

第一章住宅经济的概念、性质、特征

第一节 住宅和住宅经济

住宅是固定地占用一定土地和空间资源的，具有综合消费功能的，为个人和家庭居住的，为劳动力和人口再生产提供物质空间的建筑物。

住宅经济在这里是指住宅的生产总过程 即住宅再生产过程 包括住宅的生产、分配、交换、消费四个环节。

住宅业就是专门从事住宅生产经营活动的行业 它由住宅开发、住宅经营、住宅信托、住宅物业管理等企业群体组成，是国民经济的重要组成部分。

住宅经济理论就是研究住宅生产经营过程中各种经济关系及其运动规律的理论、属部门经济学范畴。

住宅是人类生活的基本场所，建造住宅作为人类的一种生产活动，几乎是和人类自身的形成同时出现的，是人类最基本的生产

活动之一。但是，住宅生产经营作为一种独立的经济活动，特别是专门从事生产经营活动的住宅业作为一个相对独立的行业，则是社会分工、商品经济、城市化程度等发展到一定水平时才出现的，并随着这些条件的逐渐成熟而不断向前发展。所以，住宅业是一个古老而又“常新”的行业。作为研究住宅经济关系及其运动规律的住宅经济理论，则是随着住宅业的出现和形成，而逐步建立发展成熟起来的。住宅经济理论研究的不断发展，反过来又推动和促进住宅经济的发展。

一般说来，市场经济发达的国家，住宅业也很繁荣，相应的住宅经济理论的研究也较发达。新中国成立后，我国在住宅分配上一直把它作为福利事业来看待，不承认住宅是商品。所以，在我国作为研究和指导住宅经济运行的住宅经济理论的研究也没有兴起来。随着建设有中国特色社会主义理论的确立和社会主义市场经济体制的建立，开始将住宅视为商品，而且已经和正在成为我国经济发展新的经济增长点和国民经济的一个重要组成部分。社会主义市场经济体制的建立、发展和不断完善，迫切地要求开展住宅经济理论研究。建立有中国特色的社会主义住宅经济理论，不仅有着重要的理论意义，而且还有着重大的现实意义。

1. 开展住宅经济理论研究是住宅商品化和我国住房制度改革的需要。

在我国，长期以来，住宅非商品化，住宅业一直被当作福利事业来办，住宅的分配采取直接的实物分配形式，住宅建设投资，不能实现自身的良性循环，再生产过程被迫中断；另外住宅作为消费资料，其实现采取非货币化和非市场化的形式，这样不利于通过居民结构的变化，调整和优化产业结构。从国家宏观经济规划来看，“九五”期间和下世纪初，是我国住宅产业发展和体制变革的关键时期。住宅建设将持续发展，投资规模要占全社会固定资产规模的 13% 左右。1996 年至 2000 年，计划建设住宅 12 亿平方米 年

平均建设住宅 2.4 亿平方米，成套率达到 70% 以上。2001 年到 2010 年计划建设住宅 33.5 亿平方米，每年平均建设住宅 3.35 亿平方米，成套率要达到 85% 以上。从我国人均住宅居住面积来看，我国城市人口人均住宅面积 4 平方米以下的特困户还有 300 万户，640 个城市中尚有 3 300 多万平方米的危房需要改造。这些都表明我国住宅市场需求量很大。而另一方面住宅又表现为相对过剩，受 1992、1993 年房地产热的巨大惯性影响，到 1997 年，商品房空置情况比较严重，例如黑龙江省城市空置商品房就达 154 万平方米，沉淀资金近 29 亿元，直接影响了住宅的再生产，制约了资金的正常运转。这种短缺和“相对过剩”同时并存的矛盾，充分暴露了我国现行的住宅建设体制和分配制度的不合理性。克服这些弊端，必须进行住房制度的改革，要有住宅经济理论作为指导。

