



土木工程施工与管理前沿丛书

国家自然科学基金资助项目 项目批准号: 70872064

建设项目治理

Construction Project Governance

沙凯逊 著

中国建筑工业出版社

● 土木工程施工与管理前沿丛书

国家自然科学基金资助项目 项目批准号：70872064

建设项目治理

Construction Project Governance

沙凯逊 著

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

建设项目治理/沙凯逊著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2012. 7

土木工程施工与管理前沿丛书

ISBN 978-7-112-14868-4

I. ①建… II. ①沙… III. ①基本建设项目-项目管理
IV. ①F284

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 275869 号

本书以我国的建筑业和建筑市场为背景, 从新制度经济学的视角研究建设项目治理和建筑交易体制问题。

本书由五章组成。第 1 章主要交代研究背景和国内外研究现状; 其余几章的结构可以概括为“一纲三目”。所谓“一纲”, 就是指第 2 章所介绍的新制度经济学和博弈论这条主线。所谓“三目”, 是指第 3 章、第 4 章和第 5 章这三个研究层次: 即基于委托代理理论的建设项目垂直治理研究, 基于联盟博弈理论的建设项目水平治理研究, 以及基于演化博弈理论的建设交易体制演进机理研究。

本书可供高等学校工程管理专业和土木工程专业师生学习参考, 也可供建设工程项目管理人员和政府建设管理部门阅读借鉴。

责任编辑: 封 毅
责任设计: 张 虹
责任校对: 张 颖 赵 颖

土木工程施工与管理前沿丛书

建设项目治理

沙凯逊 著

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 12 字数: 255 千字

2013 年 1 月第一版 2013 年 1 月第一次印刷

定价: 35.00 元

ISBN 978-7-112-14868-4

(22923)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

目 录

绪言	1
参考文献	5
第 1 章 建筑业与建设项目：管理、治理与体制	7
1.1 作为国民经济支柱产业的建筑业	7
1.1.1 建筑业和建筑市场：概念与术语	7
1.1.2 新时期建筑业的历史使命	10
1.1.3 建筑业面临的挑战和问题	11
1.1.4 基于绩效链的分析思路	13
1.2 作为建筑业基本生产单元的建设项目	15
1.2.1 从不确定性看建设项目存在的理由	15
1.2.2 建设项目的基本结构与制度环境	18
1.3 呈多元发展态势的建设项目理论	20
1.3.1 基于系统科学的范式	20
1.3.2 基于新制度经济学的范式	21
1.3.3 基于生产理论的范式	22
1.4 主流治理理论的基本概念和方法	23
1.4.1 公司治理的概念	23
1.4.2 公司治理与企业管理的联系与区别	24
1.4.3 公司治理理论的研究范式与理论基础	25
1.5 建设项目理论重构	26
1.5.1 建设项目理论研究存在的主要问题	26
1.5.2 理论重构的主要原则	28
1.5.3 一个新的建设项目理论研究体系	30
1.6 结论	31
参考文献	32
第 2 章 制度与博弈：均衡与演化	36
2.1 从均衡到演化：经济学研究范式的简要回顾	37
2.1.1 均衡分析与“经济力学”研究范式	38
2.1.1.1 局部均衡、一般均衡与瓦尔拉范式	39

2.1.1.2 纳什均衡与后瓦尔拉范式	41
2.1.2 演化分析与“经济生物学”研究范式	43
2.1.3 小结与展望	44
2.2 制度分析：一个博弈论的视角	46
2.2.1 制度的概念与制度分析的目的	46
2.2.2 制度分析的特征	48
2.2.3 制度分析与博弈论	50
2.3 博弈论的基本概念：数字、图形与经济学意义	52
2.3.1 社会交往结构与博弈类型划分	52
2.3.2 博弈的表达方式：以囚徒困境博弈为例	54
2.3.3 占优策略与最优反应	56
2.3.4 复制者动态与演化稳定策略	57
2.3.5 几个典型博弈	59
2.3.5.1 信心博弈	59
2.3.5.2 鹰鸽博弈	59
2.3.5.3 3×3 对称博弈	60
2.3.5.4 2×2 非对称博弈	61
2.3.6 规则变化与制度变迁	61
2.4 结论	63
参考文献	65
附录 2.1 外部性与科斯定理	67
附录 2.2 最优反应函数和纳什均衡	70
第3章 建设项目的垂直治理：激励与协调	73
3.1 对建设项目的抽象	73
3.2 建设项目的采购方式与契约类型	75
3.2.1 专业化分工与项目采购方式	75
3.2.2 建设项目中的委托代理关系	77
3.3 不确定性条件下的决策问题	78
3.3.1 决策问题的分类	79
3.3.2 理论发展脉络：从期望效用到非期望效用	80
3.3.3 VNM 期望效用函数：一个“风险弓”的视角	83
3.4 一般的委托代理分析框架：行为激励与风险分配	85
3.4.1 完全或然契约与完全契约	86
3.4.2 激励强度与信息强度	89
3.5 建设项目的垂直治理模型	91

