

房地产投资分析

高 群 主编



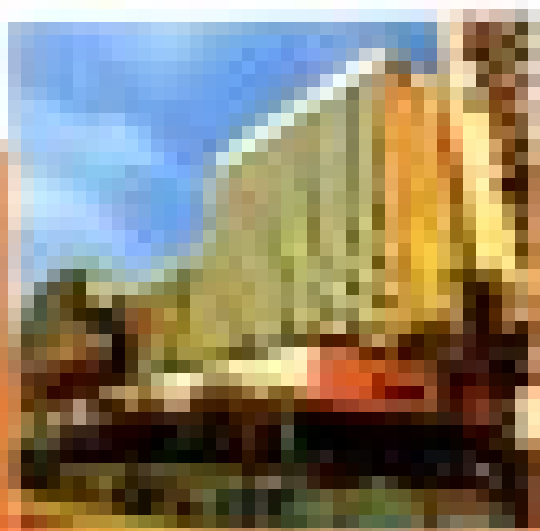
机械工业出版社
China Machine Press



中国房地产研究出版社出版

房地产投资分析

· 1 ·



中国房地产研究出版社

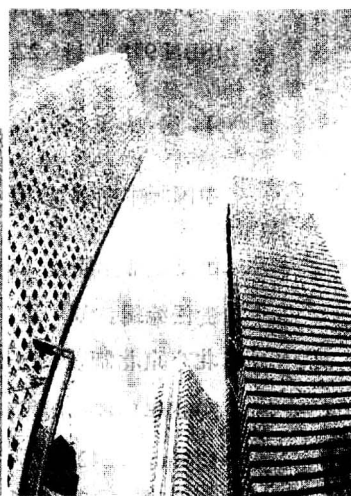
高职高专房地产类专业实用教材

房地产投资分析

高 群 主 编

张素菲 副主编

范 婷 肖时瑞 万 娟 参 编



机械工业出版社
China Machine Press

本书作为高职高专房地产类专业实用教材之一,根据房地产专业人才培养目标和规格,重点阐述了房地产的市场和环境分析、投资估算、财务和经济分析、风险分析、投资决策和房地产投资的可行性报告的编制。本书内容层次清晰,重点突出,理论与实践相结合,注重学生实践技能的培养,图文并茂,简明易懂。

本书可作为房地产类专业教材,也可作为建筑工程管理类相关专业选修教材和工程技术人员参考用书。

版权所有,侵权必究

本书法律顾问 北京市展达律师事务所

图书在版编目(CIP)数据

房地产投资分析/高群主编. —北京:机械工业出版社, 2008.1

(高职高专房地产类专业实用教材)

ISBN 978-7-111-22359-7

I. 房… II. 高… III. 房地产—投资—分析—高等学校:技术学校—教材 IV. F293.35

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第145547号

机械工业出版社(北京市西城区百万庄大街22号 邮政编码 100037)

责任编辑:刘 斌 版式设计:刘永青

北京京北制版厂印刷·新华书店北京发行所发行

2008年1月第1版第1次印刷

170mm×242mm · 13印张

定价:26.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

本社购书热线:(010) 68326294

投稿热线:(010) 88379007

编委会

编委会主任

温妮妮

编委会副主任

栾淑梅 苏德利 高 群

编委会成员（以姓氏笔画为序）

王雪梅	王照雯	左 静	孙久艳
刘 涛	寿金宝	陈林杰	张国栋
张素菲	郑秀春	徐春波	



前言

本书依据现行的与工程建设相关的法律、法规、规范和投资分析理论,结合工程实践编写而成,主要作为高职高专的房地产专业、建筑工程管理专业、建筑经济专业、工程造价专业的教学用书,旨在使欲投身房地产开发企业和房地产投资分析咨询机构的学生和社会在职人员学习和参考。

本书的主要特色是:以项目为导向,特别强调房地产投资项目可行性案例分析;以教师指导学生实际动手为主,以教师理论教学为辅。

本书的培养目标是:通过本课程的学习,使学生能够在老师和本书的指导下,在市场、环境、估算、财务、经济和风险等方面,完成房地产投资项目的可行性研究报告。

与其他同类教材相比,本书更注重对学生的实际操作能力的培养,特别是房地产投资项目的可行性研究报告的编制。在本书的第9章,建议安排2周的实训时间,让学生完成某房地产投资项目的可行性研究报告。

