



普通高等教育土建学科专业“十五”规划教材
高校建筑学专业指导委员会规划推荐教材

建筑经济

天津大学 浙江大学 合编
刘云月 马纯杰 主编



中国建筑工业出版社

普通高等教育土建学科专业“十五”规划教材
高校建筑学专业指导委员会规划推荐教材

建 筑 经 济

天津大学 浙江大学 合编
刘云月 马纯杰 主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

建筑经济/刘云月, 马纯杰主编. —北京: 中国建筑
工业出版社, 2004

普通高等教育土建学科专业“十五”规划教材

高校建筑学专业指导委员会规划推荐教材

ISBN 7-112-06647-6

I. 建… II. ①刘…②马… III. 建筑经济—高等
学校—教材 IV. F407.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 066032 号

普通高等教育土建学科专业“十五”规划教材
高校建筑学专业指导委员会规划推荐教材

建 筑 经 济

天津大学 浙江大学 合编

刘云月 马纯杰 主编

*

中国建筑工业出版社出版、(北京西郊百万庄)

新华书店总店科技发行所发行

北京市彩桥印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 19³/₄ 字数: 490 千字

2004 年 8 月第一版 2004 年 8 月第一次印刷

印数: 1—3,500 册 定价: 27.00 元

ISBN 7-112-06647-6

TU·5801 (12601)

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

20 世纪 80 年代以来,我国发生了令世人瞩目的新变化。在诸多变化当中,经济体制改革和对外开放以及逐步形成的社会主义市场经济体系的建立和完善是其最根本的。

在市场经济中,微观经济活动的决策主要是由主体做出的,建筑企业的生产和经营以及房地产开发必须或正在适应瞬息万变的国内外市场环境,在这方面他们已经取得了有目共睹的成绩。与此相对应的是,在相应的专业教育领域,建筑设计经济始终是一个非常薄弱的环节。

2001 年 8 月,高校建筑学专业指导委员会扩大会议根据建设部“十五”重点教材暨“十五”国家级规划教材评审会会议精神,讨论并确定了建筑学专业系列教材的招标工作,2002 年 2 月,专业指导委员会在第一次招标的基础上继续在全国通过评估的建筑院校内进行第二次招标。本书《建筑经济》由于第一次投标的材料不够充分而继续纳入第二次招标范围的,并最终于 2003 年 4 月确定由天津大学建筑学院刘云月和浙江大学建工学院马纯杰等联合编写。

本次新编《建筑经济》教材的一个重要特点是,在继承我国 40 多年来的建筑经济学的研究成果的基础上,与时俱进,对已有内容进行了调整和拓展,同时,适当吸纳了国外建筑经济学的研究成果。此外,为了兼顾建筑学科中不同专业的教学需要,新编教材中着重增加了关于建筑设计经济的大量内容,以此来适合建筑学建筑设计专业学生的修读。

本书的内容安排分为上篇、中篇和下篇三部分,共十三章。目录中加“*”号的内容为选修部分。浙江大学建筑工程学院马纯杰副教授主编建筑经济学上篇建筑经济导读中第一~三章和下篇第九~十三章及附录。中篇建筑设计经济与决策内容以及上篇中的第一章第三节内容由天津大学建筑学院刘云月主编。参加本书编写工作的还有陈华辉、张怀阳、陈春来等老师。

最后需要说明的是,入选本书的部分内容是经过国内学者加工过的材料,尤其是中篇“建筑设计经济与决策”内容,因此,主要依据编者在建筑学建筑设计专业教学中的体验而对国内外学者的零星散论进行主观取舍和综合而成。其中,绝大部分素材的来源,编者已经在参考文献中详细注明,编者在此特向这些材料的所有者、作者或译者表示衷心的感谢。在编写过程中得到浙江大学建筑系尹萌副教授的指导和支持,在此表示感谢。由于这是一次新的尝试,兼之编者的视野和水平有限,书中的错误或偏见在所难免,希望读者批评和指正。