3.5.1 模型的基本假设	91
3.5.2 模型的构建与求解.....	93
3.5.3 比较静态分析	93
3.6 当事人的风险态度与建设项目的激励策略	96
3.6.1 建设项目当事人的风险态度多样性分析	96
3.6.2 不同假设条件下的委托代理模型	98
3.6.2.1 基于“中性-厌恶”假设的模型	98
3.6.2.2 基于“偏好-厌恶”假设的模型	98
3.6.2.3 基于“中性-偏好”假设的模型	100
3.6.3 小结	101
3.7 规范建设单位行为：一个项目治理的视角	101
3.7.1 建设单位行为的现状分析	102
3.7.2 建设项目法人的定位问题	103
3.7.3 对不同类型建设项目的分类治理问题	104
3.8 建筑企业对项目经理的激励：一个共同代理的视角	106
3.8.1 共同代理理论简介	106
3.8.2 项目经理的角色分析	107
3.8.3 项目经理的激励强度分析	109
3.8.4 小结	110
3.9 结论	111
参考文献	112
附录 3.1 激励强度原理	114
附录 3.2 建设项目委托代理模型的求解	115
第 4 章 建设项目的水平治理：竞争与合作	118
4.1 联盟博弈简介	118
4.1.1 联盟博弈的基本要素	119
4.1.2 联盟博弈的分类	122
4.1.3 常规联盟博弈的几种解的概念	123
4.1.3.1 核.....	123
4.1.3.2 夏普里值	127
4.1.3.3 核仁	129
4.1.3.4 小结	133
4.2 基于建设项目 3C 结构的联盟博弈模型	134
4.2.1 重置成本、谈判能力与联盟博弈的价值	134
4.2.2 建设项目三人联盟博弈的求解与分析	135

4.2.3 小结	138
4.3 关系治理与行业自律	139
4.3.1 关系契约与关系治理	139
4.3.2 建设项目中的关系治理	141
4.3.3 民间机构与行业自律	146
4.3.3.1 民间机构的行业自律促进机制	147
4.3.3.2 我国建筑业民间机构的现状分析与发展对策	148
4.3.3.3 小结	150
4.4 结论	150
参考文献	151
第5章 建筑交易体制：变迁与演化	154
5.1 建筑交易体制的比较研究	154
5.1.1 从欧盟五国看建筑交易体制的多样性	155
5.1.1.1 英国：从“专业体制”到合伙制与私人融资	156
5.1.1.2 法国：专业人士与建筑企业之间的利益平衡	157
5.1.1.3 德国：从面向业主需求到面向过程	158
5.1.1.4 荷兰：竞争与社团主义的结合	158
5.1.1.5 意大利：增加透明度和竞争	159
5.1.2 从日本看建筑交易体制变迁的路径依赖性	160
5.1.3 从美国看建筑交易体制变迁的循环往复性	161
5.2 建筑交易体制的概念化：从外生到内生	162
5.3 演化博弈论的基本概念和方法	164
5.3.1 演化稳定策略	165
5.3.2 复制者动态	165
5.3.3 演化稳定状态	166
5.4 建筑交易体制变迁的贪婪者—分享者—中庸者博弈模型	167
5.4.1 构建模型	167
5.4.2 确定静态点	169
5.4.3 检验静态点的稳定性	171
5.4.4 对均衡结果的讨论	171
5.4.5 小结	173
5.5 结论	174
参考文献	175
后记	178
附录 让篇篇珍品放射光芒——读汉译《企业的性质》有感	180