2. 开展住宅经济理论研究的国民经济协调发展的需要。

住宅业是国民经济中的一个重要部门，住宅业的发展可直接推动和间接带动相关部门和行业的发展（据统计，与住宅业关联密切的产业已超过 50 个），制约着产业结构的调整变化。住宅消费支出一般占居民工资收入的 20%~30%，住宅作为消费品进入市场，可以调节市场供求，从而影响和制约社会消费结构的变化；住宅业的发展，还可为居民提供大量的就业机会，解决下岗职工的再就业问题，促进就业结构的现代化；带动城市土地的综合开发利用，提高土地的聚集效应；提供大量的利税、增加国家的财政积累；住宅业的发展，还可带来巨大的社会效益和环境效益等等。要使住宅业成为国民经济新的增长点，必须在理论上理顺产业内部的经济关系及其与国民经济相关部门的关系，这些都有赖于住宅经济理论研究的不断深化。

3. 开展住宅经济理论研究的培养住宅开发、经营管理专门人才，实现管理科学化的需要。

住宅业是一个庞大的系统，内含住宅开发、经营、金融、物业等

等，外部涉及到国民经济的各个方面。从过去传统体制下完全用行政手段来管理和协调，到现在用社会主义市场经济原则来开发经营，一方面要有科学的理论作指导，同时还要靠懂科学、会管理的专门人才来操作管理。这些同样都急需住宅经济的理论研究的深化。

4. 开展住宅经济理论的研究是经济科学自身发展的需要。

理论来源于实践，实践需要理论来作指导。我国自改革开放以来，社会主义建设事业发展很快，社会主义市场经济体制正在得到不断发展和完善。这一方面为经济理论的发展创造了极为有利的条件，同时实践也迫切需要新的理论来指导。经济理论所面临的任 务，不仅是要进一步深化原有学科的研究，而且要开创新领域，创造新学科，即向深度和广度发展，丰富和完善自己的内容和结构体系，以适应社会主义市场经济条件下的实践需要。在我国的经济理论体系中，住宅经济作为部门经济的一个组成部分还是空白，迫切需要住宅业领域的实际工作者和理论工作者共同努力，创建有中国特色的住宅经济理论，为其健康发展奠定基础。

第二节 住宅经济的基本理论

自 1996 年以来，住宅建设能否成为国民经济新的增长点问题已成为社会各方面议论的热门话题。在人们的议论中较多的是研讨住宅建设如何成为新的经济增长点的问题，而较少从经济理论上去分析，所以住宅建设能否成为新的经济增长点的理论分析是不可缺少的。

我国住宅问题的研究始于 80 年代初。在初始阶段，住宅属性问题 诸如是商品还是福利 是生产资料还是消费资料 是属于初次分配还是属于再次分配等等 是人们普遍关注的焦点 后来随

随着住房改革试点的推开，人们更深入地触及了住宅商品化过程中的资金流量问题，即政府、企业、居民之间的收入与支出的调整及其相应的承受能力问题。围绕这一中心所涉及的内容有房租房价构成、工资中住宅消费含量、住房补贴规模等等。再后来，住宅商品化的制度建设问题，又引起了人们的重视。这方面探讨的主要内容有住宅私有化、住宅金融体制、住宅供给体制、住宅分配体制、住宅经营管理体制等等。1996年又提出了住宅产业化和住宅可形成新的经济增长点和消费热点的理论。十几年来的研究，在市场取向住宅商品化这个根本上已达到了共识，但在一些基本概念上还存在着不同的定义方式。

1. 目前我国较为普遍的几种住宅概念。

(1)关于住宅建设。住宅建设狭义理解是指住宅的生产和建设，并不是指住宅的消费和流通，也就是说它只是指住宅市场的一个环节，而人们目前认同它能成为国民经济新的增长点和消费热点的真正内涵应是住宅的生产、分配、交换、消费、售后管理的良性循环。

(2)关于住宅业。住宅业是房地产业的重要组成部分，是建筑部门相对独立的行业。它主要是指从事住宅建设的物质生产部门。住宅业不同于住宅产业，住宅产业的发展是国家经济实力、科学技术、社会文化的综合体现，而住宅业它只是生产建设住宅的一个行业部门的称谓。