本教材的编写目的是为建筑学专业提供一本专业技术基础课程教材，培养学生掌握建筑经济基本原理、基本知识和常用分析方法，具有结合建筑学应用建筑经济的初步能力。

本书由上篇“建筑经济导读”，中篇“建筑设计经济与决策”，下篇“建设项目经济与评价”内容组成。在本教材的编写中突出了系统性、新颖性、实践性、适用性的特点。

* * *

责任编辑：陈 桦

责任设计：崔兰萍

责任校对：李志瑛 黄 燕

目 录

上篇 建筑经济导读

第一章 绪论	1
第一节 我国建筑经济学学科简史	1
* 第二节 研究内容和研究对象	3
* 第三节 理论研究中的若干关系	4
思考题	6
第二章 21 世纪的中国建筑业	7
* 第一节 建筑业的定义、内部划分	7
* 第二节 建筑业的特点及其在国民经济中的地位和作用	8
第三节 加入 WTO 后的中国建筑业	12
思考题	17
第三章 建筑市场及其运行机制	18
第一节 建筑市场	18
第二节 建筑市场的运行机制	24
思考题	31

中篇 建筑设计经济与决策

第四章 建筑设计与建筑经济	33
第一节 设计阶段的经济决策类型	33
* 第二节 建筑产品的市场特性与设计中的选择理论	39
第三节 设计决策：从目标合理性到过程合理性	46
第四节 工程建设的基本程序与环节	55
思考题	59
第五章 建筑设计中的经济学原理	60
第一节 技术经济原理与可行性研究	60
第二节 价值工程原理与性价比效应	72
第三节 外部性原理与设计中的公共价值	76
* 第四节 建筑设计作为公共物品的生产	81
思考题	88
第六章 建筑设计中的经济学参数	89

第一节	建筑费用的概念、构成及功能	90
第二节	建筑形态特征与造价的关系	92
* 第三节	建筑费用的计量单位与设计参数	97
第四节	设计参数的政策含义	103
思考题		106
第七章	建筑设计中的综合效益评估	107
第一节	建筑效益的概念与内容	107
* 第二节	不同条件下方案选择的目的与原则	113
* 第三节	综合效益评估的基本原理和方法	122
思考题		127
第八章	建筑设计经济中的产品价值论	128
第一节	城市土地经济学：关于价值的基础	128
* 第二节	城市房地产市场：关于价值的实现	147
第三节	可持续发展策略：关于价值的影响	160
第四节	价值的市场因素和价值原则	175
思考题		178

下篇 建设项目经济与评价

* 第九章	资金的时间价值与等值计算	179
* 第一节	资金的时间价值	179
* 第二节	现金流量与等值计算	181
思考题		186
第十章	建设项目经济评价	188
第一节	静态评价方法和指标	188
第二节	动态评价方法和指标	190
第三节	互斥方案的经济效果评价与选择	194
第四节	建设项目财务评价	199
第五节	建设项目国民经济评价	207
思考题		210
* 第十一章	项目风险和不确定性分析	212
* 第一节	盈亏平衡分析	212
* 第二节	敏感性分析	214
* 第三节	风险分析及决策	216
思考题		218
* 第十二章	建设工程造价	219
* 第一节	建设工程造价构成	219
* 第二节	建设工程定额	225
* 第三节	建设工程投资估算	230

* 第四节 建设工程概(预)算	236
思考题	239
第十三章 工程项目管理	240
第一节 建设工程项目概论	240
第二节 工程项目的决策管理	251
第三节 工程项目的勘察与设计概论	259
第四节 建设工程的招标投标管理	261
第五节 工程量清单计价模式	268
第六节 建设工程合同管理	274
第七节 工程项目风险管理	279
思考题	286
附录 复利因数表	287
参考文献	307

上篇 建筑经济导读

第一章 绪 论

第一节 我国建筑经济学学科简史

建筑活动无疑是一种物质生产活动，同时也是一种经济活动。随着社会生产力的发展，人类的建筑生产活动不断发展，人类的建筑经济思想也在不断发展。

人类的建筑经济思想甚至可以追溯到原始社会。从我国有文字可考的历史来看，在商朝的甲骨文卜辞中，已有“工”这一词，即当时管理工匠的官吏。周朝也设有掌管营造工作的“司空”。如果说，在原始社会和奴隶社会，人类的建筑经济思想尚处于朦胧阶段，那么，到了封建社会，人类的建筑经济思想就已经越来越明确。都江堰工程是按系统思想修建的，对灌溉、蓄水、排洪、排沙都作了周密安排；西汉时期出现了建筑用砖模数；唐朝就已经开始应用标准设计，并计算劳动定额（当时称为“功”）；1103年，北宋政府颁行了《营造法式》，对设计模式，工料限额等作了规定，对当时及其后历代建筑技术和经济的发展有着重要影响；元朝曾试用减柱法以节约木材、扩大空间；明朝著有《营造正式》；清朝颁布了《工部工程做法则例》，统一官式建筑的构件模数和用料标准，等等。这些都表明，由于建筑活动耗费巨大，历代封建政府对如何提高建筑经济效益的问题已经有所重视。但是由于封建社会生产力水平、生产方式、生产关系的限制，建筑经济思想的发展必然有其历史的局限性。