绪 言

这本书是国家自然科学基金资助项目“基于合作竞争的建设项目治理机制研究”（项目批准号：70872064）的成果之一。它以我国的建筑业和建筑市场为背景，从新制度经济学的视角研究建设项目治理和建筑交易体制问题。

建设项目是一定历史条件下社会生产实践的产物。经过几十年的发展，现代项目管理已形成了以 PMBoK（Project Management Body of Knowledge）为代表的知识体系和国际标准（ISO10006），但在理论上仍有很大的发展空间。由于认识水平和理论分析工具的限制等原因，长期以来，对建设项目的研究主要集中在项目管理的范畴；重管理、轻治理的倾向是如此强烈，以至于项目治理被笼罩在项目管理的“阴影”之中^❶（沙凯逊，2010）。Turner（2006）认为，缺乏完整的理论是阻碍项目管理被认可为管理学科的一个因素。被系统观念所统治的项目管理理论更多地被看作是工程学科的分支，而不是管理学科。在《项目管理的基础理论已经过时》（The underlying theory of project management is obsolete）一文中，Koskela 和 Howell（2002）指出，需要放宽 PMBoK 所隐含的假设条件，研究并回答诸如项目存在的理由、项目规模的确定、建设项目契约多样性等一系列问题。这些问题超出了传统管理理论的范畴，需要在制度层面上研究解决。把研究视角从管理的层面扩展到治理和体制的层面，这是建设项目理论创新的内在要求（沙凯逊，2008）。

在经济全球化和信息化的双重挑战面前，国际建筑业的价值观、成本观和发展观正在发生深刻的转变，并且提出了许多全新的课题。构建具有中国特色的建筑交易体制，这是我国建筑业面临的重大现实问题。经过二十多年的改革与发展，我国建筑业初步形成了以项目法人责任制、招标投标制、工程监理制和合同管理制为核心的工程建设管理体制框架。然而，提高建设项目绩效水平、规范建筑市场秩序的任务还相当繁重。从理论和实践的结合上搞清楚建设项目的性质、治理逻辑以及建筑交易体制的演进机理等基本问题，在微观层面上探索项目治理信息结构与最优契约的对应关系，在中观层面上识别影响建筑交易体制形成和发展的关键性因素，这是建筑业制度创新的必要条件。

我国建设项目的理论体系基本上是在借鉴国外经验的基础上发展起来的。所谓国际惯例，实际上主要是工业发达国家在长期的生产和交易过程中形成的一套游戏规

❶ 关于管理与治理之间的联系与区别的进一步讨论，见第 1 章 1.4 节，主流治理理论的研究范式与知识基础。

则。我国的社会制度和文化背景与这些国家存在巨大差异，对此应该有充分的认识。学习和借鉴国外经验切忌食洋不化。在框架已经基本成型的情况下，应该把工作重心从对国外经验的学习、引进转移到消化、吸收和创新上来。

处于转型期的我国建筑业正面临着一些难解之谜，比如，不合常理的“生产率-利润率之谜”，也就是利润率的改善远远落后于劳动生产率的提高，甚至出现劳动生产率上升而利润率下降的现象（Sha and Lin, 2001）；再比如，有悖于产业组织理论的“规模-绩效之谜”，也就是建筑企业资质等级越高，规模越大，绩效反而越差的现象（沙凯逊，杨杰，2009）。这些矛盾和问题为建设项目理论提供了独特的研究素材和创新空间。从这个意义上讲，我国建筑业应该对建设项目理论的发展做出自己特有的贡献。

任何一种理论的价值，取决于它的解释能力、判断能力、预测能力和指导能力。理论构建要坚持历史的、比较的和系统的立场和观点。历史的观点要求充分认识制度变迁的路径依赖性；比较的观点要求充分认识社会文化差异对制度演进的影响；系统的观点则要求充分考虑不同研究范式之间的联系与区别（沙凯逊，2010）。在这方面，新制度经济学的创始人、诺贝尔经济学奖获得者威廉姆森提出的制度的层次结构分析方法具有很好的洞察力和启发性。如表 0.1 所示，在四个层次中，第一层是内嵌于各种习俗、传统和社会文化中的非正式制度；第二层是诸如宪政、法律和产权等的正式制度环境；第三层是针对各种具体交易形成的治理制度；第四层是在上述三个层次下的资源配置制度。它们具有不同的研究目的，需要用不同的时间尺度来衡量其变化频率，并且采用不同的研究方法（Williamson, 2000）。不同层次的制度之间存在着衔接关系。就建设项目而言，项目治理为项目管理提供了运行基础和责权利体系框架，因而在很大程度上决定了项目管理的模式特征。作为建设项目的制度环境，建筑交易体制对建设项目的治理机制和管理模式具有基础性和决定性的影响（沙凯逊，2010）。

