

北京建筑志系列丛书(六)

北京城市建设开发集团 总公司志

1977—1995

北京城市建设开发集团总公司 编

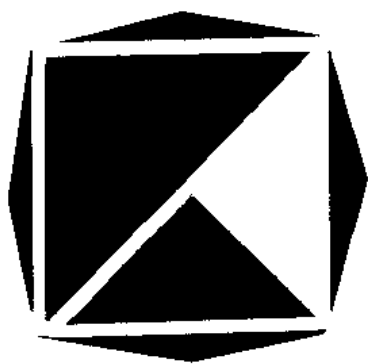


北京建筑志系列丛书（六）

北京城市建设开发集团总公司志

1977—1995

北京城市建设开发集团总公司 编



中国建筑工业出版社

(京)新登字 035 号

本书为北京建筑志系列丛书之一,系北京城市建设开发集团总公司首次编纂的企业志,综合反映该集团总公司及所属企业和事业单位在生产经营、政治思想、企业管理、科学技术、文化生活诸方面的历史和现状。全书除概述、大事记外共分五篇:第一篇组织机构,第二篇开发建设,第三篇企业管理与监督,第四篇党群工作,第五篇文选。

* * *

责任编辑 胡永旭

北京建筑志系列丛书(六)
北京城市建设开发集团总公司志
(1977—1995)
北京城市建设开发集团总公司 编

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)
新华书店经销
北京市兴顺印刷厂印刷

开本:787×1092 毫米 1/16 印张:27 1/4 插页:24 字数:660 千字

1997年4月第一版 1997年4月第一次印刷

印数7.1—2500册 定价:82.00元

ISBN 7-112-03042-7

TU·2379(8226)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题,可寄本社退换

(邮政编码 100037)

《北京城市建设开发集团总公司志》

编 纂 委 员 会

主 任：许昌煜

副主任：高久长 赵 康

委 员：赵丙珍 倪天祚 张振国

李建强 许 健 杨 斌

徐荫培 张明华

编 辑 部

主 编：赵 康

副 主 编：张剑平 张文辉

特邀编辑：黄重光

编 辑：梁 倩 王 兵

主 要 撰 稿 人

张文辉	张剑平	黄重光	梁倩	王兵	张启道
郎亚萍	白宝玲	赵辉	梁宏	何金玉	王建群
臧玉增	任建生	马桂兰	洪亮	商正	王惠敏
童加旺	高瑞亨	赵宗发	尹燕群	张离蓉	石秉春
王金梁	王玉龙	梁万生	付绍勇	倪志仁	武凤林
薛启功	李秀珍	郭艳云	杨蕊琴	韩宗礼	张正年
苏平	曹悦红	王惠莉	付国珍	杨立清	黄剑峰
任跃杰	张祥	张培成	闫全庄	王宝华	徐定茂
李世明	张继武	刘洁	李凯	周晓敏	苏莉曼
陈友仁	且力	毕毓健	王敬伦	张书琪	乔国英
侯都生	王世良	辛继军	刘盼喜	李莉珍	孙长峰
袁高生	刘成棟	付振强	张碧深	王淑珍	郭文祥
韩之湘	郭士友	李成泉			

(排名不分先后)

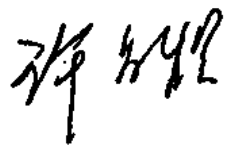
前 言

在集团总公司领导和大家的共同努力下,《北京城市建设开发集团总公司志》编辑出版了。这本书经过5年来广泛收集资料,多方征求意见,反复推敲,不断修改,比较全面、系统地反映了北京城市建设开发集团总公司(以下简称集团总公司)成立以来的历史发展状况和开发建设成果,真实地记述了各方面工作和活动情况,是集团总公司历史的写照,起到了“存史”的作用。希望大家运用这本志书提供的丰富资料,总结经验、揭示规律、指导工作。

编纂志书是中华民族文化的优良传统。盛世修志,功在当代,泽及后世。在《北京城市建设开发集团总公司志》出版之际,谨向为志书编纂工作付出辛勤劳动、作出贡献的同志们深表谢意。

从1977年成立的市统建办公室起至1995年,集团总公司已经走过了18年的发展历程。18年来,在北京市委、市政府的领导下,集团总公司坚决贯彻中共中央书记处关于首都建设方针的“四项指示”和中共中央、国务院《关于北京城市建设总体规划方案》的“十条批复”精神,按规划、有计划地在北京城区和近郊区进行统一规划、综合开发、配套建设,先后开发建设了前三门大街、劲松、团结湖、双榆树、五路居、万泉河、慧苑、方庄等40余片住宅区,竣工交用各类房屋1442.2万平方米(其中住宅1078.8万平方米);提供各类拆迁用房113.3万平方米;直接拆迁安置居民14205户。在开发建设中,遵循城市建设的客观要求,不断调整投资结构,不仅开发建设住宅、办公楼,还注重市政设施和配套工程的建设,增加基础设施及绿化投资;积极为北京市有关单位提供各类拆迁用房,使市民的居住条件不断得到改善。集团总公司作为北京市乃至全国第一家从事房地产开发的企业,在一定程度上发挥了先行者的探索作用。过去的18年,集团总公司为缓解首都的住房紧张状况,增加市政设施,改变首都面貌做出了重要贡献。