随着资本主义的产生和发展，建筑业逐渐成为国民经济中的一个独立的物质生产部门，这使建筑生产力得以迅速发展，也促进了建筑经济思想的发展。但是，建筑经济学作为一门学科的形成，则滞后于建筑业的形成。建筑经济学学科的形成，不仅取决于建筑生产力和生产关系的发展，而且取决于近代和现代经济理论和管理理论的发展，由于各国的具体情况不同，建筑经济学学科形成的时间和发展过程有很大的差异。在资本主义国家，建筑经济学约于20世纪二三十年代形成为独立的学科。在社会主义国家，建筑经济学则始于20世纪50年代前苏联出版的莫·叶·沙斯的著作《苏联建筑工业经济学》（再版时更名为《苏联建筑经济学》）。

我国于20世纪50年代中期开始建立建筑经济学学科，学科的理论 and 体系直接受前苏联经济理论的影响。同济大学、西安冶金建筑学院、重庆建筑工程学院、哈尔滨建

筑工程学院等高等院校先后设置了培养建筑经济专业人才的专业。有的院校还聘请苏联专家讲授建筑经济学课程,同时也编写出版了教材。1956年,原国家基本建设委员会建筑科学院编制了建筑经济研究12年规划(1956~1967年)。1958年,原建筑工程部建筑科学研究院设立了建筑经济研究室(该研究室于1980年发展成为建筑经济研究所)。另外,建筑经济管理部门及有关高等院校,科研单位还派遣出国留学生、组织出国考察、出席国际会议、翻译国外建筑经济学专著。所有这些都一定程度上推动了我国建筑经济学学科的发展。但是,总起来看,直到1966年,我国建筑经济学在理论上并没有什么发展,至少没有什么重要发展,只是在学科建设方面上有所扩大。这当然是因为受到当时政治体制、经济体制的影响,受到当时意识形态方面的思想理论束缚所致。

当时及其以后相当长的一段时间内,建筑经济学体系的理论基础和基本特性主要表现在以下几个方面:

(1)基本建设和建筑业不分,是建筑业依附于基本建设,还出现“资金空转论”、“两个口袋论”、“建筑业是基本建设投资的消费者”等错误理论,直接影响关于建筑业政策的制定,使建筑业长期处于低利或无利状态。

(2)以产品经济理论为基础,政企不分,其经济运行机制是由国家行政部门按隶属关系直接指挥所属企业的生产经营活动(实际上根本谈不上经营),用行政手段分配任务、资金和物资。这一方面使建筑业形成条块分割的局面,不能形成统一的生产部门,无法进行行业管理,另一方面又肢解了建筑生产力要素,不能合理地组织社会化的建筑生产。

(3)单纯的生产型经济理论,只讲生产,尤其是注重施工,而忽略流通的研究,割裂了再生产过程的完整性、统一性。主要表现在排斥市场,把社会化大生产和商品经济共有的东西,如招标投标制、承发包制、市场竞争等内容一律加以否定。

(4)流于描述部门的现实和政策解释,而忽视对建筑经济运行和发展客观经济规律的概括和总结,因而难以形成有说服力的理论。从学科自身的建设来看,表现在缺乏科学性、理论性和系统性,自然不能起到源于实践、高于实践、指导实践的作用,不能为国家制定与建筑业有关的经济政策提供正确的理论依据。

1979年,中国建筑学会成立建筑经济学术委员会。以此为开端,我国建筑经济学学科进入了繁荣发展时期。我国建筑经济理论界对建筑经济学学科的基本理论问题,如学科性质、研究对象、研究内容、学科体系等作了广泛深入的讨论,并结合我国经济体制改革的实践和建筑业所出现的新问题,开展了多种形式的学术研究,在理论联系实际方面有了长足的进步,在这期间,虽然一些学者和高等院校也出了一些建筑经济学的专著和教材,但基本上没有突破原有苏联建筑经济学的体系,在一定程度上制约着建筑经济学科的进一步发展。为此,根据中国建筑学会建筑经济学术委员会1988年珠海建筑经济专题研讨会的意见,1988年下半年开始在《建筑经济》杂志上对如何编写《建筑经济学》展开讨论。许多学者提出了各自不同的《建筑经济学》框架结构,对早日编写出一部较高水平的《建筑经济学》专著起了非常积极的作用,也为出现各具特色的《建筑经济学》专著,发展我国的建筑经济学科显示了广阔的前景。