制度分析的四个层次

表 0.1

层次	变化频率	研究目的
内嵌性制度	100 年~1000 年	对其他三个层次的影响
基本制度环境	10 年~100 年	获得正确的制度环境
治理制度	1 年~10 年	获得正确的治理结构
短期的资源配置制度	持续变化	获得正确的边际条件

（资料来源：亨德里克斯，2007，p. 11）

如图 0.1 所示，本书把不确定性作为分析的起点，按照“垂直治理-水平治理-交易体制动态演进”的逻辑展开。它把建设项目看作是对不确定性的一种适应机制，并根据造成信息缺口的原因，把不确定性分为人为不确定性和自然不确定性。项目越复杂，自然不确定性的比重越大，这正是项目区别于其他组织的本质属性。归类合并和专业化是处理不确定性的两种基本方法（奈特，2006）。项目组织成员之间通过相互依存的资产与能力的合作关系，达到整合资源、节约成本、创造价值的目的。由此产生

的**项目租金**（project rent）既是建设项目存在的理由，又是其发展的动力。建筑交易体制是动态重复博弈基础上的稳定均衡，反过来又会和产权制度、市场环境等外生变量一起影响参与人的风险态度，进而影响项目治理的结构、规模和效率。

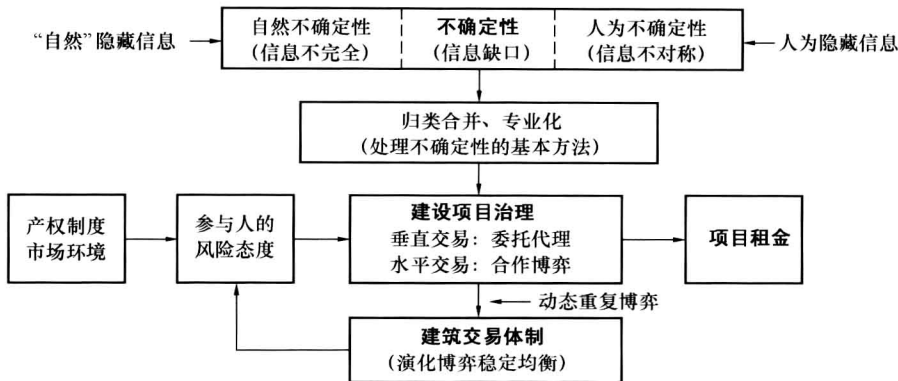


图 0.1 研究工作的逻辑架构

（资料来源：沙凯逊，2008）

本书的特点主要表现在以下三个方面。首先是项目本位的立场。对建设项目的研究有两种可供选择的立场：一是项目本位的立场，二是企业本位的立场。前者从由客户（Client）、设计方（Conception）、施工方（Construction）和控制方（Control）组成的 4C 结构的整体出发（Winch, 2002, p. 19; 沙凯逊, 2010）；后者则是从 4C 结构中的一个节点——建筑企业的立场出发。当前在建设项目研究领域占据主导地位的是基于系统科学的研究范式。该范式采取的是企业本位的立场。这种不从整体出发，而是从局部出发的做法具有较大的局限性。采取项目本位的立场，可以较好地从总体上认识和把握建设项目的性质和发展规律。

其次是新制度经济学的视角。**区别性组合假说**（discriminating alignment hypothesis）主张，应该以一种区别性（主要是节约交易成本）的方式将具有不同属性的交易与具有不同成本和能力的治理结构组合在一起（Williamson, 1991）。本书把建设项目看作是临时性的多边组织，把建筑交易体制看作是动态重复博弈基础上的稳定均衡，把竞争与合作基础上的经济主体决策行为的有效性和合理性作为项目治理的核心要素；着重考察项目在交易性质与治理结构之间、资源与组织能力之间以及决策权与信息基础之间等诸多方面的协调关系。这种新的研究视角将有助于拓展研究工作的深度和广度。