展望未来,再度辉煌的前景展现在我们面前。我们满怀信心,决心在机遇和挑战面前,按照房地产业和市场经济的客观要求,在市委、市政府的领导下,进一步发扬开拓、拼搏、团结、奉献的企业精神,扎扎实实地工作,努力提高企业的经济效益、社会效益和环境效益,为首都的城市建设做出更大的贡献。



凡 例

一、本志为北京城市建设开发集团总公司志，由《北京城市建设开发集团总公司志》编纂委员会主持编纂。

二、本志以马列主义、毛泽东思想为指针，遵循中国共产党十一届三中全会以来的路线、方针、政策，对北京市建委统建办公室、北京市城市建设开发总公司、北京城市建设开发集团总公司 18 年来的发展历程，做忠实的记述，力求使读者有一个全面系统的了解。

三、本志资料来源于有关历史文献、文章、历年统计资料、照片、图册等档案资料和各单位、各部门由专人撰写和提供的资料。经过考订、核实，力求准确无误，科学地反映客观情况。

四、本志的结构和体例，按照横分门类、纵写历史的要求，结合集团总公司的性质和任务，志书篇目分为四类：一、组织机构；二、开发建设；三、企业管理；四、党群工作。每类按篇、章、节三个层次分类，然后按时序纵写史实。体例采取述、记、志、图、表、录、照片诸体并用，以志、图、表为主。

五、本志断限。上限起自 1977 年 10 月 12 日北京市建委统建办公室成立，下限断至 1995 年 12 月 31 日北京城市建设开发集团总公司。

六、本志各篇志文，一律采用语体文、记述体。

目 录

前言	许昌煜
凡例	
概述	1
大事记	
(1977年10月—1995年12月)	5
历年开发区分布示意图	26

第一篇 组 织 机 构

第一章 体制、机构	29
第一节 北京市建委统建办公室	29
第二节 北京市城市建设开发总公司	29
第三节 北京城市建设开发集团总公司	30
第四节 历届党政领导人名录	31
第五节 职工分类统计表	32
第六节 市级以上先进职工名录	33
第二章 企业单位	35
第一节 北京市第一城市建设开发公司	35
(1980年10月—1995年12月)	35
第二节 北京城市建设开发集团总公司	
望京新城分公司	
(1994年1月—1995年12月)	41
第三节 北京市长安房地产经营公司	
(1992年8月—1995年12月)	43
第四节 北京城市建设开发集团总公司	
新永安分公司	
(1994年1月—1995年12月)	44
第五节 北京市城区房屋建设开发公司	
(1994年11月—1995年12月)	45
第六节 北京颐安房地产股份有限公司	
(1994年8月—1995年12月)	46
第七节 北京岳安实业股份有限公司	
(1994年8月—1995年12月)	50
第八节 北京市城市建设土地开发经营公司	

(1993年2月—1995年12月)	52
第九节 北京市城市建设开发材料设备公司	
(1978年8月—1995年12月)	56
第十节 北京市第一城市建设开发	
房屋管理经营公司	
(1984年9月—1995年12月)	67
第十一节 北京方庄物业管理有限责任公司	
(1995年4月—1995年12月)	71
第十二节 北京市望京实业总公司	
(1993年7月—1995年12月)	73
第十三节 北京市城市建设开发设计公司	
(1982年7月—1995年12月)	77
第十四节 北京市城市建设外资开发公司	
(1986年1月—1995年12月)	81
第十五节 北京市华风建筑承包公司	
(1984年11月—1995年12月)	83
第十六节 北京市城开实业发展公司	
(1990年8月—1995年12月)	84
第三章 合并、调整单位	87
第一节 北京市第二城市建设开发公司	
(1980年11月—1994年8月)	87
第二节 北京市第三城市建设开发公司	
(1980年11月—1994年1月)	91
第三节 北京市第四城市建设开发公司	
(1980年11月—1994年1月)	96
第四节 北京市城区房屋建设开发公司	
(1991年6月—1994年11月)	100
第五节 北京市第二城市建设开发	

