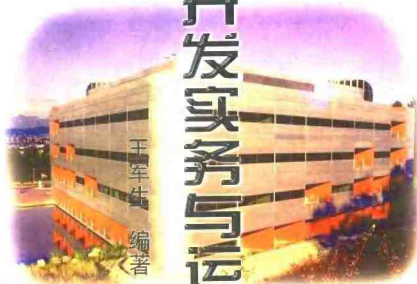


# 北京

## 房地产开发实务与运作

王军生 编著



3.27.1

经济科学出版社

责任编辑：段小青

责任校对：董蔚挺

封面设计：王 坦

版式设计：代小卫

技术编辑：贾志坚

## 北京房地产开发实务与运作

王军生 编著

\*

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

北京地质印刷厂印刷

出版社电话：62541886 发行部电话：62568479

经济科学出版社发行部地址 北京市海淀区万泉河路 66 号

邮编：100086

\*

850×1168 毫米 32 开 7.25 印张 180000 字

1998 年 1 月第一版 1998 年 1 月第一次印刷

印数：0001—4000 册

ISBN 7-5058-1351-x/F·957 定价：11.00 元

---

**图书在版编目 (CIP) 数据**

北京房地产开发实务与运作/王军生编著. —北京: 经济科学出版社, 1998. 1

ISBN 7-5058-1351-X

I. 北… I. 王… II. 房地产经济学-北京 IV. F299.271

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (98) 第 00525 号

---

# 前 言

房地产业是具有高附加值的综合性产业,能为社会创造财富,为国家提供积累,又能促进消费结构的调整,活跃市场经济,带动众多相关产业的发展。随着深化改革和扩大开放进程的加快,房地产作为一种稳定的投资方式,已受到国内各行各业的普遍关注。

进入 90 年代以后,北京市房地产业的发展又掀起了一个新的热潮。然而,在社会主义市场经济体制建立的初期,涉及到房地产开发经营的法律规定、主管部门、办事程序及相关税费非常复杂。北京市房地产市场变化日新月异,特别是对房地产投资商和开发商具有导向作用的市场信息、基础数据就显得非常重要。目前北京市鲜有系统介绍这方面内容的资料和书籍,这既不利于管理者更加有效地履行管理和服务的职能,也不利于经营者更好地从事房地产开发经营活动。笔者长期从事房地产投资、开发实务工作,工作中深感缺少具有北京市地域性、工具性、供房地产开发专业工作者和实际操作者使用的资料及书籍。现在已有的房地产书籍也是重理论、少案例、轻实践,很少涉及房地产开发实务运作的內容。笔者认为,房地产开发经营活动是一项实践性很强的经济活动,因此必须知行并重,既要重视房地产投资开发理论,更要强调房地产开发实务运作。作为一名房地产开发领域里的专业工作者,有责任和义务根据现实需要弥补理论之不足。

本书系统介绍北京市房地产开发运作全过程。从实际操作的角度,循着房地产开发经营的脉络,对开发立项、规划设计、土地使用权取得、房屋拆迁、工程建设和房地产租售等各个阶段中涉及到的主管部门、报批程序、相关税费和应注意事项等作了详

尽介绍。另外，基于房地产具有地域性的特点，本书还针对北京市概况、投资环境和房地产各类型市场进行了系统分析，同时提供了大量基础数据，具有一定的参考价值。

本书作为教材，为高等院校房地产专业学生学习专业课而编著。同时，因为本书具有实用性、工具性等特点，对房地产投资者、管理者以及从事房地产咨询业务的专业人士也很有参考价值。

需要指出的是，在本书的编撰过程中，深受《北京市房地产开发经营程序及相关税费》的启发与影响，在此特别说明。本书从酝酿编写到正式出版，始终得到经济科学出版社的鼓励与支持。北京市房地产职工大学房地产系主任张跃副教授，在百忙之中承担了本书的审校工作。在此，笔者向他们表示衷心感谢。