最后是项目治理和建筑交易体制的内生化。基于系统科学的研究范式隐含了一个重要假设：治理结构是外生给定的，这使它在很大程度上失去了在项目治理范畴的话语权。在建筑交易体制的比较研究中，也存在同样的问题。本书引入激励与协调、合作与竞争以及变迁与演化等因素，将交易成本和相应的制度变量内生化的，借助于委托代理、不完全契约、合作博弈和演化博弈等理论和方法，探索建设项目治理结构以及

建筑交易体制的形成机制与发展规律。项目治理和建筑交易体制的内生化有助于提高建设项目理论的解释能力和判断能力。

本书由五章组成，它们分别是：

第1章 建筑业与建设项目：管理、治理与体制；

第2章 制度与博弈：均衡与演化；

第3章 建设项目的垂直治理：激励与协调；

第4章 建设项目的水平治理：竞争与合作；

第5章 建筑交易体制：变迁与演化。

每章的标题由两部分组成，冒号前面的部分表示研究对象，冒号后面的部分表示研究视角和研究重点。

第1章主要交代研究背景和国内外研究现状。首先简要介绍我国建筑业面临的发展机遇和挑战，以及建设项目的结构及其制度环境——建筑交易体制，然后对建设项目理论三种不同的研究范式进行比较分析，最后针对该研究领域存在的问题，提出理论重构的主要原则和新的框架体系。

第2章简要回顾新古典经济学（即所谓的“经济力学”）和演化经济学（即所谓的“经济生物学”）的发展历程和基本概念，阐述制度分析的目的、特征以及博弈论在制度分析中的作用，介绍有关博弈论的一些最基本的概念，比如最优反应、占优策略、纳什均衡、复制者动态、演化稳定策略等，以此作为问题解析的基础。

第3章以委托代理的解释逻辑为主，研究建设项目的垂直治理问题，也就是客户与第一层供应商之间的交易关系，建立项目垂直交易治理模型，分析项目内部的激励与协调机制。一是将不确定性和信息成本纳入分析框架，构建委托代理模型，分析建设项目的采购方式和契约类型。二是从我国建设市场的实际出发，提出建设项目当事人风险态度多样性的命题。在不同假设条件下求解委托代理模型，并提出相应的激励策略。三是在实际应用的层面上，从项目治理的角度分析建设单位的行为规范问题，并在建设项目的法人定位和分类治理等方面提出若干建议。

第4章以合作竞争的解释逻辑为主，分别从正式契约和非正式契约的角度研究建设项目的水平治理问题，也就是第一层供应商之后的一系列契约关系。第一部分以联盟博弈模型为主要分析工具，从正式契约的角度研究建设项目的水平治理问题。首先引入重置成本的概念，将参与人的谈判能力内生化的，把建设项目的水平交易抽象为可转移效用的三人联盟博弈；然后对三种基于不同公平观的联盟博弈解的概念——核（基于交易收益的公平观）、核仁（基于罗尔斯的平均主义的公平观）和夏普里值（基于多劳多得的公平观）——进行求解与分析。第二部分从非正式契约的角度研究建设项目的水平治理问题。首先介绍关系契约和关系治理的基本原理；然后分析建设项目中的关系治理问题；最后从民间机构的三大要素，即专业人士、自身信誉和信息服务三个方面分析民间机构对建筑行业自律机制的促进作用。

第5章以演化博弈的解释逻辑为主,旨在揭示建筑交易体制的演进机理。首先对国际建筑交易体制的比较研究进行梳理和分析。然后将建筑交易体制概念化为各种参与人之间长期的、未经协调的、偶然发生的行为的结果,建立掠夺者-分享者-中庸者三人博弈模型,用来解释建筑交易体制产生和发展的原因和方式。该模型揭示了建筑交易体制演化均衡的某些特征:多重均衡、路径依赖和对初始条件的敏感性,以及帕累托无效结果的长期存在。这与世界各国建筑交易体制的演化历程有很好的 consistency。

