

主编 周本用 赵庆丰 王光德 王亚周

FANG DI CHAN CE LIANG YU PING GU

房地产测量与评估

内蒙古人民出版社



主 编	周本用	赵庆丰	王光德	王亚周
副主 编	常万春	李宗汉	程中堂	任志望
	符灵曾	孙祥光	梁 军	
编 委	王光德	王亚周	孙祥光	李宗汉
	任志望	何瑞玲	陆湛民	周本用
	赵庆丰	梁朝仪	梁朝信	梁 军
	符灵曾	常万春	程中堂	程连柱

前 言

在世界各国中,我国的土地资产和建筑资产处于相对贫乏的地位,但在国内,除了人口以外,土地资产和房屋资产又是最大的两宗资产,怎样管理和利用好这两宗资产,是摆在我国政府面前的最重要课题之一。具有中国特色的社会主义房地产市场,在改革开放的形势下,正在培育、建设和发展中,日益走向成熟。我国的房地产管理干部和房地产估价师以及房地产经营人员的队伍不断发展壮大,他们在房地产管理和房地产市场中的地位和作用也在不断提高,但这支庞大的队伍还很年轻,在理论修养和实践经验两方面都不适应当前形势的需要,必须在整体素质上迅速提高,才能担负起肩上的重任。《房地产测量与评估》一书正是根据这种客观需要,为提高房地产管理与从业人员的业务素质而编写的。全书共分十二章,分别论述了房地产调查、测绘、评估的程序、方法和房地产现代化管理知识。摘附了房地产管理、住房制度改革主要权属文件,并摘附了一九九五年全国房地产估价师资格考试试题与答案及一九九六年全国土地估价师资格考试试卷与参考答案。

本书编写过程中,解放军测绘学院徐正扬、宋其友教授、上海市房屋土地管理局徐洪林处长、河南台兴房产有限公司王超斌董事长(河南省政协常委)、河南省文化厅郑小华处长、郑州市纺织管理局张秀琴处长、郑州市土地管理局赵庆先高级工程师曾给予热情帮助,在此书出版之际,一并表示感谢。

由于编者的水平有限,书中错漏之处在所难免,恳请使用本书的读者多提宝贵意见。

编者

1996年10月

目 录

第一章 绪论	(1)
§ 1-1 房地产的概念	(1)
§ 1-2 房地产的特性	(15)
§ 1-3 房地产业的地位和作用	(21)
第二章 房产调查	(25)
§ 2-1 房产调查概述	(25)
§ 2-2 房屋调查的内容	(25)
§ 2-3 房屋用地单元的划分与编号	(30)
第三章 地籍调查	(33)
§ 3-1 地籍调查概述	(33)
§ 3-2 初始地籍调查的准备工作	(34)
§ 3-3 权属调查	(39)
§ 3-4 确权中的几个问题	(47)
§ 3-5 土地用途调查	(49)
第四章 房地产测绘的基本知识	(52)
§ 4-1 平面测量的基本知识	(52)
§ 4-2 测量误差的基本知识	(62)
§ 4-3 房地产测绘的基本要求	(71)
第五章 房地产控制测量	(74)
§ 5-1 控制测量概述	(74)
§ 5-2 角度测量	(83)
§ 5-3 距离测量	(93)
§ 5-4 房地产平面控制测量	(97)
§ 5-5 界址点测量	(101)

§ 5-6 界址点的恢复.....	(103)
第六章 房产图测绘.....	(105)
§ 6-1 房产图测绘概述.....	(105)
§ 6-2 分幅图测绘.....	(105)
§ 6-3 分丘图测绘.....	(107)
§ 6-4 分户图测绘.....	(107)
第七章 地籍图测绘.....	(109)
§ 7-1 分幅地籍图的制作.....	(109)
§ 7-2 宗地图的制作.....	(118)
§ 7-3 地籍调查成果的检查验收.....	(121)
第八章 房地产的面积测算.....	(133)
§ 8-1 面积测算原理.....	(133)
§ 8-2 求积仪法面积量算.....	(137)
§ 8-3 面积量算的精度分析.....	(142)
§ 8-4 房产面积测算的范围和要求.....	(145)
第九章 房地产价格.....	(148)
§ 9-1 房地产价格的概念.....	(148)
§ 9-2 房地产价格的特征.....	(152)
§ 9-3 房地产价格的类型.....	(155)
§ 9-4 影响房地产价格的因素.....	(160)
§ 9-5 房地产市场.....	(168)
第十章 房地产估价的基本理论.....	(172)
§ 10-1 地租和地价理论	(172)
§ 10-2 区位理论	(182)
第十一章 房地产估价的原则和方法.....	(188)
§ 11-1 房地产估价的原则	(188)
§ 11-2 市场比较法	(192)
§ 11-3 收益还原法	(204)
§ 11-4 成本估价法	(217)

