

YEAR BOOK OF CHINA REAL ESTATE MARKET 2001-2002

中国房地产市场

年鉴

2001-2002

中国计划出版社

中国房地产市场年鉴

陈慕华 

2001—2002
(总第六卷)

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. 2001-2002/《中国房地产市场年鉴》编委会编. ——北京: 中国计划出版社, 2003.4

ISBN 7-80177-065-X

I. 中... II. 中... III. 房地产业—中国—2001~2002—年鉴 IV. F299.233-54

中国版本图书馆CIP数据核字 (2003) 第022993号

中国房地产市场年鉴 (2001—2002)

《中国房地产市场年鉴》编委会 编

☆

中国计划出版社出版发行

(地址: 北京市西城区木樨地北里甲11号国宏大厦C座4层)

(邮政编码: 100038 电话: 63906407 63906408)

北京京源印刷有限公司 印刷
北京轩荣图文设计公司

889 × 1194毫米 1/16 35印张 1126千字

2003年4月第一版 2003年4月第一次印刷

☆

ISBN 7-80177-065-X/F·018

广告经营许可证: 京工商广临字 200205032号

定价: 228.00元

繁荣房地产业
改善人民生活

为全国房地产业工作者
一九九五年秋程思远

全国人大常委会副委员长程思远为本书题词

建设经济住
房提高人
民生活水平

全国人大常委会副委员长
邹家华
一九九五年秋

全国人大常委会副委员长邹家华为本书题词

规范土地市场
发展房地产业

邹玉川
一九九五年秋

原国家土地管理局局长邹玉川为本书题词

中国房地产市场
年鉴

侯捷

原建设部部长侯捷为本书题词

培育房地產市場
發展房地產業
為《中國房地產市場年鑑》題
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

統計準確 信息
及時 物業發展
必不可缺
周干峙
己亥年

原建设部副部长周干峙为本书题词

題贈中國房地產市場年鑑
啟劬市場
振興行業
一九九五年十月 楊慎

原建设部副部长
中国房地产协会会长杨慎为本书题词

總結房地產發展
經驗 探索不動產市
場規律
馬克偉
己亥年

原国家土地管理局副局长马克伟为本书题词



全国房地产市场工作会议 2000 年 9 月在济南举行。



中国房协中介专业委员会第二次全体代表大会于 2000 年 4 月在重庆召开

2000年10月15日中国物业管理协会在京成立。



2001年9月，由建设部主持召开的“放心房”、“放心中介”总结表彰座谈会在北京召开。



中国物业管理发展论坛 12 月 16 日在杭州举行。

2001 年 8 月建设部住宅与房地产业司在京召开“房地产市场形势分析座谈会”



全国城市房屋拆迁工作会议于 2001 年 10 月在京举行



北京城市开发集团有限责任公司

BEIJING URBAN DEVELOPMENT GROUP CO., LTD.



总经理 赵康

北京城市开发集团(简称开发集团)是一个以房地产业为主,多元化经营、多成份结构的企业集团,核心企业——北京城市开发集团有限责任公司为国家资质一级、资信AAA级房地产企业,注册资金人民币5亿元。截止2001年底,集团资产总额达195亿元,净资产19亿元。

开发集团成立22年来,共开发土地1800余公顷,拆迁安置3万多户,建成和在建的住宅区60多个,包括前三门大街、劲松、团结湖、左家庄、慧苑、方庄等,建成中化大厦、光大大厦、京信大厦、发展大厦等高档写字楼以及一批道路等市政基础设施,竣工交用各类房屋面积1600多万平方米,其中住宅1100万平方米,为首都20万住户、70万余人提供了住房。

目前,开发集团正在建设的跨世纪宏伟工程——望京新城,总用地面积约860公顷,规划总建筑面积1400万平方米,包括各种配套服务设施,相当于一座总人口25-30万人的中等规模城市,建成后将成为首都北京的副都心。目前,在规划区域内已建成经济适用房、商品住宅、安居住宅共150余万平方米。其中,望京西园小区被国家建设部和科技部评为“2000年全国小康住宅示范区”,并获得规划设计、工程质量、物业管理、科技进步和环境质量5项优秀奖;南湖东园获得中国施工企业管理协会评选的99年度“国家优质工程民用工程组金奖”,这是全国开发企业在该项评选中获得的第一个金奖。

