



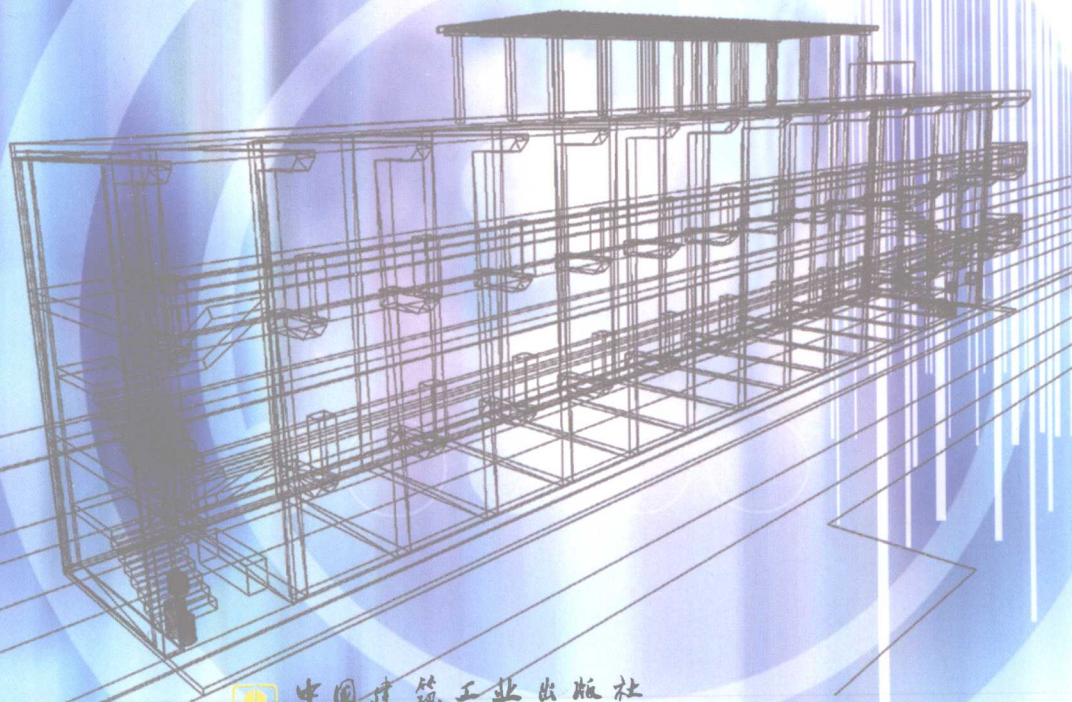
普通高等教育“十一五”国家级规划教材
全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会规划推荐教材

Jianzhu
Jingji

建筑经济 (第二版)

(工程造价与建筑管理类专业适用)

吴 泽 编著



中国建筑工业出版社
China Architecture & Building Press

普通高等教育“十一五”国家级规划教材
2007年度普通高等教育精品教材
全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会规划推荐教材

建筑经济(第二版)

(工程造价与建筑管理类专业适用)

吴 泽 编著

中国建筑工程工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

建筑经济/吴泽编著. —2 版. —北京: 中国建筑工业出版社, 2007

普通高等教育“十一五”国家级规划教材. 全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会规划推荐教材. 工程造价与建筑管理类专业适用

ISBN 978-7-112-09145-4

I. 建… II. 吴… III. 建筑经济-高等学校: 技术学校-教材 IV. F407.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 026722 号

本书以社会主义市场经济理论为基础, 根据建筑市场的运行规则, 围绕建筑产品的生产、交换、管理, 结合我国建筑业的实际情况, 全面阐述建筑经济的基本理论和知识。主要包括: 建筑业、建筑活动的相关机构、建筑产品、建筑生产、建筑市场概述、建筑市场的交易活动等。

本书为高职高专院校工程造价专业及建筑工程管理类相关专业的教材, 也可作为土建类有关专业的选修课教材或教学参考书, 并可供建筑业各类管理人员参考。

* * *

责任编辑: 张 晶 王 跃

责任设计: 董建平

责任校对: 刘 钰 张 虹

普通高等教育“十一五”国家级规划教材
2007 年度普通高等教育精品教材
全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会规划推荐教材

建筑经济 (第二版)

(工程造价与建筑管理类专业适用)

