



最新 房地产经营管理丛书

房地产开发概论

王庆春 郑鹭 林君 编著



FE 东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press

最新房地产经营管理丛书

董藩工作室组织

房地产开发概论

王庆春 郑 鹭 林 君 编著

FE 东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press

大 连

© 王庆春 郑鹭等 2004

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发概论 / 王庆春, 郑鹭, 林君编著. — 大连 :
东北财经大学出版社, 2004.1

(最新房地产经营管理丛书)

ISBN 7-81084-326-5

I. 房… II. ①王… ②郑… ③林… III. 房地产-开
发-概论 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 084980 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

总编室: (0411) 4710523

营销部: (0411) 4710711

网址: <http://www.dufep.cn>

读者信箱: dufep@vip.sina.com

大连理工印刷有限公司印刷 东北财经大学出版社发行

幅面尺寸: 148mm × 210mm 字数: 389 千字 印张: 13 3/8

印数: 1—7 000 册

2004 年 1 月第 1 版

2004 年 1 月第 1 次印刷

责任编辑: 谭焕忠

责任校对: 尹秀英

封面设计: 冀贵收

版式设计: 孙 萍

定价: 20.00 元

一套值得推荐的房地产丛书

（代序）

2000—2001 年，董藩教授主编了一套“最新房地产经营管理丛书”，我曾经为之作序，并顺便谈了我对中国房地产业的一些零星看法。这套丛书出版后，市场销售情况和学术界、教育界的反应非常好，在约两年的时间里，每种书（共 10 种）都印刷了 2~3 次，丛书发行量总计达到了 10 多万册，成为同类书中的畅销者。在著名的王府井书店，全套丛书曾创造了日销售量数百套的惊人“业绩”。据初步了解，已经有几十所高校的房地产专业（或专业方向）、工程管理专业、城市经济（区域经济）专业、国民经济专业、会计专业、土地资源管理专业、建筑专业、技术经济与管理专业、市场营销专业、社区管理专业以及金融专业将其中的一种、几种甚至全套作为本科生、研究生的教材或课外必读书目。可以说，这套丛书的出版对相关专业的学科建设和基本知识普及是有积极意义的。

从 2001 年末至今，中国的经济社会发生了重大变化。首先是加入了 WTO，中国经济与世界经济之间的联系进一步增强；其次是中国共产党召开了第十六次全国代表大会，确定了新的发展思路和目标，这无疑要对中国国民经济产生重要影响，进而对房地产业产生重要影响。例如，中国加入 WTO 以后，涉外房地产开发、经营活动进一步增加。由于外资的大规模进入，国内的房地产开发力量将被迫进行整合；市场销售格局也将发生变化，消费者中的涉外色彩将明显增加。又如，中共“十六大”确立了全面建设小康社会的发展目标，这必然会推动落后地区的发展和城市化的进程，进而对房地产业的发展起到明显的促进作用。再如，由于“入世”和中共“十六大”的影响，有些房地产法规可能不太适合客观形势的发展需要，必须加以调整。此外，由于信息技

术、网络技术的发展以及可持续发展观念的深入人心, 房地产领域的创新速度也在加快, “数字化家园”和“绿色住宅”都已经走进了现实生活。这些变化要求学术界及时加以梳理、总结、研究, 要求教育界及时将这些新知识、新变化传授给受教育者, 以便做到理论与实践的紧密结合。董藩教授和他的合作者们不满足于现状, 密切关注着这些变化, 思考着如何使房地产专业教学与时俱进, 于是决定对丛书进行“更新”。这一想法得到东北财经大学出版社的大力支持。

“最新房地产经营管理丛书”包括《房地产经济概说》、《房地产开发概论》、《房地产投资分析》、《房地产开发项目监理》、《房地产市场营销》、《房地产金融》、《房地产开发企业会计》、《房地产估价》、《现代物业管理》、《房地产法律制度》、《房地产开发企业财务管理》、《数字化房地产技术与设计》、《房地产管理信息系统》、《物业企业财务管理》、《房地产应用写作》15部著作。由于近些年来我对中国房地产业较为关注, 因此对出版的一些相关书籍也有所了解。我浏览了这套丛书的书稿, 发现它既承袭了原版丛书的一些明显优点, 又做了一些大胆改进——

