产登记	(357)
· 房屋登记 · 土地使用权登记	
第四节 危旧房改造的有关规定	(358)
第五节 房地产投资及开发建设程序	(358)
· 外商部分 · 内资部分	
第六节 房地产开发经营中的主要税费	(369)
· 开发企业应缴税款 · 房屋折旧制度 · 商品房价格构成	
第九章 建筑安装工程造价及综合开发价格	(376)
第一节 建筑安装工程造价	(376)
· 工程分类 · 造价估算 · 平均造价 · 造价指数 · 工料消耗	
第二节 新区综合开发商品房价格	(382)
· 征地拆迁补偿 · 前期工程 · 基础设施 · 建安工程 · 公共配套设施 · 管理费用	
第三节 旧区综合开发商品房价格	(386)
· 拆迁补偿 · 前期工程 · 基础设施 · 建安造价 · 公共配套设施 · 管理费	

第二篇 上海市房地产市场	(390)
第一章 上海市总体概况	(390)
第一节 自然概况.....	(390)
第二节 行政区划、面积与人口.....	(391)
第三节 经济发展.....	(392)
· 总体经济实力 · 工业生产 · 商业发展 · 对外贸易 · 外资利用	
· 旅游事业 · 金融证券 · 运输邮电 · 科技教育 · 人民生活	
第二章 上海市土地批租市场	(401)
第一节 上海市土地批租市场的总体特征.....	(401)
第二节 上海市 1994 年以前土地批租状况.....	(402)
第三节 上海市 1994 年土地批租情况.....	(403)
第四节 上海市土地批租一级市场的回顾与展望.....	(404)
第五节 上海市土地批租成交地块统计及归类.....	(405)
· 1994 年以前土地批租成交地块及分类统计 · 1994 年土地批租成交地块及分类统计	
第六节 上海市土地使用权有偿出让、转让程序及相关税费.....	(439)
· 出让程序 · 转让程序 · 出让金、使用金标准 · 土地使用费	
第三章 上海市各类房地产投资现状和未来趋势分析	(442)
第一节 上海市房地产市场总体运行情况.....	(442)
· 开发公司 · 开发规模 · 房产交易 · 交易网络 · 法规体系	
· 外销市场	
第二节 上海市写字楼市场分析.....	(445)
· 综述 · 供应量及分布情况 · 经营状况 (租金、租户、占有率)	
· 未来市场发展预测 (需求分析、供应分析)	
第三节 上海市住宅市场分析.....	(457)
· 综述 · 外销住宅市场 (现有供应量价格、未来供应量) · 内销住宅市场	
(现有供应量、价格、未来供应量) · 别墅开发项目 (现有供应量与未来供应量、外销别墅价格与销售、内销别墅价格与销售)	
· 对住宅的未来需求	
第四节 上海市零售物业市场分析.....	(470)
· 综述 · 合资零售物业开发项目 (供应量及地理位置、出租率、未来供应量、租金)	
· 内资零售物业开发项目 (现有供应量、未来供应量) · 零售物业需求预测	
第五节 上海市旅游用房市场分析.....	(480)
附录 1993 年底至 1994 年上海市房产管理局批准的部分外销商品房	(487)