吴 泽 编著

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 12³/₄ 字数: 310 千字

2008 年 7 月第二版 2008 年 7 月第七次印刷

印数: 13001 16000 册 定价: 22.00 元

ISBN 978-7-112-09145-4

(15809)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

教材编审委员会名单

主 任：吴 泽

副主任：陈锡宝 范文昭 张怡朋

秘 书：袁建新

委 员：（按姓氏笔画排序）

马纯杰 王武齐 田恒久 任 宏 刘 玲

刘德甫 汤万龙 杨太生 何 辉 宋岩丽

张 晶 张小平 张凌云 但 霞 迟晓明

陈东佐 项建国 秦永高 耿震岗 贾福根

高 远 蒋国秀 景星蓉

第二版序言

高职高专教育土建类专业教学指导委员会（以下简称教指委）是在原“高等学校土建学科教学指导委员会高等职业教育专业委员会”基础上重新组建的，在教育部、建设部的领导下承担对全国土建类高等职业教育进行“研究、咨询、指导、服务”责任的专家机构。

2004年以来教指委精心组织全国土建类高职院校的骨干教师编写了工程造价、建筑工程管理、建筑经济管理、房地产经营与估价、物业管理、城市管理与监察等专业的主干课程教材。这些教材较好地体现了高等职业教育“实用型”“能力型”的特色，以其权威性、科学性、先进性、实践性等特点，受到了全国同行和读者的欢迎，被全国高职高专院校相关专业广泛采用。

上述教材中有《建筑经济》、《建筑工程预算》《建筑工程项目管理》等11本被评为普通高等教育“十一五”国家级规划教材，另外还有36本教材被评为普通高等教育土建学科专业“十一五”规划教材。

教材建设如何适应教学改革和课程建设发展的需要，一直是我们不断探索的课题。如何将教材编出具有工学结合特色，及时反映行业新规范、新方法、新工艺的内容，也是我们一贯追求的工作目标。我们相信，这套由中国建筑工业出版社陆续修订出版的、反映较新办学理念的规划教材，将会获得更加广泛的使用，进而在推动土建类高等职业教育培养模式和教学模式改革的进程中，在办好国家示范高职院校的工作中，做出应有的贡献。

高职高专教育土建类专业教学指导委员会

第一版序言

全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会工程管理类专业指导分委员会（原名高等学校土建学科教学指导委员会高等职业教育专业委员会管理类专业指导小组）是建设部受教育部委托，由建设部聘任和管理的专家机构。其主要工作任务是，研究如何适应建设事业发展的需要设置高等职业教育专业，明确建设类高等职业教育人才的培养标准和规格，构建理论与实践紧密结合的教学内容体系，构筑“校企合作、产学结合”的人才培养模式，为我国建设事业的健康发展提供智力支持。

在建设部人事教育司和全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会的领导下，2002年以来，全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会工程管理类专业指导分委员会的工作取得了多项成果，编制了工程管理类高职高专教育指导性专业目录；在重点专业的专业定位、人才培养方案、教学内容体系、主干课程内容等方面取得了共识；制定了“工程造价”、“建筑工程管理”、“建筑经济管理”、“物业管理”等专业的教育标准、人才培养方案、主干课程教学大纲；制定了教材编审原则；启动了建设类高等职业教育建筑管理类专业人才培养模式的研究工作。

全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会工程管理类专业指导分委员会指导的专业有工程造价、建筑工程管理、建筑经济管理、房地产经营与估价、物业管理及物业设施管理等6个专业。为了满足上述专业的教学需要，我们在调查研究的基础上制定了这些专业的教育标准和培养方案，根据培养方案认真组织了教学与实践经验丰富的教授和专家编制了主干课程的教学大纲，然后根据教学大纲编审了本套教材。

本套教材是在高等职业教育有关改革精神指导下，以社会需求为导向，以培养实用为主、技能为本的应用型人才为出发点，根据目前各专业毕业生的岗位走向、生源状况等实际情况，由理论知识扎实、实践能力强的双师型教师和专家编写的。因此，本套教材体现了高等职业教育适应性、实用性强的特点，具有内容新、通俗易懂、紧密结合工程实践和工程管理实际、符合高职学生学习规律的特色。我们希望通过这套教材的使用，进一步提高教学质量，更好地为社会培养具有解决工作中实际问题的有用人材打下基础。也为今后推出更多更好的具有高职教育特色的教材探索一条新的路子，使我国的高职教育办的更加规范和有效。