教学建议

章次	内 容	课堂讲授学时	课堂实践学时	实训学时	备注
第1章	概论	2			
第2章	货币的时间价值	4	2 (习题练习)		
第3章	房地产项目的环境与市场分析	4	2 (案例讨论)		
第4章	房地产项目投资估算及资金筹措	6	2 (案例讨论)		重点
第5章	房地产项目的财务评价	6	2 (案例讨论)		重点
第6章	房地产投资项目的国民经济评价与社会评价	2			
第7章	房地产项目投资风险分析	4	2 (案例讨论)		重点
第8章	房地产项目投资决策分析	4			
第9章	房地产投资项目的可行性研究	2	2 (案例讨论)	2周	重点
合计		34	12	2周	

注:各章节可根据不同专业的要求在课时浮动范围内调整课时。

本书由南京工业职业技术学院高群担任主编并统稿。全书共9章,其中,第1、2、9章由高群编写,第3章由万娟编写,第4章由范婷编写,第5、6章由肖时瑞编

写，第7、8章由张素菲编写。在编写过程中，得到了大连水产学院职业技术学院、辽宁商贸职业技术学院、徐州建筑职业技术学院、南京工业职业技术学院的众多老师的帮助和支持，在此表示感谢。同时，在编写过程中参考和引用了书后所列参考文献中的部分内容，在此表示深切谢意！

考虑到高职高专教材的特点，同时受到篇幅的限制，书中还有许多遗憾之处，再加上编者水平有限，书中一定存在错误和不当之处，敬请读者批评指正。



目 录

前言

第1章 概论	1
1.1 房地产投资概述	1
1.2 房地产投资分析概述	10
思考题	13
第2章 货币的时间价值	14
2.1 货币时间价值的含义	14
2.2 货币时间价值的计算	15
思考题	21
第3章 房地产项目的环境与市场分析	23
3.1 房地产项目的环境分析概述	23
3.2 环境分析的内容	25
3.3 环境分析的方法	27
3.4 市场分析概述	35
3.5 市场调查与预测	37
思考题	42
第4章 房地产项目投资估算及资金筹措	43
4.1 建设投资的投资构成与估算	43
4.2 房地产项目投资成本的构成与估算	55
4.3 房地产投资项目经营收入估算	59
4.4 房地产投资资金筹措	60
思考题	72

第5章 房地产项目的财务评价	73
5.1 财务评价的概念	73
5.2 财务评价报表	76
5.3 财务评价指标	82
5.4 财务评价示例	87
思考题	95
综合题	95
第6章 房地产投资项目的国民经济评价与社会评价	97
6.1 房地产投资项目的国民经济评价	97
6.2 房地产投资项目的社会评价	114
思考题	124
案例分析	124
第7章 房地产项目投资风险分析	126
7.1 房地产项目投资风险概述	126
7.2 房地产项目风险分析的定性研究	131
7.3 盈亏平衡分析	133
7.4 敏感性分析	137
7.5 房地产投资风险的管理	141
思考题	144
第8章 房地产项目投资决策分析	145
8.1 房地产投资决策分析的概念	145
8.2 房地产投资决策步骤	150
8.3 房地产投资决策方法	153
思考题	159
第9章 房地产投资项目的可行性研究	160
9.1 房地产投资项目的可行性研究概述	160
9.2 房地产投资项目的可行性研究案例	167
思考题	192
附录 京沪大厦项目投资分析表	193
参考文献	198



第 1 章

概 论

学习重点

1. 房地产投资的过程。
2. 房地产投资分析的研究范围。

1.1 房地产投资概述

1.1.1 投资概述

投资是指经济主体（政府、企业、事业单位或个人）投入货币或物资，以获取价值增值的手段或营利性固定资产的经济活动过程，有时也指为获得一定经济收益或社会收益而投入某种活动的资产。投资的形式主要有：股票投资、债券投资、银行储蓄、期货买卖和房地产投资等。

1. 投资主体 投资主体也叫投资者，是指投资活动的经济主体，包括各级政府、企业、事业单位或个人等。

2. 投资目的 投资活动是为了获取预期的效益，首先就是经济效益，投资者投入一定量的货币或物资的目的就在于保证投资能够收回并实现增值。

3. 投资方式 进行投资要有必要的手段，投资手段包括有形资产（机械设备、原料等）和无形资产（专利、商誉等）。将这些资产进行投资时，必须使用价值尺度使其转化为一定量的货币。投资可运用多种形式投放于多种事业：一种是直接投资，主要形成实物资产；另一种是间接投资，主要形成金融资产。

