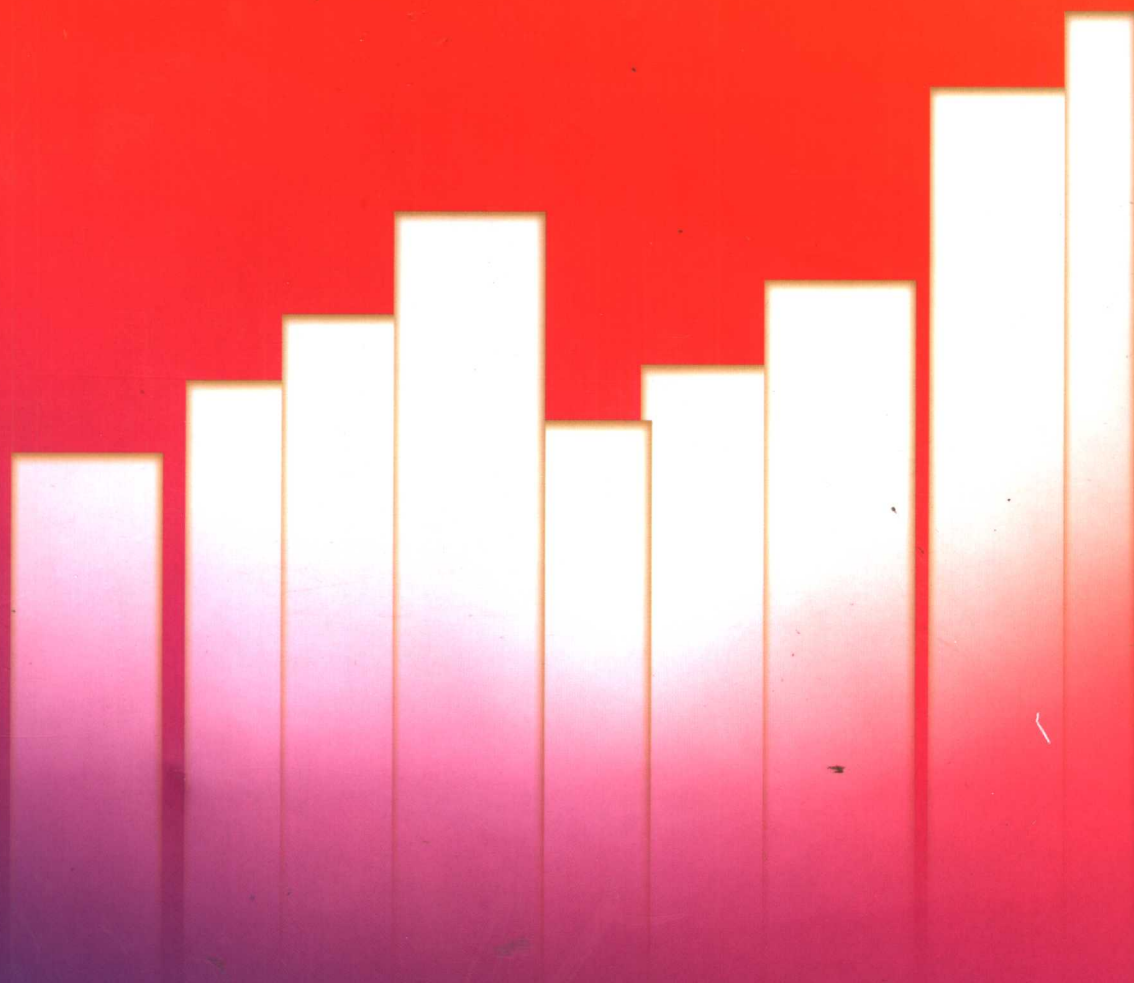


中国房地产市场年鉴 (2005)

Year Book of

China Real Estate Market 2005



中国市场出版社

中国房地产市场年鉴

陈慕华 

Year Book of China Real Estate Market

(2005)

建设部·中国房地产业协会
中国房地产市场年鉴编辑委员会 编

中国市场出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国房地产市场年鉴 (2005) / 中国房地产市场年鉴编辑委员会编. — 北京: 中国市场出版社, 2005.8

ISBN 7-80155-875-8

I. 中... II. 中... III. 房地产业 — 中国 — 2005 — 年鉴
IV. F299.233-54

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 090448 号

书 名: 中国房地产市场年鉴 (2005)

作 者: 中国房地产市场年鉴编辑委员会

责任编辑: 郭 佳

出版发行: 中国市场出版社

地 址: 北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼 (100837)

