

现代住宅经济与管理丛书



现代 住宅管理

XIANDAIZHUSHAGUANLI

李忠富 关柯 曹学昌 编著

中国建筑工业出版社

CHINA ARCHITECTURE & BUILDING PRESS

现代住宅经济与管理丛书

现代住宅管理

李忠富 关柯 曹学昌 编著

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

现代住宅管理 / 李忠富等编著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2002

(现代住宅经济与管理丛书)

ISBN 7-112-05195-9

I. 现... II. 李... III. ①住宅-房地产业-经济管理 ②住宅-物业管理 IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 045355 号

本书共包括三篇内容:

第一篇为住宅产业化发展研究; 第二篇为住宅投资风险管理; 第三篇为住宅小区物业管理。本书的内容是作者经过多年潜心研究, 在长期教学、研究成果以及实践经验的基础上形成的, 本书特点鲜明。

本书可供以下读者参考使用:

住宅产业、房地产业界从事企业管理、学术研究、行政管理的高中层人员和业务骨干。包括房地产开发、建造企业的经营者、管理者和技术工作者; 相关专业大专院校的教师和研究生、研究人员; 政府主管部门的领导和管理人员; 以及投融资部门的有关人员。

* * *

责任编辑: 尹瑁祥

现代住宅经济与管理丛书

现代住宅管理

李忠富 关柯 曹学昌 编著

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 19¼ 字数: 476 千字

2002 年 10 月第一版 2002 年 10 月第一次印刷

印数: 1—2500 册 定价: 40.00 元

ISBN 7-112-05195-9

F·398 (10809)

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)

本社网址: <http://www.china-abp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

前 言

本书《现代住宅管理》与另一本书《现代住宅经济》是姊妹篇。

住宅关系国计民生，是人类生存的永恒需求。人有三分之二时间在住宅中渡过，住宅的质量、性能和环境等反映了生活水平和生活质量。住宅建设不仅改善了居住水平，而且极大地推动了社会经济发展，对中国新世纪的经济发展具有重要的战略意义。我国已经把住宅建设列为居民消费热点和国民经济新的增长点，并将继续在住宅领域投入大量的人财物力。如何优化资源配置，实现住宅建设的多快好省的目标，如何规避和化解住宅投资风险，如何为建成的住宅提供周到的服务等，还存在很多理论和实际上亟需解决的问题。

本书是作者经过多年潜心研究，在长期教学、研究成果以及实践经验积累的基础上形成的，特别是将近年来承担的有关住宅经济管理方面课题的研究成果和博士学位论文的创造性成果作为基本内容。

这些成果来自两方面科研项目。一是“九五”期间建设部国际合作项目，即我国建设部与日本建设省合作、日本国际协力事业团（JICA）负责实施的“中国住宅新技术与人才培训中心”项目中的住宅经济管理课题的成果，已经通过日方验收。其中作者曾被邀请到日本大型住宅企业研修三个月，获得了被誉为国际住宅产业最先进的日本的第一手资料；二是国家“九五”科技发展“重中之重”的十五个项目之一——“2000年小康型城乡住宅科技产业工程”中的两个子项目的研究成果。其一是“跨世纪中国住宅产业政策研究”，作者研究并撰写了其中住宅技术政策、住宅市场政策等，2000年4月通过部级成果评审，在我国首次建立了住宅产业政策框架，为规范我国住宅产业发展、制定相关政策奠定了基础，达到了国内领先水平。其二是“2000年小康住宅小区物业管理模式的研究”，其中有的作者曾经在深圳知名的物业公司任职，也有哈尔滨市大型物业管理公司的企业领导参与，采用理论与实际相结合的方式，研究探索中国物业管理的模式、评价体系和方法，具有重要实用价值，并为一些住宅企业所应用，获得良好效果。本课题2000年11月通过省级鉴定，专家一致认为达到国际先进水平。

本书的主要特点是：

1. 重要性 本书在内容的选择上，是以当今住宅与房地产领域中的重点、难点、热点和前沿性问题为脉络展开的，也是国内尚未系统研究过的问题。从意义和作用看，是重要的内容。

2. 前瞻性 本书是站在国内外研究的前沿向前延伸的，特别是汲取美、日、欧等经济发达国家在各研究领域的最新成就，研究中国未来的发展趋势和发展方向，对未来中国住宅与房地产业的发展具有重要的指导意义。