§ 11-5 路线价估价法	(230)
§ 11-6 地价评估	(239)
第十二章 房地产现代化管理	(245)
§ 12-1 房地产现代化管理概述	(245)
§ 12-2 房地产管理信息系统建设概要	(248)
§ 12-3 房地产管理信息系统的总体设计	(252)
§ 12-4 房地产管理信息系统的详细设计	(257)
附录一 中华人民共和国土地管理法	(271)
附录二 中华人民共和国土地管理法实施条例	(280)
附录三 中华人民共和国城市房地产管理法	(287)
附录四 国务院关于深化城镇住房制度改革的决定	(297)
附录五 一九九五年全国房地产估价师资格考试 试卷与答案 (三)	(304)
附录六 一九九五年全国房地产估价师资格考试 试卷及答案 (四)	(312)
附录七 一九九六年全国土地估价师资格考试试 卷 (三)	(320)
附录八 一九九六年全国土地估价师资格考试试 卷 (三) 参考答案	(332)
附录九 一九九六年全国土地估价师资格考试试 卷 (四)	(336)
附录十 一九九六年全国土地估价师资格考试试 卷 (四) 参考答案	(352)
参考文献	(358)

第一章 绪 论

自 70 年代末以来,我国社会主义建设逐步转向以经济建设为中心,并实行改革开放政策,国民经济由计划经济向市场经济过渡。我国的土地使用制度、住房制度以及其他相关领域的经济体制都进行了一些重大改革,促进了房地产业的发展,房地产市场已经形成。在新形势下的土地管理工作、房地产交易、房地产税收、房地产抵押典当和保险、房地产征用、拆迁补偿等都迫切需要进行房地产测量与估价工作,以建立房地产的合理交易秩序,确保房地产市场的健康发展。

§ 1-1 房地产的概念

房地产包括土地和建筑物两大部分。因此,在介绍房地产概念之前,先介绍土地概念和建筑物概念。

一、土地的概念

人类的一切活动都离不开土地,都要使用土地。如农民要把作物种植在土地上,土地是农业生产最基本的生产资料;工人要把房屋、桥梁等各种建筑物建造在土地上,土地是工厂、建筑物的载体;土地还是人们观光旅游、从事各种商业活动的场所、基地等等。随着人口的不断增长,人类活动的范围不断扩大,土地已成为一种紧缺的资源和资产,是社会普遍关注的重要问题。那么什么是土地?关于土地的概念学术界众说不一。例如马克思在《资本论》中指出:土地(在经济学上也包括水),最初以食物,现在以生活资料供应人类,它未经人的协作,就作为人类劳动的一般对象而存在。……,只要

水流等等有一个所有者，是土地的附属物，我们也把它作为土地来理解。乌达钦在其《土地规划理论问题》一书中指出：土地是自然本身的一种产物，它的产生和存在不依人们的意志和意识而转移……土地一参加社会生产活动，它就成为生产资料。王万茂教授从土地资源管理的角度指出：“土地是地球表面的陆地部分（包括内陆水域），只有一种计量单位即面积计量单元，常以平方米、平方公里、公顷、亩来表示。”（王万茂等《土地资源管理学》1987）。林增杰教授则认为“土地是地球表层的陆地部分及其附属物，包括内陆水域和海涂。从生态学的观点看，土地是一个由气候、地貌、岩石、土壤、植被、水文、基层地质，以及人类活动的种种结果组成的土地生态系统。”（林增杰等《土地管理原理与方法》1986）。联合国粮农组织《土地评价纲要》关于土地的论述：“土地是比土壤更为广泛的概念，它包括影响土地潜力用途的自然环境，如气候、地貌、土壤、水文与植被，还包括过去、现在的人类活动成果。”我国著名的科学家钱学森提出了土地垂直剖面的界限，他指出：“土地是地球表层，其上至大气对流层层顶（极地上空约8公里，赤道上空约17公里，平均10公里），下至岩石圈上部（陆地上5--6公里，海洋下平均深4公里）。”（钱学森《环境保护的工程技术——环境系统工程》）等等。