全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会
工程管理类专业指导分委员会

第二版前言

《建筑经济》教材自2005年第一版出版以来,受到使用单位和读者的认同,认为是一本适用于高等职业教育工程管理类专业的入门教材。同时,也指出了本教材部分章节内容较为单薄的缺点,并提出很好的修改意见。作者根据这些意见和近两年我国建筑业发展的最新情况,对教材进行了修订。

在保持总体结构不变的前提下,充实了部分章节的内容,增加了一些阐述性解释,使读者更易理解。另一方面,根据最近国家颁发的一系列规范、标准、条例,对所涉及的内容进行了全面修订,使教材能够反映我国建筑业发展的最新成果。

本教材经过这次修订,较为单薄的章节得到了充实,已经不适用的规范(标准、条例、规定等)引用得到了改正。相信这些修改能够进一步增强教材的科学性和适用性,提高教材的质量。

由于时间过于短暂,加之作者水平所限,难免有所疏漏,恳请读者继续对本教材批评指正。

此次修订,得到了四川建筑职业技术学院和中国建筑工业出版社的大力支持,参考了有关书籍和资料,在此一并致谢。

第一版前言

本教材是根据高等学校土建学科教学指导委员会高等职业教育专业委员会制定的有关教学文件和《建筑经济》课程教学大纲的要求编写的。

按照《建筑经济》课程教学大纲的要求,全书分成建筑业、建筑活动的相关机构、建筑产品、建筑生产、建筑市场概述、建筑市场的交易活动等六章,分别论述了建筑经济的基本理论和知识,以及我国建筑业的基本状况和建筑市场的运行规则。教学大纲中的第七部分内容(建筑市场规范和管理),因为和前几章的内容有重复,教材没有单独设章编写,而是放在第二、五、六章的有关内容中论述。

《建筑经济》是建筑经济管理、工程造价、工程管理、建设财务会计等专业的经济基础课。其内容涉及建筑业的方方面面,是一门综合性较强的课程。由于教学方案中独立开设有《建筑工程项目管理》、《建筑工程预算》、《建设工程合同》等课程,内容上存在一定的交叉,为了避免不必要的重复,本教材对于相关内容只保留了基本框架,不再详细论述。

在建筑管理类专业开设《建筑经济》课程,其目的是为了引导学生站在建筑业全局的角度,分析建筑业的经济问题,掌握建筑市场的活动规律和规则。高等职业教育所设建筑管理类专业,一般只涉及建筑业运行中的某些局部环节,所开各课程大多数也是帮助学生掌握某一方面的业务,学生对建筑业的全貌缺乏了解。《建筑经济》课程则要弥补这个不足,通过对建筑业和建筑市场的全面描述,使学生了解建筑业的整体状况,知道建筑市场的运作方法,便于就业后认识自己所从事工作的环境,树立建筑业的全局观念,做好本职工作。

《建筑经济》作为一门学科,形成和发展时间不长,许多问题有待进一步研究和完善。我国市场经济体制,目前还处于不断改进和完善阶段,建筑业运行中的许多问题,尚待探索 and 解决。如何构建《建筑经济》课程的体系,如何在课程内容中反映市场经济条件下建筑业的基本状况,是本教材希望解决的主要问题。笔者力图运用马克思主义政治经济学、西方经济学和市场经济的基本理论,结合我国建筑业的实际情况,全面而简明地阐述建筑经济的主要内容,简要介绍我国建筑业的基本运作方式,希望对读者有所帮助。

由于笔者水平有限,本教材在体系结构、内容取舍和观点上难免存在不妥之处,恳请读者指正。

本教材的编写和出版,得到了高等学校土建学科教学指导委员会高等职业教育专业委员会、四川建筑职业技术学院和中国建筑工业出版社的大力支持,参阅了有关书籍和资料,在此一并致谢。