第一, 丛书的知识框架设计较为完善。从整套著作来看, 不仅有介绍房地产行业基本知识的《房地产经济概说》, 还将房地产行业和项目所涉及的主要业务知识分册进行了讲解。浏览一下这套丛书各分册的书名就会发现, 其中暗含着“投资分析——开发——监理——营销——物业管理——估价”这样的纵向逻辑脉络, 主要阶段基本知识的讲解全部囊括其中; 同时, 又顺着横向逻辑关系对与房地产有关的金融、会计、法规知识做了详细陈述。读完这套丛书后, 读者对房地产行业的基本理论、基本业务知识、基本分析方法、基本法律规定便了如指掌了。身边配备这么一套房地产专业知识书籍, 遇到什么问题也基本都能从中找到答案。

第二, 每部著作的内容安排科学、适合。这套丛书总体上看是仿照教材体系和要求撰写的编著层次的著作。从内容安排来看, 每种一般安排10~13章, 基本上按照一定的逻辑关系, 将该分册应该讲解的内容都做了详尽阐述。我翻阅了一些同类书籍, 大多数在内容安排上只有8~9章, 有些比较重要的内容被舍弃, 如果用作教材便出现了缺陷, 不利于学生专业知识体系的构建。另外, 这套丛书在内容的安排上既考虑

了整套丛书内容的关联与衔接，又考虑了独立成册的阅读需要，尊重了单册购买者的“权利”。从规模上来看，每部著作一般为30万~35万字，非常适合作为本科教材或研究生的课外参考读物。如果课时少于56学时，便可经过筛选，将课堂讲解与课后阅读结合起来。而有些同类书籍字数只有20万~25万字，用作教材时就显得很单薄。

第三，在讲述专业知识的同时，对某些基本理论、战略与政策问题进行了总结、梳理。这也是将这套丛书视为编著层次著作的基本依据。例如，在《房地产经济概说》一书中，在讲述房地产的含义时，就对理论界的不同理解进行了全面的整理和评论，同时给出了作者自己的认识；在讲述房地产的分类时，从不同角度进行了介绍；在讲述房地产的特征时同样充满了探讨性。在讲述城市土地市场模式及其改革取向时，作者通过认真查阅历史文献、资料，对传统城市土地使用制度的形成进行了认真梳理，这项工作是有学术价值的；对传统城市土地使用制度特点、弊端、改革的必要性以及改革模式的认识既吸收了学术界的共识，又表达出自己的看法。而且作者尊重学术同仁的贡献，对重要观点和引用的文献均注明了出处，表现出严谨的学术作风。这对愿意就这些问题进行深入探讨的读者来说也提供了文献线索。

第四，在理论与实践的结合上进行了努力探索。之所以搞这套作为“更新”性质的丛书，作者们就是为了与时俱进，使理论与客观发展实践紧密结合。在这套丛书中，一些新出台的法规及时被体现出来，一些仍处于探索阶段、具有发展趋势性质的房地产新产品、新业务作为新知识被介绍给了读者，显示出作者对教育、对读者认真负责的态度。对《房地产开发概论》、《房地产开发项目监理》两部著作，他们扬弃了丛书中原《房地产开发》、《民用建筑工程监理》两部著作的内容结构，结合房地产开发与管理的实践对全书中讲解的内容和顺序进行了重新设计。非常难得的是，为了促进理论与实践的结合，编委会吸收了既具有较高理论水平，又具有丰富操作经验的博士、教授参与了丛书内容设计的讨论和撰写工作，以求强化对客观实践的关注，并借助实践部门的力量臻于完美。

第五，为读者准确、有重点地掌握相关知识设计了“抓手”。我们在读书尤其是读专业书籍时，常有这样的感受：打开书什么都明白，合

上书许多内容又都忘记了。这是记忆规律的正常反应，是读书时“泛泛记忆”的结果。要克服这一现象，必须将书中的基本知识和主要知识筛选出来，进行重点掌握。在这套丛书中，有多种书都在每一章的后面列出了该章的基本概念和基本思考题。这一看似极简单的工作，其意义却不同凡响：一是可以对该章的基本知识点和重要知识点进行提示；二是可以供读者阅后检测自己的掌握程度。由于这套著作出版后会被一些高校选作教材，这种设计就充分显示出其价值，对学生掌握书中专业知识和课后复习大有好处。对自学者来说，其意义就更加明显，因为列示出这些基本概念和基本思考题可以对学习起到明显的指导作用，仿佛教师就在身边。