限于编著者水平，疏漏和不妥之处在所难免，敬请专家学者和同行批评指正。

王军生

1997年11月

# 目 录

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| 第一章 北京市概况 .....            | (1)   |
| 第一节 自然状况 .....             | (1)   |
| 第二节 北京市城市总体规划 .....        | (4)   |
| 第三节 人口环境 .....             | (10)  |
| 第四节 经济环境 .....             | (13)  |
| 第五节 北京市与房地产业务相关的政府部门 ..... | (18)  |
| 第二章 北京市各类物业市场分析 .....      | (20)  |
| 第一节 总体运行状况 .....           | (20)  |
| 第二节 北京市写字楼市场 .....         | (23)  |
| 第三节 北京市公寓市场 .....          | (45)  |
| 第四节 北京市别墅市场 .....          | (55)  |
| 第五节 北京市普通住宅市场 .....        | (63)  |
| 第六节 北京市酒店市场 .....          | (88)  |
| 第七节 北京市商业用房市场 .....        | (98)  |
| 第三章 北京市房地产开发的硬环境 .....     | (107) |
| 第一节 整体现状 .....             | (107) |
| 第二节 城市基础设施建设规划 .....       | (109) |
| 第三节 城市基础设施投资渠道 .....       | (111) |
| 第四章 房地产开发经营主体、范围、程序 .....  | (113) |
| 第一节 房地产开发主体 .....          | (113) |

|     |                  |       |
|-----|------------------|-------|
| 第二节 | 房地产开发范围          | (115) |
| 第三节 | 房地产开发经营的基本程序     | (119) |
| 第四节 | 房地产开发经营的主要税费     | (134) |
| 第五章 | 房地产开发项目的立项及企业登记  | (137) |
| 第一节 | 立项主管部门及权限分工      | (137) |
| 第二节 | 立项报批程序及必备文件      | (138) |
| 第三节 | 房地产开发企业的登记       | (139) |
| 第四节 | 立项及企业登记的相关费用     | (141) |
| 第五节 | 注意事项             | (142) |
| 第六章 | 房地产开发项目的规划设计     | (143) |
| 第一节 | 规划主管部门及权限分工      | (143) |
| 第二节 | 规划报批程序及必备文件      | (146) |
| 第三节 | 规划设计的相关费用        | (149) |
| 第四节 | 注意事项             | (167) |
| 第七章 | 房地产开发项目的土地使用权取得  | (168) |
| 第一节 | 土地主管部门及权限分工      | (168) |
| 第二节 | 土地使用权出让申请程序及相关费用 | (169) |
| 第三节 | 土地划拨申请程序及相关费用    | (174) |
| 第四节 | 征用土地申请程序及相关费用    | (175) |
| 第五节 | 地价评估申请程序及收费标准    | (177) |
| 第八章 | 房地产开发项目的拆迁阶段     | (178) |
| 第一节 | 拆迁主管部门及权限分工      | (178) |
| 第二节 | 拆迁程序及必备文件        | (179) |
| 第三节 | 拆迁补偿             | (185) |
| 第四节 | 拆迁安置             | (189) |

|     |                |       |
|-----|----------------|-------|
| 第五节 | 拆迁补助费          | (193) |
| 第六节 | 拆迁管理费和拆迁服务费    | (196) |
| 第九章 | 房地产开发项目的工程建设阶段 | (198) |
| 第一节 | 工程建设主管部门及权限分工  | (198) |
| 第二节 | 工程建设的法定程序及必备文件 | (199) |
| 第三节 | 工程建设阶段的相关费用    | (204) |
| 第四节 | 注意事项           | (206) |
| 第十章 | 房地产销售、出租、抵押    | (208) |
| 第一节 | 商品房销售          | (208) |
| 第二节 | 房地产出租          | (215) |
| 第三节 | 房地产抵押          | (216) |

# 第一章 北京市概况

## 第一节 自然状况

### 一、地理位置

北京位于我国东部偏北，除东面与天津市毗邻之外，其余均与河北省相接。它位于北纬  $39^{\circ}28'$ （大兴县榆垓镇南）至  $41^{\circ}05'$ （怀柔县石洞子北），东经  $115^{\circ}25'$ （门头沟区东灵山）至  $117^{\circ}30'$ （密云县大角峪东）之间，南北长达 176 公里，东西宽约 160 公里，城区位于北纬  $39^{\circ}56'$ ，东经  $116^{\circ}20'$ 。北京地势西北高，东南低。西部、北部和西北部三面环山，东南是一片缓缓向渤海倾斜的华北平原。西北山地分属太行山脉和燕山山脉，北部与内蒙古高原相接。