目 录

第一章 建筑业	1
第一节 建筑业的含义和范围	1
第二节 建筑业的形成与发展	5
第三节 建筑业的特征	8
第四节 建筑业在国民经济中的地位和作用	10
第五节 建筑业和固定资产投资、房地产业的关系	14
第六节 建筑业的运行机制	16
复习思考题	18
第二章 建筑活动的相关机构	19
第一节 业主	19
第二节 勘察设计单位	22
第三节 施工单位	37
第四节 监理单位	50
第五节 管理机构	63
复习思考题	67
第三章 建筑产品	68
第一节 建筑产品的含义	68
第二节 建筑产品的使用寿命	71
第三节 建筑产品的经济范畴	75
第四节 建筑产品的流通与消费	88
复习思考题	90
第四章 建筑生产	91
第一节 建筑生产的特点	91
第二节 建筑生产的主要要素	93
第三节 建筑生产的主要活动	115
复习思考题	124
第五章 建筑市场概述	125
第一节 建筑市场的含义	125
第二节 建筑市场的需求与供给	131
第三节 建筑市场的运行	139
第四节 影响建筑市场的主要因素	143
复习思考题	148

第六章 建筑市场的交易活动.....	149
第一节 建筑市场交易的方式.....	149
第二节 建设工程招标投标.....	155
第三节 建设工程合同.....	172
复习思考题.....	192
参考文献.....	193

第一章 建筑业

建筑经济主要研究建筑业经济活动的运动规律。既然要研究建筑业的经济活动，首先就必须认识和了解建筑业本身。本章从建筑业入手，简要介绍建筑活动、建筑业和建筑业经济活动的基本问题。

第一节 建筑业的含义和范围

一、建筑业的含义

建筑业是国民经济的重要物质生产部门，是国民经济体系中专门从事建筑活动的—个行业。

显然，正确理解建筑活动的概念，对于认识建筑业的含义是十分必要的。建筑活动是人类活动的重要组成部分，伴随着人类的进步而不断发展。进入现代社会，建筑活动的内容越来越庞杂，涉及的范围越来越宽，对经济社会的影响也越来越大。对于现代建筑活动的内涵，理论界一直存在着不同的看法，集中反映在对建筑活动应包含的内容和涉及的范围这两个方面的认识上。

—种观点认为，建筑活动应当包括—切土木工程以及附属设施的建造，线路、管道和设备的安装以及装饰装修活动。我们称之为广义的建筑活动概念。这里谈到的“广义”有两个方面的意义：首先是指工程类型的范围，即全部土木工程、安装工程和装饰装修工程三个方面。包括房屋建筑工程、交通工程、水利工程、电力工程、矿山工程、冶炼工程、化工工程、市政工程、通信工程等专业工程的土建、安装和装饰装修活动。其次是指工程实施过程的范围，包括围绕上述各类工程开展的勘察、设计、施工、监理、采购以及有关的招标投标等活动。

这种观点所强调的是建筑活动的共性和内在的统一性。认为在整个土木工程领域，虽然各类工程有各自的专业特点，但在许多方面存在共同的特征。例如，都具备—般土木工程独有的工程固定、队伍流动、类别复杂、条件多变、建设周期长、人财物消耗大等共同特点；都具有生产过程必须经过设计、施工、竣工验收、交付使用、保修等阶段的共同特点；都具有交易活动必须采取招标投标方式进行的共同特点。认为在整个工程项目建设过程中，虽然设计、施工、监理、采购以及相关的招标投标等活动有各自独立的工作内容，但是它们在工程的实施过程中却是紧密联系在一起的。正是这些共同的特点和相互联系的活动，使上述各类工程和围绕工程实施的各类活动共同构成了建筑活动的整体，形成—个独立的行业，成为国民经济的重要物质生产部门。

另—种观点则认为，建筑活动只应该包括房屋建筑和附属设施的建造活动，以及与房屋建造相关的设施、设备的安装活动。我们称之为狭义的建筑活动概念。这里谈到的“狭义”，是对建筑活动进行了—些条件限制。就工程本身而言，限制在房屋建筑工程和附属

设施工程以及相关的安装工程，不含其他专业建筑工程。房屋建筑工程，一般是指具有顶盖、梁柱、墙壁、基础以及能够形成内部空间，满足人们生产、生活等所需的工程实体，包括民用住宅建筑、工业建筑、商业旅游建筑、文教卫生体育建筑、公共建筑等；房屋建筑的附属设施工程，包括水塔、烟囱、锅炉房、配电房；房屋建筑相关的安装工程，包括线路、管道、设备（含电梯）等。对于工程实施环节来讲，限制在土建活动和安装活动，通常又称为“建安活动”，不包含勘察、设计、监理、招标投标等活动。