除了上面谈到的可以概括为系统性、科学性、创新性、实践性等特点外，这套丛书在总体写作风格的把握、文字的表述以及写作规范等方面也有一些值得肯定的地方。

董藩博士曾经是国内社科领域最年轻的副教授和最年轻的教授之一，是中国人民大学和东北财经大学培养出来的优秀青年经济学家，在区域经济学、国民经济学等学科尤其是落后地区开发和房地产经济学等领域成绩斐然。他曾经主持过国家社科基金和省部级科研项目 5 项，主持了 4 套重要图书（含 1 套国家“十五”重点图书出版规划项目）的撰写工作，出版著作近 10 部，在国际会议、《中国经济评论》（美国）、《经济与法律》（中国香港）、《经济研究》、《改革》、《经济学家》、《光明日报》等发表各类经济学文章 260 余篇，70 余次获得国家、省（部）、市级奖励（其中省部级社会科学优秀成果一、二等奖即达 17 次），并有 60 余篇关于积极发展战略、政策和对策方面的成果在中央、省、市级重要内参刊出，其中 10 余次直接报送江泽民、李鹏、朱镕基、李瑞环、李岚清、温家宝等中央主要领导，几十次受到李岚清、温家宝、周永康、乌云其木格等中央和省部级领导的批示，一些建议被明确采纳。例如，与房地产有关的按揭贷款业务的出现与推广，就与他在 20 世纪 90 年代初期的率先探索与积极呼吁有直接关系。这套丛书讲述的内容既有经济学知识，又有工商管理、工程管理、法学、社会学等学科的知识，但主体上是经济学方面的知识。房地产经济学从学科上看属于城市经济学的研究内容，而城市经济学又是区域经济学的分支。从国民经济学和

产业经济学视野也可以研究房地产经济学问题。这些领域正好是董藩教授的专长所在，我相信东北财经大学出版社选择他来主持这套丛书的编写工作是非常合适的。以他的知识结构和思维来衡量这项工作，他完全能够胜任。

董藩和他的合作者大多是毕业于中国人民大学、南开大学、吉林大学、东北财经大学、重庆大学的经济学、管理学、法学博士，有的还是在站博士后研究人员，基本都具有教授或副教授职称，并任教于南开大学、东北财经大学等著名学府。他们受过系统的、有深度的专业教育，也受过很好的科研训练。他们长期从事与房地产相关的教学工作，董藩博士、王庆春博士还是国内较早的房地产和工程管理教育与学科建设的探索者。他们还积极从事与房地产有关的科研工作，董藩博士、王庆春博士、王家庭博士、王世涛博士等各位作者曾经在国际会议、《经济研究》、《光明日报》、《改革》、《财贸经济》、《投资研究》、《中国工程咨询》、《中国房地产》、《科学决策》、《中国房地产金融》等发表过数百篇房地产以及与房地产密切相关的经济、管理类理论文章。此外，他们之中还有几人具有丰富的实践操作经验。我相信这个作者队伍是优秀学者的集合，由他们共同完成的这套丛书也具有较高的质量。

鉴于此，我谨代表本丛书编委会的各位顾问，向相关高校和全国读者推荐这套丛书，也欢迎大家就这套丛书中存在的缺陷和不足发表意见，帮助编委会加以补充、完善。

胡乃武

2003年6月20日于中国人民大学

前 言

随着中国加入 WTO 后行业保护“缓冲期”的即将结束，房地产业的竞争将更加激烈，房地产业的行业管理体制将面临巨大冲击，房地产业创新已经成为当今行业发展的重要课题。房地产业创新是房地产业可持续发展的基础，也是实现“全面建设小康社会”的重要保证。

房地产开发是一项复杂的系统工程，是一项具有高科技含量的系统工程，是一项肩负着为人类自身生存与发展重任的系统工程，需要优秀的管理人才，需要以“面向世界，面向未来，面向现代化”的先进文化为指导。

2003 年春季，在中国及其他许多国家肆虐的 SARS 疾病，让人类重新审视城市规划、建筑设计、建筑设备、城市减灾、建筑卫生防疫等各方面，尤其是以住宅开发为主的房地产业更加引起社会各界的广泛关注——房地产业为人类提供“健康住宅”、“生命住宅”，是时代赋予的重任。