开发集团正在开发建设的重点项目还有通惠家园、紫芳苑以及开阳里、复内、建内等危改项目。通惠家园地处地铁八王坟车辆段平台上,总建筑面积60万平方米,其中30万平方米为经济适用房,其E组团22万平方米已全部售完并开始入住。复内2#地地处复兴门内,距离长安街不到一百米,交通十分便利,周围已建成并已投入使用的大型公建有国际金融大厦等,具有良好的商业、文化氛围,是此区域唯一具备成熟开发建设条件的地块。

开发集团的业务范围除了房地产主业,还涉及物业管理、房屋租赁、征地拆迁、建筑设计、物资贸易、建材制品、工程监理、餐饮旅游等。

开发集团以“建设首都、造福人民、用户至上、服务第一”为宗旨,坚持经济效益、社会效益、环境效益一起抓,取得了较好的效果。1992年以来,集团核心企业先后被评为“重合同,守信誉”先进单位和“北京市经济百强”开发类企业第一名;1993年,被国家建设部等有关部门共同评选为中国房地产开发企业百强之首;1995年入选“中国的脊梁”国有企业500强。

地址:北京西城复兴门内大街156号D座
电话:66428080/88181
网址:<http://www.cbud.com.cn>

邮编:100031
传真:66428070
E-mail:cbud@cbud.com.cn

北京城建投资发展股份有限公司



北京城建投资发展股份有限公司
董事 总经理 赵广义

北京城建投资发展股份有限公司（前身是北京城建股份有限公司）由北京城建集团有限责任公司1998年独家发起，向社会公开发行人A股股票募集设立，注册资本6亿元，总股本60000万股，其中，流通股15000万股。公司主营房地产开发，拥有北京城建房地产开发有限公司、北京城建兴华地产有限公司、北京城和房地产开发有限公司、北京城建美尔广告有限公司等6个控股子公司；北京市东湖房地产公司、重庆燕城房地产开发有限责任公司等2个股权托管公司；北京科技园建设股份有限公司等7个参股公司。

“北京城建”成立以来，净资产收益率每年达9%以上。在2000年上海证券交易所《上市公司》杂志评比中，“北京城建”以沪市第31名，沪、深两市第43名的业绩，跻身上市公司50强行列。在《财经时报·新地产》周刊2001年组织的首届“中国房地产上市公司10强”评比中排名第五。在东方广播电台等单位2002年组织的首届中国“十佳”蓝筹股上市公司评选活动中，公司进入10家优胜企业行列。

公司目前运作的项目主要有富海中心、北苑家园、东直门交通枢纽暨东华广场商务区、电子城小区、望京悦城、田村畅茜园小区、世纪城市等30余项。开发项目良好的前景和丰富的土地储备为公司的发展提供了保证。在“2002年北京新年（品牌）房地产展示交易会”上，公司整体推出了建筑面积达576万平方米的十大楼盘，提出和宣传了“倡导现实生活主义，打造大众精品品牌”的开发理念，即住房在新经济时代不仅仅是生存空间，更是满足人们现实生活需要的媒介，是尊重个性、关爱人生、呵护心灵的人性化生活空间。“北京城建”以人为本，为大众阶层开发品质和品位较高、价位适中的大众精品，精心打造“北京城建地产”品牌。在中国房地产业协会、北京市国土资源和房屋管理局等单位组织的“中国（北京）房地产成功经营模式推介”活动中，公司被评为“著名品牌成功经营模式”单位。