这种观点所强调的是建筑活动的个性和各类专业建筑工程的相对独立性。认为在整个土木工程领域，各类专业工程有其固有的特点，特别是在技术要求、施工方法上更具有特殊性，很难对土木工程的所有建筑活动作出统一的规范性要求，应当把房屋建筑和各类专业工程分别对待。此外，工程项目建设过程的各个实施环节有其相对的独立性，有不同的行为主体和各自的工作范围，建筑活动只是建设过程的组成部分，因此应该将建筑活动和建设过程其他实施环节相区别。只有将各类专业建筑工程和建设过程的各个实施环节区别对待，在工程建设管理的实际应用中才有意义，也才能制定出相应的制度来规范活动的行为。

显然，上述两种观点站在不同的角度定义建筑活动。“广义”的观点从建筑行业的整体上看待建筑活动，“狭义”的观点从建设过程的实施环节上看待建筑活动。关于建筑活动的定义，各个国家也不尽相同，有的宽一些，有的窄一些。我们国家从实际应用出发，采取综合定义的方法。在《中华人民共和国建筑法》中对建筑活动是这样定义的：“本法所称建筑活动，是指各类房屋建筑及其附属设施的建造和与其配套的线路、管道、设备的安装活动。”同时在附则中又规定：“本法关于施工许可、建筑施工企业资质审查和建筑工程发包、承包、禁止转包，以及建筑工程监理、建筑工程安全和管理的规定，适用于其他专业建筑工程的建筑活动，具体办法由国务院规定。”建筑法对于建筑活动的这种定义，既非广义的建筑活动概念，又非狭义的建筑活动概念，而是强调了实际应用。其对象主要针对房屋建筑及相关设施的建造和安装活动，其过程包含了建设过程实施环节的主要内容。

这里讨论建筑活动的问题，并非要给建筑活动定义下个结论，而是为了正确理解建筑业。从建筑业整体上考虑，用建筑活动的广义概念给建筑业下定义更为恰当。结合我国国民经济行业分类标准——《国民经济行业分类与代码》GB/T 4754—2002 的规定，我们将建筑业完整表述为：建筑业是国民经济的重要物质生产部门，是国民经济体系中从事土木工程以及附属设施的建造，线路、管道和设备的安装以及装饰装修活动的行业。

二、建筑业的范围

（一）国民经济行业划分

国民经济是一个国家社会经济各个部门的总和。国民经济由众多的部门构成，这些部门形成不同的行业，各个行业的活动组成国民经济运行的总体。建筑业是国民经济的重要组成部分，是众多部门中的一个重要行业。为了正确反映国民经济内部的结构和发展状况，对国民经济的运行实施有效的管理，各个国家都对国民经济进行了行业分类。我国现行的国民经济行业分类标准是《国民经济行业分类与代码》GB/T 4754—2002，这个标准将我国国民经济划分为 20 个门类（即 20 个大的行业），每个门类下又分成若干大类、中类、小类。20 个门类是：

- (1) 农、林、牧、渔业；
- (2) 采矿业；
- (3) 制造业；
- (4) 电力、燃气及水的生产和供应业；
- (5) 建筑业；
- (6) 交通运输、仓储及邮政业；
- (7) 信息传输、计算机服务和软件业；
- (8) 批发和零售业；
- (9) 住宿和餐饮业；
- (10) 金融业；
- (11) 房地产业；
- (12) 租赁和商务服务业；
- (13) 科学研究、技术服务和地质勘察业；
- (14) 水利、环境和公共设施管理业；
- (15) 居民服务和其他服务业；
- (16) 教育；
- (17) 卫生、社会保障和社会福利业；
- (18) 文化、体育和娱乐业；
- (19) 公共管理和社会组织；
- (20) 国际组织。

行业分类标准要正确反映国民经济的内部结构和发展状况，就需要适时地进行修订。我国现行的分类标准 GB/T 4754—2002 是在 1994 年《国民经济行业分类与代码》GB/T 4754—94 的基础上修订的，修订的重点是第三产业，增加了部分类别，反映了我国最近几年国民经济的发展现状。

（二）建筑业的范围

按照我国国民经济行业分类标准《国民经济行业分类与代码》GB/T 4754—2002 的规定，建筑业由房屋和土木工程建筑业、建筑安装业、建筑装饰业和其他建筑业四大类组成。各部分组成如下：

