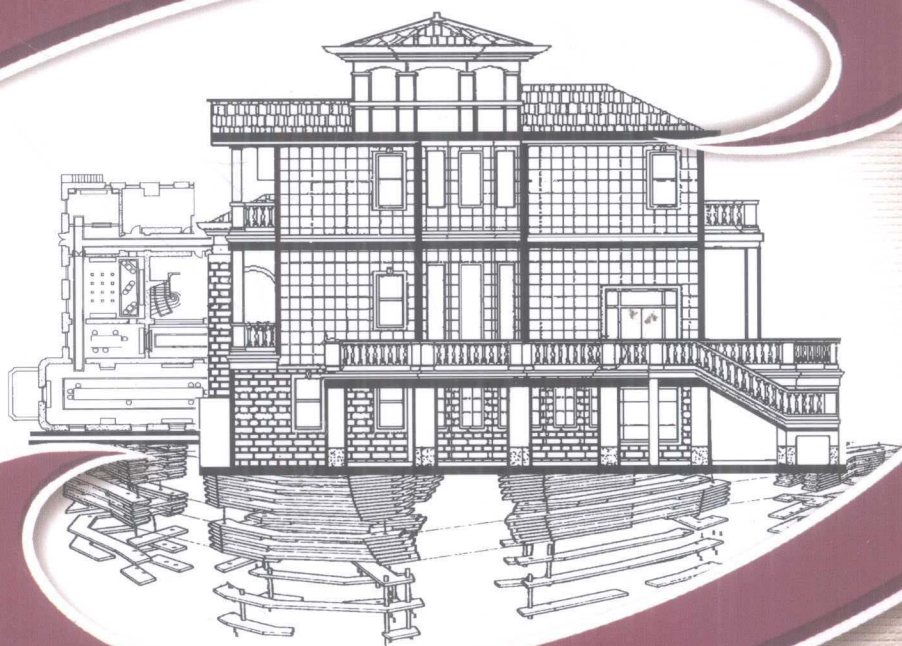


普通高等教育工程管理专业规划教材

房地产经济学

主 编 王 莹 唐晓灵

副主编 刘天利 王建斌 徐文凯



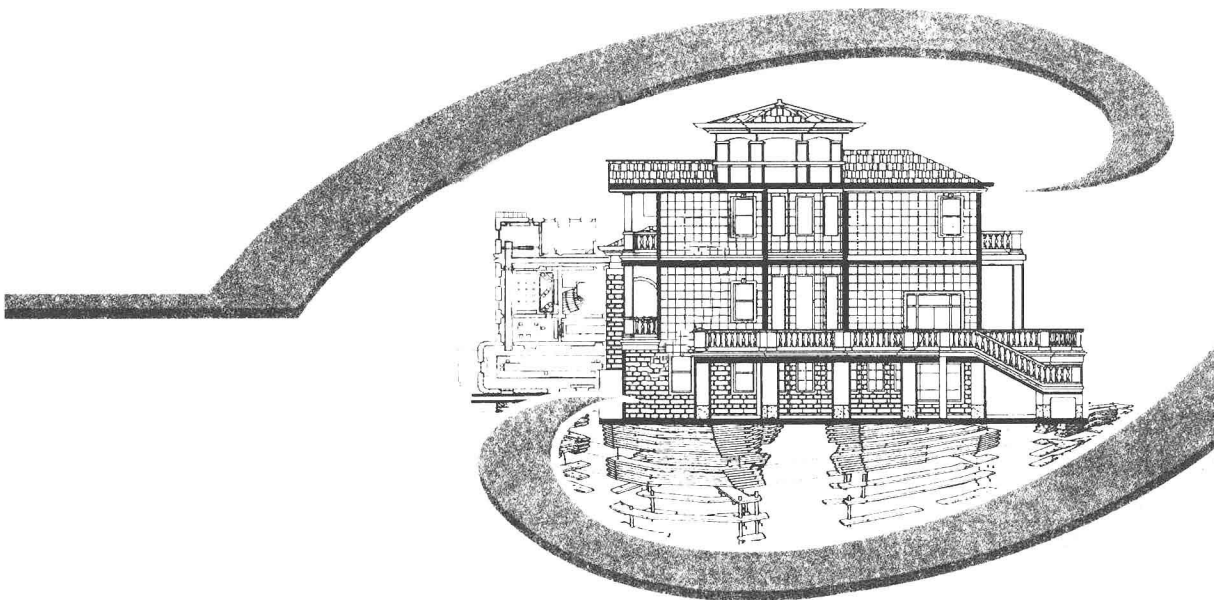
西安交通大学出版社
XI'AN JIAOTONG UNIVERSITY PRESS