公司坚持以优秀的产品和满意的服务为社会提供现代化的生活和工作条件，推进房地产和金融、高科技的互动发展。公司参与发起设立北京科技园建设股份有限公司、赛迪时代信息产业股份有限公司、北京首都国际投资管理有限责任公司、中科招商创业投资有限公司，投资国信证券有限责任公司，初步形成“以房地产为主业、金融和高科技为两翼”的产业格局。

公司秉承“尊崇诚信，共创理想空间”的经营理念，以诚待人，信守承诺，注重合作，开拓创新，为公司赢得广阔的发展空间，为员工搭建施展才华的价值实现空间，为购房者提供人性化的生活空间，为投资者创造丰厚的利润回报空间。

BUILDING HOME AND
BEAUTIFYING WORLD

建设家园·美化世界

——住总，我们为之奋斗的事业根基



ZHUZONG
REAL
ESTATE
住总地产

北京住总房地产开发有限责任公司，是以主营房地产开发，具有国家一级资质的大型房地产开发企业，注册资金5亿元人民币。其前身是北京住总集团房地产开发部，隶属于北京住总集团有限公司。该集团是国有大型综合性企业，现为北京中关村科技发展有限公司第一大股东，曾入选国有资产管理局评选的“中国脊梁——国有企业500强”。

住总地产自1988年以来，相继开发了一大批优秀居住小区和大型公建项目，恩济里、法华南里、慧忠里等多个小区获得了国家建设部和北京市政府有关部门的多种奖励。截止到2001年底，公司累计开工面积355万平方米，竣工面积300万平方米，经营收入89亿元，实现利润4.1亿元。曾在国家建设部和统计局公布的“首届中国房地产企业综合效益百强”中名列第四。

目前，公司以自主开发为主，辅以合资、合作开发，主要分为商品房销售、土地合作和房屋租赁等三个市场。千鹤家园、晨光家园、山水倾城、翠城、新亚大厦、紫云大厦等住宅小区和公建正在建设中；除自行开发建设外，还参与了30多个项目的合作建设工作；同时，积极开拓京外市场，在上海、大连设立子公司，开展房地产和旅游开发业务，并开始涉足数字网络、材料设备、房屋拆迁、旅游餐饮等领域。

一个将激情与智慧全力对接的精英团队，一个让速度与规模双管而行的未来航母，面对二十一世纪的机遇和挑战，住总必将抓住一切契机，开拓进取，再创辉煌！



山水倾城



千鹤家园



翠城

北京奥林匹克花园

BEIJING OLYMPIC GARDEN

在运动中享受健康生活



全国首批第一个健康住宅建设试点—北京奥林匹克花园

希望与荣耀

2002/01/15 获颁2001年度<中国建筑设计研究院优秀工程设计奖>“住宅公寓类”唯一的一等奖。

2002/03/08 荣获中国房地产指数系统授予“2002年北京典型住宅指数样本项目”称号。

2002/04/10 荣获国家住宅工程中心“首批第一个健康住宅建设试点”称号。

2002/06 北京精品楼盘月度排行榜中，一举获得：优秀户型设计楼盘、最热销楼盘、最优性价比楼盘等三项荣誉。

2002/07 北京精品楼盘月度排行榜中，再度被评为最优性价比楼盘。

2002/08 于中国建设报主办的“2002中国住宅创新夺标楼盘展示”中，荣获“创新示范楼盘”称号。

2002/12/22 于2002年深圳住交会中荣获“2002年中国名盘”称号。(京城楼盘入选中国名盘者，仅有两家)

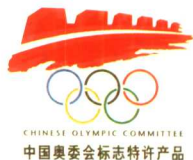
2002/12/12 荣获北京青年报“2002年京城楼市十大影响力楼盘”，同时，带动东坝晋身为“2002年京城楼市十大热点区域”之一。

2002/12/31 荣获“搜狐一精品2002十大影响力楼盘”。

2002/12/31 获评为“2002年焦点房地产网十大最受欢迎楼盘”。

2002/12/31 获评为“2002年《新地产》十大热销楼盘”。

2003/01/16 名列新浪网、北京地产交易所联合推出的“2002年北京十大热销楼盘排行榜”。



发展商·北京奥林匹克置业投资有限公司 投资团队·中体产业股份有限公司、华新国际实业有限公司、中国雅情集团有限公司 会所设计·澳洲考克斯集团 The Cox Group