房屋管理经营公司 (1990年12月—1995年4月) ...	101
第六节 亚运村住宅区筹建处 (1987年2月—1990年12月) ...	106

第二篇 开 发 建 设

第一章 开发建设任务完成情况	109
----------------	-----

第一节 历年主要经济技术指标完成情况	109
--------------------	-----

第二节 住宅区开发建设情况	110
---------------	-----

第二章 居住区(居住人口规模 1.5~5.0万人)	113
------------------------------	-----

第一节 劲松居住区	113
-----------	-----

第二节 双榆树居住区	118
------------	-----

第三节 安贞西里(原五路居)居住区	122
-------------------	-----

第四节 安华西里(原五路居)居住区	127
-------------------	-----

第五节 前三门大街居住区	133
--------------	-----

第六节 左家庄居住区	136
------------	-----

第七节 团结湖居住区	141
------------	-----

第八节 香河园居住区	147
------------	-----

第九节 慧苑居住区	151
-----------	-----

第十节 花家地居住区	154
------------	-----

第十一节 马家堡居住区	160
-------------	-----

第十二节 方庄住宅区	164
------------	-----

第三章 居住小区(居住人口规模 0.7~1.5万人)	170
-------------------------------	-----

第一节 莲花河居住小区	170
-------------	-----

第二节 黄庄南居住小区	175
-------------	-----

第三节 万泉河居住小区	178
-------------	-----

第四节 塔院居住小区	182
------------	-----

第五节 蒲黄榆北居住小区	186
--------------	-----

第六节 古城南居住小区	191
-------------	-----

第七节 垡头居住小区	195
------------	-----

第八节 甘露园居住小区	199
-------------	-----

第四章 住宅组团(居住人口规模 0.1~0.7万人)	203
-------------------------------	-----

第一节 魏公村	203
---------	-----

第二节 马连道	206
---------	-----

第三节 十字坡	210
---------	-----

第四节 复兴门外大街	213
------------	-----

第五节 西便门	217
---------	-----

第六节 崇文东大街	221
-----------	-----

第七节 文慧园	225
---------	-----

第八节 新源西里	229
----------	-----

第九节 人大北	233
---------	-----

第十节 学院南路	236
----------	-----

第十一节 鸭子桥	239
----------	-----

第十二节 艺校北	242
----------	-----

第十三节 三角地	245
----------	-----

第十四节 安外东河沿	247
------------	-----

第十五节 古城北	251
----------	-----

第五章 零散工程	254
----------	-----

第一节 大型建筑工程	254
------------	-----

第二节 第一开发公司零散项目	254
----------------	-----

第三节 第三开发公司零散项目	255
----------------	-----

第六章 望京新城开发区	256
-------------	-----

第三篇 企业管理与监督

第一章 企业管理	264
----------	-----

第一节 规划设计	264
----------	-----

第二节 计划经营	270
----------	-----

第三节 工程管理	272
----------	-----

第四节 财务预算	275
----------	-----

第五节 沿海开发	279
----------	-----

第六节 劳动人事	281
----------	-----

第七节 职工教育	284
----------	-----

第八节 文秘工作	286
----------	-----

第九节 房屋管理	289
----------	-----

第十节 企业考核	291
----------	-----

第十一节 安全保卫	295
-----------	-----

第十二节 行政后勤	297
-----------	-----

第二章 企业监督	301
----------	-----

第一节 内部审计	301
----------	-----

第二节 行政监察	303
----------	-----

第四篇 党 群 工 作

第一章 中国共产党	307
-----------	-----

第一节 组织机构	307
----------	-----

第二节 组织工作	308
----------	-----

第三节 宣传工作	316
----------	-----

第四节 纪检工作	320
----------	-----

第五节 老干部工作	323
-----------	-----

第二章 工会	328
--------	-----

第一节 组织机构.....	328	7. 北京市城市建设开发总公司	
第二节 组织活动.....	328	1985 年工作总结 (1986 年 2 月 24 日) ...	360
第三节 宣传教育.....	329	8. 北京市城市建设开发总公司	
第四节 立功竞赛.....	330	1986 年工作总结 (1987 年 1 月 19 日) ...	364
第五节 职工技协.....	331	9. 北京市城市建设开发总公司	
第六节 文体活动.....	331	1987 年工作总结 (1988 年 2 月 22 日) ...	369
第七节 职工生活.....	332	10. 北京市城市建设开发总公司	
第八节 改革工作.....	333	1988 年工作总结 (1989 年 2 月 20 日)	
第三章 共产主义青年团	335		376
第一节 组织机构.....	335	11. 北京市城市建设开发总公司	
第二节 组织建设.....	335	1989 年工作总结 (1990 年 1 月 22 日)	
第三节 团组织工作.....	336		382
第四节 组织活动.....	338	12. 北京市城市建设开发总公司	
		1990 年工作总结 (1991 年 1 月 29 日)	
			387
		13. 北京市城市建设开发总公司	
		1991 年工作总结 (1992 年 1 月 22 日)	
			393
		14. 北京城市建设开发集团总公司	
		1992 年工作总结 (1993 年 2 月 9 日)	
			399
		15. 北京城市建设开发集团总公司	
		1993 年工作总结 (1994 年 2 月 14 日)	
			406
		16. 北京城市建设开发集团总公司	
		1994 年工作总结 (1995 年 1 月 25 日)	
			411
		17. 北京城市建设开发集团总公司	
		1995 年工作总结 (1996 年 2 月 7 日)	
			417
		修志始末.....	423

