

新京报 编

1990-2005

北京地产十五年

The 15th Anniversary of Beijing's Real Estate

新京报 编

1990-2005

北京地产十五年

The 15th Anniversary of Beijing's Real Estate



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

北京地产15年 / 《新京报》编辑部编. —北京: 中国经济出版社, 2006. 3
ISBN 7-5017-7439-0

I. 北... II. 新... III. 房地产业—经济发展—研究—北京市 IV. F299.271

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第021734号

主 编: 新京报社

监 制: 李多钰 韩文前

执行主编: 陈炜祯

编 委: 潘宇凌 安 群 陈哲婉 袁秀丽

撰 稿: 张学冬 张家齐 张宏强 吴海花 关 爽

叶保秀 许子凌 张健瑛 陈 龙 刘 星

摄 影: 王建春 周晓东

项目统筹: 甘一剑 尹武进

北京地产十五年

新京报 编

出版发行: 中国经济出版社(100037·北京市西城区百万庄北街3号)

网 址: www.economyph.com

责任编辑: 师少林

装帧统筹: 尹武进

责任印制: 石星岳

经 销: 各地新华书店

承 印: 北京画中画印刷有限公司

开 本: 205mm X 260mm 1/16

印 张: 20.5 字 数: 230千字

版 次: 2006年3月第一版 印 次: 2006年3月第一次印刷

印 数: 3000册

书 号: ISBN 7-5017-7439-0/F·5995

定 价: 138.00 元



前言

让辉煌驻于永远

□《新京报》房产新闻部

2005年，京城地产已走过了十五个年头。5475天的时光飞逝，无法掩饰精彩历史的风华。于是想：我们需要用什么留下精彩，让辉煌驻于永远？

在这个初衷的推动下，我们从八月开始对京城地产十五年进行全面梳理。这确实是一个非常艰苦的过程，所幸的是，我们有一个执着的团队，在这两个月的时间里，共同前行。

于是，在9期、一共23万字的系列报道里，我们的记者张学冬采访到了北京城市规划第一人；张家齐报道了北京经济适用房第一个入住业主的故事，吴海花找到了取消福利分房时期的经典老照片，每一位参与此次报道的同事都寻觅到了那些曾经辉煌却早已退隐的昔日英雄。

做到今天，我们已经完成了京城地产15年的回顾，“风云·大事”、“江湖·人物”、“地理·区域”、“秘笈·建筑”、“兵器·产品”、“思潮·居住理念”、“谋略·经纪公司”、“战术·广告公司”，这些报道倾注了我们整个部门的智慧和感情。

这本书的出版，并不意味着我们对京城房地产关注的结束。今后，我们仍将真实地关注房地产行业的细微变化，继续承担媒体对行业最大的责任。✍

序一

十五年 时间与空间的交织

□ 赵康（北京首都开发控股集团 名誉董事长）

1998年7月3日，国务院发布了23号令《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》，通知要求从1998年下半年开始停止住房实物分配，也就是停止福利分房。1999年北京市落实国务院的通知，出台了《北京市进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设实施方案》，之后，北京市开始了小步慢跑的房产改革，在北京市实行了五十多年的福利分房制度在世纪之交正式退出历史舞台。

在此之前，从1990年北京城市开发集团开发亚运村乃至随后开发的方庄算起，北京市商品房市场已发展了9年，各企事业单位始终是市场的消费主体，而在此之后，个人取代单位成为商品房市场的消费主体。到了1996年左右，北京开始出现了市场化运作的地产项目，2000年后北京地产市场进入到大规模的市场化开发阶段，楼市进入品牌企业时代，各个区域的新楼盘如雨后春笋般成百上千地冒出来。

时间和空间的交织形成了京城楼市15年的历史，随着京城中心地段可供开发土地数量的日益减少，一些近郊的新兴区域开始崛起，并且逐渐开始改变京城楼市的格局。在京城楼市郊区化概念逐渐明显的情况下，新兴区域作为楼市主导者的作用将更加明显。