电 话: 编辑部(010)68012468 读者服务部(010)68022950

发行部(010)68021338 68020340

68024335 68033577

经 销: 新华书店

印 刷: 廊坊市兰新雅彩印有限公司

规 格: 889 × 1194 毫米 1/16 52 印张 1780 千字

版 本: 2005 年 8 月第 1 版

印 次: 2005 年 8 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 7-80155-875-8/F.617

定 价: 380.00 元

《中国房地产市场年鉴》(2005)

主办单位

中国房地产业协会

编辑指导单位

建设部政策研究中心

清华大学房地产研究所

中国房地产及住宅研究会

北京大学不动产研究鉴定中心

协办单位

北京万年花城房地产开发有限责任公司

新世界中国地产有限公司

金融街控股股份有限公司

北京金隅嘉业房地产开发公司

北京海开房地产股份有限公司

北京富力城房地产开发有限公司

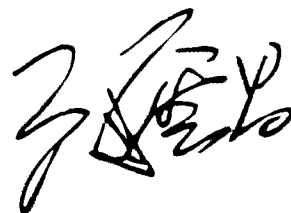
序

我国进入全面建设小康社会的新时代，房地产已成为国民经济发展的支柱产业。房地产市场的活跃与健康发展对于国民经济持续稳定发展，和谐社会的建立，人民居住条件的改善，城市风貌的改变，发挥着不可替代的作用。

《中国房地产市场年鉴》自出版以来，以翔实的资料、丰富的内容系统反映了我国房地产市场运行轨迹，真实、客观地记录了我国房地产市场发展历程，同时理性、科学地分析了未来楼市的发展态势，是一部大型资料性工具书，具有信息量大、权威性高、参与性强的特点。

有这样一本工具书对于中国房地产行业来说，肯定是好事。它能够提供相当充分的楼市信息，帮助业内人士分析和判断市场，还能够进一步增强业内人士的社会责任感，为保持房地产市场平稳、健康的发展作出应有的贡献。

年复一年，《中国房地产市场年鉴》已发展成中国房地产投资置业的必备指南。愿《中国房地产市场年鉴》越办越好。



2005年2月

出版说明

一年一版的《中国房地产市场年鉴》是一部汇集最近一年中国房地产市场发展情况、统计等资料的参考书。《中国房地产市场年鉴》(2005)是由建设部、国家土地管理局、中国建设银行、中国人民大学、清华大学等单位的领导与专家、教授联合编纂的,是一部全面、系统收录2004年我国房地产市场政策、法规、统计信息,客观反应2004年我国房地产市场动态走势的大型资料性工具书,由中国房地产业协会秘书长顾云昌担任主编,清华大学、北京大学、首都经贸大学、中国估价师学会等部门的专家、教授担任副主编。

《中国房地产市场年鉴》(2005)共分7篇,全面记载了2004年全年房地产的投资、开发、中介、物业、金融、政策法规等方面的基本情况,同时收录了一批反映本年度工作重点的法规政策、统计数据、实用合同范本、政策性文件和领导同志有关房地产方面的重要讲话,具有重要的史料价值和使用价值。

《中国房地产市场年鉴》自出版以来,我们对其结构不断探索和调整,力求栏目设置合理,符合年鉴要求。《中国房地产市场年鉴》(2005)在内容和体例上与《中国房地产市场年鉴》(2003—2004)基本上保持了连续性,并增加了实用文书、国房景气指数分析、投资分析等方面的内容,同时注意提高了史料的实用性,其中本书收录的政策法规和统计资料截至2004年底,保证了资料的完整性和准确性。

《中国房地产市场年鉴》(2005)由中国房地产业协会主办,中国房地产市场年鉴编辑委员会编辑。在编辑过程中,得到了党和国家有关领导人与建设部、国家土地管理局等有关部门领导以及许多房地产行政主管部门与房地产企业的热情支持,在此一并致谢。书中存在的问题和不足之处,恳请读者批评指正。

中国房地产市场年鉴编辑委员会

中国房地产市场年鉴编辑委员会

名誉顾问：陈慕华

总 顾 问：邹玉川

顾 问（按姓氏笔画排序）：王先进 苏 星 周干峙 林彦英 梁振英

名誉主任：杨 慎

主 任：马克伟

常务副主任：顾云昌

编委会副主任（按姓氏笔画排序）：

于 波	于成波	区炜铨	王 石	王 锋	王功伟	王守元
王春敏	王砚白	王淑娟	王瑞生	王瑞洲	付 军	田 汉
白金明	艾 越	任志强	刘 广	刘世春	刘希模	刘晓光
刘新虎	刘群生	华 轩	吕 劲	吴 超	张元端	张巨兴
张章笋	李 明	李同乐	李祯祥	杨凯生	杨建平	沈忠斌
苏克杰	苏良生	陈长缨	陈伯庚	陈学斌	孟晓苏	宗学文
欧志东	苗丽娜	侯宝旭	姚汝强	姜万荣	赵 康	郝 巍
柴志坤	贾生华	顾志敏	高石泉	高登广	黄文仔	曾 雄
曾耿盛	蒋晓岚	甄 飞	蔡建伟	鞠 瑾	魏清泉	