第五篇 文 选

- 北京市人民政府关于市基本建设委员会统建办公室改为北京市城市建设开发总公司的通知 (1980 年 9 月 28 日) 343
- 北京市人民政府办公厅关于组建北京建工集团、北京城建集团、北京住总集团、北京城市建设开发集团的通知 (1992 年 11 月 7 日) 343
- 北京市城市建设开发总公司 1981 年工作总结 (1982 年 2 月 19 日) ... 344
- 北京市城市建设开发总公司 1982 年工作总结 (1983 年 2 月 28 日) ... 349
- 北京市城市建设开发总公司 1983 年工作总结 (1984 年 1 月 27 日) ... 354
- 北京市城市建设开发总公司 1984 年工作总结 (1985 年 1 月 22 日) ... 357
- 北京市城市建设开发总公司 1985 年工作总结 (1986 年 2 月 24 日) ... 360
- 北京市城市建设开发总公司 1986 年工作总结 (1987 年 1 月 19 日) ... 364
- 北京市城市建设开发总公司 1987 年工作总结 (1988 年 2 月 22 日) ... 369
- 北京市城市建设开发总公司 1988 年工作总结 (1989 年 2 月 20 日) 376
- 北京市城市建设开发总公司 1989 年工作总结 (1990 年 1 月 22 日) 382
- 北京市城市建设开发总公司 1990 年工作总结 (1991 年 1 月 29 日) 387
- 北京市城市建设开发总公司 1991 年工作总结 (1992 年 1 月 22 日) 393
- 北京城市建设开发集团总公司 1992 年工作总结 (1993 年 2 月 9 日) 399
- 北京城市建设开发集团总公司 1993 年工作总结 (1994 年 2 月 14 日) 406
- 北京城市建设开发集团总公司 1994 年工作总结 (1995 年 1 月 25 日) 411
- 北京城市建设开发集团总公司 1995 年工作总结 (1996 年 2 月 7 日) 417
- 修志始末..... 423

概 述

北京城市建设开发集团总公司是在北京市统一建设的基础上发展起来的。1977年10月成立的北京市建委统建办公室（以下简称统建办公室），是组织城市统一开发建设事业单位；1980年9月，经北京市政府批准，将市建委统建办公室加以充实和调整，成立了北京市城市建设开发总公司（以下简称总公司），实行企业化经营；1992年10月，在总公司的基础上组建了北京城市建设开发集团总公司（以下简称集团总公司）。截至1995年底，开发集团总公司已经发展成为拥有资产总额80亿元，净资产10.8亿元，累计完成投资111.2亿元，结利12.2亿元，职工5300余人，具有年开复工面积300万平方米、竣工交用面积100万平方米开发建设能力的全国最大的房地产开发企业集团。1993年，集团总公司被北京市工商行政管理局评为“1992年度重合同守信誉”单位；同年还被北京市经济百强评估委员会评为“1992年度北京市经济百强”开发类企业第一名；1994年被国家建设部、国家统计局评为“首届中国房地产综合效益百强”企业第一名；1995年被国家国有资产管理局、中国经济效益纵深行组委会评为“中国的脊梁”国有企业500强之一。

集团总公司在1977~1995年18年间，按照“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”的方针，开发土地1587公顷，先后建成了前三门大街、复兴门外大街、劲松、团结湖、左家庄、五路居、慧苑、方庄等40多片住宅区，竣工交用各类房屋建筑面积1442万平方米，相当于解放初期半个多北京城。其中交用住宅1078万平方米，为首都18万多户，65万多人提供了舒适、方便、安静、优美的居住环境。1993~1995年，还以成本价向政府提供10.6万平方米的安居用房。在建设住宅区的同时，还配套建成基础功能设施470项、商业服务设施462项、文教卫生设施2264项工程，合计326万平方米，绿化小区面积140多万平方米。与此同时，在住宅区红线以外，还无偿为市政府提供投资15亿元，先后建成了团结湖路、广渠门外大街、人大北路、中轴路北段、成寿寺路、方庄路等20多条道路，为解决北京城市基础设施不足作出了贡献。

集团总公司成立以来，开发建设事业持续、稳定、协调发展。1977~1980年统建办公室时期（3年），开发建设住宅区20片，竣工各类房屋190.3万平方米，其中住宅157.3万平方米，完成投资4.5亿元；1981~1992年总公司时期（12年），继续开发建设住宅区22片，竣工各类房屋1055.7万平方米，其中住宅779.2万平方米，完成投资71亿元；1993~1995年集团总公司时期（3年），新开发建设的住宅区有永定门外、方庄东、望京新城等住宅区，竣工交用各类房屋建筑面积127万平方米，其中住宅110万平方米，完成投资28.6亿元。

集团总公司是北京市房地产综合开发的主力军。1980~1995年，全市房地产开发企业竣工各类房屋建筑面积3300万平方米，其中集团总公司竣工面积1465万平方米，占全市交用面积的44%；15年全市完成开发建设投资355亿元，其中集团总公司完成投资111.2亿元，占全市完成开发投资的31%。

