

**《建设志》
编纂资料收集与整理
指导手册**

北京市住房城乡建设
史志鉴编纂委员会办公室

2011年8月

目 录

编 语	1
-----------	---

收 集

一、类型	1
(一) 文字资料	1
(二) 实物资料	1
(三) 媒体资料	1
(四) 口述资料	1
二、方法	1
(一) 广泛参与	1
(二) 网络搜索	2
(三) 档案查阅	2
(四) 外出查访	2
(五) 行文征集	2
(六) 实地考察	2
三、问答	2
(一) 基础资料收集的方法有哪些?	2
(二) 资料收集主要包括哪些类型?	3
(三) 一个事件的完整资料有哪些要素?	3
(四) 工程条目应具备哪些基本要素?	3
(五) 评选后的结果哪些可以入志?	3

- (六) 统计数据如何收录? 3
- (七) 人物入志要遵循哪些规定? 4
- (八) 涉及中央、外省市及港澳台地区和国外
内容如何记述? 4
- (九) 党工团活动的资料如何处理? 4
- (十) 收集到的资料如何进行保存? 4

整 理

- 一、原则 6
 - (一) 详略得当, 突出重点 6
 - (二) 选取典型, 去除冗余 6
 - (三) 记述发展, 明确阶段 6
 - (四) 顺时记述, 突出主线 6
 - (五) 横陈现状, 展现全貌 7
 - (六) 点面结合, 深化记述 7
 - (七) 找准角度, 避免重复 7
- 二、方法 7
 - (一) 撰写概述概况 7
 - (二) 撰写正文内容 8
 - (三) 记述发展历程 8
- 三、问答 8
 - (一) 收集到的资料如何鉴别和取舍? 8
 - (二) 年鉴中的资料如何选用? 9
 - (三) 新闻报道中的资料如何选用? 10
 - (四) 政务信息中的资料如何选用? 10

(五) 工作总结中的资料如何选用?	10
(六) 行政管理措施如何记述?	10
(七) 中央政策如何记述?	11
(八) 机构设置如何记述?	11
(九) 课题研究成果如何记述?	11
(十) 工程照片如何选用?	11
(十一) 区县资料长编如何理解?	12
(十二) 两轮志书的衔接如何处理?	12
(十三) 志书的特色问题如何处理?	12
(十四) 数据的重复问题如何处理?	12
(十五) 数据的真实性如何鉴别?	13
(十六) 资料中的宣传色彩如何处理?	13
(十七) 资料整理时如何保持内容的整体性? ..	13
(十八) “越界不书”是如何理解的?	13
(十九) 党和国家领导人的活动如何记述? ..	14
(二十) 市级和系统领导的活动如何记述? ..	14

范 例

一、工程类	16
(一) 概述: 第二篇 2008 年奥运会工程建设 ..	16
(二) 概况: 第二篇第一章比赛场馆	33
(三) 正文:	37
1、第二篇第一章第一节新建工程 (国家体育场)	37
2、第二篇第一章第二节改扩建工程 (奥体中心体育场)	42

3、第二篇第一章第四节协办工程 （青岛国际帆船中心）	45
4、第二篇第二章第二节奥运会服务设施工程 （民族大道奥运景观绿化改造）	48
5、第三篇第一章第五节商品住房工程 （当代MOMA）	49
二、管理类	52
（一）第七篇第二章建筑节能管理	52
（二）第六篇第一章第一节住房制度改革	107
（三）第八篇第三章行业协会 （北京市工程建设质量管理协会）	144

文 件

（一）关于开展北京市第二轮志书编纂工作的 通知（京办字[2008]16号）	146
（二）关于印发《建设志》编纂工作实施方案的 通知（京建发[2011]109号）	148
（三）关于印发《建设志（1991-2010）》编 纂提纲的通知（京建发[2011]110号）	155
（四）关于印发《建设志》资料收集与整理 工作方案的通知（京建发[2011]111号）	192
（五）市住房城乡建设委主任杨斌在听取史 志鉴工作专题汇报会上的讲话	197
（六）市住房城乡建设委委员秦海翔在志书 编纂资料收集与整理工作机关推进会 上的讲话	201



编
语

在志书资料收集全面启动特别是即将进入整理阶段之际，史志办公室会同志鉴编辑部编辑了这本小册子，以期与各相关单位共同做好资料的收集与整理工作。

编纂一部符合质量要求的志书，至少需要经过确定体例、设计纲目、撰写提纲、收集资料、整理编写、审查验收、校印出版等环节，而且要求环环相扣，其中出现某个薄弱环节，特别是在资料的收集与整理环节，必将直接影响志书的质量和进度。因此，将关键、重要环节的一些原则和要求进一步明确，并通过选取一些范例来说明，帮助直接参与者和其他相关人员了解并掌握基本的方式、方法，这是编辑本手册的目的所在。

本手册中资料收集、整理的问答部分内容，主要参照并节录市地方志办公室编辑的手册和其他相关书籍中的知识；范例部分是在有关处室和单位完成资料收集的基础上，按相关要求进行系统整理的《建设志》部分篇章的内容；文件部分汇集了市委市政府和我委印发的主要文件。

由于本手册编辑者的认识水平和能力有限，特别是范例部分内容均为试写初稿，相关数据还未得到最终核实，不足、错误难免，敬请批评、指正。



收
集

一、类型

(一) 文字资料。此类以其数量大、内容多、种类全而成为志书编修的基础性资料。一般来说，文字资料主要来源于档案、报刊和书籍等。

(二) 实物资料。指各类原始的凭证、票据以及留存的遗迹、工具等物件，可通过它们揭示历史（原本）的文化信息，在志书编纂中主要以照片的形式反映，或对实物作描述而转化为文字信息进行记载。实物资料可通过对物件的拍照和实地的考察形成，具有形象、直观的特点。

(三) 媒体资料。是指集文本、图形、图像、音频、视频为一体的综合媒体信息，此类资料涉及内容广泛，已成为资料收集的重要来源，具有较强的感官效果，可以与其他资料互证，作为文字资料的重要补充。

(四) 口述资料。是指存在并流传于人们口头上的资料，能够为一些湮灭的史实提供重要线索。口述资料主要来源于当事人的回忆。有些事件发生年代并不久远，但其经过却不见记载或记述不清楚，而当事人或知情者仍健在，他们的回忆往往有助于廓清史实。同时注意当事人回忆本身也不同程度存在客观和主观成份，采用口述资料时需慎重，力求把握亲知、亲闻、亲历的“三亲”原则。

二、方法

(一) 广泛参与。根据众手成志的原则，具体明确志

书编修不仅仅是某个人或机构的事，而是系统或单位应共同参与的工作，因此，要积极发动内部广大干部职工参与，收集提供相关资料。

（二）网络搜索。借助现代化数字手段，根据点滴线索，充分利用搜索引擎，网罗权威性网站、政府官网、个人博客等搜集、发掘资料。网络资源数量繁杂、质量良莠不齐，要多比较、核实，确保资料的真实、可靠。

（三）档案查阅。档案是指国家机构、社会团体组织或个人在其社会活动中直接形成的有价值的历史记录。是编修志书最重要和最常用的第一手资料。包括市、区县档案馆及单位内档案室收藏的总结、重大事项的会议纪要，以及竣工资料、专题汇报、统计数据、照片或实物档案等资料。也可以充分利用方志馆馆藏资料及图书馆、档案馆的地情资料库等，收集本地或系统内重大事件、会议等的视频、音频或图片资料。

（四）外出查访。以走访、查阅图书、座谈等形式收集第一手资料。

（五）行文征集。对于难度较大的资料，向有关人士或部门以信函的形式或以征稿启事的形式向社会征集。

（六）实地考察。是发现新资料和考证现有资料真伪的重要方式。对文字记载不详或缺漏的地方，要通过实地踏勘进行实景拍照来补充不足。

三、问答

（一）基础资料收集的方法有哪些？

志书编修过程中，资料收集是最重要的基础性工作，量大、时长。最基本的是利用网络搜索、档案查阅，以及外出查访、行文征集、实地考察等方法，特别是要利用好内部办公平台的知识库与查寻和搜索功能。

（二）资料收集主要包括哪些类型？

根据《北京市地方志资料工作管理暂行规定》，资料收集的类型不仅局限于文字资料，还有口述、实物、多媒体等资料。因此，可以广泛收集一些实物资料，并以图表、对比照片、工程简略图等形式入志。

（三）一个事件的完整资料有哪些要素？

主要包括：时间、地点、事件、人物、过程、结果六大基本要素。

（四）工程条目应具备哪些基本要素？

以单体或群体建筑为记述单位，主要要素包括：工程名称、工程位置、工程规模、工程特色、工程总投资或工程总造价、开竣工时间，以及投资、建设、代建、设计、施工、监理等单位。

（五）评选后的结果哪些可以入志？

凡获部、市级科技进步三等奖以上和部、市级以上工程奖项均可入志。

（六）统计数据如何收录？

收录数据要注意阶段性、连续性，不可缺失某一年度的数据，一般可列表记录，保持统计口径一致，并以统计局公布的数据为准，无统计局数据的，可使用本部门的统计数据。对收录的数据要逐一核实，做到单项数与合计数、

绝对数与百分数、文中数与表中数、前文字迹与后文数的一致性。

（七）人物入志要遵循哪些规定？

入志人物一般包括某项事业的主要开创者，重大项目（工程、课题等）团队的领军人物，重大奖项获得者，能工巧匠的代表人物，各领域学派、流派的主要代表人物。

（八）涉及中央、外省市及港澳台地区和国外内容如何记述？

中央有关单位或外省市为北京市所做的工作，本市为中央有关单位或外省市所做的工作，均应记述，本市在港澳台地区和其他国家或地区开展的业务或工作，应作适当记述。

（九）党工团活动的资料如何处理？

按市志办公室有关要求，《北京志》专设共产党、工人组织、青年组织分志集中记述该方面内容，在其他专业志书中不设专篇（章）记述。

（十）收集到的资料如何进行保存？

各单位形成的资料要规范化、制度化管理，实行集中保管，做好资料的登记、分类、保存工作，供志书编纂过程中查找、使用，修志结束后统一上交北京市方志馆存档，便于有关机构对资料的持续研究、开发和使用，避免因随意散放或人员、办公场所变化而造成损失，防止资料化公为私。



整理

一、原则

（一）详略得当，突出特点

要把握好行业特色和时代特点，依时代更替记行业之发展，坚持详异略同的原则，做到内容得当，专业特色突出，既反映事物发展的全貌，又详记具有代表性的人、事、物，增强志书的使用价值。

（二）选取典型，去除冗余

志书编修要选取典型的人物与事件，突出行业特点，更加深刻地阐述事物本质。凡是与志书内容无直接关系或关系不密切、可有可无的资料，应压缩或删除。凡不具有普遍性和代表性的资料，会造成记述内容以偏概全现象的资料，也应调整或删除。

（三）记述发展，明确阶段

任何事物都有自身的发展脉络与演变过程，从而呈现出一定的阶段性变化。这种变化是事物矛盾运动的结果，反映的是量变与质变的转换过程，是事物发展的跌宕起伏，是志书撰写的关节要点，应给予充分重视。适用于概述、概况内容的整理。

（四）顺时记述，突出主线

按照事物发生的时间顺序进行记述。在顺时记述的同时，要有重点地选择能反映事物发展过程的起点、转折点和终点，清晰勾勒出事物发展的主线，展示事物发展的连

贯性及内在规律。适用于管理类正文内容的整理。

（五）横陈现状，展现全貌

全面反映事物整体发展的宏观情况，展示其发展过程中的大势大略，同时完整记述事物的各种要素、影响事物发展的内外因素。适用于管理类正文内容的整理。

（六）点面结合，深化记述

既要记述该事业（行业）的基本情况，反映事物发展的全貌，又要在记述时根据区域内事业（行业）的实际情况，从中选出有代表性的人、事、物详加记述，使之具有一定的深度，突出展现一地、一事、一物的特色，增强使用价值。适用于管理类正文内容的整理。

（七）找准角度，避免重复

记述时应选好角度，避免所记内容与大事记、概述等内容出现过多的雷同，同时紧紧立足于本业，以避免与其他志书相关内容大量重复。适用于管理类正文内容的整理。

二、方法

（一）撰写概述概况

二轮志书篇目中一级为篇，篇下设“概述”；二级为章，而章下设“概况”。“概述”、“概况”，分别是对篇、章内容和整体情况内在联系的综合概要记述，绝对不是篇、章的缩写和提要，是史实的升华、总体的综括。撰写时需鸟瞰全貌，结合历史背景，以言简意赅的文字记述发展脉络、

事业全貌，可划分为建立、培育、发展、完善等几个阶段来写，并使用小标题进行明确。

（二）撰写正文内容

节以下正文是志书的主体，需要点面结合、详细记述单项事业的重要信息点，整体篇幅符合字数要求，既惜墨如金，又全面记述事物发展过程。

首先，不遗漏不越界，围绕标题展开撰写，相关内容只在相关地方出现，不相关的不写或简写。其次，顺时记述，突出主线，按事物发展的逻辑顺序划分阶段、突出重点，一项事业发展大体依照一条时间线记述，但不简单以时间点划分阶段。最后，依内容主次确定详略，符合主题范围或能说明主题的资料详记，其他内容简记或不记，首次出现详记，以后略记，内容撰写连贯，行文流畅，环环相扣，前有因、后有果、中间丰富史实。

（三）记述发展历程

对于发展和管理内容史实的记述，要明确阶段性，按事物发展的逻辑顺序划分阶段、突出重点，以国家或本地区重大法规的制定出台、重大事件的发生、技术的创新进步为节点，不简单以时间点划分阶段。

三、问答

（一）收集到的资料如何鉴别和取舍？

从多个渠道收集到的各种类型的资料，数量繁杂、质

量良莠不齐，为保证志书编修质量，需认真对其进行鉴别和取舍。一般处理原则是：

1、同一事项的资料，可能来源于档案、书刊、口述，其中档案资料是事物的原始记录，有较高的可靠性和权威性；同是“口述”资料，将讲述人的身份、态度作比较分析，可判断其讲述资料的真伪，然后保留其中合乎事实的资料。

2、同一事项有多处记载，总有某份资料记载的地点、人物与时代背景或其他方面更为吻合，应保留；距历史事件时间、地点近者资料与远者资料有矛盾，应以近者为准。

3、同一事项的资料，内部资料和外部宣传报道有矛盾，应以内部资料为准；亲历者与旁知者的资料有矛盾时，应以亲历者资料为准；将某个稿本的草稿、底稿、正稿作比较，正稿属于定稿，准确、可靠，应保留。

4、正式出版物，一般以原版或校刊本为准，修订、汇编本作参考。

但是要注意问题的复杂性，不能机械地搬用上述原则，一定要坚持实事求是的态度，无论采取哪一种方法，对一些暂时无法印证的资料，宁可存疑，留待以后查证，也不要主观臆断。

（二）年鉴中的资料如何选用？

《建设志》是记载20年来北京市住房和城乡建设领域成绩与不足的资料性文献，不是年鉴资料的简单罗列。但是，年鉴可以为志书编修提供资料或查找资料的线索。比

如工程类条目，年鉴收录了关键要素及数据，志书编修要以此为线索进一步丰富完善；管理类条目，年鉴记述的是每一年度的情况，志书编修要在此基础上，将材料串联起来，详异略同，突出事物发展的脉络。

（三）新闻报道中的资料如何选用？

新闻是新近发生的事实报道，新闻写作须客观地记叙事实、评述时事。志书编修可以选择新闻中客观记述事实的部分，而不是述评事实的部分。

（四）政务信息中的资料如何选用？

政务信息是反映行政管理活动的文稿，是客观情况的有价值的反映。质量高的信息是对原始信息的归纳、综合，是各级领导科学决策的重要依据，具有宏观性、真实性和权威性，是志书资料来源的渠道之一。

（五）工作总结中的资料如何选用？

工作总结大体上包括基本情况、工作成绩、经验教训、改进措施等方面，开头用概括性的语言简单阐明观点，再举事例论证。志书节以下内容一般以事分类，成败得失、经验教训等按时序客观地记录于事物发展过程中，不做总结归纳式的陈述，概述、概况则以总结归纳为主。但两者均要掌握客观事实，以广泛占有材料为出发点和立足点，并对搜集的材料进行筛选，确保材料的真实性和典型性。

（六）行政管理措施如何记述？

行政管理措施一般以相关政策的出台为背景，或是转发上级文件或主动针对社会上出现的问题、现象而制

定,记述时应结合历史背景和现实状况,以政策措施为主,突出特点和重点,同时记述行政管理采取的手段及实施过程和效果。

(七) 中央政策如何记述?

以宪法、法律、法规、规章作为背景材料时,可用精炼文字概括其基本精神,不能全文照录中央指示、决策和法律、法规,引用原文,不能删改,有节选的地方要用省略号表示,重点记述本市落实相关政策、制定地方实施细则、行业内企业执行结果等情况。中央对北京作出的指示、决定,可全文记述或记主要内容和执行结果。

(八) 机构设置如何记述?

机构的设立是政府完善行业服务监管及自身建设的重要举措,记述要详细、深刻,隶属、职责、性质、编制等以市编办正式文件为准,并记述与之前相比,机构成立后,对工作推进和管理有效性的体现。

(九) 课题研究成果如何记述?

对于规划、规程、调研课题等文件、成果的记述,以市住房城乡建设委(市建委)制发的为主,其他委办局的一般不记,简略记述其内容、意义,研讨、制定过程不记。

(十) 工程照片如何选用?

选用1991~2010年,已竣工的国家级、市级重点工程和保障性住房工程照片,亦可选择具有对比意义的在建工程照片和历史原貌照片。注意照片要清晰,未经任何加工剪切。文字说明要准确简洁,并注明摄影或提供图片人员

单位、姓名。

（十一）区县资料长编如何理解？

即是各区县通过多种渠道和方式将分散在不同文本或载体的原始资料，按照志书编纂提纲，组织开展资料收集、核实、整理、编辑、校对等工作而形成的内部文献，是一本全面、系统反映本区县 20 年间住房城乡建设工作及其成果的内部资料书。

（十二）两轮志书的衔接如何处理？

《建设志》是《建筑志》、《房地产志》的续修，主要内容和结构大体是《建筑志》的延伸，但不是简单的上下对接，要突出记述 1991 年以来北京市住房和城乡建设的新情况、新进展、新问题，充分体现时代特征、行业特点。两轮志书的衔接，必要时可在概述、概况中对首轮志书内容作适当回溯，正文中也可以对重要史实或事件的相关部分作适当回溯。

（十三）志书的特色问题如何处理？

把握时代特征，注重新事记载，突出专业、行业特点，对独有的优势应浓墨重彩，对具有共性的事物简记或不记，具有个性的事物多记详记，以别同业同行。

（十四）数据的重复问题如何处理？

数据重复一般多见于概述与正文之间、正文与正文之间，概述、概况中应多使用宏观数据，而正文中多选用微观数据。少量数据交叉重复是不可避免的，但要适当适量，以保证记述内容的完整。

（十五）数据的真实性如何鉴别？

准确的数据能真实地反映客观历史，反映事物的本质特征，起到事半功倍的效果。志书编修中，收集到的数据繁杂，须严格核实其真实性。

1、对比审核：纵向和横向对比。

2、技术审核：运用统计、计算等技术手段对数据的关系进行审核。

3、保密审核：严格按照政府各级保密规定要求处理涉密数据，避免泄密问题的发生。

4、逻辑审核：通过数据间逻辑关系的分析、比较、推理、判断数据真实性。

（十六）资料中的宣传色彩如何处理？

不要说过头话、空话、套话、大话，不要轻率使用“建立完整XX体系”，不用颂扬性评价语，也不用辱骂性词语，避免误用浮夸数字，慎用“第一”、“最先进”、“弥补空白”等词语。

（十七）资料整理时如何保持内容的整体性？

《建设志》的框架层次分篇章节三级，志书层次不宜多，主要是为了行文集中，层次越多结构会越乱越碎。资料整理时，尽量避免依照年代顺序一年年记述，可根据内容考虑采用相对集中的方式，依照不同的时间阶段或中心内容分大时段或专题整理，突出主题，保持内容完整性。

（十八）“越界不书”是如何理解的？

越界不书，即超越行政辖界的事不记载，是志书编纂

的重要原则。随着我国经济的日益发展，国际合作越来越多，二轮修志超越地理界限的内容会大大增加，对某些具有全程全网性质的事物，只记述北京地区的内容，如铁路、民航、电信、邮政等工程，而对北京地区的工作、事业在北京市行政区域以外延伸的，依据其本身特点点到即可，不展开记述。

（十九）党和国家领导人的活动如何记述？

历届中共中央政治局常委，国家主席、副主席，全国人大常委会委员长，国务院总理，全国政协主席，在京参与与北京住房城乡建设有关的重要活动，可记述。一般性、例行性、礼仪性、事务性的慰问、揭幕、剪彩、照相、题词、颁奖、接见，观看演出、比赛，首发式、首映式等不记述。中央部、委、办、局负责人在京的活动，一般不记。

（二十）市级和系统领导的活动如何记述？

中共北京市委，北京市人大常委会，北京市政府，全国政协北京市委员会主要负责人参加的与北京住房城乡建设有关的重要活动，可以记述。一般性、例行性、礼仪性、事务性的慰问、揭幕、剪彩、照相、题词、颁奖、接见，观看演出、比赛，首发式、首映式、陪同外宾等不记。

系统领导名录以表格形式入志，包括正局级单位正副职、副局级单位正职。表格内容含姓名、籍贯、职务、任期。注意女性、少数民族要注明；临时机构负责人不录；享受该级待遇，或未任职者不录。



范例

一、工程类

（一）概述：第二篇 2008 年奥运会工程建设

从2001年7月13日北京申奥成功，到2008年9月17日北京残奥会闭幕，中国人民用实际行动向全世界呈现了一届精彩奥运，实现了对国际社会的庄严承诺，也实现中华民族的百年梦想。尤其是一个个高水准的奥运场馆及配套设施，在奥运举办过程中发挥了极为重要的作用，至今仍给全世界人民留下深刻印象。

举办一届有特色、高水平的奥运会，凝结了全国各条战线无数人民的智慧和心血，广大工程建设者更是首当其冲，付以极大的热情和空前的努力，为成功举办奥运保驾护航。自2002年以来，北京市加快推进城市建设步伐，七年来推进重点建设项目458项，累计完成投资4750亿元，建成了大批轨道交通、道路、公用设施、环境和生态治理工程和能源资源项目，极大地提高了北京城市运行和资源能源保障能力，为奥运会的顺利召开提供了坚强保障。

从2003年12月24日国家体育场和国家游泳中心动工建设，到2008年6月30日城区公路自行车赛场临建工程正式竣工，仅用了不到六年的时间，完成了38个比赛场馆、45个训练场馆，以及相关配套工程建设。这样大规模、高标准的集中建设，要克服众多的管理和技术难题，要面临拆迁推动与协调、施工组织与管理、质量监督和验收、科技攻

关与创新、运行保障和抢险等繁杂工作，广大工程建设者和管理者不惧困难、夜以继日、奋力拼搏，一个个气势恢弘的奥运场馆建筑、一项项配套设施全部提前或如期竣工，工程建设质量和各项功能经受住了“好运北京”系列测试赛和奥运会、残奥会赛事的最高检验。投入奥运会使用以来，工程建筑设施运行良好，未发生工程质量问题。

有效的拆迁推动和协调

在奥运工程建设前期，本着充分利用现有资源、节约用地、减少居民搬迁，尽量选择人口密度较低、住户相对少的近郊，以及兼顾旧城风貌和文物保护等重要原则，确定了奥运会场馆及相关设施规划选址，进而启动了征地拆迁工作。

征地拆迁往往是工程建设中的一个难题，因为直接牵扯到每个被拆迁人的根本利益，占据工期进度的一半甚至一大半，由于奥运工程项目多、用地范围大，涉及搬迁量大，仅场馆建设涉及搬迁居民 6037 户、14901 人，其中奥林匹克公园就达 4614 户、10355 人，约占总搬迁规模的 80%，其他在五棵松体育中心、北京工业大学、北京体育大学、北京科技大学、奥运会射击馆、曹八里及四清厂奥运安检绿地等项目中，共计 1423 户、4546 人。

奥运项目拆迁用地相对集中，像奥运会主中心区这样的征地，它既包括了国家奥林匹克体育中心及其南侧预留地约 60 万平方米，还有城市北中轴线原规划大型公建预留地 200 多万平方米，在行政区划上归属于朝阳区的大屯与洼里两个乡。大屯自古是军队屯积粮草的地方，而洼里则

作为“水乡泽国”拥有清代皇亲国戚、王公贵族等众多陵墓。两个乡的那些低矮的平房、红墙灰瓦的寺庙等都承载着当地农民祖孙几代人的记忆，个个都故土难离。这些都给拆迁工作带来了前所未有的难度。

针对大量工程拆迁中出现的各种情况和问题，为了推动拆迁工作，保证工程进度，加强拆迁协调与管理。一是建立奥运工程拆迁绿色通道，加快办理审批手续，并对紧急项目特批特办；二是针对拆迁难点问题，及时分析并会同相关部门召开联席会议，采用现场、专项、联合、滚动等多种调度形式，协调推进问题的解决，必要时实行领导包案；三是对重要拆迁项目，指派专人负责，必要时实施现场督导；四是对拆迁进展慢、难度大的项目，主动加强指导与服务，适时组织听证会。这些在辛店村路、成府路、惠新西街立交等涉及的拆迁工程上都取得了不错的效果。

为了体现人文奥运精神，奥运项目拆迁工作严格遵循《城市房屋拆迁管理条例》、《北京市城市房屋拆迁管理办法》等法律规定，积极完善配套政策，规范程序，加强管理，推进“依法、阳光、文明、有情”拆迁，受到了广大被拆迁户的支持和理解，有效推动了拆迁工作的顺利进行。

坚持依法拆迁。按照拆迁相关法律法规的规定，各部门相互配合，认真履行职责，严格拆迁程序，规范拆迁行为，真诚帮助被拆迁居民解决好户口、低保等具体问题，坚决杜绝不公或腐败行为。同时，科学评估周边房地产市场行情，制定合理的补偿标准，确保拆迁居民在补偿后可购买合适住房。在奥林匹克公园搬迁中，大多数居民在搬

迁后就在附近的北苑家园等小区购买了商品房。所有奥运场馆及配套工程拆迁总计为被搬迁居民提供3万多套、300多万平方米的经济适用房、定向安置房等保障性住房。

坚持阳光拆迁。按照举办“阳光奥运”的要求，积极推行“阳光拆迁”，所有涉及拆迁的奥运项目均通过招标投标方式确定拆迁、评估和拆除施工单位，从源头上保证公平公正；增强拆迁工作透明度，通过多种形式向社会公开拆迁政策、方案、补偿标准、工作纪律等，严格落实拆迁现场各项公示制度，随时接受社会和群众监督；奥运项目的拆迁补偿安置工作全部纳入审计范畴，有效保障被拆迁人的合法权益。

坚持文明拆迁。奥运项目拆迁工作得到了被拆迁居民的理解和支持，在拆迁中未出现任何以威胁、恐吓、欺诈等不正当手段强行、野蛮拆除被拆迁人房屋的情况。尤其在充分征求居民意见的基础上依法制定了搬迁补偿安置方案，得到了广泛认可，搬迁工作进展非常顺利。比如，奥运森林公园和五棵松场馆，都是在几个月内全部完成搬迁，且被搬迁居民都是经协商签订补偿安置协议后自愿搬迁的，没有一户属强制搬迁。

坚持有情拆迁。最大限度维护拆迁居民合法权益，合理合情安置被拆迁居民，让拆迁政策真正惠及群众，让被拆迁者感受到有情和温暖。由于奥运工程拆迁涉及的大部分拆迁户都是农民，拆迁确保实现了被拆迁者身份由农民向城市居民的转变，以及享受各项社会福利和保障政策。同时，安排居民参加由政府组织的各种技能培训和就业活

动。针对残疾家庭等特殊情况，认真按有关政策规定处理，保障特殊人群合法权益。

奥运项目涉及的近万户的拆迁家庭全部得到妥善安置，拆迁过程中未出现强制搬迁，通过拆迁提升了搬迁居民的居住和生活品质，改善了区域环境，圆满实现奥运项目拆迁目标，为顺利推进奥运工程建设奠定了坚实基础，同时促进了北京的长远发展。

严密的施工组织和管理

奥运工程建设特别是奥运场馆建设不同于一般工程建设，具有工程量大、参与人员多、工艺复杂，施工难度高、调度任务重等特点，对于参建的管理者与施工组织实施者都是个严峻的考验。在组织管理过程中，全面落实“安全、质量、工期、功能、成本”五统一的目标要求，各级党委和政府，在中央、北京市以及奥运场馆所在区、县等各个层次上，形成了上下贯通、内外衔接、协调运行的工作格局，各参建的建设、施工、设计、监理单位，各种劳务队伍，各材料供应商等，统一认识，加强管理，密切配合，又好又快地完成了奥运工程建设任务。

完善组织协调体系。2003年9月，北京市委、市政府成立“2008”工程建设指挥部，由主管城市建设的副市长担任指挥，统筹奥运工程建设。指挥部由国家体育总局、教育部有关司局，市政府各有关委办局和相关区政府35个成员单位组成，负责指挥协调奥运场馆及相关配套工程建设。2007年，根据建设形势和任务，又建立了重点区域前方指挥部和重点项目建设分指挥部，同时选派经验丰富、

技术能力强的人员成立安全、质量、财经、招标投标、合同履行等 7 个专项工作组，派驻现场服务与管理，形成了指挥前移、重心下移的现场指挥体系。同时，充分借助社会力量，建立专家顾问团，成立专家现场监督组，指导解决工程建设中的重大问题。总之，形成了全市相关部门和人员协调配合的大工作格局，为奥运工程建设提供全过程、多方位的服务。

加大组织协调力度。为加快推进奥运工程建设，将奥运场馆及相关设施全部纳入市重点工程协调调度，与各区县监管力量实施一体化管理，层层落实责任。一是本着特事特办的原则，开辟奥运工程绿色通道，设立专门办事窗口，建立“前店后厂”工作机制，为工程建设提供便捷快速服务；搭建奥运工程招投标监管和服务平台，实施全天候“一站式”服务，快速处理投诉纠纷，圆满完成 129 项总承包招标和 1219 项专业分包招标工作任务；本着主动服务的原则，充分利用各种管理信息平台，及时掌握工程计划和进展情况，对存在问题的项目及时跟进、主动服务。二是安排专人为参建单位提供工程造价计价的指导和服务，针对建设过程中使用新材料、新设备，以及人工费、材料价格不断发生变化等情况，及时发布市场指导价格，引导合同双方合理进行工程结算，并定期组织合同履约的情况检查，重点督促各建设单位及时支付和结算工程款，防止出现工程结算纠纷。三是及时了解奥运工程劳动力供需情况，积极做好劳动力需求计划，扩展劳务管理的范围及深度，设立农民工工资专用账户，实施劳务费结算支付统计

月报制，加强执法检查 and 日常巡查，建立群体性事件的预控和快速调处机制，发现问题及时协调解决。

加强施工现场管理。施工现场是各种决策、设计、技术、工艺等得以实施的最终场所，直接关系到工程质量和功能好坏，稍有不慎也最容易发生安全生产事故。因此，施工现场管理至关重要。在奥运项目施工现场，主要采取加大监管力度、推广标准化施工、实施绿色施工等有效措施。积极推行质量安全网格化管理，实施工程建设协管员制度，加大现场管理和检查力度；严格按照规定配备施工现场专兼职安全员和群众监督员；推行施工现场标准化管理，要求施工现场安全管理程序化，做到场容场貌秩序化，实施刷卡进场，封闭管理；实行安全防护设备与设施标准化，保证建筑起重机械使用、搭建脚手架等操作安全；推广绿色环保施工，严格控制现场扬尘污染，做到工地沙土 100% 覆盖，工地路面 100% 硬化，拆迁工地 100% 洒水压尘，暂不开发处 100% 绿化。针对奥运工程建设不同时期的特点，组织开展施工扬尘治理、安全防护、起重机械使用等专项检查。奥运工程建设过程中，发生 6 起 6 人死亡事故，未发生三级以上安全事故，安全形势总体平稳。

强化参建企业内控机制。奥运工程各参建单位本着对历史负责、对人民负责的态度，精心组织施工。不断完善企业安全保证体系，建立责任落实和追究制度，逐层签订责任书，将目标、要求和责任落实到个人；全面推行安全质量标准化，把各项管理制度和操作规范落实到生产第一线 and 每一个环节，保证了奥运工程施工安全总体处于

受控状态，杜绝了重大安全生产事故。严格执行奥运工程倒排工期计划，签订工期目标责任状，领导分工挂点负责，调动最优秀的施工队伍和管理力量日夜奋战在施工一线。同时，创新性地运用多样化的奥运工程建设项目管理模式，有力推动了工程建设进程。

改善农民工的管理服务。农民工是参与奥运工程建设的最强大力量，从启动奥运工程建设起，各级党委和政府及社会各界人士都对农民工给予了高度关注，广大农民工建设者不负众望，为奥运工程顺利实施贡献了坚实力量，用心血和汗水筑起了气势恢宏的奥运场馆，也涌现出许多可歌可泣的感人事迹。在奥运工程建设中，不断创新农民工管理方式，受到了农民工的广泛支持，取得了良好成效。一是改善生活条件。制定《“2008”工程施工现场生活区设置和管理规定》，不断改善农民工生活条件，加强对宿舍、食堂及配送餐的卫生检查，在宿舍区建立理发室、洗衣房、电话室，有条件的建立图书室、超市、网络室等服务设施。关注农民工精神生活，组织农民工参加“安康杯”等多种形式的竞赛活动，形成全员参与的热潮，有力激发了农民工的工作积极性。二是创新培训方式。坚持农民工进场培训，考试合格后方能上岗的原则，实现培训率100%。建立农民工夜校制度，在全市所有奥运工程施工工地设立夜校192所，增强农民工的安全风险防范意识和技能，并坚持培训与考核相结合。选聘近1500余名长期在施工现场生产一线、熟悉施工安全生产工作、责任心强的农民工担任建筑安全群众监督员，对其进行专门培训后带领周边工友共

同提高安全意识。三是实施规范管理。全面推行实名制管理，向农民工发放实名制卡，该卡集工地门禁管理、工资发放、考勤记录、食堂就餐等功能于一体，有效推动了劳务规范化管理，夯实了劳务管理基础。

精心的质量监督和验收

奥运工程是举办一届有特色、高水平奥运会的物质基础，是代表国家形象的重要标志，从启动奥运工程建设计划起，就确立了“打造世界一流精品工程”的坚定目标，所有比赛场馆和相关设施都要按照长城杯以上的质量标准组织施工，国家体育场、国家游泳中心、国家会议中心等项目争创鲁班奖等国家优质工程奖项。工程质量是建设精品工程的生命线，是奥运工程建设的头等大事。各参建单位牢固树立精品意识，通过严格执行相关标准、落实工作责任制等措施，严把安全质量源头关。各相关部门通过加大监管力度，建立健全各项制度和机制，严格备案验收等环节，保证了奥运工程建设的顺利进行，工程质量状况总体优良。

加大质量监管力度。成立奥运工程安全质量监督组，对每一个新建场馆派驻监督小组，制订工作职责，实施驻场监督，在重大施工方案编制过程中，参加施工单位组织的专家会议，了解、掌控施工中的技术特点和关键部位。把奥运工程建设监管纳入全市建筑施工网格化管理体系，每月至少组织一次覆盖所有奥运工程的安全质量执法检查，定期组织专项检查，加大对新建场馆及配套设施的抽查力度，加大对重点环节、重点部位、重点工序的严密监控，5

年来组织现场检查 2400 余项次，及时通报检查结果，确保消除安全质量隐患。采取约谈的形式，对奥运工程安全质量管理薄弱环节、存在问题且未能有效整改的参建单位进行约谈告诫，对于连续三次约谈后整改成效仍不明显的，除对责任单位和责任人依法进行行政处罚外，还勒令其退出奥运工程建设。

创新质量监管方式。一是针对奥运工程施工工艺复杂、技术难度高、安全质量控制难度大等特点，以及个个要创精品工程的实际情况，制定比普通工程更加严格、细致的施工标准，以及个性化的监管方案。2002 年以来，陆续出台《关于对奥运场馆工程建设监督的方案》、《“2008”工程建设质量管理工作方案》等文件，对奥运工程的安全质量管理进行总体指导，编制《奥运工程质量监督方案》、《奥运工程钢结构质量监督方案》等专项方案，作为奥运工程监督的主要依据。二是严格落实质量责任制，建立业主、施工、监理、设计“四位一体”的“责任链条”，对工程的每一道工序都实行“问责制”，从法人到工人，每个人都要肩负自己的质量责任。同时，建立奥运工程永久责任档案，实行全寿命维护责任追究机制。比如，“鸟巢”作为世界上最大的场馆钢结构工程，工程用钢量大、焊接难度大，全程有一千余名焊工参与了焊接施工，焊缝总长度达到 30 万延米，对每个焊点都建立了可追溯的工程质量档案记录。