(3)关于住宅产业。住宅产业这一概念，是由日本在1968年首先提出的，并把它定义为：“指住宅及其有关部件的生产、销售企业或其经营活动的总称。”在我国住宅产业现代化主要是指住宅部件生产的工厂化、工业化、标准化和规范化。这些过程都不是生产最终产品（住宅还应包括地产这一重要部分）不能变成最终消费，因为它们需要经过住宅消费市场，买卖、租赁、抵押等进入消费者手中。

(4)关于房地产业。房地产业是从事房地产开发和经营的行业总称，它主要经营活动包括：土地的开发和再开发，土地使用权的出让和转让，地产的经营、房屋的组建、修缮、装饰以及买卖、租赁、互换、抵押、典当等，同时还包括由此形成的房地产交易市场、信贷业务、信息咨询、劳动服务等。按产业划分它是以第三产业为主的产业部门。住宅属于“房屋”故纳住宅于“房地产”中，这是不错的，因为住宅建设离不开房地产业的发展，离不开土地开发，小区基础设施建设（必要的商业配套、社会配套、教育、体育、卫生、治安等），绿地面积等，如果只建设住宅没有这些房地产开发产品相配套，建设的住宅就会没有销路，变成一座“死城”。然而，据建设部统计，1995年，房地产开发竣工中80%是普通住宅，销售面积中普通住宅占87%。这些又是“房地产业”所无法比拟的。

上述诸条的表述，是按各自性质提出的比较分析，似乎都不能充分表现住宅主体的地位与作用，住宅建设过程中的产品，住宅业和住宅产业的对象是指住宅经济组织、区域性房地产，都是单方概念反应，而不能涵盖住宅的总体，但是这些都是在市场经济条件下发生的经济行为，统属于住宅经济大范畴内，我们倾向于这样的意见：各住宅单体概念，应根据各自特性表述；综合性表述立足于经济活动规划，称之为“住宅经济”。

2. 住宅经济的几个特性。

通过以上的分析，可以看出，住宅这样一个非常普通而又常用的词，在其含义、属性上却有着许多不同的定义方式。在引导住宅消费，培育新的经济增长点时有必要统一对住宅经济几个特性的认识。

首先，应该明确住宅是为人们提供物质需要的商品。住宅的建设不能简单归结为固定资产的投资。因此，把过去计划经济体制下由国家投资建设的住宅返璞为本来面目的商品而销售给消费者时，不能说成是国有资产的流失。明确这一点，主要是消除目前

在以优惠价出售公产房时的障碍。事实上，目前的优惠价基本上仍高于或相当于当时的住宅造价。

第二，由于住宅在一定程度上是国家为人民解决基本物质生活的重要内容，带有社会保障成份。因此，住宅不是一般的商品，而是政府必须提供的、并承担一定义务的特殊商品。政府对居民购买的住宅应有一定数量的资金（或以政策体现的资金）投入。关于这一点，世界许多国家都这样做了。对我们国家来说，更应该这样，在计划经济时期，我们国家的工资是三项费用的扣除，并不包括住宅消费部分，但由于我们职工工资收入偏低，工资中的住宅消费部分与实际住宅消费差距太大，因此，政府必须加大住宅建设中的投入。

第三 住宅对个人来说不是可有可无的 而是必须的长期消费品，它不同于汽车、音响、多媒体等高级消费品。对于住宅这一消费品 政府应在税收、市政配套、贴息贷款等方面予以优惠。

第四 住宅主要由土地和房屋两部分组成 这两个组成部分有着紧密相连的不可分割性；而住宅自身的产权、使用权又有着一定程度的可分性。因此，在确定住宅的价格时必须考虑土地的因素，在降低住宅价格时，应该把土地作为一个很重要的方面考虑。同时 住宅向消费者出售时 不仅可以出售产权 还可以出售使用权。

研究住宅经济现实属性，明确现阶段我国住宅经济运行的机理，对于培育住宅成为新的经济增长点和消费热点，建立社会主义市场经济条件下的住宅经济理论不仅有着重要的理论意义，而且有着重要的现实意义。

