

■ 王晓川 著

城市规划

对房地产开发的调控

Controlling Efforts of
Urban Planning on Real
Estate Development



中国电力出版社

www.cepp.com.cn

城市规划

对房地产开发的调控

■ 王晓川 著



中国电力出版社
www.cepp.com.cn

本书以经济体制转轨为背景,以房地产资源合理配置为研究主线,将房地产开发与城市规划有机结合,在分析和借鉴先进国家与地区房地产发展规划管理经验的基础上,通过以北京为例的实证研究,探讨城市规划对房地产的调控作用机制,提出了以城市规划为核心的房地产开发综合规划管理模式,其主要特征是:强调各部门协调,以法规体系为基础,以城市规划为主要控制技术,通过公共政策、规划法规、规划监督等多种手段对房地产开发进行系统的、综合的管理。

图书在版编目(CIP)数据

城市规划对房地产开发的调控 = Controlling Efforts of Urban Planning on Real Estate Development / 王晓川著. —北京:中国电力出版社,2006
ISBN 7-5083-4485-5

I. 城… II. 王… III. 城市规划-影响-房地产-开发-研究-中国
IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 064889 号

中国电力出版社出版、发行

北京三里河路 6 号 100044 <http://www.cepp.com.cn>

责任编辑:梁瑶 张鹤凌 责任印制:陈焊彬 责任校对:罗凤贤

北京丰源印刷厂印刷·各地新华书店经售

2006 年 8 月第 1 版·第 1 次印刷

787mm×1092mm 1/16·14.75 印张·356 千字·4 插页

定价:28.00 元

版权专有 翻印必究

本书如有印装质量问题,我社发行部负责退换

本社购书热线电话(010-88386685)



王晓川，男，辽宁省人士，北京大学理学博士，德国柏林理工大学博士后。主要研究领域为建筑学、城市规划与房地产经济。现任教于北京工业大学建筑与城市规划学院。

近年来，先后参与或主持了《北京城市总体规划（2004～2020）》修编专题《北京首都中央行政区空间布局研究》、北京市科委《海外大城市发展经验借鉴研究》和北京市规划委员会《引导北京房地产健康发展的规划策略与调控措施》等多项课题；并在《城市规划》、《城市规划汇刊》、《中国土地科学》、《北京规划建设》等刊物发表论文多篇。最新合著有《建筑设计的材料语言》。

E-mail: wangxch@hotmail.com

序

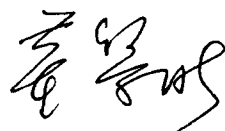
在市场经济条件下,房地产的发展是一面双刃剑。一方面,房地产业的发展不断提高、改善了城市居民的住房条件,开拓了新的消费市场,造就了一个宜居的城市环境,同时也吸纳了大量的就业职工。另一方面,由于房地产业固有的“外部性”特征,加之现行的法律法规不完善,规划的调控和引导作用乏力,其负面影响也不可小视。最突出的是盲目的投资、无序的开发,高昂的房价,已造成资源的巨大浪费和城市的畸形发展。为了将房地产的发展引入健康的发展轨道,国家从20世纪90年代开始,就对房地产业的发展实施了一系列的调控政策。

房地产业需要调控的主要原因首先在于,作为房地产主体的住房,既是一个昂贵的商品,同时又是城市居民必不可少的生活用品。俗话说:“安居乐业”,表明一个国家,只有妥善解决了居民的住房问题,才能创造良好的工作环境。为此,无论是发达国家还是发展中国家,都把住房问题,即“居者拥有适当的房屋”作为政府的重要职责和目标,通过各种手段干预住房的供应和分配。其次,房地产的发展离不开土地资源和必要的空间,在土地资源日益匮乏、人地矛盾日益尖锐的今天,土地投机已成为房地产开发商谋取暴利的重要手段,特别是在城市化的快速发展阶段,打着各种旗号、实为房地产开发的“圈地”运动比比皆是,如果各级政府及职能部门不采取强有力的调控措施,将土地资源进行有效的控制及合理的利用,保证有足够的耕地供给占世界人口1/5的口粮,我们的子孙后代将面临生存危机。可见,通过一定的手段引导房地产走向健康、合理的发展道路,是关系到国计民生、社会经济能否持续发展的大事。