加强建材使用监管。出台奥运工程建材设备采购和使用管理相关规定，对奥运工程进行专项的建材产品质量复

试、重要设备使用功能检测等，实行区别于一般工程的特殊检验程序。在场馆工程建设中，采取总包、业主、监理“三方会签制”，实行“一票否决权”，在三方联检中，有一方发现所检测的建材指标有一项不达标，即可拒用该建材。建立建材采购网上备案制度、重要材料从厂家直购制度，加强建材设备招投标备案管理，对所有奥运工程建材供应商建立信用档案，并实行建材质量终身责任追究制。同时，为保证奥运工程建材质量，定期组织建材专项检查，包括钢材、水泥、砂石、石材、管材管件等奥运工程使用的所有材料，重点检查建材采购合同、材料进场报验资料、建材供应备案情况，以及供应商供应建材来源的真实性等。

做好竣工验收备案。对进入竣工验收阶段的奥运工程，指派专人核查倒排工期安排，督促按时完成外部配套工程安装和装饰装修，确保工程按时交付验收；要求各参建单位严格按合约施工，督促各企业落实创优工作，实施创优工作报告、观摩学习、样板间、责任追究和联席会议5项制度，确保奥运工程实现质量目标。对即将竣工工程进行全面的监督检查，并委托专家组进行专项检查，不放过任何一项隐患，发现问题即提出整改措施。加强奥运工程竣工验收组织管理，制发《“2008”工程竣工验收指导意见》、《奥运工程竣工验收监督方案》，组织精干力量及委托第三方对所有奥运工程逐一进行精心检测验收，同时做好竣工验收现场监督工作，对竣工验收的组织形式、验收程序、执行验收标准情况进行监督检查。2006年5月31日丰台体育中心垒球场改扩建工程第一个竣工验收，2008年6月

30日城区公路自行车赛场临建工程最后一个验收交用，在这期间全部奥运项目均按期验收并投入使用，验收合格率100%。38个奥运场馆项目获国家建筑工程鲁班奖、中国土木工程詹天佑奖、结构长城杯金奖等各类奖118项。截至2010年底，所有奥运工程质量运行良好。

超凡的科技攻关和创新

奥运工程是百年大计，科技创新是建设之本。奥运工程结构形式多样、造型复杂、质量要求高、施工难度大，很多问题都是首次被提出来的，在国内甚至国际上都没有现成参考答案。为达到设计和施工要求，不断加大科技攻关和创新力量，在奥运工程中大量运用高新技术与工艺，解决了奥运建筑造型、功能和质量之需，为高标准完成奥运工程建设任务保驾护航，并推动了北京奥运工程建设的综合技术水平达到国际领先水平。

精心组织调动科研力量。奥运工程建设凝聚了大量科研与建筑人才的智慧，各参建单位积极承担工程技术攻关的艰巨任务，为解决施工技术难点问题，施工单位主动组建科研队伍，筹集科研资金，通过自主研发或与科研院所、高等院校、学会组织及专业公司等合作，进行了大量的科技攻关和技术创新。国家和地方两级政府大力支持，创造优良条件支持奥运工程科技攻关与创新，比如政策倾斜、专项资金支持、科研立项优先、调配社会资源等。奥运工程主要采取自主创新形式，结合奥运工程实际情况，充分利用国内力量对关键施工技术组织攻关，必要时引进先进技术或与国外技术资源合作，最终研发出一大批涵盖标准、

专利、工艺等方面的科研成果和创新技术，从结构设计、施工技术和材料设备等方面满足了所有工程的要求。

不惧困难克服各种难题。为了实现“通过办奥运提升企业自主创新能力”的目标，广大科技工作者勇于攻关、善于创新，仅在奥运场馆建设中就完成了100多项关键科研课题，涵盖设计、施工的各领域。奥运工程所需的材料，大部分由国内企业生产，这些企业依靠自主研发和扩大生产，想方设法满足奥运需求。奥运工程用钢量大、钢材要求高，但全部实现了国产化，尤其是“鸟巢”钢结构最大跨度达343米，需要使用Q460钢板，但此种钢板此前从未在建筑中使用，一般也需从国外钢铁巨头企业进口，为了实现Q460钢板国产化，河南舞阳钢铁公司提前组织30多位骨干工程师进行升级研制，冲破重重困难，打破传统工艺，使用非常规原料，最终通过三次技术“攻关”研制出Q460高强钢板，形成的焊接理论成果填补了世界建筑业的空白。“水立方”是世界上首个基于“气泡理论”建造的多面体钢架结构建筑，她展现的充满梦幻般的蓝色视觉效果震撼世界。“水立方”结构由2万个杆件和1万个球组成，每个结点、每个杆件都不相同，要把这些各不相同的气泡堆积成一面墙，难度可想而知，最关键的是要找准作为气泡边缘的钢梁的位置。工程前期一直采用传统的激光定位、整体平移、分区域安装等办法，但远无法满足工期要求，工程师们加紧探索新办法，但一度束手无策，基层建设者也参与进来，集思广益，最终从实际操作中受到重要启示，突破传统思路限制，解决了定位大难题，提前一个多月完

成封顶。

大量应用科技创新成果。奥运工程成为中国高新技术成果应用的重要展示窗口。整个奥运工程建设过程共研发成功 300 余项施工技术、工艺和材料设备技术成果，在结构、电力、环境等 14 大类关键技术领域攻克了一个个难关与风险，创造了 170 余项自主创新成果，仅在国家体育场的建设过程中，就取得了近 50 项技术创新成果。取得了以大型钢结构、大型双膜结构施工技术为代表的 26 项技术创新成果。其中，以国家体育场、国家游泳中心为代表的 10 项大跨度钢结构工程，在结构设计、材料生产、安装和检测等方面取得了大量科技创新成果，不仅填补了国内空白，还在复杂钢结构设计优化、大跨度预应力钢结构设计等领域达到了国际领先水平。此外，北京大学体育馆空间辐射弦支网壳屋盖结构体系施工技术，“T3 航站楼”钢管柱内虹吸雨水管道安装技术，“国家会议中心”楼面行走大型塔式起重机安装大跨度钢屋盖施工技术等，都达到了国际先进水平。在奥运场馆建设过程中，大量应用建筑节能、水资源节约、新能源利用、环境保护和绿色建筑等科技成果。采用建筑节能技术 168 项，包括先进空气处理技术 61 项，涵盖了热回收空调，自然通风，室内空气节能处理和净化等，绿色节能照明技术 48 项，节能建筑围护结构项目 38 项，配电与智能控制节能项目 21 项。采用水资源综合利用和节水设施技术 121 项，其中 4 项为高水平项目，67 项为先进水平，50 项为达标水平。采用新兴能源项目 69 项，包括光电、光热、地热、污水热能、风能等可再生能源的

利用 34 项，热回收空调技术 13 项，能源利用技术 22 项。采用环保项目 191 项，其中环境与生态保护 77 项，涵盖了噪声控制、园林绿化、环保设施、固定飞行物处理等方面。采用水资源利用和中水处理利用项目 11 项，绿色建材利用项目 46 项，其他环保技术和产品应用 57 项。

制定推行新标准新规范。由于奥运工程的施工难度大、质量要求标准高，在启动建设之初，现行的各种标准规范难以满足实际需求，为了保证奥运工程建设有规范可循。2003 年底，政府联合专业研究机构共同完成绿色建筑评估体系成果，主要针对奥运建筑在环境、能源等方面确立了数百项绿色建筑的评价指标和标准，成为国内首个有关绿色建筑的评价论证体系。在此基础上，编制《奥运改扩建场馆环保指南》、《奥运临建场馆环保指南》和《奥运改扩建工程绿色导则》等，其中环保指南是在已有的 10 项国家强制性标准的基础上做适度提升，成为奥运场馆建设的指导性文件。大规模应用科技创新成果的同时，给质量控制和验收提出了新的课题。为此，组织各参建单位编制相应的施工技术规范和质量验收标准，形成了一套完整的技术标准和论证体系。奥运工程共创造了 40 余项国家级先进工法，形成《国家体育场的膜结构施工质量验收标准》、《国家游泳中心钢结构工程施工质量验收规定》等 56 项奥运工程专项技术标准，这些标准与规范的创新型强、技术先进、安全可靠，成为奥运工程施工质量要求与质量验收依据，也为制定相应的国家标准奠定基础。

有力的后期保障和抢险

在奥运工程建设的最后阶段，一方面，加紧推进收尾阶段的建设任务，采取多种措施组织质量复查和整改，排查并消除故障和隐患。另一方面，按照市委市政府工作部署，提前启动奥运场馆和配套设施运行保障，做好各项抢险应急准备工作，确保场馆及相关设施运行正常，奥运会期间不出现任何问题。

全面排查奥运场馆及设施质量安全隐患。为确保万无一失，全面组织开展场馆及配套设施工程质量“回头看”工作，各建设单位会同施工、监理、设计单位组织自查，相关管理部门组织专项检查和巡查，不遗漏任何细节问题，排查出所有可能的故障和风险点，并认真组织整改，彻底消除影响结构安全和使用功能的问题。同时，对奥运测试赛中发现的各类问题逐项整改，对没有开展测试赛的场馆和测试赛时未涉及的设施反复测试。

全力以赴做好场馆运行保障和抢险工作。编制《奥运会、残奥会比赛场馆及相关设施工程赛时建筑设施突发事件应急预案》、《奥运会开幕式时建筑设施突发事件应急预案》，成立建筑设施工作组，市区两级协调配合，加强场馆运行保障的监督管理。按照全市奥运场馆运行保障总体安排，各建设单位牵头组建工程保障团队，分别与施工单位、设备供应商、服务供应商等签订责任状，明确职责，团结协作，指派专人盯守场馆运行，对出现的任何问题都迅速反应、及时处理。

为加强保障团队力量，分别由建工、城建、市政 3 家

集团组建房屋建筑、市政公用设施、轨道交通工程 3 支应急抢险大队，集结精兵强将，配备精良设施，反复预备演练。3 支抢险队承担 23 个比赛场馆、22 个训练场馆、4 个配套设施赛时的应急抢险工作。奥运期间，运行保障团队全天候应急值守，随时应对工程突发事件。他们发扬不怕苦、不怕累、敢于冲锋陷阵的精神，接到任务快速行动、圆满完成各项运行保驾任务。同时，承担临时交办的各项抢险抢建任务。在国家体育场增设 20 个安全检测通道的临时抢建任务中，3 支抢险队仅用 3 晚就完成了 1 万立方米土方转移、0.25 万平方米路面混凝土浇筑、0.5 万平方米绿化、70 多棵树木栽种，及 20 个临时出口增设任务，比计划提前 2 天。全面落实国家体育场物业服务应急支援工作，组织精练团队提供全程物业指导，落实物业服务应急支援团队，确保了奥运期间国家体育场物业服务运行正常，没有发生任何物业服务问题。

举全行业之力开展奥运维稳工作。为创造奥运会期间和谐稳定社会环境，按照市委市政府《关于在全市深入开展“平安奥运行动”的工作意见》，全力发动建设系统和行业力量做好奥运维稳工作，签订目标责任书，层层落实责任，坚持标本兼治、综合治理、源头治理，确保实现平安奥运目标。重点对社会关注度高、容易引起不稳定的因素进行排查分析，提前采取控制措施，逐一进行解决，经过全行业共同努力，通过实施一系列有效举措，主要实现了 9 项工作目标：实现建设工程无安全事故发生、实现“无拖欠农民工工资”目标、实现“无城镇危房户”工作目标、

实现物业管理秩序稳定、实现拆迁工作稳定可控、确保出租房屋和地下空间的安全使用、确保不发生非正常集体访、实现建设工程扬尘污染控制目标、确保全市房屋安全度汛。在奥运会和残奥会召开期间，建设和房管行业全体人员齐心协力，全方位推动落实，圆满完成各项平安奥运保障任务。

（二）概况：第二篇第一章比赛场馆

第 29 届北京奥运会共使用比赛场馆 37 座，除了有 6 座比赛场馆分别分布于秦皇岛、青岛、上海、香港、天津和沈阳 6 个协办城市外，其余 31 座场馆全部位于奥运会主办城市——北京市。在京奥运比赛场馆包括 12 座新建场馆、11 座改扩建场馆和 8 座临建场馆，建设整个过程中按照“集中与分散相结合，以分散为主”的规划思路，形成了“以奥林匹克公园为中心，加上西部社区、大学区和北部风景旅游区三个区域”的总体格局，最终在奥林匹克公园区建成了 10 座比赛场馆，其余在西部社区 8 座、大学区 6 座、北部旅游风景区 1 座。37 座奥运比赛场馆总建筑面积 116.513 万平方米，总座位数 54.32 万个，其中固定座位 32.27 万个，临时座位 22.15 万个。

2002年6月10日，奥林匹克运动会场馆区房屋及附属物拆迁评估项目公开招标工作正式启动；2002年10月25日，北京市召开“奥运场馆及相关设施项目法人招标”新闻发布会，这些标志着奥运新建场馆建设准备工作正式启动。6月30日，国家体育场项目率先举行了开标仪式。11月8日，

国家体育馆和奥运村、会议中心法人招标签约仪式在京举行，标志着历时1年8个月的奥运场馆项目法人招标工作全部结束。奥运场馆建设所需的205亿元人民币中有85%的资金通过企业自主融资完成，大大减轻了政府财政负担。随着拆迁、招投标等前期工作的顺利完成，奥运场馆建设前期筹备工作逐渐进入尾声。

2003年12月24日，国家体育场、国家游泳中心如期开工，标志着北京奥运场馆建设工作正式全面启动。2004年，北京射击馆和老山自行车馆动工。同年，为进一步落实“节俭办奥运”的要求，7月30日国家体育场暂时停工，经过设计方案的优化调整，取消了可开启屋盖、扩大了屋顶开孔，并于12月28日正式复工，方案调整后，减少了22.3%的钢结构用钢量。2005年，五棵松体育馆、国家体育馆、北京工业大学体育馆、中国农业大学体育馆、北京大学体育馆、北京科技大学体育馆、顺义奥林匹克水上公园陆续开工，北京奥运新建场馆工程随之进入建设高潮期。3月，国家游泳中心完成主体混凝土结构施工，并于6月启动钢结构安装；11月15日，国家体育场混凝土主体结构提前封顶，创造出了100天完成建筑面积20.3万平方米的结构施工新纪录。2006年3月，最后一个奥运新建场馆北京奥林匹克公园网球场开工；4月10日，国家游泳中心主体结构顺利封顶，同日完成全部钢结构安装，6月16日，钢结构支撑体系成功卸载，12月26日，完成全部外层膜结构气枕安装；8月26至30日，国家体育场钢结构工程主体桁架梁完成合拢焊接，高峰时期有420个焊工在同步工作。9月14至17日，国家体育场钢

结构支撑搭架卸载成功，主体钢结构垂直位移271毫米，标志着国家体育场工程钢结构施工圆满结束。2007年，奥运新建场馆进入丰收之年，国家体育馆、北京射击馆、老山自行车馆、中国农业大学体育馆、北京大学体育馆、北京科技大学体育馆、北京工业大学体育馆、北京奥林匹克公园网球场、顺义奥林匹克水上公园9项工程先后竣工。2008年1月，国家游泳中心、五棵松体育馆竣工，6月28日，国家体育场正式竣工，标志着北京奥运会37个比赛场馆全部建成待用。

北京奥运新建场馆工程设计理念先进，在施工中遇到的很多难题也是独一无二的，没有现成答案参考，只能依靠科技攻关与创新来解决。在场馆建设过程中，从结构设计到新型材料，从施工工艺到质量检测标准等方面都形成了一批自主创新成果，如《新型多面体空间钢架结构设计理论》、《Q460E—Z35 厚板焊接技术及应用研究》、《矩形钢管永久模板混凝土斜扭柱施工技术及应用研究》、《国家游泳中心膜结构技术及施工质量验收标准》等。科技创新成果不仅确保了高标准高质量完成奥运工程建设，而且填补了多项国内外空白，为国内建筑业整体水平的提高积累了宝贵经验，大大提升了国内建筑业的自主创新能力和水平。

改扩建场馆沿用了一批亚运会场馆，包括国家奥林匹克中心体育场、奥林匹克中心体育馆、北京工人体育场、北京工人体育馆、首都体育馆、英东游泳馆、丰台体育中心垒球场等，它们基础条件较好，但是由于建成时间较早，建设标准偏低，尤其欠缺承办奥运赛事所需要的大量服务

设施，不能满足北京奥运会比赛和赛后利用的要求，需要进行适量的改造和扩建。2005年7月28日，第一个改扩建场馆丰台体育中心垒球场开工；同年12月，北京工人体育馆改扩建工程开工。2006年，改扩建场馆进入建设高峰期，奥林匹克中心体育场、奥林匹克中心体育馆、北京工人体育场、首都体育馆、英东游泳馆、老山山地自行车场、北京射击场飞碟靶场7座改扩建场馆工程先后动工；7月20日，丰台体育中心垒球场首个竣工并投入使用。2007年，北京理工大学体育馆和北京航空航天大学体育馆开工，至此，所有改扩建奥运场馆全部动工。截至年底，除北京工人体育场外，其他已开工的10座改扩建场馆全部竣工。2009年1月，北京工人体育场改扩建工程完工，标志着奥运改扩建场馆全部改造完毕。改扩建场馆在建设中更加突出“人文”特点。比如，北京理工大学体育馆在改扩建中使用了大量无障碍设施，比如卫生间、坡道、轮椅席、会“说话”的电梯等，并成为残奥会场馆的“样板间”。首都体育馆在改扩建中增加了可提升抗震能力的剪力墙、安装了可“摇摆”的软钢阻尼器，使得这个已近“不惑之年”的老场馆又以崭新的面貌示人。

国家会议中心击剑馆、奥林匹克公园曲棍球场和射箭场、五棵松棒球场、朝阳公园沙滩排球场5个临建场馆均于2005年开工建设。老山小轮车赛场和铁人三项赛场分于2006年12月和2007年4月开工，截至2007年底，所有临建场馆全部竣工。对于临建场馆，其“绿色”特点尤为突出。比如铁人三项赛场是在十三陵水库大坝和周边区域

上搭建而成的，它的移动塑胶跑道方案是在各项国际大赛中首次采用的，赛后还能用于昌平区中小学校的操场改造。

2007年，随着大多数奥运比赛场馆的竣工交用，比赛场馆陆续进入测试完善阶段，截止2008年4月，37座场馆共举行了42项“好运北京”系列测试赛，各项硬件设施、技术系统的运行能力得到了全面检验和有效整改，并经受住了2008年北京奥运会和残奥会的最高检验。

（三）正文

1、第二篇第一章第一节新建工程（国家体育场）

俗称“鸟巢”，是2008年北京奥运会主会场，承办奥运会和残奥会开闭幕式、田径比赛、足球决赛。工程位于朝阳区奥林匹克公园B区东南部，东临湖边东路和中心区水面景观，西临北中轴路和200米宽景观绿化带，南临北四环路，北临中一路，占地面积20.41万平方米，建筑面积25.8万平方米，绿化面积6万平方米，塑胶跑道1.4万平方米。

2002年3月31日奥林匹克运动会组织委员会面向全球征集规划设计方案，2003年3月25日鸟巢方案胜出，同年12月24日开工建设。2004年7月30日因设计调整而暂时停工，8月31日决定调整方案取消可开启屋顶，11月下旬完成设计的优化调整工作，但整体风格不变，12月27日恢复施工。2005年11月15日混凝土主体结构封顶。2006年8月26~31日主钢结构合龙焊接，9月17日钢结

构主桁架梁整体卸载。2007年9月膜结构工程开工，11月9日膜结构铺装完毕，全面展开内部装修。2008年1月29日固定座椅安装完毕，4月12日跑道铺设完成，2008年6月28日工程全部竣工，工程总投资35亿元。本着节俭办奥运的原则，在建设过程中取消了可开启屋盖、扩大屋顶开孔，座位数由原定的10万个减少到9.1万个，其中固定座位8万个、临时座位1.1万个，减少用钢量1.2万吨、膜结构0.9万平方米。

工程设计为特级体育建筑，钢筋混凝土框架—剪力墙结构体系，主体结构设计使用年限100年，耐火等级为一级，抗震设防烈度8度，地下工程防水等级1级。工程坐落在2700根基础桩上，外形结构由巨大的门式钢架组成，大跨度屋盖支撑在24根桁架柱之上，柱距37.96米。主桁架围绕屋盖中间的开口呈放射状，形成整体的巨型空间马鞍形钢桁架编织式鸟巢结构。外壳采用可作为填充物的气垫膜，使屋顶达到完全防水的要求，阳光可穿过屋顶满足室内草坪的生长需要。外部钢架结构形成自然的建筑外观，建筑和结构浑然一体，表现出既是结构又是外形的设计理念，整体形态如同孕育生命的“巢”，更像一个摇篮，寄托着人类对未来的希望。“鸟巢”南北长333米，长轴方向外立面最高点41米，呈上弦状；东西宽298米，宽轴外立面最高点68米，呈下弦状；内圆长182米，宽124米。地下1层、高7.1米，地上7层、高69.21米，组成3层碗状斜混凝土看台。看台分为上、中、下3层，可通过多种方式变化，满足不同的观赛要求。钢结构与看台上部完全脱

开，互不相连，基础坐在一个相连的基础底板上。屋顶钢结构上覆盖双层膜结构，其中外层透明膜固定于钢结构上弦下部 0.2~0.3 米处，为 ETFE 膜（乙烯—四氟乙烯共聚物），面积 3.85 万平方米，由 884 个单元组成，主要起遮挡雨雪的作用；内层半透明膜固定于钢结构下弦之下及内环侧壁，为 PTFE 膜（聚四氟乙烯），面积 5.3 万平方米，由 1044 个单元组成，主要作用为营造声学效果和遮蔽钢结构屋架内的设备及管道等。内层膜具有数量多、每块面积不等、形状各异等特点，最大展开面积约 334 平方米，最小展开面积 1.5 平方米。

鸟巢是目前世界上最大跨度钢结构工程，工程总用钢量约 11 万吨，其中外部钢结构用钢 4.2 万吨，主结构用钢 2.3 万吨。钢结构焊缝长度近 320 千米。膜结构总面积约 10 万平方米。有各类桩柱 3145 根，土方挖运量约 28 万立方米，钢筋绑扎量约 5.2 万吨，混凝土浇筑量约 18 万立方米。因其主体结构庞大，要承受“南北长轴”巨大的预应力，需要一种抗拉、抗压和抗弯强度大的特种钢材做支撑柱，经过科研攻关，舞阳钢厂首次试制、批量生产 Q064E-Z35 钢材，这是当时国内外应用建筑结构领域强度级别最高的钢材，钢板最大厚度 110 毫米，抗层状撕裂性能达到 Z35。所用钢材全部实现国产化。

工程从设计到修建历时六载，创造了多个世界之最，是截至 2008 年底世界上规模最大、用钢量最多、技术含量最高、结构最为复杂、施工难度空前的超大型钢结构体育设施工程。建设过程中推广应用了建设部 10 项新技术中的

10 大类，合计 51 小类，有 14 项技术创新项目列入国家和北京市科技创新计划，其中混凝土 6 项、钢结构 8 项。在施工过程中，通过上百组焊接性试验及热加工试验，总结出 Q064E-Z35 厚板焊接新技术，填补了国内外低合金高强度钢特厚板焊接领域的空白，达到国际领先水平，并获北京市 2006 年度科技进步二等奖；在国内民用建筑领域首次针对混凝土结构高耐久性要求，从耐久性设计、高性能混凝土研制、结构施工以及结构监测评估 4 个方面开展研究工作，解决了超长、大体积混凝土结构抗裂等技术难题，满足了国家体育场 100 年的使用要求；通过模架实验、有限元分析、实体试验柱制作和测试分析等研究，研发了斜柱、斜梁专用模架体系，超高混凝土斜柱浆送顶升技术以及高大空间组合脚手架等技术，并获 1 项发明专利和 2 项实用新型专利；创新钢结构温度影响及合拢技术，采用无线自动测温系统，在结构表面布设 60 个测温点，并沿屋盖环向设置 4 条合拢线，总计 128 个合拢口；总结出成套大跨度马鞍形空间钢结构卸载施工技术，确定了 7 大步、35 小步的卸载方案，采用液压控制系统，历时 3.5 天实现成功卸载；开发应用基于网络的钢结构工程质量控制与信息管理系统和基于 IFC 标准的建筑工程 4D 施工管理系统，有效进行钢结构施工全过程的管理、控制。场馆照明控制系统采用 EIB 智能控制，供配电系统采用采用低损耗、低噪音变压器，不低于欧 II 标准的柴油发电机，以及采用变配电所智能监控系统等新产品。

为节约能源，工程采用雨洪利用系统，建有 6 个蓄水

池总容积 1.2 万立方米，年处理能力 5.8 万吨，处理后与市政优质中水合并，水质达到高标准中水水质，用于比赛场地草坪灌溉、空调水冷却、冲厕、绿化、消防等 9 类用途，为目前世界范围内建筑雨水深度处理回用规模最大、技术最先进的雨洪利用系统。充分使用可再生能源，使用地源热泵冷热源系统，在 8000 平方米的草坪下，铺设地源热泵的地下热管管线，实行冷热水机组“三联供”，冬季吸收土壤中蕴含的热量，夏季吸收土壤中存储的“冷气”，给建筑物供热供冷，“雨水斗”设备暗藏在钢结构屋顶密布的网格内钢制的天沟中，具有足够的虹吸力，并带有加热部件，在冬季融化周边积雪，满足场馆排水需要。观众席采用自然通风方式，运用计算流体力学模拟手段，确定合适的开口位置，保证体观众区在夏季典型条件下的需求；尽量采用自然光照明，使用绿色、节能灯具，利用 DDC 控制系统实现空调采暖加湿、除湿所需能量的调节和计量；采用非晶体、不可逆流、无储能的太阳能光伏发电技术，总发电容量 130KW。

该工程荣获 2008 年中国建筑钢结构金奖(国家优质工程)、第八届土木工程詹天佑奖、2007 年北京市建筑(结构)长城杯金杯、2008 年北京市建筑(竣工)长城杯金杯等多项殊荣。

“鸟巢”是中国首个以 PPP 模式建设的体育场馆项目。由国家体育场公司建设，瑞士 Herzog&deMeuron 建筑师事务所、英国 OveArup 工程顾问公司及中国建筑设计研究院设计联合体设计，北京城建集团公司施工，中咨工程建设

监理公司监理。国家体育场公司主要负责场馆的投融资、建设、运营和管理，由北京市国有资产经营公司与中国中信集团联合体共同组建，前者占股 58%，后者占股 42%（包括外资 25%）。根据特许权协议，中信联合体拥有“鸟巢”30 年运营权，期满后，北京市政府收回产权。奥运会后，“鸟巢”用于举办国际国内体育比赛和大型文化、娱乐活动，是国内具有地标性的体育娱乐建筑和奥运遗产。

2、第二篇第一章第二节改扩建工程（奥体中心体育场）

该工程位于朝阳区安定路 1 号，国家奥林匹克体育中心园区西部，始建于 1987 年 11 月，占地 4 万平方米，建筑面积 1.9 万平方米，高架平台 2 万平方米，是国内第一座高架平台环绕的多功能体育场，建成于 1989 年 12 月。为承担 2008 年奥运会足球、现代五项中的马术及越野跑比赛项目，对该场馆进行改扩建，改造后总建筑面积 3.7 万平方米，其中改扩建面积 3.5 万平方米，新建面积 1078 平方米，翻新面积 999 平方米，建筑高度由 25 米增高到 43 米，容纳观众 4 万人，赛后作为国家队训练基地，同时承担田径、足球比赛并面向全社会开放。工程总造价 21385 万元，2006 年 3 月 31 日开工，2007 年 8 月 31 日竣工。国家奥林匹克体育中心投资建设，市建筑设计研究院设计，中建三局建设工程股份公司施工，北京光华建设监理公司监理。获本市第十四届优秀工程设计建筑设计奖，2009 年度全国优秀工程勘察设计行业奖（建筑结构类）二等奖。

改扩建工程包括主体建筑改造、结构加固、交通组织优化、防水处理和罩棚更换。主体建筑改造主要在保留已

有景观前提下，扩建并调整赛时功能用房。首层东、西两侧在保留原有柱网基础上将内部空间重新布局，扩充运动员、媒体、竞赛管理、场馆运营等功能用房面积，南北两侧新增设备、电气机房及部分场馆运营用房，改造后首层建筑面积 1.28 万平方米；2 层利用上部新增空间的架空区域增建开敞式观众大厅，大厅西侧部分结合媒体看台位置临时封闭，作为媒体工作区；3、4 层新增贵宾休息室、包厢、赞助商休息厅及其他功能用房；5 层利用新增看台下部空间，作为半开敞式观众休息空间并设有观众服务设施。

原田径场和高架平台为现浇框架结构，抗震设防类别属乙类建筑。改造中保留原结构基础及首层框架梁柱部分，并采用耗能支撑加固技术对主体结构进行加固，设 48 组耗能支撑体系分别与原结构及新建结构相连，其中沿径向布置 32 组，沿环向布置 16 组，每组耗能支撑体系由耗能支撑构件及与之相连接的钢立柱、混凝土柱梁或钢梁柱组成，增强了建筑整体刚度和抗震性能。采用粘钢、增大截面等多种加固方法满足结构增层的需求，实施加固基础 40 个、加固柱 114 根、加固梁 120 跨，为上部扩建结构提供良好基础。加固过程中使用构件线切割方法，保证建筑基础和其他结构构件不受扰动。体育场看台的支撑体系与屋顶悬挑构造为扩建部分，采用型钢—拉索组合结构，以减轻自身重量。

为确保比赛期间场馆周边交通方便，最大限度对人车分流交通系统和无障碍通行系统进行优化。场馆四周分别增设 4 个“凉亭式”圆形旋转坡道，坡道从看台 2 楼直通

5 楼，层层设有进出口，采用内筒直径 9 米、壁厚 0.3 米的混凝土核心筒承受全部竖向和水平荷载，筒体顶部设 16 榀钢桁架，用吊杆吊挂螺旋坡道，坡道楼板为 0.12 米厚压型钢组合楼承板，基础采用筏型基础。沿坡道盘旋上下可全方位欣赏周围景观和体育场建筑细部，打破了传统体育场看台通道封闭模式，方便楼座看台观众的上下交通。经测算，从五层看台通过坡道疏散到二层看台用时 4.5 分钟，疏散到地面的总用时不超过 7 分钟，比通过楼体疏散更安全快捷。

原看台防水采用混凝土结晶防水技术，随着材料老化和人为改动，建筑出现漏水现象。本次改造采用防水层及装饰面层合二为一的聚脲弹性体防水涂料喷涂作法，面积达 2 万余平方米，先对看台作基层清理，而后施以 1.5 毫米聚合物水泥防水涂层、20 毫米聚合物纤维水泥砂浆保护层，进而喷涂底漆和 1.2 毫米喷涂聚脲，最后对台阶面进行表面造粒，起到防水与装饰的双重效果。同时为提供更好的观赛环境，体育场进行屋顶罩棚更换，新顶棚为“弯弓”造型，增加屋面面积 9000 平方米，采用米字型截面、具有隔绝紫外线功能的多层聚碳酸酯板，具有一定的透光率，避免了采用传统金属板材给比赛场地造成的巨大阴影。

工程采用外墙保温、外遮阳等多项围护结构节能技术，使用保温、密封性能好的断桥门窗型材，采用清水混凝土保护剂、氟碳漆、保温一体化成品板等大量环保新产品；旋转坡道屋面增加了非晶硅太阳能光伏发电板，每年能提供 2.85 万千瓦时电能，不仅用于该坡道景观照明，还可通

过显示板直观显示发电数量；18条主干道安装了2500多盏火炬造型智能路灯，比普通光源节能40%；新增彩屏LED、烟感报警、集中空调、场地自动喷灌、保安监控、百米终点摄像等智能系统。同时，场馆既节俭又高效地实现了由马术比赛场地到足球比赛场地的变身。在现代五项马术比赛场地中，利用红砖粉铺设赛场跑道，即将普通红砖碾碎，加入红黏土和石灰，以一定比例混合，均匀铺在处理好的基层上；赛后，在红土上均匀覆盖种植土，再通过移植草坪等方法，即达到足球场地的基本要求。

3、第二篇第一章第四节协办工程（青岛国际帆船中心）

该工程位于青岛市东部新区浮山湾畔，原为北海船厂厂址，南面黄海，北邻五四广场和东海路。帆船中心海域面积64万平方米，陆地面积45万平方米，总建筑面积12.17万平方米，其中地上7.95万平方米、地下4.22万平方米，绿化率60%，工程总投资33亿元。该场馆承办2008年奥运会和残奥会帆船比赛，赛后成为民众休闲场所，其中水上设施作为游艇俱乐部经营使用。工程于2004年5月25日开工，2006年7月主体项目完工，2008年4月全部竣工。青岛市政府建设，澳大利亚COX公司、北京市建筑设计研究院设计，青建集团股份公司、青岛海川建设集团有限公司、青岛平建建筑安装股份有限公司、青岛东奥开发建设集团公司施工，青岛理工大学建设工程监理咨询公司监理。

帆船中心遵循“设计结合自然”的理念，体现青岛“山、海、城”融为一体的景观特色。场馆分为陆域和水域工程

两部分。陆域工程有奥运分村、行政与比赛管理中心、运动员中心、场馆媒体中心、后勤保障与供应中心、接待中心、注册中心 7 项单体建筑，充分利用通透、开敞空间体系，强化公共区域和滨水特点。奥运分村为核心部分，位于赛区北侧，地下 2 层，裙房 4 层，裙房以上托两个 17 层高层塔楼和两个 7 层塔楼，主楼间在六层采用限位支座的钢连廊连成整体，檐高 77.12 米，地上建筑面积 5.89 万平方米，地下室 3.04 万平方米，框架剪力墙结构，担负赛时运动员居住功能，赛后成为“青岛洲际大酒店”；行政与比赛管理中心位于赛区北侧，地下 1 层，地上 3~6 层，建筑面积 1.68 万平方米，采用钢梁与钢桁架共同受力的斜屋面，赛时功能包括赛场管理办公区、餐厅、码头管理机构、安保机构办公区、比赛管理中心、贵宾接待等；运动员中心位于奥运分村和陆域停船区之间，以斜拉索钢桁架连廊与奥运分村相连接，地下 2 层，地上 3 层，建筑面积 1.66 万平方米，采用斜柱圆弧梁钢结构屋面；媒体中心位于赛区南端，地下 1 层，地上 2 层，建筑面积 8100 平方米，采用拱形张弦梁和斜柱圆弧梁钢结构屋面，观光塔采用钢筋混凝土筒体；后勤保障与供应中心位于赛区东部边缘，地下 1 层，地上 2 层，建筑面积 5800 平方米；接待中心位于赛区东部边缘，地下 1 层，地上 5 层，建筑面积 7272.6 平方米；注册中心位于赛区北部边缘，地下 1 层，地上 12 层，建筑面积 1.1 万平方米。

水域工程包括奥运墙码头、主防波堤码头、测量大厅码头、陆域停船区 4 部分。奥运墙码头位于裁判船停船区

西侧，全长 208 米，宽 30 米，采用沉箱重立式结构，用于分隔不同船只停泊区域，设置奥运火炬台；主防波堤码头位于港区南侧，长 534 米，宽 47 米，外侧采用斜坡式结构，内侧采用沉箱重力式结构，用于防御外海波浪对整个港区的侵袭，可停靠各种型号游艇，并提供维修、船库等功能用房；测量大厅码头位于港区两个港池之间，长 316 米，宽度 60 米，采用沉箱重立式结构，赛时为临时建筑；陆域停船区位于运动员中心与场馆媒体中心之间，总面积 3.05 万平方米，岸线为直立式岸壁，并设有下水坡道，用于船只停放。

媒体中心应用海水源热泵空调系统，以海洋能量为空调冷热源，海水流量每小时最高可达 300 立方米，较普通空调系统节能近 30%，开创我国公共建筑应用海水源空调技术的先例；运动员、媒体及后勤保障中心、奥运分村基墙墙体应用陶粒空心砖及外围护结构保温技术，建筑外墙采用断桥隔热铝合金窗框和 6 毫米钢化玻璃+12 毫米氩气层+6 毫米 LOW-e 中空玻璃，使建筑单体达到了 50%的节能标准要求；弧形屋面、平面屋顶安装板式集热器，利用太阳能为洗浴中心、游泳池提供热水，每年可节电 20 万度；单体建筑内照明灯全部采用无功损耗低的电子镇流器，场外广场、主防波堤等安装太阳能景观灯 168 盏、风能路灯 41 盏，每年节电 2.36 万度；施工中利用深基坑开挖丰富的地下水源，施工用水节约 1.92 万吨；奥运村等主要建筑内设计了中水冲厕管道系统，室外建设中水管道约 4200 米，利用城市中水解决绿化灌溉及洗车、冲厕等，每年节