集团总公司18年来,开发建设的40多片住宅区遍布全城,其中规划建筑面积在100万平方米以上的有方庄、慧苑两大片;建筑面积在50~100万平方米的有五路居、香河园、前三门、劲松、团结湖等5片;建筑面积在20~50万平方米的有双榆树、左家庄、复兴门外大街、万泉河、莲花河、塔院等10多片。这些新建的住宅区,像一朵朵鲜花,镶嵌在首都城近郊区的大地上,使古老的北京增添了新的光彩。

集团总公司是在改革开放的过程中建立和发展起来的,在北京市委、市政府的领导下,坚持党的“一个中心、两个基本点”的基本路线和邓小平同志关于建设有中国特色社会主义理论,坚持“两手抓,两手都要硬”,在进行物质文明建设的同时抓好精神文明建设,在房地产开发建设中,努力做好住宅区规划设计、征地拆迁、工程管理、材料设备供应、中外合资、经营管理、物业管理、多种经营、职工教育、精神文明建设等各方面的工作,不断提高企业的经济效益、社会效益和环境效益。

在住宅区规划设计方面,统建办公室成立之初,在计划组设专职工程技术人员3名,专管规划设计工作,后来改为规划处,并成立了规划设计研究所,专门负责规划工作。规划设计部门的主要任务是择优选定设计单位,组织审定规划设计方案,合理确定规划设计各项技术经济指标。1977~1995年,根据北京城市总体规划和政府有关城市规划法规,因地制宜,完成了各具特色的住宅区规划设计50片,规划建筑面积2287万平方米,其中不少住宅区规划设计对城市面貌影响很大,得到各方好评,并获得奖励。前三门十里长街南侧住宅区是旧城改造最早(1976年开工)最大(52万平方米)的一个项目,数十栋高楼一字排开,横贯东西,气势雄伟,改变了南城的面貌。北京市东南郊的劲松居住区,建筑面积81多万平方米,是70年代开发建设的最大住宅区。东直门外左家庄住宅区也是开发较早(1979年开工)较大的住宅区之一,以其造型优美,布局合理、工期短、质量好、配套项目齐全,物业管理先进,与美国纽约小石城住宅区结成友好小区而闻名。城北塔院小区面积26.1万平方米,于1982年开工,是开发总公司采用规划设计竞赛办法,通过专家评议,群众讨论,领导择优选定的第一个由清华大学建筑系设计的住宅区。香河园小区,规划建筑面积81.3万平方米,1981年开始规划设计,1982年开工,1988年全部竣工,以其设计先进,居住舒适方便,环境优美,被评为北京市规划设计优秀项目。位于龙潭湖以南的方庄住宅区,占地147公顷,规划建筑面积266万平方米,高层建筑占87%,人均绿地面积达到1.4平方米,这是八十年代北京市(全国)兴建的第一个最大的住宅区。1986年开工建设,到1995年已建成交用222.9万平方米,其中住宅165.1万平方米。1994年开始规划设计的“望京新城”是《北京城市总体规划》确定开发建设的十大边缘集团之一,占地860公顷,总建筑面积860万平方米,其中住宅420万平方米,可供7万户(23~25万人)居住。另有大中型公建等260万平方米,这是一项跨世纪住宅建设工程。1994年进行了开发前期的准备工作,1995年底已开工83.6万平方米。

在开发区征地拆迁方面,统建办公室时期成立征地拆迁组,后来改为征地拆迁处,负责办理建设用地征用手续,支付征地费用,进行拆迁安置等工作。1977~1995年征用建设用地1587.6公顷,拆除旧房31.0万平方米,居民拆迁14205户,搬迁33815人,转工安置劳动力6758人,单位拆迁461个。拆迁安置用房68.9万平方米,人均建筑面积由搬迁前11.74平方米,增加到搬迁后20.03平方米,搬迁户的居住条件普遍得到改善。

在住宅区工程建设方面,统建办公室时期成立工程组,后来改为工程处,负责住宅开

发区开工前的准备工作，编制开发区工程组织总设计，择优选定施工单位，组织协调开发区的建设工作，进行工程质量和监督，组织工程的竣工验收等工作。1977~1995年组织40多片、1900多万平方米的工程开工建设。1977年开复工面积101.1万平方米；1980年达到274万平方米；1988年达到377万平方米；1994年为269万平方米。新开工面积1978年为84.2万平方米；1987年新开工面积达到139.8万平方米的高峰。竣工面积1977年为38万平方米，1979年达到132.6万平方米，1989年达到331.7万平方米的高峰。在开发工程建设中坚持按开发建设程序办事，注意按平面布置图组织建筑、市政施工单位分期分区分批有条不紊地进入现场，协调施工；安排好住宅、附属及配套工程的配套建设，建设一片、完成一片，交用一片。