以上对土地概念的论述，这个现象的本身，说明了人类对土地的重视和兴趣。许多的学科，很多的学者都在研究土地，并不断深化对土地的认识。

对于土地概念的表述，除了受到对土地这一客观事物认识深度的影响外，还和学者从事的学科有关。因为土地对人类的用途十分广泛，人们从各种用途角度来考察土地，以不同的学术观点来论述土地的范围和界限，自然难免不一。

综合以上各种定义，大体可以看出土地基本概念的几个方面，认识是带有共性的，广义的：

1. 一定的土地是指地球表面的一定区域。这里指明了土地的物质性，土地的产生和存在是不依人的意志为转移的，土地是自然的

产物，指明了土地位置的确定性。

2. 土地是由气候、土壤、地貌、岩石、水文和动植物群落（包括微生物）等要素组成的综合体。这里指明了土地的物质构成因素及其彼此相互联系、相互作用形成的一个统一的自然综合体。土地是一个综合的整体，它的性质和用途取决于全部组成因子的综合影响，而不是取决于任何个别因素的影响作用。从生态学的观点看，土地是一个生态系统，同时也指明了土地的范围，它不仅仅指地球的表面，也包括地球上部的大气层和地下层，构成了一个立体剖面。

3. 土地是人类过去和现在生产劳动的产物。人类长期利用土地也改造了土地，土地的形成和演变受人类的活动的干扰和影响，人类活动的结果也是构成土地的不可缺少的因素。因此土地也是历史的产物。

4. 土地是最基本的生产资料，是人类活动的场所。这里指明了土地的功能。人类所需要的物质和能量都来自土地，无论从农业生产、工矿业开发、城市交通建设等方面来说，还是从其他活动的场所、基地，土地都是人类生产的基本资料。所以，土地既是劳动手段，又是劳动对象。

除了上述共性之外，对土地的概念还有一些狭义的解释。例如只把土地看成是地球表面的陆地部分，由土壤、岩石堆积而成的场所，通常称为地皮或地表，至于水域和海洋、江河、湖泊等则不属于土地的范畴，而地球上部的空气层及附着于地上与地下的各种物质和能力，更不算是土地的组成部分。这是对土地概念的通俗理解，是土地的狭义概念。

综上所述，可以看出土地这一事物具有十分复杂和高度综合的特点，要正确而全面地表述土地的基本概念，给土地下定义，应当做到高度概括，内容全面，阐述准确。据此笔者认为：土地是地球表面一定范围内，由气候、水文、土壤、岩石、地貌、动植物群落等一切影响土地利用性能的自然因素及人类过去和现在活动的种种成果组成的自然历史综合体。这样定义土地，既概括了上述关于土

地概念的共性问题，也满足了狭义概念的要求。概括地指出了土地的性质、功能、组成和物质界限。

房地产学以物质形态的土地即地皮作为研究对象。但房地产学主要从经济角度来考察土地的使用，把土地作为一种财产即地产，研究在土地使用过程中发生的利益关系及处理方式。地产是土地社会属性的具体体现，是在一定土地所有制关系下作为财产的土地及其权益关系的总和。

土地分类是认识和掌握土地属性的重要手段，是土地管理和土地统计的基础，也是房地产测量和估价的基础。土地的分类方法很多，但应用最多的是按土地利用现状分类方法和城镇土地分类方法两种分类系统。

土地利用现状分类系统是以土地用途、经营特点、利用方式和覆盖特征等因素把土地划分为 8 个一级类型和 46 个二级类型，如表 1-1。

土地利用现状分类及含义

表 1-1

一级类型		二级类型		含 义
编号	名称	编号	名称	
1	耕地			种植农作物的土地，包括新开荒地、休闲地、轮歇地、草田轮作地，以种植农作物为主间有零星果树、桑树或其他树木的土地，耕种 3 年以上的滩地和海涂。耕地中包括南方宽 < 1.0 米，北方宽 < 2.0 米的沟、渠、路、田埂
		11	灌溉水田	有水源保证和灌溉设施，在一般年景能正常灌溉，用以种植水稻、莲藕、席草等水生作物的耕地，包括灌溉的水旱轮作地
		12	望天田	无灌溉工程设施，主要依靠天然降雨，用以种植水稻、莲藕、席草等水生作物的耕地，包括无灌溉设施的水旱轮作地
		13	水浇地	指水田、菜地以外，有固定灌溉设施，在一般年景能保浇一次水以上的耕地