### 二、气候状况

北京属于典型的暖温带大陆性季风气候，四季分明。春季（4~5 月）干旱多风，夏季（6~8 月）高温多雨，秋季（9~10 月）凉爽湿润，冬季（11~第二年 3 月）寒冷干燥。年平均气温为  $12^{\circ}\text{C}$  左右，最高气温为  $38^{\circ}\text{C}$ ，最低气温为  $-15.4^{\circ}\text{C}$ 。由于受季风活动的影响，降水量的年际变化和年内分配有很大的差异，年平均降水量为 626 毫米，70%集中在 6~9 月份。

### 三、自然资源

从总体上看，北京的土地资源、矿产资源较为丰富，森林资源和水资源尚显不足，旅游资源有较大的优势。

北京市的土地面积为 16807.8 平方公里, 根据利用方式的不同, 分为耕地、林园地、牧草地、水域和非农业用地等五种类型。其中耕地 4560.4 平方公里, 占总面积的 27.7%; 林地 3984.07 平方公里, 占 23.7%; 林园地 551.21 平方公里, 占 3.28%; 牧草地 3917.2 平方公里, 占 23.84%; 水域面积为 776.55 平方公里, 占 4.37%; 非农业用地包括城区、近郊区县城用地及农村居民点、工矿交通等特殊用地, 共 1793.00 平方公里, 占全市总面积的 10.92%, 其中城市用地 274.60 平方公里, 占非农业用地的 15.32%; 农村居民占用地 778.33 平方公里, 占非农业用地的 43.41%; 工矿用地 183.47 平方公里, 占非农业用地的 20.48%。特殊用地 189.40 平方公里, 占非农业用地的 10.56%。在 1793.00 平方公里的非农业用地中, 市区建成区面积为 395 平方公里。

北京的矿产资源也较为丰富。已经发现的矿种有 60 多种, 已被开采利用的有 26 种, 主要有煤、铁、铜、铅、锌、金、石灰石、大理石、花岗岩等, 还有较为丰富的地热资源。北京的森林资源以天然林为主, 据近年的山区植被调查, 森林总面积约 1068.04 平方公里, 主要分布在延庆、怀柔、门头沟、房山、密云 5 县(区)海拔 600~700 米以上的深山区。

由于受温带大陆性气候的影响, 北京的降水总量偏低, 地表水主要由河水天然流构成, 总量约 26 亿立方米, 境内主要河流有潮白河、永定河、北运河、拒马河等。地下水多年平均补量为 29.4 亿立方米, 主要分布在城近郊区、密云、怀柔、顺义东南郊地区及平谷和延庆盆地等地区。由于地面拦截控制径流的水利设施还不完善, 加之以前地下水过度开采, 如果更多地利用地表水, 水资源紧张的问题就不会有所缓解。从北京现代化建设的长远需求看, 21 世纪以后还要从长江或黄河引水济京。与天津、上海等城市相比, 北京水资源还是较丰富的。

#### 四、旅游资源

北京是中国的六大古都之一，历史悠久，名胜古迹星罗棋布。良好的自然条件，优越的地理位置，优美的风景和古老神秘的人文景观，使之成为世界著名的旅游胜地。根据其特点及分部情况，北京的旅游资源可分为自然旅游资源和人文旅游资源两大类。

自然旅游资源主要分为以下几种：（1）分布在西北部深山区的山地、丘陵景观，如东灵山、海坨山、百花山、雾灵山、云蒙山、上方山、妙峰山、翠微山、鹫峰山等。（2）京郊石灰岩地区的岩溶、洞穴景观，如十渡、野三坡、龙门涧、石花洞、云水洞、龙骨山岩洞、石经山藏经洞等。（3）河、湖、库、泉景观，包括境内 200 余条河流构成的优美的沿河景致，如市区的昆明湖、福海、北海、中海、南海、玉渊潭、龙潭湖和京郊的密云水库、古城水库、海子水库及雁栖湖等。分布较广的温泉和地下热水更是难得的康复旅游资源。（4）地学旅游资源。北京的地质状况在华北地区具有很强的代表性，西山有“中国地质工作的摇篮”之称。各种岩层、古生物化石、构造、岩浆及冰川擦痕都是极好的地学旅游资源。