普通高等教育工程管理专业规划教材

房地产经济学

主 编 王 莹 唐晓灵

副主编 刘天利 王建斌 徐文凯



西安交通大学出版社
XI'AN JIAOTONG UNIVERSITY PRESS

内容提要

本教材探讨了房地产经济领域中的理论和方法,揭示了房地产市场运行的基本规律。全书分三篇共十二章:第一篇是房地产经济的基础理论,主要论述了房地产及房地产业特征、房地产市场运行的一般规律及房地产区位理论;第二篇是房地产市场的微观分析,分别探讨了住宅、商铺物业、写字楼市场的运行规律;第三篇是房地产市场的宏观分析,主要讨论了城市、政府对房地产市场的影响。

本书可供工程管理、房地产开发与经营、房地产经济、土地管理等专业的本科生及研究生学习使用,也可供房地产、工程管理、土地管理等相关领域的学者、专业人士参考使用。

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济学/王莹 唐晓灵主编. —西安:西安交通大学出版社,2010.10
ISBN 978-7-5605-3724-5

I. ①房… II. ①王… ②唐… III. ①房地产经济学
IV. ①F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 180345 号

书 名	房地产经济学
主 编	王 莹 唐晓灵
责任编辑	葛 欢 孟 颖

出版发行 西安交通大学出版社
(西安市兴庆南路 10 号 邮政编码 710049)

网 址 <http://www.xjtpress.com>
电 话 (029)82668357 82667874(发行中心)
(029)82668315 82669096(总编办)

传 真 (029)82668280
印 刷 陕西元盛印务有限公司

开 本	727mm×960mm 1/16	印张	18.125	字数	331 千字
版次印次	2010 年 10 月第 1 版	2010 年 10 月第 1 次印刷			
书 号	ISBN 978-7-5605-3724-5/F·244				
定 价	33.00 元				

读者购书、书店添货、如发现印装质量问题,请与本社发行中心联系、调换。

订购热线:(029)82665248 (029)82665249

投稿热线:(029)82668133

读者信箱:xj_rwjg@126.com

版权所有 侵权必究



总序

高等学校工程管理专业是教育部 1998 年颁布的《普通高等学校本科专业目录》中设置的专业,是在整合原“建筑管理工程”、“国际工程管理”、“基本建设投资管理”及“房地产经营管理”等专业的基础上形成的,具有很强的综合性和较大的专业覆盖范围,主要研究工程项目建设过程中的计划、组织、指挥、控制、协调与资源配置等管理问题。工程管理专业旨在为国家经济建设和社会发展培养掌握土木工程技术、管理学、经济学及相关法律法规知识,掌握现代工程项目管理的理论、方法与手段,具备综合运用所学知识在国内外工程建设领域从事建设项目全过程的投资、进度、质量控制及合同管理、信息管理和组织协调能力的复合型高级管理人才。

随着我国建筑业、房地产业在国民经济中地位和作用的日益突显,工程管理人才需求呈明显增长趋势,同时也对工程管理专业毕业生提出了更高的要求。因此,如何进一步提高人才培养质量成为设置工程管理专业的高等学校面临的重要课题。而高水平的专业教材作为实现人才培养目标的载体,必将对人才培养质量的提高发挥重要作用。

西安建筑科技大学是全国最早设立工程管理专业的院校之一,该专业于 1999 年首批通过了“全国工程管理专业评估委员会”的评估,2004 年和 2009 年分别以全票通过复评;2004 年该专业被评为陕西省名牌专业,2008 年又被评为国家级特色专业。近年来,西安建筑科技大学工程管理专业在人才培养模式创新方面进行的改革与实践取得了显著效果,

得到了社会用人单位和同行的肯定。所以,西安交通大学出版社此次依托西安建筑科技大学工程管理专业的优质办学资源,联合省内外多所兄弟高校,编写出版了这套工程管理专业系列教材。