学术顾问（按姓氏笔画排序）：

包宗华 卢书勤 史贤英 田在玮 田江海 边华才 刘 钦

刘 鲲	刘丹陵	孙荫环	毕宝德	邬翊光	劳应勋	陈之泉
周林芳	房维廉	种国峰	唐世定	桑容林	袁 征	戚名琛
梁运斌	黄小虎	龚维丽	詹向阳	蔡育天	潘其源	

编委会秘书长:方 明

常务编委 (按姓氏笔画排序):

马福义	方明理	毛大庆	王 海	王根芳	王道友	皮东山
边洪宵	刘 博	刘景元	孙大海	朱庆伟	米 玲	齐 宏
宋卫平	张永林	张国安	张建晖	张富春	李延德	李英儒
杨晓梅	陆伟强	周茂棣	武绍忠	范子林	侯淑萍	赵炎林
钟 波	徐绪沐	袁国钰	高迎祥	崔凤鸣	韩凤国	鲁传富
蓝宾亮	蔺洪齐	樊文兴				

主 编:顾云昌

副 主 编:王惠敏 冯长春 刘洪玉 洪亚敏 柴 强 殷 红

执行主编:方 明 张建红

编 辑:张建红 陈勇霞 田会民 朱树梅

美术编辑:史凤仙

法律顾问:中诚律师事务所

秘书处工作人员 (按姓氏笔画排序):

士 杰	刘少华	孙 进	朱 江	朱 丽	张 丽	杨丽冰
周 静	林 宏	罗 洁	胡茜心	赵 宏	袁 欣	顾春灵

首届中国房地产



随着房地产金融新政策的出台,如何解决房地产开发中的融资问题,开拓新的融资渠道等成为当前房地产界关注的热点。党的十六届三中全会首次提出“要大力发展资本市场,扩大直接融资比例”。在房地产金融发展的新形势下,银行界与房地产界,特别是房地产开发商,如何正确理解和把握房地产金融市场的政策走向与发展趋势,如何开辟新的房地产融资渠道及融资方式,成为迫切需要解决的现实问题。

金融发展高峰论坛

为此，中国房地产及住宅研究会决定举办“首届中国房地产金融发展高峰论坛”。本次论坛还发起倡议，组建“房地产金融沙龙”、“房地产开发企业信用评测体系”，定期或不定期就房地产金融方面的专题进行探讨、交流与合作。

本次论坛是房地产公司一次难得的了解最新房地产金融政策，开拓房地产融资渠道，寻求银企合作的最佳机会！

- ① 中国房地产市场年鉴编辑委员会秘书长
- ② 中国房地产及住宅研究会副会长兼秘书长
- ③ 中国房地产及住宅研究会常务副会长、研究员
- ④ 北京大学不动产鉴定中心主任、教授

方明
张元瑞
包宗华
冯长春



- ⑤ 中华全国工商联合会住宅产业商会香港分会副会长
- ⑥ 中国房地产业协会秘书长兼副会长
- ⑦ 中国房地产及住宅研究会会长、建设部顾问、两院院士
- ⑧ 清华大学房地产研究中心金融所副所长

高广垣
顾云昌
周干峙
刘洪玉





此为万年花城八大组团之一：四号地鸟瞰图



万年花城
FLOWER CITY

新都市主义生活城 点亮北京西南

北京未来的发展看哪里？

西南。

北京西南的发展看哪里？

万年花城。

西南三环首席，
200 万平米新生活，
引领城市居住未来。

实力名企缔造经典名盘

8 2004 中国住交会之“中国名盘”

8 2004 年度北京地产风云榜之“2004 北京地产年度代表作”、“2004 北京最畅销楼盘”

8 北京晚报主持评选之“2004 年度创新楼盘”


创造幸福生活万年长

投资商：万年投资集团 & 首钢集团 开发商：北京万年花城房地产开发有限责任公司
规划设计：美国 HOK 公司 景观设计：加拿大 S+3M 公司 商业策划：北京世纪华夏资产管理
管理有限公司 营销策划：北京外企万君房地产经纪有限公司