第三节 住宅经济的基本属性

在社会主义市场经济条件下住宅是商品。这一简单而又明了

的定义，包含着极丰富的内容，住宅经济理论的一切问题，都与这个基本论题相关。因此，我们必须从住宅的基本属性开始，研究住宅经济的基本属性。

（一）住宅的物质技术属性

住宅不仅具有一般意义上的物质技术属性，而且具有特殊意义上的物质技术属性。也就是说，住宅的物质技术属性不仅包括它的物质技术性能，总是以一定形式耗费自然资源和人力资源，而且住宅作为不动产，必须与土地结合，占用和耗费一定的土地资源，即物（住宅）对土地资源的自然占用。同时主体的住宅也占用和耗费着空间资源。所以研究住宅问题必须特别从绝对意义上，把土地资源和空间资源的占用作为住宅基本的物质技术属性加以认真地探讨。

住宅对土地资源和空间资源占用作为住宅的基本的物质技术属性包括以下内容：

1. 住宅是一种不动产。住宅与铁路、桥梁、厂房、土地一样，也是一种不能够移动的财富，即不动产。与其它不动产不同，住宅是一种生活或消费性的不动产，这就决定了住宅占用的土地和空间，是一种为人类生活服务占用的土地和空间，是人类“生活土地”和“生活空间”。从而区别于农业生产土地和空间，也区别于厂房之类的工业生产用地和工业生产空间。

2. 住宅对土地资源占用的客观性。住宅占用土地资源，虽然是一种自然的占用，但是，归根到底反映了人与物、人与自然的关系。一方面，人类为了自身的生活，依靠自己的劳动创造自己的居住场所，并利用土地和空间资源，随着人类改造自然的能力不断加强，对住宅土地的选择性也在加强，这表明人类改造自然的能动作用。另一方面，住宅对土地资源的占用，是一个不以人们意志为转

移的客观过程。人们对住宅土地资源的利用始终受着这个客观过程的限制，表现为自然对人的制约。

一是，一旦住宅在特定的地理位置和土地上建成以后，人们不能随意移动它。在同一已占用的土地上，不拆除已有的住宅，人们就不能选择和营建其它类型的住宅。住宅未建立时，人们对住宅土地的选择性为最佳；一旦住宅建成，住宅对土地的占用成为客观事实，住宅用地的选择性则趋近于零。住宅用地事先选择的这个原理，对于个人、城市规划和建设都有重要的意义。

二是，住宅用地的有限性。人类现有生产能力可开发、可利用的土地资源是极其有限的。在可开发、可利用的土地资源中，用于住宅建设的土地受到更多的限制。例如，土地资源在生产和生活上的分配，首先是为保证人类食物需要和生产需要的农业土地资源与住宅占用土地资源的分配；其次是工业生产用地与区域生活用地的分配。虽然土地资源生产性利用和生活性利用都有利于人类的进步和发展，但是，生产与生活在土地资源的分配上总是存在矛盾的，并表现为生产用地与生活用地（住宅）的争夺土地资源的矛盾。

三是，住宅占用土地的长期性。随着住宅产业生产力的发展，住宅使用周期趋于延长。一般说来，土砖结构的住宅耐久年限为二、三十年，砖木结构为五、六十年，钢筋混凝土结构可达一百年以上。

3. 住宅的立体空间结构的物质特点。任何物质体都具有立体空间结构，但是，住宅作为一种建筑物，其立体空间结构和占用的空间区别于一般物质体。住宅立体空间结构一旦形成，即与其它住宅、建筑物及其环境相互联结，产生对空气、阳光等自然资源的分配关系。

（二）住宅的经济属性

住宅作为人类的基本生活资料 具有其经济属性 这是不言而喻的。经济属性是住宅的第二个属性。住宅是一种生活资料，与其它消费品一样 用以满足人的生理的和心理的、物质的和文化的诸种需要 以供人们日常生活需要。但是作为消费资料 除由它本身特殊的物质技术属性并满足人的特殊的需要 即‘住’的需要所规定外，还必须注重它的特有经济属性。