问题在于,作为引导城市合理、有序发展的城市规划,是否能够对房地产的发展进行有效的控制?如果答案是肯定的,城市规划应该从哪些方面去调控房地产业的发展?上述问题,正是该书需要探讨的主要内容。该书作者首先从海外国家和地区的理论与实践着手,总结了英、美、新加坡等政府调控城市发展与房地产业的经验教训。其中最值得借鉴的是:调控房地产的发展必须两条腿走路,除了法律、法规、规划等行政杠杆之外,采用经济的手段也必不可少。城市规划作为引导城市合理、有序发展的纲领和技术手段,至少在以下四个方面影响房地产的发展。首先,城市规划确定的城市发展规模涉及到未来城市的人口数量和土地的供应量,从而决定了某个城市一定时期房地产投资、开发的总量。房地产的投资开发量只有符合预期的发展规模,才能实现市场的供需均衡。其次,城市的布局、用地的主要发展方向和主要交通干线的走向,也是房地产开发选址的重要依据。大量的实践证明,凡是符合城市发展方向的房地产项目都会受到地方政府政策的支持,从而可规避政策风险,并取得较好的经济效益。第三,组织城市用地功能,确定城市的用地性质,完善城市用地结构,统筹各项用地的安排,也是城市规划重要的内容。其作用在于引导房地产开发有序发展,避免开发商之间的盲目竞争、重复建设。最后,城市规划还规定了不同地块的开发强度:建筑密度、容积率、建筑高度、绿地率,从而保障城

市拥有一个优美、和谐的城市环境和城市景观。同时也遏制了房地产开发商牺牲环境质量、片面追求容积率的倾向。笔者认为,如果我们的执法机构能坚决、毫不含糊地实施城市规划,房地产开发商无条件地服从规划,我国的房地产一定可以步入良性的发展轨道。

北京是伟大祖国的首都,也是中外闻名的历史文化名城和国际交往的中心。本书以北京为例,剖析了历次城市规划的特点,从房地产业发展的角度探讨城市规划的作用及“规划失灵”的教训,在此基础上对今后如何调控房地产的发展提出了许多宝贵的意见。相信这些来自国外和本市第一手调查获得的理论实践经验,一定会对广大读者、特别是房地产界和城市规划界的工作者有很大的帮助。



(北京大学环境学院城市与区域规划系教授、博士生导师)

Preface

In a transition economy background, targeting to optimize the distribution of the real estate resources, combining the real estate development and urban planning, the author reviews and analyses the planning management experiences in real estate development in some advanced countries and regions, studies the control efforts of urban planning on real estate development and the mechanism in case of Beijing, frames a general management model of the real estate development emphasizing on urban planning.

Based on the review and analysis to the domestic and abroad researches on the connection between real estate development and urban planning and a theory briefing, the author explains as followed: the speculation of real estate development, the absent of a market-oriental mechanism and the existing of the market failure, and the imperfects of the transition economy makes the controls of urban planning to the real estate development necessary. Generally, urban planning functions as a public interfering measure and controls the land use, which is the physical base of the real estate development. Urban planning can be divided to three levels: strategic planning, practical planning and planning management. Urban planning controls the real estate development in the followed ways: approval, zoning and combing land property.

In Beijing, urban planning adjusts and inducts the real estate development, but the controlling efforts are limited because of the rapid economy development and the transition political system. The controlling efforts of urban planning are broken through by the total amount of constructing land, the spacial locating and the developing direction. Urban planning cannot ensure the public products supply and many problems are aroused. In a complete market-oriental economy, the controlling efforts of urban planning are supposed to include followed functions: controlling, inducing, coordinating and assuring. The controlling efforts of urban planning on real estate development can be brought into play in three categories: macro-control, middle-control and micro-control. The controlling efforts of urban planning are divided to three sides: controlling of the real estate development planning, inducing of the real estate development planning and feedback of the real estate development planning. The controlling principles are equity, efficiency and sustainable.

To practice the inducing and controlling efforts of urban planning in a market-oriental economy, firstly the ideology transformation of urban planning is proposed to be speeded up to coordinate the connection between the government and the market, especially the induction in advance. Next, the self-updating of urban planning and the system innovation of the government function are welcome.

A general planning system is proposed to include social planning, economic planning, and policy planning besides physical planning. Also, urban planning is proposed to be acting as an important part of the government public management and to ensure the social communal management, that is say that the land use of public productions, infrastructure, public establishment, low-incoming residency and so on should be ensured.

