

YEAR BOOK OF CHINA REAL ESTATE MARKET 1999-2000

中国房地产市场 年鉴

1999-2000

中国计划出版社

中国房地产市场年鉴

陈慕华



1999—2000
(总第四卷)

中国计划出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产市场年鉴. 1999~2000/《中国房地产市场年鉴》编委会编. —北京:中国计划出版社, 2000. 6
ISBN 7-80058-718-5

I. 中... II. 中... III. 房地产业-市场-中国-1999
~ 2000-年鉴 IV. F299.23-54

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 07500 号

中国房地产市场年鉴(1999~2000)

《中国房地产市场年鉴》编委会编

☆

中国计划出版社出版

(地址:北京市西城区月坛北小街2号3号楼)

(邮政编码:100837 电话:68030048)

新华书店北京发行所发行

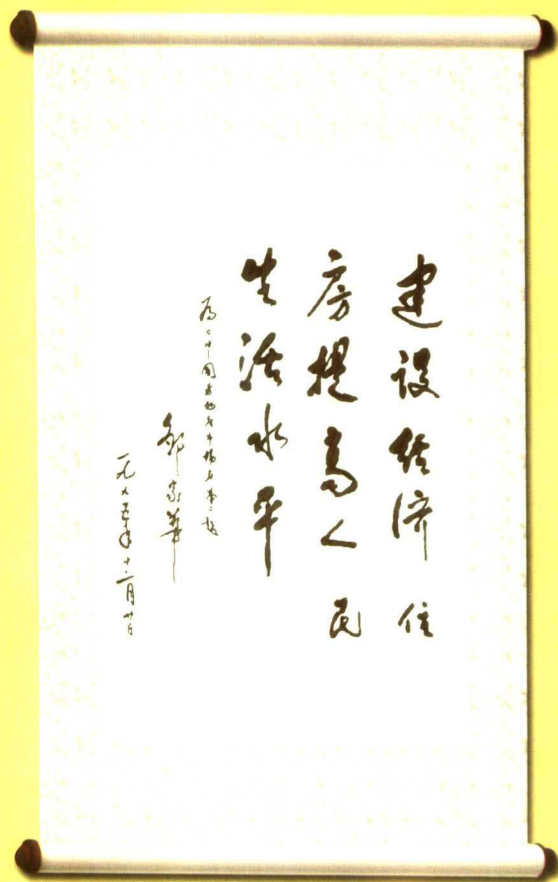
北京地大彩印厂印刷

889×1194 毫米 1/16 35 印张 1000 千字
2000 年 6 月第一版 2000 年 6 月第一次印刷

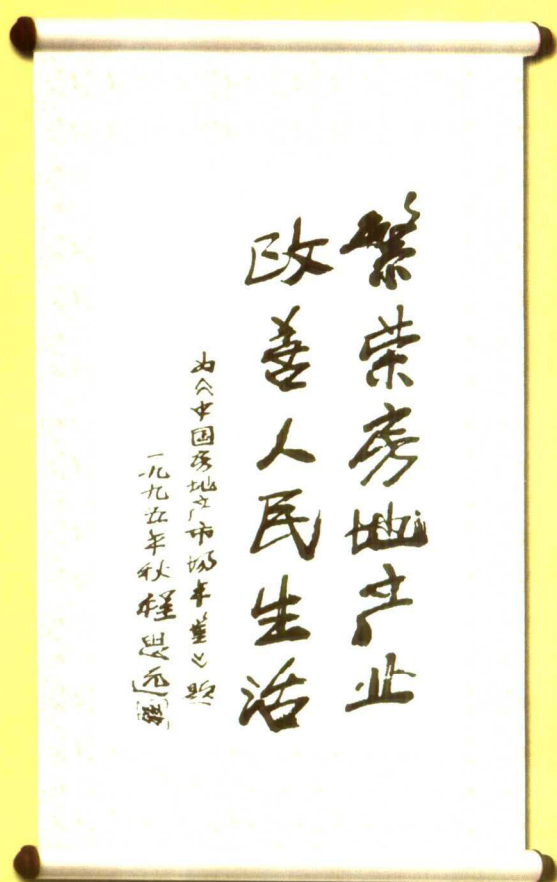
☆

ISBN 7-80058-718-5/F·417