（1）房屋和土木工程建筑业。包括：

1) 房屋工程建筑；

2) 土木工程建筑，包括铁路、道路、隧道和桥梁工程建筑、水利和港口工程建筑、工矿工程建筑、架线和管道工程建筑、其他土木工程建筑。

（2）建筑安装业。

（3）建筑装饰业。

（4）其他建筑业。包括：

1) 工程准备；

2) 提供施工设备服务；

3) 其他未列明的建筑活动。

同时，《国民经济行业分类与代码》GB/T 4754—2002 又将与建筑活动有关联的建筑

勘察、设计、咨询、管理等活动分别划分在科学研究、技术服务和地质勘察业和其他行业内。这种划分方法，其原则是按活动的性质分类，反映了各类活动的基本属性，无疑是正确的。但是，它把建筑活动的有关方面以及与建筑活动密切相关的有关活动分离开来，则不利于对整个建筑活动进行管理。我国建筑法的调整主体规定为建设单位、勘察设计单位、施工单位、监理单位和管理机关，就是从行业的管理角度上考虑的。本书用广义的建筑活动概念来定义建筑业，则是要反映建筑业的全貌，给读者一个完整的概念，并和我国建筑业的管理体制相一致。

依据上述观点，建筑业应从以下几个方面阐述它的范围：

1. 工程范围

(1) 房屋工程建设

(2) 土木工程建筑

1) 铁路、道路、隧道和桥梁工程建设；

2) 水利和港口工程建设；

3) 工矿工程建设；

4) 架线和管道工程建设；

5) 其他土木工程建筑。

(3) 安装工程

1) 线路安装工程；

2) 管道安装工程；

3) 设备安装工程。

(4) 装饰装修工程

1) 房屋建筑的装饰工程；

2) 房屋建筑的修缮工程。

2. 活动范围

建筑业的范围指围绕上述各类工程开展的各项活动。

(1) 勘察设计活动。包括工程地质勘察，规划设计，建筑设计，结构设计，管、线及设备设计，装饰装修设计等。

(2) 施工活动。包括土建工程施工，安装工程施工，装饰装修工程施工等。

(3) 监理活动。对设计和施工活动进行监理。

(4) 咨询服务活动。对工程建设的各环节提供咨询服务，例如工程造价咨询，招标投标咨询或代理，工程管理代理等。

(5) 管理活动。政府有关机关和行业管理机构对建筑活动实施的管理。

3. 主体范围

按照活动性质和社会分工，建筑业形成了许多不同的单位和机构（活动的主体），分别由它们承担上述各项活动。主要有：

(1) 勘察设计单位。勘察设计单位开展勘察活动，承担相应的业务。这类单位可以是综合的，即承担勘察和设计的综合业务；也可以是单项的，即只承担勘察业务或者设计业务。

(2) 施工单位。施工单位开展施工活动，承担相应的业务。这类单位是建筑业中最多

的一种企业，分为施工总承包企业、专业承包企业和劳务分包企业三个大类别，每一类别又根据承包工程的性质分为若干种类。

(3) 监理单位。监理单位开展工程监理活动，承担相应的业务。

(4) 咨询服务机构。咨询服务机构开展咨询服务活动，承担相应的业务。目前我国这类机构主要有工程造价咨询机构、工程招标代理机构、工程管理代理机构等。

(5) 政府管理机关。政府管理机关代表政府对建筑业的活动进行管理，由政府建设行政主管部门行使管理职能。

(6) 行业管理机构。行业管理机构对行业内需要规范的一些活动进行管理，一般由具有一定行政职能的事业单位行使权力。例如工程造价管理机构、工程质量管理机构、招标投标管理机构等。

第二节 建筑业的形成与发展

一、建筑业形成与发展的条件

建筑活动是人类社会最基本的物质生产活动之一。在人类社会的发展过程中，对建筑工程的需求越来越多、越来越高，从而推动建筑活动由低级向高级发展，最终形成建筑业，成为国民经济的一个重要部门。

建筑活动是建筑业形成与发展的基础。自从有了人类社会后就有了建筑活动，但是有了建筑活动并不一定就存在建筑业。只有当建筑活动发展到一定程度，形成相当的规模，有众多的人从事这项工作，能为国民经济贡献足够的产值和收入，并有自身相对独立的管理制度，才可能成为一个行业，在国民经济中占有一定的地位。

