

中国房地产业发展大全

(2002)

上册

主 编：顾云昌

执行主编：陈京华

A COMPREHENSIVE
HANDBOOK OF DEVELOPMENT OF REAL ESTATE IN CHINA

建设部·中国房地产业协会
中国房地产业发展大全编辑委员会

中国城市出版社

中国房地产业发展大全

(2002)

上 册

COMPREHENSIVE HANDBOOK OF DEVELOPMENT OF REAL ESTATE IN CHINA

(2002)

中国房地产业协会
中国房地产业发展大全编辑委员会 编

中国城市出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产业发展大全. (2002)/顾云昌,陈京华主编.
北京:中国城市出版社, 2003
ISBN 7-5074-1489-2

I.中… II.①顾…②陈… III.房地产业-经济发展-概况-中国-2002 IV.F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 007273 号

京工商广临字 2003-008 号

责任编辑: 林抒
责任技术编辑: 张建军
美术设计制作: 深圳市星亚辉广告有限公司
出版发行: **中国城市出版社**
地址: 北京市朝阳区和平里西街 21 号
电话: 010-84275833
电子信箱: citypress@sina.com
经销: 新华书店
印刷: 深圳市佳信达印务有限公司
字数: 2380 千字
开本: 889×1194(毫米) 1/16
版次: 2003 年 3 月第 1 版
印次: 2003 年 3 月第 1 次印刷
定 价: 690.00 元(两册精装)

邮编:100013
传真:010-84278246

印张:100

序

进入新世纪后,我国住宅建设与房地产业的投资总额、建成总量和销售规模一直保持快速增长势头,产品品质提升,服务质量提高,这对于不断改善人民居住条件和城市风貌,促进消费,扩大内需,拉动国民经济的增长,发挥了不可替代的重要作用。

《中国房产业发展大全》系列丛书,以翔实的资料,丰富的内容,汇集各地住宅建设与房地产业的成就,系统地回顾和展望房地产业的过去、现在和未来。该书本着科学、严谨、创新、实用的宗旨,将时代性、知识性和应用性融为一体,从不同侧面对我国房地产业的发展经脉、方针政策、市场趋向等问题,进行了详尽阐述,是一部具有重要参考价值的大型文献书籍。

在房地产业发展迅猛时期,业内人士更应懂得未雨绸缪。一方面要看准市场,竞而取胜,建而取精;另一方面要进一步增强社会责任感,力求通过物质要素、文化要素和生态要素的有机结合,为全面建设小康社会,创造更加美好的居住生活。

年复一年,成就辉煌。愿《中国房地产业发展大全(2002)》的出版,载着行业的收获,为房地产业的发展作出一份新的贡献。

顾家昌

2002年12月20日于北京

《中国房地产业发展大全》编辑委员会

- 顾问：刘志峰 中华人民共和国建设部副部长
杨 慎 中国房地产业协会会长
宋春华 中国建筑业学会会长
厉以宁 全国人大财经委副主任、著名经济学家
吴敬琏 全国政协财经委副主任、著名经济学家

主任编委：(按姓氏笔划为序)

- 王瑞生 中国房地产业协会副秘书长
刘洪玉 清华大学房地产研究所所长
陈晓丽 建设部副总规划师
张国印 建设部办公厅副主任
孟晓苏 中国房地产开发集团董事长
秦 虹 建设部政策研究中心副主任
顾云昌 中国房地产业协会副会长、秘书长
聂梅生 中华全国工商业联合会住宅产业商会会长
谢家瑾 建设部总经济师、住宅与房地产业司司长
潘明才 国土资源部耕地保护司司长

编委：(按姓氏笔划为序)