这套教材以专业必修课程为主,适当考虑专业选修课程。教材的作者都来自工程管理专业教学和科研第一线,对工程管理专业的教育教学与教材建设有切身的体会和感受,并有一些独到的见解。在教材编写过程中,编者结合多年的教学及工程实践经验,经过反复讨论斟酌,不仅从教材内容的准确性和规范性上下功夫,而且从有效培养学生综合运用所学知识解决工程实际问题的能力出发,注重贴近工程管理实践,对教材内容和结构进行大胆创新,力求使其更加适合学生今后从事相关专业工作的学习需要,更有利于应用型高级工程技术与管理人才的培养。同时,这套教材注意吸收工程管理领域的前沿理论与知识。

由于院校之间、编者之间的差异性,教材中难免会出现一些问题和不足,欢迎选用本系列教材的教师、学生提出批评和建议,也希望参加这套教材编写的教师在今后的教学和科研实践中能够不断积累经验,充实教学内容,以使这套教材能够日臻完善。



建设部高等教育工程管理专业指导委员会委员
建设部高等教育工程管理专业评估委员会委员
西安建筑科技大学教授、博导

2010年2月



前言

房地产是个既“古老”又“年轻”的概念,我们对它既“熟悉”又“陌生”。说它古老,是指物态的“房地产”几乎与人类社会同时产生,它是我们经济生活的空间载体,我们无时无刻不与它为伴,所以我们对它如此熟悉;说它“年轻”,是因为作为经济范畴的“房地产”的内涵和运行规律还在形成和探索之中,房地产领域的诸多现象,如房地产泡沫、房地产暴利又令我们迷惑,所以我们对它如此陌生。为了能够透过现象看本质,揭示房地产资源配置和房地产市场的运行规律,我们编写此教材,希望能为现在或将来投身于房地产行业的各方面人士提供有益的学习和思考的参考。

本教材是房地产经营与管理、土地资源管理等专业的专业基础课,为其他专业课程的学习提供了必要的知识准备。同时,它也是工程管理、公共管理等专业方向的主要课程之一,为学生寻找感兴趣的专业方向提供了重要的素材和启发。因此,为了能兼顾不同专业对本书的需求,本书在编写中努力实现以下三个目标:

一是内容系统、全面,但有所侧重。本教材从房地产经济的基础理论、房地产市场的微观分析及房地产市场的宏观分析三个层面全方位地介绍了房地产市场的运行规律,但每一部分的内容又有侧重,而且在重点内容的纵深分析上达到一定的深度。

二是从现象入手,理论与实证及实践应用并重。理论来源于实践,又推动实践的提升,房地产经济学就是在这样的逻辑循环中不断发展的。因此本书努力避免空泛地、脱离实践地介绍理论,而是如实地说明理论的实证效果及实践应用价值。

三是注重比较和创新。房地产经济现象不是我国独有的,它在任何

一个市场经济国家都存在,但是我国的房地产市场又具有其特殊性,因此我们一方面力求广泛地进行国际比较,而同时又强调如何在已有的研究成果上理解我国房地产理论未来的发展方向。

总之,本教材在城市经济运行、发展的框架下深入浅出地探讨房地产经济领域中的主要理论和方法,以揭示房地产经济运行规律和房地产发展规律。

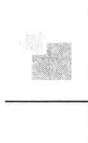
本教材的作者除了来自于西安建筑科技大学长期从事房地产经济教学和研究工作的老师,还有来自于房地产实践的专业人士。王莹和唐晓灵为主编,副主编为刘天利、王建斌、徐文凯。编写分工具体如下:王莹负责本教材的编写思路和章节框架,编写了第1—2章、第4—7章的内容,并与王建斌合作完成了第9章内容;唐晓灵负责编写了第3章、第8章的内容;第10—12章由刘天利完成;徐文凯完成了各章数据、案例的采集和整理工作。另外,齐成乐、刘江艳、廖伟、王永和王超等研究生对全书进行了仔细的校对。

最后,衷心感谢西安交通大学出版社的魏照民、葛欢、孟颖等编辑老师辛勤、敬业的工作,他们细致认真、逐字多遍地编校全文,订正多处文句,并提出不少建议,这些都对本教材质量的提高有很大的帮助。