北京人文旅游资源突出的特点是种类繁多、内容丰富、年代古老、保存完整。这些人文旅游资源可划分为多个游览系列：（1）中华古长城系列，包括八达岭、慕田峪、居庸关、古北口、司马台等景点。（2）帝王宫殿陵寝墓葬系列，最典型的是故宫和十三陵。（3）园林建筑系列，如颐和园、北海、景山、圆明园、中南海、天坛、卧佛寺等，不胜枚举。（4）古文化遗址系列，如天安门、正阳门与箭楼、卢沟桥与宛平城。此外还有各时期名人府第、市井民俗以及现代建设成就等。

随着对外开放的不断扩大，本市的旅游资源将更大规模得到开发，优美的自然风景和古老的人文景观将对中外游客有更大的吸引力。

## 第二节 北京市城市总体规划

### 一、城市性质

北京是中华人民共和国的首都，是全国的政治中心和文化中心。北京的建设要保证党中央、国务院在进一步改革开放的形势下，领导全国工作和开展国际交往的需要，要为首都人民的工作和生活创造方便条件。北京要成为全国科学技术和文化教育最发达、道德风尚和民主法制建设最好的城市。

北京是世界著名的历史文化名城，北京的建设要反映出中华民族的历史文化、革命传统和中国首都的独特风貌。北京作为首都，要积极为全国的改革开放和经济建设服务，大力发展适合首都特点的经济，并对经济发展的内容、方式、规模和布局提出更高的要求。

### 二、经济发展

建立社会主义市场经济体制和运行机制，形成多层次、全方位对外开放格局和适应国际经济运行的能力，为建设具有现代化水平的、运转灵活的市场体系提供发展空间。集中力量发展微电子、计算机、通讯、新材料、生物工程等高新技术产业，办好北京新技术产业开发试验区。大力发展第三产业，建立起服务首都、面向全国和世界的功能齐全、布局合理、服务一流的第三产业体系。重点发展电子、汽车工业，积极发展机械、轻工、食品、印刷等行业，化学、冶金和建材工业要控制发展规模，积极治理污染，在控制总能耗、水耗和污染排放总量的前提下求发展。逐步改变工业过分集中在市区的状况，20年内基本完成市区严重污染扰民工厂和车间的改造或转移。

### 三、科技、教育、文化和社会发展

北京的科技、教育、文化和社会发展要与首都的地位和加快改革开放的形势相适应，要与经济建设相协调，要不断提高人口素质，改善生活质量，满足日益增长的人民物质和文化生活需要。

加强自然科学的基础理论以及哲学和社会科学的理论研究，使科学技术水平在全国保持领先的地位，一些科技领域要接近或达到国际先进水平。提高全民教育水平，使受过高等教育的人数占总人口的比重从1990年的10%左右提高到20%以上。进一步发展文化、体育事业，在市区重要地段，逐步建设国家大剧院、国家艺术宫、青少年宫及各类博物馆等国家级和市级大型文化设施，在区、县和街道、镇（乡），普及完善文化馆、图书馆、科技馆、影剧院等文化设施，以及各种游乐设施。继续完善大中型体育设施，新建一批体育场馆。

继续建设各级医疗设施，完善市、区（县）、街道和镇（乡）三级医疗、预防保健网。发展休养、疗养事业。

建立和完善社区服务中心，发展适应现代生活需要的各种新兴服务行业。各项公共服务设施以及居住区和住宅的建设，要十分重视老年人和残疾人的特殊需要。

### 四、城市规模

今后北京市人口控制规模为：2000年全市常住人口从1990年的1032万增至1160万左右，流动人口从127万增至200万左右；2010年常住人口1250万左右，流动人口250万左右。全市的常住城市人口，2000年从1990年的640万增至750万左右，其中市区从1990年的520万控制到600万左右；2010年全市为850万左右，其中市区控制到650万左右。城市用地规模要与人口和经济的发展相适应，贯彻紧凑发展、节约土地的方针。根据城市人口的发展规模估算，2000年全市城镇建设占地将从1990年的