建筑设计·中国建筑设计研究院 总案策划·广州中地行 景观设计·北京土人景观设计、北京创新景观设计 全程策划/顾问·北京世纪九鼎房地产经纪公司

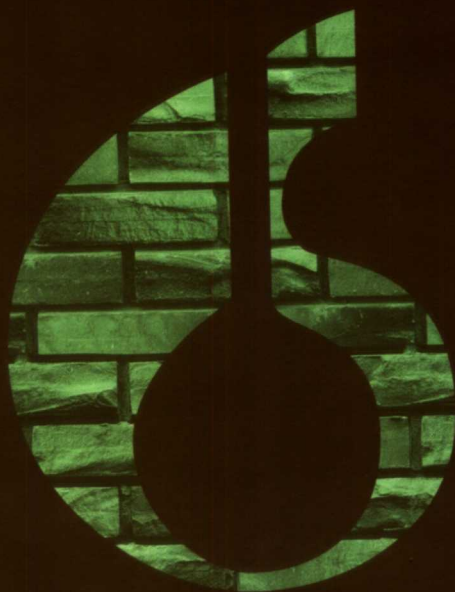
销售总代理·北京世纪九鼎房地产经纪公司 接待中心·北京市朝阳区东坝(北京奥林匹克花园售楼处) 咨询电话·010-51883322

备注：本广告所有图文及细节均以政府部门最后审批及正式法律文件为准。





对于我们而言
建筑如同时代的基石
我们致力于人性空间的塑造



SUNTRANS

我们的使命	构建城市文明 创造美好生活
我们的愿景	成为最具发展力、拥有独特企业文化的房地产巨子
我们的核心价值	忠诚与才能、感激与奉献
我们的理念	以人为本 团结互助 发展自我 回报社会
我们的精神	成功永远属于双全

北京双全地产集团自1997年成立以来，相继开发了朝阳区小营住宅、恒阳大厦、双全大厦等房地产项目，在住宅小区、写字楼、公寓的开发建设及市场策划等方面积累了丰富的实战经验。我们正在开发建设中的万泉寺生态社区“水岸蓝桥”总建筑面积达100万平方米；国际化商务综合体“太阳中心”总建筑面积达58万平方米。公司土地储备已经达到200万平方米，土地资源丰富，发展潜力巨大。我们以开发建设中高端房地产产品为主导市场方向，致力于塑造双全地产品牌，成为拥有市场影响力的、具有特异化活力的专业化房地产开发力量。

北京双全地产集团

地址：北京市北三环中路三号双全大厦8层
邮政编码：100029
联系电话：010 8202 9360/61/62/63/64
传真：010 8202 9380
网址：<http://www.suntransland.com>

北京东兴联房地产开发有限责任公司



总经理:刘 广

北京东兴联房地产开发有限责任公司成立于1997年7月,是经北京市建委批准建立、市工商局登记注册、具有独立法人资格的大型开发公司。公司实行董事会领导下、总经理负责的运营机制,目前已拥有一大批中、高级专业技术骨干和房地产专业管理人员,具有运作大、中型房地产开发项目的综合实力。目前在全市3300家房地产开发企业中,开发面积排名第22位。

由北京东兴联房地产开发有限责任公司负责开发建设的丽泽城市花园,东起西二环南延线菜户营桥、西至西三环丽泽桥西一公里,南北各以金中都北路、丰管路和三路居路为界,规划总用地343公顷,总建筑面积323多万平方米。其中住宅建筑面积196万平方米,大型公建建筑面积90万平方米,企业建筑面积37万平方米。