约用水约 5.7 万吨；在场馆道路修建中，为避免开山筑路给燕儿岛山自然原生状态带来破坏，采用过山隧道技术，建成隧道 47 米，增加工程投资约 460 万元。

该工程获 2008 年度国家优质工程鲁班奖和第九届中国土木工程詹天佑奖，同时以本工程为依托的科研项目“混凝土结构地下室抗裂防渗技术研究”获 2005 年度首届中国质量技术奖，依据该成果核心技术编制的工法被评为山东省工法；“沿海混凝土结构耐久性理论及应用技术”获国家科学技术进步二等奖；“临海复杂地质条件下深基坑围护技术”获 2005 年山东省建筑业技术创新奖二等奖。

4、第二篇第二章第二节奥运会服务设施工程（民族大道奥运景观绿化改造）

工程位于朝阳区奥林匹克公园中心区南部，东侧为奥体中心区，西邻中华民族园，南起北土城路，北至北四环，处于北京市中心城区的北中轴线，是本市 5 项奥运重点地区绿化工程之一，是包括绿化、喷灌、街道铺装、广场铺装、景观照明、雨洪利用、卫生间等多专业的综合工程。工程全长 1180 米，红线宽 200 米，中心区域平均宽 70 米，两侧绿地宽 28 米，工程总面积 22.50 万平方米，其中绿地 17.62 万平方米。工程总投资 13353 万元。2007 年 3 月开工，12 月竣工。朝阳区绿化局建设，中国风景园林规划设计研究中心设计，北京朝园弘园林绿化公司施工，北京达华工程管理公司监理。

绿化设计在风格上以简洁、大气、宏伟为主调，以大面积大规格乔木种植为主，道路中间为整齐的树阵，由南

贯穿至北端，树阵下为略带坡度的草坡及铺装，两侧绿化带里采用自然式种植，形成绿色氛围。工程共栽植银杏 551 株、国槐 180 株、其他乔灌木 38512 株，铺草坪 51181 平方米、色块 5657 平方米。铺装石材 4 万多平方米，铺设中针对灌缝隙时水泥容易污染石面的情况，特别研制了漏斗式专用工具。大道上的两座卫生间采取地热取暖方式，外墙使用的方砖具有保温作用；绿地采取精准节水灌溉系统和雨水回灌系统。同时，在树阵和绿地边缘挖沟槽，最外围铺设有过滤作用的土工布，中间填入粒径 8~10 厘米的河卵石，内设透水管（管道材质为按经纬线编织成的高密度高强度纤维丝），与渗水井相连，多余的雨水可由此渗入管道再到渗水井，缺水时则会回灌到绿地，平均每年可节约三分之一的灌溉用水。

民族大道是奥运会和残奥会期间北京一道靓丽的风景线。残奥运会后，民族大道成为市民游憩休闲的场所和观光景区。

5、第三篇第一章第五节商品住房工程（当代 MOMA）

工程位于东城区东直门外香河园路 1 号，东临左家庄南街，西至西坝河东路，南靠迎宾国道（机场高速路）路，北至柳芳南里，总占地约 6.18 万平方米，总建筑面积 22.14 万平方米，由 8 栋塔楼、1 栋酒店及相关配套设施组成，总体呈 U 型分布，工程主体为框架剪力墙结构。其中，8 栋高档住宅塔楼地上最高 21 层，地下 2 层，檐高 66 米，包括住宅 630 套、230 余种户型；配套设施有 1 栋 2 层的国际幼儿园、1 栋 4 层的社区服务中心和 1 栋五星级全景

酒店。其中，酒店地上 11 层，地下 2 层，设有 40 余套客房，地下设有网球馆，顶层通过连廊与塔楼相连，设有咖啡厅；位于社区西侧的幼儿园造型新颖，设有标准幼儿班和托儿班；位于社区建筑围合中心的社区服务中心是一个水上文化主题多厅艺术影院，内设 3 个不同规模的放映厅。小区有 2 层地下车库，近 4 万平方米，设有 800 多个车位、2 个自行车库。工程总造价约 31900 万元。2005 年 11 月开工，2010 年 11 月竣工。当代节能置业股份公司建设，Steven Ho11 总体规划设计，北京首都工程建设设计公司、建研科技股份公司深化设计，北京建工博海建设公司总承包，北京市机械施工公司、建研地基基础工程公司、北京市中建见友防水施工公司等分包，北京航青工程建设监理公司监理。

整个工程以著名法国籍画家马蒂斯的《舞者》为创意灵感，8 个空中大型钢结构连廊将 8 栋塔楼及酒店连为一体，形成本市独有的长达 0.5 千米的通透玻璃体悬空连廊，包括游泳池、健身房、艺廊、画室书、茶室等 8 大空中会所，产生极大的视觉震撼。整个小区是一个从居住到商业、从教育到娱乐的立体建筑空间，不同功能建筑单体有机结合在一起，构造出立体的城市空间。其中 5 栋塔楼有高空大跨度悬挑结构，挑出结构长达 10.5 米，悬挑 3~5 层，使楼群建筑形态更加生动。建筑群体以“穿越城市”为理念，贯穿了多层次空间，俯瞰犹如盘旋上升的“中国龙”，成为东直门地区的地标性建筑。该小区以降低建筑能耗和减少对环境的破坏为首要目标，研究应用了地源热泵、天

棚辐射供冷供热、带热回收全置换新风、中水雨水回用、围护结构等重要系统的建筑节能技术，在创造高舒适度的情况下，其能耗仅为同时期中国普通住宅的三分之一。

工程具有带转换层、带加强层、错层、连体、带悬挑及体型收进等不规则的复杂特征，为保证工程的质量和进度，组建《高层多塔楼、高位悬挑及连体结构设计与施工关键技术研究》课题组，并结合该工程，首次在高烈度区应用了摩擦摆式防震支座，保证了连体和塔楼抗震安全，并首次对整体建筑群风环境和行人舒适度进行了研究，提供了风荷载合理取值并对行人的舒适度问题提出了改进措施。课题研究成果总体上达到国际先进水平，其中多塔楼滑动连体设计达到国际领先水平，并获 2008 年度中国施工企业管理协会科学技术奖技术创新成果一等奖，其中《高位钢结构悬挑楼施工工法》《吊轨式吊船施工工法》被评为市级工法。此外，《超低能耗绿色建筑技术在当代 MOMA 工程中的研究与应用》获 2008 年度中国施工企业管理协会科学技术奖技术创新成果特等奖，其中一些新技术如《高舒适度低能耗建筑天棚低温辐射采暖制冷系统施工工法》、《高舒适度低能耗建筑干挂饰面幕墙聚苯复合外墙外保温施工工法》被评为国家级工法，《混凝土楼板内埋设新风等管线施工工法》《双面铝箔聚氨酯复合风管施工工法》、《基础底板下地源热泵土壤换热器施工工法》被评为市级工法。

该工程为绿色建筑典范，先后被评为北京市建筑业科技应用示范工程、中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖，两个 QC 小组被评为北京市工程建设优秀质量管理小组、

全国工程建设优秀质量管理小组。工程施工质量、安全文明施工先后获北京市建筑结构长城杯金奖、北京市建筑装饰优质工程、北京市建筑长城杯金奖、北京市文明安全工地。以其绿色建筑、高科技含量、优异的施工质量先后获斯坦纳（中国）国际管理公司工程质量管理大奖，2005年中国十大新建筑奇迹之一、2007年世界七大“Best of what's new”之一、2007年世界十大建筑奇迹、纽约建筑师协会2008年度可持续发展建筑奖、高层建筑和城市住宅协会2009年度“亚澳地区最佳高层建筑奖”、2010年度“世界最佳高层建筑奖”。

二、管理类

（一）第七篇第二章建筑节能管理

概 况

建筑业是消耗资源和原材料的大户，也是制造废料、对环境产生直接影响的重要行业之一。自20世纪70年代能源危机之后，世界各国特别是欧美发达国家对建筑节能给予了充分的重视，在建筑设计和施工、新型建筑与保温材料的开发和应用、建筑节能法规的制定和实施、建筑节能产品的认证和管理等方面做了细致、全面的工作，不但节省了大量能源、合理利用了资源，取得了可观的经济效益，同时还改善了环境、保护了耕地、提高了百姓的生活质量，实现了不可估量的社会效益。

改革开放以来，我国经济总量迅猛增长，能源问题日

益成为制约经济发展的瓶颈，高能耗带来的环境污染逐渐影响到工农业生产和人民生活。建筑业作为能耗大户，总能耗从 20 世纪 80 年代占全社会商品能耗的 15% 上升到 2010 年的 25% 以上，并随着人民日益增长的物质生活需要，呈现进一步增长的趋势。同时，我国建筑采暖耗热量与同纬度气候条件的发达国家相比，外墙是其 4~5 倍、屋顶 2.5~5.5 倍、外窗 1.5~2.5 倍、单位建筑面积能耗 3~4 倍，能源浪费十分严重甚至惊人。

1991 年 9 月，全国墙体材料革新与建筑节能工作会议在哈尔滨召开，李鹏、邹家华、朱镕基等国家领导人做出重要指示，在能源建设资金有限的情况下，解决能源不足问题的出路主要在于降低能耗、节约能源。我国以占世界 7% 的耕地养育着占世界 22% 的人口，土地资源十分宝贵。大力发展新型墙体材料，是一件功在当代、利在千秋的大业。推进建筑节能、革新墙体材料刻不容缓。

本市是资源紧缺地区，100% 的天然气、80% 的煤、70% 的电、60% 的成品油依靠兄弟省市供应。20 世纪 80 年代，全市建筑采暖基本靠燃煤，楼房一般是锅炉房集中采暖、平房自采暖，大气污染源主要是煤烟型污染，特别在采暖季煤烟型污染是非采暖季的 6 倍。随着人民生活水平的提高，全市建筑采暖总能耗从 20 世纪 80 年代占社会商品总能耗的 20% 左右上升到 2010 年的 30% 以上。

首都是一个现代化的国际大都市，加强治理大气环境，减少粉尘、二氧化碳等废弃物排放，是上至中央领导、下至普通市民十分关心的问题，也是世界关注的问题。为此，

本市自 20 世纪 80 年代初着手研究实验建筑节能，初期对建筑节能的认识就是要在改善居住环境的前提下，把采暖能耗降低下来，有效地节约能源，减少一氧化碳、二氧化碳、粉尘等排放，减少污染，还首都一片蓝天。

经过 20 余年的努力工作，建筑节能有关的政策法规、技术标准、材料设备，经历了从无到有、从建立到完善的发展过程；工作领域从新建建筑节能拓展到既有建筑节能改造、既有建筑能源管理、可再生能源利用、农村建筑节能、住宅产业化和绿色建筑等方面。对建筑节能的认识也逐步完善，是指在建筑物的规划、设计、建造和使用过程中，执行建筑节能标准和施工验收规程，合理设计建筑围护结构的热工性能，采用低能耗建筑材料，提高采暖、制冷、照明、给排水和通风系统的运行效率，加强建筑物用能设备的运行管理，以及利用可再生能源，在保证建筑物使用功能和室内热环境质量的前提下，降低建筑能源消耗，合理、有效地利用能源。

建筑节能工作充分依靠科技进步，较大提高了行业的整体素质，以及技术与管理水平；推动了建筑行业乃至整个社会经济转变增长方式，保障经济安全，有利于加快建设节约型社会、缓解经济发展的资源瓶颈制约，促进资源循环利用、降低大气污染、减少温室气体排放，实现全面建设小康社会和率先基本实现现代化。

综观本市建筑节能事业的发展历程，大致可划分为三个阶段：

初期起步阶段（1988～1993 年）

1988年2月，市建筑设计院编制的《民用建筑节能设计标准（采暖居住建筑部分）北京地区实施细则》经首规委和市建委审查批准并颁布，标志着本市建筑节能工作正式启动，由于种种主客观因素，没有得到大面积的推广。1990年9月，在安苑北里13万平方米的小区试点取得成功经验的基础上，本市进一步加大工作力度，制发《关于执行〈民用建筑节能设计标准（采暖居住建筑部分）〉北京地区实施细则的规定》，要求自1991年1月1日后开工的新建、改扩建的居住建筑及使用功能与居住建筑相近的其他民用建筑、工业企业辅助建筑等，须按细则规定进行设计、施工，节能设计标准作为强制性标准推广，否则不予核发“建设工程规划许可证”、不予工程竣工验收等。自此，本市建筑节能工作开始全面展开。

20世纪80年代末，本市建筑节能工作面临节能材料和设备供应能力不足，强制执行标准的配套政策体系、技术储备、监管体制、施工验收标准尚未建立，建筑节能推进体制和机构不完善等问题，主要任务是建立推进机构、组织技术开发及发布强制推进政策等。

1991年，市建委、计委、市政管委及首规委联合成立市建筑节能办公室，加强对建筑节能工作的领导，协调设计、施工、材料之间的关系，制定建筑节能方面的政策并督促、检查实施情况，负责组织有关建筑节能的设计、施工、材料现状及发展趋势方面的调查研究并提出对策，协调有关单位草拟关于建筑节能法规、经济政策、标准图集、施工规程及材料调整发展的方案并组织审查等。

随着市建筑节能办工作实际推进，全市在建筑节能方面积累了一定的经验，并取得较明显的成果，但是开展墙体材料革新工作比建筑节能工作更复杂，涉及的部门和经济政策更广泛，建筑节能与墙改工作是今后相当长时间内建筑技术发展的趋势与重点，可以促进建筑业产业结构升级、提高工程质量和建筑性能质量，有利于促进建筑业实现两个根本性转变、开发新的产业和新的经济增长点。因此，市委市政府对该工作十分重视，1992年，经市政府办公厅批复同意，市建委成立“北京市建筑节能与墙体材料革新领导小组”，常务副市长任顾问、市建委副主任任组长、15个相关部门为成员，办公室设在市建委，不另增加编制，将原市建筑节能办公室并入，实行市一级的统一领导，在各部门合作之下，确保工作有效顺利开展，以达到节约能源、保护耕地、大量使用工业废渣、改善建筑功能、形成良性循环的目的。

重点突破阶段（1993~2005年）

1993年，市政府转发《国务院批转国家建材局等部门关于加快墙体材料革新和推广节能建筑意见的通知》，根据国家有关部门要求，加大政策法规的调控力度，创造墙体材料革新和推广节能建筑的良好外部环境，坚持用系统工程方法推进工作，并补充规定“对建设工程征收实心粘土砖‘限制使用费’，不得再新建实心粘土砖厂，生产节能、省土、利废的新型建材产品企业可享受减免税政策，北方节能住宅实施零税率”等政策，为完善建筑节能政策、标准、体制等提供了依据，标志着本市建筑节能工作进入重

点突破阶段。

1993~1998年，本市坚持以科研开发为先导，以建筑应用为龙头，逐步完善政策法规配套，推动了建筑节能墙改工作逐步走上规范有序的轨道，先后制定有关的行政规章、经济和技术政策（包括各种规程规范）60余项，通过政策调控和经济手段，调动了各方面的积极性，促进了建筑节能与墙改事业健康发展。

1996年，经市编办55号文批复，成立北京市建筑节能与墙体材料革新办公室（简称市建筑节能墙改办），主要职责是组织制定实施全市建筑节能、墙改发展规划和有关技改、科研、试验、新技术、新材料推广应用计划，负责专项用费的收缴、返退、使用和回收等综合管理工作，组织论证、优化各种建筑体系，组织新建示范工程，编制设计图集、施工规程等工作，正处级事业单位，编制30名，经费自收自支。本市继续发布了加强节能工程质量管理、《北京市建筑节能墙体材料革新发展“九五”计划和2010年远景目标纲要》的一系列文件，编制了20余项与建筑节能相关的产品标准、施工规程、验评标准。

截至1998年，通过市建筑节能与墙体材料革新领导小组会议制度，统一研究了全市建筑节能墙改政策，协调解决建筑节能墙改工作中的重大问题，围绕总目标确定各部门的职责，明确各自承担的具体任务，充分发挥政府的整体功能，形成了合力推进建筑节能墙改发展的局面。全市累计建成节能住宅4870万平方米，占全国节能住宅总量的50%以上，如果按新的建筑节能设计标准计算，一年可节约

标煤 35 万吨左右,减少多种废气物排放,为净化首都环境、特别是冬季控制大气环境污染严重的状况,起到了重要的促进作用。同时,通过建筑节能标准的贯彻实施,居室温度有较大改善,新建节能住宅平均室温达到 18℃,明显改善住户居住环境。但是,通过十年的努力推进,建筑节能墙改工作在全市各单位、各部门之间发展不平衡,仅在建筑围护结构上采取了节能措施,在采暖供热系统方面的节能技术措施、节能管理措施等较薄弱,同时面临节能材料蓬勃发展与节能工程质量之间、节能墙改快速推进与管理机构设置不合理及宏观调控不足之间的矛盾。

1999~2000 年,建筑节能的重点任务是,监管新建住宅执行现行建筑节能设计标准,新设计、开工的住宅建筑供热采暖系统按照新的建筑节能设计标准进行设计和施工,并研究和实验新型室内外采暖供热管网系统。同时,指导社会力量探索研究利用天然气、地热资源、电力等清洁能源的新型采暖供热方式,研发各种高科技的建筑节能材料和设备。

“十五”期间,建筑节能墙改工作作为国家推行可持续发展战略的重要内容,国家主管部门明确提出了新世纪之初的重要阶段性目标,北京举办 2008 年奥运会,增强在国际舞台的竞争力,均要求城市建设和建筑节能墙改工作提高标准加快发展。2001 年 8 月,市政府颁布《北京市建筑节能管理规定》,确定坚持政府调控、市场调节、统筹规划、技术进步、贯彻标准、依法管理的原则,分别明确了有关部门的职责、有关执行单位的义务和责任,并提出建

筑物和采暖供热系统设计、施工和运行管理等方面要求，以及促进建筑节能墙改的具体措施。这是本市建筑节能墙改工作走上法制化轨道的重要标志，随后市建委制定了《北京市建筑节能与墙体材料革新“十五”规划与2015年远景目标》和一系列实施细则，基本建立建筑节能特别是新建建筑节能管理的政策体系，要求新建住宅全面执行现行建筑节能设计标准，发展建筑外墙外保温技术，提高居住性建筑外门窗的保温隔热和气密性能，建设具备分室调控室温和按户计量收费条件的新建建筑，开展既有建筑节能改造试点等，并将居住建筑节能设计标准提高到65%，颁布《公共建筑节能设计标准》。在加强法制建设的同时，本市注重完善建筑节能墙改管理和服务体系，形成了在市建委、规委的指导协调下，科研单位和科技型企业、协会中介组织参与实施的建筑节能墙改技术保障体系，按照从科研开发到工程试点，最后到制定标准的程序，开发和推广了一批在国内领先的建筑节能新技术。2000年，北京市建筑节能与墙体材料革新领导小组不再作为市政府常设机构，市建委材料设备处更名为建筑材料管理处；2003年，市建筑节能墙改办公室与市建筑材料行业管理办公室（以下简称市建材行管办）、市散装水泥办公室（以下简称市散办）合并为市建筑材料管理办公室，为全额拨款事业单位，编制45名，负责全市建筑工程材料和设备使用的管理，以及促进散装水泥和建筑节能墙体材料的发展及专项资金的综合管理。

“十五”期间，本市新建居住建筑全面执行建筑节能

设计标准，开始实施第三步居住建筑节能设计标准和公共建筑节能设计标准，研究和推广建筑节能新材料、新技术、新产品，初步建立建筑节能技术标准体系，建筑节能墙改工作取得了显著成绩。但是，与首都现代化建设的需要和国内外先进水平相比，差距明显，全社会节能意识有待进一步提高，各区县发展不平衡，推进新建工程执行建筑节能设计标准和限制使用粘土实心砖等工作力度较大，而农村新建住宅的建筑节能墙改工作和既有非节能建筑的节能改造、集中供热住宅热计量收费改革等方面工作基本上未起步，既有非节能住宅能耗高、改造难度大，公共建筑能耗高、节能潜力大，供热体制改革工作进度需进一步加快，供热采暖系统运行效率低，新能源和可再生能源的使用率较低，建筑节能政策法规和技术标准体系有待进一步完善，技术水平与国际先进相比仍偏低。

全面发展阶段（2006～2010年）

2006年初，建筑节能政策体系基本形成，技术标准体系基本完善，节能材料和应用技术基本成熟，具备了全面推进建筑节能的条件，但是节能建筑实际的节能效果离设计标准要求的能耗指标有较大差距，高质量节能居住建筑与落后供热节能管理之间、公共建筑高档化和落后能源管理之间、既有建筑能耗高与改造组织困难之间、农村住宅低舒适度与新农村建设节能要求之间、能源供应紧张与可再生能源利用率低之间等矛盾凸显，对“十一五”期间建筑节能工作提出了严峻的挑战。

随着本市产业结构调整，全市建筑量持续增长，建筑

能耗、建筑节能潜力均较大，建筑节能成为实现“十一五”节能目标的重要领域。2006年8月市建委和发改委联合发布《北京市“十一五”时期建筑节能发展规划》，确定“节约为主、开发并重，城乡统筹、全面发展，创新机制、规范市场”的工作原则，并纳入全市国民经济和社会发展规划体系，标志着本市建筑节能工作进入全面发展阶段。

该时期建筑节能工作领域由新建建筑节能拓展到既有建筑节能改造和节能管理、可再生能源建筑应用、农村建筑节能、施工节能等方面，并研究推进住宅产业化和绿色建筑。主要任务从落实新建建筑执行节能标准，扩大到既有建筑节能改造，从城市建筑节能扩大到新农村建筑节能，重点是加快既有建筑节能改造工作步伐，积极推广供热系统的先进节能技术，推进供热体制改革，在建筑中大力推广使用太阳能、地热能、生物质能等可再生能源，加强用能单位和设备的运行管理等。

随着奥运工程建设的全面施工，进一步加强了建筑节能新技术新材料的推广应用，建立并完善既有建筑节能监管体系，开展大型公共建筑用电分项计量及能源审计、民用建筑能耗统计及能效测评与标识，并建立完善建筑节能地方法律法规规章，组织覆盖全市的建筑节能专项检查。

2006年12月、2008年5月，市建设、财政等多部门联合发布《北京市农民住宅建筑节能墙改示范项目管理办法》、《北京市既有建筑节能改造项目管理办法》，试点农民自建节能住宅获补贴，在新农村建设中初步形成材料设备供应、技术服务和监督管理相配套的服务体系，启动并逐

步推广既有建筑节能改造示范项目；2010年5月市第13届人大常委会审议通过修订的《北京市实施〈中华人民共和国节约能源法〉办法》，涉及建筑节能方面的立法成果包括建筑节能规划、推广太阳能热水系统建筑应用、既有建筑节能改造、供热计量改革、发展绿色建筑、公共建筑节能运行监管等10个方面。

2007年，市建委建筑材料管理处更名为建筑节能与建筑材料管理处，北京市建筑材料管理办公室更名为北京市建筑节能与建筑材料管理办公室（以下简称市建材办），加挂北京市墙体材料革新办公室、北京市散装水泥办公室牌子，并成立由市政府副秘书长为总召集人，市建委、发改委、财政局等16个委办局组成的北京市建筑节能工作联席会议，制发《北京市建筑节能工作联席会议工作制度》，主要任务是进行统一的工作部署，密切各部门之间的联动配合，研究重要的法规草案和经济政策方案，对重点工作进行协调督办，办公室设在市建委。

“十一五”期间，全市完成新建民用建筑13723.7万平方米，全部按照建筑节能设计标准设计建造，城镇节能居住建筑和节能民用建筑的比重分别达76.3%和57.75%，居国内各省市区首位；完成既有建筑节能改造4692.9万平方米，其中大型公建低成本改造2320万平方米、居住建筑围护结构节能改造2372.9万平方米，完成166座供热锅炉房节能改造，涉及供热面积5670万平方米，完成498个小区的老旧供热管网改造，超额完成既有建筑与供热系统节能改造任务；可再生能源建筑应用规模不断扩大，新增浅

层地热能应用面积 2500 万平方米、太阳能光热应用建筑面积 620 万平方米，平谷区、延庆县被住房和城乡建设部批准为可再生能源示范区县，共组织实施国家级示范项目 38 个、265 万平方米；组织完成 258 栋大型公建用电分项计量装置的安装，公共建筑节能监管体系初步建立；累计完成新建抗震节能型农宅 13851 户、节能改造 42301 户，冬季室温提高 6~8℃，每个采暖期平均每户耗煤量减少 2 吨和 1 吨；住宅产业化和绿色建筑试点工作加快推进，在全国率先出台产业化住宅项目面积奖励政策，落实试点项目和建立产业化企业联盟、国家住宅产业化基地，13 个项目被评为住房和城乡建设部的绿色建筑示范工程，6 个项目通过国家绿色建筑设计标识认证。

“十一五”末，形成了每年节约 396 万吨标准煤和减排二氧化碳 990 万吨的能力，建筑领域节能减排的成功推进为完成全市节能减排目标和改善人民群众的生活居住条件做出了重要贡献，为“十二五”时期更好地推进本市建筑节能工作创造了有利条件。

第一节 新建建筑节能

我国建筑节能工作起步晚，节能材料设备水平、施工技术与国际先进水平相比存在较大差距，严寒和寒冷地区建筑节能整体发展水平比欧美发达国家的水平滞后 10 年以上，前 15 年建筑节能工作重点是新建建筑节能。本市新建建筑节能推进过程中，以发布实施新版《居住建筑节能设计标准》和《公共建筑节能设计标准》为阶段性标志，主要在立足自主研发建筑节能材料、技术和试点示范的基

基础上，引进和消化国际先进的节能技术和材料，借鉴国际先进管理经验，通过强制推行和激励政策相结合、宏观调控和市场机制相结合，逐步缩小与发达国家的差距。

节能 30%标准

按照国家《民用建筑节能设计标准（采暖居住建筑部分）》和有关政策，1988年2月，首规委等四委局联合发布《民用建筑节能设计标准（采暖居住建筑部分）北京地区实施细则》（俗称节能30%标准）。该地方标准在总结本市1986年富强西里节能保温试点工程的基础上，以“80住（二）”住宅标准图集的能耗为基准能耗，提出了节能30%的目标，即新建住宅采暖能耗指标由 $25.2\text{kg}/(\text{m}^2\cdot\text{年})$ 降低到 $17.5\text{kg}/(\text{m}^2\cdot\text{年})$ ，以此为目标来确定采暖居住建筑围护结构传热系数和采暖供热系统效率。

节能30%标准发布之后，执行面临缺失配套规范和图集、节能材料和设备、推进体制、监督管理、政策导向等一系列问题。一是节能材料和设备供应：较成熟的墙体保温材料有岩棉、珍珠岩、发泡聚苯乙烯泡沫塑料、硅酸盐绝热涂料，缺失产品标准、施工规程，仅有粘土多孔砖替代粘土实心砖，主要保温技术为多孔砖与岩棉复合墙体，建筑外门窗作为围护结构节能的重点部位，普遍使用保温性能极差的空腹单玻璃钢窗，燃煤采暖供热锅炉效率仅55%，供热管网缺乏保温措施且老化严重；二是推进体制：建筑节能工作作为新事物，需要研究、开发、推广、规范、监管全过程管理，缺少专门管理机构严重影响工作的可持续推进，同时技术发展、材料供应、激励机制等各方面不完

善，强制执行存在较大困难；三是监督管理：尚未建立强制执行节能 30%标准的政策体系、技术储备、监管体制、施工验收标准，对其监管未完全到位，导致部分工程在设计和建造过程中未执行节能 30%标准。

为贯彻落实节能 30%标准，本市主要采取了三方面措施：一是加强节能标准执行的监督管理。1990 年首规委等三委联合发布《关于执行〈民用建筑节能设计标准（采暖居住建筑部分）北京地区实施细则〉的规定的通知》，要求新建、扩建、改建的居住建筑及与居住建筑使用功能相近的其他民用建筑，必须按照实施细则进行设计和施工，并明确建筑节能投资审批、规划许可审批、施工图审验、施工、质量监督等环节具体要求；1991 年，规定设计图纸需加盖“节能设计章”等事项，并具体规定建筑节能监督人员和工程质量监督等内容；1994 年市建委等四委局联合发布《节能住宅管理暂行办法》，明确办理规划许可时，要核查节能住宅设计图纸，未进行节能设计、未加盖“节能设计专用章”的，不发放“规划许可证”，并分别明确设计单位、施工单位责任，以及勘察设计管理部门、建设工程质量监督部门监管职责，符合节能标准的工程可享受固定资产投资方向调节税零税率政策；1997 年市建委发布《关于加强节能住宅工程施工质量管理的通知》，规定工程验收时要验收节能材料和施工质量，由质量监督机构核定，建立并实施节能住宅外窗进场复试制度，新建 5 万平方米以上建筑群和 10 万平方米以上住宅小区需进行竣工节能检测，包括围护结构传热系数和房间气密性检测。二是规范和推广节

能材料和设备。开展建筑外墙内保温、外门窗设计方案、施工做法和材料性能评估,推荐应用 10 余种墙体保温、节能门窗材料和做法,颁布《外墙内保温构造图集(二)》等 20 余项有关建筑节能产品、施工、检测、验收的技术标准。三是加强宏观调控指导,发布“九五”规划。1996 年,市建筑节能墙改领导小组办公室发布《北京市建筑节能墙体材料革新发展“九五”计划和 2010 年远景目标纲要》,确定“九五”发展目标,包括新建建筑执行节能 50%设计标准,新建居住建筑采暖系统安装热量平衡、调控设备。截至 1997 年底,全市累计建成符合节能 30%标准的居住建筑 6500 万平方米。

节能 50%标准

按照建设部《民用建筑节能设计标准(采暖居住建筑部分)》和相关政策要求,1997 年,首规委等四委联合颁布《民用建筑节能设计标准(采暖居住建筑部分)北京地区实施细则》(俗称节能 50%标准),自 1998 年 1 月起执行。该标准在总结周庄二期、卧龙小区建筑节能试点基础上,以节能 30%标准居住建筑能耗为基准能耗,提出了再节能 30%的目标,即与 80 住(二)住宅采暖基准能耗相比节能 50%,新建住宅采暖能耗指标降低到 $12.4\text{kg}/(\text{m}^2\cdot\text{年})$,节能指标依靠进一步提高建筑围护结构保温性能和采暖供热系统效率实现,将集中供热锅炉效率提高到 68%、供热管网效率提高到 85%。

1998 年,本市基本形成了建设工程自觉执行建筑节能有关政策和标准的局面,监督管理体系和推进体制基本建

立，新材料、新设备的研究开发和推广应用基本形成产业链，建筑节能技术标准体系日臻完善，节能材料和设备生产能力基本可满足建设工程需求。但是，建筑节能规范化管理的法律依据不足：一是《中华人民共和国节约能源法》及北京市实施办法，均未对建筑节能监督管理提出具体规定；二是由于国家刺激经济发展的需要，1999年停止征收固定资产投资方向调节税，对节能住宅的经济调控政策失效，出现部分工程不按节能标准设计和施工的现象。按照现行的政策体系，对一些违规工程的查处缺乏法律依据，导致国家和北京市出台的有关建筑节能政策无法有效落实，迫切需要通过立法解决。

截至2000年底，全市累计建成节能住宅6800万平方米，其中符合节能50%设计标准的住宅2600万平方米。

由于申办2008年奥运，进一步显现建筑节能工作的重要性，全市一方面进一步加强宏观导向，针对供热系统节能管理落后、节能标准执行力度不够、节能构件和墙体保温生产盲目上马、供热计量仪器技术不过关等问题，2001年3月，市建委发布《北京市建筑节能与墙体材料革新“十五”规划和2015年远景目标》，提出“以科技进步为先导，以政策法规做保障，以节能降耗和保护耕地为目的，以改善居住环境为中心，以墙改、窗改、热改为重点，实现与城市建设可持续协调发展”的指导思想，明确新建住宅全面按室温可调控和计量收费要求建造，完成采暖计量收费试点，建筑节能工作逐步扩展到公共建筑、既有非节能建筑和农民建房。

2001年8月，颁布《北京市建筑节能管理规定》（简称市政府80号令），标志着本市建筑节能工作走上了法制化轨道。该规定明确了建筑节能的定义，以及该工作的主管部门、技术导向、激励政策，详细规定了建筑物建造全过程执行节能标准，对违规行为设定处罚条款，对既有建筑节能改造、可再生能源利用等方面提出了原则要求。随后，相继出台了《关于实施〈北京市建筑节能管理规定〉若干问题的通知》、《关于开展施工图设计文件审查工作的通知》等一系列实施办法。截至2004年底，全市累计建成节能50%标准的居住建筑12500万平方米。

节能65%标准

2000年，市建委组织丰台区方庄小区芳古园二区建筑节能65%试点，为制定节能65%标准积累经验。经历10余年的工作推进，新建建筑节能的政策法规、技术标准基本完善，各种节能新技术、新材料层出不穷，全社会对建筑节能的认知度得到较大提高，为进一步提高节能设计标准创造了条件。为扩大建筑节能效果，积极追赶发达国家建筑节能水平，抓住申奥成功后建设高峰的机遇，2004年6月，本市在全国率先发布地方标准《居住建筑节能设计标准》（俗称节能65%标准）。该标准在节能50%标准的基础上再节能30%，即与80住（二）住宅标准图集基准能耗相比节能65%，单位建筑面积采暖能耗降低到 $8.82\text{kg}/(\text{m}^2 \cdot \text{年})$ ，节能量由建筑围护结构承担，并在提高热工设计的基础上，新增了空调与通风的节能设计。2006年11月，市规委、建委、市政管委对该标准进行了修订，将采暖供热系统作

为重点，增加了安装热计量装置、自动调控装置及气候补偿装置等强制性条文。

在总结节能 30%、50%标准落实中存在问题的基础上，为进一步加大节能 65%标准的贯彻执行力度，2005 年 3 月，市建委颁布本市《居住建筑节能保温工程施工质量验收规程》（2007 年 10 月 1 日起执行国家《民用建筑节能施工验收规范》），为建筑节能施工质量验收提供了依据；2005 年 7 月市建委发布《关于加强新建民用建筑执行建筑节能标准监督管理的通知》，明确了质量监督部门监管责任，确定由建筑节能管理部门组织专项执法检查，并在办理施工许可时进行节能设计审查备案；为进一步加强建筑节能标准监督管理，保证实际建造的民用建筑符合节能标准要求，2007 年 9 月市建委印发《关于加强民用建筑工程建筑节能专项验收备案工作的通知》，要求民用建筑工程在竣工验收前，先进行建筑节能专项验收及专项验收备案，对民用建筑节能标准执行的监督形成了闭合式管理。自 2006 年起，市建委每年组织 2 次建筑节能专项执法检查，民用建筑建造中的节能标准执行率逐年上升，由 2006 年 70%上升到 2010 年 98%。

2006 年 12 月，《北京市“十一五”时期建筑节能发展规划》发布，提出“节约为主、开发并重，城乡统筹、全面发展，创新机制、规范市场”的工作原则，明确“十一五”时期总体目标及分项目标，确定重点任务是加快既有建筑节能改造、推广供热系统节能技术、推广使用可再生能源、加强用能单位和设备的运行管理、推进供热体制改

革、推进建筑节能向农村发展等，并引进了建筑物生命周期节能监管、建筑节能市场机制、能效检测和能效标识、能耗限额管理和监察、建筑节能产业化等概念，首次将建筑物建造过程的节能作为建筑节能的内容之一。

2009年12月，市政府第216号令《北京市供热采暖管理办法》颁布，为保障城乡居民冬季采暖，规范供热采暖行为，合理利用资源，推动节能减排工作，促进供热事业可持续发展提供了法规支持。截至2010年底，全市累计建成符合节能65%标准的居住建筑10521万平方米。

公共建筑节能设计标准

民用建筑包括居住建筑和公共建筑，公共建筑能耗特征与居住建筑存在较大差别。2005年以前，本市三步节能标准主要针对居住建筑，对占年竣工量35%以上的公共建筑未颁布节能设计标准，导致全市超过1亿平方米的公共建筑为非节能建筑。公共建筑一般产权较清晰，节能潜力较大，根据国家《公共建筑节能设计标准》，本市于2005年6月发布地方标准《公共建筑节能设计标准》，于2007年12月发布《公共建筑节能施工质量验收规程》，于2009年修订《公共建筑节能设计标准》，推动公共建筑节能工作。截至2010年底，全市按照《公共建筑节能设计标准》建造的节能公共建筑7600万平方米。

第二节 既有建筑节能改造与能源管理

自1988年，本市新建了大量的居住节能建筑，产生了一定的节能效果，但是节能建筑实际能耗水平离节能设计标准明确的能耗指标存在较大差距，全市建筑采暖供热能

耗居高不下。究其原因，除极少数新建建筑未完全按标准设计和建造外，大量的非节能建筑与节能建筑混杂，而供热管网不可调控，供热锅炉未配备必要的节能设备和自动调控装置，供热系统水力平衡失调、管网老化和漏损严重，锅炉房运行管理制度不完善，建筑物采暖系统未强制安装计量调节装置和调节手段，供热计量收费制度未改革，挫伤了居民节能的积极性等，导致锅炉和管网运行效率低，节能建筑室温过高开窗放热和非节能建筑室温过低市民投诉，造成大量能源浪费。