万年花城
FLOWER • CITY

2004, 万年花城率先扛起“新都市主义”大旗,
在北京西南三环打造200万平米新生活,
全新TOD交通导向规划理念,
重新定义西南居住格局, 新城市分中心由此诞生。

西南三环200万平米新生活



项目简介

西南三环 200 万平米新生活

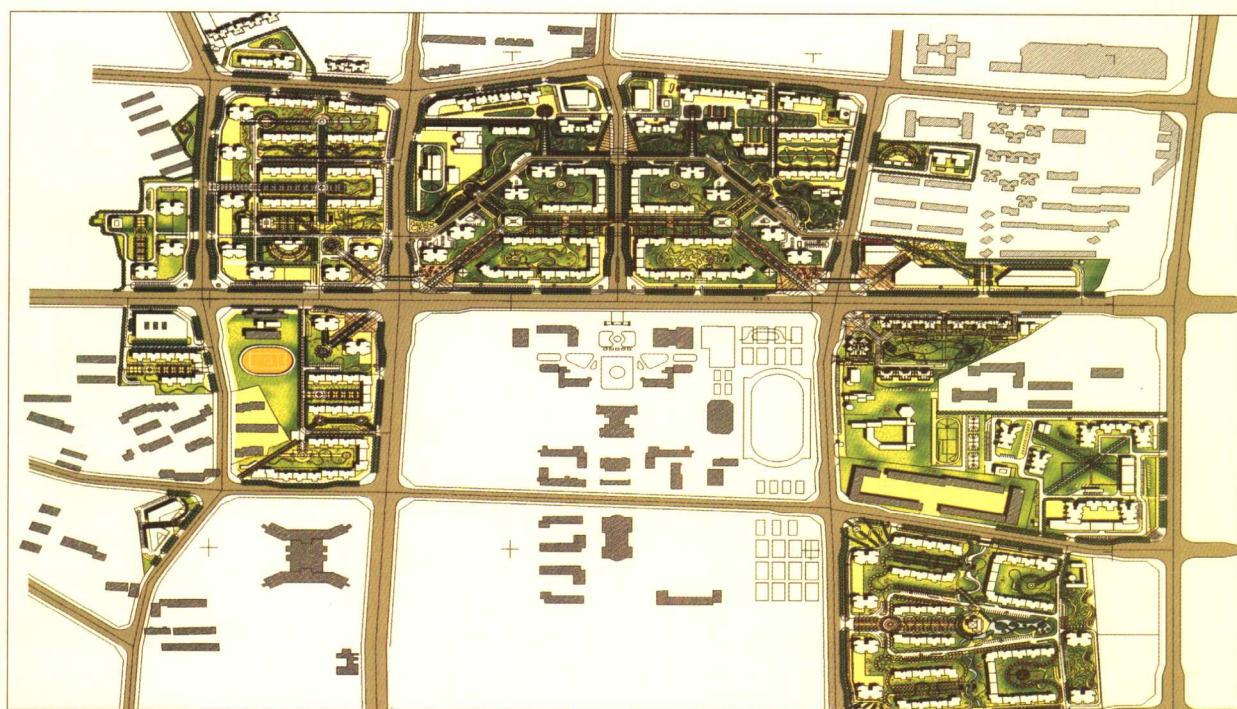
万年花城大型居住社区位于北京西南三环与四环之间的花乡地界，东临大型城市绿化隔离带，北距西南三环 400 米，南距南四环 700 米，整个社区被七条市政路自然分成八大组团。项目总占地 82 公顷，总建筑面积近 200 万平方米，总投资逾 60 亿元，容积率 2.26，绿化率达 31%，居住总人口超过 3 万人，总户数超过 1 万户。项目于 2008 年完全建成后，将成为改变西南区域面貌的全新生活城。

强强联手

万年花城由万年投资集团及首钢集团两大实力投资商携手共创。

万年投资集团具有丰富的房地产操作经验，累计开发面积超过 40 万平方米，其中位于东二环的“濠景阁”项目曾获建设部全国住宅设计综合奖、北京“十大水景住宅”等荣誉称号。

首钢集团是北京最大的国有企业，资金实力雄厚。依托万年投资集团专业地产经验和首钢集团强大的金融资本平台，强强联手，万年花城实现了大规模集约化的快速生产和销售，开创了中国房地产市场“专业+资本”快速发展的新模式。