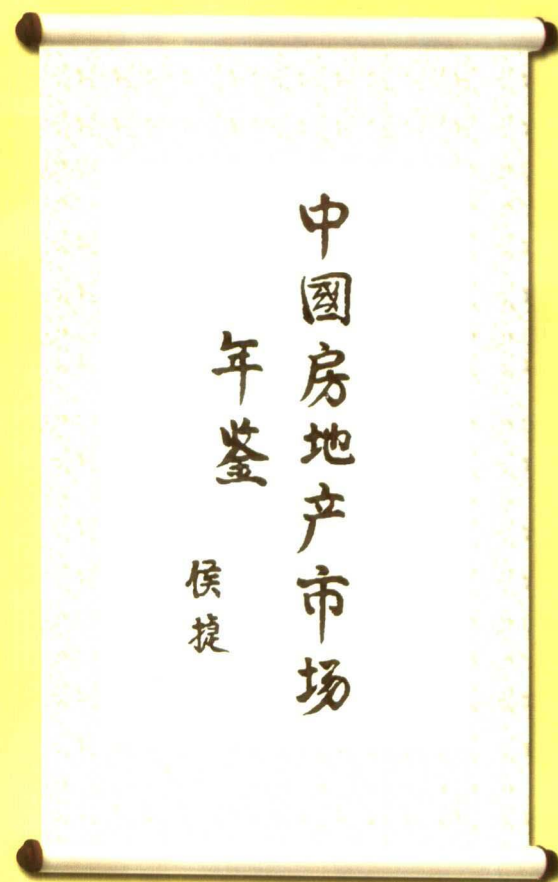
定价:240.00 元



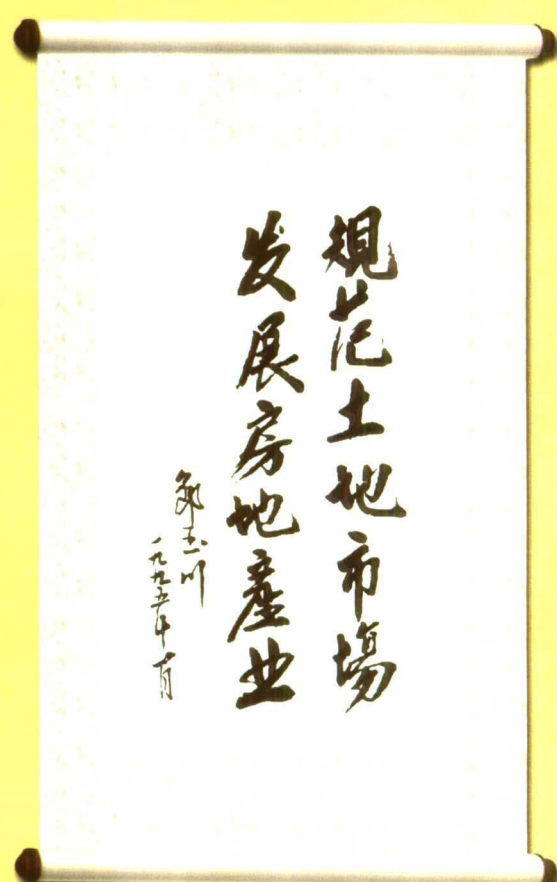
全国人大常委会副委员长邹家华为本书题词



全国人大常委会副委员长程思远为本书题词



原建设部部长侯捷为本书题词



原国家土地管理局局长邹玉川为本书题词

统计准确 信息
及时 物業发展
必不可缺

周二峙

乙亥年三月

原建设部部长周二峙为本书题词

培育房地产市场
发展房地产业
为《中国房地产业年鉴》题
一九九五年十月 王先進

原国家土地管理局局长王先进为本书题词

总结房地产业
经验探索不动产市
场规律

马克伟

为《中国房地产业年鉴》题词

原国家土地管理局副局长马克伟为本书题词

题赠《中国房地产业年鉴》
启动市场
振兴行业
一九九五年十月 楊慎

原建设部副部长

中国房地产业协会会长杨慎为本书题词

《中国房地产市场年鉴》编辑指导单位

国 家 土 地 管 理 局

中 国 房 地 产 业 协 会

建 设 部 政 策 研 究 中 心

中 国 房 地 产 及 住 宅 研 究 会

北 京 大 学 不 动 产 研 究 鉴 定 中 心

清 华 大 学 房 地 产 研 究 所

《中国房地产市场年鉴(1999-2000)》协办单位

中 国 房 地 产 开 发 集 团

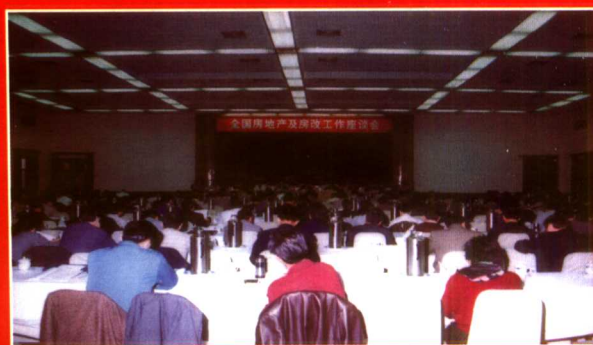
中 国 建 设 银 行 北 京 市 分 行

中 国 建 设 银 行