同时，2005年前建成的公共建筑是非节能建筑，随着城市建设高速发展，大型公共建筑的数量迅猛增长，这些建筑绝大多数采用中央空调系统供热，除建造过程中未安装必要的节能装置和调控装置外，空调系统节能技术研究没有实质性突破，公共建筑节能管理水平低，能耗特别是电耗巨大，具有较大的节能潜力。

因此，加快既有居住及公共建筑供热计量和节能改造，以及既有建筑特别是大型公共建筑的能源管理，真正降低建筑能耗，成为“十一五”时期和今后较长时间内建筑节能工作的重点任务。

既有建筑供热计量和节能改造

按照市政府80号令要求，本市组织既有建筑节能改造、采暖供热系统节能改造技术研究，开展市质监总站办公楼、市建筑设计研究院职工住宅、通州区皇木厂村村民住宅等节能改造试点，并结合供热锅炉房“煤改气”，完成30余处、涉及400万供热面积的供热系统节能改造，形成了气

候补偿、分时分区控制等 10 余项供热系统节能技术,到“十五”末期,基本完成了既有建筑供热计量和节能改造的技术储备,既有建筑围护结构和采暖供热系统节能改造技术基本成熟。2006 年 8 月,本市发布《既有建筑节能改造技术规程》。

2007 年 1 月,市建委组织市住总集团有限责任公司对惠新西街 12 号楼进行了综合节能改造项目试点,探索既有建筑节能改造的组织实施、施工技术、融资模式、综合成本、节能效果等。

2007 年 12 月 16 日,市建筑节能工作联席会议办公室印发《北京市既有建筑节能改造专项实施方案》。该方案明确了“政府主导、市场运作,科学决策、规范管理,示范先行、稳步推进,属地管理、条块联动”的工作原则,确定了“十一五”时期任务目标及各区县和市教育、卫生等系统任务目标和年度计划,以及不同建筑的改造技术路线及保障措施。

按照专项实施方案,进一步建立健全各种规章制度,推动既有建筑节能改造。2008 年 5 月 30 日,市建委等七委局联合发布《北京市既有建筑节能改造项目管理办法》,明确了各相关部门职责、改造资金来源和预算上限,以及项目申报和审批、计划确定和实施程序、质量监督和验收程序;6 月 27 日,市建委、发改委和财政局联合发布《关于在基建修缮工程和旧城房屋修缮中同步进行节能改造有关事项的通知》,要求本市各民用建筑的大修改造工程,特别是使用财政资金进行的基建修缮工程、旧城房屋修缮改

造项目，应同步安排节能改造，使基建修缮工程、旧城房屋修缮改造与既有建筑节能改造相结合；6月30日，市建委发布《北京市既有建筑节能改造评估导则》，明确了各种改造技术路线的适用技术和指标要求，对不符合改造技术路线的项目进行可行性评估，避免盲目改造，造成资源浪费，保证财政性资金的合理使用。

2008年、2009年既有建筑节能改造任务被列入市政府“实事工程”，2010年列入市政府“折子工程”。截至2010年底，全市共完成既有居住建筑供热计量和节能改造任务1911.89万平方米；完成了顺义、昌平2区供热资源整合和供热系统节能改造，启动丰台区供热资源整合和节能改造，对全市政府机构和部分大型公共建筑实施按用热计量收费试点。

既有建筑能源管理

2007年，按照《国务院关于印发节能减排综合性工作方案的通知》，建设部提出建立大型公共建筑节能监管体系，并于10月印发《关于加强国家机关办公建筑和大型公共建筑节能管理工作的实施意见》并附监管体系建设实施方案，提出逐步建立全国联网的国家机关办公建筑和大型公共建筑能耗监测平台，实时监测重点城市重点建筑能耗，通过能耗统计、能源审计、能效公示、用能定额和超定额加价等制度，提高节能运行管理水平，培育建筑节能服务市场，为高能耗建筑进一步节能改造准备条件。能耗监测即对高能耗重点建筑安装能耗分项计量装置，通过远程传输等手段及时采集分析能耗数据，实现对重点城市重点建筑能耗

的实时动态监测；对能耗统计、能源审计等基本信息实现全国联网，并汇总分析。

市建委组织一系列试点工作，探索既有建筑能源管理。

一是建设能耗监测平台。市住房城乡建设委相继发布《北京市大型公共建筑能耗分项计量监控和能源审计试点工作方案》及工作程序、《关于做好“大型公共建筑能源审计及用电分项计量”工作的通知》等文件，推进本市“国家机关办公建筑和大型公共建筑能耗分项计量监测平台”建设。2007年底，招标确定5家既有建筑节能监管现场技术服务依托单位和1家监管体系技术服务依托单位；2008年，本市被住房和城乡建设部确定为首批3个国家机关办公建筑和大型公共建筑用电分项计量监测试点城市之一，市政府将“完成100栋大型公建用电分项计量工作”列入年度实事工程，并面向全国招标5家具有甲级设计及施工资质的单位，开展用电分项计量的设计和施工；2010年6月，“北京市能耗监测平台”实现能耗数据稳定上传，并于12月通过住房和城乡建设部专家验收。截至2010年底，本市累计完成252栋国家机关办公建筑和大型公共建筑用电分项计量装置的安装。

二是组织能源审计。建筑能源审计是通过考察用能单位建筑能源使用效率、消耗水平和利用经济效果，定量分析用能单位建筑能源利用状况，对能源利用效率、消耗水平、能源经济和环境效果进行审计、监测、诊断和评价，发现建筑能源管理存在的问题和节能潜力。按照建设部和财政部联合下发的《关于加强国家机关办公建筑和大型公

共建筑节能管理工作的实施意见》，2007年12月，组织5家技术服务依托单位开展能源审计及数据收集，包括20家政府机构、3家宾馆饭店、3家大型商场、2家体育馆、9家写字楼、5栋学生宿舍、1家医院、3所学校办公楼，完成19家大型公建、10家政府机构能源审计，并将审计结果在《北京晚报》公示；2008年，组织6家技术服务依托单位对海淀、丰台、朝阳、西城、石景山5区的76栋大型公共建筑，从用电、用热、用气等用能方面进行能源审计。截至2010年底，全市累计完成176栋国家机关办公建筑和大型公共建筑能源审计。

三是组织能耗统计。按照建设部《民用建筑能耗统计报表制度》(试行)，本市被确定为23个建筑能耗统计试点城市之一。2008年4月，市建委等3部门联合发布《北京市贯彻建设部《民用建筑能耗统计报表制度》实施办法》，明确建筑能耗统计工作原则、部门职责、数据获取和报送、工作程序；确定能耗统计对象包括700栋大型公建、100个政府机关建筑、900栋中小型公建、1590栋住宅楼(包括抽样街道中小型公建和住宅楼基本信息12825栋，确定的住宅楼涉及居民105817户)、供热锅炉房1031处。截至2010年底，本市按规定分三次向住房和城乡建设部上报2007年、2008年及2009年上半年的民用建筑能耗统计数据。

四是开展能效测评标识试点。建筑能效测评是对反映建筑物能源消耗量及其用能系统效率等性能指标进行检测、计算，并给出其所处水平的活动；建筑能效标识是将反映

建筑物能源消耗量及其用能系统效率等性能指标以信息标识的形式进行明示的活动。按照住房和城乡建设部《关于试行民用建筑能效测评标识制度的通知》，2008年8月，市建委等四委联合印发《关于试行民用建筑能效测评标识制度的通知》，明确建筑能效测评标识的组织领导、试点范围、标识方式、测评程序、测评机构选定办法，以及日常管理机构。2008年11月，经专家评审，本确定首批7家民用建筑能效测评机构；2009年3月，全市申报的2个项目被住房和城乡建设部公布为第一批民用建筑能效测评标识项目，分别为2星和3星。

五是加快合同能源管理发展。合同能源管理是指通过专业化能源服务公司与具有节能改造意向的客户签订能源服务合同，由能源服务公司向客户提供能源效率审计、节能项目设计、原材料和设备采购、施工、培训、运行维护、节能量监测等一条龙综合性服务，所产生的节能效益由能源服务公司与客户共享的一种能源管理模式和机制。1998年12月，国家发改委和世界银行、全球环境基金会共同实施了中国节能促进项目，全球环境基金会先后两期共捐赠4800万美元，成立北京、辽宁和山东3个示范合同能源管理公司，并通过世界银行和中国经济技术投资担保有限公司为其他新兴的合同能源管理公司做贷款担保，以达到提高中国能源使用效率、减缓温室气体的排放增长速度的目的。此后，这些公司主要在工业领域进行合同能源管理，取得了较好的节能效益。伴随着既有建筑节能改造技术的完善和建筑能源管理工作的推进，大量的建筑合同能源管

理公司应运而生,采用市场化运作模式推行合同能源管理,取得了一定的成功经验,合同能源管理模式逐步被建筑业主所接受。2009年6月,市发改委和财政局发布《北京市合同能源管理项目扶持办法》,推进合同能源管理的开展,调动节能服务机构和用能单位实施节能改造的积极性,发展壮大节能服务产业起到了积极作用。截至2010年底,全市从事建筑合同能源管理的企业327家。

第三节 可再生能源建筑应用

可再生能源是指可连续再生、永续利用的一种能源,大都直接或间接来自太阳,包括太阳能、水能、生物质能、风能、波浪能、浅层地能等,资源潜力大、环境污染低,是有利于人与自然和谐发展的重要能源。近年来,受石油价格上涨和全球气候变化的影响,可再生能源开发利用日益受到国际社会的重视,诸多国家提出明确的发展目标,制定支持可再生能源发展的法规和政策,推动可再生能源技术水平不断提高、产业规模逐渐扩大,促进能源多样化和实现经济社会可持续发展。太阳能、地热能等新能源已被世界各国政府作为重要的战略替代能源大力发展,各国纷纷出台新能源产业鼓励政策。

我国已成为世界能源生产和消费大国,但人均能源消费水平较低,可再生能源利用水平低,随着经济社会的不断发展,我国能源需求持续增长,增加能源供应、保障能源安全、保护生态环境,是我国经济社会可持续发展的重大战略任务之一。党中央、国务院高度重视太阳能、新能源等可再生能源的发展,明确指出:太阳能、风能等可再

生能源产业正孕育着新的经济增长点，也是新一轮国际竞争的战略制高点。2005年2月，《中华人民共和国可再生能源法》颁布，自2006年1月1日起实施，促进可再生能源的开发利用，增加能源供应，改善能源结构，保障能源安全，保护环境，实现经济社会的可持续发展。2009年，财政部、住房和城乡建设部出台《加快可再生能源建筑应用程式示范实施方案》，鼓励太阳能、热泵等可再生能源与建筑结合，中央财政安排专项补助。

本市有相对丰富的可再生能源资源，在太阳能光热、地热、生物质等方面的开发利用已取得显著成效，近年来加快了太阳能发电、采暖和生物质液体燃料发展，大力开发利用可再生能源成为全市缓解能源供需矛盾、调整能源结构、控制环境污染、转变经济增长方式和促进社会主义新农村建设的重要途径。为建设资源节约型、环境友好型城市，推动可再生能源利用，2007年市政府在《北京市节能减排综合性工作方案》中提出“促进能源结构调整，积极发展可再生能源”目标，加大清洁能源使用力度，大力发展太阳能，积极发展生物质能，适度发展地热能风能。各级政府加强组织领导，建立并逐步完善行政监督、激励与约束的机制，研究并落实有利于可再生能源利用、重点技术攻关、产品生产和应用等优惠政策。

太阳能建筑应用

本市具有较丰富的太阳能资源，在全国太阳能资源区域划分中属于二类地区，年日照2600~3000小时，年累计太阳辐照量5000~6000兆焦/平方米，接受太阳能辐射总

量约折合 26 亿吨标准煤，具有较高利用价值。太阳能是太阳以电磁能的形式发射、传播或接收的辐射能，是一种清洁安全、可再生的绿色能源，取之不尽、用之不竭，其利用技术主要分光热应用和光伏应用，包括太阳能热水系统、采暖制冷系统、热发电技术等和太阳能离网发电系统、并网发电系统等。太阳能在本市可再生能源利用中应用比例最高、资源潜力最大、发展前景最广阔，技术和产业带动作用强，是实现本市新能源和可再生能源“高端研发、高端示范、高端制造”的重要抓手。

太阳能在建筑中的应用具有悠久历史，主要分四个阶段：第一阶段是被动式太阳房，它是一种完全通过建筑物结构、朝向、布置以及相关材料的应用进行集取、储存和分配太阳能的建筑；第二阶段是太阳能热水器系统与建筑结合应用，分为供热水和供热水采暖两种方式；第三阶段是主动式太阳房，它是一种以太阳能集热器与风机、泵、散热器等组成的太阳能采暖系统或与吸收式制冷机组成的太阳能空调及供热系统的建筑；第四阶段是加上太阳能电池应用，配合低能耗建筑技术，为建筑物提供热水、采暖、空调、照明用电。

20 世纪 70 年代初期，电热水器未普及，遍布大街小巷的理发馆、公共浴池、小旅馆均使用小锅炉，在大量消耗人力、物力的同时，严重污染空气。市第二服务局首次在城区理发馆、公共浴池、小旅馆中推广应用太阳能热水器，应用面积达几千平方米，节约生产成本、资源，保护了环境，并与市科委组织大兴区浴池与农户家试点。1979

年,本市成立第一家太阳能研究所,研究太阳能利用技术,并为满足市场需要,市科委投资5万元建成全国第一家太阳能热水器生产厂——北京市太阳能利用实验厂,结束了手工制造太阳能热水器的历史。1986年,市太阳能利用实验厂从加拿大引进全国第一条太阳能生产线,加工生产钢铝复合太阳能集热器,为日后本市太阳能热水器产业化发展奠定基础,为全国普及太阳能生产线提供可借鉴的经验。20世纪90年代中期以后,随着太阳能热水器在全国各地的普及与应用,本市太阳能热水器产业进入相对停滞期。2000年以后,本市太阳能热水器生产开始以每年20%以上的速度增长,太阳能热水器技术逐步达到国际领先水平。

申奥为本市太阳能建筑应用提供契机。市政府承诺,奥运村内道路照明、奥运场馆和奥运村的部分用电使用太阳能光伏发电,成为北京“绿色奥运”的重要组成部分。2001年,市政府80号令对建筑使用可再生能源提出了原则规定。截至2004年底,全市利用太阳能提供生活热水的民用建筑面积400万平方米。但是,民用建筑使用太阳能解决生活热水仅维持在群众自发阶段,缺失利用太阳能采暖、制冷、供电的相关政策、技术标准、激励机制、推进体制等,未建立起太阳能在建筑中应用的市场环境。

2005年,平谷区首批确定玻璃台、将军关、挂甲峪和南宅4个试点村作为新农村新民居试点村,334户、6万平方米农宅全部采用太阳能供热系统。太阳能采暖和生活热水系统采用每户安装太阳能集热面积20平方米、采暖水箱(容积100L)和生活热水箱(容积800L)各1个,辅助

热源根据居民生活习惯和特点,配1台3孔蜂窝煤气化炉,辅助太阳能采暖系统,另外配以智能控制系统和水泵等辅助设备。太阳能集热系统2~3天可使室温加热到18℃,阴天配以辅助能源,既解决能源不足问题又可用来做饭,实现了“节能、高效、洁净”功效。

2006年,《北京市“十一五”时期建筑节能发展规划》发布,提出“十一五”时期建成太阳能供热的建筑100万平方米,太阳能在建筑中的推广应用正式提上日程。

2008年,奥运会场馆和配套设施大量使用太阳能。其中运动员服务中心采用低耗能围护技术和可再生能源利用技术,采暖热负荷指标8瓦/平方米,采用太阳能热水、太阳能新风盐溶液除湿、太阳能光伏发电、风力发电、埋管式地源热泵供暖制冷、室内换气热回收、自然导光管、蓄光自发光导向标识、智能化控制、冬季自然储冰用于夏季空调等技术,可再生能源对节能总体贡献率为55.8%;奥运村国际区采用太阳能空调,利用太阳能聚光加热水温达150度,蒸发出溴化锂溶液,实现吸收式制冷,建成大型集中太阳能生活热水系统,采用6000平方米的太阳能集热器,夏季日产热水600吨,奥运期间为16800名运动员提供洗浴热水,奥运后供应全区近2000户居民一年的生活热水需求。

截至2008年底,全市累计太阳能集热器利用面积450万平方米,太阳能采暖面积20万平方米,已建成太阳能光伏发电示范项目规模累计2兆瓦,推广使用太阳能路灯、庭院灯18万盏,建成阳光浴室230余座、阳光校园100

余座。

2009年12月，市政府批转了市发改、财政、住房城乡建设等部门提出的《北京市加快太阳能开发利用促进产业发展指导意见》，该意见确定了本市太阳能开发利用发展思路、总体目标和资金支持原则，明确新建两限房、普通商品房、公共建筑及工业企业安装使用的太阳能热水系统，由市政府固定资产投资按照200元/平方米的标准给予补贴；倡导推广与建筑结合的太阳能屋顶光伏发电项目，除享受国家优惠政策外，由市财政根据项目建成后的实际发电效果，按照1元/（瓦·年）的标准给予连续3年补助；推广太阳能在新农村建设中的普及与应用，农村节能住宅建设改造中采用太阳能采暖系统，由市固定资产投资对太阳能采暖系统按30%给予补贴；生态涵养区和城市发展新区的阳光浴室项目分别按90%、70%的比例安排市政府固定资产投资。

2010年3、4月，市财政局、发改委联合发布《北京市太阳能光伏屋顶发电项目补助资金使用管理办法》，市发改委、住房城乡建设委联合发布《北京市太阳能热水系统项目补助资金管理暂行办法》，分别明确补助原则、标准和范围，细化项目申报、实施、验收、绩效评价和资金拨付程序，确保项目有序实施和补助资金使用安全。

2010年，《北京市实施《中华人民共和国节约能源法》办法》颁布，提出具备太阳能利用条件的新建居住建筑，应安装太阳能采集利用系统，并与建筑主体工程同步设计、施工、验收；公共机构在新建建筑和既有建筑节能改造中，

有条件的应安装和使用太阳能等可再生能源利用系统。

“十一五”时期是我国太阳能热水器行业飞速发展时期，截至 2009 年底，太阳能热水器行业总保有量 14500 万平方米，同比增长 16%，年产量 4200 万平方米，同比增长 35.5%；销售量 630 亿元，其中出口 2 亿美元，同比增长 66.6%；工程市场约占总销售额的 40%，企业总数约 2800 家。太阳能热水器的销售形成了农村市场、海外市场、热水工程 3 个主要市场，其中农村市场增长量较快，热水工程的市场份额逐年增加。2009 年，全玻璃真空管销售 3.36 亿支、面积约 4000 万平方米，平板集热器面积约 200 万平方米。

截至 2010 年底，全市累计采用太阳能与建筑一体化采暖的民用建筑超过 30 万平方米，使用太阳能解决生活热水的民用建筑 556 万平方米。市政府在新农村建设中，实施“三起来”、“阳光双百”、“绿色燃气”等一系列含建筑节能内容的惠农工程，建成 200 余座太阳能集中浴室，解决京郊 10 万农民冬季洗浴问题。

浅层地能建筑应用

浅层地能是指地球浅表层数百米内的土壤砂石和地下水中所蕴藏的低温热能，来源以太阳辐射为主，小部分来自地核，一般温度恒定在 15℃左右，因属于低温热源，用于建筑供热须配合热泵的使用。人类对浅层地能利用的历史久远，西部的窑洞、制酒的酒窖、存菜的菜窖，均是浅层地能初级利用的案例。

我国热泵技术研究始于 20 世纪 50 年代，1965 年成功

研制热泵型窗式空调和水源热泵空调机组，1969年黑龙江省安达市建成利用热泵机组实现恒温恒湿的空调工程。“文革”使热泵技术的研究中断。1978~1988年是热泵技术的复苏期，我国热泵技术与国际交流频繁，引进大量先进技术。1989~1999年是热泵技术的兴旺期，热泵在应用范围日益扩大，我国成为房间空调器（空气源热泵）生产大国，暖通空调领域掀起一股“热泵热”，在热泵理论研究、实验研究、产品开发、工程应用诸方面取得可喜成果，热泵技术进步显著，新技术新产品不断涌现，逐步形成我国热泵完整工业体系，热泵空调装置产量成倍增长，有关热泵设备的标准不断完善，热泵空调在我国广泛应用。随着热泵技术的发展，岩土体、地下水、地表水、污水均可作为低温热源，通过热泵技术进行能量采集利用后，为建筑物供热，统称为地源热泵，较常规供暖技术节能50%左右、运行费用降低30%左右。

进入21世纪，浅层地能热泵技术成为业界主要研究方向，浅层低能广泛存在于地下浅层恒温带中的土壤和地下水里，其能量主要来源于太阳辐射，是一种可再生能源，被国际能源协会推荐为首选可再生能源，是取代传统供暖供冷方式最为现实、最有前途的技术措施之一。浅层地热能以分布广、储量大、再生迅速、利用价值大而加速发展，但与太阳能利用一样，地源热泵系统的推广同样面临相关政策、技术标准、激励机制、推进体制缺失，未建立起在建筑中应用的市场环境。

2002年，昌平区宏福苑小区10栋5.55万平方米的住

宅楼全部采用深层地热供暖，并将传统的散热器改为地板采暖。两口地热井把地表以下、800 米以上的水温 70℃ 的地下水抽取出来，地热井出口的热水加入冷水，使水温达 45 ~ 50℃ 左右后输入供暖系统，并在供暖系统末端配置水源热泵机组，从降低到 35℃ 左右的温水中再取出一部分热能，利用中央空调风管为小区公用建筑供暖。进一步降温的水，一部分通过循环泵与供暖系统首端的热水汇合，一部分输送到观赏鱼养殖基地用于热带鱼养殖，实现热水的梯级利用。这是本市大规模利用地热和热泵技术进行建筑采暖的首个案例。由于深层地下水未实现有效回灌，深层地热属于国家控制的资源，该项目成功采用水源热泵技术实现建筑供暖，但其推广价值大打折扣。

2002 ~ 2005 年，恒有源科技发展有限公司、清华同方等地源热泵技术公司迅速发展，海淀外国语实验学校、海淀区政府第二办公区、金四季购物中心等采用浅层地能热泵为建筑供热的工程陆续竣工并投用，产生较好节能效果，引起中央和北京市各级领导的重视，并于 2005 年 7 月成立“中关村浅层地能（热）替代能源产业联盟”，旨在促进和推广浅层地能和其他可再生能源的开发利用，培育发展新能源产业和新能源市场，以提高人民生活品质、推动首都经济发展和社会进步。

2006 年，《北京市“十一五”时期建筑节能发展规划》提出发展目标是 2010 年前建成采用地热源、污水源、生物质能等可再生能源供热的建筑 1500 万平方米，可再生能源在供热、空调和照明利用率达到建筑总能耗的 4% 以上。5

月，市发改委、建委等9部门联合发布《关于发展热泵系统的指导意见》，明确发展基本原则及鼓励范围，支持该系统的建设和运营，加强系统管理，合理开发保护资源等，提出优先发展再生水源热泵、积极发展地源热泵、适度发展地下（表）水源热泵，政府投资的公益性项目优先选用热泵系统，市政府解决所需投资；其他采用的项目可获一次性补助，标准为地下（表）水源热泵35元/平方米、地源热泵和再生水源热泵50元/平方米。但未制定实施细则及项目申报、实施、验收、资金拨付等程序性规定，导致政策落实不到位。

本市属于水资源紧张地区，抽取地下水和地埋管关系到地下水回灌、水源污染、地质结构破坏等问题。2008年，市国土局建立地源热泵系统应用信息监测体系，包括完善地热和水资源统计信息，逐步建立资源监测制度，要求地源热泵（地埋管方式）项目需进行地质条件评估及加强地质环境监测；2009年，市地质矿产勘查开发局组织完成《北京平原区浅层地温能资源地质勘查报告》，详细分析全市浅层低温能的资源特点、贮存条件、影响因素、应用潜力等，为规范浅层地能建筑应用创造了条件。

截至2010年底，全市累计建成地源热泵技术采暖的城镇民用建筑2000万平方米。

第四节 农村建筑节能

由于城乡二元体制约束，本市农村的发展速度落后于城市。2005年末，本市农村居民占全市总人口16%，人均纯收入7860元、相当于城市居民的44%，城乡居民收入的

差距制约了农民生活水平和居住条件改善。新农宅建设处于起步阶段，主要是农民自建，缺少统一的建筑标准，设计、建造施工水平较低；结构形式多为砖木、石砌、土坯，抗震性能差，部分村庄地处泥石流易发区，存在安全隐患；绝大部分未进行保温处理，建筑外门、窗热工性能和气密性较差，采暖设备简陋，热效率低。

为实现《北京市“十一五”建筑节能发展规划》重点任务，促使农民共享改革发展成果，进一步推进节能减排，市建委制定并组织实施工农村新建农宅节能和既有农宅节能改造推进政策，市政府从2008年起将抗震节能型农宅建设和既有农宅节能改造列为“实事工程”和“折子工程”，推动了农村建筑节能工作发展。

截至2010年底，全市累计新建农民抗震节能住宅13851户，实施农宅节能改造42301户。这两项惠民工程既推动了全市节能减排目标的实现，又保障了民生，被称为“暖心暖居工程”。通过节能保温改造，农宅室温升高5~6℃，采暖用煤量比改造前减少50%，体现节能住宅的优越性，受到广大农民欢迎。

抗震节能型农宅建设

2006年，根据国家及北京市推进社会主义新农村建设的相关意见，市建委着力推广建筑节能新技术、新材料、新能源，并提出《北京市建设抗震节能住宅调研报告》，研究全市农宅的基本情况及其自建房存在的主要问题，结构安全性差、保温性能差，随着实心粘土砖的减产和停产，开发和推广不使用粘土砖的新型农民住宅结构体系是大势所

趋，建议推进抗震节能型农民住宅建设。但是新型建筑的供应和服务体系不健全、农民建造抗震节能住宅的经济承受能力不够，对农民建造抗震节能住宅的宣传推广不够，导致农民缺乏建造抗震节能住宅的主动性和积极性。

因此，市建委、规委、农委等多部门引导相关企业研究和完善符合农宅的新型建筑体系，制定农民抗震节能住宅技术导向，完善推动节能抗震农民住宅建设的法规政策标准体系，建立新材料、新技术的服务体系，出台各种激励政策，充分发挥专项资金的作用，调动农民的积极性。

2006年12月，市建委、规委、财政局、审计局联合印发《北京市农民住宅建筑节能墙改示范项目管理办法》，明确对符合抗震和节能墙改要求的农宅项目给予每户2万元的补助，政策有效期至2008年底，引导农民新建抗震节能型农宅。实施后农民踊跃申报示范项目，除部分新农村集中建设的村争取专项基金支持外，部分零散建设的农户希望政府扩大示范范围。

2007、2008年，市建委、规委等部门相继发布《关于鼓励农民参与社会主义新农村工程建设的实施意见》、《北京市村镇建设工程质量安全管理办法》及《北京市农民民居建筑抗震设计施工规程》、《新农村住宅设计图集》、《农村住宅户型图集》、《北京农村适用经济节能型民居电气通用图集》，分别从政策和技术方面鼓励指导农居建设，监督工程结构质量和施工安全、建材选用，坚持监督与服务并举，提供必要的技术服务。

2006~2008年，全市用新型墙体材料专项基金支持建

成抗震节能型农宅 3775 户，建筑面积 52.45 万平方米，其中 23 万平方米采用太阳能辅助采暖技术。

一系列政策措施鼓励了农民建设节能、墙改、安全的新型房屋的积极性，并取得了良好的经济、环境和社会效益，得到了广大农民的认可、支持和响应。建设抗震节能型住宅要增加建房的一次性投资，但由于延长了房屋的使用寿命和降低了使用过程中的能耗支出，从房屋的全寿命周期来计算，建造抗震节能型住宅是经济的，室温提高的同时，节约了采暖能耗，采暖成本比过去降低了一半左右，新节能建筑理念从某种意义上说，改变或正改变农民的生活方式。但是，新农村建设过程中存在一些问题，示范范围限于市级示范村、3 年有效期，存在一定局限性，资金支付方式实施存在困难，对农村弱势群体没有政策倾斜。

因此，根据市政府批示，市建委继续在各区县开展抗震节能农民住宅项目的建设，2009 年 4 月，市民政、财政、住房城乡建设、农村工作部门制发《关于做好 2009 年本市农村优抚社救对象危房翻建维修工作的通知》，市政府再次将为农村困难群众翻建维修危旧房工作列入年度重要实事项目，并与抗震节能住宅建设、农宅增温节能改造等新农村建设工作结合，改善农村群众居住条件，确定了补助标准、建设资金负担方式等。

2009 年，针对建立为农民建房的专业建筑队伍的问题，市住房城乡建设委开展专题调研，建议加强农村工匠队伍的管理与培训，引导农民选用受过培训、有相应建筑专长和经验的工匠。截至 2010 年，组织建筑基础知识培训，全

市 13 个郊区县近 5000 个村的建设施工管理干部参加。

2010 年 6 月，市建委等部门发布《北京市抗震节能型农民住宅建设项目管理办法》，对符合抗震节能墙改要求的新建农宅，按每户 2 万元的标准，由市财政安排专项资金支持，保证了农民新建抗震节能住宅的政策延续，并扩大申报范围，改变奖励资金筹集与拨付渠道及方式，联合民政部门对“优抚社救”对象提供技术指导。

既有农宅抗震节能改造

随着新建抗震节能型农宅政策的推广，农民对建筑节能需求日益凸显。为提高既有农宅围护结构保温性能、改善农民居住环境，2007 年，市建委在 12 个区县选定 150 户既有农宅进行节能改造试点，主要是更换节能门窗、增加墙体、屋面保温。其中，韩村河村供热系统采用 5 个分散式锅炉房，供热面积 30 万平方米，每年供热投资近 1500 万元，年采暖耗煤量约 1.5 万吨标煤，耗煤量折合 50 千克/平方米，经过供暖锅炉和管网系统基本改造，节能 30~40%；皇木厂村采暖季住户耗煤量折合约 40 千克/平方米，每年供热耗煤量约 6250 吨，明显高于全市 24 千克/平方米的平均水平，冬季室内温度仅 13℃，建筑能耗高、舒适度差，改造后每年耗煤量 3400 吨，室内温度达 18℃，减少锅炉系统烟尘排放 17.7 吨、二氧化硫排放 60 吨。

2008 年，在总结改造试点经验的基础上，市建委、农委联合发布《2008 年北京市开展既有农民住宅节能保温改造示范项目实施办法》，向有关区县分解完成 1500 户既有农宅节能保温改造任务；市建委组织相关研究单位和专家

组成调研小组，制定《北京市农村民宅抗震加固改造实施方案》。

2009年，继上年“新建农宅和既有农宅改造”被列为市政府实事工程后，“建设2000户以上农村抗震节能型住宅，对1500户农村既有住宅节能改造”被列为“2009年直接关系群众生活方面拟办的重要实事”中的第26项。市建委、农委联合民政局完成建设4775户抗震节能型农宅、节能改造15000户既有农宅的任务。

第五节 建筑节能技术

建筑节能工作随着其技术的发展而推进，主要依靠建筑节能建筑和加强节能运行管理实现。本市执行三步居住建筑节能设计标准和公共建筑节能设计标准，主要依靠两方面实现：一方面是加强墙面、外门窗、屋顶、地面等建筑围护结构的保温隔热性能，阻止建筑室内外热传递；另一方面是提高采暖供热系统的运行效率，以及利用可再生能源，在保证室内热舒适度的前提下，降低能源消耗。

围护结构节能技术

围护结构节能技术主要通过引进和自主研发相结合而发展，包括墙体和屋面地面保温、建筑外门窗、建筑遮阳等方面，每个方面细分为产品生产、施工技术、检测技术。

1989~1998年，国家相继发布《膨胀珍珠岩绝热制品》（GB10303-89，2001年修订）、《建筑物隔热用硬质聚氨酯泡沫塑料》（GB10800-89）、《隔热用聚苯乙烯泡沫塑料》（GB10801-89）、《绝热用玻璃棉及其制品》（GB/T13350-92，2000年修订）、《硅酸钙绝热制品》（GB/T10699-1998）、《绝

热用岩棉、矿渣棉及其制品》(GB/T11835-1998, 2007年修订)、《硅酸盐复合绝热涂料》(GB/T17371-1998)等保温绝热材料和制品产品标准,为其开发应用提供了基础,这些产品成为建筑保温行业主要使用的基础性材料。1986、1987年,国家发布《建筑外窗空气渗透性能分级及其检测方法》(GB7107-86, 2002年修订)、《建筑外窗保温性能分级及其检测方法》(GB8484-87, 2002、2008年修订)。

1986年,城乡建设部和本市联合组织大兴区富强西里小区建筑节能试点,试点面积约10万平方米,利用灰砂砖的砖混结构,复合硅酸盐内保温浆料,单玻空腹钢窗,采暖为集中燃煤锅炉,室内单管串联采暖系统,为制定国家节能30%标准和本市细则提供了依据。

1990年,市建委组织朝阳区安苑北里北区节能30%的示范,建筑面积13.2万平方米,包括多高层住宅和公建共25栋,示范应用了单扇双玻空腹钢窗、双玻钢塑复合窗、散热器恒温阀、新研制的增强水泥复合保温板、岩棉保温板等节能技术和产品。

1990~1997年是外墙内保温材料迅速发展时期,随着建筑节能工作推进,墙体保温材料呈现蓬勃发展的局面。市建材科学研究院等科研单位开展墙体保温材料研究,市门窗公司等企业加大节能门窗的研发,墙体保温材料发展主要以石膏和水泥为面层材料、玻璃纤维网格布增强、与聚苯板工厂复合或施工现场复合为主,单、双组份的复合硅酸盐保温浆料、聚苯颗粒保温浆料、有机硅保温浆料因价格低受到青睐,珍珠岩保温板、岩棉部分应用,屋面保

温以焦渣、珍珠岩、蛭石现场铺装和加气混凝土块为主，节能门窗由单玻实腹钢窗发展为系列双玻空腹钢窗和彩板组角窗。

1991~1997年，本市发布2批墙体保温和轻质隔墙材料推荐名单、2册《外墙内保温构造图集》及施工技术规程（见表1），规范墙体保温和门窗材料供应行为，推广应用新型墙体保温材料，指导墙体保温设计和施工，保证墙体保温材料质量。同时，发布节能门窗方面技术规程，解决节能门窗设计和安装问题，根据节能门窗发展状况，限制与逐步淘汰25系列空腹钢门窗（见表2），本市节能门窗向塑钢、断桥铝合金、彩板组角三大门窗系列发展，并实施建筑门窗“准用证”管理。

1998~2010年，外墙外保温和节能门窗迅速发展，随着节能50%和节能65%标准的执行，外墙内保温做法、包括彩板组角门窗的钢制门窗逐渐退出市场，外墙外保温做法迅速占领保温市场，塑料、塑钢、断桥铝合金等门窗逐步主导市场。墙体保温做法主要是模塑聚苯板（EPS）、挤塑聚苯板（XPS）、聚氨酯等保温材料施工现场复合为主，墙体保温浆料因施工不易控制，逐步被限制和淘汰。

1995年，市建委组织卧龙小区建筑节能试点，研制外墙外保温用抗裂聚合物砂浆。该小区由北京住总集团开发建设，以节能50%为试点目标，建筑面积24.65万平方米，采用全现浇钢筋混凝土结构、内浇外砌结构，研究试点“GKP外墙外保温系统”（即聚苯板玻纤网格布聚合物砂浆做法，俗称薄抹灰外保温系统）、加气混凝土砌块外墙自保温做法、

热力管网直埋预制保温管技术(传统做法为热力管沟)、楼梯间采用复合硅酸盐保温浆料、外窗空腹双玻钢窗。1998年,市建委发布《外墙外保温施工技术规程(聚苯板玻纤网格布聚合物砂浆做法)》(DBJ/T01-38-98,2008年修订,DB11/T584-2008)。

1997年,市建委组织丰台区周庄小区二期建筑节能试点。该小区总建筑面积25万平方米,以节能50%为试点目标,未用一块实心粘土砖,采用钢筋混凝土剪力墙结构,墙体保温试点采用“单面钢丝网改良型泰柏板”与钢筋混凝土外墙一次浇筑技术(即聚苯板现浇混凝土外墙外保温系统,俗称大模内置外保温)、水泥聚苯板外墙外保温、加气混凝土自保温、小型混凝土承重砌块做外保温在多层建筑中应用等技术,外门窗采用钢塑双玻保温窗。自此,薄抹灰和大模内置外保温做法主导全市保温市场。2001~2004年,本市发布《墙身—外墙保温》图集(88J2-4)、《塑钢门窗》图集(88J13-1)、《外墙外保温施工技术规程(现浇混凝土模板内置保温板做法)》(DBJ/T01-66-2002)、《墙身—外墙外保温(节能65%)》图集(88J2-9)。

随着外墙外保温技术的成熟,墙体保温浆料因现场施工质量难以控制,其施工工艺难以达到节能50%对保温层厚度的要求,偷工减料行为突出,1999、2000年市建委发布《第二批限制和淘汰的落后建材产品目录》、《北京市采暖居住建筑使用浆体保温材料暂行规定》,规定墙体保温浆料不得单独作为墙体保温使用。