建筑活动发展成为建筑业，需要具备以下基本条件。

(一) 建筑活动具有形成建筑业所必需的规模

建筑活动的发展依赖于社会对建筑工程的需求程度，社会对建筑工程的需求越多，建筑活动发展的规模就越大。而社会对建筑工程的需求，又取决于社会经济水平的总体水平，社会经济水平越高，其需求的程度就越高。只有当建筑活动发展到形成一个行业要求的最基本规模时，建筑业才可能出现。

在人类社会发展的初期，人类居住在天然洞穴或经过简单劳动形成的坑穴、半洞穴里，自然谈不上建筑活动的发展。进入奴隶社会，建筑活动开始出现。到了封建社会，由于科学技术的进步，生产工具的改进，人类有了建造复杂土木工程的可能，建筑活动得以进一步发展，但规模并不大，还不可能成为一个行业。进入资本主义社会，随着工业革命的开始，科学技术迅猛发展，社会对建筑工程的需求日益扩大，建筑活动的规模迅速膨胀，客观上要求一个专门的行业来从事这项活动，于是建筑业有了形成和发展的基础。

(二) 建筑活动相对独立于国民经济的其他活动

建筑活动发展到相当的规模后，只是给建筑业的形成和发展创造了基本条件，并不意味着一定会形成建筑业。任何一项活动要成为国民经济的一个部门，除了具备一定的规模外，还必须相对独立于其他活动，有自己的活动领域和发展空间。

在封建社会，虽然建筑活动已经达到一定规模，但是并未从农业中分离出来。大部分从事建筑活动的人还没有脱离土地，他们只是以农为主，以建筑活动为辅的农村手艺人，

当有了建造任务时，被临时招募从事建筑活动，完工后回到农村继续种田。在这种生产方式下，即使有再大的建筑活动，也不太可能成为一个行业。进入资本主义社会后，建筑活动的规模迅速扩大，建筑技术的要求进一步提高，客观上要求建筑活动相对独立于其他活动，由专门的人来从事这些工作，此时建筑活动才可能形成建筑业。随着资本主义生产方式的产生和发展，建筑活动从农业生产中分离出来，逐渐发展成为专门从事建筑活动的建筑业。

（三）建筑活动的管理方式要适应建筑业的形成和发展

建筑活动发展到一定规模后，必然出现相应的管理方式。管理方式是否恰当，在一定程度上影响着建筑业的形成和发展。建筑活动的管理方式也有一个发展和演变的过程，我们可以通过认识建筑活动不同的管理方式，深入了解建筑活动的管理方式是如何影响建筑业的形成和发展的。

建筑活动的管理方式在发展过程中主要经历了自建和承发包两种方式。

1. 自建方式

指业主自己组织进行工程项目过程的全部建筑活动的一种管理方式。即业主自行设计、自行施工。

这种方式适用于没有专门的设计单位、施工单位的情况，或者有特殊要求的工程项目的建设。由于业主直接完成工程建设过程中的全部建筑活动，因此能充分调动投资者的积极性，且各环节的关系简单，易于协调。但是，这种方式毕竟只是一种小生产式的管理方式，没有实现专业化分工，没有专业队伍从事建筑活动，不利于提高设计、施工水平，不利于提高工程质量、降低工程成本，在现代建筑活动管理中已很少采用。

自建方式是一种低水平的管理方式，因为设计、施工活动没有独立，显然不利于建筑业的形成和发展。在建筑活动的发展历史中，自建方式也曾成功组织过许多大型工程项目的建设，例如中国古代的长城、水利工程、皇家宫殿等，但毕竟只是一种官方行为，谈不上一个专门的行业，也就无法形成建筑业。我国在 20 世纪五六十年代的计划经济体制下，用“共建方式”、“指挥部方式”组织过许多大型工业项目的建设，此时设计单位、施工单位虽然已经存在，但由于受到管理方式的制约，并没有独立的经济利益和活动领域，严重制约了建筑业的发展。这是因为在计划经济体制下的相当长的一段时期内，建筑业曾经被看成是基本建设投资的消费部门，并没有列入国民经济的物质生产部门，以致影响了建筑业更好的发展。