北 京 城 市 建 设 开 发 专 业 支 行



1999年1月12日14日建设部部长俞正声在全国建设工作会议上讲话



全国房地产及房改工作座谈会1999年3月5日在天津召开。建设部部长俞正声、副部长刘志峰、宋春华出席会议



1999年1月12日14日
全国建设工作会议在京召开



1998年11月16日全国住宅建设工作会议在京召开



1999年10月4日“世界人居日”
在大连召开



1999年5月4日世纪之交的中国房地产业高级研讨会在北京大学举行召开



北京市副市长汪光焘视察北京最大的
经济适用房小区回龙观



王府井步行街 1999 年 10 月开通



1998 年 11 月 10 日中国房协第四届
会员代表大会召开



1999 年 9 月 20 日中房地产业协会
成都片区会员大会召开



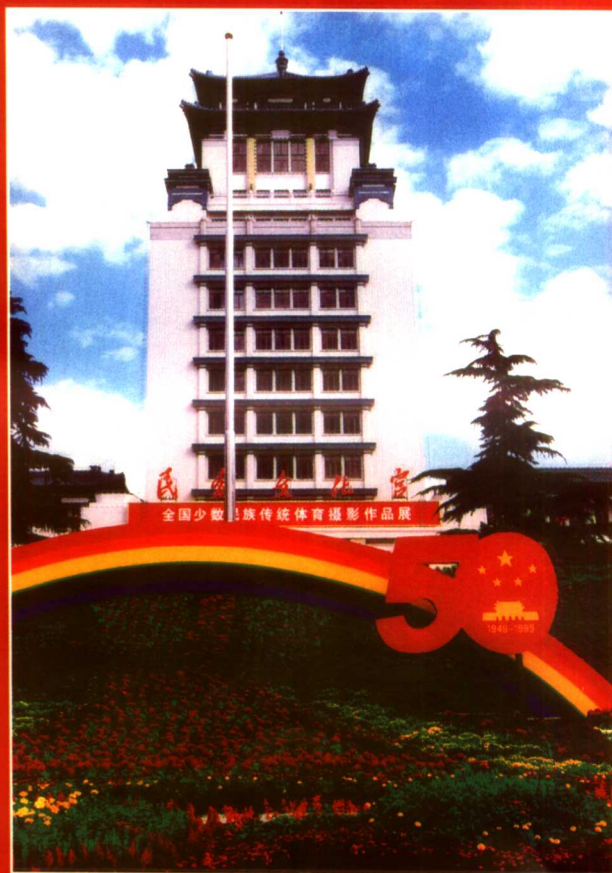
百年老店王府井百货大楼装修后
9 月重新开放



北京南湖东园小区二期工程获建设部住
宅产业化办公室组织的专家评定为全国首次
1A 级商品住宅性能认定



北京东方广场



北京民族文化宫

编辑说明

一、《中国房地产市场年鉴》是全面、系统、客观反映与真实记载一年一度中国房地产市场发展状况的综合性资料年刊，创刊于1996年。《中国房地产市场年鉴》（1999-2000）主要反映1998年-1999年上半年中国房地产投资、开发、交易、中介、物业管理、税费、金融、机构改革、统计、文献，以及各地区房地产市场动态。