2000年,市建委组织丰台区方庄小区芳古园二区建筑

节能 65% 试点。该小区建筑面积 11 万平方米，采用硬泡聚氨酯、泡沫玻璃、挤塑聚苯板屋面保温防水倒置做法，建筑外门窗采用断桥铝合金门窗，采暖制冷空调一体机等技术，2003 年竣工后经实测，节能率达 70%，为制定居住建筑节能 65% 标准提供了依据。同时，硬泡聚氨酯喷涂外墙外保温系统开始应用，并进入“88J2-9”图集。

2004 年，华北标办发布《玻璃钢门窗》图集(88J13-2)，2005 年 11 月，北京房云盛玻璃钢有限公司研发的玻璃钢节能门窗通过建设部科技成果评估，本市节能门窗行业又添新品种。

保温材料防火问题一直是保温行业未解决的问题，2003 年，市建委组织研制纤维保温板浇筑聚氨酯外保温体系，该体系防火等级达 A 级，成功规模化应用于朝阳区华纺易城，被编入 2005 年发布的《公共建筑节能构造》图集(88J2-10)。

为落实建筑节能“十一五”规划目标，2007 年 1 月，市建委组织市住总集团对朝阳区惠新西街 12 号楼进行综合节能改造项目试点，并被列为建设部第二批“中德技术合作既有建筑节能改造示范项目”。该项目建筑面积 1.1 万平方米，内浇外挂壁板结构，改造采用聚苯板薄抹灰外墙外保温，并在墙体保温施工中加入防火构造措施，更换钢窗为塑钢门窗，将原单管串联采暖系统改造为单管串联加跨越管系统，暖气片上安装恒温阀，加装楼宇热表和流量控制阀，引进同步新风系统，起到较好示范作用。

伴随着保温和节能门窗的发展，本市保温行业逐步形

成以聚苯板（EPS 和 XPS）、聚氨酯、加气混凝土为主要保温材料的发展格局，先后形成金属面聚苯乙烯夹芯板、大模内置钢塑复合插接拴外保温、ZL 系列外墙外保温、保温砌块（节能 65%）、安键能软发泡聚氨酯、LBG 金属板饰面外墙保温装饰板、JH 金属压花面复合保温板、罗宝外墙保温装饰板、BX 膨胀玻化微珠复合外保温、XRY 节能装饰板外墙外保温体系、韩谊牌压花金属装饰保温板、保温砌模现浇钢筋混凝土网格剪力墙建筑技术等各种保温做法；节能门窗形成塑钢（料）类、断桥铝合金类、玻璃钢三大品种，并建立玻璃、压条、型材的标准体系。

2008 年，市建委用新型墙体材料专项基金 4574 万元支持 2287 户新建农村节能住宅示范项目，425 万元支持新农村低成本低能耗墙体成套技术研究等 6 项建筑节能科研项目，在农民建房领域打开建筑节能和新型墙体材料应用的突破口。

根据节能设计审查备案数据分析，截至 2010 年，全市保温材料使用 EPS 约占 60%、XPS 占 35%、聚氨酯等其他保温占 5%左右，节能门窗使用断桥铝合金占 75%、塑钢门窗占 25%。

采暖供热系统节能技术

20 世纪 90 年代，本市城镇建筑以燃煤锅炉房集中采暖为主，年采暖耗煤 600 万吨、占全市用煤量 22%，采暖期造成大气污染严重，煤烟型污染是非采暖季的 6 倍以上，远远超过国家大气环境质量标准，威胁全市工农业生产和人民身体健康。同时，供暖质量不尽人意、冷热不均，冬

季室温 13~25℃，部分居民因室温高开窗放热或因室温低投诉，为满足室温 16℃的要求，锅炉房加大用煤量，造成恶性循环、能源浪费。

1994 年，市建委、市政管委组织市环境科学会研究燃煤供热系统节能技术，经过 3 年的研究和试点，总结出燃煤锅炉供热采暖 13 项节能技术，可实现节煤 15%左右，为集中供热节能技术的发展奠定基础。包括采用连续供暖和间歇调节的运行机制，改变低负荷运行现状，提高锅炉效率；提高锅炉房间供式系统一次水参数，改更换热器低负荷运行状况；进行供热外网调节，消除水力平衡失调状况，改变“大流量、小温差”的运行状态；根据室外温度变化，合理确定锅炉运行参数；采用补水泵变频调速技术，保持供热采暖系统定压运行；应用变频调速技术实现打容量锅炉辅机节电；及时清除锅炉积灰，提高热传导系数；采用热管省煤器替代铸铁省煤器；推广高性能自动排气阀和臭味剂防止系统丢水；混合式燃烧降低煤渣含碳量；对不同使用性质的建筑采用分时分区控制自动装置；采用分层给煤装置，提高锅炉热效率和锅炉出力；冷凝水回收。

随着市场经济发展，“热也是一种商品，热表到户，计量收费”观念得到业界共识。1995 年 8 月，市市政管委、建委、规委组织市房地产科研所等单位研究用户供暖热表，12 月试制出样表，并在既有建筑供热管网上试用，其技术指标均满足研究目标，但未建立相应技术标准和政策支撑，该表一直未能在实际工程中应用。为推进供热计量工作，2000 年，市建委和规划委发布《北京市新建集中供暖住宅

分户热计量设计技术规程》(DBJ01-605-2000)、《新建集中供暖住宅分户热计量设计和施工试用图集》(京 01SSB1), 本市新建建筑室内供暖系统由原来的单管串联系统变为双管并联系统。热计量产品发展开始加速, 热量表、热量分配表、户用热水表、温度监测表等热计量产品陆续进入建设市场, 国家相继发布计量检定规程《热能表》(JJG225-2001)、《热量表》(CJ128-2007)。

自 1999 年国家开始推行计量供暖以来, 本市建筑市场涌现出电热膜顶棚辐射采暖、发热电缆地面辐射采暖、分户壁挂式燃气采暖炉等各类采暖设备和技术, 可实现采暖费分户结算、建设初期投资小, 避免了采暖费征收率低的问题, 一时间得到广泛应用, 但是其使用对建筑物围护结构的保温性能提出较高要求, 曾出现业主因采暖费用过高而投诉等现象。2000 年, 市建委发布《低温热水地板采暖应用技术规程》(DBJ/T01-49-2000), 地板辐射采暖与传统散热器、电热膜顶棚辐射采暖相比, 热舒适度高、不占用室内空间, 迅速得到市场认可。2002、2010 年, 市建委又发布《住宅低温辐射电热膜供暖应用技术规程》(DBJ01-610-2002)、行业标准《低温辐射电热膜》(JG/T286-2010)。

为改善大气环境质量, 2000 年组织城区燃煤锅炉实施“煤改气”, 即能源由燃煤改为燃气, 但未考虑节能, 导致运营成本极高。为此, 市房地产科研所等单位参照燃煤供暖系统节能技术研究成果, 研发了供热系统集中控制、气候补偿、分时分区控制、变频控制、烟气冷凝热回收等 18

项燃气供热节能技术，并应用于全市 30 余处锅炉房“煤改气”和节能改造。

2001 年，市建委组织北京金房暖通节能技术公司开展“北京市新建住宅分户热计量技术经济研究”，选择住总集团开发的景泰家园小区做示范。该项目建筑面积 2 万平方米，采用两台 0.7MW 燃气锅炉（燃气小集中）供热，应用气候补偿系统、水力平衡系统和室温调控系统等节能技术，暖气片安装手动温控阀，分户热计量表，取得较好节能效果，一个采暖季单位建筑面积耗气量 8 立方米左右，远低于全市平均 11.9 立方米的水平。

随着供热系统节能技术的发展，与供热系统有关的产品进入高速发展时期，涌现出钢制、铜铝复合型、铝制柱翼型、内腔无砂灰铸铁散热器和踢脚式、陶瓷等散热器品种，散热器恒温阀、自动排气阀等节能产品相继在建设工程中应用。

2005 年，国家发布《地源热泵系统技术规范》（GB50366-2005）、《民用建筑太阳能热水系统应用技术规范》（GB50364-2005），2007 年，北京市建委和质监局联合发布《太阳能热水系统施工技术规程》（DB11/T461-2007）、《太阳能集中热水系统选用与安装》（06SS128），为地源热泵供热、太阳能热水与建筑一体化应用等提供了技术保障。

第六节 住宅产业化与绿色建筑

住宅产业化是指用工业化生产方式来建造住宅，以提高劳动生产率及住宅整体质量，降低成本、物耗、能耗，包括住宅设计标准化、部品生产工厂化、现场施工

装配化、物流配送专业化、生产经营一体化。

绿色建筑是指在建筑全寿命周期内,最大限度地节约资源,即节能、节地、节水、节材,保护环境、减少污染,为人们提供健康、适用、高效的使用空间,并与自然和谐共生的建筑。绿色建筑作为一种理念,强调与环境持续和谐相处,对环境资源和能源的最小化利用,并减少不合理的建设、开发、建筑垃圾排放对环境的影响,是在全寿命周期中,即从建材生产、建筑规划、设计、施工、运营维护及拆除、回用的整个孕育、诞生、成长、衰弱和消亡的过程,实现高效率利用能源、土地、水资源、材料等资源的建筑物。

住宅产业化和绿色建筑是城市建设领域落实节能减排和发展低碳经济的重要途径,建筑节能与墙体材料革新的高级形态。

住宅产业化推广

自 20 世纪 70 年代起,本市在装配式住宅结构体系方面开展一系列探索和实践,80 年代末,装配式结构体系板楼可建 12~14 层、塔楼 16~18 层,大板房总量 1000 万平方米、占全国的 1/3。装配式大板结构住宅是住宅产业化的初级形态,由于体制、经济、技术等方面制约,该住宅出现墙体保温隔热性能差、墙面开裂等问题,走向消亡。

1999 年,国务院发布《关于推进住宅产业现代化提高住宅质量的若干意见》,明确推进住宅产业现代化的指导思想、主要目标、工作重点和实施要求,并确定 10 余个省市进行试点(不包括北京)。北京市节能墙改办结合墙体材料

革新工作探索住宅产业化，并用新型墙体材料专项基金支持房山区“盒子房”生产线建设，由于产品运输、施工规程、验收标准等方面不配套，该生产线建成后，因没有市场而倒闭。

住宅产业化推进困难，一是配套政策不落实，对其推广缺乏相应的激励机制，其设计、施工技术标准不完善，设计、开发单位均不愿意开展试点，随着社会分工越来越细，部分施工分包单位不具备大机械化施工能力，导致建设参与各方没有推进产业化住宅的积极性；二是随着城市建设发展，道路交通限高制约了产业化部品运输，社会对其认可度不高，环境保护未提出绿色施工要求，其推进存在客观制约。

随着建筑节能技术日臻完善和绿色施工要求，2008年，本市住宅产业化推进工作重新起步。2009年5月11日，市住房城乡建设委授予万科中粮假日风景项目首个“北京市住宅产业化试点工程”，B3、B4号楼建筑面积8300平方米，采用保温装饰一体化外墙、楼梯、阳台和空调板等预制部品及一次性装修到位等。

2010年，全市住宅产业化建设步伐提速。3月8日，市住房城乡建设委等部门联合发布《关于推进本市住宅产业化的指导意见》，明确推进住宅产业化的指导思想、基本原则和目标任务，制定10项主要措施：建立联席会议制度，加强组织协调；推广适用技术，完善标准体系；发挥政策调控作用，开展试点示范；实施激励政策，采取面积奖励措施；整合行业资源，培育实施主体；施行市场准入制度，

严格资质标准；强化质量安全监督管理，保证住宅质量和施工安全；加强科技研发，提供科技支撑；开展技术培训，培养专业人才；加强宣传，提高社会认知度。按照该意见，市政府建立由市住房城乡建设委、规委、发改委、国土局等部门组成的住宅产业化工作联席会议，负责研究制定推进政策、发展目标和总体规划，建立联动机制，统筹规划、指导协调推进全市住宅产业化工作。

3月30日，北京市住宅产业化国际高峰论坛召开。与会人員围绕“推进住宅产业化，建设宜居新城市”主题深入交流，多个国家和地区的政府机构、科研院所、高校和企业代表350余人出席，万科、中粮、清华大学等32家房地产开发商、设计院、承包企业、装修企业、科研等机构成立“住宅产业化企业联盟”。

4月，市住房城乡建设委等部门联合发布《关于产业化住宅项目实施面积奖励等优惠措施的暂行办法》，在符合政策法规和技术标准的前提下，产业化住宅在原规划的建筑面积基础上，奖励一定数量的建筑面积，奖励面积总和不超过实施产业化的各单体规划建筑面积之和的3%。市住房城乡建设委在政策性住房和商品住房中同步推进试点，落实丰台假日风景、房山长阳半岛、房山高教园、朝阳常营、西城半步桥等近10个试点项目，试点面积超过50万平方米，并特别给予长阳半岛1号地商品房试点项目3%面积奖励，首次落实住宅产业化激励政策，提高了各相关单位的积极性。

6月28日，“金隅集团·国家住宅产业化基地”揭牌，

金隅集团成为本市首个国家住宅产业化基地，基地建设为推动企业优化产业结构，加大科技研发力度，提高自主创新能力及住宅建设整体技术水平，发挥示范、辐射和带动作用。

7月27日，市住房城乡建设委会同规委、国土局、发改委、财政局发布《北京市住宅产业化专家委员会管理办法》，加强和规范由建筑规划、设计、施工和建材生产等领域与相关行政部门代表组成的专家委员会工作，在研究制订科技发展战略、确定技术攻关重点等工作中，切实发挥其决策咨询作用，加速科技成果产业化进程，促进传统产业技术升级，推动建设事业科学技术发展，办公室设在市住房城乡建设委。

为保证产业化住宅部品的质量，9月28日，市住房城乡建设委发布《北京市产业化住宅部品使用管理办法》(试行)，明确部品使用的监督管理责任，并发布《北京市产业化住宅部品认证产品目录》，每年更新一次，项目使用的结构性部品应选用目录中的、功能性部品应优先选用目录中的，新研发的产业化住宅结构性部品凭专家评审报告可以在下一次目录发布之前临时使用。

为规范混凝土结构产业化住宅项目的管理，12月10日，市住房城乡建设委会同市规委制定《北京市混凝土结构产业化住宅项目技术管理要点》，该要点中的技术要求应编入新建产业化住宅项目的招标文件或产业化试点申请文件，在工程设计和施工中加以落实，已开工建设项目应参照执行，适用于本地区重点抗震设防类（乙类）及以下、

建筑高度符合现行国家标准的混凝土结构产业化住宅建筑。

绿色建筑推广

随着建筑节能快速推进，21世纪以来，相继提出建筑节能四节一环保、零能耗建筑、环境友好型建筑、节能省地型住宅和公共建筑、可持续建筑等概念，内涵均是具有中国特色的绿色建筑理念。我国“十一五”规划强调把节约资源作为基本国策，主张发展循环经济，保护生态环境，加快建设资源节约型、环境友好型社会，走可持续发展道路。绿色建筑是可持续建筑的具体表现形式，是可持续发展的重要组成部分，是可持续在建筑领域的体现。

中国的绿色建筑起步较晚，与发达国家一样从建筑节能抓起，以科技项目和示范工程为首逐步推广。1996年，国家自然科学基金会将“绿色建筑体系研究”列为“九五”计划重点资助课题；1999年，第20届世界建筑师大会发布《北京宣言》，明确将可持续发展作为建筑师和工程师在新世纪中的工作准则。2001年10月，建设部出台《中国生态住宅技术评估手册》，并于2002、2003年修订；2004年，出合并组织实施《绿色奥运建筑评估体系》，设立“全国绿色建筑创新奖”，我国进入推广绿色建筑工作阶段；2007年8月27日，公布《绿色建筑评价标识管理办法》，将绿色建筑分为1星、2星和3星等级，并颁发评价标识，标志我国绿色建筑认证工作起步。

为推进绿色建筑发展，实现“绿色奥运”承诺和建设“绿色北京”的需要，2005年5月本市率先发布《绿色建筑评估标准》(DBT01-101-2005)，规范绿色建筑的定义，

细化建筑的节地与室外环境、节能与能源利用、节水与水资源利用、节材与材料资源利用、室内环境质量、运营管理等方面规定。2006年国家发布《绿色建筑评价标准》(GB/T50378—2006)。2008年,市规委和市建委编制《节约型居住区指标》及实施细则,在18个区县开展节能省地型居住区试点,系统化采用节地、节能、节水、节材的综合措施。2009年,市住房城乡建设委协助昌平未来科技城和丰台丽泽金融商务区开展绿色低碳园区建设,建立绿色低碳生态指标体系,对园区规划建设提供技术咨询与指导,并将其落实到项目规划设计中,加强施工过程监管和建立能源监测与运行管理平台等,保障绿色低碳园区的实施。

根据住房和城乡建设部《关于推进一二星级绿色建筑评价标识工作的通知》,2010年11月16日,市住房城乡建设委和规委联合印发《北京市绿色建筑评价标识管理办法》,指导和规范全市绿色建筑评价标识工作,适用于新建、改建、扩建公共建筑和居住建筑的1、2星级绿色建筑评价标识工作的实施与管理,并研究制定《绿色建筑等级划分与评价》标准和组建绿色建筑评价标识专家委员会,为开展绿色建筑评价标识的认证做好基础工作。截至2010年底,本市获国家绿色建筑评价标识项目8个、美国LEED绿色建筑认证项目11个,被批准为全国绿色建筑和低能耗建筑示范工程14个,总面积161.84万平方米,50余个项目正在申报国内外绿色建筑有关认证。

表 1 推广应用新型墙体保温材料

时间	部 门	文 件
1992 年	市建委 首规委	《关于推荐建筑节能外墙内保温材料和施工做法的通知》，根据建筑外墙内保温和节能门窗设计方案、施工做法、材料性能等评估结果，推荐纸面石膏板与聚苯板（玻璃棉、岩棉、矿棉）复合保温板、粘贴聚苯板饰面石膏玻璃纤维网格布增强保温做法、石膏珍珠岩保温板、石膏充气保温板、粘土珍珠岩保温砖等 10 种保温材料，推广应用新型墙体保温材料，保证墙体保温材料质量。
1993 年	市建委 市规委	《外墙内保温构造图集（一）》（京 93SJ8）
1994 年	市建委	《饰面石膏聚苯板外墙内保温施工技术规程》（DBJ 01-17-94）、《纸面石膏聚苯板外墙内保温施工技术规程》（DBJ 01-18-94）、《无纸石膏聚苯复合板外墙内保温施工技术规程》（DBJ 01-20-94）
1994 年	市建委 市规委	第二批墙体保温和轻质隔墙材料推荐名单，包括玻纤增强水泥聚苯保温板、玻纤增强石膏水泥聚苯保温板两种保温材料
1995 年	市建委 市规委	《外墙内保温构造图集（二）》（京 93SJ9）
1997 年	市建委	《增强水泥聚苯复合保温板施工技术规程》（DBJ 01-34-97）、《增强石膏聚苯复合保温板施工技术规程》（DBJ 01-34-97）

表 2 推广应用节能门窗

时间	部 门	文 件
1992 年	市建委 首规委	《关于推荐应用节能建筑门窗的通知》，推荐使用空腹钢窗、胶条嵌挂式空腹钢窗、钢塑复合、钢木复合、嵌塑、木塑复合、塑料、彩板组角、实腹等双玻平开窗和阳台保温门。
1992 年	市建委 市规委	《关于启用〈节能保温门窗〉的通知》（图集号为京 92SJ17）
1996 年	市建委	《钢制保温窗通用技术条件》（DB 11/068-1996）
1997 年	市建委	《空腹钢制保温窗》（图集号为京 97J22）
1996 年	市建委 市规委	《关于限制和逐步淘汰 25 系列空腹钢门窗的通知》，为节能门窗发展提供广阔的市场空间

（二）第六篇第一章第一节住房制度改革

新中国成立至 1957 年，全国基本形成了“低工资、低租金、泛福利”的住房实物福利分配体制，在相当一段时期满足了职工的基本住房需求，改善了住房条件。随着国家投资建设住房的增多，建设资金却无法回收，住房建设未能形成良性循环，居住条件改善进展放慢，1978 年北京市人均住房面积仅 6.7 平方米，尤其在知青返城和落实干部政策之后，住房问题甚为紧张，人均住房面积降至 4.55 平方米。改革开放后，计划经济体制开始向社会主义市场经济体制转轨，住房福利分配制度与新体制之间的冲突逐

渐加剧，客观上提出了住房制度改革的要求。1980年，邓小平同志就住房制度改革问题做出具体指示，首次较为系统地提出了城镇住房建设、住房分配、房租调整、住房出售、分期付款、房价设定、住房保障等方面的改革思路。以此为契机，国务院开展了近十年的住房制度改革试点工作，北京市也通过试行公有住房补贴出售、新房新租和公有旧房折价出售等政策探索本市住房制度改革道路，从理论上和思想上打破了传统住房制度的束缚，为住房商品化、分配货币化做了前期必要准备。1987年底，北京市住宅建筑总面积1.26亿平方米，人均住房使用面积9.75平方米，住房紧张局势有了一定程度的缓解。随后的二十多年里，北京市围绕解决和改善居民居住条件，不断探索住房制度改革之路，经历了试点起步、全面推行、深化改革几个重要阶段，推动了房地产市场的发展繁荣和住房保障体系的逐步完善，给国民经济多年持续快速发展增添了动力，并为改善居民居住水平起到了较为重要的作用。

1988～1992年

1988年2月，国务院召开第一次全国住房制度改革工作会议，印发《关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案》，决定从1988年起，用3至5年时间，在全国城镇分期分批把住房制度改革推开，实现住房商品化，提出“提租、补贴、售房”的基本做法。根据国务院指示，北京市采取分期分片的办法开始住房制度改革试点工作，3月成立了住房制度改革领导小组，召开第一次房改领导小组会议并提出10条房改基本原则。1989年2月，市第六

建筑公司首批购买自住公房的职工取得房屋所有权证，标志着本市迈出了住房商品化、私有化的重要一步。7月，正式成立住房制度改革办公室，作为市房改领导小组的办事机构。

1990年12月，在总结试点经验的基础上出台《北京市房改扩大试点实施方案》及5个配套文件，基本思想是“售房起步，带动提租，租房给予优惠，小步提租不给补贴”，并明确了房改扩大试点的10种主要形式。截至年底，10个远郊区县的房改方案全部出台，房改试点单位扩大到100个，建立各类住宅合作社11个，城镇居民人均居住面积由1949年的4.7平方米提高到7.7平方米。1991年11月，国务院先后出台纲领性文件《关于全面推进城镇住房制度改革的意见》及《关于继续积极稳妥地进行城镇住房制度改革的通知》，明确城镇住房制度改革的根本目的是缓解居民住房困难、改善住房条件、正确引导消费，逐步实现住房商品化并发展房地产业。根据国务院精神，北京市结合实际确定了现阶段房改工作重点是：建立市、区（县）、单位三级住房基金，加强集资合作建房和住房出售共走，同时把房改与危改结合起来共推进。

这一时期，北京市开始将住房制度改革作为经济体制改革的一个重要组成部分加以全面考虑，提出了改革现行的低租金、福利性住房制度，逐步向以商品性为主、福利性为辅的住房制度转变，形成了对传统住房观念的冲击，具体做法是：以优惠价出售公房，使住房成为个人所有的生活消费品；采取小步提租不补贴的方式，逐年上调房租，

由福利租金标准向成本租金、商品租金过渡。但是由于住房历史欠账多，出售存量公房和提高租金回收的资金还不能满足增加住房供给的需求。同时，一些领导和群众对房改工作认识不充分，甚至有偏差，一定程度上影响了房改试点工作。

1992～1994年

1992年初，在邓小平南方谈话的推动下，国民经济进入新的快速发展期，第十四次全国代表大会确立了中国经济体制改革的目标是建立社会主义市场经济体制，加快经济改革步伐，深化分配制度和社会保障制度改革，努力推进城镇住房制度改革。根据国务院全面推进城镇住房制度改革的要求，本市形成《北京市住房制度改革实施方案》，在报经国务院批准后，于1992年7月1日公布实施。该方案明确了这一时期北京市住房制度改革的5种基本形式，即建立政府和单位住房基金、建立住房公积金、出售公有住房、逐步提高房租、集资合作建房。以此为纲要，相继发布7个配套文件，建立了政府、单位住房基金制度和个人住房公积金制度，鼓励职工参加住宅合作社合作建房，继续推动公有住房出售，不断提高房租水平。1993年，北京市又创新性地提出建设康居工程，加快解决本市中低收入住房困难户的住房问题。

随着工作的推进，北京市逐步确立了住房制度改革的指导思想，筹集了建房修房资金，加快了住房建设速度，促进了住房解危解困、维修管理及居民住房观念转变。改革的重点从存量改革转向增量改革，侧重点从通过提租以

改革不合理的租价体系，转变为通过售房以改变住房的所有权构成。以售房为主虽然减少了改革阻力，但住房分配关系尚未理顺，低价售房十分普遍，出售存量公房回收的资金远不足以进行良性循环，使得各级财政和国有企业对解决职工住房问题的投入日渐增大，包袱越来越重。

1994~1998年

1994年6月，国务院召开第三次全国房改工作会，进一步明确改革思路：以出售公有住房为侧重点，售、租、建并举，政策配套，形成市场，加速住宅业发展，加快住宅商品化、市场化，早日建立适应社会主义市场经济要求的城镇住房新制度。7月18日，国务院发布《关于深化城镇住房制度改革的决定》，通过以按劳分配为主的住房货币分配方式，建立起以中低收入家庭为对象、具有社会保障性质的经济适用住房供应体系，及以高收入家庭为对象的商品房供应体系。1994年的房改政策在正确处理国家、单位和个人利益方面，以及在建立公积金制度问题上有重大突破。按照国务院部署，12月23日北京市印发《贯彻国务院关于深化城镇住房制度改革决定的通知》，进一步明确了全市深化住房制度改革的目标、任务、政策和措施。随后，出台系列政策推动职工购买公房，逐步提高租金标准，明确租金补贴、支付、免交等内容，规定公积金缴存范围及比例。

随着住房制度改革的根本目的和基本内容日趋明确，改革无论在深度还是广度上都有了一定程度的发展。在此阶段，本市住房制度改革的重点是公有住房出售、公有住

房租金改革、实施康居工程（多数属于单位自建、联建、合建住宅）等，并通过全面建立住房公积金制度，形成了新的资金来源，一定程度上增加了职工收入中住房消费因素的含量，尽管起步比例不高，但为推进北京市住房分配货币化、实现产权转换奠定了基础。至1997年底，北京市住宅建筑总面积7700万平方米，城市人均住宅使用面积14.36平方米。但是这一时期的改革成果与预期目标还有一定差距，主要表现在：旧的福利性分房体制未完全打破，大量新建住房通过实物分配渠道进入旧体制；在优惠售房的过程中，公有住房被廉价出售，部分人群借机多占住房；商品住房建设的比例较低，供应对象主要是单位和少数高收入者，一些单位利用集资建房的政策，建设超标准住宅；提租改革进展缓慢，收效甚微，公房售价和租金的比价拉大；住房公积金的效能未能充分显现；职工对住房公积金制度理解不透彻，且公积金不能用于支付租金，在一定程度上影响了房改提租工作的进展。同时，国务院“建立以中低收入家庭为对象、具有社会保障性质的经济适用住房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系，以及住房金融、房地产交易市场和房地产业发展等内容”并没有得到很好的贯彻落实，导致后期住房保障缺口大。

1998～2003年

20世纪90年代中后期，北京市房改继续向纵深发展，由于“实物福利分房”体制的影响，社会住房消费不足，出现职工住房水平低与商品房滞销并存的矛盾现象，同时，为应对1998年亚洲金融危机，扩大内需、拉动国民经济增

长，培育住宅业成为宏观经济发展的迫切需要。1998年7月，国务院出台《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》，它是我国新旧住房体制转换的重要标志，通知进一步明确了房改的指导思想，即“稳步推进住房商品化、社会化，逐步建立适应社会主义市场经济体制和我国国情的城镇住房新制度；加快住房建设，促使住宅业成为新的经济增长点，不断满足城镇居民日益增长的住房需求”，提出改革目标，即“停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化；建立和完善以经济适用住房为主的多层次城镇住房供应体系；发展住房金融，培育和规范住房交易市场”。同时指出：“对不同收入家庭实行不同的住房供应政策。最低收入家庭租赁由政府或单位提供的廉租住房；中低收入家庭购买经济适用住房；其他收入高的家庭购买、租赁市场价商品住房。”至此，我国的住房供应体系明确分为两部分，其一是带有政府保障性质的住房，即廉租住房和经济适用住房；其二是市场化的商品住房。根据建设部统一部署，1999年1月北京市取消了标准价售房，以成本价作为公房出售的最低限价。同年9月，《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》出台，明确从1998年起停止住房实物分配、逐步实行住房分配货币化，对如何建立住房补贴制度、完善公积金制度，继续推进现有公有住房改革、建立和完善面向不同收入家庭的住房供应体系，加强住房物业管理及尽快开放住房二级市场等作了明确规定。这标志着以住房分配货币化为中心的住房制度改革工作向纵深发展。

自 2000 年起,我国在国有企业启动企业住房制度改革。5 月,建设部等 4 部委联合出台《关于进一步深化国有企业住房制度改革加快解决职工住房问题的通知》,要求停止住房实物分配,同时通过职工自主购买商品住房或申购经济适用房、单位自建和合作建房等渠道加快解决企业职工住房问题。随后试点单位采用按月补贴、一次性补贴和按月补贴相结合、补充公积金等形式推进实施住房分配货币化。为贯彻落实以上政策,2001 年 10 月,《北京市进一步深化国有企业住房制度改革加快解决职工住房问题的指导意见》出台。2003 年 1 月,国务院出台《关于加快解决国有企业住房困难职工住房问题促进企业稳定若干意见》,从企业和职工两个层面上针对住房解困,提出 8 条政策措施,在原有文件精神基础上形成两个突破:一是只要属于困难职工,其所承租的公房不分房屋类别和是否属于拆迁范围,只要本人愿意都可按房改价买下再换购住房;二是困难职工承租非成套公有住房不受直管公房限制,可出让使用权,再换购住房。按照文件精神,北京市京棉集团和首钢公司组织职工开展危改,改造后约有 1.2 万户职工住房获得改善。随着住房制度改革的深入推进,住房建设步伐加快,住房消费得以有效启动,居民住房条件有了较大改善,但是房地产市场发展还不平衡,一些地区住房供求的结构性矛盾较为突出,房地产价格和投资增长过快。为规范房地产市场,发挥其国民经济支柱产业的作用,2003 年 8 月国务院顺势出台《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》,提出完善住房供应政策,调整住房供应结构,根据市场需求加快

普通商品住房发展，提高其市场供应比例，逐步实现多数家庭购买或承租普通商品住房，合理确定经济适用住房和廉租住房供应对象，继续推进现有公房出售，完善住房补贴制度。

这一阶段，住房制度改革转变了居民住房消费观念，培育了住房商品化和金融意识，大大改善了市民居住条件，本市实有住宅建筑面积由1998年的15794.0万平方米升至2005年的28922.3万平方米，城市居民人均住房建筑面积由21.2平方米上升至25.94平方米。但仍面临一些实际问题，一是住房分配货币化推进工作艰巨，机关事业单位住房补贴工作进展缓慢，绝大部分国有企业没有实施补贴政策；二是由于利益刚性和客观存在的低收入群体，约60%的国有企业无法发放提租补贴，提高公房租金十分困难；三是廉租住房制度面临有效房源不足、夹心收入家庭住房困难两个突出问题，以经济适用住房为主体的多层次住房供应体系尚未建立。

2003~2010年

2003年以来，随着住房商品化概念的日益深入人心，房地产开发商趁势展开了追求利益最大化的激烈较量，房地产业成为国民经济的主要支柱之一，加之保障性住房供应体系尚未建立，住房供应结构不合理，投机和投资需求日趋旺盛，房价远远超过一般居民的购买能力。为应对房价上涨过快的问题，国务院连续出台了多个宏观调控政策，2003年8月，国务院发布《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（国发18号文件），全力控制房地产投资过快

增长。2005年3月26日，国务院发出《关于切实稳定住房价格的通知》，就稳定房价提出8条意见；4月27日，温家宝总理召开国务院常务会议，研究进一步加强房地产市场宏观调控问题，并提出8项措施引导和调控房地产市场；5月11日，建设部等7部委联合出台《关于做好稳定住房价格工作的意见》；31日，国家税务总局等3部委联合出台《关于加强房地产税收管理的通知》，限制期房转卖；10月18日，国家税务总局印发《关于实施房地产税收一体化管理若干问题的通知》，强调要对20%个人所得税进行一体化征收。2006年5月，国务院出台《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》，要求稳定房价，提出整顿房地产市场秩序6项措施。

北京市一方面开展针对低收入者的经济适用住房、廉租住房新政策试点，另一方面开始酝酿推出针对中等收入者的限价商品住房政策。2006年，市政府公布《北京住房建设规划（2006年-2010年）》和《北京市“十一五”保障性住房及“两限”商品住房用地布局规划（2006年-2010年）》，要求切实加强保障性住房建设，优先保证并积极引导中低价位、中小套型普通商品住房建设，有效调控其他商品住房建设的健康有序发展。2007年3月，“北京市城市建设综合开发办公室”更名为“北京市住房保障办公室”，作为专门的住房保障机构，同月30日推出了第一批“限价、限地价”的“两限房”建设用地。8月，国务院公布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》，首次明确提出把解决低收入家庭住房困难工作纳入政府公共服务

职能，要求进一步建立健全城市廉租住房制度，改进和规范经济适用住房制度，逐步改善其他住房困难群体的居住条件，完善配套政策和工作机制。该意见标志着住房制度改革在朝着市场化、商品化方向摸索了 20 年后，“保障性住房”再次被提到前所未有的高度。

这一时期，针对住宅建设连年高速增长、房地产市场持续升温和中低收入群体的住房困难，北京市出台了一系列政策，以改善居民住房条件，促进房地产业持续健康发展，并将住房保障制度建设作为重点。但是，上述改革成果与预期目标仍有距离：廉租住房覆盖人群比例较低，处于经济适用住房与廉租住房之间的“夹心层”以及城镇化过程中出现的大量流动人口住房保障问题有待解决；适合中低收入阶层的中低价位、中小套型普通商品住房供应量不能满足市场需求，住房供应结构仍需调整。

开展公房租金改革，探索住房市场化之路

解放后，各地建立起城市管理部门，对公产和私产房屋实行租金制，并出台了相关规则，但直到 1990 年，公房出租仍执行“79 标准”，平均每平方米月租不超过 0.19 元，私房出租执行“57 标准”，平均每平方米月租 0.33 元，租金水平一直处于较低水平。

1957 年周总理在党的八届三中全会上提出，关于逐步提高和调整住房租金水平的设想（见《关于劳动工资和劳保福利问题的报告》）。1980 年，小平同志在住房制度改革问题的具体指示中提到：“住宅出售以后，房租恐怕要调整。要联系房价调整房租，使人们考虑到买房合算。因此

要研究逐步提高房租。房租太低，人们就不买房子了。繁华的市中心和偏僻地方的房子，交通方便地区和不方便地区的房子，城区和郊区的房子，租金应该有所不同。将来房租提高了，对低工资的职工要给以补贴。这些政策要联系起来考虑。”小平同志讲话提出了“提租补贴”的租金改革思想，将租金改革与公房出售以及工资改革联系起来，对北京市今后的租金改革工作具有较强的现实指导意义。

全价售房与补贴售房在实践中起效不甚明显，因而能否通过改革公房租金推动改革成了一项新课题。实际上调整公房租金思路与推进试点售房几乎是同步，但由于其牵涉面更广，对社会的震动更大，需要克服的阻力更多，所以直到补贴售房被否定后，租金改革才于80年代中期正式出台。1985年1月，全国住房租金改革领导小组成立，一年后更名为国务院住房制度改革领导小组。1988年2月，国务院明确提出我国城镇住房制度改革要从改革公房低租金制度着手，做到以租养房，促进购房，从而实现住房资金的良性循环，抑制不合理的住房需求；确定公房租金标准是住房制度改革的重要环节，公房租金应根据住房的折旧费、维修费、管理费、投资利息和房产税五项因素计算；调整公房租金可以一步到位，也可以分步达到，对于公房租金提高后的新增租金，可以通过发放住房券来补贴。

1990年12月本市提出，要从1992年1月1日起至1994年12月31日，参照所在区县直管公房租金的提租幅度，分三步提高私人出租住房租金，每平方米使用面积月租金标准最高不超过0.76元。同时，配套出台了《北京市住房