在住宅区开发建设经营管理方面，统建办公室时期财务预算委托建设银行北京分行代管，1980年开发总公司成立后，从1981年开始自管，总公司由行政型事业单位，改变为独立核算，自负盈亏，具有法人资格的企业单位。1992年11月为了适应市场竞争需要，成立开发企业集团，增强了市场竞争能力。开发集团总公司自1980年以来在经济体制和经营管理方面，为适应新形势，不断进行改革，1981年1月起随着市计委终止对统建工程的基本建设投资，总公司也同时终止了与各区、县“四六分成”的建房方式；1982年1月开始实行分地区房屋收费标准；1982年9月改革分房办法，改变过去向房管单位交房为开发公司直接向用房单位交房，减少扯皮，缩短了分房时间。同年还改革工程核算办法，实行小区成本核算，同时在总公司内部推行“四定一包”（定任务、定项目、定质量、定工期、包投资额）的经济承包责任制，效果较好，当年节约投资2.5%。1984年开始实行工程招标投标，在柳芳北里10.7万平方米的住宅小区，在全国范围择优选定施工单位，内蒙古第一建筑公司中标，结果与同类工程比较工期缩短三年，造价每平方米降低50元。1992年开发集团总公司成立后，对企业进行股份制改造试点，按照“产权清晰，权责明确，政企分开，管理科学”的原则，先后与中国轻工业总公司等8个单位成立了北京颐安房地产股份有限公司；与中国化工进出口总公司等10个单位成立了岳安实业股份有限公司。同时集团总公司对各分公司实行委托法人制，直接进入市场参与竞争；对所属紧密层企业的管理，坚持以资产为纽带，抓好工资总额的控制，经理班子的聘用以及资产处置、增值、收益三项工作。集团总公司成立以后，根据市场变化，改变粗放型经营模式，建立效益型新经营机制，1994年开复工面积达269万平方米，销售收入11.6亿元。

在工程材料设备供应方面，统建办公室时期设立了统建材料设备公司，改为总公司以后，材料设备公司增加了材料设备处的职能，其主要任务是供应“三材”（钢材、水泥、木材）和一、二类机电设备，保证工程建设的需要。材料设备公司组织货源，建立储备，供应施工单位，开展建筑材料的经营管理。18年来总计供应钢材81.7万吨，水泥320.3万吨，木材41.7万立方米，保证了开发建设工程的需要。集团总公司成立以后，材料设备公司变为独立法人，积极参与市场竞争，在建材市场不景气的情况下，三年上了三个台阶：1992年实现利润230万元，1993年407万元，1994年531万元。

在物业管理方面，1983年3月总公司成立第一房屋管理经营公司，1990年12月成立第二房屋管理经营公司，其主要任务是对开发总公司竣工交用的住宅区进行验收、管理、维修和对居民进行服务。1983年~1995年（12年）共验收管理住宅区30片，建筑面积450万平方米。房管公司积极转换房管经营机制，探索由行政福利型管理向经营服务型管理转

变的房管新路，取得了可喜的成绩。集团总公司所管辖的 450 万平方米住宅区，已有一半以上实行了物业管理，受到广大居民的欢迎。房管公司依据合同和契约，对投入使用和竣工的建筑场地、配套设施以及室外环境、房屋维修、安全保卫、园林绿化、道路养护等实行专业化管理，为租用人提供全方位综合性服务。设立公司、房管处两级接待室，24 小时值班，加强预检预修与零修服务，努力做到“水电零修不过夜，土建维修三日内有结果”。房管公司管辖的方庄方城园二区、芙蓉里小区、坝河东里、安华西里一区，1994 年被评为北京市优秀管理住宅小区，其中芙蓉里小区与坝河东里 1992 年还被评为全国文明住宅小区。

在精神文明建设方面，集团总公司自 1977 年开始就逐步在机关内部及所属单位建立并健全党的组织、工会组织和共青团组织，起到了领导、监督和保证的作用。在精神文明建设中主要从三个方面进行工作。

一是组织政治学习，和党中央在政治上保持一致。集团总公司各级党组织，认真组织广大职工学习历次中央会议文件，提高认识，并认真贯彻执行。1978 年冬组织学习中共十一届三中全会文件，明确了全党工作重点由以阶级斗争为纲转移到社会主义经济建设上来的方针；1979 年三、四月间学习邓小平同志在党的理论务虚会上的讲话，明确在中国实现四个现代化，必须在思想上坚持四项基本原则；1984 年 10 月学习中共十二届三中全会通过的《中共中央经济体制改革的决定》，明确了改革的方向和内容；学习中共十四大文件，明确了建设有中国特色的社会主义理论和建立社会主义市场经济的要求；学习中共十四届五中全会文件，明确了经济体制要从计划经济向社会主义市场经济转变，经营方式要从粗放型经营向集约型转变，经济工作要以提高经济效益为中心，企业改革的重点是建立现代企业制度等，并结合实际，贯彻执行。