3. 创新性 本书各篇章的内容致力于找出与国外发达国家的差距，汲取国外发达国家的有益经验，结合我国的实际问题，创造地加以运用，并有所创新。如提出住宅产业发展演变规律、发展模式，工业化住宅性能与成本发展变化规律、住宅产业集团形成与发展

的规模性；通过系统深入研究，建立住宅投资风险分析、衡量、评价等方法，提出住宅投资风险的防范、保障等对策；以及建立物业管理新体制、外循环、新制度、经营评价的新方法等，均具有创新性。

4. 规律性 本书力求从各个主题的发展沿革、数据演变，采用定量与定性分析相结合的方法，建立模型和参数分析，找出其规律性，如住宅产业化的发展规律、风险管理的综合性及其演进规律、物业管理模式和发展趋势等。

5. 实用性 各主题均针对我国当前与今后发展中的问题，在理论分析的基础上，提出解决问题的途径、方法、政策建议和对策措施，如住宅产业集团的建立、运行机制和管理措施，投资风险管理的实证，物业管理案例等，为更广泛应用打好基础。

通过以上特点的阐述，表明本书与国内外的同类书籍是有区别的。国外多以单一问题的论文出现，有的书倾向于一般知识性，而国内的书也有相似之处。本书是以几个重点问题为主，简化基础性、知识性的内容，起点高，分析深入，在理论研究的基础上，谋求与实际应用相结合，达到理论与实践的完美结合。这在国内外同类著作中是尚未发现的。

本书的服务对象，主要是住宅产业、房地产业界从事企业管理、学术研究、行政管理的高中层人员和业务骨干。包括房地产开发、建造企业的经营者、管理者和技术工作者；相关专业大专院校的教师和研究生、科研人员；政府主管部门领导和管理人员；以及投融资部门的有关人员。

本书的著作人员有：

李忠富教授，博士，哈尔滨工业大学建设经济管理研究所副所长。撰写第一篇，进行各篇章的统稿；

关柯教授，博士生导师，哈尔滨工业大学建设经济管理研究所所长。负责各篇的选题、指导并审定各篇章的撰写，分析解决本书的技术关键，并撰写第一篇部分；

曹学昌高级工程师，哈尔滨龙电物业公司总经理。撰写第三篇第五、六、九章；

万俊高级工程师，博士，深圳莱英达股份有限公司。撰写第二篇；

王锋工程师、博士，深圳市国土规划局。撰写第三篇第二、三章；

关宗朴高级工程师、硕士，黑龙江省城市科学研究所。撰写第一篇第六章并第三篇第七章；

邓蓉晖讲师，哈尔滨工业大学管理学院。撰写第三篇第八章；

王丹讲师，哈尔滨工业大学管理学院。撰写第三篇第一、四章并整理部分稿件；

苏阳硕士生，撰写第一篇第三章。

本书撰写完稿过程中，得到中国工程院王光远院士、沈士钊院士的热情指导，还得到哈尔滨工业大学管理学院的有关领导的支持关怀，以及哈尔滨工业大学建设经济管理研究所有关同志的大力协助，特别是中国建筑工业出版社的通力协作和支持。谨在此深表感谢。

由于作者水平有限，加之某些理论还不成熟，不妥之处，诚请批评指正。

目 录

前 言

第一篇 住宅产业化发展研究

第 1 章 住宅产业与住宅产业化	3
1.1 住宅产业构成及其特点	3
1.2 住宅产业化概念和内涵	8
1.3 住宅产业化发展的目的和意义	12
1.4 中国住宅产业化发展的必要性和可行性	13
1.5 中国实现住宅产业化的可行性分析	18
第 2 章 国内外住宅产业化发展	21
2.1 国外住宅产业化发展	21
2.2 日美住宅产业化发展模式与对比	23
2.3 中国住宅产业化发展的历程和现状	27
第 3 章 住宅产业化发展途径与基本模式	31
3.1 住宅产业化发展目标与原则	31
3.2 住宅产业化发展途径与基本模式	32
3.3 住宅产业化发展的关键	39
第 4 章 住宅产业化发展的影响分析	42
4.1 住宅产业化对住宅产业结构影响	42
4.2 发展区域型住宅产业	45
4.3 住宅产业化对住宅相关产业的影响分析	49
4.4 住宅产业化对经济发展的影响分析	51
4.5 住宅产业化的规模经济分析	52
第 5 章 住宅产业化的技术与产品	56
5.1 住宅产业化的技术体系和技术策略	56
5.2 工业化住宅产品	58
5.3 工业化住宅的性能与成本分析	66
第 6 章 住宅产业集团	71
6.1 住宅产业集团概述	71
6.2 住宅产业集团的组建与机构	73
6.3 住宅产业集团的生产组织	75
6.4 住宅产业集团的经营管理	80