制度改革住宅租金暂行标准》和《关于参照直管公房租金的提租幅度调整私人出租住房租金的通知》。1991年6月，国务院提出继续合理调整现有公有住房租金，考虑到居民的承受能力，有计划有步骤地提高到成本租金，同时强调实行新房新政策，新建住房不再进入旧的住房体制，以期避开存量住房提租的阻力，通过在外围实行增量房改，使住房新制度在量上逐渐累积，最终实现质变。10月，国务院召开第二次全国房改工作会议，会议提出“多退少补”或“小步提租补补贴”的租金改革原则，提出住房制度改革“贵在起步”。这一思想对于指导北京市的房改工作起到了重要作用。11月，国务院强调合理调整公房租金是住房制度改革的核心环节，公房租金要在贯彻“多提少补”的原则下较大幅度地提高，同时提出租金改革的分阶段目标，从实现简单再生产的租金水平（“八五”计划期间的目标）逐步提高到成本租金水平（十年目标），最后达到商品租金水平的长期目标。

1992年5月，《北京市城镇公有住房租金改革办法》出台，提出公积金用于补偿提租新增租金的新尝试，规定房租最低要达到维修管理费水平，到1994年将公房租金标准逐步提高到每平方米使用面积月租0.55元。在实践中，大多数公有住房经营管理单位采取的办法是：将1992、1993、1994年月租金标准比1979年统一租金标准分别提高1倍、2倍、3倍，全市平均月租分别达到0.27元、0.42元、0.55元。截至1992年底，大部分市、区属产权单位进行了租金改革，共新增租金7500万元。顺义、大兴、密

云、延庆、房山、怀柔、门头沟 7 个区（县）每平方米使用面积月租金达到 0.55 元，通州、平谷、昌平 3 个县月租金达到 0.4 元。

1994 年，国务院提出要积极推进租金改革，在职工家庭合理住房支出范围内加大租金改革力度。同时规定了单位租金收入要纳入单位住房基金，用于住房维修、管理、建设和城镇住房制度改革。12 月，本市提出 1995—1997 年租金改革计划和 1998—2000 年的租金改革规划，采取“一次签约、分步到位”的方式，分阶段提高出租公有住房的租金标准，1995 年初公房租金标准提高到每平方米使用面积月租 0.87 元，1996 年初达到 1.3 元，1997 年初达到 1.8 元，到 2000 年达到每使用平方米月租 3.86 元以上，约占届时双职工家庭平均工资的 15%。随后，《关于深化我市公有住房租金改革的通知》、《关于调整北京市城镇私人出租住房租金标准的通知》等具体政策出台，强调逐步提高租金标准，继续推进租金改革。

1999 年 9 月，相继出台《北京城镇公有住房租金减免暂行办法》、《关于北京公房租金计算方法等问题的通知》和《关于北京市提高公有住房租金增发补贴有关问题的通知》等一系列文件，规定从 2000 年 4 月 1 日起，我市出租的公有住房统一执行每月每平方米使用面积 3.05 元的标准租金，在提租的同时增发补贴，按职工月均 90 元增发提租补贴，并重点落实低收入职工和居民减免政策。2001 年 11 月，出台《关于解决本市城镇私有标准租金出租房屋问题的若干意见》，对标准租私房承租人安置方式、解决标准

租私房问题有关政策以及组织实施等做了规定。

2001年之前的租金改革是北京市住房制度改革中的一项重要举措，改革思路由“小步提租不补贴”向“提租增资”发展，促进了住房资金的良性循环，改善了住房租售比价关系，调动了居民的购房积极性，同时将提高租金与增加职工工资、物价调整、住房公积金的建立和使用以及租金减免政策相结合，较好地解决了离退休职工、社会救济对象、优抚对象和其他职工家庭经济支付能力问题。但是，租金改革面临一些现实问题，比如租金水平较为混乱，价格结构不太合理，当时由市政府规定的公房租赁价格和由租赁双方自由成交的市场价格悬殊较大，且由于房屋现状较差、住户成分复杂、承受能力较低，出现了提租后统管房以及“中混”住宅的租金收缴率下降的情况。同时，租金改革后的租金水平虽相比以往有较大幅度的提高，但仍不能满足房屋实际需要，未能实现“以租养房”的目标。2002至2010年，随着社会主义市场化进程的不断深入，租金标准逐渐与市场需求相挂钩，国家和北京市都未再出台相关政策进行规范。

开展公有住房出售，推动住房产权私有化

出售公有住房，是实现住房资金投入产出良性循环，进而实现住房商品化、私有化的重要途径，是住房制度改革的一个重要组成部分。1988年启动住房制度改革前，我国在几个试点城市开始了出售公有住房的尝试和探索。1982年4月，国务院发出《关于城市出售住宅试点问题的批复》，明确城市住宅试行出售给职工是一项有重大意义的

改革，搞好试点，为全国城市实行这项改革积累经验和创造条件。1984年10月，国务院批转了《关于扩大城市公有住宅补贴出售试点报告》，总结了4个城市新建公有住宅补贴出售的情况，指出城市公有住宅补贴出售给个人，是逐步推进住宅商品化、全面改革我国现行住房制度的重要步骤。为加快住宅建设步伐，改革现行的住房低租分配制，同年12月，《北京市新建住宅补贴出售试行办法》出台，对于本市新建的住宅，无论资金来源，均要本着“先卖后分”的原则，划出不低于竣工面积20%的住宅，采用个人支付和单位补贴相结合的方法，对本单位职工出售。

北京作为中央党政军首脑机关所在地，领导干部、民主人士、高级知识分子多，房屋产权隶属关系和房改局面十分复杂，因此，在国务院决定在全国城镇分期分批推行住房制度改革后，北京市结合自身实际，制定了在本市城镇分期分批推行住房制度改革等优惠售房政策，选择北京市第六建筑公司、首都钢铁公司等11个单位，开始了优惠售房政策的试点工作，共售出新旧楼房1000多套。为了筹措城镇住房制度改革所需资金，1988年2月，国务院印发《关于鼓励职工购买公有旧住房的意见》，要求通过优惠售价、免税、优先购买权等方式在一批单位进行试点销售，争取在1988年起的3年内销售现有的两成旧房。随着公有住房出售工作的展开，逐渐暴露出一些问题，各地公有住房出售价格差较大，甚至出现互相攀比降价出售的现象，原建设部于6月出台《关于制止贱价出售公有住房的紧急通知》。1989年3月，市政府转发《国务院有关部门关于

加强出售公有住房价格管理的通知》，要求凡进行房改的试点单位，要制定正式的售房方案，售房价格参照通知的规定确定，出售公有住房回收的资金，除将 10% 的资金用作公用部位的维修外，都要由产权单位专项存入指定银行。1991 年 6 月，国务院规定职工购买公有住房，在国家规定的住房面积以内，实施标准价，按标准价购买的，拥有部分产权；按市场价购买的，拥有全部产权。10 月，确定了公有住房出售坚持租、售、建并举的原则，住房价格区分为标准价和市场价，既要考虑职工购买力，又不能定得过低。1991 年 12 月，8 个城近郊区房改售房成本价每建筑平方米 401~452 元。

1992 年，北京市确定了公房出售工作要点：鼓励买房，买房给优惠，早买房多优惠，一次付款多优惠。为贯彻落实房改方案，先后印发《北京市直管公有住宅楼房出售试点办法》及补充通知，要求在 1992 年第 4 季度抓好试点，为 1993 年全面实施创造条件。1992 年累计出售公有住宅楼房 10 万余套，截至 1993 年底，本市公有住房出售标准价为每建筑平方米 425~500 元，累计出售直管单元式住宅楼房 3.2 万套、2100 万平方米。

1994 年，北京市按照规定停止实行原标准价优惠售房的办法，将原准成本价改为标准价，同时决定向高收入职工家庭出售公有住房实行市场价，向中低收入职工家庭出售实行成本价或标准价。至 1995 年 8 月本市出售公有住房 25 万套、1500 万平方米，8 个城近郊区房改售房成本价从 1994 年 10 月的每建筑平方米 1165 元提高至 1450 元。1996

年8月，国务院出台《关于加强国有住房出售收入管理意见》，首次明确国有住房出售收入不再按比例上交财政，全部留归售房单位纳入单位住房基金。资金分配明确后，调动了产权单位房改的积极性，有力推动了公房出售工作。截至1997年底，北京市住宅建筑总面积7700万平方米，人均住宅使用面积14.36平方米，累计出售公有住房68.5万套。

由于城镇住房出售价格过高，抑制了居民的购房需求，加上房地产盲目投资、住房布局不合理、低租金制约等因素，造成了商品住房大量空置，严重影响了住房建设的发展，为解决当前问题，扩大国内需求，促进住房建设成为国民经济发展新的增长点，1998年国务院强调要进一步搞好现有公有住房出售工作，规范出售价格，从1998年下半年起，出售现有公有住房，原则上实行成本价，并与经济适用住房房价相衔接。北京市规定自1999年起房改售房一律实行成本价。出售现有公有住房回收的资金，除按规定提取维修基金外，纳入单位住房基金，专项用于发放住房补贴。截止1999年底，全市累计出售公有住房约110万套、6600万平方米。

2000年以后，北京市推进公房出售的措施主要有调整公房出售价格、扩大公房出售范围、活跃公房交易二级市场3种形式。2000年8月，出台《关于房改售房若干问题的通知》，明确公房、危改回迁住房、安居（康居）住房的产权证办理、售价等方面的具体实施。9月，出台《关于调整出售公有住宅楼房调节系数的指导意见》，根据居住条

件的改善及居住观念的变化，调整出售公房的调节系数，作为计价指导参数。2001年初，8个城近郊区房改售房成本价提高到每建筑平方米1560元，最低限价为每建筑平方米222元。6月，出台《关于单位按市场价向职工出售公有住房有关问题的通知》，确定权属确定、交纳出让金、房改备案、测绘与登记发证等重要事项操作办法。12月，出台《北京市职工购买拆迁范围内公有住宅平房、简易楼房、筒子楼管理办法》及补充规定，确定在城市拆迁范围内试点出售平房、简易楼、筒子楼以及合居房等房屋。由于绝大多数农转居人员工龄较短、购房负担重，丰台区提出本区农转居人员购买安置住房实施方案，启动农转居人员购房试点工作。2002年6月1日，丰台区为首批44户农转居购房户颁发了房屋产权证。7月，在丰台区试点的基础上，先后印发《关于农转居人员购买安置住房有关问题的通知》和《关于延长农转居人员购买安置住房政策执行期限等问题的通知》，进一步对农转居人员购买安置公房进行规范。12月，出台《关于开展直管公有住房使用权交易试点工作的通知》，决定自2003年1月1日起，在全市范围内开展直管公有住房使用权交易试点工作，这是首次开放直管公房的使用权交易；2月，出台《关于印发北京市已购公有住房上市出售实施办法的通知》，允许已购公房上市出售，极大地推动了住房二级市场的发展。

为保障购房职工利益，简化办事手续，提高工作效率，化解因产权不清等原因影响购房职工办理产权证的问题，2006年5月出台《房改房售房备案工作规范（试行）》和

《房改房权属登记工作规范（试行）》，要求各单位本着实事求是的原则，个案解决职工购房问题。2007年1月，发布《关于按房改政策出售住房售房款存储使用等有关问题的通知》，严格房改房售后专项维修资金审批支取程序，要求产权单位从缴存的公共维修基金部分支取，并完善公示制度，截至2007年底，累计审批产权单位71家、支取房改房专项维修资金1673.86万元，专项用于居民老旧电梯改造和共用设施设备保修期满后的维修工程；规范售房款存储使用程序，在保证资金安全的前提下，充分发挥售房款在深化房改中的作用，支持单位利用房改售房款改善居民生活条件；累计为98家单位支取售房款7852.8万元，用于更新改造电梯36部，防水维修2.62万平方米，住宅楼“平改坡”改造1.29万平方米，外墙粉刷100万平方米。

2009年发布《关于进一步加强机关事业单位售房款管理等有关问题的通知》，要求各机关事业单位将售房款全额存入市住房资金管理中心，扩展了机关事业单位住房补贴资金渠道。截至2010年底，累计审批787家单位支取房改房售房款46429万元，主要为2298名职工发放住房补贴6621万元，为18976名职工发放提租补贴580.88万元，为19133名职工缴存公积金单位部分6445.2万元。同时，从单位售房款中提取20%~30%作为房改房专项维修资金，用于居民老旧电梯改造和公用设施设备保修期满后的维修工程。2010年，鉴于已售公房小区专项维修资金筹建标准低、资金量不足，且逐渐面临维修，及时调整了售房款使用方向，不再用于职工住房补贴、提租补贴、住房公积金

等支出，专项用于房屋维修。截至 2010 年底，更新电梯 74 部，外墙粉刷 8.98 万平方米，楼面防水维修 13.76 万平方米，以及供暖设备改造、抗震加固、管道维修等。通过设备设施更新，改造了约 82 万平方米老旧小区，改善了 1.1 万户居民的居住条件。

公房出售是加快和深化住房制度改革的有效形式，它有利于加快住房存量改革，尽快实现旧的住房体制向新的住房体制的转轨。在低租金使用住房的情况下，公房出售能够加快住房资金的回收，调整个人、家庭的住房消费比例过低的状况；公房出售推动了住房商品化、私有化进程，有效地改善了居民居住水平，同时活跃了住房二级市场，在后期还极大地促进了本市房地产业的发展。截至 2010 年底，全市有可售公房 15332.1 万套，包括已售 13415.1 万套、未售 1917 万套；有不可售公房 2120.4 万套，包括平房 1817.1 万套、中式楼 115.8 万套、简易楼 187.5 万套。但是，公房出售还存在着一些问题：已购公房上市出售或出租获得的隐性收入，使得在住房分配上收入不公平的问题显性化，拉大收入差距，不利于社会稳定，同时由于购房人或承租人复杂化，加大部分房屋管理困难，不利于居住质量的整体提高；因存在历史遗留、产权不清、法律关系混乱等问题，“房改房”上市工作较难推动。

实施康居工程，探索建立住房保障体系

1993 年 9 月，《北京市康居工程实施方案》出台，主要用于解决国有大中型企业职工和城镇居民的住房困难，提出分阶段解决人均居住面积 3~6 平方米以下住房苦难户的

住房问题。该方案为推动建立社会主义市场经济条件下具有社会保障性质的住房供给和分配体制、加快解决本市中低收入住房困难户的住房问题起到了一定作用。1993年9月17日，北京市住房资金管理中心首次委托中国建设银行北京市分行城建支行向市新兴房地产开发总公司发放800万元住房建设贷款，用于南磨房康居住宅小区的建设。截至1993年底，本市筹集10万平方米小康住宅，用于解决人均居住面积3平方米以下困难户的住房问题，其中密云县第一片5万平方米、共400套小康住宅年底前全部预售完。12月，首批康居住宅——朝阳区甘露园小区交付使用。

1994年，康居工程全面展开，建成的30万平方米康居住宅解决了4200户低收入住房困难家庭。1995年，基于“为推进城镇住房制度改革提供政策示范，调动各方面的积极性，加快城镇住房商品化和社会化进程，促进城镇住房建设”的目的，国务院出台《国家安居工程实施方案》，从此，北京市康居工程并入安居工程。截至1995年底，落实了60万平方米的安居住宅建设任务，为约1.1万户人均居住面积4平方米以下的住房特困户解决了住房困难。

在总结安居工程经验的基础上，1998年国务院提出对不同收入家庭实行不同的住房供应政策，最低收入家庭租赁由政府或单位提供的廉租住房；中低收入家庭购买经济适用住房；其他收入高的家庭购买、租赁市场价商品住房。同时提出要调整住房投资结构，重点发展经济适用住房，加快解决城镇住房困难居民的住房问题。1998~2004年，

北京市先后出台《关于加快经济适用住房建设的若干规定(试行)》、《北京市城镇廉租住房管理试行办法》及其配套文件,标志着本市住房保障制度正式建立,本市初步形成了以租金配租(发放租金补贴)为主、实物配租(分配给低租金住宅)为辅、多种方式并举的廉租住房制度,同时推动建立经济适用住房制度。1998~2005年间,经济适用住房投资从28亿元增加到44.7亿元,施工面积从401.1万平方米增加到783.4万平方米,竣工面积从122.9万平方米增加到325.6万平方米。尽管经济适用住房政策解决了部分居民的住房问题,但由于其建设数量少、供应套数少,逐渐呈现供不应求趋势。

2007年8月,国务院首次明确廉租房取代经济适用房作为住房保障体系的中心,指出在完善“市场房”的同时加大“保障房”的建设力度,这标志着住房制度改革在朝着市场化、商品化方向摸索了20年后,“保障性住房”再次被提到前所未有的高度。8月24~25日国务院召集全国性住房工作会议,会议重点研究建立包括经济适用房和廉租房在内的“多层次住房保障体系”。北京市认真部署低收入家庭的住房建设工作,2007年2月成立市住房保障办公室,专门机构负责保障性住房的开发建设协调和后期管理,逐步建立起了以廉租住房、经济适用住房、限价商品住房为主,政策性租赁住房为辅的分层次住房保障体系,进一步明确市区两级政府共同承担住房保障职责,建立市、区县、街乡三级住房保障管理体制,创新性地建立“三级审核,两级公示”的保障性住房资格审核体系。

开展集资合作建房，多方参与解决住房问题

随着住房制度改革不断推进，住房由国家 and 单位统包的观念和体制得以改变，开始鼓励个人参与解决住房问题。住宅合作社是人民群众和单位创造的自我解决住房问题的一种形式。由于住宅合作社较好地体现了国家、单位、个人三者合理负担的原则，与住房制度改革的社会化、商品化取向一致，得到了相应的发展。

1988年11月25日，本市成立第一家住宅合作社——大兴县新兴合作社，组织开展无房户、困难户合作建房解困工作，至1989年3月底，社员182户，集资近140万元，相当于大兴县政府3年的住宅建设投资。1991年，国务院明确住房投资和建设体制改革就是把现行由国家、企业统包的住房投资体制，转换成国家、集体、个人共同负担的住房投资体制。各地政府应大力支持单位或个人的集资合作建房，特别是结合“解危”、“解困”进行的此类建房。这一阶段，有些机关和企业成立住宅合作社，积极探索住宅合作社发展道路。但是由于前期对住宅合作社的管理没有统一规定，且没有明确界定其法律地位，大部分住宅合作社都逐渐解散了。

1992年，北京市规定区县政府和各部门、各单位可组织需房职工或居民成立住宅合作社，建房、修房、管房，同时政府在政策上对集资合作建房、改造成片危旧房和解决困难户住房问题给予扶持。根据《城镇住宅合作社管理暂行办法》及《北京市城镇住宅合作社管理办法》的规定，住宅合作社是本市行政区域内中、低收入的城镇居民，为

解决自身住房困难，在人民政府或单位的组织下，自愿建立的、不以赢利为目的、公益性的合作经济组织，其任务是：筹集资金、建设住宅，并对建设的住宅进行分配、维修和管理，遵循“个人集资、单位资助、政府扶持、民主管理、自我服务”的原则，实行独立核算，资金自求平衡。随后，政府机关如市民政局、市房管局也都组建了住宅合作社，解决本系统的职工住房问题。

1994年国务院明确指出鼓励集资合作建房，随后，北京市出台《关于住宅合作社建设计划管理问题的通知》，规范住宅合作社的建设计划管理等工作。在此阶段，以危改为契机，鼓励居民成立住宅合作社自我改造，住宅合作社还与城市危旧房改造工作结合了起来，取得了较好的效果。原东城区以街道为基础，组建了8个住宅合作社，原宣武区组建了4个住宅合作社，全市住宅合作社总数一度达110多家。随后，开发公司的兴起又使合作社的发展很快陷入尴尬境地，1993年，北京市掀起开发高潮，开发公司达700余家。由于在住宅供给方面开发公司和住宅合作社有一定的替代性，此消彼长，很多住宅合作社发展陷入困境，如原东城区以街道为主组建的住宅合作社与外资洽谈合作建设流于形式，宣武区的一家住宅合作社直接转为开发公司，一家自动解散。

1998年7月，国务院明确指出在符合城镇总体规划和坚持节约用地的前提下，可继续发展集资和合作建房，多渠道加快经济适用住房建设。9月，国务院转发《建设部等部门关于支持科研院所、大专院校、文化团体和卫生机

构利用单位自用土地建设经济适用住房若干意见》，要求地方各级人民政府及主管部门，高度重视科研院所等机构的职工住房问题，同时要求计划、建设、规划、土地、银行等部门要简化办事程序，积极支持这些单位自建经济适用住房。2000年，北京社团住宅合作社推出第一个产权明晰的个人集资合作建房项目“瑞莲家园”。截至2001年10月，本市有住宅合作社33家，其中市级11家，原东城、原宣武、海淀区11家，房山、怀柔、顺义、昌平、通州、密云、大兴7个远郊区县11家，并由社会型、单位型、系统型、危改型4种形式逐步向社会型住宅合作社演变。10余年来，住宅合作社在没花国家一分钱的情况下，组织个人社员2万余人、单位社员300多个、自筹资金20多亿元、建房200多万平方米，为2万多个职工解决了住房问题，取得了显著成效。

2003年，国务院开始对集资建房进行规范，规定任何单位不得以集资合作建房名义，变相搞实物分房或房地产开发经营。2006年8月，北京市全面检查和清理已审批项目，一律停止审批党政机关集资合作建房项目，明确符合规定条件的企业、单位和住宅合作社，经批准后可组织集资建房，对供应对象、集资价格、房屋面积标准等均严格管理。2007年，本市提出进一步加强单位集资合作建房管理的意见，累计指导15家企业和其他类单位集资建房，批复集资建房建筑面积约75.14万平方米。2009年，本市出台《关于职工参加集资合作建房超标面积部分缴纳地价款等有关问题的通知》、《关于集资合作建房项目房屋登记面

积测量有关问题的通知》、《关于办理集资合作建房售房备案和房屋登记有关问题的通知》，进一步进行规范，同时加强住宅合作社财务专项审计及清理工作。截至 2010 年底，市属企业单位累计集资建房 328.35 万平方米、3.14 万套，住宅合作社累计合作建房 415.86 万平方米、3.41 万套。

实施住房分配货币化，多渠道解决住房资金

建立住房公积金制度。1991 年上海借鉴新加坡经验，率先建立住房公积金制度，事实证明该制度在建立个人住房基金、扩大住房建设资金来源和解决城镇居民住房问题方面发挥了重要作用。1991 年，本市在北京电视设备厂、联想集团、北京电子工艺技术研究中心进行了住房公积金试点。1992 年，《北京市住房公积金制度实施办法》出台，要求在住房公积金起步时，个人和单位的交存率控制在工资的 10% 以内。6 月 30 日，北京市召开全市建立住房公积金动员大会，7 月 1 日，市住房资金管理中心成立，标志着本市正式开始实施住房公积金制度。12 月 23 日，市住房资金管理中心第一家分中心——通县分中心成立。1992 年底，全市有 1.1 万个单位的 130 万职工在承办住房公积金归集业务的金融机构进行了登记，其中 0.42 万个单位的 29 万职工交存了住房公积金，归集 2000 万元。

1994 年，在对试点进行总结的基础上，国务院要求所有行政和企事业单位及其职工，均应按照个人存储、单位资助、统一管理、专项使用的原则交纳住房公积金，发挥住房公积金制度在转变住房分配体制、积累住房资金、建立政策性抵押贷款制度、提高职工购房能力、促进住房建

设中的作用。北京市根据实际提出交存率“1995年必须达到5%，2000年必须达到10%”的目标。11月，财政部、国务院住房制度改革领导小组、中国人民银行联合出台《建立住房公积金制度的暂行规定》。1995年5月，市房改办、市财政局印发《关于建立住房公积金制度有关问题的规定的通知》，要求行政区域内所有党政机关、群众团体、企事业单位的固定职工和外资企业中中方职工，必须建立住房公积金，个人缴存率和单位缴存率不低于5%。

1996年8月，国务院出台《关于加强住房公积金管理意见的通知》，再次强调实行住房公积金制度是城镇住房制度改革的重要内容和中心环节，直接关系到城镇住房制度改革工作成败。1997年，朱镕基在《关于住房制度改革问题》的讲话上强调，要把普遍推行和不断完善住房公积金制度作为今后一个时期住房制度改革的重点。1997年5月，首钢建立住房公积金制度，7.3万职工建立个人账户，为推进国有大中型企业全面建立住房公积金起到了示范作用。1997年7月1日起，北京市单位和个人的住房公积金交存率由6%提至7%，有条件的单位达到了10%。1999年，提出到2000年底，职工个人和单位住房公积金缴存比例分别达到8%，其中外商投资企业（含代表处、办事处）住房公积金缴存比例应为10%。2002年10月，在北京市住房资金管理中心的基础上，成立北京市住房公积金管理委员会，并召开第1次全体会议，设立北京住房公积金管理中心。11月，为贯彻落实新修改的《住房公积金管理条例》，北京市结合自身实际出台《北京市实施〈住房公积金管理条例〉若干规定》。

2005年1月，密云县为行政事业单位在职职工建立了住房公积金制度，至此北京市全面覆盖了住房公积金制度。

为更好地防范政策性个人贷款风险，按照社会分工原则，住房资金管理中心将发放的个人贷款资产委托担保中心管理，委托的个人贷款资产出现风险后，由担保中心负责处置。2002年，初步完成76家住房资金分中心（归集部）的上划及机构调整工作，至12月底累计归集272.95亿元、建立住房公积金职工254万人，累计发放个人房贷101551笔、金额179.01亿元。2004年11月底，北京市建立住房公积金234万人，占应建职工人数的95.6%；归集住房公积金364.29亿元、余额228.86亿元；发放个人委托贷款12.87万笔、金额232.98亿元。截至2010年12月底，北京地区建立住房公积金单位76904个，涉及职工544.06万人（其中当年新增56.36万人），住房公积金覆盖率（应建尽建率）为98.37%。

发展住房金融。住房制度改革需要广泛而有效地筹集和融集资金。1988年，在启动住房体制改革的同时，国务院提出人民银行要根据住房制度改革和住房商品化的实际进程，适时安排一块商品住房信贷指标，逐步调整信贷结构，同时明确了住房金融服务住房制度改革的经营方向，即对政策性业务实行“三自两单”¹。1991年，国务院提出发展住房金融业务，开展个人购房建房储蓄和贷款业务，实行抵押信贷购房制度，从存贷利率和还款期限等方面鼓

¹ 即自主经营、自负盈亏、自求平衡、独立核算、单独缴税

励职工个人购房和参加有组织的建房。随后又提出要逐步建立集中调度、统筹使用、可供融通的住房信贷资金，使资金有借有还、有偿使用、滚动循环，居民可通过抵押贷款满足购房需求，住房建设单位可加快资金周转。1998年4月7日，中国人民银行出台《关于加大住房信贷投入，支持住房建设与消费的通知》，全面推行购房按揭政策，鼓励住房消费，加强商品房建设投资。同时，中国建设银行发出中国首份个人住房抵押贷款，正式拉开贷款买房序幕。商品房按揭政策为房地产业的发展开辟了广阔空间，推动房地产业进入发展高潮。同年6月央行发布《关于规范住房金融业务的通知》，明确对未取得四证的项目不得发放任何形式的贷款，且企业自有资金不能低于开发项目总投资的30%等。

1999年，本市提出要加大个人贷款力度，支持个人住房消费；积极开办政策性个人住房担保委托贷款和商业性个人住房担保贷款，以及二者的组合贷款；发展新的住房金融工具，简化贷款手续，提高服务质量；完善住房贷款抵押登记制度，发展住房贷款保险和住房贷款担保业务，增强贷款风险防范能力。2000年12月29日，北京市住房贷款担保中心成立，进一步规范了个人住房贷款担保行为，简化了贷款手续，降低了贷款费用，有效地防范个人住房贷款风险。2002年8月，成立第一家致力于个人信用体系建设的事业单位——北京市住房贷款个人信用信息服务中心，主要职责是合法采集、维护个人信用信息，建立科学的信用评价系统，为住房贷款和其他相关领域提供个人信

用服务。2003年，国务院要求完善个人住房贷款担保机制，加强对住房置业担保机构的监管，规范担保行为，建立健全风险准备金制度，鼓励为中低收入家庭住房贷款提供担保。2003~2010年，住房金融体制业务得到了长足的发展，住房信贷结构不断调整优化，住房信贷消费逐渐被普通百姓接受和认可，已然成为城镇居民住房消费的首要融资渠道，发挥着越来越重要的作用。

发放住房补贴。1999年，北京市提出建立住房补贴制度，对机关单位住房补贴的发放对象、方式、标准、资金来源等进行具体规定，对事业单位和国有企业及其他单位的住房补贴发放工作进行说明。2000年6月，北京市密云县出台了《中共密云县委、密云县人民政府关于启动住房工资制度的意见》，成为本市首个启动住房补贴的区县。机关事业单位住房分配货币化主要以住房补贴的发放和代缴形式开展，为保证住房补贴准确发放，北京市于2001年开展职工住房普查工作，建立职工住房普查档案。2003年9月25日，市政府出台《关于北京市机关事业单位职工住房补贴计发及有关纪律规定等问题的通知》和《关于北京市住房补贴资金管理有关问题的通知》等文件，明确了住房补贴发放对象、住房补贴计价方法、住房面积核定、申请审核程序等细则及有关纪律，正式启动机关事业单位住房补贴发放工作。考虑北京市地域范围广，收入、房价水平差别较大，将货币化工作分两个板块进行，即城近郊8区一个板块，远郊10区县结合各自实际自行制定方案。城近郊8区都做了住房补贴动员布置，顺义区出台住房补贴方

案，密云县创新实施住房工资制度，建立起住房分配货币化的新体制。为保证我市住房补贴发放工作平稳顺利进行，合理分配各年度住房补贴量，2004年12月，市房改办出台《关于2004年北京市机关事业单位职工住房补贴申报工作安排及有关问题的通知》，开始启动退休无房老职工和在职无房老职工的住房补贴的申报工作，分年度逐步落实住房补贴资金。根据各单位在住房补贴发放过程中发现的问题，补充完善政策并与相关单位共同研究出台《北京市行政机关和与财政有经费缴拨关系事业单位住房补贴发放中有关问题的补充通知》。市级机关事业单位职工住房补贴工作步入常规。

2006年4月，为严肃住房补贴发放纪律，确保住房补贴准确发放，北京市出台了《关于专项检查我市机关事业单位职工住房补贴工作落实情况的通知》，专项检查各单位售房款的归集、缴存、使用及余额情况，并在各单位自查的基础上，采取抽查、与住房普查核对、网上举报等方式进行检查，对弄虚作假领取住房补贴的个人及有关单位责任人严肃处理。检查工作取得了较为明显的效果。年底，北京市出台了《关于北京市机关事业单位职工住房补贴调查工作安排及有关问题的通知》，正式启动市级机关事业单位住房未达标职工住房补贴调查工作。2007年，北京市完成了市级机关事业单位无房新职工和退休无房职工的住房补贴发放工作，以及市级机关事业单位住房未达标老职工住房补贴调查工作。2009年，完成了市级机关事业单位在职无房老职工的住房补贴发放工作。同年，根据《关于落

实远郊区县无房和住房未达标离休干部住房补贴问题的通知》精神，指导各远郊区县为 1462 名无房和住房未达标离休干部发放住房补贴 0.46 亿元，并抽查了部分区县离休干部住房补贴落实情况。截至 2010 年底，全市机关事业单位完成 33.85 万人的住房补贴申报工作、涉及金额 166.92 亿元（其中市级单位 18.13 万人、93.59 亿元，区县单位 15.72 万人、73.33 亿元），并已为 22.85 万人发放住房补贴 115.16 亿元（其中市级单位 17.58 万人、90.92 亿元，区县单位 5.27 万人、24.24 亿元）。

表 1 直管公房租金调整标准

时间	月租金（元/平方米使用面积）
1992 年 1 月	0.27
1995 年 4 月	0.87
1996 年 1 月	1.3
2000 年 4 月	3.05

表 2 城近郊区房改售房成本价

时间	售价（元/建筑平方米）
1991 年 12 月	401~452
1992 年 11 月	646~790
1994 年 10 月	1165
1997 年 4 月	1450
1999 年 1 月	1485
2001 年 1 月	1560

表 3 单位房改售房款支取情况统计

时间	支取单位(家)		支取金额(万元)	
	当年	累计	当年	累计
2007年	87	87	7891.59	7891.59
2008年	249	336	14909.55	22801.14
2009年	215	551	11178.26	33979.4
2010年	236	787	12450	46429.4

表 4 北京市房改售房情况

房屋类别		售房面积 (万平方米)		售房套数 (万套)	
		当年	累计	当年	累计
在京中央单位及市属单位房改房	时间	当年	累计	当年	累计
	1995年及之前	-	2580	-	43
	1996年	660	3240	10.5	53.5
	1997年	1000	4240	15	68.5
	1998年	1950	6190	28	96.5
	1999年	1620	7810	25	121.5
	2000年	1467	9277	21	142.5
	2001年	698.8	9975.8	9.92	152.42
	2002年	528.6	10504.4	7.4	159.82
	2003年	380.33	10884.73	5.23	165.05
	2004年	406.5	11291.23	5.83	170.88
	2005年	231.73	11522.96	3.49	174.37
2006年	283.46	11806.42	3.45	177.82	

续表

房屋类别		售房面积 (万平方米)		售房套数 (万套)	
	2007年	215.88	12022.3	3.04	180.86
	2008年	327.31	12349.61	4.79	185.65
	2009年	227.42	12577.03	3.08	188.73
	2010年	261.16	12838.19	3.21	191.94
部级、军产房		-	576.89	-	4.48
合计		-	13415.08	-	196.42

表5 2010年底北京市其他住房资金归集情况

	住房 基金	售后公有住 房住宅专项 维修资金	住房 补贴	合计
已建单位数(家)	4281	3213	3091	10585
已建人数(人)	-	-	165361	165361
累计归集额(亿元)	458.51	62.58	128.26	649.35
累计支取额(亿元)	390.27	8.84	86.33	485.44
余额(亿元)	68.24	53.74	41.93	163.91

表6 北京经济适用房开发建设情况

时间	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
完成投资 (亿元)	28.04	37.95	58.98	66.95	68.67	72.57	44.76
在商品住宅 中占比	11.85	13.17	12.71	11.41	10.85	9.35	5.74
施工面积 (万平方米)	401.1	324.9	584.7	660.2	802.5	793.2	783.4

续表

时 间	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
在商品住宅 中占比	16.19	10.93	13.44	12.23	12.63	11.73	10.76
竣工面积 (万平方米)	122.9	176.0	234.3	228.4	322.8	298.8	325.6
在商品住宅 中占比	13.53	17.36	16.81	11.86	15.51	12.75	11.46
销售面积 (万平方米)	45.8	168.2	185.3	220.7	320	306.3	304.0
在商品住宅 中占比	9.45	18.73	16.43	13.76	18.07	13.40	11.85

表 7 住房补贴申报情况

单位：万人、亿元

时 间	单 位	类 型	申报 人数	补贴资金
2005年8月底	120家市级一级预算 单位	无房职工	4.9	35.35
2007年底	市级机关事业单位	住房未达标职工	9.3	30.71
2009年底	160家市级一级预算 单位	在职无房老职工	4.3	45.6
	城八区	职工	14.19	67.64
2010年底	市级机关事业单位	住房未达标职工 在职无房职工	13.3	69.54
	城六区	职工	15.35	71.99

表 8 住房补贴发放情况

单位：万人、亿元

时间	单位类型	人员类型	发放人数	补贴资金
2004 年	市级单位	离休职工（含企业离休职工）、无房新职工和退出标准租私房承租职工	2.9	6.5
	城八区	离休职工和无房新职工	1.1	2.43
2006 年	市级单位	离休职工（含企业离休职工）、无房新职工和退出标准租私房承租职工	3.3	7.4
		为离休职工（含企业离休职工）、无房新职工补发	0.4	0.9
2007 年	市级单位	纳入规范收入管理范围单位的统发人员无房新职工	0.86	一次性补 齐 1.59
			11.8	0.7
	城八区	离休职工和无房新职工	2.31	4.47
2008 年	市级单位	退休无房职工	0.7	8.18
		纳入规范管理范围的名无房新职工	0.93	按月代缴 0.61
	城八区	离休、退休无房职工及无房新职工	3.34	16.14
	远郊区县	无房和住房未达标离休干部	0.15	0.46
2009 年	市级单位	纳入规范管理范围的无房新职工	1.1	按月代缴 0.78
2010 年	市级单位	退休、在职住房未达标职工和在职无房职工	13.3	69.54
		离休干部、退休无房职工和 1999 年前参加工作的职工	4.28	21.38
		1999 年后参加工作的职工	-	按月发到 专用账户
		纳入规范收入管理范围单位的无房新职工	1.25	1.02
	远郊区县	离休干部	0.37	1.34

（三）第八篇第三章行业协会（北京市工程建设质量管理协会）

1983年11月成立，其任务是围绕工程建设（产品生产）质量管理问题，开展理论研究和学术交流；普及全面质量管理知识，加强经济科学和管理科学的研究和应用，提高企业的工程（产品）质量、工作质量和经营管理水平与综合经济效益，以适应首都城市建设的需要。第一届（1983年11月）有会员单位77个；第二届（1986年1月）有会员单位77个，设咨询部、推进部、宣传教育部；第三届（1994年10月）有会员单位356个，设办公室、质量信息研究部、工程技术质量咨询部、工程质量管理服务部。协会的主要工作是组织企业推进和深化全面质量管理，重点开展QC小组活动和对会员单位进行质量管理基础教育。宣传贯彻ISO9000系列标准工作，推荐3个企业作为建设部贯彻ISO9000试点企业，并组成11人的考察团赴英国、香港考察ISO9000实施情况；开展调查研究工作，1995年调查企业112家，提出了《北京市建筑行业推行ISO9000系列标准实施意见》的调查报告；组织培训工作，举办全面质量管理学习班11期、有914人参加，举办贯彻ISO9000系列标准培训班21期、共培训1158人；负责工程建设地方标准编制管理和审定颁发工作；组织1994年度市级优质工程检查评选活动 and 构件、商品混凝土生产企业初期资质审查和年检工作。