4. 投资分类 我们可以从不同的角度对投资进行分类：

- (1) 生产性投资和非生产性投资；
- (2) 固定资产投资和流动资产投资；
- (3) 总投资和净投资；



(4) 直接投资和间接投资;

(5) 短期投资和长期投资。

1.1.2 房地产概述

1. 房地产的概念和特征 房地产即不动产,指的是土地及附着在土地上的建筑物、构筑物和其他附属物等,与附着于其上的各种权益(权利)的总和。从房地产存在的自然形态来看,其主要分为房产和地产。房产指的是建设在土地上的各种房屋,包括住宅、写字楼、厂房、仓库及商业、服务、文化、教育、医疗用房等;地产则是指土地和地下各种基础设施的总称,包括供水、供电、排水排污、供热、供气等地下管线以及地面道路等。房地产具有稀缺、固定、耐久、高价、异质的特点。

2. 房地产的分类 根据房地产的用途,可将房地产分为居住用房地产、工商用房地产和其他用途房地产。居住用房地产是指直接为居住使用的房地产,如:住宅、别墅、集体宿舍等。工商用房地产可分为办公用房地产、贸易用房地产和工业用房地产。办公用房地产包括商务写字楼、政府办公楼等;贸易用房地产包括商业用房地产、旅店用房地产、餐饮用房地产、金融用房地产和娱乐用房地产等;工业用房地产包括各类工厂、车间、作坊、仓库和油库等。

3. 土地使用权 我国实行国有土地所有权与使用权相分离的制度,土地使用者可以拥有和转让土地使用权。所以地价一般是指土地使用权的价格,土地使用权价格可按土地使用年限的长短区分为各种年期的使用权价格。

(1) 土地使用权出让。土地使用权出让是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内出让给土地使用者,并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。土地使用权出让可以采取协议、招标、拍卖和挂牌4种方式。

国务院根据土地用途确定土地使用权出让的最高年限为:1)居住用地70年;2)工业用地50年;3)教育、科技、文化、卫生、体育用地50年;4)商业、旅游、娱乐用地40年;5)综合或者其他用地50年。

(2) 土地使用权转让。土地使用权转让是指土地使用者将土地使用权再转移的行为,包括出售、交换和赠与。土地使用权转让时,土地使用权出让合同和登记文件中所载明的权利和义务随之转移,附着在土地上的建筑物和其他附着物与附着于其上的各种权益(权利)所有权也随之转让。土地使用者通过转让方式取得的土地使用权,其使用年限为土地使用权出让合同规定的使用年限减去原土地使用者已使用年限后的剩余年限。凡未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发土地的,土地使用权不得转让。



(3) 土地使用权出租。土地使用权出租是指土地使用者作为出租人将土地使用权随同附着在土地上的建筑物和其他附着物租赁给承租人使用,由承租人向出租人支付租金的行为。未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发土地的,土地使用权不得出租。

(4) 土地使用权抵押。土地使用权抵押时,附着在土地上的建筑物和其他附着物随之抵押;附着在土地上的建筑物和其他附着物抵押时,其使用范围内的土地使用权也随之抵押。土地使用权抵押,抵押人与抵押权人应当签订抵押合同。

1.1.3 房地产投资的概念

房地产投资是指投资主体将一定的资金直接或间接地投入到房地产开发、经营、管理、服务和消费等活动中,以期获得更大收益的投资行为。其主要包括以下几方面的内容。

1. 投资主体 房地产投资的主体可以是各级政府、企业、事业、银行和个人,以及港、澳、台地区和国外的投资者。

2. 投资领域 房地产投资所涉及的领域包括房地产开发、经营、管理、服务和消费等。

3. 投资目的 房地产投资的目的是获得价值增值。因为房地产本身具有保值增值的特点,投资者投资房地产的目的就是为了获得未来更大的收益,达到预期的投资目标。

房地产投资的三要素指的是时机、地段和质量。

1. 时机 在房地产投资中,对时机的把握很重要。房地产投资强调在合适的时间、合适的地点,对合适的物业类型进行投资,才能取得收益最大化,同时把风险控制最低限度。房地产投资的时机不仅表现在置业投资的过程中,更重要的是表现在开发投资过程中,要合适的时间进入房地产市场。

2. 地段 房地产的增值实际上就是土地的增值。好的地段,增值潜力大,对于房地产投资者来说是商家必争之处。地段不仅仅是一个自然地理位置的概念,还应包括经济地理状况和交通地理状况,不同的地段适于建造不同的房地产。购物中心和商场等商业房屋应建在繁华的商业中心;建造别墅应选择风景优美、环境幽静、气候宜人的郊区;住宅应建在交通方便、购物便利、服务设施齐全的场。房地产投资地段的选择对房地产投资的成败有着至关重要的作用。