为了兼顾论述的严谨性和阅读的流畅性,本书把有关模型的推导作为附录放在各章的后面,而不在正文中进行。此外,本书对参考文献的引用和标注均按照哈佛体系(Harvard System)——即“作者-日期体系”(author-date system)——的规定进行:在引用参考文献时,将出版物的年份列在作者姓名之后;在正文中被引用的参考文献,均根据汉语在前、英语在后的原则,按照作者的汉语拼音或英文字母的先后次序在各章的最后列出。

借此机会,我要向国家自然科学基金委员会管理科学部表达诚挚的谢意,不仅是因为课题组所得到的资助,而且是因为所得到的指导和鞭策。我要感谢南开大学的杜传忠教授、山东建筑大学的宋涛教授、亓霞副教授、杨杰教授和参与课题的诸位研究生在课题申报和完成过程中所付出的努力,特别要感谢山东建筑大学的华冬冬老师和研究生徐聪同学,她们对本书初稿进行了逐字逐句的校读,并提出了修改意见。我还要向《建筑经济》杂志社主编易冰源研究员、东南大学的成虎教授、山东大学的丁荣贵教授、天津理工大学的尹贻林教授和严玲教授表示由衷的感谢,他(她)们在百忙中抽时间对本书的征求意见稿进行了认真的审阅,并提出了中肯的意见。当然,书中的不足与可能存在的错误均由作者本人负责。本书的出版过程中,王昊博士和中国建筑工业出版社的封毅编辑付出了很大的努力,在此我向他(她)们表示衷心的感谢。最后,要感谢我的太太,我所有的成绩都离不开她的支持和帮助,这本书也不例外,其中有一半应该是属于她的。

参考文献:

1. 亨德里克斯(2007). 组织的经济学与管理学,中译本,胡雅梅,张学渊,曹利群译,北京:中国人民大学出版社.
2. 奈特(2006)风险、不确定性与利润,中译本,安佳译,北京:商务印书馆.
3. 沙凯逊(2008)从管理到治理:建设项目理论演进探析,建筑经济,(6),12-14.
4. 沙凯逊(2010)建设项目理论重构初探:一个新制度经济学的视角,项目管理技术,8(3),13-16.
5. 沙凯逊,杨杰(2009)“规模-绩效之谜”初探,建筑经济,(4),5-7.
6. Koskela, L. and Howell, G. (2002) The underlying theory of project management is obsolete, Slevin, D., Cleland, D. and Pinto, J., *Proceedings of PMI Research Conference*, Seattle: Project Management Institute, 293-302.
7. Sha, K. X. and Lin, S. B. (2001) Reforming China's Construction State-owned Enterprises, *Build-*

- ing Research and Information*, 29(4), 270-276.
8. Turner, J. R. (2006) Towards a theory of project management: The nature of the functions of project management, *Project Management*, 24(4), 277-279.
 9. Williamson, O. E. (1991) Comparative economic organization: the analysis of discrete structural alternatives, *Administrative Science Quarterly*, 36(2), 269-296.
 10. Williamson, O. E. (2000) The new institutional economics: taking stock, looking ahead, *American Economic Review*, 38(3), 595-613.
 11. Winch, G. M. (2002) *Managing Construction Projects: An Information Processing Approach*, Oxford: Blackwell Science.

第 1 章 建筑业与建设项目：管理、治理与体制

这一章主要交代本书的研究背景和相关领域的国内外研究现状。首先简要介绍我国建筑业面临的发展机遇和挑战，从而得出基于绩效链的分析思路；然后从不确定性的角度分析建设项目存在的理由，它的基本结构和制度环境；接下来对三种不同的研究范式——基于系统科学的、基于新制度经济学的和基于生产理论的研究范式——进行比较分析；最后针对该研究领域存在的问题，提出理论重构的主要原则和新的框架体系。

1.1 作为国民经济支柱产业的建筑业

建筑业是典型的基于项目的行业。建设项目是建筑业的基本生产单元，同时又是建筑市场上各种利益主体的交汇点。建筑业的绩效在很大程度上是通过建设项目实现的。在管理、治理和体制等不同层面上，建筑业和建设项目互为存在的前提，两者之间相辅相成，难解难分。既然如此，对建设项目的研究自然要从对建筑业和建筑市场的考察开始。