二、《中国房地产市场年鉴》（1999-2000）分七篇。

第一篇重要文献：包括党和国家领导人及建设部、国土资源部领导同志关于房地产业方面的重要讲话。

第二篇理论研究：包括房地产方面专家论文、调查报告与文章索引。

第三篇机构改革：包括国务院机构改革方案、建设部、国土资源部、国家发展计划委员会与中国人民银行等国务院房地产行政主管部门与相关机构的职能配置、内设机构和人员编制等内容。

第四篇统计资料：包括全国土地资源与开发情况、房地产开发经营情况、房地产投资环境统计资料、中房指数与国房指数。

第五篇房地产金融：包括房地产金融市场的回顾与发展、房地产金融市场主要业务、当前房地产金融主要观点综述与地方房地产金融发展状况。

第六篇房地产文书：包括国有土地使用权出让合同、商品房购销文书、房地产租赁契约与管理文书。

第七篇政策法规：包括基本法、房地产开发用地管理、房地产规划设计管理、房地产开发建设管理、房地产市场管理、房地产税费管理、房地产抵押贷款管理、住房制度改革与住房建设等方面的政策法规。

附录：包括房地产业协会（研究会）介绍、新闻出版、机构名录。

三、本年鉴收录的资料，包括1998年全年，部分涉及1999年上半年。

四、本年鉴编辑出版过程中，得到了党和国家有关领导人与建设部、国土资源部等有关部门领导以及地方房地产行政部门与房地产企业的热情支持与通力合作，在此一并致谢。

五、欢迎广大读者和相关人士对本书提出宝贵意见和建议，使本书质量进一步提高，以便更好地促进我国房地产业的发展。

《中国房地产市场年鉴》编辑委员会

二〇〇〇年三月

前进中的中国房地产业

Progressing Real Estate In China



支持房改 助您安居

北京建行房地产金融业务简介

北京建行自1988年成立房地产信贷部以来,以“服务房改,推动首都住房建设”为宗旨,为首都住房改革、住房建设和住房消费提供多功能、全方位的金融服务。目前,北京建行通过遍布全市的25个营业机构,28个经办网点以及500多名专业人员为首都房改和住房建设事业服务,已经形成了一套完整的房改金融业务操作体系和严密的住房信贷管理制度。

房改资金归集业务

自1992年北京市开始住房制度改革以来,北京建行便密切配合北京市住房资金管理部门,从事以住房公积金为核心的房改资金归集业务。1996年配合中央在京单位住房制度改革,开始归集中央在京单位住房公积金业务。目前,北京建行为中央在京单位和北京市地方单位累计归集房改资金达150多亿元。为了更好的服务房改,北京建行成功地开发了单位住房公积金台账软件,住房公积金联网核算软件和大规模发放住房公积金查询卡,极大地方便和提高了北京建行服务房改的效率和水平。

住房委托贷款业务

住房委托贷款业务包括单位住房委托贷款业务和个人住房委托贷款业务。几年来,北京建行累计为住房资金管理中心发放单位和个人住房委托贷款达100多亿元,其中单位住房委托贷款占86%,个人住房委托贷款占14%。随着新的房改方案出台,房改资金使用方向调整,个人住房委托贷款将逐渐取代单位住房委托贷款,成为房改资金使用的主要形式。截止1999年9月底,北京建行利用房改资金为一万两千四百多户居民发放个人住房委托贷款11亿元,支持居民购买住房达100多万平方米。

商业性个人住房贷款业务

北京建行自1992年在首都率先开办个人住房贷款业务以来,随着住房制度改革的深入,住房商品化程度不断提高,个人住房贷款业务也在迅速发展,特别是1998年下半年,国家出台房改方案以来,个人住房贷款发放额成倍增长。截止1999年9月底,北京建行发放个人住房贷款业务余额超过25亿元,支持了首都8500多户居民购买90多万平方米住房。为促进个人住房贷款业务发展,北京建行与260家房地产开发企业,签订了按揭“合作协议”。北京建行提供按揭的房地产开发项目达290多个,总建筑面积达800多万平方米。