* 第二节 研究内容和研究对象

建筑经济学的研究内容是由其研究对象所决定的。但是,研究对象毕竟比较笼统和抽象,一般不会有根本的差异。而由于不同学者的观点不同,研究的角度和侧重点不同,因而在研究内容的选择、安排和组合上往往会表现出较为显著的差异。

我们认为建筑经济学的基本内容应包括:建筑经济学导论;建筑经济的宏观分析;建筑微观经济运行供给主体——建筑业;建筑微观经济运行基础——建筑市场;建筑业的发展这五大部分。按其内在联系,建立起建筑经济学体系。

任何一门学科,都有自己不同于其他学科的研究对象,否则,就没有独立存在的必要。建筑业作为国民经济中的一个独立的物质生产部门,有其自身的特殊性和客观的发展规律,认识和研究建筑业的这种特殊性和规律性,就是建筑经济学的任务。因此,建筑经济学属于部门经济学,正如工业部门有工业经济学、农业部门有农业经济学、商业部门有商业经济学、交通运输部门有交通运输经济学等一样。

建筑经济学以建筑业的经济活动及其规律为研究对象。为此必须清楚地了解建筑产品生产、分配、流通和消费的全过程,了解建筑生产活动的各有关机构及其相互之间的关系,不仅要进行定性的分析,而且要进行定量的分析,只有这样,才能切实把握建筑经济运动规律。

社会主义仍然要实行商品生产。“商品”和“产品”虽然在物质内容上完全相同,但这两者所体现的社会属性却不同,产品经济注重于使用价值。传统的计划观点,强调指令性计划,由上而下规定计划生产任务,由下而上完成计划生产任务就行了,而商品经济则注重于价值,为卖而买,为交换而生产,商品生产者必须着重考虑两个基本问题:一是如何使单位商品劳动消耗量低于社会平均必要劳动消耗量;二是如何使商品能适应市场需要,实现其价值。在商品经济的条件下,建筑产品的生产固然重要但也必须将如何实现其价值提到相当重要的地位。如果建筑产品的价值不能实现,则整个建筑生产活动的再生产过程就不能顺利进行。因此,建筑经济学应该以定性和定量结合的方式,讲清楚建筑经济的运动过程,讲清建筑产品的生产,分配,流通和消费的各个环节及其相互之间的关系。

建筑经济学既然是研究建筑经济运动规律的科学,就不但要研究建筑领域的生产力,而且要研究建筑领域的生产关系。生产力是指人们控制和征服自然的能力,这在不同的社会形态是共同的。因此,本书注意运用能够有助于阐明建筑生产力的运动规律和在各个社会形态具有共性作用的原理,原则和方法,以加深对建筑经济运动规律的理解和认识。但是,生产力运动决不能孤立地进行,总是在一定的社会形态下进行的,它与生产关系有着不可分割的联系。生产力决定生产关系,生产关系又反作用于生产力。正是从这一点出发,本书也注意以社会主义市场经济的基本理论为指导,来阐明建筑领域的生产关系以及生产力和生产关系相互作用的有关问题。

作为一门经济学,建筑经济学应当注重对建筑经济运行和发展客观经济规律进行概括和总结,并揭示其固有的经济规律,而不能停留在描述部门的现状和解释现行政策上。

建筑经济学应当具有一定深度的理论性,应当注意研究“经济”而淡化“管理”,尽

可能减少有关经济体制,管理体制。政策规定等方面的内容;应当能起到源于实践、高于实践、指导实践的作用,为国家制定与建筑业有关的管理体制和经济政策提供正确的理论依据。

建筑经济学还应当具有较好的系统性,这种系统性体现在指导思想、研究内容、研究方法等方面;这种系统性也是建筑产品生产、分配、流通和消费过程以及建筑生产活动本身系统性的客观要求。