6.5	住宅产业集团的研究开发与技术创新	84
第7章	住宅产业化的运行机制	88
7.1	住宅产业化的动力机制和运行体系	88
7.2	住宅产业技术创新机制	90
7.3	住宅产业的金融支持体系	92
7.4	推行住宅性能认定制度	95
第8章	住宅产业化的组织体系与实施	98
8.1	推进住宅产业化的组织体系	98
8.2	制定住宅产业化发展的政策	99
8.3	促进住宅产业化的对策	104
8.4	组织住宅产业化的实施	108
第9章	中国住宅产业化的评价与展望	111
9.1	住宅产业化水平的评价方法	111
9.2	住宅产业化的发展展望	114

第二篇 住宅投资风险管理

第1章	住宅投资风险管理基础	121
1.1	住宅投资风险管理概述	121
1.2	现代住宅企业制度	128
1.3	住宅投资风险管理组织	130
1.4	住宅投资风险管理计划	133
1.5	住宅投资风险识别技术	135
1.6	最优住宅投资组合选择模型	137
第2章	住宅投资风险分析	140
2.1	住宅投资决策阶段风险	140
2.2	住宅投资前期阶段风险	143
2.3	住宅建设阶段风险	150
2.4	住宅租售阶段风险	154
第3章	住宅投资风险衡量	158
3.1	住宅投资风险衡量指标体系	158
3.2	住宅投资系统风险模糊综合评判	162
3.3	实证分析	168
第4章	住宅投资风险防范与处理方法	173
4.1	住宅投资风险控制	173
4.2	住宅投资风险的非保险转移	177
4.3	住宅投资风险的保险转移	180
4.4	住宅投资风险分散	183
4.5	住宅投资风险自担	184

第 5 章 住宅投资风险管理决策与绩效评价	187
5.1 住宅投资风险管理成本与收益	187
5.2 住宅投资风险管理决策	189
5.3 住宅投资中的索赔与理赔管理	195
5.4 住宅投资风险管理绩效评价	198
第 6 章 住宅投资风险管理对策建议	203
6.1 住宅投资风险管理的企业对策建议	203
6.2 房地产投资风险管理的政府对策建议	205

第三篇 住宅小区物业管理

第 1 章 住宅小区物业管理概述	213
1.1 物业管理的基本内涵	213
1.2 物业管理和传统的房屋管理的区别	213
1.3 住宅小区物业管理的主要原则	214
1.4 住宅小区物业管理的职能	215
1.5 住宅小区物业管理的目标	217
第 2 章 住宅小区物业管理体制	218
2.1 我国城市居住区形态的发展及住宅小区的基本特征	218
2.2 国外及香港住宅小区管理模式及发展趋势	220
2.3 我国住宅小区物业管理模式的形成	224
2.4 现代住宅小区物业管理体制的建立	227
第 3 章 住宅小区物业管理外循环体系	230
3.1 物业管理外循环理论	230
3.2 住宅小区业主管理委员会的成立及其章程	237
3.3 住宅小区物业管理委托合同	238
3.4 住宅小区物业管理公约的研究	240
第 4 章 住宅小区物业管理企业组织结构体系	242
4.1 物业管理公司的成立	242
4.2 物业管理企业的机构设置	243
4.3 物业管理企业管理制度体系的建立	245
第 5 章 住宅小区物业管理业务内容	250
5.1 对物业使用人的管理与服务	250
5.2 对房屋本体及附属设备的管理	251
5.3 住宅小区物业管理业务实施过程分析	252
第 6 章 住宅小区物业管理资金及费用管理	258
6.1 现代住宅小区物业管理的资金及费用的来源	258
6.2 现代住宅小区物业管理资金及费用的管理和使用	260
6.3 现代住宅小区物业管理服务费的测算	263