本书以“实现房地产业可持续发展”为主

线,力求系统阐述房地产开发过程的基本理论与基本知识,为提高房地产开发的经济效益、社会效益和生态效益贡献绵薄之力。

本书以房地产开发的过程、管理、系统为研究对象,分别对房地产开发的投资决策、开发环境、开发准备、土地使用权的取得、勘察与规划设计、工程施工管理、发展态势、行业管理等进行了探讨。本书可作为房地产专业、城市经济专业、土木工程专业、工程管理专业的本科生教材或教学参考书,也可作为相关专业的研究生参考用书。

本书在写作过程中得到了黄光宇教授的大力支持,黄老师是我在重庆大学建筑学博士后流动站工作的合作导师,他积极鼓励我开展《中国住宅未来五十年》课题研究,多次提示我关注民族建筑文化在房地产开发中的应用问题,在我主持大连金石高尔夫旅游度假中心规划设计时,他还邀请陈为邦教授、王如松研究员亲临现场给予指导,并对我的科研与实践计划提出了很多宝贵意见,在此向他们致以诚挚的谢意。

本书第一、二、三、四、五、六、七、十二章由王庆春、郑鹭编著,第八章由刘薇、王庆春编著,第九、十章由林君编著,第十一章由林君、王庆春编著,丁晓欣、王太海、朱艳参加了第六章部分内容的编著,第五章第四节由黄大岸编著,第十二章第八节由狄思远编著,全书由王庆春统稿,刘玉彬教授主审。本书在编写过程中参考了许多专家学者的著作,在书中一一列举了具体的出处,在此向他们致以诚挚的谢意。部分文献、资料不能一一同原作者取得联系,有的无法注明引文出处,在此向原作者致歉。

由于时间紧迫,水平有限,书中缺点和错误在所难免,欢迎广大读者批评指正。

王庆春

2003年6月

目 录

第一章 房地产开发概说	1
第一节 房地产业及其发展历程	1
第二节 房地产业与国民经济发展	15
第三节 房地产业的未来市场空间	25
第四节 房地产业的可持续发展	28
第五节 房地产开发的基本程序	43
第二章 房地产开发的环境分析	48
第一节 房地产开发环境概述	48
第二节 房地产开发环境分析的内容	54
第三节 房地产开发环境分析的方法	57
第三章 房地产项目的开发决策	63
第一节 科学决策对房地产开发的意义	63
第二节 房地产开发的决策程序	68
第三节 房地产开发项目可行性研究	72
第四节 房地产开发项目评估	81
第五节 房地产开发风险	85
第六节 房地产开发的后评价	89
第四章 房地产项目的开发准备	94
第一节 城市建设规划与管理	94
第二节 开发项目的规划与审批	109
第三节 土地使用权的获得	118

第四节	拆迁、补偿与安置	127
第五章	房地产开发项目的勘察与设计	132
第一节	房地产开发项目勘察与设计概述	132
第二节	房地产开发项目勘察	143
第三节	房地产开发项目设计	146
第四节	建筑宁静的创造	159
第五节	住宅设计与卫生防疫	164
第六章	房地产开发项目的施工招投标	169
第一节	房地产开发项目施工招投标概述	169
第二节	房地产开发项目招标文件的编制	175
第三节	房地产开发项目施工的无标底招标模式	189
第四节	房地产开发项目施工合同与管理	193
第五节	FIDIC 合同文本的应用	197
第七章	房地产开发项目的工程管理	206
第一节	房地产开发项目工程管理概述	206
第二节	房地产开发项目质量控制	213
第三节	房地产开发项目进度控制	226
第四节	房地产开发项目投资控制	237
第八章	房地产开发产品	243
第一节	房地产的种类划分	243
第二节	房地产的构造	252
第三节	房地产的建筑材料	255
第四节	房地产的建筑设备	261
第五节	房地产的识图	270
第九章	房地产开发企业的经营管理	272
第一节	房地产开发企业的战略管理	272
第二节	房地产开发企业的计划管理	275
第三节	房地产开发企业的财务管理	282
第四节	房地产开发企业的内部审计	290
第五节	房地产投资品的供应管理	292