3. 质量 质量是房地产投资开发的生命线。一个是房地产物质实体的建造质量,如:建材质量是否达标、环保,施工质量是否合格,等等;另一个是服务质量,如:物业管理服务质量等。随着经济的发展,人们对房屋质量和工作、生活



环境质量的要求越来越高,有些消费者在购房时甚至已经将质量看得比价格和位置更为重要。

1.1.4 房地产投资的目的

房地产投资是将资金投入 to 房地产开发、经营、管理和服务中去,以获得资本增值的一种经济活动。因此,房地产投资的目的,就是为了通过开发和经营等过程获取未来更多的收益。这些未来收益的来源渠道是多样的,主要有销售收益、现金流量收益、避税收入等。

1. 销售收益 房地产投资的销售收益是指房地产销售收入减去房地产开发经营成本之后的差额,它是房地产投资者在出售房地产时所获得的投资利润,是房地产投资收益中的主要部分。房地产开发投资和房地产置业投资都可以产生销售收益。

房地产开发投资的主要目的是获取销售开发利润;房地产置业投资的主要目的是获取现金流量收益,也就是将投资购入的物业进行出租,获取较为稳定的租金收入。这两种情况下的销售收益都是房地产相关收入减去有关成本和纳税后的余额。所以,要增加销售收益,重要的是在房地产投资前期,对投资时机、地段和质量予以充分重视,以降低投入成本,增加销售收入。

2. 现金流量收益 现金流量收益一般是指投资者直接经营房地产而获取的经营(租金)收入中扣除各种支出后的余额。租金收入减去经营费用和偿还借款费用后剩余的金额就是税前现金流量,再扣除所得税后,就是税后现金流量。房地产投资现金流量的大小主要取决于房地产租金总额、房地产的总营运费用和投资借款的偿还方式及数额3个因素。

3. 避税收入 房地产投资的避税收入是指因提取房地产折旧而降低纳税基数,给投资带来的收益。房地产投资的所得税是以实际经营收入扣除经营成本、贷款利息和建筑物折旧后的净经营收入为基数乘以税率征收的。在实际经营收入相同的情况下,所提取的折旧越多,缴纳的所得税就越少,从而起到了避税的作用。

1.1.5 房地产投资的特点

1. 投资成本大、回收周期长 房地产业是资金密集型行业,投资一宗房地产,少则上百万元,多则上亿元。因此,房地产投资开发项目很少是完全靠开发商的自有资金周转的,在很大程度上要依赖金融部门的支持。房地产市场是由4个相互联系的市场组成,即土地市场、综合开发市场、建筑施工市场和房产市场。投资者把资金投入到房地产市场,需要经过这几个市场的一次完整流通,才能获得利



润。通常,房地产开发从找地、贷款、规划设计、建设完工,直到销售出去,一般需要1到5年的时间。依靠租金收回投资的投资者,需要的时间则会更长。

2. 房地产投资不确定因素多、风险大 房地产的不可移动性、投资数额巨大以及回收期长等特点,使得房地产投资在漫长的回收过程中,受到政治、经济、社会、法律以及自然环境等诸多因素的影响。房地产投资是一项风险较大的投资活动,投资者的任务就是在相同风险情况下,设法最大限度地增加收益,或者在相同收益水平情况下将风险降到最低。房地产投资风险可以概括为以下几点:

(1) 变现风险。变现风险是指房地产投资产品在不低于市场价或没有被压低价格的情况下,能迅速将其兑换成现金的可能性。房地产不像一般商品可以轻易脱手,也不像股票和债券那样可以随时交易,在短时间内兑现,因此,具有不动产性质的房地产不可能在短时间内完成交易,资金也很难在短期内兑现,只能在合适的机会,一般在房地产市场形势较好的情况下,才能使投资变现。对投资者而言,要想多挣钱,就得适当放弃变现性,并要有较强的抗变现风险的能力,否则就会遭受经济损失。

(2) 购买力风险。当社会经济处于滑坡阶段时,经济萧条,通货膨胀上升,这时人们的购买力水平下降,就会影响到人们对于房地产的消费水平,建成的房屋不能销售出去,就会导致房地产投资者遭受经济上的损失。