第 7 章 住宅小区物业管理绩效评价	268
7.1 住宅小区物业管理的基础考评	268
7.2 现代住宅小区物业管理的综合考评	271
第 8 章 现代住宅小区物业管理企业的经营评价	275
8.1 现代住宅小区物业管理企业经营评价综合指标体系建立	275
8.2 物业管理企业经营效果的综合评价——多维效用并合法	282
8.3 物业管理企业经营效果的综合评价——层次分析法	289
第 9 章 住宅区物业管理案例分析	293
9.1 黑龙江龙电物业管理有限公司简介	293
9.2 规范运作，确立适应市场经济的组织结构体系	293
9.3 精心筹划，不断提高整体管理水平	295
9.4 确定物业管理收费标准与使用方式	297
9.5 经营效果述评	301
参考文献	303

第一篇 住宅产业化发展研究

第1章 住宅产业与住宅产业化

1.1 住宅产业构成及其特点

1.1.1 住宅产业的概念

住宅产业(英文 Housing Industry)的概念是日本通产省于1968年首次提出的,指标准产业分类的各产业领域中与住宅相关的各行业的总和。即“住宅及其有关部件的生产、销售企业及其经营活动的总和”,一般包括四个方面:①承担居住空间新建和改造的建筑业、改造业、内外装修装饰工程业;②提供所需材料、设备的住宅建材业、住宅设备制造业、内装修装饰材料业;③承担住宅及其建材、设备等的流通产业,以及与居住生活密切相关的服务业;④为支持居民自己改善居住条件(新建和改造)的DIY(Do It Yourself)产业。按照上述理解,住宅产业在各国都是客观存在的,但其他国家并未明确提出住宅产业的概念。英美等国有时也提到 Housing Industry 这一概念,但多指从事小型独立式住宅构配件生产和组装的住宅生产厂商。

我国从1994年以后,从市场经济和解决居民住宅问题出发,官方开始使用“住宅产业”这一概念。住宅产业是进行住宅或住宅区开发建设、经营管理的综合性产业,其最终目标是生产住宅并支撑住宅消费,同时兼属于第二和第三产业。住宅产业贯穿于住宅投资、生产、流通和消费的全过程,是住宅产业化的基本载体。

1.1.2 住宅产业的构成

住宅产业跨越了投资、生产、流通、消费诸多领域,由以下几部分构成:

(1) **住宅投资业** 从事住宅建设投资、融资和管理的行业,主要由房地产开发企业和专门从事住宅融资的机构等构成。

(2) **住宅生产业** 从事住宅基础设施建设、住宅建设及主要构配件生产供应的行业,主要由设计部门、施工企业、构配件生产企业、室内外装修公司、住宅产业集团等构成。其中住宅产业集团的业务还可以向前——住宅投资,向后——住宅流通管理等行业延伸,是住宅产业独有的主体形式。