1.1.1 建筑业和建筑市场：概念与术语

对建筑业概念的研究不仅是一个理论问题，而且是一个关系到行业发展空间和发展方向的重大现实问题；其实质是要准确理解建筑业的基本内涵、它所涉及的对象、它与其他经济部门的关系，解决好行业定位问题（沙凯逊，2003）。在国民经济核算体系、《全部经济活动的国际标准产业分类》（ISIC, International Standard Industrial Classification of all Economic Activities）和《中心产品分类》（CPC, Central Product Classification）等体系和标准中，可以发现“狭义建筑业”和“广义建筑业”两种不同的分类方法。按照传统的统计分类，建筑业主要针对建筑产品的生产（即施工）活动而言，因而是狭义的建筑业；广义的建筑业则涵盖了建筑产品的生产以及与建筑生产有关的所有内容，包括规划、勘察、设计、建筑材料与成品及半成品的生产、施工及安装、建成环境的运营、维护及管理，以及相关的咨询和中介服务等等，这反映了建筑业真实的经济活动空间。

作为国民经济统计体系的内容之一，“狭义建筑业”概念的存在是必要的，也是

合理的。但是，建筑业的活动范围和发展空间不受“狭义建筑业”概念的限制。国民经济核算体系和行业分类中的“建筑业”是按照产品的同质性原则来界定的，目的在于进行统计分析，而不是为了行业管理。统计分析与行业管理是性质不同的两回事，不能混为一谈。工业发达国家在国民经济核算和统计时均采用了“狭义建筑业”的概念，而在行业管理中均采用了“广义建筑业”的概念。历史的经验证明，在考虑行业定位和行业发展时采用“狭义建筑业”的概念，会给建筑业的发展带来致命的束缚。应该指出，“广义建筑业”同时涉及第二产业和第三产业的内容。不能因为在进行国民经济核算和统计分析时，建筑业被划归为第二产业，就简单地认为建筑业属于第二产业；也不能因为在世界贸易组织（WTO）的《服务贸易总协定》（GATS）中包含了建筑服务贸易的内容，就简单地认为建筑业属于第三产业。构筑我国建筑业持续、健康发展的平台，必须从“广义建筑业”的概念出发，跨越第二产业和第三产业的界限，综合考虑建筑产品、建筑市场和建筑交易体制等多方面的因素（沙凯逊，2003）。

市场是社会分工和交换的产物，因而属于历史的范畴（马克思，1975b）。市场的复杂性只有被纳入经济生活及社会生活的整体中去才能被理解，而经济生活与社会生活是逐年变化的；这种复杂性本身不断在进化和演变，因而随时会改变其意义或影响（布罗代尔，1993）。主流经济学的市场理论经历了以下几个发展阶段：古典市场经济理论（亚当·斯密的“看不见的手”）、新古典综合派（“完美”的价格机制）、宏观调控理论（凯恩斯革命）、新自由主义（绝对市场化）和新制度经济学（交易成本理论）。我们对社会主义市场经济的认识也经历了曲折的过程：从“计划经济为主，市场调节为辅”（1982年）、“有计划的商品经济”（1984年）、“计划与市场内在统一的体制”、“国家调节市场，市场引导企业”（1987年）到“计划经济与市场调节相结合”（1989年），最终在党的“十四大”上确定了“社会主义市场经济体制”（1992年）。

尽管不同的学术流派对市场给出了不同的定义，市场大体上可分为“硬件”和“软件”两个范畴。一个被广泛接受的定义是：市场是商品和劳务交换的场所，这实际上是市场空间的概念，属于“硬件”的范畴。下面的一些定义或概念则可以划归为“软件”的范畴：马克思把市场抽象为商品所有者的全部相互关系的总和，这一抽象不仅反映了市场范畴所反映的物与物的关系，而且揭示了在物的掩盖之下的人与人的关系。新古典经济学综合派的代表人物萨缪尔森认为，市场是一种通过把买者和卖者汇集在一起交换物品的机制。交易成本理论的创始人科斯认为市场和企业一样，都是一种经济组织形式。霍奇逊从新制度经济学的角度出发，把市场定义为一种社会制度，认为市场就是组织化、制度化的交换。而在社会学家韦伯看来，市场是理性合作的共存和结果，市场因人们的社会行为而存在（吴萌，高玉林，2001）。