区域优势

魅力西南，大有未来

万年花城位于北京西南花乡板块，属于北京城市“两轴—两带—多中心”发展规划中重点发展的“京西生态带”。万年花城以200万平米的超大规模，不仅创造了三环沿线楼盘规模之最，同时也是北京难得一见的城中之城，极具稀缺性和唯一性，未来前景广阔，区域优势显著。

交通路网顺畅便捷

万年花城北邻西南三环，南靠南四环，毗邻京石、京开两条高速路，是出入京西南的门户，车辆分流条件良好，交通条件优越。沿三环北行，前往北京西站、公主坟、翠微商业区、金融街、中关村十分方便；东行至玉泉营商圈、方庄生活区只需片刻，20分钟内可达CBD；南行数分钟可到中关村丰台科技园区、国际汽车博览城；西行驶入京石高速一路畅达。顺畅交通，即使在上下班的高峰时间亦不必为拥堵付出高昂时间成本。公交出行方便，现有820、300、719、744等14条公交线路交织密布，并在每个居住小区设置站点，为需要乘坐公交出行的居民提供极大方便。规划中的地铁9号线建成后将使出行更加便捷。

人文、自然环境优越

万年花城呈“U”字型布局，向南环抱首都经贸大学，周边紧邻燕京华侨大学、中国法官学院、北京电子科技学院、北京铁路卫生学校，坐守南城唯一的大学城中心区，人文气息得天独厚。

万年花城所在的花乡地区，因鲜花种植而久负盛名，区域内花圃遍布，一年四季花香宜人。项目东临京开路4000亩的城市绿化隔离带，南倚四环路53万平米的绿化带，区域内有花乡森林公园、世界公园等诸多自然休闲场所，优越的自然环境资源使该板块成为北京最适宜居住的区域之一。

区域发展潜力巨大

按照规划，万年花城所在的花乡板块今后将形成以教育、高科技、旅游、贸易、居住五大部分为主体的综合新区；四环路北侧与大学城之间将建成汽车贸易服务园区，总占地500亩。四环路南片，将建成北京国际汽车博览中心。作为中关村高科技园区之一的丰台科技园区在万年花城正南，建设中的总部基地将来可吸引500家大中型企业及2000家小型企业入住。五大产业和交通、环境等资源的优势，将极大促进和拉动区域价值的提升。

实力优势

国际团队联手打造

万年花城由世界排名前两位的美国霍克（HOK）国际建筑设计公司、加拿大著名的景观设计公司S+3M公司、英国著名的顾问公司威格斯房地产顾问公司等国际化团队共同打造。



规划创新

“新都市主义”造城

万年花城项目是北京现阶段不可多得的市中心新城项目。针对北京客户群体城市化进程中的“都市情结”，万年花城推出了“享受都市、回归生活”、“人之本性回归”的新都市主义口号和主张，为北京楼市重新诠释居住新理念。

新都市主义

城市未来发展新方向

新都市主义 80 年代起源于北美，其设计思想吸取人文主义、历史主义、生态主义的精髓，坚持可持续发展的城市发展观。新都市主义规划强调以人为本，突出城市生活的便利性和舒适性，倡导健康的生活方式。“新都市主义”社区应该是一个有机和谐、丰富多样、舒适健康、便利便捷的可持续发展的完整生态系统，居住者在充分享受美好生活的同时，产生强烈的归属感和满足感。万年花城充分借鉴新都市主义先进的规划理念，是北京第一家 TOD 社区。

"新都市主义"关键词

★开放的社区、围合的组团——出行方便不绕路，安全舒适有保证。

★组团同质、社区复合——真正以人为本的居住区，应适应并满足不同居住群体的不同需求，人性化、多样化的居住空间，适应社会生态的多样性特征。相对小规模同质聚居的前提下，力求大

社区的混合，使居住者结成一个维护自己房产稳定价值的团体，共同维护整个社区的整体利益。

★TOD——（Transit-Oriented Development）以公共交通为导向的开发模式，解决大盘与城市的衔接问题，是解决大城市交通问题最有效的方式。节省居民珍贵的时间，极大地提高生活品质，降低居民的生活成本。强调TOD人行商业站点的便利。



★就业带动力——中关村丰台科技园区、总部基地、国际汽车博览城强势商务部落，首都经贸大学、燕京华侨大学等院校组成的丰台大学城，提供稳定而强大的就业动力。未来万年花城规划中的商业中心和写字楼也为社区就业激发活力。

★开放式配套——按照京城的商业发展规划，结合区域的商业区位优势，发展特色商业，不只面向社区居民提供服务，同样也可以把生意做到社区以外。这样可以促进社区就业安置，维护大规模生活城的安定性。