改革开放的20多年来，全市平均每年竣工房屋1153万平方米，年增长8.3%，持续的大规模建设，使首都的城市面貌发生了巨大变化。北京乃至全国第一家房地产开发企业——城开集团，在走过的25年里，开发土地2200多公顷，开发建设住宅2600多栋，竣工交用各类房屋面积2000多万平方米，建成前三门大街、劲松、团结湖、左家庄、慧苑、方庄、望京、通惠家园、开阳里、马家堡、建安里、亚林等80余片住宅区，为首都近百万人圆上了住房梦。还建成中化大厦、光大大厦、京信大厦、发展大厦等一批高档写字楼和道路等市政基础设施。无偿为社会提供城市基础设施和小区配套设施3000多项，包括医院20余座，学校100余所，幼儿园90余所，影剧院20余座，道路20余条，为北京城市建设，为发展首都经济做出了不可替代的贡献。

今天的首都，遍布着近万家房地产企业辉煌的足迹，他们以自己特有的品质和形象，创造出让人们惊叹的奇迹，明天的北京他们将挟多年积累的丰富经验，借助“新北京、新奥运”提供的难得机遇，续写新的辉煌篇章。✓

序二

为了成长的纪念

□ 谢强（天津富力城地产开发有限公司董事长、富力（北京）地产开发有限公司副董事长）

哲人们说，时间可以使人成长，成长中孕育着成熟。时至今日，掐指算来，我们为之奋斗的房地产行业已经风雨兼程地走过了15个春秋。回眸这段成长的历程，总会有些意外的惊喜和意外的伤感出现在眼前。如同你我的青春，一个可以肆意散出欢乐的年纪似乎渐渐远去，似乎生命中最初的纯真的情感随着时间的流逝而慢慢的湮没了。当要面对这世界层出不穷的复杂时终于后怕担心起来了，忍住了眼里注满了无奈时的泪水时，我们知道那就叫青春的无奈，也理解了那句：我眼里蒙着雨水就像蒙住了幸福，也明白了孩提时那段时光的可贵，更会真切体味了成长的烦恼与阵痛。

因为众所周知的原因，我们真正意义上房地产产业从先天不足的状态中开始成长起来的，中国房地产进入市场化阶段后，试图用15年时间弥补过去40年的欠账，仓促应战的开发商、仓促应战的建筑师以及仓促应战的城市政府站在一起，共同完成了吸纳过去十几年改革开放所积蓄的巨大房屋购买力的现实任务。

在这段时间内，强大的市场推动了开发商，开发商又推动了建筑师，整个房地产行业在风起云涌中成为国民经济支柱产业，反观在过去十多年间，房地产产业发展速度之迅猛不得不令人称奇，让许多亲历了这一过程的业内人士唏嘘不已。房地产作为一个产业，其发展历程自然是受社会经济时空大势综合影响，就像鲁迅先生说过的“煤的形成”，每个参与其中的房地产人就是那些成千上万的树木之一，每个人的懵懂，每个人的努力，每个人的反思，每个人的成长……汇成了今日之房地产产业发展现状。

十五年了，我们的房地产依然富有激情，因为他还是很年轻。如同人越是年轻的时候越会产生对成熟的渴望，总是希望有所成就并尽己所能。然而时间并不会自动带来成熟，成熟就需要不断的成长，一旦我们停止成长，可怕的衰老就会随之而来。这个成长的过程就是我们不断学习、发展、贡献、创新的过程。我始终深信，成熟，需要去接受，去承担，去挑战，波澜不惊，宠辱不惊。

许多曾经很特别的经历都会在脑海中慢慢平息，甚至消失得没有了踪影，或许这就是成熟了的心态吧。成长的过程是灵魂和万物的一种感应和共鸣，是一种进取和过程的美丽，是一种内心对环境的感觉和领悟。偶尔有些回忆都如风掠过平静的

湖面微微的荡漾。就像一条奔流不息的大河，经历了一处处美丽的风景想伫足都不行，想回头也是已不愿或者已不能了。于是只有继续朝前走，即便是已经身心疲惫！但那些风景我们还是会铭刻于心的，可以用它作为我们成长的纪念。然而时间是不会停的。只有把得到与失去，当作是一种经历，当着是一种磨练，当着是一种收获，这样才能在以后的日子里过得快乐，过得美好，始终保持给我们力量的激情。