1. 产权归属性。由计划经济向市场经济过渡时期，首先是住宅由使用权改变为所有权，新建住宅由福利建房分房逐渐为个人投资购房所替代，是住宅所有制制度变革在法律上的表现。住宅所有者拥有法律确认的占有、使用、收益和处置的权利 私有住宅可以进入市场自由交易，也可通过租赁市场出租，获取经济效益。

2. 市场经营性。市场是商品经济的运行方式、机制、组织的总和。住宅的商品属性为社会所确认 其由生产领域进入流通、消费领域前是用于交换的劳动产品 之后则是为交换而生产的商品 具有了商品的价值和使用价值，一经进入市场经营交易 商品价值决定住宅价格，以货币支付方式进行。其实质内容主要有：

(1) 商品住房属性通过市场交易实现。

(2) 住宅的建设、经营都是商品经营活动，必须遵守市场经济规律 建设用工用料执行市场价格 产品按市场价格销售。

(3) 住宅分配与消费均应实行‘商品——货币’的法则 人们获得住宅应当符合等价的货币支付能力。

(4) 从事住宅开发与经营的企业，是商品经济的独立企业，全部经济活动纳入市场轨道，实行企业化经营。

3. 经营多层性。市场一般规律是，当一种商品进入流通领域后，与用户经济联系则由商贸企业主要承担，生产厂家回归再

产而住宅市场则不同。卖方市场由前期、施工到经销一条龙，有的在批准设计图即已售出，直销占主导。商品房销售市场中心、公司等，多处于无产代销局面，没有坐上流通首席，缺少“号令”市场的权利，起不到商贸企业统销的作用。住宅市场是多元的，卖方市场的开发、建筑、建材、设计、监理、拆迁等市场，卖方市场的中介、评估、租赁、专销等市场，依照公开、公平、公正的市场规则投入自由竞争，工程招投标择优发包，运用中介手段把商品房推向市场，获取最佳经济效益。

4. 市场特殊性。市场竞争必须具备信息、商品同质、交易自由及无垄断性四个条件，土地属国家所有和垄断，只能在使用权范围内进行，因此住宅市场是不完全的市场。

5. 交易风险性。住宅企业是资金密集型企业，高投入高产出，经济测算效益回报高，且建设使用周期长，受市场制约强，存在很大的风险性。

（三）住宅的社会属性

住宅与其它消费品一样，都是社会劳动产品。任何劳动产品都体现着一定的社会关系和经济关系，在这种意义上，它们的社会属性和经济属性是很难区分的。除了在住宅生产和再生产中表现的社会属性外，住宅的社会属性还有它特殊的表现形式和特定的内容。

1. 建设先进性。现代住宅反映了城市规划、建设、管理的总体要求，大规模、高功能、标准先进、系统、网络操作，构筑城市现代化格局。

2. 社会公益性。住宅除商品主体性质外，还因住宅服务性质、社会购买力悬殊差距、经营中政策性补贴的社会保险方针，以及在两个市场、两种价格等等，决定了商品属性与社会公益性兼存。

3. 社会方向性。现代住宅小区具备社区人口、地域、有组织的经济社会活动与相适应的管理机构和维持集体生活的共同行为及其仲裁制度四个基本要求，有利于组织落实，凭着对建构筑物、公益设施和公共用地的统一管理，同步进行环境、治安建设，与精神文明建设相结合，对社会进步有着深远意义。

4. 住宅关联性。住宅建设在行业上是规划、土地、设计、施工、配套的整体运作，在经营上与金融、建筑、建材、钢铁、制材、家电、装饰、服务等共同构成产品实体，散发“支柱产业”影响，扩大社会就业，抑制通货膨胀，既提供了稳定的经济建设环境，也促进了社会安定。

5. 统一管理的性。现代住宅“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”，但专业化管理仍然是头等重要的任务，即“三分建七分管”。改变多头分散管理为统一的部门、职能和规范的统一管理，现代设备设施系统化、网络化的统一专业化管理，保证持续完好运作与供给服务。