第十章 房地产开发的行业管理	296
第一节 房地产开发企业的设立与管理	296
第二节 房地产开发的规划与计划管理	303
第三节 商品房交易管理与监督	307
第四节 康居示范工程及其引导意义	320
第十一章 房地产开发的宏观调控	324
第一节 市场缺陷与宏观调控的必要性	324
第二节 房地产开发市场调控的内容	329
第三节 房地产开发市场调控的原则	333
第四节 房地产开发市场调控的手段	336
第五节 房地产开发市场调控的基础工作	342
第十二章 房地产开发的全新业态与发展趋势	348
第一节 外来文化对房地产业的冲击	348
第二节 加入 WTO 对房地产业的影响	362
第三节 城市化战略与房地产业发展	374
第四节 数字化房地产的产生和发展	381
第五节 生态住宅的提出与发展	385
第六节 小康住宅的建设与发展	391
第七节 生命住宅的提出	396
第八节 谱写完美的建筑乐章	400
参考文献	406
丛书后记	409

第一章 房地产开发概说

当我们站在长城之巅，把目光注视着脚下这片广袤的土地时，我们发现曾经被洋人讥讽为“东方睡狮”的古国早已醒来，如今她正迈着沉稳、强健的步伐阔步前进，全身上下都透射出旺盛的精力与活力——这片土地正发生着令人应接不暇的变化：申奥成功，以“世界给北京一个机会，北京还世界一个奇迹”的庄严承诺和上千亿元资金的投入为起点，北京将打成一个崭新的国际生态大都市；争办“世博会”的如愿以偿，将使大上海在新一轮规划和建设中重现昔日的“海上繁华梦”；WTO 的加入、世界制造王国的形成将更使中国这条巨龙如虎添翼。一个毫无争辩的事实就是，中国正处在一个空前繁荣、发展、变革的时代。这一切的变化无不与房地产业的发展有关。

第一节 房地产业及其发展历程

房地产业作为现代国民经济中的一个重要行业，它的繁荣与健康发展，可以促进国民经济的繁荣与健康发展；它的滞后或过度发展，同样也将阻碍或破坏国民经济发展。从房地产业的相关理论以及房地产业在中国的发展历程可以清楚地看到这一点。

一、房地产开发的含义

《中华人民共和国城市房地产管理法》第二条指出：“房地产开发，是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。”通过对这一范畴含义的确定，我们可以得出以下结论：

第一，房地产开发是一个动态的过程，是一项从项目选择、地质勘察、规划设计、施工招标、工程管理到中介服务、物业租赁与管理等复

杂的系统工程^①。

第二, 房地产开发的全过程必须在法律框架内进行。依法取得土地使用权, 就要遵守《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》和《中华人民共和国环境保护法》等相关法律或规定; 基础设施建设、房屋建设的过程也必须遵守《中华人民共和国建筑法》和《中华人民共和国招标投标法》等相关法律、法规。

第三, 房地产开发的前提是依法取得国有土地使用权。因此, 一些企业或个人在没有取得国有土地使用权的情况下所进行的开发是非法的。

第四, 房地产开发的对象是基础设施建设与房屋建设。这里的房屋建设包括工业建筑、公共建筑、民用建筑等。

对于房地产开发的含义, 不同的人, 站在不同的角度, 就有不同的理解, 无论怎样理解, 其目的都是为促进中国房地产业健康发展, 走可持续发展的道路。对于这一概念的争执是无意义的, 但本书仍想摘录部分作者的论述, 供读者参考——

清华大学房地产专业博士生导师刘洪玉教授认为: 房地产开发是通过多种资源的组合使用而为人类提供入住空间, 并改变人居环境的一种活动。这里的资源包括了土地、建筑材料、城市基础设施、城市公用配套设施、劳动力、资金和专业人员经验等诸方面。房地产开发所创造的价值, 主要体现在为消费者提供了满足其需求空间、时间和服务^②。

刘洪玉还认为, 随着时代的发展, 房地产开发的对象已经扩大, 已不仅仅是“为人类提供入住空间”, 工业地产、旅游地产、商业地产、文化地产已经成为房地产业新的亮点。

上海市房屋土地资源管理局局长蔡育天认为, 房地产综合开发是以建筑地块和房屋开发、建造为中心, 对某一建设区域的市政设施和公用建筑实行统一规划, 综合配套, 协调建设^③。