(3) **住宅设备与部品制造行业** 为住宅建设提供所需要的建筑设备、室内外部品等产品的行业,主要由生产住宅所用的材料、设备、部品的企业构成。

(4) **住宅流通业** 从事住宅销售和流通的行业,主要由企业住宅销售部门、房地产评估事务所、房地产流通中介服务机构、住宅及部品销售专门店构成。

(5) **住宅消费服务业** 为居民正常消费住宅而提供服务的行业,主要由物业管理机构等构成。

上述各行业原本分属于房地产业、建筑业、建材业、轻工电子、服务业等行业,因此本文所说的住宅产业只是这些行业中与住宅直接相关的部分。住宅产业构成范围如图1-1

-1 中阴影部分所示。其中住宅产业集团周围的虚框表示目前我国住宅产业集团尚不存在。

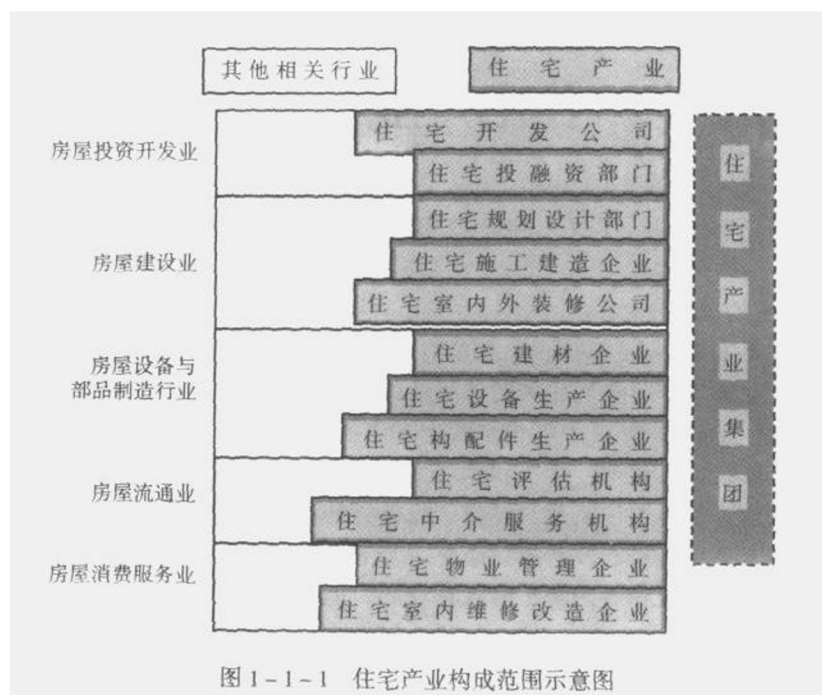


图 1-1-1 住宅产业构成范围示意图

根据日本的资料，住宅企业按生产产品可划分为十八类，分别是：1. 住宅；2. 房地产销售；3. 建筑承包；4. 住宅租赁；5. 建材（化学建材、纤维、有机合成等）；6. 构配件；7. 宅地、城市开发；8. 厨房卫生设备；9. 住宅照明电器电信设备；10. 门窗；11. 管工机材；12. 玻璃、陶瓷；13. 木材、木制品；14. 室外装饰；15. 居住环境设备与设施；16. 住宅用机械；17. 住宅设计；18. 住宅中介服务。

住宅产业与相关产业的界限是很模糊的，因此要想清楚地划定住宅产业与其他相关产业的界限是非常困难的。而且由于目前我国住宅的生产经营方式与其他房屋建筑物相比没有太大区别，因此从事住宅建设的投资部门、设计部门、建筑施工企业、建材与制品、建筑设备部品，住宅流通与消费的企业大多还与一般的建筑物生产与流通消费企业混在一起，尚没有分离出来。随着住宅产业化发展，与住宅建设直接相关的投资、建造、材料制品设备生产供应、流通与消费等行业中的部分企业将会从原有的行业中分离出来，专门从事住宅相关的生产与流通管理，从而成为住宅产业独有的主体形式。

1.1.3 住宅产业的特点

由于住宅产业生产的产品本身具有固定性、多样性、体形庞大、投入巨大等特点，造成住宅生产的流动性、单件性、生产周期长、投入量大且以手工操作为主、易受环境影响等特点，使住宅产业具有不同于其他产业的特点。

1.1.3.1 住宅产业是提供最基本的居住条件并“创造人生”的产业

住宅是居民生活的必需品，可以为生存提供最基本的居住条件，它直接涉及到人的切身利益，涉及到生活、休息的舒适性，影响到人的身心健康、精神状态、生活情趣、工作

效率和劳动积极性的充分发挥，“安居方能乐业”。解决了住房问题，消除了后顾之忧，人民群众才能安心踏实工作，对保证社会安定，促进社会经济长期繁荣稳定起到巨大的保障作用。住宅产业作为住宅的母体，自然处于重要的位置。

人的一生大半时间生息于住宅。现代生活里，住宅远不只是遮风挡雨的几间房屋，而是自我实现、自我教育、改变人、发展人的居住场所。住宅反映了人们的精神追求，是文明和文化的象征。住宅可以安抚人的心灵，孕育人的个性，振奋人的精神，滋养人的品性气质。“住宅创造人生”实为至理名言。因而住宅条件的改善就成为居住者生活水平和生活质量的重要标志，也使得住宅产业具有了其他产业不可比拟的鲜明特性。