续表

一级类型		二级类型		含 义
编号	名称	编号	名称	
1	耕地	14	旱地	无灌溉设施,靠天然降水生长作物的耕地,包括没有固定灌溉设施,仅靠引洪淤灌的耕地
		15	菜地	种植蔬菜为主的耕地,包括温室、塑料大棚用地
2	园地			种植以采集果、叶、根茎等为主的集约经营的多年生木本和草本作物,覆盖度>50%,或每亩株数大于合理株数70%的土地,包括果树苗圃等用地
		21	果园	种植果树的园地
		22	桑园	种植桑树的园地
		23	茶园	种植茶树的园地
		24	橡胶园	种植橡胶树的园地
		25	其他园地	种植可可、咖啡、油棕、胡椒等其他多年生作物的园地
3	林地			生长乔木、竹类、灌木、沿海红树林等林木的土地。不包括居民绿化用地,以及铁路、公路、河流、沟渠的护路、护岸林
		31	有林地	树木郁闭度>30%的天然、人工林
		32	灌木林	覆盖度>40%的灌木林地
		33	疏林地	树木郁闭度10~30%的疏林地
		34	未成林造林地	指造林成活率大于或等于合理造林株数的41%,尚未郁闭但有成林希望的新造林地(一般指造林后不满3~5年,或飞机播种后不满5~7年的造林地)
		35	迹地	森林采伐、火烧后,5年内未更新的土地
		36	苗圃	固定的林木育苗地
4	牧草地			生长草本植物为主,用于畜牧业的土地
		41	天然草地	以天然草本植物为主,未经改良,用于放牧或割草的草地,包括以牧为主的疏林、灌木草地
		42	改良草地	采用灌溉、排水、施肥、松耙、补植等措施进行改良的草地

续表

一级类型		二级类型		含 义
编号	名称	编号	名称	
4	牧草地	43	人工草地	人工种植牧草的草地, 包括人工培植用于牧业的灌木
5	居民点及工矿用地			指城乡居民点、独立居民点以及居民点以外的工矿、国防、名胜古迹等企事业单位用地, 包括其内部交通、绿化用地
		51	城镇	市、镇建制的居民点, 不包括市、镇范围内用于农、林、牧、渔业生产用地
		52	农村居民点	镇以下的居民点用地
		53	独立工矿用地	居民点以外独立的各种工矿企业、采石场、砖瓦窑、仓库及其他企事业单位的建设用地, 不包括附属于工矿、企事业单位的农副业生产用地
		54	盐田	以经营盐业为目的, 包括盐场及附属设施用地
		55	特殊用地	指居民点以外的国防、名胜古迹、风景旅游、公墓、陵园等范围内的建设用地
6	交通用地			居民点以外的各种道路及其附属设施和民用机场用地, 包括护路林
		61	铁路	铁道线路及站场用地, 包括路堤、路堑、道沟、取土坑及护路林
		62	公路	指国家和地方公路, 包括路堤、路堑、道沟和护路林
		63	农村道路	指农村南方宽 ≥ 1 米, 北方宽 ≥ 2 米的道路
		64	民用机场	民用机场及其附属设施用地
		65	港口、码头	专供客、货运船舶停靠的场所, 包括海运、河运及其附属建筑物, 不包括常水位以下部分
7	水域			指陆地水域或水利设施用地, 不包括滞洪区和垦殖3年以上的滩地、海涂中的耕地、林地、居民点、道路等
		71	河流水面	天然形成或人工开挖河流常水位岸线以下的面积
		72	湖泊水面	天然形成的积水区常水位岸线以下的面积