商业性房地产开发贷款业务

房地产开发贷款业务是建设银行的传统优势业务,北京市房地产开发企业580多家,其中80%的房地产开发企业是建设银行的基本客户。北京建行根据国家加快住宅产业发展的政策,贷款重点向房地产领域倾斜。截止1999年9月底,北京建行发放的房地产开发贷款余额达117亿元,有力地推动了北京市房地产业发展和居民住房消费水平的提高。

房地产信贷领域的中间业务

北京建行为促进房地产信贷业务发展,注重房地产信贷领域中间业务的开展,成立了广厦苑住房信贷咨询服务中心,为个人住房贷款业务发展提供“一条龙”式服务;成立了银房不动产评估中心,通过对抵押物评估确保各类房地产贷款的顺利运作。此外,北京建行还开展了房地产开发企业资质等级评定,房地产开发项目工程监理,房地产开发项目概预算审查等业务。



城建支行

中国建设银行北京城市建设开发专业支行是我市金融系统唯一一家为房地产开发企业提供专业化程度高、资金实力强且享有卓著信誉的专业支行。随着商业化进程的加快,城建支行在改变资金结构、信贷结构努力形成多元化格局的同时,注重在竞争中形成特色,以特色增强竞争实力,以特色赢得市场。

城建支行设有七个分理处、一个营业部、二十一个储蓄所(专柜),经营范围包括了国家、企业和个人在内的众多业务领域,网点的分布覆盖了我市东、南、西、北各个方位,所有这些网点全部加入建行北京分行城市综合网,实行了通存通兑,高效快捷,方便客户。

九九年,城建支行按照总分行的部署,围绕“坚持效益第一,夯实管理基础,依法规范经营,提高资产质量,增强资金实力,促进各项工作全面上水平”的全年工作方针,积极进取,稳健经营,紧抓经济热点,从稳定老客户、发展新客户入手,努力提高服务质量,调整存款结构,城建支行在保留传统业务特色的同时,逐渐摆脱专业银行模式的束缚,在信贷结构和信贷投向方面有了突破性进展,实现了城建支行99年存款开和信贷投向方面有了突破性进展,实现了城建支行99存款开门红—3月17日支行存款一举突破百亿元大关,达到105.6亿元。存款超百亿,不仅奠定了城建支行事业的基石,还巩固了城建支行在北京分行的地位。这一成绩的取得是支行领导班子审时度势、英明决断的结果;这一成绩的取得是支行管理活力增强和措施得力的体现;这一成绩的取得更是全行干部职工同心同

德、辛勤耕耘、奋力拼搏的结果。

房改及房地产金融业务是城建支行最具特色的业务,随着我市住房制度改革进程的加快,个人住房贷款业务必将成为新的业务增长点,也必将成为各家银行竞争的新领域,支行领导及时调整工作部署,将个贷业务纳入全行和发展规划,并设置了专业机构,不断简化贷款审核手续,使个贷的审核手续由原来的“四步”简化为“三步”,行领导对个人住房贷款的审批、签字亦采取即来即办的原则,个人住房贷款审批的任何一个环节都不会出现被搁置的现象,使审批时间由原来的一个月缩短到半个月。

依靠城建优势,大力发展签约开发商。支行以其多年经营房地产开发资金的经验和优势,积极与房地产开发企业建立联系,截止99年10月底,已与88家房地产开发企业的94个项目签订了合作协议,居北京分行首位。为申请贷款的购房者提供了更广泛的选择空间,也使支行与千家万户城镇居民建立了长期联系,培育了长期稳定的客户群体。

专业的优势和优质、高效的服务,为拓宽业务范围打下了坚实的基础。支行在严把贷款审批关的同时,通过定期与律师事务所进行业务磋商,使律师出具的法律意见书更加规范、详细、及时、准确;通过为客户提供专业化的咨询服务等多种途径,努力提高个人住房贷款申请速度、简化手续,降低风险。城建支行优质的服务、高效的审批速度为众多购房人圆了住房梦,赢