1.1.3.2 住宅产业涉及面广，具有很强的带动性

住宅产业自始至终存在于住宅生产、流通和消费的全过程。仅住宅的生产部件就多达5万件以上，而汽车的生产部件只有2~3万件，因此住宅产业是一个涉及面极广、体系性很强的产业。住宅需要各种各样的结构材料、墙体材料、装饰材料、卫生材料、建筑五金、建筑机械…，因此住宅产业就成为一个具有极大带动性的产业。我国住宅产业每年消耗的物资占当年全国物质产品的10%以上，住宅建设每1元产值将带动其他各行业创造1.98元产值，居产品关联性的前列，可以带动建筑、建材、轻工、冶金、农林、建筑设备、房地产等相关产业的发展，同时还可以带动金融保险、财政税收、中介服务等第三产业的发展，并且可以解决大量的就业。这也是我国把住宅产业当作今后一段时期新的经济增长点的重要原因。

1.1.3.3 住宅产业是投入大、生产周期长、以手工操作为主、技术进步速度较慢的产业

住宅产业原属于建筑业中的一个专项工程，由于建筑工程的特点，传统上形成住宅产业投入量大、生产周期长，生产方式仍以传统的手工操作为主、现场湿作业多，住宅产业技术起点低，技术进步速度低于工业平均水平。这些都不利于提高住宅产品的质量和性能，更大大限制了住宅产业的劳动生产率和经济效益。因此，以现代科技加速改造传统的住宅生产方式，实现住宅产业化是改变住宅产业面貌的根本途径。

从长远说，住宅产业的技术进步速度虽然赶不上电子信息等产业的发展速度，但由于住宅的标准化程度较高，如果国家能够重视并加快住宅产业发展的话，住宅产业的技术进步速度应该高于，也有条件高于建筑业的技术进步速度。经历一段时期的发展后，住宅产业的技术水平应该能够达到整个工业的平均水平。

1.1.3.4 住宅产业是需要调动大量金融资本的产业

由于住宅本身价值量大，对于居住者来说，所需金额数量较大，普通人大约需要一生四分之一的收入来购买住宅，需要长期储蓄才能达到。对于投资建造者来说，住宅建造通常要有金融机构支持才能完成，因此完善的住宅金融机制是住宅产业健康发展的必不可少的条件。

1.1.3.5 住宅产业区域性很强

由于住宅产业的区域性，住宅产品的生产很少涉及进出口，甚至不同地区之间材料与产品的流通都不多，因此住宅产业的带动性表现为极强的内需型，所带动产业的企业大都处于有效区域之内。山东省技术复杂程度不同的企业空间地域上的联系差异性如表1-1-1所示。

技术复杂程度不同的企业空间地域上的联系差异性 (%)

表 1-1-1

技术水平	企业数	项 目	价值 (亿元)	本市内	本地区 (辖县)	本省内	省外	国外
高新技术企业 (电子企业)	18	投入购买	4.1	8.2	1.2	19	30.6	40
		产品销售	13.4	2.1	0.8	16.2	40.4	27
机械工业、 化学工业	39	投入购买	16.7	12.1	4.9	25.3	30.9	26.8
		产品销售	33.5	10.5	3.7	26.8	40.2	19.7
劳动密集型企业 (食品纺织、轻工等)	42	投入购买	9.6	21.3	10.6	30.3	34.7	4.1
		产品销售	23.2	19.4	8.6	28.5	36	7.5

表 1-1-1 中的产品并没有住宅,但可以推断,住宅产品投入购买时对应的本地的数值肯定会比表中的食品、纺织、轻工等行业更高,而省外和国外的数值则要低得多,产品销售则绝大部分是在本市内。由于住宅的区域性,住宅的集中生产与经营的规模会受到一定限制。这是住宅产业明显不同于机械制造、电子信息等产业的特点。

1.1.3.6 住宅产业发展受土地和环境的影响大

由于住宅植根于土地之上,因此住宅产业的发展受土地和环境因素的影响非常大。尤其是人均国土面积少、人口密度高的国家,住宅及其他建筑的发展往往受到土地的很大制约,土地规划、价格、政策等对住宅产业政策的影响也非常大。