（选自《建筑志》下卷 第五篇建筑行业管理 第一章管理体制与机构 第三节社会团体 937~938页）



文件

关于开展北京市 第二轮志书编纂工作的通知

京办字[2008]16号

各区、县委，各区、县政府，市委、市政府各部委办局，各总公司，各人民团体，各高等院校：

地方志是传承中华文明的重要载体，编纂地方志书是一项“功在当代，利在千秋”的文化基础性工程。在中共北京市委、市政府的领导下，在有关部门和社会各界的大力支持配合下，经过全市地方志工作者的不懈努力，本市第一轮地方志书编纂工作已经基本完成。根据《地方志工作条例》和《北京市实施〈地方志工作条例〉办法》，市委、市政府决定，从2009年开始，开展第二轮地方志书的编纂工作。现将有关事项通知如下：

一、第二轮地方志书编纂工作要以马克思列宁主义、毛泽东思想、邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，全面贯彻落实科学发展观，坚持辩证唯物主义和历史唯物主义，解放思想，实事求是，全面、客观记述自第一轮志书下限至2010年本行政区域内自然、政治、经济、文化和社会的发展变化过程，更好地为首都的改革开放和社会主义现代化建设服务。

二、本市第二轮地方志书编纂范围包括《北京志》66

部分志、18部区县志和市地方志编委会根据形势需要确定的其他志书,计划于2015年底之前完成编纂出版任务。《北京志》各分志由相关单位承编,并负责对口联系中央国家机关驻京单位相关修志工作;区县志由区县政府承编。

三、第二轮地方志书的编纂必须坚持质量第一的原则,要求观点正确、资料翔实、体例严谨、内容全面、特色鲜明、记述准确、文风端正、印制规范。建立和完善保障志书质量的各种规章制度,要把质量意识、精品意识贯穿于修志工作全过程和各个环节。

四、各区县、各承编单位要切实加强对地方志工作的领导,将地方志工作纳入本地区、本单位的发展规划及工作计划;成立编委会,由主要行政负责人任主任;继续实行编委会领导下的主编负责制,主编一旦确定,应保持相对稳定;要注意选配有一定政治理论水平和专业水平较高,文字能力较强的中青年人员充实修志队伍;要提供必要的经费支持,地方志工作所需经费列入本级财政预算,《北京志》各分志的出版经费由市财政负责安排,区县志的出版经费由各区县财政负责安排。

五、第二轮地方志书编纂工作由市和区县人民政府地方志工作机构指导、督查。要进一步健全和完善表彰奖励机制,对在地方志工作中作出突出贡献的单位、个人给予表彰和奖励。对于未按本方案完成编纂出版任务的单位,依据有关规定,给予相应的惩处。

中共北京市委办公厅
北京市人民政府办公厅
2008年10月6日

关于印发《建设志》 编纂工作实施方案的通知

京建发[2011]109号

各区县建委、房管局，有关建筑、房地产企业与相关行业协会，机关各处室及直属各单位：

现将《〈建设志〉编纂工作实施方案》印发给你们，请严格依照方案中的进度安排和工作要求执行。

特此通知。

二〇一一年三月十五日

《建设志》编纂工作实施方案

市住房和城乡建设史志鉴编纂委员会办公室

为推动《建设志》编纂工作的顺利开展，依据国务院颁布的《地方志工作条例》（国务院令第467号）、市政府颁布的《北京市实施〈地方志工作条例〉办法》（市政府令

第 191 号)、《北京市地方志工作规划纲要(2011 年至 2020 年)》和市委、市政府办公厅联合下发的《关于开展北京市第二轮地方志书编纂工作的通知》(京办字[2008]16 号),制订本方案。

一、指导思想

市住房城乡建设委的修志工作,要以马列主义、毛泽东思想、邓小平理论、“三个代表”重要思想和科学发展观为指导,坚持历史唯物主义和党的实事求是思想路线,全面、真实、客观地记述北京住房和城乡建设在推动首都社会稳定和经济发展中的重大历史事件,为北京住房城乡建设事业服务。

二、工作任务

市住房城乡建设委承编的首轮志书——《北京志·建筑志》正式启动于 1990 年 12 月,完成于 2003 年 11 月,历时 13 年整。该志上限追溯到事业发端,下限为 1990 年,部分内容已记述到 1995 年。现在承编的《建设志》,是第二轮《北京志》的 66 部分志之一,上限为 1991 年,下限为 2010 年,时间跨度为 20 年;是市委、市政府及市地方志编委会下达给市住房城乡建设委第二轮的修志任务。要在保证质量水平的前提下,按照全市的统一进度安排,《建设志》应于 2013 年底前送市编委会终审,2015 年底前全市要全面完成志书的编纂出版任务。

三、进度安排

按照市地方志编委会及其办公室的要求,第二轮志书的编修要在反复研读首轮志书的基础上,既要与时俱进、

开拓创新，又要保持连续，并努力突出时代特征和专业特色。因此，所有参编单位要结合本部门和本单位的实际，深入调查，反复研究，扎扎实实地开展志书的资料收集、整理与编写工作。

（一）前期准备阶段（2010年10月至2011年2月）

第一，2010年10月前，由市住房城乡建设史志鉴编委会办公室（市住房城乡建设委史志办公室，以下同）和志鉴编辑部分别提出《建设志（1991-2010）编纂提纲》（预审稿）、《建设志资料收集与整理工作分工方案》（草案）和《建设志编纂工作实施方案》，以及其他相关配套文件资料。

第二，2010年年底，组织召开市住房城乡建设委系统史志鉴工作会和行业部分大型企业志鉴工作座谈会，动员部署第二轮志书资料收集、整理与编纂工作和年鉴工作。

第三，2011年1-2月，将《建设志（1991-2010）编纂提纲》（预审稿）、《建设志资料收集与整理工作分工方案》（草案）提交市住房城乡建设史志鉴编委会或市住房城乡建设委主任办公会议进行讨论。通过后，连同其他相关文件及时以市住房城乡建设委的名义正式行文印发各相关单位实施。

（二）资料收集阶段（2011年3月至8月）

第一，3月底前，《建设志（1991-2010）编纂提纲》和《建设志资料收集与整理工作分工方案》、《建设志编纂工作实施方案》印发后，为了配合资料收集整理与编纂工作，史志办公室和志鉴编辑部将编印一本《建设志资料收集整理与编纂工作指导手册》，发放给各牵头、参与单位（含

市属相关企业，下同）和区县建委（含房管局，下同）的资料收集、整理等编辑人员，并以多种形式提供相关咨询。

第二，4月底前，各相关单位按照已印发的志书编写提纲、分工方案和编纂方案，在及时开展资料收集的各项准备工作的同时，市住房城乡建设委机关有关处室、直属事业单位和行业协（学）会应及时提出资料收集的细化提纲；区县建委要形成志书资料收集整理的细化方案，一并提交到史志办公室备案。

同时，史志办公室和志鉴编辑部将经过初步整理的《建设志（1991~2010年）》的“大事记”专篇（初稿）印发市住房城乡建设委机关处室和直属事业单位、区县建委、行业协（学）会、部分市属大型企业及相关委办局征求意见。

第三，5-8月，各牵头、参与单位和区县建委应在完成资料收集整理细化提纲和资料收集整理细化方案备案后，及时采取以召开专题座谈会、档案查阅、网络搜寻、实地踏勘、个别走访问询等方式进行全面的资料收集工作。

史志办公室和志鉴编辑部将积极与各牵头、参与单位和区县建委保持良好的沟通联络，及时了解并掌握资料收集的进展情况，定期编发动态情况信息。

史志办公室组织志鉴编辑部对《建设志（1991~2010年）》“大事记”专篇初稿征求的各方意见进行分析、研究和核实，在补充、完善后编印成册，发放各相关单位。

（三）整理提交阶段（2011年9月至12月）

第一，9-10月，各牵头、参与单位及区县建委根据编写

提纲和分工方案，将收集到的零散资料在核实无误基础上，按照事件（事物）发展的时间顺序或逻辑顺序，或以特点归类等方法进行梳理和文字整理，市住房城乡建设委牵头和参与单位形成分类资料长编；区县建委形成资料长编。

第二，11-12月，各牵头单位和区县建委，分别组织参与单位、史志机构人员及业内相关专家对分类资料长编或资料长编进行核审。核审通过的，经负责人签字或盖章并报分管领导签字后，连同领导签字原件和文本电子版一并提交史志办公室；核审未通过的继续补充和完善，并按上述要求于年底前提交。

（四）分篇撰写阶段（2012年1月至8月）

第一，1-3月，史志办公室组织有关人员，根据各牵头单位提交的分类资料长编和区县建委提交的资料长编进行整理，对一些重大或重要事件和问题做进一步的研究核实，并着手各篇篇目设计前的准备工作。

第二，4-6月，史志办公室组织有关人员，在各牵头单位和区县建委提供的资料内容得到核实的基础上，以“篇”为模块进行各篇的详细篇目设计。

第三，7-8月，各篇详细篇目形成后，采取以召开座谈会、个别邀请征询等方式征求意见，分批听取牵头、参与单位和区县建委，以及其他相关人员或业内专家对各篇详细篇目的修改意见和建议。

（五）初稿编写阶段（2012年9月至12月）

第一，9-10月，有关人员按照提出的意见对原详细篇目设计进行补充、修改，形成各篇的文字初稿。

第二, 11-12月, 志书编写人员在各篇初稿的基础上, 汇集编纂成《建设志》书的文字初稿。

(六) 终稿审改阶段(2013年1月至8月)

第一, 1-3月, 史志办公室组织志鉴编辑部和有关人员形成的《建设志》书初稿在自审自校的基础上, 邀请本市建筑业和房地产业有关工程、管理、技术等专家和社会相关学者座谈, 征求各方面的意见和建议。

第二, 4-6月, 志鉴编辑部和有关人员认真吸收专家学者的意见和建议, 对《建设志》书初稿进行调整、修改, 形成《建设志》书最终文稿, 并分类印刷装订成样书。同时将样书分送市住房城乡建设委领导、住房城乡建设史志鉴编委会成员、地方志办公室有关领导及社会相关专家等审阅。

第三, 7-8月, 认真收集、分析、归纳来自委领导、编委成员、业务主管部门领导和相关专家意见, 并在此基础上, 对志书终稿进行调整、补充和修改, 形成总纂文稿。

(七) 完善总纂阶段(2013年9月至10月)

史志办公室组织志鉴编辑部和编写人员对志书总纂文稿从文字标点、内容容量、编纂体例、成书要素等方面进行总体把关。在总纂过程中, 要注重把握好志书的宏观整体性和微观准确性, 力求使差错率降至最低。文稿符合基本要求后, 正式呈报市住房城乡建设史志鉴编纂委员会审定。

(八) 上报验收阶段(2013年11月至12月)

经市住房城乡建设史志鉴编委会审查通过后上报市地方志编委会, 力争顺利通过市地方志编委会的终审验收。

四、工作要求

《建设志》是市委市政府下达给我委的第二轮修志任务，是一项具有连续性、基础性的文化建设事业，同时也是一项长期、复杂和艰苦的工作，不可避免地将遇到各方面的工作困难。在志书编修工作中，各参编单位及工作人员要落实以下工作要求：

（一）要树立克服各种困难的信心，提倡敬业奉献精神，发扬艰苦奋斗的作风，不厌其烦，任劳任怨；

（二）要坚持质量第一、史实为准的原则，对入志的资料在收集过程中，要深入地、现场调查，详加考证，存真求实，坚持用事实说话，真正树立一丝不苟的严谨作风；

（三）在前期的资料收集与随后的资料整理过程中，要做到直接与间接、正面与反面、文字与口述、数据与图表等方面的科学结合，力求科学性、思想性和资料性的统一；

（四）严格按照编纂体例规范行文，标题简洁、明晰、准确，文字通顺、朴实、严谨，事件要素齐全、完整，数字、标点符号、计量单位等按照国家有关规定正确使用。

（五）要严格落实时间要求，各牵头和参与单位要按照本方案的进度安排，确保每个时间段符合进度要求。

关于印发《建设志(1991-2010)》 编纂提纲的通知

京建发[2011]110号

各区县建委、房管局，有关建筑、房地产企业与相关行业协会，机关各处室及直属各单位：

《建设志(1991-2010)》编纂提纲已经市住房城乡建设委第5次主任办公会议讨论通过，现印发给你们，请依照执行。现附《建设志(1991-2010)》编纂提纲纲目，编纂提纲请自行从委综合办公平台史志办公室栏目下载。

特此通知。

二〇一一年三月十五日

附件

《建设志》（1991～2010）

编纂提纲纲目

- 综 述
- 大事记
- 第一篇 城市基础设施建设
- 概 述
- 第一章 城市道路与立交
- 概 况
- 第一节 城市道路工程
- 第二节 城市立交工程
- 第二章 城市轨道交通
- 概 况
- 第一节 城市铁路工程
- 第二节 地下铁道工程
- 第三章 民用机场与配套
- 概 况
- 第一节 航站楼工程
- 第二节 配套设施工程
- 第四章 交通枢纽与站场
- 概 况
- 第一节 交通枢纽工程
- 第二节 铁路站场工程
- 第三节 公交站场工程
- 第五章 电力与电信设施
- 概 况
- 第一节 电力厂站工程
- 第二节 电信局所工程
- 第六章 供水与排水设施
- 概 况
- 第一节 城市供水工程
- 第二节 城市排水工程
- 第七章 供气与供热设施
- 概 况
- 第一节 燃气工程
- 第二节 热力工程
- 第八章 城市垃圾处理设施
- 第二篇 2008 年奥运会工程建设
- 概 述
- 第一章 比赛场馆
- 概 况
- 第一节 新建工程
- 第二节 改扩建工程
- 第三节 临建工程
- 第四节 协办工程
- 第二章 非比赛场馆
- 概 况
- 第一节 训练场馆工程
- 第二节 奥运会服务设施工程
- 第三篇 城市各类房屋建设
- 概 述
- 第一章 居住用房
- 概 况

第一节 廉租住房工程
第二节 公共租赁住房工程
第三节 经济适用住房工程
第四节 限价商品住房工程
第五节 商品住房工程
第六节 危旧住房改造工程
第七节 棚户区改造工程
第八节 旧城房屋保护修缮工程
第九节 “平改坡”工程
第二章 科教文卫用房
概况
第一节 教育类房屋工程
第二节 科技类房屋工程
第三节 文化类房屋工程
第四节 医疗类房屋工程
第三章 办公与外事用房
概况
第一节 办公楼工程
第二节 写字楼工程
第三节 外事房屋工程
第四章 工业与仓储用房
概况
第一节 工厂车间工程
第二节 仓储仓库工程
第三节 物流中心工程
第五章 商贸与娱乐用房
概况
第一节 商贸类房屋工程
第二节 宾馆类房屋工程
第三节 娱乐类房屋工程
第四篇 高端产业功能区建设
概况
第一章 中关村科技园区
第二章 北京经济技术开发区

第三章 商务中心区
第四章 金融街区
第五章 临空经济区
第六章 奥林匹克中心区
第七章 文化创意产业集聚区
第八章 丽泽金融商务区
第五篇 建筑业与建筑市场
概述
第一章 工程建设管理
概况
第一节 工程施工许可与重点工程协调
第二节 现场质量监督与竣工验收备案
第三节 现场文明施工与生产安全监督
第二章 建筑行业管理
概况
第一节 企业资质许可与行业发展
第二节 执业资格注册与职业教育
第三节 劳务用工备案与基地建设
第三章 建筑市场管理
概况
第一节 工程计价依据与动态调整
第二节 工程招标投标与合同备案
第三节 京外工程承包与市场建设
第四节 工程保证担保与诚信机制
第六篇 房屋与房地产市场
概述
第一章 房屋行政管理
概况
第一节 住房制度改革
第二节 房屋安全设备
第三节 房屋权属登记
第四节 房屋勘察测绘
第五节 落实私房政策
第二章 房地产市场监管

概 况
第一节 房地产开发
第二节 房屋租售交易
第三节 房屋征收拆迁
第四节 房屋中介机构
第五节 市场诚信机制
第三章 房地产市场运营
概 况
第一节 市场建设
第二节 运营规则
第三节 经营业绩
第四章 物业服务管理
概 况
第一节 市场环境建设
第二节 业主自治建设
第三节 专项维修资金
第七篇 科技与节能和建材
概 述
第一章 科技成果与推广应用
概 况
第一节 科技成果鉴定
第二节 新技术新工艺
第三节 科技示范工程
第四节 新增地方标准
第五节 工程建设工法
第六节 村镇建设技术咨询服务
第二章 建筑节能管理
概 况
第一节 新建建筑节能
第二节 既有建筑节能和供热计量
与节能改造

第三节 可再生能源应用
第四节 农村建筑节能
第五节 建筑节能技术
第六节 住宅产业化与绿色建筑
第三章 建材使用监管
概 况
第一节 推广新型建材与淘汰落后产品
第二节 墙体材料革新
第三节 散装水泥与预拌混凝土、砂浆
第八篇 法制与管理体制
概 述
第一章 法制建设
概 况
第一节 建筑业法制
第二节 房地产法制
第二章 管理体制
概 况
第一节 市级机构
第二节 区县机构
第三章 社会团体
概 况
第一节 联合会
第二节 协会
第三节 研究会（学会）
附 录
统计资料
索 引
编 后 语
彩 插

《建设志（1991-2010）》

编纂提纲

综 述

1991~2010年的20年间，北京住房和城乡建设发展纵论。

大事记

1991~2010年，北京住房和城乡建设发展中的重大事件。

第一篇 城市基础设施建设

概 述

1991~2010年间北京城市基础设施建设规划、计划与实施等。

第一章 城市道路与立交

概 况

1991~2010年间，北京城市道路与立交建设发展等基本情况。

第一节 城市道路工程

1991~2010年间，【北京城市道路主干线、次干线、环路、放射线、联络线建设中的重点工程¹（包括标志性工

¹ 重点工程，即列入市、区县的年度重点工程项目。

程²和有影响工程³)的地理位置、占地面积、建筑面积、工程造价和建设单位、设计单位、承建单位、监理单位、开竣工时间和道路特色、科技创新(包括采用新技术、新材料、新工艺、新设备,下同)]⁴。

第二节 城市立交工程

1991~2010年间,北京城市立交桥、人行过街设施、地下通道建设中的重点工程的准确位置、占地面积、建筑面积、工程造价和建设单位、设计单位、承建单位、监理单位、开竣工时间和建筑特色、功能特点、承载能力,以及在工程施工中的科技创新等。

第二章 城市轨道交通

概 况

1991~2010年间,北京城市铁路与地下铁道建设发展等情况。

第一节 城市铁路工程

分述 1991~2010年间新建北京城市铁路工程各线路的地理位置、线路里程、车站设置、工程造价和建设单位、设计单位、承建单位、监理单位、开竣工时间和建筑特色、科技创新等。如本市首条城市轻轨铁路线工程(西直门—东直门)、机场快速轨道工程(东直门—首都机场)。

² 标志性工程,其特征是人们可以用最简单的形态和最少的笔画唤起对它的记忆,特点是出类拔萃、独树一帜。

³ 有影响工程,即社会关注,能在完善城市功能或促进地区发展建设方面起到一定推动作用的工程项目。

⁴ 方括弧内的内容为提示性内容,按照上述要素收集资料。

第二节 地下铁道工程

分述 1991~2010 年间新建北京地下铁道工程各线路的地理位置、线路里程、车站设置、工程造价和建设单位、设计单位、承建单位、监理单位、开竣工时间和建筑特色、科技创新等。如地铁八通线、奥运支线、5 号线、10 号线、4 号线、9 号线等工程。

第三章 民用机场与配套

概 况

1991~2010 年间民用机场与配套设置建设发展的基本情况。

第一节 航站楼工程

1991~2010 年间机场航站楼新建、改建、扩建工程的地理位置、占地与建筑面积、工程造价和建设、设计、承建、监理单位及开竣工时间和建筑特色、功能特点、承载能力，以及在工程施工中的科技创新等。如首都机场改扩建工程、首都机场 T3 航站楼建设工程。

第二节 配套设施工程

1991~2010 年机场市政基础设施、场道工程的方位、占地与建筑面积、工程造价和建设、设计、承建、监理单位及开竣工时间等。

第四章 交通枢纽与站场

概 况

1991~2010 年间城市交通枢纽、公路与铁路站场建设基本情况的概要描述。

第一节 交通枢纽工程

1991~2010年间,北京城市交通枢纽工程的地理位置、设计形式、功能定位、投资方式、工程设计地基埋深、基坑支护面积、工程总占地面积、交通枢纽占地面积、建设结构、配套设施、建成后的功用,建设、设计、承建、监理单位及开竣工时间和建筑特色、功能特点、承载能力,以及在工程施工中的科技创新等。如动物园、西直门、东直门、一亩园、西站南广场、四惠桥和苹果园等枢纽。

第二节 铁路站场工程

第三节 公交站场工程

1991~2010年间,北京铁路和城市公共交通站场建设重点工程中的地理位置、占地面积、建筑面积、工程造价和建设单位、设计单位、承建单位、监理单位、开竣工时间和建筑特色、功能特点、承载能力,以及在工程施工中的科技创新等。如北京南站改扩建工程、新建6个奥运公交场站等工程项目。

第五章 电力与电信设施

概 况

1991~2010年间,北京电力(电厂、风电场、变电站等)、电信(邮政、电话、电报局所)设施工程建设与发展的基本情况。

第一节 电力厂站工程

1991~2010年间,北京发电厂、风电场、输变电站等电力重点工程的地理位置、占地面积、建筑面积、工程造价和建设单位、设计单位、承建单位、监理单位、开竣工

时间和科技创新等。如北京官厅风电场工程、奥运村 220 千伏输变电工程。

第二节 电信局所工程

1991~2010 年间,北京邮政、电话、电报、卫星通信局所等电信重点工程的地理位置、占地与建筑面积、工程造价和建设、设计、承建、监理单位及开竣工时间和建筑特色、功能特点,在工程中的科技创新等,如广安门牛街邮局工程、市通信公司综合楼工程等。

第六章 供水与排水设施

概 况

1991~2010 年间北京城市供水、排水(含水处理)等水工程建设与发展的基本情况。

第一节 城市供水工程

1991~2010 年间,水厂与供水管道、引水、河道与湖泊疏浚等城市供水重点工程的地理位置、占地面积、建筑面积、工程造价和建设单位、设计单位、承建单位、监理单位、开竣工时间和建筑特色、功能特点、承载能力,以及在工程施工中的科技创新等。如水源九厂二期、北京郊区农民安全饮水工程、昌平区水源地供水工程、北环水系北护城河及亮马河段综合治理工程。

第二节 城市排水工程

1991~2010 年间,污水管道、泵站、水处理厂等城市排水重点工程的地理位置、占地面积、建筑面积、工程造价和建设单位、设计单位、承建单位、监理单位、开竣工时间和建筑特色、功能特点、承载能力,以及在工程施工

中的科技创新等。如城府路雨水泵站工程、清河污水处理厂再生水回用工程。

第七章 供气与供热设施

概 况

1991~2010年间,城市燃气与城市热力设施重点工程建设与发展的基本情况。

第一节 燃气工程

第二节 热力工程

1991~2010年间,燃气与热力厂站、干线等设施重点工程的地理位置、占地面积、建筑面积、工程造价和建设单位、设计单位、承建单位、监理单位、开竣工时间和建筑特色、功能特点、承载能力,以及在工程施工中的科技创新等。如奥运媒体村室内燃气工程、郑常庄和太阳宫燃气外线工程、玉泉路热力外线工程。

第八章 城市垃圾处理设施

概 况

1991~2010年间,城市垃圾处理厂、站及设施重点工程的地理位置、占地与建筑面积、工程造价和建设、设计、承建、监理单位及开竣工时间和建筑特色、承载能力。

第二篇 2008年奥运会工程建设

概 述

奥运会工程的总体格局,包括38个比赛场馆、45座训练场馆、62条周边道路、4座桥梁及相关服务设施工程的规划、计划、组织实施等总体情况的基本描述。

第一章 比赛场馆

概 况

奥运比赛场馆的规划布局、建设实施等概要情况。

第一节 新建工程

国家体育场（鸟巢）、国家游泳中心（水立方）、国家体育馆、北京射击馆、五棵松篮球馆、老山自行车馆、顺义奥林匹克水上公园、中国农业大学体育馆、北京大学体育馆、北京科技大学体育馆、北京工业大学体育馆、奥林匹克公园网球中心 12 个新建比赛场馆的位置、占地面积、建筑面积、工程造价和建设单位、设计单位、承建单位、监理单位、开竣工时间、场馆建筑特色、功能特点、承载能力，以及在工程施工中落实绿色奥运、科技奥运、人文奥运的一些重要情况等。

第二节 改扩建工程

奥体中心体育场、奥体中心体育馆、工人体育场、工人体育馆、首都体育馆、丰体中心垒球场、英东游泳馆、老山山地自行车场、北京射击场飞碟靶场、北理大体育馆、北航体育馆 11 个改扩建比赛场馆的位置、占地面积、建筑面积、工程造价和建设单位、设计单位、承建单位、监理单位、开竣工时间、场馆建筑特色、功能特点、承载能力及落实绿色奥运、科技奥运、人文奥运的情况等。

第三节 临建工程

国家会议中心击剑馆、奥林匹克公园曲棍球场、奥林匹克公园射箭场、五棵松体育中心棒球场、朝阳公园沙滩

排球场、老山小轮车赛场、铁人三项赛场、城区公路自行车赛场 8 个临建比赛场馆的位置、占地面积、建筑面积、工程造价和建设单位、设计单位、承建单位、监理单位、开竣工时间、场馆建筑特色、功能特点、承载能力及落实绿色奥运、科技奥运、人文奥运的情况等。

第四节 协办工程

包括青岛国际帆船中心、秦皇岛奥体中心体育场、上海体育场、香港奥运马术赛场和越野赛场、天津奥林匹克中心体育场、沈阳奥林匹克中心五里河体育场 7 个京外奥运会协办城市比赛场馆所在地的区域位置、建设规模、场馆特色、功能特点、承载能力，以及落实绿色奥运、科技奥运、人文奥运和奥运期间承担的主要任务等。

第二章 非比赛场馆

概 况

奥运非比赛场馆（包括 6 个相关服务设施、45 座奥运训练场馆、62 条周边道路和 4 座桥梁），工程的规划架构、建设实施情况等。

第一节 训练场馆工程

分述清华体育馆、语大体育馆、首钢篮球中心、石景山体育馆、海淀体育馆、海淀体育中心综合馆、奥体中心体育场练习场、首体学院田径场、工人体育场练习场、北京联大体育场、北京体大田径场 A、自剑中心马术训练场、北京体大游泳馆、北京体育大学田径场、北京体大训练馆 A 和 B、人大世纪馆、北京八中体育馆、首都体育学院田径

馆、首体学院教学训练综合楼四层体操馆、人大游泳馆、二十一世纪游泳馆、北京八中游泳馆、清华游泳跳水馆、首体学院游泳馆、木樨园游泳馆、北师大附属实验中学体育馆、宣武广安体育馆、北京体大综合馆、北交大体育馆、首师大体育馆、朝阳体育馆、月坛体育馆、奥体中心体育馆附馆1~3号、月坛综合训练馆、光彩体育馆、昌平游泳池、昌平田径场、朝阳体育场、地坛体育馆、北京体大大鹏馆、奥体中心曲棍球练习场、首体学院大学生体育馆、木樨园综合训练馆45个训练场馆的位置、占地面积、建筑面积、场馆特色，以及场馆改、扩建情况，包括工程造价和建设单位、设计单位、承建单位、监理单位、开工时间等。

第二节 奥运会服务设施工程

分述奥运村、媒体村、国家会议中心、数字北京大厦、多功能演播塔、奥林匹克森林公园6个相关服务设施，以及62条奥运场馆周边道路（包括主干路16条、次干路27条、支路18条、一级公路1条，道路总长度约162公里）和四方桥、姚家园、北辰、顾家庄4座立交桥的位置、占地与建筑面积、工程造价、功能用途、相关设施和建设、设计、承建、监理单位及开工时间、房屋建筑特色、功能特点、承载能力，以及落实绿色、科技、人文奥运情况等。

第三篇 城市各类房屋建设

概 述

1991~2010年间，北京房屋建设实际状况、需求及发

展趋势;房建历次总体规划和阶段性计划简介;落实规划、计划总体情况等。

第一章 居住用房

概 况

1991~2010年间,廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房、限价商品住房、危旧房改造、商品住房和旧城房屋保护修缮、平改坡等工程的规划与计划、政策措施、空间布局和组织实施等。

第一节 廉租住房工程

本市实施廉租住房的情况,包括推行“租房给予优惠,小步提租不给补贴”,初步形成以租金配租为主、实物配租为辅、多种方式并举,以及廉租住房、政策性租赁住房的分层次体系,出台新的廉租住房管理办法等廉租住房的建设、管理情况,以及工程项目等。

第二节 公共租赁住房工程

第三节 经济适用住房工程

1998年下半年本市推出经济适用住房;2007年8月按照国发24号文件精神,建立以经济适用住房为主的多层次住房保障体系,出台新的经济适用住房管理办法等17项政策性措施,并成立市住房保障办公室,全面建立“三级审核,两级公示”的经济适用住房资格审核体系等情况,以及工程项目等。

第四节 限价商品住房工程

2007年8月按照国发24号文件精神,本市推出限价商品住房的政策措施、建设情况,以及主要的工程项目等。

第五节 商品住房工程

1988~1993年住房商品化方向的确立,组织公有住宅楼房售房试点,成立住房资金管理机构;1993年9月出台《北京市康居工程实施方案》,正式启动康居工程,1995年并入国家安居工程;1992~1997年房地产过热引发的政府宏观调控及效果;1998~2003年房地产市场全面形成;2003~2010年房地产宏观调控;普通商品房、普通公寓、国际公寓、花园别墅及世界银行贷款建房工程项目等。

附表1:1996~2010年北京市大型住宅区开发建设情况一览表

附表2:1996~2010年北京市花园别墅开发工程项目一览表

第六节 危旧住房改造工程

1990~2000年危旧房改造试点起步、快速发展、平稳发展和突破创新四个阶段的发展与政策;2001~2003年采取房改带危改、开发带危改、市政带危改、住宅合作社带危改多种模式的危改政策与发展;2003~2005年规范危改工作程序和责任及发展;2004~2010年“微循环”阶段和“修缮、改善、疏散”阶段的危改政策与发展情况;主要危改工程项目等。

第七节 棚户区改造工程(试点)

第八节 旧城房屋保护修缮工程

1991~2010年皇城、北锣鼓巷、张自忠路南与路北、法源寺、等旧城房屋的保护修缮工程的规划与组织实施情况等。

第九节 “平改坡”工程

2004~2010年间,本市对现有低层或多层平顶楼房改

建成坡形屋面的规划、重点大街与居民小区改建情况及重点工程项目等。

第二章 科教文卫用房

概 况

1991~2010年本市教、科、文、医用房建设规划与发展情况。

第一节 教育类房屋工程

1991~2010年高校、中专、技校、普通中学、职业中学、工读学校、小学、幼儿园及校舍等新建、改建、扩建和加固工程的基本情况，包括工程项目的位置、占地与建筑面积、工程造价、功能用途、相关设施和建设、设计、承建、监理单位、开竣工时间等。

第二节 科技类房屋工程

1991~2010年研究所、研究院、科技馆、试验楼、科研楼、技术中心、研究中心等工程的新建、改建、扩建基本情况，包括工程项目的位置、占地面积、建筑面积、工程造价、功能用途、相关设施和建设单位、设计单位、承建单位、监理单位、开竣工时间等。

第三节 文化类房屋工程

1991~2010年剧场、电影院、图书馆、出版社、档案馆、博物馆、展览馆、纪念馆、书店、文化宫(馆)、青少年宫、活动中心等工程的新建、改建、扩建基本情况，包括工程项目的位置、占地面积、建筑面积、工程造价、功能用途、相关设施和建设单位、设计单位、承建单位、监理单位、开竣工时间等。

第四节 医疗类房屋工程

1991~2010年医院、疗养院、康复中心、体检中心等工程的新建、改建、扩建的基本情况,包括工程项目的位置、占地面积、建筑面积、工程造价、功能用途、相关设施和建设单位、设计单位、承建单位、监理单位、开竣工时间等。

第三章 办公与外事用房

概 况

1991~2010年本市行政办公(含中央与国家机关、各省市自治区驻京机构)、写字楼及外事房屋工程的建设情况。

第一节 办公楼工程

1991~2010年中央与国家机关、本市机关、各省市自治区驻京办事处、群众团体等行政办公楼、礼堂等工程的新建、改建、扩建基本情况,包括工程项目的所在位置、占地面积、建筑面积、工程造价、功能用途、相关设施和建设单位、设计单位、承建单位、监理单位、开竣工时间等。

第二节 写字楼工程

1991~2010年写字楼(即商务办公楼和商务综合楼,是开发商用来供给机关、团体、企业或个人办公的场所)工程的新建、改建、扩建工程的基本情况,包括工程项目所在位置、占地面积、建筑面积、工程造价、功能用途、相关设施和建设单位、设计单位、承建单位、监理单位、开竣工时间等。

第三节 外事房屋工程

1991~2010年使馆、国宾馆、外交公寓、外宾购物与文体活动场所等工程的新建、改建、扩建基本情况，包括工程项目所在位置、占地面积、建筑面积、工程造价、功能用途、相关设施和建设单位、设计单位、承建单位、监理单位、开竣工时间等。

第四章 工业与仓储用房

概 况

1991~2010年本市工业、仓储与物流用房的建设与发展情况。

第一节 工厂厂房工程

1991~2010年工厂厂房（区）、车间等工程的新建、改建、扩建基本情况，包括工程项目的位置、占地与建筑面积、工程造价、功能用途、相关设施和建设、设计、承建、监理单位与开竣工时间等。

第二节 仓储库房工程

1991~2010年仓储仓库库房（区）工程的（仓储是指用库房存储货物，仓库是指储藏各种货物的一种建筑设施。包括简单库房、保温库房和冷藏库房等）新建、改建、扩建基本情况，包括工程项目的位置、占地面积、建筑面积、工程造价、功能用途、相关设施和建设单位、设计单位、承建单位、监理单位、开竣工时间等。

第三节 物流中心工程

1991~2010年国内物流中心（通常是以交通运输枢纽为依托建立起来的经营社会流转业务的货物集散场所，有

实现订货、咨询、取货、包装、仓储、装卸、中转、配载、送货等服务的移动、通信、控制设备等基础设施)和国际物流中心(是以国际货运枢纽为依托而建立起来的经营开放型的物品储存、包装、装卸、运输等作业活动的大型集散场所,如国际港口)工程的新建、改建、扩建的基本情况,包括工程项目的位置、占地与建筑面积、工程造价、功能用途、相关设施和建设、设计、承建、监理单位和开竣工时间等。

第五章 商贸与娱乐用房

概 况

1991~2010年本市商贸、宾馆、娱乐设施的建设与发展情况。

第一节 商贸类房屋工程

1991~2010年综合商场、专业商店、大型农贸市场等工程的新建、改建、扩建的基本情况,包括工程项目的位置、占地面积、建筑面积、工程造价、功能用途、相关设施和建设单位、设计单位、承建单位、监理单位、开竣工时间等。

第二节 宾馆类房屋工程

1991~2010年招待所、会馆、饭店等工程的新建、改建、扩建情况,包括工程项目位置、占地与建筑面积、工程造价、功能用途、相关设施和建设单位、设计单位、承建单位、监理单位与开竣工时间等。

第三节 娱乐类房屋工程

1991~2010年风筝放飞地、娱乐城、游乐园、俱乐部

等工程的新建、改建、扩建情况，包括工程位置、占地与建筑面积、造价、功能、相关设施和建设、设计、承建、监理单位和开竣工时间等。

第四篇 高端产业功能区建设

概 述

1988~2010年间，北京高端产业功能区历次总体规划和阶段性计划简介；分步落实规划、计划的总体情况等。

第一章 中关村科技园区

1988年~2010年间的建设发展的总体情况。该园区是1988年5月经国务院批准建立的第一个国家级高新技术产业开发区，已形成“一区多园多基地”的空间格局，包括园区基础设施、主体项目、配套设施的位置、占地面积、建筑面积、工程造价、功能用途和建设单位、设计单位、承建单位、监理单位、开竣工时间等。

第二章 北京经济技术开发区

1991~2010年间的建设发展的总体情况，北京经济技术开发区1991年8月15日开始筹建，包括开发区基础设施、主体项目、配套设施建设的位置、占地面积、建筑面积、工程造价、功能用途和建设单位、设计单位、承建单位、监理单位、开竣工时间等。