得了开发商、贷款人及律师的信任,许多未与城建支行签订合作协议的开发商和购房人慕名前来该行办理个人住房贷款业务。截止99年11月11日,城建支行个人住房贷款余额比年初增加8倍多,达到100225万元,涉及户数1944户。

精益求精,不断进取是城建支行的追求。为适应当前经济飞速发展的新局面,银行如何在竞争中立于不败之地,并打出特色,创出品牌,支行领导审时度势,着眼未来,召开城建支行发展战略研讨会,会议通过对未来宏观、微观形势分析,构建城建支行的发展目标,这一目标体现出规划的宏观性、战略性、前瞻性,体现出指标的指导

业直通车》



在我市居民贷款购房展示交易会上,支行行长齐建铁(左)与贷款申请人签订贷款购房合同

性和可操作性,并对城建支行的业务经营、管理体制做出整体设计,发展规划着重对信贷体制改革、金融技术创新、人力资源的开发应用、建立和启动信息管理系统等内容进行了研讨。近期城建支行将建立自己培训基地,负责支行管理、业务、科技、企业文化等多个层面的培训;加速提高支行管理及业务操作的科技含量,利用支行现有的办公自动化网,搭建支行网络平台,使信贷基础管理、信贷业务信息、档案管理等工作向计算机管理转化,促进管理水平的不断提高;利用支行多年经营城市建设和房地产开发企业资金的优势及经验,筹建具有城建支行特色的房地产开发企业及个人消费信贷及相关业务的信息库,为进一步提高支行信贷资产质量、防范和化解金融风险,为客户提供简捷、高效、专业化的服务奠定坚实的基础。

目前,城建支行信贷业务,特别是个人住房贷款业务已经形成“优质、高效、专业”的城建特色,在新业务领域中取得了成绩,今后他们将不断总结、继续探索,努力为我市的城市开发和住宅建设做出贡献。

城建支行分支机构一览表

机构名称	地 址	部门负责人	电 话	邮 编
中国建设银行北京城市建设开发专业支行	丰台区方庄蒲芳路28号		67628707	100078
营 业 部	丰台区方庄蒲芳路28号	赵建红	67628727	100078
东环分理处	朝阳区朝外大街18号	董 闫	65992618	100020
月坛南街分理处	西城区月坛南街18号	刘莲凤	68525718	100045
安慧分理处	朝阳区惠中里小区318号	梁宏庆	64935289	100101
前门分理处	崇文区前门东大街16号	王瑞存	67011848	100051
望京分理处	朝阳区花家地北里1号	刘兴华	64358288	100015
王府井分理处	东城区王府井99号	程 肯	65273624	100006
东花市分理处	崇文区东花市北里东区1号楼	张立社	67150933	100062

底图:支行为亚洲最大的住宅小区—望京小区提供了全方位的金融服务,这是正在兴建的居民楼

市中心一直是企业

可望而不可及的办公地点……

近年来，虽然具规模的综合性商业建筑
陆续出现，但只有东方广场是在北京的正中心。

东方广场，企业理想办公地点



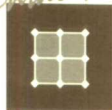
千禧年来临之际，世界的目光都聚焦东方。随着位于北京正中心的一个规模庞大、设施齐全的亚洲最大商业建筑群——东方广场的诞生，首都的中心地带已经成为国际标准的中央商业区。在北京正中心的东方广场经贸城，紧邻众多重要政府机构，与政府部门沟通更加方便，将办公室设于东方经贸城，更能反映企业地位，令业务发展踏上新的台阶。

东方经贸城，北京商业标志，千禧年经典之作，是中外企业中国总部的首选地点。

位于王府井黄金地段、东长安街一号

北京正中心

Oriental Plaza



東方廣場

租务热线：8610-6526 3366

网址：www.orientalplaza.com

千禧新境界 商贸新纪元



新兴世界经贸核心

“东方广场”，雄踞于首都北京的中心，王府井的黄金地段，号称中国第一街“长安街”。东方广场由长江实业、和记黄埔、中国银行、中国保险、东方海外五大跨国企业携手发展。总投资20亿美元占地10万平方米，总建筑面积80万平方米，是亚洲最大建筑群，融合商业、购物、休闲、娱乐和高尚居停于一体。