（四）市场经济条件下的住宅

社会主义市场经济是以现代大工业这种崭新的生产力为基础的商品经济，它与自然经济根本对立，也区别资本主义的市场经济。在社会主义市场经济条件下，住宅再生产不是计划经济条件下的福利性生产，而是商品住宅的生产和再生产。

1. 住宅生产的高度社会化。在社会主义市场经济条件下，住宅的生产已经彻底破除了各单位自筹资金、自行建房、自行分配的自给性一面，表现为社会化的生产。广义的住宅业已经成立一个独立的行业，它不仅包括住宅建设，而且包括与住宅有关的其它生产和劳务的提供，它是综合性的产业，是一个高度社会化的产业。随着社会经济的发展，社会分工越来越细，社会协作越来越密切

许多产业的关联度不断提高,据统计,与住宅产业关系密切的产业已有 50 多个,数千个品种,如玻璃、钢材、木材、铝制品、石灰、水泥、化学纤维、砖、瓦等。专业化分工越细,住宅社会化程度就越高。它的这一特点可通过生产诱发系数、影响力系数和感应度系数来加以说明。

生产诱发系数,即该产业增加一个单位的投资将诱发出全部产业国内产值合计与该产业投资之比。据日本 1990 年国民经济投入产业表计算,住宅建设投资为 26.592 万亿日元,该投资所诱发的各产业(包括住宅建筑)国内产值之和为 52.15 万亿日元,生产诱发系数为 1.961,稍低于整个建筑业,在国民经济中该系数也算较高的。

一个产业影响其他产业的程度称为影响力,受其他产业影响的程度称为感应度。如影响力系数在各产业中居平均水平以上,而感应度系数在各产业中居平均水平以下,则该产业即可认为是对其他产业牵动较大、受其他产业影响较小的一个产业。

2.住宅商品生产是全社会商品再生产的组成部分。在市场经济条件下,商品经济的诸规律贯穿于全社会的生产与交换,这些规律对于住宅生产和再生产影响是双重的。一方面,作为市场经济的一般和普遍规律,这些规律也同样作用于住宅的生产和再生产;另一方面,这些规律也是作为住宅生产和再生产的一般的前提条件。在生产高度社会化的条件下,住宅生产和再生产是社会再生产的组成部分,住宅生产和再生产不仅与国民经济其它部门在产量、就业量上保持着比例关系,而且必须与其它经济部门进行劳动交换。等价交换的原则是市场经济通行的原则,也是住宅经济领域内通行的原则。

3.住宅市场调节住宅再生产的诸种关系。住宅生产劳动是社会劳动,只有通过住宅市场,个人劳动才能最后表现为社会劳动。住宅的生产劳动是以分工和专业化生产为基础的。各种劳动相互

联系相互衔接，形成了住宅生产和交换的体系。住宅市场在住宅生产和交换体系中发挥枢纽和调节中心的作用，调节住宅诸种生产劳动以及其它资源的配置，调节住宅生产、分配、交换和消费诸环节的关系。

住宅市场是指住宅的交易市场。住宅市场与三个市场保持直接的联系。第一，它与建材市场紧密联系。住宅的供求状况，直接影响着建筑材料的生产，进而影响与建材生产相联系的经济部门；第二，它与住宅建筑市场相联结；第三，与劳务市场相联系。住宅市场的发展影响与住宅有关的劳务的发展。住宅市场、建材市场、建筑市场和劳务市场相互作用，反映住宅再生产的活动，影响各有关部门的生产、就业和价格，调节住宅再生产诸环节之间的关系。

住宅再生产作为商品的再生产，是市场经济的产物，换言之，在市场经济条件下，住宅才能真正成为商品。

第四节 研究住宅经济属性的意义

通过对住宅经济属性的分析和探讨，明确在我国社会主义市场经济条件下的住宅，包括住宅是商品，它是社会主义市场经济的一部分，从而为研究住宅经济理论，改革原有的住房制度，实现住宅商品化奠定了理论基础。可见，研究住宅经济的属性不仅有重要的理论意义，而且有重要的现实意义。