第三章 商务中心区

1992~2010年间建设发展的总体情况（商务中心区 Central Business District，简称 CBD），包括该中心区基础设施、主体项目、配套设施建设的位置、占地面积、建筑面积、工程造价、功能用途和建设单位、设计单位、

承建单位、监理单位、开竣工时间等。

第四章 金融街区

1992~2010年间的建设发展情况,包括街区基础设施、主体项目和配套设施建设的位置、占地和建筑面积、工程造价、功能用途和建设、设计、承建、监理单位及开竣工时间等。

第五章 临空经济区

1991~2010年间临空经济区建设发展情况,包括基础设施、主体项目和配套设施建设的位置、占地和建筑面积、工程造价、功能用途、相关设施和建设、设计、承建、监理单位及开竣工时间等。

第六章 奥林匹克中心区

2001~2010年间的建设发展总体情况,奥林匹克中心区即奥林匹克公园,包括区内基础设施、主体项目、配套设施建设的位置、占地面积、建筑面积、工程造价、功能用途和建设单位、设计单位、承建单位、监理单位、开竣工时间等。

第七章 文化创意产业集聚区

2006~2010年间文化创意产业集聚区建设的规划理念、建设背景、整体建设思路、总体发展目标、功能定位等情况,包括区内基础设施、主体项目和配套设施的位置、占地与建筑面积、造价、功能和建设单位、设计单位、承建单位、监理单位、开竣工时间等。

第八章 丽泽金融商务区

2009~2010年间的建设发展的总体情况(北京丽泽金融商务区 Lize Financial Business District of Beijing, 简称 FBD), 包括区内基础设施、主体项目、配套设施建设的位置、占地面积、建筑面积、工程造价、功能用途和建设单位、设计单位、承建单位、监理单位、开竣工时间等。

第五篇 建筑业与建筑市场

概 述

1991~2010年间, 加强建设工程施工许可、重点工程组织协调和工程安全质量监管; 强化企业资质、人员资格动态管理, 推动建筑业经济发展方式、产业结构调整优化; 创新监管制度, 营造诚实守信、公平竞争、优胜劣汰的市场环境; 加强用工管理, 全面改善农民工生产、生活条件; 完善工程招标投标、造价、合同管理, 建立市场诚信体系, 推动企业“走出去”发展和加强外埠、境外承包市场管理等情况。

第一章 工程建设管理

概 况

1991~2010年间, 建筑工程施工许可审批, 组织、协调重点工程建设以及强化工程安全质量的监管情况等。

第一节 工程施工许可与重点工程协调

1991~2010年间, 严格落实建筑工程施工许可的法规规章, 加强建设工程施工许可审批和监管; 不断完善重点

工程的组织、协调机制，依照相关规定进行重点工程的筛选与确定，注重科学管理与创新实践，及时总结、分析并协调解决重点工程建设中遇到的问题和困难，全力推动重点工程建设任务完成等。

第二节 现场质量监督与竣工验收备案

1991~2010年间，积极探索改进工程质量监督方式，创建建设工程施工现场监督新模式以及政府和企业分别在工程质量管理方面的情况，包括加强法制建设、工程的竣工验收备案管理，强化企业质量内控体系，以及争创中国建筑工程鲁班奖、国家优质工程奖、市建筑（结构）“长城杯”工程奖和建筑（竣工）“长城杯”工程奖及其获奖情况等。

附表 1: 中国建筑工程鲁班奖获奖工程一览表(1996~2010)

附表 2: 国家优质工程奖获奖工程一览表(1996~2010)

附表 3: 市建筑（结构）长城杯工程奖获奖工程一览表
(发端~2010)

附表 4: 市建筑（竣工）长城杯工程奖获奖工程一览表
(发端~2010)

第三节 现场文明施工与生产安全监督

1991~2010年间，加强现场文明施工管理，评选文明施工工地和先进单位，以及加强安全生产法规制度建设，严格落实安全生产强制性标准和安全生产许可证制度；组织专项安全隐患排查和治理，开展安全生产月活动，推行农民工夜校、安全协管员和安全监督员制度；各年度发生

的施工生产安全事故和人员伤亡情况等；加强建筑起重机械安全监督管理的措施和起重机械的基本情况。

第二章 建筑行业管理

概 况

1991~2010年间，本市建筑业依法实施工业准入即企业资质许可及监督管理和推动与引导行业发展的基本情况等。

第一节 企业资质许可与行业发展

1991~2010年间，建立和完善本市建筑业准入制度，认真贯彻落实企业资质管理的法律、法规，不断完善资质管理法规体系；实施资质许可的施工总承包，专业承包企业，以及严格企业资质审批和企业资质动态监管等。行业主管部门通过发布指导意见、提供相关信息、编制中期规划等手段，引导建筑业进行产业结构调整并推动建筑业持续、健康发展的基本情况。

第二节 执业资格注册与职业教育

1991~2010年间，加强专业人员执业资格注册管理；加强职业技能培训教育，制定职业技能培训规划方案，形成有效人才培养机制；严格职业技能鉴定考核和专业人员职业资格考核与管理，建立了建筑施工企业“三类人员”及建筑施工特种作业人员考核制度；全面提升施工现场人员和操作工人的素质，推动行业队伍发展情况等。

第三节 劳务用工备案与基地建设

1991~2010年间，建立健全对劳务企业、外地进京企

业和人员的监管体制与机制，严格实施企业、人员备案制度和实名制管理；积极推动并完善劳务基地建设，不断提高劳务队伍素质等。

第三章 建筑市场管理

概 况

1991~2010年间，规范建筑市场主体行为，维护建筑市场正常秩序，保障市场主体各方合法权益的基本情况等。

第一节 工程计价依据与动态调整

1991~2010年间，针对市场变化需求，制定房屋建设、基础设施、房屋修缮等工程造价管理的政策、措施；编制本市建设工程概算定额、预算定额、工期定额、费用定额等计价依据及人工、材料、机械、设备等市场价格信息；建立本市建设工程经济纠纷调解制度等方面的情况。

第二节 工程招标投标与合同备案

1991~2010年间，加强建设工程发承包管理，严格总承包、专业承包、建筑劳务和建材设备的招投标程序，坚持公开、公平、公正和诚实信用的原则，维护当事人合法权益；明确招标投标行政监管定位，规范主体各方招标投标行为；建立评标专家库，加强评标专家管理；落实“前店后厂”工作机制，实行招标投标“一站式”办公，受理招标投标投诉，以及建立健全合同管理体制和合同实施的保证体系，规范签约、履行、变更等。

第三节 京外工程承包与市场建设

1991~2010年间,本市队伍在外埠工程承包、经营管理情况和境外援建、投标工程项目及劳务输出的基本情况等。

第四节 工程保证担保与诚信机制

本市工程保证担保制度建立的原因、过程、措施和在建筑业推行工程保证担保制度对市场健康发展的作用、效果等,以及建立市场诚信机制过程、措施和效果等。

第六篇 房屋与房地产市场

概 述

1991~2010年间,本市房屋管理情况,以及住房制度改革、房地产市场建立与培育、改革与发展,完善市场体系等基本情况。

第一章 房屋行政管理

概 况

1991~2010年间,本市房屋行政主管部门依据国家和本市房屋管理的政策、法规对房屋的建设、维修、租赁、使用等方面进行监督管理的基本情况。

第一节 住房制度改革

1988~1992年城镇住房制度改革试点起步和住房商品化方向的确立;1992~1994年城镇住房制度改革全面推行和房地产首次过热;1994~1998年城镇住房制度改革和促进房地产市场的发展;1998~2003年城镇住房制度改革进一步深化和房地产市场的全面形成;2003~2010年

房地产宏观调控和住房保障的加强等。

第二节 房屋安全设备

1991~2010年间,建立与完善房屋安全与设备管理的工作程序和规范,加强城镇居民房屋修缮(含装修)、房屋安全鉴定机构工作程序、抗震、避雷、防汛和相关设备(电梯、二次供水等)的管理;组织城镇房屋安全与设备的安全鉴定与隐患排查;统计房屋结构与设备完损状况并确认危旧房改造区域,普通地下室安全执法等。

第三节 房屋权属登记

1991~2010年间,建立与完善房屋权属登记工作的政策、法规和程序、规范等情况,包括登记核发房屋产权证书、协调解决权属和产权纠纷、推进房屋登记信息化、提高登记办理服务质量等。

第四节 房屋勘察测绘

1991~2010年间,进行房产测绘资质初审,落实测绘成果备案;编写房产测绘技术规程,修订房产测绘地方标准;严格市场监督与日常管理,加强测绘从业人员业务技术培训等。

第五节 落实私房政策

1978~2010年间,本市落实私房政策中解决标准租私房腾退的情况,包括制定和完善标准租金出租私有房屋腾退的政策、规定;腾退责任、腾退补贴资金、腾退试点和业务培训等。

第二章 房地产市场监管

概 况

1991~2010年间,加强制度建设和政策引导,不断调整结构,整顿和规范房地产市场环境的基本情况。

第一节 房地产开发

1991~2010年间,落实中央和本市宏观调控政策,稳定房地产开发投资;强化房地产开发企业资质管理;加强房地产项目监管,严格执行开发项目资本金监控制度;建立并健全信息公示和开发企业信用管理制度等。

第二节 房屋租售交易

1991~2010年间,房地产宏观调控的背景,贯彻落实房地产市场宏观调控的措施;新建商品房销售的政策、法规、程序、手段等情况;存量房交易的政策、法规、程序、手段等情况;规范租赁行为,改进管理方式,积极推进房屋租赁体制、法制建设情况。

第三节 房屋征收拆迁

1991~2010年间,落实国务院《城市房屋拆迁管理条例》(该条例于1991年6月1日起施行,2001年11月1日起实施新修订的条例),制发规范性文件,规范房屋拆迁行为;编制并督促落实房屋拆迁计划;加强拆迁现场巡查指导,专项清理拆迁滞留项目等。

第四节 房屋中介机构

1991~2010年间,建立和完善本市房地产经纪、房地产评估等中介行业管理的法规体系,规范其经营行为的政

策措施；房地产经纪、房地产评估行业的机构和人员发展变化情况等。

第五节 市场诚信机制

通过建立统一的诚信平台、评价标准和奖惩机制，加强本市房地产市场主体的管理，建立行政和社会相结合的诚信监管保障体制，健全诚信激励和失信惩戒机制，营造诚实守信的良好市场秩序和公平竞争的氛围等。

第三章 房地产市场运营

概 况

第一节 市场建设

1991~2010年间，本市房地产市场的前期培育、初期兴起、中期形成、后期发展的过程情况等情况。

第二节 运营规则

1991~2010年间，房地产买卖、转让、抵押、典当、租赁、互换登记等的运行方式和程序等情况。

第三节 经营业绩

1991~2010年各年度廉租房、房改房、经济适用房、限价商品房、普通商品房、公寓别墅核发许可证的面积和销售面积，以及成交金额等情况。

第四章 物业服务管理

概 况

1991~2010年间，物业管理行业由小逐渐壮大起来，市场逐步成熟的发展历程等基本情况。

第一节 市场环境建设

1991~2010年间,物业服务市场形成、培育、发展与市场主体、客体行为规范等情况。

第二节 业主自治建设

1991~2010年间,推动业主大会、业主委员会机制的建立与业主委员会通过招标投标选择物业服务企业等情况。

第三节 专项维修资金

1991~2010年间,专项维修资金的征收、使用等情况。

第七篇 科技与节能和建材

概 述

1991~2010年间,加强标准体系建设,推进建设领域科技创新,推广应用新技术新产品和新材料等,开展建筑节能试点示范工作。

第一章 科技成果与推广应用

概 况

1991~2010年间,完善城乡建设领域新技术新产品和技术市场监管机制,新技术、材料、产品和设备的推广应用及监管。

第一节 科技成果鉴定

1991~2010年间,按照科技成果鉴定程序与要求,组织完成重点科技成果鉴定的情况。

附表:1996~2010年获国家及市、部级二等奖以上科技成果一览表

第二节 新技术新工艺

1991~2010年间,本市住房城乡建设组织研发、推广、应用新技术、新工艺情况及其具体项目等。

第三节 科技示范工程

1991~2010年间,本市按照有关要求开展的住房城乡建设科技示范工程情况及其具体项目情况。

第四节 新增地方标准

1991~2010年间,本市推动编制并颁布的住房城乡建设地方性标准和行业标准情况。

第五节 工程建设工法

1991~2010年间,按照城乡建设行业科技进步与创新发展要求,组织编写工程建设工法和申报国家级、市级工法项目情况。

第六节 村镇建设技术咨询与服务

送建筑技术到区县、村镇,开展村镇建设管理干部培训和村镇建筑工匠培训,以及编制并免费发放农宅建设相关标准、指导手册和图集的情况等。

第二章 建筑节能管理

概 况

第一节 新建建筑节能

1988~2010年间,北京新建建筑节能逐步实现相继于1988年、1998年和2004年实施30%、50%和65%的节能标准。包括施工图设计审查备案和节能专项验收备案的建立,节能专项执法检查的发展,政策法规和技术规程的形成等

情况。

第二节 既有建筑节能和供热计量与节能改造

1988~2010年间,既有建筑节能改造和既有建筑能源管理的情况,包括既有建筑节能改造的内容、政策法规、各年既有建筑节能改造量等,以及能源能耗监测、能耗统计、能源审计和能效公示的情况,通过一系列能源管理手段,提高既有建筑节能运行管理水平,培育建筑节能服务市场的过程

第三节 可再生能源应用

1988~2010年间,大力推广使用太阳能,在条件成熟地区积极推广浅层地能,农村建设中推广生物质能。在奥运场馆、政府机构办公楼、大型公共建筑、新农村建设、别墅区、旧村改造和既有建筑节能改造中大力推广使用可再生能源。

第四节 农村建筑节能

1988~2010年间,制定新农村建筑节能的鼓励政策,包括新建节能抗震型农民住宅,既有农宅的节能改造及推广新能源利用等。

第五节 建筑节能技术

1988~2010年间,建筑节能技术研究与发展的情况,如围护结构保温技术、门窗节能技术、供热采暖与制冷空调系统节能技术等。

第六节 住宅产业化与绿色建筑

1988~2010年间,住宅产业化政策制定、技术研究、

试点工程情况；绿色建筑政策制定、示范工程、认证情况。

第三章 建材使用监管

概 况

1991~2010年间，本市加强建筑材料行业和建筑材料使用管理的主要情况等。

第一节 推广新型建材与淘汰落后产品

1995~2010年间，建材管理情况，包括建材行业发展规划、建材生产项目行业导向意见，工业产品生产许可证管理，建材市场建设、监管情况。2001~2010年间，建材使用情况，包括发布建材监管的规范性文件，建材使用导向目录，建材备案管理。本市工程建设中推广并应用新材料、新技术、新设备和建筑节能新技术以及淘汰落后产品与工艺的政策、措施。

第二节 墙体材料革新

1988~2010年间，通过对建筑墙体材料革新，引导本市建筑墙体材料的生产和使用，从传统的实心粘土砖到现代化的新型墙体材料。重点介绍关闭粘土砖厂、墙改政策法规、墙体材料发展等。

第三节 散装水泥与预拌混凝土、砂浆

1965~2010年间，本市散装水泥发展情况（本市散装水泥最早生产于琉璃河水泥厂，其发展经历了起步、徘徊和快速发展三个阶段，1997年开始，通过水泥行业结构调整，淘汰落后的小水泥生产工艺，配备了散装水泥设施设备，从而促进散装水泥供应量、率快速增长），包括机构变革情况、

重点生产线、散装物流设施设备和节能减排情况等。

1971~2010年间,本市预拌混凝土生产、物流、使用情况(预拌混凝土经历了工地现场临时搅拌和工业化生产的过程,从80年代开始,预拌混凝土在工程中开始得到普遍应用,1997年从四环内开始禁止现场搅拌,目前现场搅拌的范围已经扩大到中心城区和区域关镇地区),包括现代化、规模化预混凝土集团公司、重点应用工程、混凝土应用量、资源综合利用情况等。

2002~2010年间,本市预拌砂浆推广使用情况(本市从2002年开始制定政策和标准、开展试点和示范工程项目、培育生产与使用市场,从2006年4月1日起四环路以内开始禁止现场搅拌砂浆,目前“禁现”范围已扩展到中心城区和经济技术开发区,并在工程中得到了普遍应用),包括工业化生产企业、预拌砂浆示范项目、重点科研课题、资源综合利用情况等。

第八篇 法制与管理体制

概 述

1991~2010年间,市住房城乡建设系统行政法制建设的情况,以及系统行政管理体制与机构改革、转变政府职能、提高行政效能等基本情况(1988、1993、1998、2003年分别进行行政体制改革;2008年党的第十七届二次会议通过《关于深化行政管理体制改革的意见》),以及行业协会在发展和发挥行业自律方面的情况。

第一章 法制建设

概 况

1991~2010年间,市住房和城乡建设系统行政法制建设的基本情况(1990年10月《行政诉讼法》施行,直接促使政府法制建设与改革进一步加强;1993年10月《国家公务员暂行条例》施行;1995年1月为与《行政诉讼法》配套实施而制定的《国家赔偿法》施行;1999年10月《行政复议法》施行;2004年7月《行政许可法》施行;2004年3月国务院《全面推进依法行政实施纲要》);2006年1月《公务员法》施行)。主要是本市住房和城乡建设系统在行政立法、执法、普法等方面的情况。

第一节 建筑业法制

1991~2010年间,本市建筑业行政立法、执法、复议、诉讼和法制宣传、执法监督等法制建设情况。

第二节 房地产法制

1991~2010年间,本市房地产业行政立法、执法、复议、诉讼和法制宣传、执法监督等法制建设情况。

第二章 管理体制

概 况

1991~2010年间,随着经济、政治体制改革的深入,本市住房城乡建设系统宏观管理体系框架初步形成,建筑和房地产市场监管体系基本建立并逐步完善,市区县两级住房城乡建设行政主管部门依据法定职能和责任分工,充分发挥对市场的培育、规范、监管功能和行业发展的推动

作用，不断重视履行社会管理和公共服务职能等方面的情况，以及随着政府职能转变的不断深化和经济社会的进一步发展，市和区县两级住房和城乡建设管理部门历次名称、内设机构、职能配置的改革、调整变化情况等。

第一节 市级机构

1991~2010年间，市级住房和城乡建设管理机构名称与内部机构设置、职能配置和人员编制调整变化情况等。

第二节 区县机构

1991~2010年间，区县住房和城乡建设管理机构名称与内部机构设置、职能配置和人员编制调整变化情况等。

1995~2010年北京市住房和城乡建设委历届领导干部名录

第三章 社会团体

概 况

1991~2010年间，市住房和城乡建设行业协会、学会等社会团体发挥行业管理与中介作用的概要情况等。

第一节 联合会

1992~2010年间，市建筑业联合会发挥行业自律、行业管理与中介作用以及自身建设、发展的情况（市建筑业联合会成立于1985年10月，《建筑志》下限时间为1992年）等。

第二节 协 会

1991~2010年间，市住房和城乡建设系统的北京市房地产业协会、市建筑装饰协会、市建设工程造价管理协会、

市工程建设质量管理协会、市建设工程招标投标管理协会、市建设工程监理协会、市建设工程物资协会、北京物业管理行业协会、北京房地产中介行业协会等 29 家行业协会（见附页）发挥行业自律、行业管理与中介作用，以及自身建设、发展的情况等。

第三节 研究会（学会）

1991~2010 年间，市建筑业经营管理研究会、市城乡建设法制研究会、北京龙虎书画社、北京土木建筑学会、北京房地产学会 5 家学会、研究会自身建设及相关情况等。

附 录

一、统计资料

1. 1996~2010 年固定资产投资完成情况
2. 1996~2010 年城市居民居住情况
3. 发端~2010 年房屋登记权属情况
4. 发端~2010 年房地产交易情况
5. 发端~2010 年房屋征收拆迁情况

二、索 引

三、编 后 语

彩 插

1991~2010 年间，主要收录国家在本市建设的重点工程、本市重点工程（含重大标志性工程或有影响工程）和本市保障性住房建设成就的彩色图片，以及本市实施危旧住房改造、城中村改造、棚户区改造和房屋修缮整治工作的前后对比照片。

关于印发《建设志》 资料收集与整理工作方案的通知

京建发[2011]111号

各区县建委、房管局，有关建筑、房地产企业与相关行业协会，机关各处室及直属各单位：

《建设志》资料收集与整理工作分工方案已经市住房城乡建设委第5次主任办公会议讨论通过，现印发给你们，请依照执行。按照《〈建设志〉编纂工作实施方案》的有关要求，请各相关单位于今年8月底前完成资料收集工作，年底前完成资料整理工作。

特此通知。

二〇一一年三月十五日

附件

《建设志》资料收集 与整理工作方案

《建设志》是市委市政府下达给我委的第二轮修志任务,我委从2006年启动至今,先后编辑完成4本年鉴书籍,提出了《建设志》编纂提纲。本志书提纲共设有8篇36章90节,另有综述、大事记、附录、彩插等专篇。

任 务		牵头单位	参与单位	
第一篇 城市基础设施建设		重点工程协调处 工程建设管理处	市级各有关部门	
第二篇 2008年奥运工程建设		市住建委史志办 市重大办秘书处	各建筑施工企业	
第三篇 城市各类房屋建设	概 述	城建研究中心	第三篇各牵头参与单位	
	第一章 居住用房	概 况	住房保障办公室	公共租赁住房管理中心 各区县建委房管局 各房地产开发企业
		第一节 廉租住房工程		
		第二节 公共租赁住房工程		
		第三节 经济适用住房工程		
		第四节 限价商品住房工程		
		第六节 危旧住房改造工程		
		第七节 “棚户区”改造工程		
		第八节 旧城房屋保护修缮工程		
		第五节 商品住房工程	房地产开发管理处	各房地产开发企业
	第九节 “平改坡”工程	房屋安全设备处	房屋安全管理中心	
第二章 科教文卫用房	重点工程协调处 工程建设管理处	市级各有关部门 各建筑施工企业		
第三章 办公与外事用房				
第四章 工业与仓储用房				

任 务		牵头单位	参与单位	
第五章 商贸与娱乐用房				
第四篇 高端产业功能区建设		史志办公室	各功能区管委会 志鉴编辑部 相关区县建委	
概 述		发展研究中心	第五篇牵头参与 单位	
第五篇 建筑业与建筑市场	第一章 工程 建设 管理	概 况	中央工程服务处	
		第一节 工程施工许可与重点工程 协调		工程建设管理处 重点工程协调处
		第二节 现场质量监督与竣工验收 备案		工程质量管理处
	第二章 建筑 行业 管理	第三节 现场文明施工与生产安全 监督	施工安全管理处	建设工程安全 质量监督总站
		概 况	建筑业管理处	第二章牵头参与 单位
		第一节 企业资质许可与行业发展		建筑业管理服务 中心
	第三章 建筑 市场 管理	第二节 执业资格注册与职业培训	执业资格注册中 心	各相关培训机构
		第三节 劳务用工备案与基地建设	建筑业管理服务 中心	部分省市驻京建 管处
		概 况	建筑市场管理处	建设工程造价管 理处 招标投标管理办 公室 工程发承包交易 中心
		第一节 工程计价依据与动态调整		
	第二节 工程招标投标与合同备案			
	第三节 京外工程承包与市场建设			
	第四节 工程保证担保与诚信机制			

任 务		牵头单位	参与单位	
第六篇 房屋与房地产市场	概 述		第六篇各牵头参与单位	
	第一章 房屋行政管理	概 况	城建研究中心	第一章各牵头参与单位
		第一节 住房制度改革	住房制度改革处	住房保障办公室 城建研究中心
		第二节 房屋安全设备	房屋安全设备处	房屋安全事务中心
		第三节 房屋权属登记	房屋登记管理处	房屋登记事务中心
		第四节 房地产勘察测绘		房地产勘察测绘所
		第五节 落实私房政策	落实私房政策办公室	
	第二章 房地产市场 市场监管	概 况	房屋市场管理处 房地产开发管理处	城建研究中心
		第二节 房屋租售交易		
		第五节 市场诚信机制		
		第一节 房地产开发	房地产开发管理处	
		第三节 房屋征收拆迁	征收拆迁管理处	
		第四节 房屋中介机构	房屋市场管理处	
	第三章 房地产市场运营			
	第四章 物业服务管理		物业管理处	物业服务指导中心
	第七篇 科技与	概 述		第七篇各牵头单位
第一章 科技成果与推广应用		科技与村镇建设处	住房城乡建设科技中心	

任 务		牵头单位	参与单位
节 能 和 建 材	第二章 建筑节能管理	建筑节能与建材处	科技与村镇建设处 住房城乡建设科技中心 各相关建材企业
	第三章 建材使用监管	建筑节能与建材办	
第 八 篇 法 制 与 管 理 体 制	概 述	发展研究中心	第八篇各牵头参与单位
	第一章 法制建设	法制处	监察执法大队 安全质量监督总站
	第二章 管理体制 (含) 历届委领导名录	人事处	各区县建委、房管局 相关处室和直属单位
	第三章 社会团体		各协会学会
附 录	统计资料	综合处	相关处室和直属单位
	索 引	史志办公室	志鉴编辑部
编 后 语			
综 述#			
大 事 记#	新闻宣传中心 各区县建委、房管局 各相关企业		
彩色插图			各区县建委、房管局
区县建设(资料长编)			
“#”说明: 办公室指导综述、大事记专篇的编写工作			

市住房城乡建设委主任杨斌 在听取史志鉴工作专题汇报会上的讲话

(2011年8月26日)

首先，我本人觉得市住房城乡建设委当前一是热点难点、急难险重的事特别多，昨天一下午开了四个紧急会议，特别是经济适用房、限价商品房的管理问题；二是领导关注的事也比较多，有的事甚至高层的领导都亲自关注。听海翔委员简要介绍了我委的史志鉴工作情况之后，我感觉这个事也是个大事。咱们既然干着建设城市这个历史上的大事，就有责任把历史真实、完整、有重点地记载下来，这是咱们对历史负责、对国家负责。我跟铁鹏主任表个态，一定协助秦委员把修志、编鉴这个事抓好。

其次，在市志办的指导下，我们委原先就有一个很好的基础，历任领导都有重视志鉴工作的传统，同时也取得了很多的成果、很好的经验，还受到了市里、全国方志系统的肯定和好评，甚至荣获了全国的先进集体，而且在全国住房城乡建设口也是唯一的，借此我对咱们委的史志办表示感谢！另外，因为刚接触这个事，有几个初步的想法，

想借这个机会谈一下：

一要反映历史沿革。首轮志书编修的时候，建设与房管两个系统是分开的，现在房屋管理这个职能并进来了，这块的历史沿革很重要，不能弱化。房管局是历经百年的老局，它的历史沿革更长一些，在百姓心目当中更重要，因为牵扯到千家万户居住的房屋和房屋产权的大事，产权的认同和延续是历史责任，而且从咱们“依法治国”的角度来说很重要。以前文革当中不太重视，像“公私合营”、经租房等问题，这段时间经租房的事比较多，建委前几天开系统大会，经租房的事占了大头，因此说把这些历史沿革记录下来很重要。

现在这个阶段，尤其是这 20 年，住房制度改革、城市建设、城市管理等方面，加上城乡管理，咱们部门改为“住房和城乡建设委员会”，将两块重要的事情合在了一起，这 20 年可能是历史上变化最大、最集中、最根本，发生的是翻天覆地的变化。最近，我们在研究住房基本制度，是郭市长的研究课题，我昨天听了一下，认为要加强，我说光咱们的住保办还不行，我从来没给自己封过一个官，昨天封了一个，我说我来当这个主任。因为住房制度是一件大事，牵扯到百姓切身利益，牵扯我们国家基本住房制度的沿革、历史延续的重大变化。不仅是经济问题，还是政治问题，牵扯到方方面面。住房保障制度非常全面、系统，而且有中国特色和阶段性，你不能说完全学国外，要既有阶段性又有前

瞻性，还得借鉴国外的经验，才能研究好、发展好我们的住房制度，这个我觉得很重要。现在咱们解决老百姓衣食住行，衣就是名牌或者普通的，或者弄一个假名牌，或者打折，折扣店这都可以；行，快点慢点堵点车都还好；住，却是大事，现在是老百姓最关注的问题，这块事还真得研究好。我刚才翻了一下咱们史志办提供在我手头上的资料，发现好多都是我经历过的。我刚来的时候，我的单位叫北京城市开发总公司，由市建委的副主任兼任城市开发总公司的总经理，后来还从建委分离一块职能成立了管委，那个时候相关委的领导都在建委干过。所以说这段历史真是很重要，要全面、认真的记录整个沿革。

二要记录重点内容。除了上面我讲的外还觉得，第一，框架要清楚，弄清范围。第二，抓住重点，详细记述。第三，资料要真实、准确。书编完了千万不要跟社会上出现的假冒伪劣产品一样，这没有什么意义。另外，有些老同志在这里多年了，既了解情况，又富有经验，要很好地发挥老同志的余热。在这 20 年里，住房制度和商品房发展变革非常重要，对老百姓影响非常大，当时我们走出了一个历史发展的新阶段。一开始我们的住房国家有保障，后来过渡到出现商品房，现在又回到商品房和住房保障并举，慢慢地以公租房为主，这是一个很重要的过程。咱们现在的住房保障，拥有产权在世界上已经走在前列。但现在的住房解决相对还不如发达国家，根源是还存在一些误区。

现在采取中小户型、公租房为主来解决中低收入尤其是低收入家庭住房问题，使其住有所居。公租房、保障房出现的问题跟咱们国家发展的基本国情有关，比如说保障房里混着开奔驰的，拥有着保障房又出租的，这些情况是因为咱们国家的信用系统跟国外不一样。比如在美国，拿着一张卡什么资产问题、收入问题都清清楚楚，甭想隐瞒，一套系统就全管用了。但是，在国内就好多相关事项却查不到，有的连有房没房都查不到，写上别人的名字，也不在本地户口，无处可查。诚信缺失，又没能建立起一个覆盖各环节的诚信系统。昨天，我就跟郭市长建议通过立法解决这件事，在香港如果骗租，一经查实就重罚，最多判十几年，香港这块工作刚开始也很乱，后来采取这个办法之后，判了两三个，再没人敢骗租了。咱们有点误区，现在住房保障条例里写的都是一经查实，取消资格，五年之内不得再申请，这成本太低了。虽说我们现在已能通过银行、税务、公安、街道各口进行核查情况，估计比以前审查经济适用房好多了，但是仍然还有漏洞，我不敢拍胸脯说绝对没有。

三要重记业内人物。志书要记载大事、记高层领导的活动这是对的，但也要记载咱们这个行业、这个系统杰出的人物，尤其是像过去“鲁班”式的人物，他们为我们的城乡建设做出过重要贡献。所以，我们不能忘记，还要记载下来，让他们的事迹和功勋流传千古。今天，就先简单这么说两句。谢谢大家！

市住房城乡建设委委员秦海翔 在志书编纂资料收集与整理工作 机关推进会上的讲话

(2011年4月1日)

今天这个会，是根据第5次主任办公会提出的要求召开的。非常感谢谭主任生动的讲解，大家不是专业搞史志工作的，日常工作也比较忙，修志工作如何入手，通过什么方式方法去做，现在有了初步的了解。我接触此项工作的时间也不长，谭主任刚才讲的那些成绩都是以前各位相关同志努力的结果。下面，针对要开展的资料收集和整理以及志书编纂工作，我再强调几点：

首先，要高度重视，不断增强历史责任感使命感

现在，我委二轮修志已经进入资料收集与整理阶段，大家应该尽快着手收集资料。我学习了有关文件，地方志书是指全面系统地记述本行政区域自然、政治、经济、文化和社会的历史与现状的资料性文献，这是国务院《地方志工作条例》中的原话，由此说志书是资料性文献，要据

实记述。同时根据国务院的要求，修志是政府主导的工作，作为政府部门之一，我们要认清两点：一是要有历史责任感。就住房城乡建设部门来讲，一些客观的历史过程及有价值的资料，都应该认真整理并保存。国务院要求修志由承担相关职能的政府部门来做，这是历史赋予我们的使命。如果我们承担这项工作时，出现了历史断档，说句不好听我们将是历史的罪人。所以从历史责任和使命来讲，从事住房城乡建设管理与服务工作就要有意识地保留珍贵的资料。二是修志工作是行政法规赋予我们的责任。国务院《地方志工作条例》讲得很清楚，政府要主持修志工作，从依法行政的角度讲，这是法定的义务和责任，不是可有可无的工作，是不能逃避和回避的。从主观上来讲，应该把我们这么多年所做的工作，给历史和后人留下真实的资料。因此，我们委里很重视修志工作，市方志办领导对我们也是非常关注和支持，去年在全国方志系统5年一次的评比表彰中，我委史志办获得先进集体称号，黄天然获先进工作者称号，这是全国住房城乡建设系统唯一获此殊荣的集体，也是唯一获此殊荣的个人。当然，我委确实还有很多地方需要更加努力，至少在专业技术知识的层面上，还达不到上级的要求。修志是我国的传统，历朝历代都很重视。隋主任特别重视这项工作，多次作出指示和批示，天然同

志也经常给主任汇报，党组会、办公会、专题会都作过相关问题的研究。在 2011 年全市地方志工作会议上，天然同志还代表我委作了典型经验发言。当然，这是市里对我委工作的鼓励，也充分体现了市里的支持和关心。我们应该认清所面临的问题与任务，认真思考下一步工作的开展。

其次，要耐心细致，努力提高志鉴编纂工作质量

总的来讲，1991~2010 这 20 年的发展历程远远超过了以往我们的想象，“十一五”时期城乡建设成就已经超过前 20、30 年所取得的成就。这是我们城市建设快速发展、跨越式发展的重要时期，也是改革潮流变化最大的时期之一，市住房城乡建设委见证了这些，所以要客观记述这段历史确实比较困难，收集资料的工作量大、难度高，而且涉及面广、情况较复杂，但这是一项基础性工作，也是一项系统性工作。大家日常工作比较繁忙，又要解决和处理手头的热点、难点问题，但这两方面不能割裂，需要耐心、统筹处理。刚才谭主任提到的资料收集渠道非常清楚，我们可以充分借助档案、网络、报刊，以及对当事人采访时口述回顾的记录，还有一些研究成果资料等着手开展工作。各处室和事业单位要把修志工作作为一项日常事务去抓，指派专人具体负责，主管领导要作为一项重要的职责去检查和督促。

志书编纂虽然需要通过各种渠道进行全面、准确、系统的资料收集，但绝对不是资料的简单堆砌，不是把资料堆砌在一起就成了志书，最重要的是要按照事物发展脉络、逻辑规律等进行分析、归纳、提炼，这也是主任办公会上隋主任提出的具体要求，在全面、准确记载资料的基础上，按照事物发展的客观脉络和规律，从逻辑上进行提炼和概括。简单的堆砌与档案没多大区别，这轮志书共 8 篇内容，每一篇都要有具体要求，大家要认真思考一下，如何在既能完整地留存资料的同时，又能更好地进行概括和归纳，提高资料整理的水平，保证《建设志》书编纂的整体质量，确保我们能客观、生动地反映 20 年的发展历史。

再次，要落实进度，按时完成资料收集整理任务

前期准备阶段已经结束，现在进入了资料收集与整理阶段。大家要按照整体工作安排，把握好工作进程，做到统筹兼顾，抓紧资料的收集与整理工作，为各篇章节初稿的试写留出时间。刚才谭主任提到，北京首轮志书还有几本分志没有出版，第二轮志书要迎头赶上，争取走在全国前列，同时希望我委能走在全市前列。会后大家尽快推进资料收集与整理工作，将任务具体落实到个人，比如谁负责与史志办的日常联络，谁具体负责哪块内容，什么时候应进行到什么程度等都要明确，修志工作要与其他工作同

时安排和布置。今天是总体要求的最后一个会，下次会就要听听大家资料收集与整理的阶段成果和下一步工作开展的计划安排等，希望大家能够按时完成本阶段的修志工作任务。

最后，要加强沟通，通力搞好工作的协调和服务

一方面是各处室、事业单位之间要搞好协调配合。某一部分内容可能需要几个处室、事业单位协作完成，希望大家配合好，委里史志鉴的具体工作由天然同志负责，资料收集的协作问题大家要处理好，不要重复工作，但也不要漏项，资料越细越翔实越好。比如奥运工程，建设占大部分内容，科技创新也较多，两个处室要互相沟通协作。另一方面要加强与史志办的沟通和联系。大家在工作中遇到业务技术问题和不清楚的地方、需要业务帮助的地方，可以随时和史志办联系。同时史志办也要经常、有针对性地指导、检查工作，督促各处室和单位的工作进度，特别是要帮助协调并解决好问题，推进整个系统的修志工作。

市里对我们的工作很关心，谭主任专程来提要求，大家要在市里的统一要求、部署下，做好日常本职工作的同时，共同努力做好修志工作，为首都住房城乡建设 20 年辉煌的历史，留下光彩的一笔，留下重要而有价值的文献资料！为我们 20 年的艰苦奋斗，留下辛勤工作的成果！