二是组织学习中共中央和北京市有关城市建设的方针政策和规章制度，规范企业的行为。组织学习了邓小平同志 1978 年 10 月在北京视察前三门高层住宅时的谈话，改进住宅规划设计；学习中共中央书记处 1980 年 4 月提出的对首都建设方针四项指示，推动社会秩序、社会治安、社会风气和道德风尚建设；学习 1981 年 2 月中央书记处关于劲松、团结湖两个住宅区问题的指示，开展“为人民服务、对人民负责”的大讨论，改进住宅区的开发建设和管理；学习 1984 年 9 月国务院《关于改革建筑业和基本建设管理体制若干问题的暂行规定》，推动城市建设综合开发的改革与发展；学习 1987 年 5 月 20 日北京市政府颁布的《关于城市建设综合开发若干问题的暂行规定》，全面改进综合开发的经营管理。

三是坚持“两手抓，两手都要硬”，注重思想工作的实效。集团总公司在加强经济建设的同时，始终把思想政治工作当作一项系统工程来抓；加强领导，在“从严治党、从严治企业、从严带队伍”上下功夫；改革并完善思想政治工作机制，形成大参与、大循环、大政工的工作格局和专群结合的思想政治工作网络；以企业管理和企业文化为载体，改进思想政治工作的方式方法；坚持领导干部率先垂范。

四是思想政治工作与精神文明建设，自觉服从并服务于经济建设这个中心；将企业改革和经营生产中的主要问题，作为思想政治工作 and 精神文明建设的重点；将培养社会主义“四有”（有理想、有道德、有文化、有纪律）职工队伍，作为思想政治工作和精神文明建设的着眼点和落脚点。

（执笔人：黄重光、张文辉、张剑平）

大事记

(1977年10—1995年12月)

1977年

10月12日 经北京市革命委员会批准，成立“北京市建委统建办公室”（以下简称统建办公室）。统建办公室为局级单位，下设办事组、计划组、拆迁组、材料设备组。主要任务是在北京市建委领导下，负责组织和监督检查有关区、县、局实现批准的统建计划工作。

10月20日 市建委副主任兼政治部主任王家扬在市委第一会议室召集会议，宣布统建办公室领导成员组成，主任宋汝芬（兼）、副主任苏兆林（兼）、闫世增（兼）、刘振汉。

12月24日 北京市革命委员会计划委员会通知，追加统建住房投资3000万元（其中补上年国务院各部委统建住房欠款700万元）。

1978年

2月10日 北京市人民政府决定：由市政府出资出料，统建办公室负责组织开发建设马连道小区。小区规划用地10.8公顷，规划总建筑面积12.6万平方米，其中住宅11万平方米。

3月4日 北京市人民政府决定：由市政府出资出料，统建办公室负责组织开发建设十字坡小区。小区规划用地7公顷，规划总建筑面积12.7万平方米，其中住宅11.1万平方米。

4月27日 前三门大街配套工程西段开始动迁。共拆除旧房336间，建筑面积5048平方米；拆迁177户，754人，7月20日结束。

5月18日 前三门大街配套工程东段开始动迁。共拆除旧房273间，建筑面积3432平方米；拆迁163户，649人，6月11日结束。

10月26日 北京市基建指挥部将西便门小区的建设、经营任务移交给统建办公室。小区规划用地3.6公顷，规划总建筑面积9.7万平方米，其中住宅7.9万平方米。

11月2日 北京市人民政府决定：由统建办公室负责开发建设左家庄居住区。居住区规划用地36.56公顷，规划总建筑面积45.83万平方米，其中住宅40.28万平方米。

12月8日 北京市人民政府决定：由统建办公室负责开发建设蒲黄榆居住区。居住区规划用地12.2公顷，规划总建筑面积20.1万平方米，其中住宅16.8万平方米。

12月30日 全年征用农田、拆迁腾空用地185.6万平方米，为前三门大街、团结湖、劲松等大片统建工程提供了建设用地；共拆迁房屋2091间，6万平方米，安置拆迁居民759户，3120人。

1979 年

2月16日 北京市建委批准,由统建办公室负责开发建设莲花河小区。小区规划用地17.5公顷,规划总建筑面积23万平方米,其中住宅20万平方米。

4月6日 北京市建委批准,由统建办公室负责开发建设崇文东小区。小区规划用地4.5公顷,规划总建筑面积11万平方米,其中住宅9.4万平方米。

5月27日 北京市基建工程指挥部将复兴门外大街居住区的建设、经营任务移交给统建办公室建设、经营。居住区规划用地5.3公顷。规划总建筑面积15.5万平方米,其中住宅12.0万平方米。

6月30日 上半年统建工程累计开复工面积140万平方米,完成投资7100万元;建工局累计开复工面积41.6万平方米;房管局累计开复工面积53.7万平方米;各区县累计开复工面积45.7万平方米。

7月10日 经北京市政府批准,在海淀、丰台、朝阳、石景山四个区征购农田作为统建用地,上半年已征购4277亩。

8月17日 北京市建委批准,由统建办公室组织开发建设新源西里小区。小区规划用地7.8公顷,规划总建筑面积8.7万平方米,其中住宅7.1万平方米。

11月22日 北京市基本建设委员会批复,同意试行由中央单位和市属单位直接交投资、交材料,参加北京市的统一建设。

12月30日 全年统建工程完成投资额1.98亿元,开复工218万平方米(其中住宅194万平方米);全年竣工91.3万平方米(其中住宅77.9万平方米,生活服务设施等配套工程8万平方米)。