丽泽城市花园将建设成为一个“现代绿色生态城市”“北京南城商务中心核心区”、“南城中央生活区”及“南城城市形象标志区。”其一横三竖的“丰”字型城市空间结构,高低起伏的空间轮廓,纵横交错的视觉走廊,及开合有致的景观界面,赋予了城市空间独特的个性和丰富的内涵。日益显示出深厚的开发潜质,正成为境内外投资置业的热点。

公司投资承建的丽泽大道是北京市总体规划中连接二、三环的城市主要道路,在建设同步实施雨污水、上水、燃气、电信、电力共六种10条市政管线,以及交通设施、绿化照明工程的建设。并被丰台区政府列为丰台区标志性大道。

完善的绿化系统,使城市绿化、公路两侧绿化、居住小区及其分散绿化形成相互联系的立体结构的框架生态绿地环



北京市丰台区丽泽路两侧城市设计 (丽泽路环境透视)

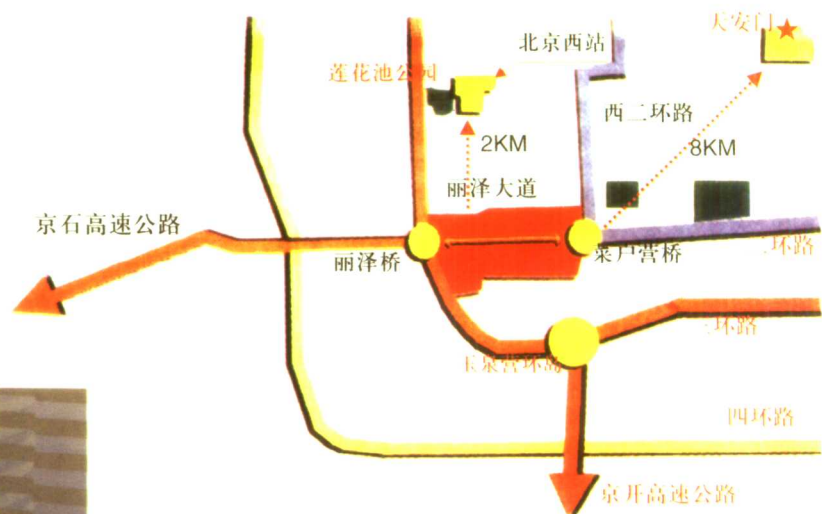
境。东兴联公司在完成了近60公顷大环境绿化的同时，现已着手进行西三环西侧18公顷丰益花园的建设，将完善绿化系统充分发挥其生态调节功能，使之成为首都的城市绿肺。

位于西三环路西侧丰益城市花园，是丽泽商务核心区先期启动的开发项目，是北京市首批经济适用房项目之一，建筑面积42.5万平方米。一期工程已竣工并入住1450户；二期工程尚未竣工即已售罄。住区周边公交设施便捷，公建配套齐全，东西两侧宽阔的绿地可享受天然氧吧的清新与纯净。

2002年6月，丽泽A4区10万平米综合商住楼开工建设，2002年12月东临东二环路的43万平方米菜户营小区一期商住项目、地处丽泽城市花园中心区的丰台区社会保障服务中心和位于西三环路西侧的美史克综合商业楼项目破土兴建。2003年，丽泽A4区二期商住楼、三路居住住宅小区、11万伏变电站、装机容量10万门丽泽电信局、红星商业城及已签约的51万平方米合作住宅、公建合作项目也将相继启动建设。丽泽商务核心区建设全面展开，呈现勃勃生机。

北京东兴联房地产开发有限责任公司负责开发建设的丽泽路两侧规划，是经清华大学建筑学院设计，并于2001年4月经首都规划委员会审批同意。规划方案以丽泽路、羊坊店路两侧商业、文化、配套设施形成主要街道空间，以西区的商业中心区，中区的居住中心区、东区的商务中心区形成完备的城市功能，以开放的广场、公园、绿化、步行街等共同形成连续、立体、多方位的公共空间。总体空间形态由北向南逐渐升高，突出本区的城市景象，体现了东兴联“以人为本”的开发宗旨，赋予了这一地区独特的个性和丰富的内涵。