The conclusions are elicited that the inducing and controlling efforts of urban planning are proposed to be practiced efficiently by the coordination within various organizations by the technical, administrative, legal, economic and social measures. Therefore, the author's opinion is that the general management model of the real estate development emphasizing on urban planning is characterized as the smoothly coordination, the legal base, the real estate development using urban planning as the primary controlling measure and a integrated measurement of the public policy, the planning regulations and the planning supervising. The model concludes the controlling system of urban planning, the regulation system of urban planning and the supervising system of urban planning. Also, the general controlling measures of urban planning to the real estate development is recommended to be strengthened and perfected including the controlling measures of land use, the management planning of real estate increasing, the land banking system and the establishment of the city development company.

前 言

作者以经济体制转轨为背景,以房地产资源合理配置为研究主线,将房地产开发与城市规划有机结合,在分析和借鉴先进国家与地区房地产开发规划管理经验的基础上,以北京为例,通过城市规划对房地产开发的调控作用的实证研究,探讨了城市规划对房地产开发的调控作用机制,提出了以城市规划为核心的房地产开发综合规划管理模式。

在总结国内外房地产开发与城市规划关系的研究成果的基础上,结合对城市规划调控房地产相关理论的探讨,本书认为:房地产的投机性、市场机制存在缺陷与市场失灵,以及处于经济转轨时期我国市场经济的不完善性,为城市规划调控的必要性提供了依据。城市规划作为一项重要的政府职能,对房地产开发具有重要的调控作用。一般而言,城市规划作为公共干预的一种方式,其特殊作用在于对土地利用的物质性控制,从对房地产开发的调控作用角度看,城市规划可分为三个层次:战略性规划、实施性规划和规划管理。城市规划调控房地产开发的方式主要包括:规划审批方式、区划方式和结合土地业权的方式。

在北京市,城市规划对房地产开发有一定的引导与调控作用,但受社会经济发展与政治制度变革的冲击非常巨大。城市规划已经不能有效控制房地产开发的建设用地总量、空间布局和发展方向;房地产开发突破规划对开发容量和环境景观控制的现象严重;城市规划不能有效保证城市公共产品的供给、消除房地产开发建设与使用中的外部负效应,使公共配套设施问题更加突出。因此,在市场经济条件下,城市规划调控应该以减少外部负效应、确定公共产品提供和促进资源的有效配置为主要目标。城市规划调控的职能应该包括:控制职能、引导职能、协调职能和保障职能;城市规划可以从宏观、中观和微观三个层次对房地产开发进行调控。而城市规划调控的机制可以概括为三个方面:房地产开发规划控制、房地产开发规划引导和房地产开发规划反馈;城市规划调控房地产开发的原则是:公平原则、效率原则和可持续发展原则。

在市场经济条件下,为了有效实现城市规划对房地产开发的引导与调控作用,首先,应该促进城市规划主导思想的转变,理顺政府和市场的关系。城市规划必须采用预先引导的方式,对房地产开发施加主动引导。其次,要实现城市规划的自我更新和城市政府职能的制度创新:一方面,城市规划编制体系应该向综合规划的方向转变,规划编制内容上,完成从纯粹物质规划向包含社会规划、经济规划、政策设计、物质规划在内的综合规划的转变;另一方面,作为政

府公共管理职能的重要组成部分,城市规划应该对公共物品、基础设施、公共设施、低收入住房等社会公共事务的土地使用活动发挥保障作用,更好地发挥市场机制对资源配置的基础性作用。

作为结论,本书认为,城市规划引导与调控职能的实现需要多种机构与部门之间的协调,必须综合运用技术、行政、法律、经济、社会等多种方式和手段。因此,本书提出以城市规划为核心的房地产综合规划管理模式的特征是:强调各部门协调,以法规体系为基础,以城市规划为主要控制技术,通过公共政策、规划法规、规划监督等多种手段对房地产开发进行系统的、综合的管理。其主要内容包括:城市规划控制体系、城市规划的政策引导体系、城市规划法规体系,以及城市规划监督体系。此外,本书建议加强城市规划调控房地产开发的综合配套手段,它们包括:土地利用管制措施、房地产增长管理规划、土地收购储备制度和成立城市开发公司。