2. 承发包方式

指业主将工程建设中的设计、施工业务发包给设计、施工单位的一种建筑活动的管理方式。即业主自己不直接从事设计、施工工作，而是交给专门的设计单位、施工单位完成。

在这种管理方式下，业主称为发包人，设计、施工单位称为承包人，也可以叫承包单位或承建单位。承包人承担工程的设计或施工任务，负有按发包人的意图进行设计、施工的责任，同时获取承包费；发包人则应按合同的规定提供设计或施工必需的资料，购买地皮，申请施工许可证，拆除现场障碍物，及时验收工程，办理结算，支付承包费。对于工程监理，此时业主有两种选择，一是自己组建完善的工程建设管理机构，负责整个建筑活动监督管理工作；二是将建筑活动监督管理的部分权力授予工程监理单位，委托监理单位

负责监督管理工作。这种管理方式，设计、施工和监理实现了专门化，有利于提高工程设计、施工和监理水平，降低工程成本，提高工程质量，是目前国内外普遍采用的一种建筑活动的管理方式。

承包方式又可以根据承包的范围、各单位的相互关系分为若干种类，如总分包方式、成套合同方式、菲迪克（FIDIC）方式等，但它们都有承包方式的共同特点——设计、施工、监理活动相对独立，有自己的活动领域、经济利益和职责权利，各单位的关系明确等。正是因为这些特点的存在，使设计、施工、监理等主要建筑活动能够按照自身的规律运行，构成一个有机整体，进而成为国民经济的一个部门并健康运转。

由此可见，建筑活动即使有了一定的规模和适当的分工，由于管理方式不适应，也会影响建筑业的发展和形成。只有当管理方式适应建筑活动的运动规律时，建筑业的形成和发展才有了可靠的保证。

二、我国建筑业形成与发展的过程

（一）我国建筑业形成前建筑活动的发展过程

建筑业的形成是以建筑活动的发展为基本条件的。建筑活动是人类社会最基本的物质生产活动之一，是人类社会摆脱蒙昧时代的重要标志之一。人类社会的发展史，也是建筑活动的发展史。

在原始社会，由于生活的需要和农业生产的需要，人类从最开始居住的天然洞穴搬迁至经过简单劳动形成的坑穴、半洞穴里居住，再发展到居住在完全位于地面上的搭盖建筑——这些建筑虽然十分简陋，但它毕竟是经人类劳动形成的居住空间——建筑活动在人类社会中出现了。

到了奴隶社会，生产工具有了很大改进，特别是金属工具的广泛使用，大大提高了生产技术和劳动生产率，建筑规模亦相应扩大，人类开始建造城郭、宫殿、庙宇、道路、桥梁、陵墓等建筑，建筑活动进一步发展。

进入封建社会后，生产力进一步提高，人类对建筑的需求量越来越大，要求越来越高，各种建筑不断出现，促使建筑活动迅速发展。

春秋时代末期至隋唐，我国开始出现大规模的城市建筑、宫殿建筑、水利工程、城墙建筑，例如万里长城、都江堰水利工程等。建筑材料也有了进一步改进，在我国建筑史上“秦砖汉瓦”的说法，指的就是这个时期砖瓦的广泛使用。由于建筑材料和建造工具的改进，这一时期的砖石建筑得到较快发展，木结构建筑渐趋成熟。

隋唐至宋，我国的古典建筑逐步形成。这一时期建筑活动有了重大变化，在建筑技术、建筑文化方面继承了传统经验并吸收了外来建筑的精华，逐步形成了具有中国特色的建筑体系，对后来中国的建筑产生了重大影响。此时的建筑活动，规模宏大、规划严整、工艺规范、艺术成熟。北宋崇宁二年（公元 1103 年）颁布了中国第一部具有重要历史价值的建筑文献——《营造法式》，对建筑的设计、施工、材料都作了规范性的规定，总结了大木作、小木作、石作、泥作等 21 个工种，3272 条历代相传，经久通行的做法，制定了工料消耗限额。

明清时代，中国古典建筑发展到鼎盛时期。城市规划、宫廷建筑、园林建筑、民居建筑等已经达到相当的水平，形成许多各具特色的建筑群。同时随着手工业的发展，纺织、陶瓷、冶金等工业建筑逐步兴起并达到一定规模。建筑工具也得到很大发展，开始使用各