建筑经济学要研究建筑经济活动中特有的规律,必然要涉及到一般经济规律,如社会主义基本经济规律、国民经济有计划按比例发展规律、价值规律、商品供求规律等,但是,这些一般规律在建筑业发挥作用的具体条件、范围和表现形式,都是有别于其他领域的,如工业、农业、商业等。因此,建筑经济运动规律必须服从一般经济规律,但又不能把建筑经济运动规律混同一般经济规律。

* 第三节 理论研究中的若干关系

在建筑经济学框架的建立中,应注意处理好以下几个方面的关系:

1. 理论和实践的关系

理论来源于实践,反过来又对实践产生影响。建筑经济学是从理论上来论证建筑业大量经济现象的本质并揭示其规律性的科学。因此,建筑经济学不是对建筑业各种经济现象的自然描绘,而是运用现代经济科学的理论观点和方法对建筑业的经济现象进行科学的抽象,从理论上进行论证和概括,得出切合实际的、正确的结论。而正确理论的形成,很重要的一个环节,就是必须占有大量的材料,通过去伪存真,去粗取精,由表及里的制作过程去实现。可见建立建筑经济学科框架,应坚持从我国建筑业的实际情况出发,做到理论和实践的统一。

2. 理论和政策的关系

理论和政策,二者有区别,但又有着密切的联系。理论是政策的基础,政策是理论的体现。经济理论揭示经济现象的本质及其内在的联系,而经济政策则仅规定人们在社会经济活动中的行为规范和要求,据以实现预定的经济目标。经济政策对经济活动产生了重大影响,正确的经济政策促进生产力的发展;反之,则对生产力的发展起着阻碍的作用。建筑经济学作为一门科学,它必须从理论上阐明建筑业主要经济现象的实质,表述其规律性,为建筑业制定经济政策提供理论依据,并引导建筑业经济活动的开展。但是,建筑经济理论又与国家建筑业实施的主要经济政策紧密联系。因为建筑经济学科的建立,必须贯彻理论联系实际的原则,必然要涉及贯彻执行有关经济政策对建筑业经济活动所产生的影响,从经济的角度反映政策的正确性。可见,建立建筑经济学框架,应十分注重科学性、逻辑性、理论性和行业性,它不应当是某一历史时期建筑业实施的经济政策的“说明书”,更不是经济政策文件汇编。

3. 宏观经济和微观经济的关系

建筑经济学研究的对象是建筑业的经济活动,这就决定了它研究和论述的范围。但是,建筑业是国民经济中的重要组成部分,而建筑业本身又是由若干产业、若干建筑企业

和若干生产和设计环节构成的。建筑业与国民经济各部门的关系密切,在建筑业总产值中约有 60% 以上是其他部门产品的转移价值;它的发展,对国民经济各部门有巨大的波及效应。研究建筑经济对建筑业和国民经济的发展有重要意义。

因此,研究和论述建筑经济问题,就不可避免地要从国民经济的整体中来考察建筑业的经济运行,也必然要通过解剖构成建筑业的细胞——建筑企业的经济活动来考察建筑业的种种经济关系。

4. 建筑经济学与相关经济学的关系

在同一客观经济环境中,人们为了认识和解决某种特定的问题,就会从不同的角度去进行分析研究。由于研究的对象、范围、方法和任务不同,因而就产生了不同的经济学科。但是,由于这些不同的经济学科都是研究经济问题,所以,它们又具有一定的共性,使得它们之间不可避免地存在着联系。例如,建筑经济学与基本建设经济学,是两门不同的学科,前者是研究建筑业经济活动规律的科学,后者是研究基本建设投资管理及其投资效益的科学,它们之间有着明显的区别,不是主从依附的关系,而是平行的关系;它们研究的某些问题虽然是相同的,但研究的角度并不一样,要回答和解决的问题也各不相同。因此,二者不能互相取代,也不能说它们之间是简单的、毫无意义的重复。在建筑业内部,也存在着若干不同的经济学科,如建筑设计经济学、建筑技术经济学、建筑企业经营管理学、建筑会计学、建筑统计学,等等。随着建筑业经济的发展,还会出现更多的经济学科。这些经济学科与建筑经济学的区别主要表现在,建筑经济学研究的是整个建筑业的基本经济问题,侧重研究其规律性,因而理论性较强。而其他经济学科应以建筑经济学的基本理论为依据,从建筑业、建筑企业或其中的某一方面比较具体的研究某些经济问题,因此,它们虽然也有各自的理论阐述,但相对建筑经济学来说,应用性、实务性比较强,内容也比较具体。所以,建筑经济学框架的建立,应牢牢把握住本学科研究的对象和任务,注重理论性,不应涉及建筑企业具体的经济业务管理的论述,以避免与其他经济学科发生不必要的重复。