续表

一级类型		二级类型		含 义
编号	名称	编号	名称	
7	水域	73	水库水面	人工修建总库容 ≥ 10 万立方米, 正常蓄水位岸线以下的面积
		74	坑塘水面	天然形成或人工开挖蓄水量 < 10 万立方米常水位岸线以下的蓄水面积
		75	苇地	生长芦苇的土地, 包括滩涂上的苇地
		76	滩涂	包括沿海大潮高潮位与低潮位之间的潮浸地带, 河流、湖泊常水位至洪水位间的滩地, 时令湖、河洪水位以下的滩地; 水库、坑塘的正常蓄水位与最大洪水位间的面积。常水位线一般按地形图, 不另行调绘
		77	沟渠	人工修建, 用于排灌的沟渠, 包括渠槽、渠堤、取土坑、护堤林。指南方宽 ≥ 1 米, 北方宽 ≥ 2 米等沟渠
		78	人工建筑物	人工修建, 用于除害兴利的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建筑物
		79	冰川及永久积雪	表层被冰雪常年覆盖的土地
8	未利用土地			目前还未利用的土地, 包括难利用的土地
		81	荒草地	树木郁闭度 $< 10\%$, 表层为土质, 生长杂草, 不包括盐碱地、沼泽地和裸土地
		82	盐碱地	表层盐碱聚集, 只生长天然耐盐植物的土地
		83	沼泽地	经常积水或渍水, 一般生长湿生植物的土地
		84	沙地	表层为沙覆盖, 基本无植被的土地, 包括沙漠, 不包括水系中的沙滩
		85	裸土地	表层为土质, 基本无植被覆盖的土地
		86	裸岩、石砾地	表层为岩石或石砾, 其覆盖面积 $> 70\%$ 的土地
		87	田坎	主要指耕地中南方宽 ≥ 1 米, 北方宽 ≥ 2 米的地坎或堤坝
		88	其他	指其他未利用土地, 包括高寒荒漠、苔原等

土地按所处的地域可分为城镇土地和农村土地。土地的财产及

权益关系对城镇土地尤为重要。

城镇土地是城镇区域内土地的总称，由于这个区域人类经济活动十分活跃，在国民经济中占有十分重要的地位。从区域上讲，城镇土地可划分为三个层次：一是市区建成区土地，这是城市的核心区域；二是市区规划区土地，包括一定范围的近郊区在内，是城市活动的主要区域；三是城镇管辖区内的土地，包括城市郊县和市管县在内，是城市的势力范围。一般所讲的城市土地是指城市规划区土地。

城镇土地按其现实用途差异分为 10 个一级地类，24 个二级地类。一级类型主要是按照城镇行业用地结构状况来划分的，二级类型是按照土地利用方式来划分的。具体分类名称及含义见表 1-2。

城镇土地分类及含义表

表 1-2

一级类型		二级类型		含 义
编号	名称	编号	名称	
10	商业金融用地			指商业服务业、旅游业、金融、保险业等用地
		11	商业服务业	指各种商店、公司、修理服务部、生产资料供应站、饭店、旅社、对外经营的食堂、文印誊写社、报刊门市部、蔬菜购销转运站等用地
		12	旅游业	指主要为旅游业服务的宾馆、饭店、大厦、乐园、俱乐部、旅行社、旅游商店、友谊商店用地
		13	金融保险业	指银行、储蓄所、信用社、信托公司、证券兑换所、保险公司等用地
20	工业仓储用地			指工业、仓储用地
		21	工业	指独立设置的工厂、车间、手工业作坊、建筑安装的生产场地、排渣（灰）场地等用地
		22	仓储	指国家、省（自治区、直辖市）及地方的储备、中转、外贸、供应等各种仓库、油库、材料堆场及其附属设备等用地

续表

一级类型		二级类型		含 义
编号	名称	编号	名称	
30	市政公用设施及绿化用地			指市政公用设施、绿化用地
		31	市政公用设施	指自来水厂、泵站、污水处理厂、变电所、煤气站、供热中心、环卫所、公共厕所、火葬场、消防队、邮电局(所)及各种管线工程专用地段等用地
		32	绿化	指公园、动植物园、陵园、风景名胜、防护林、水源保护林以及其他公共绿地等用地
40	公共建筑用地			指文化、体育、娱乐、机关、科研、设计、教育、医卫等用地
		41	文、体、娱	指文化馆、博物馆、图书馆、展览馆、纪念馆、体育场馆、俱乐部、影剧院、游乐场、文艺体育团体等用地
		42	机关、宣传	指行政及事业机关、党、政、工、青、妇、群众组织驻地、广播电台、电视台、出版社、报社、杂志社等用地
		43	科研、设计	指科研、设计机构用地。如研究院(所)、设计院及其试验室、试验场等用地
		44	教育	指大专院校、中等专业学校、职业学校、干校、党校、中、小学校、幼儿院、托儿所、业余、进修院校、工读学校等用地
		45	医卫	指医院、门诊部、保健院(所、站)、疗养院(所)、救护、血站、卫生院、防治所、检疫站、防疫站、医学化验、药品检验等用地
50	住宅用地			指供居住的各类房屋用地
60	交通用地			指铁路、民用机场、港口码头及其他交通用地
		61	铁路	指铁路线路及场站、地铁出入口等用地
		62	民用机场	指民用机场及其附属设施用地
		63	港口码头	指专供客、货运船舶停靠的场所用地
		64	其他交通	指车场站、广场、公路、街、巷、小区内的道路等用地