600 多平方公里增至 750 平方公里左右，2010 年达到 900 平方公里左右。规划市区城市建设用地将从 1990 年的 420 多平方公里，增至 2000 年的 500 平方公里左右及 2010 年的 610 多平方公里左右。这是市区城市建设用地可能达到的最大限度。

今后每年竣工的建筑面积仍将维持在 1000 万平方米左右的水平，共新建房屋约 2 亿平方米。除去每年拆除的房屋，城市拥有的建筑量（不含农村建筑）将从 1990 年的 1.9 亿平方米，增至 2000 年的 2.8 亿平方米及 2010 年的 3.6 亿平方米。随着市区产业的疏散和远郊的开发，远郊每年竣工的房屋建筑面积占全市新建总量的比重，将从 20% 逐步增加到 40%。

## 五、城市布局

北京城市规划区按照市区（即中心城市）、卫星城（含县城）、中心镇、一般建制镇四级城镇体系布局。

市区是城市的主体，是政治、文化中心功能和各项经济功能集中体现的地方。按“分散集团式”布局原则，北京市市区由市区中心地区和环绕其周围的北苑、酒仙桥、东坝、定福庄、垡头、南苑、丰台、石景山、西苑、清河 10 个边缘集团所组成，规划城市建设用地共约 610 多平方公里。

卫星城大多是远郊县（区）政府所在地，既承担由市区延伸的部分功能，又是其所在地区的政治、经济和文化中心，具有相对独立性。规划共确定 14 个卫星城，即：通州、亦庄、黄村、良乡、房山（含燕山）、长辛店、门头沟、沙河、昌平（含南口、垕头）、延庆、怀柔（含桥梓、庙城）、密云、平谷和顺义（含牛栏山、马坡）。

建制镇是所辖地区的政治、经济和文化中心。全市现已设有建制镇 77 个，今后规划增加到 140 个。

## 六、市区的调整和改造

市区建设要从外延扩展向调整改造转移，从以新区开发为主转向旧区调整改造与新区开发并重。坚持“分散集团式”布局，加快旧城区的改造步伐，调整土地使用，改建危旧房屋，加强政治、文化中心功能，大力发展第三产业，完善各项城市基础设施和公共服务设施，保护历史传统风貌，改善城市环境。新区开发的重点将从中心地区转移到各边缘集团。

继续完成天安门广场和东西长安街（复兴门至建国门）两侧的改建，主要安排国家重要行政机构和大型文化设施，适量安排商业服务设施，形成庄严、美丽、现代化的中心广场和干道。旧城中轴线的南、北延长线两侧，主要作为大型公共建筑用地。中轴北延长线两侧及其北端，除已安排奥林匹克体育中心外，要慎重选择合适内容，建设能代表 21 世纪中国首都经济技术发展水平的、重要的大型公共建筑。中轴南延长线两侧，主要安排大型公共建筑。在建国门至朝阳门、东二环路至东三环路之间，开辟具有金融、保险、信息、咨询、商业、文化以及商务办公等多种服务功能的商务中心区，要广开投资渠道，加快建设进程。加快调整改造王府井、西单、前门外原有的三大市级商业中心，建设成高水平、高档次、现代化的商业、文化服务中心。按照多中心格局建设朝阳门外、公主坟、海淀、木樨园、马甸等新的市级商业文化服务中心。在旧城区内环路上的鼓楼前、西四、新街口、北新桥、东四、东单、花市、珠市口、菜市口以及在旧城以外的北太平庄、五道口、甘家口、六里屯、南磨房、方庄、西罗园、三里河、酒仙桥、望京、古城、鲁谷、丰台、定福庄等地建设 70 余个商业文化服务或商业街区，形成多层次、多功能的市场网络。