1.1.3.7 住宅产业是以住宅及相关政策为后盾的产业

住宅不同于一般的产品,它作为一种大额优质的资产,对于个人和国家都具重大意义。住宅产业始终与国家的发展及与住宅相关的政策息息相关。住宅产业发展的技术政策、住宅投资融资政策、住宅市场政策、住宅产业组织政策、住宅质量政策、住宅价格政策、住宅用地政策、城市建设与开发政策等,将对住宅产业的发展产生巨大影响。而住宅政策的失败,将导致住宅产业的巨大损失,从而导致国家与个人的巨大损失。因此可以说住宅问题在很大程度上是一个政策问题。

1.1.4 住宅产业形成的标志

住宅产业是否真正形成,一方面要看构成住宅产业的主体要素是否具备,更重要的是看各要素之间是否真正联结为以住宅的生产和消费为目标的整体。因此住宅产业是否真正形成的标志主要有:

1.1.4.1 有自身独有的主体

产业独有的主体就是自身具有,不属于其他任何产业的主体形式。如汽车总装厂属于汽车产业,化工厂属于化工行业(不属于其他产业)等,一般说来,没有自身独有的产(行)业主体,就表明这种产(行)业不存在。住宅产业自身独有的主体包括两方面,一是综合性的、设计施工部品制造集于一身的住宅生产企业,二是专业化的住宅构配件、部品生产供应企业。只有这样的企业组建产生或从其他相关的产业中分离出来,成为住宅产业独有的主体,并且与综合性住宅生产企业形成分工协作关系,住宅产业才算真的客观存在。

基于上述看法,将住宅投资、设计、构配件生产、住宅设备部品采购、施工、销售和售后服务等联结为有机整体,实现一体化生产经营的综合性住宅生产企业(后文称之为

“住宅产业集团”)的形成视为住宅产业发展成熟的首要标志。我国目前综合性的住宅生产企业尚未产生,住宅产业的各组成部分(主体)还分别存在于其他相关的行业,以住宅产品为目标的社会化大生产和分工协作尚未形成,因此可以说我国的住宅产业尚处在发展的初始阶段,还远未成熟。本文研究的一个重要论点就是通过发展住宅产业集团,推动住宅产业化发展,促使住宅产业走向成熟。

1.1.4.2 有自身独立的技术

各行各业都有其自身独立的、专业化的技术,汽车、钢铁、电子、建筑莫不如此。20世纪90年代兴起的房地产业被认为是“没有技术支撑的行业”,因此各行各业的人都可以“搞”房地产,这是一种不正常的现象。住宅产业若要真正形成,就必须要有自身独立的、专业化的技术。住宅产业独有的技术应当包括住宅标准化技术、构配件、部品工业化生产技术、现场装配施工技术与管理技术等。目前住宅产业的技术还仅是建筑业技术与建材业技术等组合,而自身独立的技术还很少,还需要进行大量全面系统、深入细致的研究与开发,也表明住宅产业在技术上尚未成熟。

1.1.4.3 投资和产值比重较大

产业产值大小可以体现产业的规模。住宅产业承担住宅建设任务,要想真正称得上是一个产业,则必须要求有一定的发展规模。根据国外资料,住宅投资占GDP的比例最高8%。国外发达国家20世纪80年代到90年代住宅产业产值占GDP的比例为3%~6%,平均4.5%,住宅投资占固定资产投资的比例为17%~30%。我国住宅投资占GDP的比重,1993年~1996年平均为5%,占固定资产投资的比例为14.3%。1999年住宅投资占GDP的比重上升为6.37%(1999年中国GDP为81911亿元,住宅投资为5219亿元,其中房地产开发中住宅投资2638亿元,城镇工矿个人建住房投资782亿元,农村个人建住宅投资1799亿元。摘自2000年《中国统计年鉴》)。今后几年在国家增加投资、扩大内需的政策引导下,住宅投资将会占GDP更大的比例。住宅产业产值比重的增加,表明全社会劳动力、材料设备、资金等资源在住宅产业的投入量和比重增加,也表明住宅产业正在对经济、社会、人民生活水平提高发挥着越来越大的作用。