由于作者的能力和学术积累有限,书中定有一些认识不全面、分析不周全之处,恳请广大教师、学生提出宝贵意见和建议,以帮助我们不断更新和完善。

王 莹

2010年7月13日



目 录

第一篇 房地产经济的基础理论

第 1 章 绪 论	(2)
1.1 房 地 产	(2)
1.2 房地产业	(6)
1.3 房地产经济学的研究对象	(12)
专题：中国房地产业的“低碳时代”	(13)
思考与练习	(16)
第 2 章 房地产市场运行的一般规律	(17)
2.1 房地产市场概述	(17)
2.2 房地产市场均衡的供求模型	(24)
2.3 房地产市场均衡的四象限模型	(28)
专题：买房子到底买什么	(35)
思考与练习	(37)
第 3 章 区位理论	(38)
3.1 区位理论概述	(38)
3.2 非住宅区位论与土地利用原理	(43)
3.3 住宅区位论与土地利用原理	(53)
专题：房地产区位价值的变化与塑造	(57)
思考与练习	(60)

第二篇 房地产市场的微观分析

第 4 章 土地市场的运行规律	(62)
4.1 土地市场的结构	(62)

4.2 地租理论	(68)
4.3 城市土地价格	(80)
专题: 2009 年中国城市地价状况	(92)
思考与练习	(94)
第 5 章 住宅市场的运行规律	(94)
5.1 住宅的功能	(94)
5.2 住宅的供求分析	(97)
5.3 住宅价格	(106)
5.4 住宅市场的空置	(109)
专题: 住宅市场的冲突与和谐——影响百姓住宅消费的要素分析	(117)
思考与练习	(121)
第 6 章 住宅消费规律	(122)
6.1 买房与租房的比较分析	(122)
6.2 住宅市场的过滤	(127)
6.3 住宅市场的空间分异	(131)
专题: 大城市 80 后买房还是租房 如何走出“蜗居”	(135)
思考与练习	(138)
第 7 章 非住宅房地产市场的运行规律	(139)
7.1 非住宅房地产概述	(139)
7.2 商铺物业	(146)
7.3 写字楼	(153)
专题: 城市综合体——商业地产的主流模式	(158)
思考与练习	(161)

第三篇 房地产市场的宏观分析

第 8 章 城市经济增长和房地产市场	(164)
8.1 城市经济增长概述	(164)
8.2 经济增长对房地产市场的影响	(169)
8.3 房地产市场对经济增长的影响	(174)
专题: 上海市居亚太房地产投资和发展最具潜力城市第二位	(176)

思考与练习	(179)
第 9 章 房地产市场周期循环与房地产泡沫	(180)
9.1 房地产市场周期循环的基本原理	(180)
9.2 房地产泡沫的一般理论	(185)
专题：国际房地产市场泡沫的教训	(193)
思考与练习	(196)
第 10 章 房地产制度与政策	(197)
10.1 中国土地制度与国际比较	(197)
10.2 中国住房制度与国际比较	(206)
10.3 中国住房保障政策	(212)
专题：关于加快发展公共租赁住房的指导意见	(219)
思考与练习	(222)
第 11 章 房地产税收的经济分析	(223)
11.1 房地产税收的基本理论	(223)
11.2 中国现行房地产税收体系与国际比较	(230)
专题：开征物业税将带来什么	(245)
思考与练习	(248)
第 12 章 房地产经济的宏观调控	(249)
12.1 房地产宏观调控的内涵和必要性	(249)
12.2 中国房地产宏观调控的政策目标及手段	(254)
12.3 中国房地产宏观调控的实践	(262)
专题：如何增加房地产宏观调控有效性	(269)
思考与练习	(271)
参考文献	(272)

第一篇

房地产经济的基础理论

第1章 绪论



重点内容

1. 房地产的基本概念
2. 房地产的特性
3. 房地产业的性质
4. 房地产业与国民经济发展的关系
5. 房地产经济学的研究对象

房地产是一种特殊的商品,房地产行业是一个特殊的行业,学习房地产经济学的目的在于充分体会、理解这一特殊性,以便在行业实践中较好地运用房地产相关理论和知识。本章作为开篇第一章,主要希望通过介绍房地产及房地产业的一些基本概念及特性,让读者对其有一些初步和全面的认识,并为以后的理论学习打下基础。

1.1 房地产

1.1.1 房地产的基本概念

房地产(real estate),从字面上讲,是房产和地产的总称。严格地说,房地产是指建筑地块和定着在建筑地块之上的建筑物、构筑物及其财产权利的总称。房地产既是现代生产中最基本的生产要素,也是我们生活中最基本的生活资料。