进一步完善北京市新技术产业开发试验区，建立科工贸结合的科技市场和科技服务中心。在上地、丰台以及石景山、望京等地安排科技开发区。

实行危旧房改造与新区开发相结合、与古都风貌保护相结合的原则。20年内完成旧城及关厢地区的危旧房改造，改变落后面貌，大力向新区和卫星城疏散人口。继续进行新居住区的开发，以满足日益增长的住宅需求。

中心地区内的工厂不再增加用地，通过调整改造走内涵发展的道路。把不适合在中心地区的工厂、仓库和施工基地等设施有计划地迁移出去，腾出用地发展第三产业或建设住宅。加强对各项城市基础设施的建设和改造，提高现代化水平。通过调整土地使用功能，增加公共绿地和停车场，提高环境质量。

注意地下空间的开发。特别在城市繁华地区要综合开发利用地下空间，增加建筑容量，疏散地面人流，改善购物环境，提高土地利用率。

边缘集团是市区的组成部分，要分别不同情况逐步进行综合开发，安排一定的住宅和配套设施以及部分产业，分散中心地区建设的压力。在酒仙桥集团的望京新区沿机场路一测，安排部分驻华大使馆等涉外设施用地。

## 七、历史文化名城的保护与发展

历史文化名城的保护应该与城市现代化建设、社会经济发展、改善人民生活条件等要求相协调，与市区、特别是旧区的调整改造相结合，使北京的整体建设既符合现代生活和工作的需求，又保持其历史文化特色。

历史文化保护区是具有某一历史时期传统风貌、民族地方特色的街区、建筑群、小镇、村寨等，是历史文化名城的重要组成部分。北京市已确定的国子监街、南锣鼓巷、西四北、什刹海、陟山门街、牛街、琉璃厂、大柵栏、景山前街、景山后街、景山东西街、南北长街、南北池子、东交民巷等25处第一批市级历史文化保护区，要逐个划定范围，具体确定其保护和整治目标。保护区内新建筑的形式和色彩，要与该区原有风貌协调一致，与之不

协调的建筑物和其他设施要加以改造。

要继续在旧城区和广大郊区增划各级历史文化保护区。旧皇城根是旧城的核心地区，要作为重要的历史地段予以保护。对于历史文化保护区以外的、分散的好四合院，在进行城市改建时也要尽量保留，合理利用。

要从整体上考虑历史文化名城保护，从城市格局、城市设计和宏观环境上保护历史文化名城。(1) 保护和发展传统城市中轴线。必须保护好从永定门至钟鼓楼这条明、清北京城中轴线上的传统风貌特点。继续保持天安门广场在中轴线上的中心地位，要在扩建改建中增加绿地、完善设施。鼓楼前街和前门大街要建设成为具有传统特色的商业街。中轴南延长线要体现城市“南大门”形象。中轴线北延长线要保留宽阔的绿带，在其北端建设公共建筑群作为城市中轴线的高潮与终结，突出体现 21 世纪首都的新风貌。(2) 注意保持明、清北京城“凸”字形城廓平面。沿旧城墙原址保留一定宽度的绿化带，形成象征城墙旧址的绿化环。原城门口的建筑应具有“城门旧址”的标志特点。(3) 保护与北京城市沿革密切相关的河湖水系，如玉泉山、长河、护城河、六海等。(4) 旧城改造要保持原有的棋盘式道路网骨架街巷、胡同格局。(5) 注意吸取传统民居和城市色彩的特点。保持旧皇城内青灰色民居烘托红墙黄瓦的宫殿建筑群的传统色调。(6) 以故宫、皇城为中心，分层次控制建筑高度。旧城要保持平坦开阔的空间格局，由内向外逐步提高建筑层数，建筑高度除规定的平房原貌保护区外，分别控制在 9 米、12 米和 18 米以下。长安街、前三门大街两侧和二环路内侧以及部分干道的沿街地段，允许建部分高层建筑，建筑高度一般控制在 30 米以下，个别地区控制在 45 米以下，旧城以外，一般不超过 60 米。从生态环境考虑，从市区西部、西北部风景名胜区至东南部，应留出一条“通风走廊”，以保持中心地良好的大气环境，建筑层数比相邻地区略低。市区南部中轴南延长线两侧，是从景山南望故宫、显示古都传统天际轮廓的重