(3) 经营性风险。房地产投资的经营性风险,主要是由于房地产市场特点、开发经营条件、投资者的决策水平和经营管理水平等决定的。房地产投资者必须加强对房地产市场的调查研究,收集信息,熟悉业务,提高决策和经营管理水平,减少经营风险。

(4) 社会风险。房地产投资受房地产市场的景气影响很大,同社会经济发展密切相关。如果某个地区政治形势稳定,经济蒸蒸日上,则房地产市场看好,房地产投资可以获得良好的收益;相反,当某个地区政治形势不稳定,经济衰退时,则房地产市场看淡,房地产投资者面临的风险就大。房地产投资也与一个地方的社会治安有关,稳定和安全的环境有利于提高房地产投资的经济效益。

(5) 自然风险。房地产投资者还可能面临自然灾害所带来的风险,如地震、洪水、火灾等自然灾害都可能使房地产投资失败。此外,环境污染和土地退化等因素,也会使土地贬值。

3. 房地产投资回报率高、收益好 和任何一种投资行为一样,房地产投资也是一项收益和风险并存的经济活动。根据投资的风险报酬原则,在其他条件不变的情况下,风险越大,投资报酬率越高。正因为房地产投资存在着较大风险,所以投资者期望的投资收益也是比较高的。房地产投资由于其土地的稀缺性、不可



替代性等特点,使房地产具有保值、增值的优点。

房地产投资收益高,一方面是由房地产的性质所决定的,即人口增加会使房地产供不应求,价格上升;另一方面是因为房地产业的发展对社会经济发展的作用巨大,各国政府大多对房地产业给予一定的优惠政策予以支持。政府的支持和各种优惠政策,使房地产投资成本下降,或者使房地产的社会购买力上升,使房地产投资收益增加。房地产投资回报率高,效益好,抵消了房地产投资者对房地产投资风险的畏惧,调动了投资者对房地产投资的积极性,有助于房地产业的蓬勃发展。

1.1.6 房地产投资的类型

房地产投资类型划分的方法多种多样,它们既相互联系又各有特点。房地产投资类型的划分主要有以下几种:按房地产投资形式来划分;按房地产投资用途来划分;按房地产投资经营方式来划分;按房地产投资对象来划分。

1. 按房地产投资形式来划分

(1) 房地产直接投资。房地产直接投资是指投资者将资金直接投资于房地产开发或购买房地产的活动,并参与有关的投资管理。根据投资的目的不同又可将直接投资分为房地产开发投资和房地产置业投资两种形式。

1) 房地产开发投资。是指投资者从购买土地使用权开始,经过项目策划、规划设计和施工建设等过程,建成可以满足人们某种需要的房地产,通过销售或租赁,转让给其他投资者或使用者,并通过这个转让过程收回投资,实现自己的预期收益目标。房地产开发投资通常属于短期投资,并形成房地产市场上的增量供给。

2) 房地产置业投资。是指投资者购买开发商新建成的房地产(增量房地产)或市场上的二手房(存量房地产),以满足自身生产经营需要或出租、转售他人以获取租赁、转售收益的一种投资活动。置业投资的作用主要体现在保值、增值、收益和消费4个方面。

(2) 房地产间接投资。房地产间接投资是指投资者将资金投资于与房地产相关的证券市场的行为,投资者不直接参与房地产经营管理活动,其主要包括购买房地产企业的股票或债券,投资于房地产投资信托基金或房地产抵押贷款证券等。

1) 购买房地产企业的股票或债券。为了降低融资成本、解决所需资本金不足的问题,很多大型的房地产企业需要通过资本市场直接融资,即发行股票或债券。对于房地产间接投资者,投资于房地产企业的股票或债券,仅承担有限的债务清偿责任,并且资金流动性较好。他们购买房地产企业的股票或债券,成为该企业的股东,分享部分房地产开发收益,不直接参与房地产的经营管理活动。

2) 投资于房地产投资信托基金。房地产投资信托基金是以公司拥有资产的形



式,将股东的资金吸引到房地产投资中,以共同基金的方式购买、开发、管理和出售房地产资产。房地产投资公司由职业投资经理人负责管理,其收益水平通常高于一般的股票投资。

3) 投资于房地产抵押贷款证券。抵押贷款证券化就是把房地产金融机构所持有的个人住房抵押贷款权益转化为抵押贷款证券,然后通过出售证券融通资金,购买证券的投资者就成为房地产的间接投资者。目前国内还没有发行房地产抵押贷款证券。