著 者

目 录

序 Preface 前言

1 绪论

01	1.1 研究背景	
01	1.1.1 市场经济条件下城市规划面临挑战与更新	
02	1.1.2 房地产发展需要城市规划的引导与调控	
02	1.1.3 北京房地产发展的问題已纳入规划研究的范畴	
04	1.2 研究设计	
04	1.2.1 研究目标	
04	1.2.2 研究范畴	
05	1.2.3 研究的框架	
05	1.3 房地产开发与城市规划关系研究综述	
05	1.3.1 国外研究文献评述	
14	1.3.2 国内研究文献综述	
18	1.3.3 相关理论与实践概述	
24	1.3.4 小结与启示	

2 城市规划调控房地产开发的理论基础

25	2.1 城市规划调控房地产开发的必要性	
25	2.1.1 房地产开发的市场投机性	
28	2.1.2 市场机制的缺陷和房地产“市场失灵”	
30	2.1.3 经济体制转轨时期的不完善市场	
31	2.1.4 城市规划是调控房地产开发的重要手段	

32	2.2 城市规划调控房地产开发的基本理论
32	2.2.1 外部性理论
34	2.2.2 公共产品理论
36	2.2.3 帕累托最优理论
37	2.2.4 城市规划调控的成本
38	2.2.5 城市规划调控的理论分析
42	2.3 城市规划调控房地产开发的空间经济特征
42	2.3.1 地租与城市土地区位选择理论
44	2.3.2 基于地租与土地区位的房地产空间经济特征
46	2.3.3 城市规划对房地产开发空间经济特征的调控
48	2.4 城市规划的空间层次及其对调控房地产开发的作用
48	2.4.1 二层次的现代城市规划体系
49	2.4.2 城市规划调控作用的三个层次
50	2.4.3 城市规划调控房地产开发的方式

3

国际及地区比较：房地产开发规划管理经验借鉴

53	3.1 中国香港房地产开发的规划引导与管制
53	3.1.1 中国香港的房地产业发展简况
54	3.1.2 中国香港房地产开发的图则引导与开发管制
56	3.1.3 可供借鉴的经验
57	3.2 新加坡房地产开发的城市规划调控
57	3.2.1 新加坡的房地产开发特点
58	3.2.2 新加坡的房地产开发控制与建设管理
60	3.2.3 可供借鉴的经验
61	3.3 英国房地产开发的规划控制与引导
61	3.3.1 英国房地产发展概况
62	3.3.2 英国房地产开发的审批控制和政策引导
67	3.3.3 可供借鉴的经验
68	3.4 美国房地产开发的区划法规管理与综合调节
68	3.4.1 美国房地产发展简述
69	3.4.2 美国房地产开发的分区控制与成长管理
74	3.4.3 可供借鉴的经验
76	3.5 房地产开发规划管理经验借鉴
76	3.5.1 房地产开发规划管理的共同特点
78	3.5.2 经验借鉴——综合型城市规划管理模式

4

北京市的房地产开发及城市规划面临的挑战

- 80 4.1 1992年以来北京房地产发展的特点
- 80 4.1.1 城市土地资源供给的特点
- 82 4.1.2 房地产市场发展的阶段与特点
- 86 4.1.3 土地市场供应的特点
- 88 4.2 北京的城市规划编制与管理体系
- 88 4.2.1 以计划经济为核心的城市规划管理体制
- 90 4.2.2 北京城市总体规划与中心区控制性详细规划
- 96 4.3 城市规划对北京房地产开发调控的成效
- 96 4.3.1 常住人口规模得到有效控制, 城区住宅与人口向郊区外移
- 96 4.3.2 中心城区过度集中的城市功能得到一定的疏散
- 97 4.3.3 卫星城建设体现了“两个战略转移”方针
- 98 4.3.4 大型功能区的规划有效引导房地产开发的方向
- 99 4.3.5 城市交通规划对房地产开发的引导作用明显
- 100 4.4 城市规划对北京房地产开发调控失灵的表现
- 100 4.4.1 城市土地供应出现失控苗头, 致使城市建成区无序蔓延
- 105 4.4.2 城市总体布局方针和主导发展方向没有得到充分实现
- 107 4.4.3 十大边缘集团已形成一定的规模, 但与设想仍有不小的差距
- 109 4.4.4 城市景观混乱, 旧城区风貌保护受到极大的冲击
- 111 4.5 市场经济条件下城市规划面临的挑战
- 111 4.5.1 城市规划编制体系不完善, 面临挑战
- 113 4.5.2 城市规划实施与管理体制问题