建筑地块是土地作为生产要素所实施的一种重要的经济用途,除此之外,土地还可以作为养力用地(种植、养殖用地)及富源(矿藏等)地。建筑物是指人工建筑而成,由建筑材料、建筑构配件和设备等组成的整体物,一般指房屋。构筑物是指

房屋以外的建筑物,人们一般不直接在其内进行生产和生活活动,如烟囱、水塔、道路、隧道和桥梁等。因为我们不可以把房子买回家,所以我们在市场上交易的实质是与房子相关的财产权利,你拥有了一处房子,你就拥有了对它的占有、使用、收益和处分的权利。

从物质形态上看,地产是先于房屋建筑的天然存在物,它不仅完全可以作为一个独立的概念,而且还可以与房地产并列成为不动产独立经营。但是,房产作为地上物,依附于地产,房地相联,不可分割,而且只有有了房屋建筑以后,才有了房地产这个复合概念,因此,房地产是由建筑地块和以房屋建筑为主的建筑物组成的有机整体。具体来看,房地产可以包括以下几类,见图1-1:

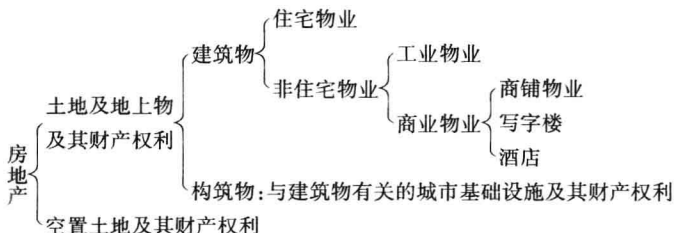


图 1-1 房地产的分类

我们这里只是做一般的划分,但并不是说所有的住宅就只能居住,不可用于办公搞商业,我们通常会看到一栋临街的大楼,下面一层,甚至一至三层都是商铺,上面是住宅或写字间,许多临街的建筑都是这样,不然就不能充分利用临街这块地的区位价值。另外有些小业主买公寓办公,一是成本低,二是如果公司经营不景气自己居住,或再卖出也比较容易。

我们在日常生活中,或许还会注意到与“房地产”类似的名词,如不动产、地产、物业等,这些词汇和术语是不是一样的呢?一般来讲,“房地产”和“不动产”在国内是通用的,但严格来讲,不动产除包括房地产外,还包括尚未与土地分离的农作物、林木种子等。而我国台湾地区更倾向用“不动产”的说法,我国香港地区习惯把房产与地产统称为“地产”,例如称房地产业为地产业、房地产商为地产商。因为在香港人眼里,只有土地是永恒的,地上物则可以拆除、重建。需要说明的是,无论是在我国内地还是在香港或台湾地区,“房地产(不动产)”与“物业”的概念都有区别。据李宗镔先生所著的《香港房地产法》一书的解释:“物业是单元性地产。一住宅单位是一物业,一厂房楼宇是一物业,一农庄也是一物业,所以物业可大可小,大物业可分成小物业。”而在我国内地,物业是指已建成投入使用的各类建筑物及其相关的设备、设施和场地。建设部及各地的《物业管理办法》均采用此定义。这里的建

筑物可以是一个建筑群,如住宅小区、工业小区;也可以是单体建筑,如一幢高层写字楼、宾馆、商业大厦、停车场等;同时,物业也是对单元房地产的称谓,如一套住宅单元。从这些定义中我们可以看出,物业与房地产最大的区别在于使用的范围有差异。一般来说,物业用于指某项具体的房产、地产;而房地产通常用于整体概念。

1.1.2 房地产的特性

相对于一般商品而言,房地产具有特定的自然特性、经济特性。

1. 房地产的自然特性

房地产的自然特性主要包括:

(1)位置的固定性。房地产在空间所占的位置,既不能移动,也不能调换,我们不能像购买其他商品一样把房地产带回家。因此房地产的利用具有鲜明的区位特点,位置直接关系到房地产的利用价值。房地产业中有句古话,即城市房地产的三条最重要的特征:一是位置,二是位置,第三还是位置。因此它具有明显的区域特征,不同地方的房子不可以相互调剂余缺,导致了不同地方房地产市场冷热不均。北京、上海的房地产市场出现泡沫,但我国其他城市,尤其是西北地区的城市房地产市场价格上涨的幅度要比一线城市小得多。