- 王晓瑜 山东省建设厅房地产业处处长
王维杰 西藏自治区建设厅住宅与房地产业处处长
王建东 西藏自治区建设厅规划处副处长
冯利芳 中国建设报社总编辑
冯占雄 山西省建设厅房地产业管理处处长
包建华 福建省房地产业协会副会长
占世良 湖北省建设厅副厅长
叶剑平 中国人民大学教授
叶澄中 江西省建设厅副厅长
刘祖和 甘肃省建设厅副厅长
刘秀英 内蒙古房地产开发企业协会常务副秘书长
刘占生 辽宁省建设厅住宅与房地产处处长
刘占领 海南省物业管理协会副秘书长
刘铁民 中国建设银行住宅与建筑业信贷部主任
向世林 湖南省建设厅副厅长
孙金龙 陕西省房地产业协会秘书长
庄守岳 汕头市房地产业协会会长
朱希全 重庆市物业管理协会会长
许绍基 广东省房地产业协会副会长
闫庆义 吉林省房地产业协会秘书长
余向东 内蒙古自治区建设厅副厅长

吴延龙	天津市房地产管理局局长
张 鹏	贵州省建设厅副厅长
张元端	中国房地产与住宅研究会副理事长、秘书长
张凤珠	河北省建设厅副厅长
张守志	宁夏回族自治区建设厅副厅长
张淑琴	天津市房地产开发促进会会长
张德成	河南省建设厅副厅长
张继钢	陕西省建设厅房地产业处处长
李 林	北京市国土资源与房产管理局副局长
李 群	青海省建设厅副厅长
李加林	深圳市住宅局副局长
李玉华	安徽省建设厅副厅长
李光荣	贵州省建设厅副厅长
李建新	新疆维吾尔自治区房地产业协会会长
李英儒	重庆市国土资源和房屋管理局局长
李琼才	海南省建设厅房地产业处处长
杨 燕	四川省建设厅副厅长
杨秀珠	浙江省建设厅副厅长
杨佳云	湖南省房地产开发协会理事长
邵捷传	中国土地学会副秘书长
陈 永	北京市开发办主任
陈克明	吉林省建设厅房产处处长
周淑萍	黑龙江省人大城乡建设委员会主任
岳尊贤	上海市物业管理协会会长
林 峰	北京市房地产开发促进会会长
林行道	珠海市人民政府副市长
林增杰	中国人民大学教授
苗乐如	北京市国土资源和房屋管理局局长
金正直	辽宁省建设厅副厅长
宫玉泉	国土资源部土地利用司副处长
贾振富	黑龙江省建设厅房产处处长
徐 菊	河北省建设厅房地产业处处长
栗文忠	中国房地产报社总编辑
桑荣林	中国房地产业协会副会长
殷友田	中国房地产开发集团总经理
秦廷栋	江苏省房地产业协会理事长
袁纶华	山西省房地产业协会会长
钱云根	浙江省房地产业协会秘书长
巢培武	广西房地产业协会常务副理事长
黄启章	中国土地学会秘书长
黄隆规	江西省建设厅房地产业处处长
程政宁	云南省建设厅厅长
蔡育天	上海市房屋土地资源管理局局长
蔡穗声	广东省房地产业协会秘书长

特邀编委:(按姓氏笔划为序)

卜家桐 北海市物业管理协会秘书长
于长纯 大庆市建设局局长
马 杰 大连市房地产业协会秘书长
马 英 沈阳市房产管理局局长
牛俊雁 包头市房产管理局局长
王良新 张家口市房管局副局长
包志成 南通市房地产业协会理事长
叶昌祥 衢州市房地产业协会秘书长
白 波 南昌市房产管理局局长
刘 政 深圳市物业管理协会常务副秘书长
朱孟官 杭州市房地产业协会秘书长
朱建文 常州市房产管理局局长
许新民 中国物业管理协会综合办主任
许锡生 宁波市房地产业协会秘书长
张正金 攀枝花市房产管理局局长
张永林 大连市房地产开发管理办公室主任
李英杰 安阳市建设委员会
杨龙光 温州市建设局房产处处长
沈正球 湘潭市房产管理局局长
陆 卡 北海市房地产业协会秘书长
陈立湘 长沙市房屋产权管理局局长