首先，明确住宅是商品，它要求按市场化原则开发经营，这就为住宅建设开发企业在内部建立完全的经济核算制，加强和完善开发企业管理，提高住宅业的经济效益，协调住宅业和国民经济其他各部门之间的经济联系和经济关系，充分发挥住宅业在国民经济中的作用，在理论原则上创造了前提条件。

其次，确认住宅的商品化，明确住宅经济运行的机理，从而为

评价和改革原有的住房制度提供了基本理论原则，即一方面为如何加深我国住房制度改革找到了切入点，同时也为改革提出了目标——实现住宅商品化。

第三，住宅经济在我国理论研究上还是刚刚起步，社会主义市场经济体制理论和实践的发展，迫切需要在我国建立有中国特色的住宅经济学。而要建立一门经济学首先要有自己的理论基础。明确了住宅经济的基本属性——住宅是商品，就为开展住宅经济的理论研究，提供了基本基础和总的原则。

第二章 住宅经济在国民经济中的地位、作用

第一节 住宅业是国民经济 发展的重要支柱

住宅业与房地产业在国民经济中同样有着十分重要的地位和作用，是重要经济支柱之一，在新的形势下它又是新的经济增长点和消费热点。住宅与社会生产和生活关系十分密切，它的发展会促进其它关联产业兴起与发展，所以说，住宅业在国民经济中处于支柱地位，起着十分重要的作用。

从住宅业成为新的增长点和消费热点上看，住宅业是国民经济的支柱，在社会经济生活中有重要的地位。

第一，市场需求量大。据改革开放前的 1978 年统计，当年城镇人均住宅居住面积只有 3.6 平方米，比 1949 年人均住宅居住面积 4.5 平方米还低。无房户、缺房户和拥挤户占居民总数的 34%。大力加快住宅建设以提高人民居住水平就成了当时的一项重要而

急迫的任务。到 2000 年把城镇人均住房居住面积提高到 8 平方米的宏伟计划 经过十几年的艰苦努力 到 1996 年底 人均 8 平方米居住面积已提前完成。人们对住宅的居住需求不仅在十几年前的计划上，而且从十几年来的实践结果上得到了证实。按照“九五”规划 到 2000 年，我国城镇居民住房人均使用面积要达到 12~14 平方米，人均居住面积要达到 8~9 平方米 尚需建设 12 亿平方米 平均每年不低于 2.5 亿平方米。可以看出，住宅业在国民经济发展中的广阔市场需求。

第二，产业关联度高。随着社会经济的发展，社会分工越来越细，社会协作越来越密切，许多产业的关联度也不断提高，住宅产业就是一个关联度提高很快的产业。据有关专家统计，与住宅产业关联密切的产业已超过 50 个以上。

第三 科技含量多。一幢住宅 大体上由 65%~70% 的物化劳动和 30%~35% 的活劳动组成。物化劳动包含着提供材料设备部门的科技含量；活劳动包含着施工安装部门的科技含量。在一定意义上说，住宅建设的水平能广泛地反映许多部门的科技水平。这里要指出的是，前些年为了快一些解决居民对住房量的要求，曾经出现过操作粗放，对高科技含量重视不够的问题。近些年，这个问题开始得到重视，并由主管部门提出了住宅产业现代化的要求，实施这个要求，必然会产生推动住宅建设以及相关行业提高科技含量的作用。

第四，经济效益好。承担住宅开发的房地产企业，一直是以经济效益好而著称。从 1993 年国家实行宏观调控以后，由于压缩建设规模以及市场有效需求萎缩等原因，使得房地产市场不活跃，有一些房地产开发企业开工不足，甚至由盈转亏。即使在这种情况下，一些以住宅建设为主或者及时转向住宅建设的房地产开发企业，则一直保持较好的经济效益。

第五，带动作用强。一些专家分析认为，在五个条件中，这是