1.1.4.4 社会化大生产特征显著

住宅产业是众多住宅企业、事业和社会团体的集合。住宅产业作为社会化大生产的组织形式,也应该体现出社会化大生产的典型特征。如生产工业化、集中化、联合化,产业体系完整、综合化与专业化生产相结合、社会化协作关系明确等。目前我国住宅产业主体以中小企业为主,生产方式、生产手段落后,生产集中度低,规模小,产业体系被条块分割,专业化分工、社会化协作的运行体系尚未建立,表明我国的住宅产业尚不具备社会化大生产的特征,还处在小生产的发展阶段。

1.1.4.5 对相关产业带动作用明显

住宅产业对相关产业具有较强的带动性,这是住宅产业的重要特性。这种带动首先表现为产业间不可替代的相互依赖性。但到目前为止,由于住宅产业技术水平较低,这种带动还主要停留在数量的带动上,而在质量上的带动仍处于较低的水平。如果住宅产业的技术水平不发展,对相关产业的带动仍维持在较低的水平上,则这种带动实际上是一种阻碍。今后住宅产业对相关产业的带动将主要看其在质量和水平上的带动效果,住宅产业发展完善的过程也应当是对其他产业带动效果水平提高的过程。

综合以上住宅产业发展水平的标志,可以看出,目前我国住宅产业有些方面已经达到产业发展成熟的程度(主要是量的方面),有些方面则距离产业成熟还有较大差距(主要是质的方面),因此可以说我国的住宅产业还处于发展的初级阶段,还远未成熟。

1.2 住宅产业化概念和内涵

1.2.1 住宅产业化的概念

产业化的概念在英语里是与工业化相同的,即 Industrialization,或者说工业化等同于狭义的产业化。产业化的概念以联合国经济委员会的定义最为著名,即产业化包括:1.生产的连续性(Continuity);2.生产物的标准化(Standardization);3.生产过程各阶段的集成化(Integration);4.工程高度组织化(Organization);5.尽可能用机械代替人的手工劳动(Mechanization);6.生产与组织一体化的研究与开发(Research & Development)。

住宅产业化(Housing Industrialization)的概念最早于1968年出自日本通产省,其含义是采用工业化生产的方式生产住宅,以提高住宅生产的劳动生产率,降低成本。我国是在1994年时在官方的讲话中提到住宅产业化这一概念。到现在为止,对住宅产业化一词下的定义有如下几种:

“所谓住宅产业化,即让住宅纳入社会化大生产范畴,以住宅建筑为最终产品,做到住宅开发定型化、标准化、建筑施工部件化、集约化,以及住宅投资专业化、系列化。一句话,即以大规模的成型住宅开发来解决城市居民的住宅问题”(侯捷1994年天津工作会议上的讲话)

“所谓住宅产业化,一般指将住宅建设纳入社会化大生产范畴(即住宅生产过程的产业化),以住宅(区)为最终产品,做到住宅产品的系列化开发、集约化生产、配套化销售。”(《中国住宅产业政策(讨论稿)》,1998年)

在上述各定义的基础上,笔者提出自己对住宅产业化的定义如下:

“住宅产业化是采用社会化大生产的方式进行住宅生产和经营的组织形式。具体说住宅产业化就是以住宅市场需求为导向,以建材、轻工等行业为依托,以工业化生产各种住宅构配件、部品,然后现场装配为基础,以人才科技为手段,通过将住宅生产全过程的设计、构配件生产、施工建造、销售和售后服务等诸环节联结为一个完整的产业系统,从而实现住宅供产销一体化的生产经营组织形式。”

住宅产业化与传统的住宅投资、开发、设计、施工、售后服务分离的生产经营方式相比,住宅产业化以住宅这种最终产品为目标,采用工业化生产和一体化经营的方式,使各生产要素完美地组合起来,减少中间环节,优化资源配置。通过工厂化生产提高构配件的质量和生产能力,从而减少现场湿作业,简化现场操作,改善工作条件,提高住宅质量,降低劳动强度,提高劳动生产率。

1.2.2 住宅产业化的含义

住宅产业化的含义体现在四个方面:一是住宅建筑标准化,二是住宅建筑工业化,三是住宅生产经营一体化,四是协作服务社会化。

1.2.2.1 住宅建筑标准化

依据住宅标准化程度相对较高的特点,在住宅设计中采用标准化的设计方案、构配