千禧建筑经典

在建筑设计上，东方广场巧妙结合传统四合院概念和现代建筑构思，完美再现东方古韵，又不失雄丽典雅。其内圆外方，坐北朝南的设计，是强调自然与建筑功能的全方位组合；门内有门，楼中见楼，其巧妙的空间运用及外型，与城市格局及首都气度配合得天衣无缝。

市中心的绿洲

人性化设计，使东方广场如游刃于闹市中的绿洲，穿行于北京市中心唯一的五彩喷泉，沿东方广场39米中庭台阶拾级而上，到达位于平台上之中央音乐激光喷泉广场。无论室内室外，东方广场均开辟市中心罕见绿化空间，令环境绿意盎然。

东方经贸城

东方广场的商业区—东方经贸城由8幢甲级写字楼、2幢酒店式服务公寓、1幢国际五星级商务酒店和一个大型会议展览中心组成。

“东方经贸城”的8幢甲级写字楼，每层楼面面积达3000平方米，是在中国罕有的宽敞楼层，部分楼层还设有“提升式地

台”设计，而其灵活的楼面间隔，方便装置通讯及其他布线系统，为企业带来极大方便。“东方经贸城”不仅提供银行、邮政、速递等基本配套设施，更拥有前瞻性高科技设计，包括全方位光纤通讯系统，网络设置和智能仪系统，令互联网及内联网更易于接通VSAT卫星系统，多媒体服务及智慧型中枢网络等等。科技之外，东方广场亦注重环境的和谐配合包括：饶富气派的写字楼大堂，绿意盎然的环境和特为高级经理人士配备的专用浴室。

国际五星级商务酒店

与写字楼配套的一幢功能完善的五星级商务酒店，备有600套豪华舒适客房，一个超过2000平方米的大型多功能宴会厅，各种规格会议厅，特别行政楼层和10多家世界风味餐厅等，以满足国际商战的至高要求。酒店还特设一个超大型海岛绿荫泳池和两层设备齐全的健身俱乐部。

设备齐全的会展中心

东方经贸城更备有一个地点方便、设备齐全的会议展览中心，企业可在这里举办各类新产品发布、产品推广活动以及国际性会议，从而增强其商业竞争力和效益。

最佳配套服务公寓

“东方经贸城”的2幢高级酒店式服务公寓为在京工作的商务人士提供最佳的选择。因为这里拥有达1000套豪华寓所，生活设施和物业服务面面俱到，既提供上班和工作的方便，又可享受购物、休闲、健身、娱乐等全方位优质生活享受，新世纪生活方式就在此中可寻。

东方新天地

东方广场的休闲生活区—“东方新天地”由5个主题商场组成。东方新天地汇集全球流行精品及各种生活趣味，更有地铁直达，是北京市民和旅游人士的新生活焦点。

东方新天地总面积逾10万平米，连贯东西的长廊式设计，可让人们随心所欲漫步其间，真正体会到“逛街”的乐趣，这里还有电影院、教育娱乐中心、迪厅等。

世界最大室内停车场之一

偌大的东方广场拥有达2000个机动车位和超过10,000个自行车位，是世界最大的室内停车场之一。

如要获得更多的详情，请联系：

北京东方广场有限公司市场部

Tel: 8610-65263366-204

FAX: 8610-65226945

E-mail: marketing@orientalplaza.com



重庆市房地产交易所 重庆市房屋产权产籍监理所



98 重庆房地产展示交易会上 (右起依次为重庆市副市长甘宇平、重庆市土地房屋管理局局长李英儒、重庆市土地房屋管理局副局长王斌、重庆市房地产交易所所长周林仿、重庆市土地房屋管理局市场处处长罗平)

重庆市房地产交易所与重庆市房屋产权产籍监理所系两块牌子一班人马，是隶属于重庆市土地房屋管理局的全民所有制正处级事业单位。其职能是受政府委托行使房地产交易管理、产权产籍管理双重行政职能，同时还担负着对全市各区市县房地产交易所进行业务指导的职责。