陈钢铁 漳州市房地产管理局局长
陈敦林 广州市房地产业协会会长
周世文 锦州市房产协会常务副会长、秘书长
周明祖 孝感市建设局局长
林炳宏 珠海市住房委员会办公室主任
林惠东 中山市房地产管理局
欧阳克明 顺德市房地产商会常务会长
武凤翔 郑州物业与房地产协会秘书长
范广军 郑州市房产管理局局长
金建利 大连市房地产管理局局长
俞 晓 宁波市房地产业协会理事长
钟华华 绍兴市建设局局长
徐志国 重庆市物业管理协会秘书长
徐福元 济南市房地产开发拆迁管理办公室主任
耿衍飞 淄博市房产管理局局长
高迎祥 哈尔滨市建设局局长
寇升隆 洛阳市房地产管理局局长
崔凤鸣 武汉房地产业协会秘书长
崔维苑 海城市房产管理处主任
谢悦乐 温州市房地产业协会副理事长
谢潭职 惠州市房地产业协会会长

马可发	马国湘	王 东	王力辉	王久方	王如林	王伟贤	王京宁	王树清
王振华	王健林	尹建国	包建国	叶 萍	卢 铿	李 工	李 忠	李 波
李 曦	汤卫国	刘 玮	刘从利	刘作斌	刘爱明	刘君华	安 英	许忠勇
许家印	任俊涛	江朝胜	危德柱	闫 浩	朱书民	吴世颖	吴永华	吴立春
吴玫琼	吴海华	吴振芳	张 武	张云福	张玉良	张汉课	张志熔	张焱廷
张士忠	杜海成	陈 坚	陈 熙	陈兴汉	陈 宁	陈 剑	陈正方	陈建敏
陈治海	陈建锋	陈德宁	冷传金	汪江浩	沈 毅	沈志侠	邵建胜	何建梁
余 海	肖 梅	金小英	官小鸥	赵元军	林少惠	周玉升	周全新	周宏泉
周春华	周虹捷	周惠明	欧阳祥山	郑昌立	卓定华	罗瑞希	罗天喜	钟映松
俞乃奋	秦 汉	徐光奇	徐泽宪	徐汝心	袁智伟	顾宗仪	聂筑梅	高超伦
康慧军	梁正坚	梁振民	黄兆伟	黄康景	盛建荣	谢世东	傅 平	蒋旭东
童四鹤	简劲宏	虞忠钧	虞顺德	穆连清	薛国平	薛 松	臧宏锋	

主 编:顾云昌

副 主 编:王瑞生 陈京华

执行主编:陈京华

采编经理:肖 俐

责任编辑:林 抒

责任技术编辑:张建军

执行编辑:王惠敏 吴湘华 沈绪旺

编 辑:吴 桐 吴亚琴 杨卫江 肖晓俭 邵新莉 黄凤鲜
陈国华 朱树梅 唐能宣 林 鹏 孟 南

2002 年宏观经济形势与房地产业走势大型报告会

主办单位:中国房地产业协会

协办单位:中国(深圳)住交会组委会

深圳特区报业集团

北京晚报

深圳市优博国际展览有限公司



2002 年

宏观经济形势与房地产业走势 大型报告会

演讲嘉宾及内容

成思危(全国人大常委会副委员长)

刘志峰(建设部副部长)

刘国光(著名经济学家、中国社会科学院原副院长)

郑新立(中共中央政策研究室副主任)

佟志广(全国人大常委会、外贸部原副部长)

束克欣(国土资源部土地利用司副司长)

谢一平(中国人民银行研究局局长)

邱晓华(中国统计局副局长、著名经济学家)

李扬(中国社科院金融研究中心主任)

张元红(国家计委投资研究所所长)

厉以宁(全国人大常委会经济委副主任、著名经济学家)