2. 按房地产投资用途来划分

(1) 住宅房地产投资。住宅投资历来都是房地产投资的热点。住宅可分为普通住宅、高档住宅和别墅等多种类型。住宅投资可分为出租型住宅投资和销售型住宅投资。人们对住宅的需求是随着社会经济的发展和人口的增长而不断增长的,对特定住宅的需求还取决于其区位和环境等因素。住宅投资成败的关键在于投资的地点和时机的选择。随着人们生活水平的提高和支付能力的增强,人们对于住房的需求也不断向更高层次发展。因此,住宅房地产投资市场潜力最大,投资风险也相对较小。

(2) 商业房地产投资。商业房地产有时也称经营性房地产,包括写字楼、商场、酒店和各种服务行业。商业房地产投资收益较高,承担的风险也较大。区位条件关系到城市土地级差地租所能产生的超额利润和增值潜力,商业房地产经营者的效益在很大程度上取决于其与社会接近的程度,因而,商业房地产投资对其所在的区位条件和客流量要求很高,是投资者获利的首要条件。商业房地产投资成本一般要高于其他房地产投资成本。

(3) 工业房地产投资。工业房地产通常为人们的生产活动提供空间。由于工业用房适用性差,技术性强,工业房地产对投资者的吸引力较小。工业房地产投资对所处的位置只要求交通方便,水、电、煤等能源动力供应充足,并不一定要靠近市中心。工业房地产的投资效果受国民经济运行状况影响较大,因而要注意把握好投资时机。

(4) 特殊用途房地产投资。特殊用途房地产是指除住宅、商业、工业等典型房地产以外的非典型的、不具有代表性的各种房地产的统称,主要包括加油站、停车场、高尔夫球场、休闲旅游房地产、高速公路等。这类房地产交易量小,同时其经营的内容通常要得到政府的特许。这类房地产的投资多属于长期投资,投资者靠日常经营活动的收益来收回投资,取得投资收益。

3. 按房地产投资经营方式来划分

(1) 出售型房地产投资。出售型房地产投资是指房地产投资以出售的方式得



到收入，回收开发资金，获取收益，以达到预期的投资目标。

(2) 出租型房地产投资。出租型房地产投资是指房地产投资以出租的方式得到收入，回收开发资金，获取收益，以达到预期的投资目标。

(3) 混合型房地产投资。混合型房地产投资是出售型和出租型的综合，是指房地产投资以出售、出租、自营等各种组合方式得到收入，回收开发资金，获取开发收益，以达到预期的投资目标。

4. 按房地产投资对象来划分

(1) 地产投资。地产投资只投资于土地，通过对土地的开发和再开发，以出售或出租的方式经营，从而获取投资收益。最主要的地产投资形式就是土地开发投资，一般分为旧城区土地开发投资和新城区土地开发投资。

旧城区土地开发投资是指在原有城市建成区范围内对土地进行再开发，以提高旧城区土地利用价值的投资。旧城区往往都地处城市中心，大多是商业、文化活动的聚集地，这种区位的优越性使得将来在旧城区建成的商业、办公、旅游等项目出售、出租的价格水平较高，能够给开发商带来较高的收益。但旧城区土地开发投资也有土地开发费用昂贵、环境污染较严重、受规划限制大等缺点。

新城区土地开发投资是指在原有城市建成区以外对土地进行开发，将农用地转变为非农建设用地的投资。新城区土地开发投资的优势在于受周围环境制约少、城市规划限制条件少、拆迁安置补偿费低等，其缺点在于新区一般都是不具备开发建设条件的生地，配套设施少，基础设施不完备。

(2) 房产投资。房产投资主要是用于房屋开发建设的投资，它是固定资产投资中非生产性建设投资的重要组成部分。通常，纯粹投资于房屋的情况比较少见，房产投资需要结合地产投资进行综合考虑。

(3) 物业管理和服务投资。这是指用于物业管理和相关服务（如维修、保养）的投资，是房地产保值增值的重要环节。物业管理资金主要来源于物业维修基金、物业管理服务费以及物业管理公司的经营性收入等。随着我国房地产业的不断发展，越来越多的房地产消费者更加关注物业管理的质量，物业管理和服务投资具有广阔的投资前景。

1.1.7 房地产投资的作用

房地产投资是房地产业发展的重要动力，积极增加房地产投资，对促进房地产业、建筑业乃至整个国民经济的发展，起着非常重要的作用。

1. 带动相关产业的发展 增加房地产投资，不仅可以直接提高房地产业的经济产出，而且也为建筑、建材、冶金、化工等相关产业产品提供了巨大的市场，