交易所现有办公室、政工科、计财科、交易科、产权科、抵押租赁科、档案科等七个科室，正式职工 142 名，平均年龄 37 岁，具有较雄厚的专业技术力量和管理经验，已成功承办了重庆市五次大型的房地产交易会，在六年多的时间里办理各类登记 7.4 万余件，为国家征收税费 1.5 亿元，收到了良好的社会效益和经济效益。

交易所还组建了重庆市最大的房地产交易市场，地处重庆市政治、经济、文化、商贸中心和交通枢纽的渝中区，进入交易所即可办理房地产交易登记备案、产权审查、发放房屋所有权证一条龙服务。

交易所获得了一系列荣誉称号，95 年荣获建设部授予全国房地产行业精神文明先进单位，同时产权产籍、市场管理双达标。98 年综合档案管理达市一标并获国家建设部和重庆市建委授予的文明服务示范窗口单位。荣誉只代表过去，交易所全体员工愿以不懈的努力、求实的开拓、全方位的服务，为规范重庆市房地产市场行为、加强房地产行政管理作出积极的贡献，使重庆市房地产交易所成为西南乃至全国颇具影响力的商品房集散地和房地产交易、信息、服务、管理中心。

法人代表：周林仿

地 址：重庆市渝中区中山三路 161 号

电 话：023-63617344 63618413

传 真：023-63618464

邮 编：400015



房地产交易、产权产籍、信息已进入微机化管理



整洁、现代化的档案库房



交易所领导班子在研究工作 (左二为交易所党支部书记、所长周林仿，右二为党支部书记、副所长张庭义，左一为交易所副所长徐普全，右一为所长助理兼办公室主任苟子强)

重庆德威房地产置换有限责任公司



公司前台一景



公司全部职员在共商发展大计

重庆德威房地产置换有限责任公司是由业内相关单位和资深专业人士投资 256 万元成立的专门从事房地产中介服务的重庆市第一家房地产置换公司,以促进房地产流通、规范并带动我市房地产中介业向深层次发展为己任,得到了行业主管部门和重庆房地产信息交流网络的全力支持。公司拥有一批经验丰富的中国注册房地产估价师、律师、中高级经济师、房地产经纪人员、工艺美术师等人才,公司以人为本,严格管理,规范经营,用一流服务,树一流品牌,创一流效益,着力建立快速高效、经济的专门通道,为客房提供以下服务:

代办房地产交易和权属登记;代理楼盘及二手房的租售;

代理房地产广告报批;策划、发布;

价格评估;开展房地产置换收购、转让、差价换房;

开展房地产咨询,发布房地产信息;承办房地产展销会;承办房地产专业培训等。

地址:重庆市渝中区德兴里1号12楼(七星岗渝海城内)

电话:023-63741983 63741955 传真:023-63741991

邮编:400010

接待咨询处:重庆市渝中区中山三路161号三楼

(重庆市房地产交易所内)

电话:023-63618456

邮编:400015

哈尔滨市经济适用住房发展中心



总经理:李庆润



安居工程新小区庭院街景

哈尔滨市经济适用住房发展中心,是随着住房制度改革的需要,政府为了加大住房解困工作力度,实施国家安居工程,实现城市住宅达到“小康”水平,建立起社会保障性质的经济适用住房供应体系而组建的,于1994年5月26日正式成立。

五年来,坚持“不以盈利为目的,造福于民为宗旨”的经营原则,从事市政府住房解困,实施国家安居工程建设任务。先后承建了新城住宅小区、科大住宅小区和利兴住宅小区等近50万 M^2 ,为政府安置解困户、无房户、机关事业单位职工、转业军人及城市中低收入家庭用房6,000多户。小区建设贯彻了经济、适用、美观、安全的原则,小区庭院建设优美舒适,满足儿童嬉戏、成人健身娱乐要求;户型设计组合灵活、“动静”、“餐居”、“脏净”分区,功能设施齐全,满足社会各阶层的需求。以优良的工程质量,最低的价格,幽美的环境,赢得了全市人民的承认。先后获得市政府授予住房解困先进单位、省建委授予实施安居工程先进单位、国家建设部授予新城小区实施安居工程先进小区和物业管理先进小区等荣誉称号。

哈尔滨市经济适用住房发展中心经济和技术实力雄厚,是唯一专门从事经济适用住房建设的单位。