续表

一级类型		二级类型		含 义
编号	名称	编号	名称	
70	特殊用地			指军事设施、涉外、宗教、监狱等用地
		71	军事设施	指军事设施用地。包括部队机关、营房、军用工厂、仓库和其他军事设施等用地
		72	涉外	指外国使领馆、驻华办事处等用地
		73	宗教	指专门从事宗教活动的庙宇、教学等宗教自用地
		74	监狱	指监狱用地。包括监狱、看守所、劳改场(所)等用地
80	水域用地			指河流、湖泊、水库、坑塘、沟渠、防洪堤坝等用地
90	农用地			指水田、菜地、旱地、园地等用地
		91	水田	指筑有田埂(坎)可以经常蓄水,用于种植水稻等水生作物的耕地
		92	菜地	指种植蔬菜为主的耕地。包括温室、料大棚等用地
		93	旱地	指水田、菜地以外的耕地。包括水浇地和一般旱地
		94	园地	指种植以采集果、叶、根、茎等为主的集约经营的多年生木本和草本作物,覆盖度大于50%或每亩株数大于合理株数70%的土地。包括果树苗圃等用地
100	其他用地			指各种未利用土地、空闲地等其他土地

前述土地的范围不仅仅指地球表面,也包括地上部的大气层和地下层,构成一个立体剖面,一个人拥有一宗土地,即拥有该宗土地的疆界(土地四至)所围成的面积范围,包括地面,地上空间和地下空间的使用权和支配权。但在现实生活中,一宗土地的使用、支配权往往受到许多方面的制约。这些制约或者限制大体来自三方面:(1)建筑技术;(2)土地使用管制,主要是城市规划;(3)土地权利设置及相邻关系。如政府的城市规划对建筑物高度的限制和建筑容积率的限制等。地下矿藏、埋藏物是否归土地所有者所有、使用

和支配，世界各国和地区规定各异。欧洲多数国家规定土地所有权与地下资源是分开的，国家规定地下资源属政府所有。在加拿大，随着现代工业和交通运输业的发展，土地上面一定高度的空间已不再被认为是地产的一部分。而美国则不同于欧洲资本主义国家，在美国，土地所有者同时也拥有地下的一切财富，地主可以自由开采地下资源，或将地下资源单独出售给别人。台湾土地法规定：“附着于土地之矿，不因土地所有权之取得而成为私有。”在我国境内外的公司、企业、其他组织和个人除法律另有规定者外，均可以通过政府出让方式取得土地使用权，进行土地开发利用和经营，但取得的土地使用权中，根据国家规定，不包括地下资源、埋藏物和市政公共设施。

土地使用权、支配权的限制条件对土地价格有重大影响，进行房地产测量与估价，不但应当充分了解各种限制的内容和程度，还要了解与房地产估价有关的其他土地属性。这些属性包括：土地坐落位置、面积大小、形状、四至、土地权利状况、土地利用现状、规划设计要求、基础设施和土地平整度、地质条件等。

二、建筑物的概念

建筑物是人工建筑而成的物体，是附着于土地上或地表下具有顶盖、梁柱或墙壁、供个人或公共使用的构筑物等。建筑物包括房屋和构筑物两大类。房屋是指能够遮风避雨，供人居住、工作、娱乐、储藏物品、纪念或进行其他活动的工程建筑。一般由基础、围墙、门、窗、柱和屋顶等主要构件组成；构筑物则是指除房屋以外的工程建筑。人们一般不直接在其内进行生产和生活活动，如桥梁、水井、隧道、烟囱、道路等。

住宅、房屋及建筑物是不同的概念，住宅是指人们用来居住、生活的房屋和场所。居住用房是房屋的一种。房屋不仅包括居住用房，而且还包括厂房、仓库和商业、服务业、文化、教育、办公、医疗、体育等除居住用房以外的各种用房。建筑物的范围更广，包括房屋以外的各种建筑物，如码头、船坞、油库、水塔、烟囱等。