房地产研究专家赵世强认为, 房地产开发是指一些合伙机构或独立

^① 房地产开发系统既是一种人工系统, 也是实物系统, 并且又是由众多程序、计划、图纸等构成的概念系统, 是由输入和输出对系统施加影响的开放系统。

^② 刘洪玉:《房地产开发》, 2页, 北京, 首都经济贸易大学出版社, 2001。

^③ 蔡育天:《房地产综合开发》, 28页, 广州, 同济大学出版社, 1998。

人通过土地买卖与改造,房屋建设或建筑物翻新,供他们自己和他人使用,从而达到他们的社会和经济目的的过程^①。

知名法学专家、中国人民大学的李延荣教授则认为,房地产开发是根据城市总体规划和社会经济发展计划的需要,在一定区域内有计划有步骤地进行土地开发和建筑物建设^②。

二、房地产业的含义与产业归类

商品经济的发展,城市化进程的加快,土地、房屋及其权利作为一种商品进入市场,土地和房屋这种具有自然属性的物品变成了地产和房产这类具有经济社会属性的商品,从而使房地产投资开发、经营、管理和服务的活动作为一种产业应运而生^③。

现实生活中,房地产是土地和房屋财产的合称,房地产又称不动产。狭义的房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物,包括物质实体和依托于物质实体的权益。广义的房地产是指除上述内容外,还包括诸如水、矿藏、森林等自然资源。在中国民法理论和民事立法中,对房地产一词使用了不动产的概念,如《中华人民共和国担保法》第92条规定:“本法所称不动产是指土地以及房屋、林木等地上附着物。”^④

房地产业是指从事房地产投资、开发、经营、物业管理和房屋中介服务的总称。

房地产业是现代国民经济中的一个重要行业。在《国际产业标准分类》中房地产业同保险、金融并列为第八类,在中国现行的行业分类中列为第七类。房地产业在世界上早已产生,只是世界各国的叫法不同,南美国家、日本、韩国等称之为不动产业,但都把房地产作为一个独立的产业部门,划入第三产业。

中国政府在1984年5月15日人大会议的《政府工作报告》中,首次提出“开展房地产经营业务”的说法,并在报告的名词解释中进一步阐释:“房地产经营系指对城市各种房屋,包括厂房、仓库、住宅和商业、服务、文化、教育、办公、医疗、体育用房的建造、维修、装饰、

① 赵世强:《房地产开发风险管理》,8页,北京,中国建材工业出版社,2003。

② 李延荣:《房地产管理法》,55页,北京,中国人民大学出版社,2002。

③ 吴强:《入世中国住宅产业大趋势》,5页,北京,中国经济出版社,2002。

④ 王全民:《房地产经济学》,2页,大连,东北财经大学出版社,2002。

租赁、买卖、使用、交换等，按照价值规律所进行的经营活动。”

中国政府于 2003 年起重新划分三次产业，具体范围是：第一产业包括农、林、牧、渔业；第二产业包括采矿业、制造业、电力、燃气及水的生产和供应业，建筑业；第三产业包括除第一、第二产业以外的其他行业，具体包括：交通运输、仓储、邮电业、信息传输、计算机服务和软件业、批发和零售业、住宿和餐饮业、金融业、房地产业、租赁和商业服务、科学研究、技术服务和地质勘察业、水利、环境和公共设施管理业、居民服务和其他服务业、教育卫生、社会保障和社会福利业、文化、体育和娱乐业、公共管理和社会组织及国际组织等。新划分规定与原先相比，主要有两方面变化：一是根据经济活动的性质，将农、林、牧、渔服务业从原第三产业划归第一产业；二是不再对第三产业划分层次。

三、房地产业的相关产业

（一）建筑业

建筑业是专门从事房屋或其他建筑物建设的行业。按着中国 1984 年颁布的国民经济行业分类标准，建筑业包括：土木工程建筑业（从事各类房屋建筑和铁路、公路、隧道、桥梁、堤坝、电站、港口、机场等各种构筑设施的建筑业）；线路、管道和设备安装业；建筑工程勘察设

计业。

建筑业是完成固定资产投资的行业，是直接从事房屋生产和其他建筑物建造、改造、装修、安装等的物质生产部门，属于第二产业。

建筑业与房地产业之间有着密切联系，表现在其业务范围的互相渗透与交叉，其业务对象都是房地产，但他们在活动范围、产业归属、投入内容、提供产品的方式等方面存在明显的差别。

（二）住宅产业

什么是住宅产业？住宅产业是否能构成一个真正意义上的产业部门？理论界有过不同的看法。

一种观点认为：住宅的投资、建设、经营、管理和服务所构成的产业，它是围绕住房建设形成的上、下游产业组成的一个产业链，而不是严格意义上的产业，在国内外产业分类中并没有该产业。由于住宅的特殊社会性质，住宅的投资、建设并不都是市场行为，有时包括政府为解