《国民经济发展与房地产业》

《面向百业面向未来——促进住宅建设的持续健康发展》

《对几个宏观经济问题的看法》

《国民经济发展与结构调整》

《WTO的原则、规则与运行机制》

《中国土地市场的培育和规范》

《2002年中国货币政策剖析、展望》

《中国经济形势分析》

《WTO与房地产证券化》

《中国房地产业投资面临的机遇与挑战》

《2002年宏观经济形势》

家的期望

山水秀



美好生活源于自然





争创百亿企业

大连万达房地产有限公司隶属于万达集团股份有限公司，是建设部审定的一级房地产开发资质，具有独立法人资格的房地产开发企业，曾获得“全国质量万里行活动”唯一的质量全优住宅小区奖牌，1997年，公司率先在全国同行业提出“三项承诺”受到社会各界的好评。“住好房，找万达”被消费者广为传颂。

公司以文化为先导、注重企业文化建设，以学习型企业为公司的发展方向。在内部管理上，公司主动与国际接轨，率先通过了挪威船级社审核的ISO9001质量管理标准，并在工作中认真执行。在开发建设过程中，从规划设计开始，注重吸收“以人为本”的现代理念，建设“绿色园区”已成为公司的共识。积极引进新技术、新工艺、新材料，不断推进住宅小区建设，在施工管理过程中，把质量放在首位，公司实行目标管理，任务明确，责任到人，精雕细刻，所有开发项目全部获得市优以上工程，多次获得省市颁发的鲁班奖等各种奖项。公司先后开发建设了信兴花园、长春花园、香海花园、龙祥花园、明泽苑和星海人家等住宅小区。

截至目前，大连万达房地产有限公司累计开发面积已达400多万平方米，年开发量在40万平方米以上，“万达”已成为大连市的知名品牌。

2001年，大连万达房地产有限公司的产值比上一年增长了27%，资产负债率保持在49.78%的水平，资本利润率达到9.54%，企业发展势头良好。

展望未来，大连万达房地产有限公司将进一步加大开发力度，努力朝着智能化、生态化、个性化的开发目标迈进！

地址：大连市中山区解放街9号万达大厦28层

邮编：116001

电话：86-0411-2818288 2822888

传真：86-0411-2650168

网址：www.wanda.com.cn

电子信箱：wdgroup@mail.dlptt.ln.cn



合生创展集团有限公司

—中国地产品牌营销成功开发典范



合生创展

优质生活

完美体现

2000 合生集团 十大最受欢迎发展商

2001 合生创展 十大最受欢迎发展商

2002 合生创展 中国房地产著名品牌企业20强

HOPESON DEVELOPMENT HOLDINGS LTD



合生创展集团有限公司

地址：广州市东山区建设大马路珠江规划大厦29楼

邮编：510060

电话：020-83762512

传真：020-83762115



上海绿地集团

上海绿地(集团)有限公司(以下简称:绿地集团)是上海市重点扶持的大型企业集团之一,是国家批准的房地产开发壹级企业,是上海一家率先通过市场机制综合经营积累资金,无偿投资建设城市公共绿化的专业性企业。公司成立于1992年7月18日,1997年3月改制为多元投资的企业集团。集团现有资产60亿元(2002年6月底),年销售收入40亿元,年盈利3亿元,税收2.5亿元。

绿地集团以绿化为宗旨,以房地产开发为主导产业,并依托主业发展相关产业,据上海市统计局公布的资料,绿地集团自1996年以来房产销售面积一直居全市前列,并获得上海市百强企业称号。同时,集团积极开拓外埠市场,2001年成功投资20亿元人民币开发江西省南昌市房地产项目。今年在安徽省、河北省投资的房地产、市政项目正在启动之中。此外,集团的建筑、汽车服务、石油经营等产业的规模和效益也居全市领先地位。