成长需要力量，也需要目标和方向。荷兰社会学学者勃纳德·利维古德说：“人生的每一阶段都有它自己的意义和目的，发现它和接近它是人生最关键的问题之一。”谁知道还会有多少“世之奇伟瑰丽”在等待着我们。一路上的风景指引着我们，青春之后，继续成长。

当然，这条终身成长的道路不会是一帆风顺的，它的风险、压力、难度，也许并不亚于人在青年时期起步创业时的艰难。但也许正因为如此，人生的整个过程才会显得波澜起伏，让人百味丛生。可以借鉴的是，美国学者利波特是这样阐释的，他认为：“发展指的是成长和才能在时间上变化的过程，这是成熟和同环境的相互作用这两者的函数。”仔细品味他的话，中心意思还是以自己的资源为本，努力寻求与周围环境的和谐互动。

在此之前，我一直以为成熟是成长的必然归宿，也是发展的顶点，“百花凋零是为秋”。但又发现，只要意志不减，即使是在萧煞的严冬也可以如沐春风。“梅花香自苦寒来”，人可以终身成长，我们的事业也一样。

作为业内人士，为房地产15年作序本应在商言商，我却没从政策、历程等产业本身的技术层面去着眼，只以文人的笔触作了回旁观者，让同行们见笑了，愧为序。只是觉得这么写有点意思罢了。✍

concent

目 录

北京地产十五年之 风云篇

开篇语 难忘当年买房时	003
福利分房东逝去单位竞搭“末班车”	006
方庄开启京商品房热卖先河	012
外销公寓从亚运村“起跑”	016
京城楼市遭遇首次宏观调控	020
个贷推展会 共掀购房潮	024
经济适用房历经七载变迁	028
公房上市二手楼市“启航”	032
物管纠纷搅浑京城楼市	035
8·31土地协议出让“终结者”	038
央行加息再次点燃宏观调控	042
十大政策导京城地产风云	045

北京地产十五年之 江湖篇

开篇语 江湖史 英雄史	051
划圆规方 奠定京城楼市根基	
「顾云昌」房地产研究的先行者	052
「柯焕章」北京城市规划的制定者	054
雄霸天下 谈笑间千万平米已建成	
「赵康」领航中国首家房企十年	056
「李发增」他一手缔造“天鸿”品牌	058
万通新世界成就两大开宗派系	
「冯仑」“万通系”是“草根”民企成长历程	060
「邓智仁」京城地产营销“教父”	062
四雄称霸国企掌门人争锋楼市	
「刘晓光」以资本市场带动产业	064

「孟晓苏」房地产业的把脉者	065
「任志强」“地产教父”仗义执言	066
「李明」开创“远洋”系列产品	067
独门四杰 剑走偏锋数载	
「潘石屹」北京地产经典“娱乐秀”	068
「张宝全」文化地产十年出“杂家”	069
「黄怒波」侠行“旅游地产”	070
「王征」百变“住宅小户型”	071
南北精英 新理念冲击京城楼市	
「黄如论」从地产大佬到摩尔大鳄	072
「黄文仔」“精细地产”由粤至京	073
「谢强」儒商大写南派楼盘	074
「孙宏斌」北京起跑全国化战略	075
外围斗士云涌房产秩序渐良	
「秦兵」“204条”石破天惊	076
「舒可心」“维权专家”亲历亲为	078
「祖建军」“房展教父”历经沉浮	079
另类英雄小于 暴走个人建房	080
四大门派笑傲京城地产江湖	082

北京地产十五年 地理志

开篇语 用空间的概念解读岁月	089
早期大社区奠定“多中心”格局	090
“十”字交通网勾勒大型居住区	093
西南三环迎来大盘时代	096
回龙观住区争议中走向完善	099
高档住宅区数易其地	101
山水人文造就高档居住区	103

东部掀起高档商务区开发热	105
十五年前拉开“中国硅谷”序幕	109
四面开花 新兴住宅区齐头并进	113
弹指十五年成就六类区域楼市	116

北京地产十五年 之 兵器篇

开篇语 十五年激进与功利	121
突破标准 住宅设计频变脸	122
十五载，楼宇玩转变形计	125
塔楼升级 你方唱罢我登场	128
非典成就低密度板楼俏市场	131
户型千变 提高住宅舒适度	133
2002年“人性化”大行其道	136
十五年 “智能化”内涵演进	139
南北融合 住宅园林百花齐放	142