5

典型案例分析——望京地区

- 117 5.1 望京地区的城市规划
- 117 5.1.1 望京地区规划历史回顾
- 119 5.1.2 望京新区用地功能调整及其中心区控制性详细规划
- 124 5.2 望京地区房地产开发总体状况
- 124 5.2.1 望京地区房地产项目进展
- 125 5.2.2 现状土地利用与原土地使用规划的差异
- 128 5.3 城市规划对望京地区房地产开发的调控作用
- 128 5.3.1 望京地区的功能定位体现城市规划的宏观调控作用
- 129 5.3.2 居住与工作相结合的功能分区有利于优化房地产开发结构

130	5.3.3	政府主导下的“统一规划和分期建设”开发模式部分实现	
131	5.3.4	城市规划对大型国有企业的房地产开发具有引导作用	
133	5.4	城市规划对望京地区房地产开发调控失灵的表现	
134	5.4.1	规划用地性质的变更比较大,中心区规划基本没有实现	08
138	5.4.2	城市规划不能有效保障公共服务设施的建设	08
142	5.4.3	居住与就业平衡的规划目标没有得到实现	28
144	5.5	望京地区城市规划调控失灵现象剖析	68
144	5.5.1	规划调控失灵的原因	88
145	5.5.2	重要启示	88

6

市场经济条件下调控房地产开发的规划管理模式

147	6.1	城市规划调控房地产开发的职能目标与原则	89
147	6.1.1	城市规划调控房地产开发的目标	79
148	6.1.2	城市规划调控房地产开发的职能	89
150	6.1.3	城市规划调控房地产开发的基本原则	89
151	6.2	城市规划调控房地产开发的空间层次与内容	90
152	6.2.1	宏观层次的城市规划调控	90
152	6.2.2	中观层次的城市规划调控	90
153	6.2.3	微观层次的城市规划调控	90
154	6.3	建立城市规划调控房地产开发的机制	90
154	6.3.1	直接调控——房地产开发的规划技术控制	90
156	6.3.2	间接调控——房地产开发的规划政策引导	90
158	6.3.3	反馈机制——房地产开发的规划反馈	90
159	6.4	创造北京城市规划有效调控房地产开发的条件	
159	6.4.1	市场对接——城市规划主导思想的转变	
161	6.4.2	内部环境——市场经济与城市规划体系更新	
162	6.4.3	外部环境——城市政府职能转变与制度创新	
164	6.5	以城市规划为核心的房地产开发综合规划管理模式	
165	6.5.1	房地产开发的综合规划管理模式的内容	
166	6.5.2	加强城市规划调控房地产开发的综合配套手段	

7

结束语

168	7.1	房地产开发需要城市规划的调控与引导	85
169	7.2	城市规划可以从不同的层次对房地产开发进行调控	90

169	7.3 城市规划“失灵”现象表明规划的调控不是万能的
169	7.4 转变观念、制度创新和强化管理是实现规划调控的重要途径
170	7.5 城市规划管理应该适应市场经济不断变化的特点

171	表目
-----	-----------

172	图录
-----	-----------

174	参考文献
-----	-------------

174	一、法律、法规、政府文件（通知）
-----	------------------

174	二、外文文献
-----	--------

176	三、中文文献
-----	--------

181	附表：1994 ~ 2003 北京在售房地产项目数据
-----	-----------------------------------

221	后记
-----	-----------

我国正处在经济体制转轨的时期，房地产业在为城市建设作出巨大贡献的同时，也为城市规划建设带来了一系列的问题。房地产业的健康和稳步发展，不能离开政府的干预与调控。在房地产市场发育的相当长的历史阶段，政府应当参与、策划、指导房地产的资源配置、结构布局、需求供应、价格水平、投资方向等发展战略问题，从而实现政府对城市近期及远期建设的调控和引导。

1.1 研究背景

1.1.1 市场经济条件下城市规划面临挑战与更新

1978年党的十一届三中全会以来，改革开放使我国的城市化和城市发展进入了一个崭新的历史时期。中国的城市化水平从1978年的17.9%提高到2000年的36.09%，城镇化水平由前30年的1.79%上升到2.74%。到2000年末，我国的城市数量达668个，建制镇达19780个，城镇人口达4.56亿。有关专家预测：到2020年中国的城市化水平将超过50%^①。我国的城市化和城市建设有利地促进了城市规划事业的发展。同时，我国经济的高速发展和随之而来的城市化加速发展，使城市建设比以往任何时期都更需要城市规划的精心指导。