5. 几个相关概念

建筑业是一个重要的物质生产部门。从产品的角度来看,建筑产品与固定资产和不动产的概念有密切关系。从生产的角度来看,建筑业的建造活动与基本建设的概念有着密切联系。

(1) 固定资产:是指在较长的时期内为社会生产和生活服务的一切物质资料。显然,从服务的对象来分,固定资产分为生产性固定资产和非生产性固定资产两大类。前者包括厂房、仓库、道路、桥梁、码头、堤坝以及机器、设备、车辆、船舶、飞机和管道设施等;后者则包括民用公共建筑及住宅、校舍等。

(2) 不动产:最直观的理解是指有形土地、建筑物及其附属于土地和建筑物的改良工程。

不动产的首要特征是它与土地的联系。所有能区别不动产与非不动产的特点都来源于这个联系。此外,不动产同时也是一个法律和经济学的概念,是指土地和建筑物的所有权以及内生于不动产所有权的法律权利、权益和经济收益等无形资产。就所有权而言,例如,在美国大约 23 亿亩的全国土地中,联邦政府拥有 30% 的土地(这些土地大部分在阿

拉斯加州和其他偏远地区。因而，联邦政府的土地估价只有全国土地价值的 3%）。州政府和地方政府另外拥有全国 8% 的土地，而土著部落占有 2% 的土地，剩下的土地中，全国土地的 56% 是乡下田园，被私人占有，余下的只有约 4% 是城市（已开发或规划开发的土地）。

由上可见，不动产概念中包含着有形部分（土地和建筑物）和无形部分（所有权）两方面内容。

（3）基本建设：是指国民经济各部门中通过投资形式实现的固定资产的生产及再生产的过程。

同建筑活动相比，基本建设所关注的是宏观决策中的问题，如建设规模和投资方向及投资结构等方面。此外，基本建设在本质上对一个地区或城市的总的再生产能力将产生深远影响。例如，城市中的基础设施（道路、电力、通讯设施及管线设施等）的建设、区域间高速公路或铁路的建设以及机场和经济开发区的规划等项目都会对城市和经济的发展和在市场中提升竞争力方面产生极大的影响。因此，归根结底地说：

生产力布局是基本建设规划中的一个核心问题。从一国或一地区的总体来规划建设项目的分布，属于生产力布局宏观层次的问题；选择建设项目的具体地点和地址，属于生产力布局微观层次的问题。因此，生产力布局主要包括三方面内容：①确定全国基本建设地区分布的整体部署。这是生产力布局的首要环节，其任务是确定各地区经济发展的速度和比例、基本建设投资在各地区的分配比例、地区之间经济分工协作及区内经济发展的最优部门结构。②确定建设项目分布的地区和地点。这是生产力布局的中间环节。其主要任务是选择建设项目的地区和地点。③确定厂址。这是生产力布局最基层的一环，主要任务是在已选定的地点内，具体确定项目的建筑地段和坐落的位置。

合理地分布生产力，对于国民经济发展具有深远的战略意义：①能够充分有效地利用自然资源、经济资源和劳动力资源，发挥各地区的优势；②使生产场地接近原料、燃料产地和市场，减少运输和其他成本，提高经济效益；③有利于国防安全和民族团结，有利于缩小地区经济差别、工农差别和城乡差别，有利于环境保护和生态平衡。

以上概念表明，基本建设包含的范围极其广大，建筑业的活动只是基本建设过程中的一部分，或者说是一个主要部分但却不是全部。固定资产和不动产概念既是建筑活动的结果，同时也是看待这种结果（建筑物本身）时各有侧重的两个层面。从生产要素构成方面，建筑物是一种固定资产，是物质资料；在市场交易过程中，建筑物被看作是一种不动产。在不动产市场中，建筑物的“流通”同一般商品流通有着极大的区别，它所流通的只是建筑物的所有权或使用权，例如不论是购买还是租赁建筑物，需求者只要从供给者那里取得“产权”或使用权就可以了。