北京地产十五年 之 秘笈篇

开篇语 在变迁中成熟	147
起步方庄 楼市产品百花齐放	148
1998年 公寓市场迎来高潮	151
商铺投资 狂热之后是理性	154
郊区化催热TOWNHOUSE	157
别墅，在政策夹缝中坎坷成长	159

北京地产十五年 之 思潮篇

开篇语 思潮背后的变革	163
毛坯精装 各得“粉丝”	164

一手二手 各显优势	166
期房现房 各取所需	168
分房买房踌躇前行	169
按揭贷款 一波三折	171
逐步颠覆“南贫北贱”	173
郊外城区 平分秋色	175

北京地产十五年之品牌篇

开篇语 江湖争霸 品牌成器	179
评论 大气 大品牌	180
十五载 北京品牌房企四大贡献	181
外地品牌进京 劲刮三股新风	184
四大国企 五年前一统天下	187
万通六雄 三年后各奔前程	189
运筹资本 首创置业瞄准国际化	192
北京城开 开发面积相当于1.5个老北京城	196
挥师北上 粤港舰队以质取胜	200
京城攻略 南北军团各展奇谋	203
两月增值56亿 富力上市修正果	206
四盘齐开时 地产航母又造城	210
蛰伏十年 万科终破拿地瓶颈	214
群雄争霸特色企业各得其所	218
手握百余景点 成就中坤理念	221
京汉投资 借低价项目声名鹊起	226
国融置业 三年铸一剑	229
今典集团 扛起地产文化旗帜	233
北方地产 宁为快艇不做航母	235

北京地产十五年之 谋略篇

开篇语 谋略先行 助推楼市	239
包装炒作 利达行创代理业	240
概念营销 九鼎轩多创第一	242
取道电台 协成一战成名	244
低价撼市 金网络革新观念	246
突出重围 大地首创攻击广告	248
冷眼IT热 高力国际独辟蹊径	250
转战他城 置地前景柳暗花明	251
初见曙光 博智威诺不幸牺牲	255

北京地产十五年之 战术篇

开篇语 创意时代的到来	259
黑白到彩色 港式风格确立	260
港式到京 派达奇率先起步	262
伺机转型 红鹤全案首战告捷	264
抢占机遇 商拓勇做潮头兵	267
实现本土化 BOB卖唱得广告语	269
异地接单 今久乙方变甲方	271
"京派" 地产广告八式	272

附录

北京地产十五年大事记	304
------------	-----

1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005

北京地产十五年
之
风云篇



FENG YUN PIAN

开篇语

难忘当年买房时

看着一张张老照片，往事终于按捺不住地穿过记忆的丛林呼啸而至。

还记得那年，大姐为了能赶上单位福利分房“末班车”，匆匆忙忙与现在的姐夫领了结婚证。二哥却因刚参加工作，没能分上房而独自憋屈了整半年……

1998年，不过7年，却已恍若隔世。

那一年，世界好像突然变了。仿佛一觉醒来，商品房便已呈燎原之势。住房单位不管了，得自己花钱买；钱不够，银行求着借款给你。“花明天的钱，圆今天的梦”，北京人开始逼迫自己一天天接受变成“负翁”的现实。

那一年，北京的房展会办得比庙会还热闹，人们像赶集似的奔赴于各路房展会，生怕错过一条购房信息。“买房了吗？”人们相互之间的问候也变了味，好像饭可以不吃，但房子却不能不买。

那一年，北京一下子推出了19个经济适用房，回龙观、天通苑的兴建让很多普通北京市民圆了住房梦。人们也逐渐习惯了买经济适用房需彻夜排队拿号的现实。那一年后的第二年，160万套公房上市，北京二手房迎来了第一春。

有多少那一年的故事，想来如同昨天……还记得吗？



15年前 上世纪90年代初的北京还没有兴起商品房，大多数老百姓住的仍是单位分的福利房。那时的朝外大街也只有蓝岛大厦等几幢现代建筑。



12年前 1993年前后，尚处于福利分房阶段的北京市民最爱逛的就是换房大会。