已故美国著名城市理论学家刘易斯·芒福德（Lewis Mumford）曾在其巨著《城市发展史》中指出：“真正影响城市规划的是深刻的政治和经济的转变”^②。由于我国社会经济条件的变化，特别是由于计划经济向市场经济的转轨，使得城市规划的观念、作用、内容、对象和工作方法等都随之发生了很大的改变，城市规划的发展处在了历史的转折点上。城市发展建设与城市规划的矛盾日显突出，城市建设的资源配置，尤其是房地产业发展的市场失灵和政府干预失灵现象的发生，造成了城市发展和城市建设的混乱，使城市规划面临许多新的挑战。城市规划是政府加强房地产市场宏观调控，控制城市发展的重要手段。所以加快城市规划转变与城市规划更新的步伐，建立适应新时期社会和经济发展的城市规划编制和城市规划管理方式已势在必行。

① 周干峙、张勤．城市化——20世纪的伟大工程．城市开发．2002（3）

② [美] 刘易斯·芒福德著．城市发展史——起源，演变和前景．倪文彦，宋峻岭译．北京：中国建筑工业出版社，1989

1.1.2 房地产发展需要城市规划的引导与调控

房地产业作为我国的一个新兴产业，在飞速发展、取得巨大成就的同时，也出现了很多问题。为此政府自1992年以来先后颁布了许多文件，强调了在房地产开发与市场管理中要加强城市规划的调控作用，并提出了明确的要求，例如：

2002年5月，国务院在《国务院关于加强城乡规划监督管理的通知》^①中提出：“大力加强对城乡规划的宏观调控。城乡规划是政府指导、调控城乡建设和发展的基本手段。各类专门性规划必须服从城乡规划的统一要求，体现城乡规划的基本原则。加强城乡规划管理监督检查。要加强和完善城乡规划的法制建设，建立和完善城乡规划管理监督制度，形成完善的行政检查、行政纠正和行政责任追究机制，强化对城乡规划实施情况的督查工作”等要求。

2002年8月，建设部等国家六部局联合发布了：《关于加强房地产市场宏观调控促进房地产市场健康发展的若干意见》^②，其中明确提出：“要充分发挥政府职能，加强房地产市场宏观调控；要充分发挥城市规划对房地产开发的调控和引导作用。所有列入建设用地范围的土地，必须严格按照城市规划的要求进行建设”等要求。

2002年12月，建设部《关于加强国有土地使用权出让规划管理工作的通知》^③要求：“要充分发挥城乡规划的宏观调控作用，加强对土地收购储备、国有土地使用权出让的宏观调控和指导。城市规划行政主管部门要根据城市发展建设的需要和城市近期建设规划，就近期建设用地位置与数量及时向城市政府提出土地的收购储备建议，协助政府制定土地收购储备年度计划，做好土地收购储备工作”。

2003年9月，《国务院为促进房地产市场持续健康发展的通知》^④要求：“改进规划管理，调控土地供应；充分发挥城乡规划的调控作用，在城市总体规划和近期建设规划中，要合理确定各类房地产用地的布局 and 比例，优先落实经济适用住房、普通商品住房、危旧房改造和城市基础设施建设中的拆迁安置用房建设项目，并合理配置市政配套设施。各类开发区以及撤市（县）改区后的土地，都要纳入城市规划统一管理。严禁下放规划审批权限。对房地产开发中各种违反城市规划法律法规的行为，要依法追究有关责任人的责任”。

总之，上述这些规定和要求，都是以城市规划为调控手段，从整体的、长远的、综合的观点出发，通盘考虑城市的经济效益、社会效益和环境效益，引导房地产健康发展。可以肯定，城市规划是房地产经济活动的基本依据之一，是调控房地产开发的核心措施。

1.1.3 北京房地产发展的问题已纳入规划研究的范畴

随着城市建设的快速发展、国有土地使用制度改革的逐步推进、房地产市场体系的不断完善，北京市房地产业成为国民经济一个重要的增长点。2003年，北京市房地产投资

① 中华人民共和国国务院·国务院关于加强城乡规划监督管理的通知，2002年5月15日

② 建设部国家计委财政部国土资源部中国人民银行国家税务总局，关于加强房地产市场宏观调控促进房地产市场健康发展的若干意见，2002年8月

③ 中华人民共和国建设部·关于加强国有土地使用权出让规划管理工作的通知，2002年12月

④ 中华人民共和国国务院·为促进房地产市场持续健康发展的通知·国发〔2003〕18号，2003年8月12日