1980 年

2月4日 北京市人民政府决定,由统建办公室负责开发建设万泉河小区。小区规划用地18公顷,规划总建筑面积26.64万平方米,其中住宅23万平方米。

4月19日 北京市人民政府决定,由统建办公室与海淀区人民政府共同组织开发魏公村小区。小区规划用地11.6公顷,规划总建筑面积11.1万平方米,其中住宅9.49万平方米。

5月20日 北京市人民政府决定,由统建办公室负责开发建设黄庄南小区。小区规划用地12.93公顷,规划总建筑面积21.18万平方米,其中住宅17.83万平方米。

8月10日 团结湖住宅区的南区、北一区、北二区3个住宅小区的49栋18万平方米住宅已交付使用。

8月22日 为解决竣工后的交用问题,市建委主任宋汝桢在劲松住宅区主持召开现场会,建工局、房管局、市政局、公用局、统建办公室的负责同志参加了现场会。

9月30日 北京市人民政府决定:成立“北京市城市建设开发总公司”(以下简称总公司),总公司为市政府局级企业单位,承担北京市统一建设地区的规划设计、征地拆迁、工程建设、房屋管理等综合开发建设任务。

11月7日 北京市基本建设委员会批复:同意开发总公司机关设置7个处:综合计划处、规划处、工程处、财务处、地用拆迁处、材料设备处、小城镇开发处;2个室:办公室、

政治工作办公室。同意总公司下设4个开发公司和1个材料设备公司：

北京市第一城市建设开发公司（原复外大街住宅小区筹建处）；

北京市第二城市建设开发公司（原双榆树住宅小区筹建处）；

北京市第三城市建设开发公司（原左家庄住宅小区筹建处）；

北京市第四城市建设开发公司（原劲松住宅小区筹建处）；

将原统建办公室材料设备公司改为北京市城市建设开发材料设备公司。

12月26日 总公司下发职工请假、考勤制度、福利待遇、财务开支等项工作的具体规定，要求全体职工认真遵照执行。

1981年

2月21日 北京市副市长赵鹏飞召开会议，研究部署落实中共中央书记处关于劲松、团结湖两个住宅区建设问题。

4月25日 劲松、团结湖住宅区领导小组召开总结“五一”战役大会，市建委主任宋汝莽总结“五一”战役取得的成绩，新交用房屋15万平方米，完成了原交用的48万平方米房屋的配套设施。

6月18日 中共北京市委决定，北京市城市建设开发总公司建立临时党委。霍景林任总公司临时党委书记；黄纪诚任总公司经理；曹健华、刘振汉、李仲春任总公司副经理。经北京市委组织部研究，同意黄纪诚、曹健华、刘振汉、李仲春为临时党委委员。

9月9日 经总公司党委讨论决定，并报经北京市委建工部批准，总公司党委建立以下办事机构：办公室（党政合设）、组织处、宣传处、纪律检查委员会筹备组。

9月16日 总公司学习推广唐山住宅小区工程全面经济大包干经验，成立了“大包干”小组，确定了“大包干”试点单位。

9月19日 总公司党委召开办公会，决定从即日起将总公司政工办撤销；明确了党委部门的机构设置、负责人、职责范围以及有关问题。

9月22日 总公司临时党委讨论决定：总公司纪律检查委员会由李仲春、陈万祥、范崇义组成；李仲春兼总公司纪律检查委员会筹备组组长；陈万祥为总公司纪律检查委员会筹备组副组长。

9月25日 经北京市委建工部批准，总公司建立临时团委。总公司临时党委决定，徐方红为临时团委负责人。

11月20日 总公司临时党委决定各公司机构设置、职责范围和人员编制方案：四个开发公司设四科一室（计划规划科、工程科、地用拆迁科、财务预算科、办公室）。干部编制33~44人，工人编制10人；材料设备公司设八科一室（组织科、宣传科、计划科、设备科、企业管理科、基建科、劳动工资科、财务科、办公室）；各公司建立工会、团委。

11月28日 总公司临时党委决定：陈万祥任第一开发公司党支部副书记；陈万祥、刘宝岭任副经理。刘存厚任第二开发公司党支部副书记；刘存厚、史光东、薛启功、王书才任副经理。王宝仁任第三开发公司党支部副书记；王宝仁、李毓嵩、赵文发任副经理。李曰荣任第四开发公司党支部副书记；李曰荣、耿江、黄国民任副经理。霍瑞之任材料设备公司党总支副书记；李佐君、祖宜生任副经理。孟秀英、黄重光、高学谦任总公司办公室副主任。林峰、陈铮池任总公司规划处副处长。赵丙珍任总公司计划处处长。王恩、刘乃