位置的固定性还说明,在房地产市场上让渡的并非是房地产本身,而是附着于房地产上的各种权利。因此房地产产权的安排、变迁与交易是房地产市场运行的前提和主要内容。

但需要强调的是:虽然房地产的自然地理位置是不变的,但由于房地产的位置特性是周边自然、经济、社会等多种区位因素综合作用的结果,而且这些区位因素会随着城市化和现代化进程而不断发生变化,因此房地产的位置固定性具有相对性。

(2)承载性。从宏观角度讲,人类要生存和进化,就必须有纵向的时间阶段去延续它的发展史,有立体的空间场所去包容它的社会行为和经济行为,因此,时间和空间是人类存在的基本方式。用这种观点进行分析,不难看出,房地产虽然只是人类生产和生存需求的一个项目或一个组成部分,但它与其他生产和消费项目却不能等量齐观,它们的关系是承载者和被承载者的关系,房地产需求为其他生产或生活需要提供前提和条件。所以,从行为空间角度考察,可以说房地产作为生产或消费行为的承载者,是人类存在和发展的基础。

(3)耐久性。一般的物品在使用过程中会较快地磨损、消耗,但房地产的使用则具有长期性,一般可使用许多年。例如,房地产评估中规定钢筋混凝土结构的非生产用房的使用寿命是60年,砖混结构是50年。

高度耐久性使得存量房成为房地产市场中供应的主体,而新增开发量作为流量使得房地产存量发生变化,但从数量上看它往往只占存量很少的一部分。而且,

耐久性使得房地产同时具有固定资产的特征,因此按照国际统计核算的惯例,住宅投资属于固定资产投资核算中的一类;而且消费者价格指数(CPI)作为观察通货膨胀水平的重要指标,衡量了所选定的一篮子与居民生活紧密相关的消费品和劳务购买价格的变化,但由于住宅在国际统计惯例中被看成资产,因此这一篮子价格中不包括住宅购买的价格,于是经济中出现了房价飞涨而通货膨胀水平走低的令人困惑的现象。另外,在房地产较长的寿命周期内,社会、经济环境的变化会引起房地产价值的波动,因此必须用动态分析的方法来进行投资、估价及房地产政策的制定。还有,房地产的耐久性使它成为一种良好的金融抵押品。

(4)异质性。异质性是房地产最重要的特征之一。由于房地产的位置固定,且不同位置的自然、社会、经济条件各不相同,再加上建筑物的式样、年限、朝向、装修、规模、设备等方面的千差万别,形成了房地产的异质性,不存在两宗完全相同的房地产。因此,房地产和劳动力一样,被称为完全异质性商品,又被称为完全差异化商品,这使得房地产市场不可能是一个完全竞争市场,而是一个交易费用比较高的具有区域性和垄断性的市场。为了降低交易费用,提高市场运行效率,房地产中介服务业(房地产估价、经纪、营销等)就显得非常必要。

(5)土地的不可再生性。没有土地就没有房地产,土地的特性会直接影响到房地产的特性。受地球表面陆地部分的空间限制,土地总面积是有限的,而且土地是由地貌、土壤、岩石、气候、植被等组成的自然历史综合体,是不可复制生产的自然资源。人类活动可以影响土地相对位置的变化及对土地的占有、分配和利用,但却无法创造土地。这一特征要求人类合理利用、珍惜和保护土地资源,务必重视房地产业的可持续发展。因而随着科学技术的进步,建筑物不断向高层空间发展以充分利用土地,而那些容积率很低的别墅必然要卖很高的价格。

2. 房地产的经济特性

房地产的经济特性主要包括:

(1)高资本价值。从房地产流量来看,一国每年新竣工的建筑物价值是一个国家最大的投资。据联合国统计,1976年以来,每年新竣工的房屋价值占其国内生产总值的比重一般为6%~12%(美国为7%,新加坡高达12%~26%,我国大约为7%),房地产开发投资一般占其国内生产总值的3%~8%,占固定资产投资总额的20%~30%。

房地产存量是指所有的建筑物和土地的价值之和,是国家财富中最大的一部分。日本国家财富中很大一部分都集中于土地和房屋,1987年日本的国家财富中有31.32%是土地,住宅占3.24%,由于地价高涨,日本土地资产由1985年的1673兆日元上升到1990年的2238兆日元,占国家财富的比例上升到33.1%。这一时期正好是日本泡沫经济的膨胀期,土地资产占GDP的2%~5.5%;英美的土