绿地集团通过以房地产开发为主的综合经营取得利润,用其中一部分无偿投资建设城市公共绿地,在很大程度上增加了上海市对城市公共绿化的投入。从成立至2001年底,集团共投入2.85亿元,建成公共绿地260公顷,建成了诸如浦东陆家嘴中心绿地、外滩二期滨江绿带、上海科技馆外环境绿化、上海体育场外环境绿化、江苏路绿地等一系列城市标志性绿地。

绿地集团热心于社会公益事业,除无偿投资建设公共绿地外,还累计赞助近3000万元,用于慈善事业、高雅艺术和拥军方面。

绿地集团坚持“绿化城市、美化环境、造福人民”的宗旨,历年来,获得了“全国五一劳动奖状”先进集体,上海市重点工程实事立功竞赛“优秀公司”、上海市职工职业道德“十佳单位”、上海市文明单位、上海市双拥模范集团等荣誉称号。

绿地集团未来三年的目标是:资产规模100亿元,年销售收入88亿元,年利润6.5亿元。



董事长、总裁 张玉良 先生

五一劳动奖状

中华全国总工会
1996年4月

文明单位
Model Unit

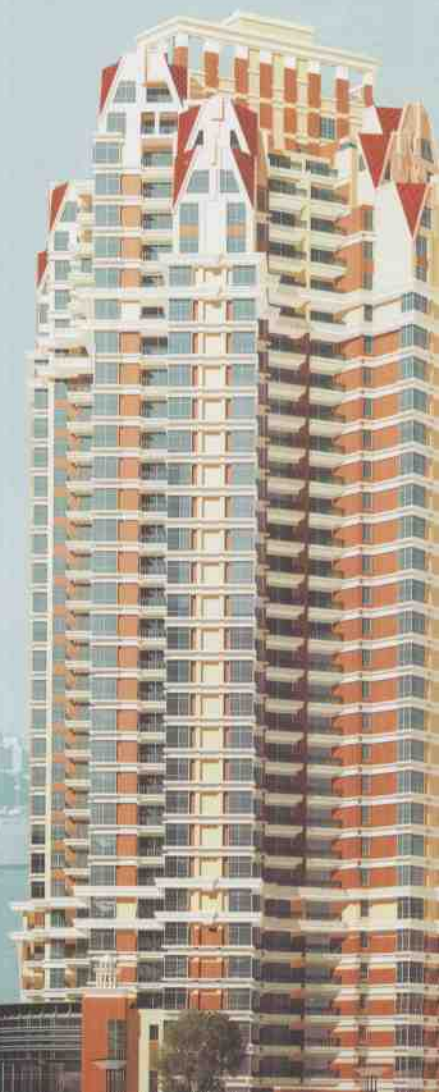
上海市人民政府颁发
Issued by
Shanghai Municipality

全国花卉先进企业

中国花卉协会
一九九四年十月

上海绿地集团有限公司

地址:上海市宁夏路201号 邮编:200063
电话:021-62863666
传真:021-62861801
网址:www.greenland.com.cn



中国地产品牌营销成功开发典范

南京栖霞建设股份有限公司

南京栖霞建设股份有限公司成立于1995年12月23日，它是南京栖霞建设(集团)公司为主发起人，联合已上市的南京新港高科技股份有限公司等五家单位共同发起设立的股份有限公司，是国家一级资质房地产开发企业。2001年1月，通过SGS英国雅士利公司ISO9001质量体系认证。2001年11月，公司发行股票的申请顺利通过中国证券监督管理委员会股票发行审核委员会的专家审核。

南京栖霞建设股份有限公司成立后，作为主发起人，南京栖霞建设(集团)公司已将全部的房地产开发业务和“星叶”商标投入南京栖霞建设股份有限公司，企业年产值增长率39.3%，资产负债率60%、净资产收率26.94%，企业综合效益仍位居江苏省房地产行业50强之首；公司年施工面40万平方米，未来二年中将达50万平方米。