丽泽路两侧开发建设得到到市、区政府的高度重视。这里，随着丽泽大道及其相应市政工程的建筑完工，已成为境内外商家争相投资的黄金地段。东兴联房地产开发公司秉承“以诚为本、信誉第一”的原则，本着“平等互利、共同发展”的宗旨，竭诚希望与海内外同仁通力合作，为促进北京南城的繁荣与兴旺，为造福万千百姓贡献我们的力量。



地址：北京市丰台区东管头1号

电话：(8610) 63403479 (8610) 63336357

传真：(8610) 63403479

邮编：100073

Add: No1, East Guan Tou Fengtai District Beijing 100073, China

Tel: (8610) 63403479 (8610) 63336357

Fax: (8610) 63403479

北京市住邦房地产开发有限责任公司



北京市住邦房地产开发有限责任公司 董事长 孙鹏程

北京市住邦房地产开发有限责任公司是一家专门从事房地产项目开发的民营股份制企业。公司目前净资产达5亿余元，资产优良，随着不断的发展年开发能力将达到30万平方米，年创利税将达亿元。

公司已在大连成功开发了“都市海景”高级公寓等多个房地产项目，目前公司在大连所

投资的“都市风景”五星级酒店已经启动，预计2004年建成投入使用。

2000年，公司进军北京房地产市场。开发的“住邦2000商务中心”项目位于东四环路与朝阳路的交汇处，交通便利，紧邻慈云寺桥，扼守CBD东部门户，与国贸、燕莎鼎足而立。该项目总建筑面积达25万平方米，其中一期工程建筑面积7万余平米，是一个以写字间、商业、金融为主体的综合智能化甲级写字楼。该写字楼（一期）率先推出纯板式设计，共21层约80米高，其宽度超过150米，但进深仅为18米，进深比（宽度与进深度之比）超过8倍，住层高3.25米，面宽8.25米，高采光，强通风，完全甲级写字楼配置标准，会议室及其它配套总面积超过3000平方米，创造纯粹的生态办公环境，真正提升企业办公效率。

住邦2000商务中心占据北京立体交通枢纽，北至首都机场仅20分钟车程，西距国贸5分钟；南倚四惠地铁及轻轨站，瞬间直抵北京火车站、长安街沿线城区腹地；36条公交线路辐射市区，以高速四环路连接奥运村、中关村及京沪、京沈、京哈、京津塘多条高速公路，穿州过省，来去通达。随着“住邦2000商务中心”二期、三期的开发建设，酒店式社区的完备，“CBD卫城”将成为另一个商务精英叱咤风云的国际舞台。

公司本着以德为本、德行天下、厚德载物的企业精神，把高效率，高质量，高信誉作为企业追求的目标，积极开拓企业的发展空间。愿有德、有识、有才之士与我们共创未来。

地址：北京市朝阳区八里庄西里100号

住邦2000商务中心23层

邮编：100025

电话：010-85862555 传真：010-85862986

编辑说明

一、《中国房地产市场年鉴》(以下简称《年鉴》)创刊于 1996 年,由中国计划出版社出版,每年出版一次。这是我国目前唯一的一部系统地向国内外发布我国房地产市场政策、法规和统计信息以及房地产市场动态、走势的大型公报性年鉴,为领导决策、行业规划及投资开发提供重要的决策依据。中国房地产业协会为其编辑指导单位。

二、《中国房地产市场年鉴》(2001-2002)主要反映 2000-2001 年度及 2002 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。

三、《中国房地产市场年鉴》(2001-2002)分五篇。

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

第二篇 理论研究:包括有关房地产方面的专家论文、调查报告与文章索引。

第三篇 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、房地产投资环境等方面统计资料、中房指数与国房指数。

第四篇 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。

第五篇 政策法规:包括房地产基本法、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。

四、本年鉴收录的资料,主要包括 2000-2001 年全年,部分涉及 2002 年。

五、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。

六、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健康发展。

中国房地产市场年鉴编辑委员会

二〇〇三年一月