地价值与国家财富的比例比较稳定,大约为10%,与GDP的比例为1:1。

(2)消费和投资双重性。房地产除了是一种重要的生活必需品外,它还是一种重要的生产要素,用于生产消费(如厂房),但由于房地产具有固定性、耐久性及稀缺性,因而它又是一种重要的投资品。

房地产投资和消费的双重性,为人们在进行房地产消费和投资之间的转换提供了更多的可能。购置一宗房地产既可以用于家庭消费,也可以出租赢利,在房价高涨或有需要的情况下还可以出售变现。然而与其他投资相比较,房地产的变现能力较低,流动性较差。其主要原因是:房地产价值大,交易双方在决策上都持十分慎重的态度;房地产的差异性使得投资者往往需要利用相当长的时间来了解市场,寻找合适的买者并进行讨价还价。但在通货膨胀的情况下,投资房地产比其他资产更具保值功能。

(3)房地产利用的外部性。房地产的利用及价值常常受其周围房地产利用及环境变动的影响,而某一房地产的开发与使用,也可能对其周围地段带来外部效应,这样就形成相互影响性或外部性。例如,某一房地产项目开发中修筑的一条小区外的道路,不但使得附近的居民或企业享受到了便利,而且也会使路旁的其他房地产或土地升值;相反,如果周边地区建起的是垃圾处理场或煤气加工厂,相关的不动产则必然大幅贬值。一条地铁线的修建,一个公园、超市、学校的建设都会对周边房地产的价值带来重要影响。

1.2 房地产业

1.2.1 房地产业的性质

由于房地产业在我国发展的时间并不长,国民经济核算体系中房地产业的核算方法也不完善,所以理论界和实务界对房地产业如何界定存在着分歧,同时,由于各国所依据的产业分类标准不同,因此在房地产业的性质定位上也存在着或多或少的差异。但目前已形成的基本共识是:房地产业是一个独立的产业部门,从事房地产投资、开发、经营、管理和服务等经济活动。

我国的产业分类主要是按照新西兰经济学家费歇尔首先创立并由英国经济学家克拉克发展的三大产业分类法而进行的,根据我国的《国民经济行业分类与代码》(GB/T 4754—2002),我国的三大产业分类为:

(1)第一产业:农、林、牧、渔业;

(2)第二产业:采矿业,制造业,电力、燃气及水的生产和供应业,建筑业;

(3)第三产业:流通、服务业。

由于第三产业包括的行业多、范围广,根据我国的实际情况,第三产业具体又划分为四个层次:流通部门(包括交通运输、仓储和邮政业,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);为生产和生活服务的部门(包括金融业,房地产业,租赁和商务服务业,科学研究、技术服务和地质勘查业,水利、环境和公共设施管理业,居民服务和其他服务业);为提高科学文化水平和居民素质服务的部门(包括教育,卫生、社会保障和社会福利业,文化、体育和娱乐业);为社会公共需要服务的部门(包括公共管理和社会组织,国际组织)。

根据上述分类标准,在我国,房地产业是以上20个门类中的第11类(代码为K),是细分的98个行业中的第72个行业,包括房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务和其他房地产活动。具体内容见表1-1。

表1-1 《国民经济行业分类与代码》(GB/T 4754—2002)(部分)

K 房地 产业	72	721	7210	房地产开发 经营	指房地产开发企业进行的基础设施建设、 房屋建设,并转让房地产开发项目或者销 售、出租商品房的活动
		722	7220	物业管理	指物业管理企业依照合同约定,对物业进 行专业化维修、养护、管理,以及对相关区 域内的环境、公共秩序等进行管理,并提 供相关服务的活动
		723	7230	房地产中介 服务	指房地产咨询、房地产价格评估、房地 产经纪等活动
		729	7290	其他房地 产活动	

房地产业与建筑业尽管紧密相关,但出于产业政策和经营管理的需要,更具体来说出于国民经济核算和统计的需要,它们分别属于不同的产业和层次,建筑业属于第二产业,房地产业属于第三产业的第二层次。所以,从一般经济理论广义的角度来说,房地产业是生产经营型行业,兼有第二、三产业的特性;从具体的狭义核算统计管理的角度来说,房地产业归类为第三产业。

另外,从国际上的产业分类来看,联合国的《全部经济活动行业分类国际标准》(International Standard Industrial Classification of All Economic Activities, ISIC, Rev. 4)处于国际上现有各类经济活动分类系统的中心地位,它为经济活动