深圳市万厦居业公司

SHENZHEN WONDER SHINE REAL ESTATE CO.,

中国物业管理协会
会员单位

依山伴水 风景如画的梅林一村



总书记来咱莲花北



李鹏委员长视察梅林一村



乔石委员长看望莲花北人



邓朴方同志对莲花北村多年来的助残工作给予了高度评价



万厦合唱团



莲花北村一瞥

深圳市万厦居业公司成立于1987年，注册资金710万元，是首批获得“中国物业管理一级企业资质”的物业管理公司，已通过ISO9000:2000认证，公司管理物业面积800多万平方米（含顾问），拥有电梯、机电、绿化、消杀等专业工程部，并在北京、大庆等地设立了物业管理分公司。

1993年12月，万厦公司参加全国物业管理行业首次招标，一举夺得莲花北村的物业管理权。经过艰苦的努力，1995年，莲花北村多层住宅以总分第一的成绩荣登“全国城市物业管理优秀示范小区”榜首；1997年，十栋高层在入住不到一年的时间里，再次以总分第一的绝对优势摘取“全国城市物业管理优秀示范大厦”的桂冠。

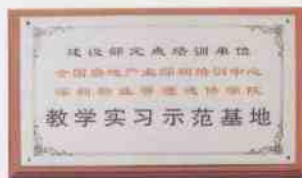
1998年7月，万厦公司在公开竞标夺得深圳首个智能化标志性住宅区——梅林一村的物业管理权后，坚持“以人为本”和“科学管理”相结合，“企业文化”与“社区文化”相结合，构建了管理科学、服务优质的物业管理新模式。2000年，梅林一村多层以总分第一的成绩通过了国家级优秀示范住宅小区的考评。

经过十多年的不懈努力，万厦走出了一条具有中国特色的物业管理发展之路，创造性地提出一手抓物业管理，一手抓精神文明建设的新理念，得到同行的广泛认可。先后获得“全国青年文明号”、“全国精神文明建设创建示范点”、“全国群众体育先进单位”等国家、省、市级荣誉130余个，迎来了江泽民、朱镕基、李鹏等党和国家领导人的亲临视察。



健康向上、丰富多彩的群众文化活动，是我们将企业文化与社区文化紧密结合的成果





深圳中旅联合物业管理有限公司成立于1997年，系深圳市国泰联合广场投资有限公司全资子公司，注册资金3000万元人民币，现有员工185人。其中大专以上学历占员工总数45%，专业岗位持证上岗率100%。

公司本着“至诚服务、规范管理、求实创新、追求无限”的宗旨，向业户提供高水准、专业化、深层次的服务。经过几年的发展，已逐步摸索出一套集现代化的写字楼、商住楼、住宅区、工业区等各类物业为一体的新型管理服务模式。作为国家建设部指定的教学示范基地及全国物业管理协会会员单位、深圳市高层楼宇管理专业委员会秘书长的单位，公司始终恪守“温、良、恭、俭、让”和“热忱、奉献、高效、创新”的理念，致力于每一项工作中。在全体员工的共同努力下，公司于2000年12月1日率先通过了ISO9001:2000国际质量体系认证。同时，主要管理的深圳市标志性建筑之一的高档现代化写字楼“联合广场”也于同期获得了深圳市“物业管理优秀大厦”和“安全文明示范小区”等荣誉称号。

2001年，公司在积极申报甲级资质的同时，以创建“全国物业管理示范大厦”为契机，努力开拓市场，强化管理，提高服务质量，以满足并超越业户不断增长的需求，树立以现代化写字楼管理服务为主的经典品牌。公司全体员工以“天行健，君子将自强不息。”的精神，向“品牌管理、国际标准”管理目标努力。



地址：深圳市福田区滨河大道5022号联合广场A座16楼
电话：0755-82710666 传真：0755-82710105
邮编：518026
网址：www.unitedpm.com

以
人
为
本
全
面
关
怀





创新是永恒的主题



地址：深圳市上步南路上步大厦 5 楼

电话：(0755)83660012 83660068

传真：(0755)83660062

E-mail:zgqzq@public.szptt.net.cn