思考题

1. 什么叫建筑经济学？它是怎样起源和发展的？
2. 建筑经济学的研究对象是什么？

第二章 21 世纪的中国建筑业

* 第一节 建筑业的定义、内部划分

一、建筑业的定义

建筑业是一个以建筑生产为对象的独立的、重要的物质生产部门，是从事建筑工程勘察设计、施工安装和维修更新的物质生产部门。建筑业是围绕建筑活动的全过程来开展自己的生产经营活动的。《辞海》中的解释是：“建筑业是一个物质生产部门，主要从事建筑安装工程的生产活动，为国民经济各部门建造房屋和建筑物，并安装机械设备”。从国际文献看，德国《迈依尔斯百科全书》的解释是：建筑业是从事建筑工程的行业，其任务是使建造的房屋和建筑物，尽可能符合用途并纳入规划。其包括的范围有：城市建设、道路、铁路、桥梁、隧道、堤坝、水电站的建设等。日本《建筑大辞典》记载：建筑业是以建筑建筑物为目的的企业或集团。由此可见，建筑业所从事的建筑产品的生产，是一种物质生产活动，已是世界各国公认的。在联合国的《经济活动国际标准产业分类》中，也把它列入物质生产部门。

从理论上分析，物质生产的要素包括：劳动力、劳动对象和劳动资料。劳动力和劳动资料相结合，作用于劳动对象，才能生产。建筑产品是具有使用价值和价值、能满足人们生活 and 生产需要的物质产品，因此建筑生产活动是一种物质生产活动。建筑产品又具有与其他产品不同的特点，如建筑产品的固定性，生产的单件性、流动性、多样性、室外生产受气候等自然条件影响较大，体积大、消耗多、价格高等。由于这些不同的技术经济特点，使建筑业成为国民经济中的一个独立的物质生产部门。

但是在新中国成立后的很长一段时期，我们在思想上和政策上都没有把建筑业作为国民经济的独立物质生产部门来对待，而是把建筑业看作是基本建设投资的消费部门。“建筑业是消费部门论”盛行，认为建筑业是花基本建设投资的钱，是消费行为，不创造新价值；建筑业进行生产，取得合理利润，那就意味着国家对基本建设的投资就要增加，这等于把国家的钱从基本建设投资的口袋转到建筑业的口袋，是资金空转，毫无意义。因此，对建筑产品长期实行微利或无利政策。这种理论认识上的混乱，导致政策上的历史失误，影响了建筑业的发展。

二、建筑业行业的内部界定

1. 我国的划分

行业的界定取决于行业的分类，而行业分类的目的主要是为了进行国民经济的管理。根据国家技术监督局 1994 年 8 月 13 日发布，1995 年 4 月 1 日实施的国民经济行业分类国家标准 GB/T 4754—94《国民经济行业分类与代码（Industrial Classification and Codes for National Economic Activities）》，建筑业进一步划分成“土木工程建筑业”、“线路、管

道和设备安装业”、“装修装饰业”等三个大业。

(1) 土木工程建筑业

包括从事矿山、铁路、公路、隧道、桥梁、堤坝、电站、码头、机场、运动场、房屋（如厂房、剧院、旅馆、商店、学校和住宅）等建筑活动的行业，也包括专门从事土木工程和建筑物修缮和爆破等活动的行业。不包括房屋管理部门兼营的零星维修，这部分应列入房地产。

(2) 线路、管道和设备安装业

包括专门从事电力、通讯线路、石油、燃气、给水、排水、供热等管道系统和各类机械设备、装置的安装活动的行业。施工单位从事土木工程时，在该工程内部敷设电路、管道和安装一些设备的活动，应列入土木工程建筑业。

(3) 装修装饰业

包括从事对建筑物内、外装修和装饰的施工和安装活动的行业，车、船和飞机等的装饰、装潢活动也包括在内。

2. WTO 的划分

(1) 根据 WTO 的分类标准，建筑施工、工程设计、城市规划、房地产和城市建设都属于服务贸易的范畴。根据 WTO《服务贸易总协定》规定，服务贸易的提供方式定义为以下四种：

1) 跨境交付，即一国的服务提供者在本国完成服务内容后，通过传递方式将服务内容提供给另一国被服务者，例如工程设计。

2) 境外消费，即一国的服务提供者在本国境内为另一国消费者提供服务，例如旅游。

3) 商业实体，即一国的服务提供者在他国以办企业或其他经济实体的方式进行服务活动，如设立合资合作建筑企业或独资建筑企业。

4) 人员流动，即一国的服务提供者在他国以个人身份从事服务活动。

(2) 对建筑业的四种服务方式，我国所做的承诺和限制是：

1) 对跨境交付不作承诺，因为跨境交付方式的建筑施工在技术上没有可行性。

2) 对境外消费不设限制。

3) 对自然人流动的市场准入和国民待遇方面，外经贸部根据外交部和劳动部的有关规定，制定了统一的外国劳务人员管理规定，适用所有服务行业。

建筑业市场开放的关键性条件主要集中在对第三种服务贸易的提供方式，即商业实体所作出的市场准入和国民待遇的承诺和限制。

* 第二节 建筑业的特点及其在国民经济中的地位和作用

一、建筑产品的特点

建筑生产的建筑产品是物质成果，表现为具有一定功能和美学要求的房屋建筑与构筑物。和工农业产品相比，建筑产品具有完全不同的技术、经济特征，这使得建筑生产的组织和建筑商品的流通，都必须适应这些特征性。

1. 固定性

任何建筑物或构筑物都是依附并固定于土地之上的，和土地密不可分，不能随交易的

进行和使用者的变换而作空间的转移,只能发生所有权和使用权的更替。

由产品的固定性派生出另外两个特点:

一是生产的流动性,即劳动者和劳动工具必须在不同的生产场地流动作业,这就对生产的组织管理提出了很高的要求;

二是市场的不均衡性,无法在异地之间实现商品的调剂,甲地的建筑产品即使过剩,也不可能调配到短缺的乙地,因此市场信息灵通对于建筑产品生产者和使用者都至关重要。

2. 单件性

除了同时成片建设的住宅外,大多数建筑产品由于地理位置、气候条件、功能用途、消费偏好、投资力度等众多因素,表现为各具个性,难以按同一模式简单、重复地批量生产。因此对于建筑生产者来说,几乎每一项新的建设任务都是一次新的开始。

3. 耐用性

合格的现代建筑和构筑物一般都会被人们使用数十年,像我国的古长城、某些中世纪建筑直至今天仍在发挥它们的功效,历千百年风雨沧桑反而魅力倍增。为实现耐久性,任何建筑产品都应满足坚固、安全、适用的基本要求。

4. 美观性

建筑产品是人居环境的重要组成部分,是城市和村镇的有机构件。对美的向往的天性,促使人们追求把人工环境与自然环境和谐地融为一体,以一种被普遍遵循的美学原则去指导建筑产品的生产,从而使人们在使用这些产品时,不仅满足了生理的需要,也得到了心理的愉悦。

5. 资本投入大、生产周期长

建筑产品是高价值产品,生产时一次性投入巨大,包括建筑材料、施工工具和人的活劳动,动辄投资数百万、千万乃至上亿元。而且生产周期较长,一般为数月或数年。这就加大了投资者和生产者的风险。

为规避风险、降低成本,建筑业企业往往采取缩小企业规模、减少固定人员、多层分包、负债经营、弹性组织等对策,这也给建筑业的宏观管理带来了相当的难度。

二、建筑业的行业特征

建筑产品的特征决定了建筑业的行业特征,使之有别于国民经济的其他物质生产部门。

1. 建筑业的需求旺盛、市场容量大

在人们的衣、食、住、行这四大基本需求中,住的问题一直没有得到很好解决,住房短缺是困扰各国政府的世界性难题。在科学技术已经高度发达的今天,世界上还有 10 亿人口缺少住房。可以说,没有哪样商品像适宜的住宅一样,在需求与供给之间有如此巨大的缺口。只要在人口增长压力没有有效缓解之前,人们对住房以及其他相关附属设施的需求就会一直居高不下,建筑市场的容量十分广阔,建筑业也将长盛不衰。

2. 建筑业属劳动密集型产业、吸纳就业多

建筑业因其产品的多样化和个性化,以及生产过程的流动性,无法像一般工业那样安排机器大工业化的生产,因此吸纳的劳动力远多于其他工业门类。2002 年我国建筑业的从业人员达 3893 万人,占全国就业人数的 5.3%,在 16 个经济门类中位居第四,仅次于农林牧渔业、制造业、批发零售贸易和餐饮业;而发达国家的这一比例更高,如 2001 年日本达 9.9%,美国达 7.1%,英国达 7.3%,德国高达 7.9%,详见表 2-1。