背景材料：

牛津经济学词典（Black, 2002）给出的市场定义同时考虑了“硬件”和“软件”两方面的因素：商品或资产的买卖双方相会的场所或机构。市场最初是，并且现在仍然是针对某些商品的场所，例如牲畜市场和蔬菜市场，或者是针对某些服务的建筑，例如劳埃德（Lloyd's）保险公司大厦。如今，在多数情况下，市场是物理上通过电话或计算机网络进行联结，制度上通过规则或惯例进行联结的经销商网络。

《中华人民共和国建筑法》（修订征求意见稿）第二条规定：本法所称建设工程，是指房屋工程、土木工程及其附属设施。本法所称建筑活动，是指：建设工程的勘察、设计、施工、安装、装饰装修、维护维修、拆除；建筑构配件的生产与供应；服务于建设工程的项目管理、工程监理、招标代理、工程造价咨询、工程技术咨询、检验检测等活动。《国务院办公厅关于进一步整顿和规范建筑市场秩序的通知》（国办发〔2001〕81号）指出：整顿和规范建筑市场，不仅要检查在建工程项目，而且要对建设单位和勘察、设计、施工、监理、招标代理企业等市场主体进行全面清理和整顿。《建筑市场诚信行为信息管理办法》（建市〔2007〕9号）第二条规定：本办法所称建筑市场各方主体是指建设项目的建设单位和参与工程建设活动的勘察、设计、施工、监理、招标代理、造价咨询、检测试验、施工图审查等企业或单位以及相关从业人员。

本书从“广义建筑业”的概念出发，参照牛津经济学词典对市场的定义，在《中华人民共和国建筑法》和《国务院办公厅关于进一步整顿和规范建筑市场秩序的通知》等法律法规相关条款的基础上，给出建筑市场的定义：

所谓建筑市场，是指参与建筑工程活动的各方主体之间的交易场所和交易体制。交易场所包括有形建筑市场和无形建筑市场；交易体制包括相关的法律、法规、规章以及行业规范和惯例。

下面对该定义中的有关术语做出界定和说明，这对后面的讨论是十分重要的：

- 这里所称各方主体，是指建设项目的建设单位和参与工程建设活动的勘察、设计、施工、建筑材料与成品及半成品的生产与供应、项目的运营、维护与管理、提供相关咨询和中介服务的企业或单位以及相关从业人员。

- 这里所称建设单位^①，在私人投资项目和特许经营权融资建设项目中是指投资人；在政府投资项目中，如采用自建模式指使用单位，如采用工程指挥部模式指工程指挥部，如采用组建项目法人模式指项目公司，如采用代建制模式指代建单位。

- 这里所称相关咨询和中介服务，是指项目管理、工程监理、招标代理、工程造

^① 建设单位就是项目法人，与甲方和客户（client）是同义词。进一步的讨论见第3章3.7.2节，建设项目法人的定位问题。

价咨询、工程技术咨询、检验检测、施工图审查等活动。

- 这里所称特许经营权融资建设主要有如下方式：建设-经营-转让（BOT）、建设-拥有-经营（BOO）和建设-拥有-经营-转让（BOOT）。

- 这里所称政府投资项目，是指使用各类政府投资资金，包括预算内资金、各类专项建设基金、国际金融组织和外国政府贷款的国家主权外债资金建设的项目。党政机关（包括党的机关、人大机关、行政机关、政协机关、审判机关、检察机关，以及工会、共青团、妇联等人民团体）及财政拨款的事业单位自筹资金建设的项目，视同政府投资项目。

- 这里所称代建制，是指业主或使用单位通过招标等方式，选择专业化的代建单位负责建设项目的实施，在竣工验收后移交给使用单位的项目治理模式。

1.1.2 新时期建筑业的历史使命

对于我国来说，21 世纪的头 20 年是一个必须紧紧抓住并且可以大有作为的重要战略机遇期（胡锦涛，2003）。在工业化、城镇化、市场化和国际化深入发展的背景下，经济体制深刻变革、社会结构深刻变动、利益格局深刻调整、思想观念深刻变化、深层次矛盾逐步显现；资源与环境问题日显突出，经济发展方式将由数量扩张型向质量效益型转变；经济改革将着眼于改变城乡二元经济结构，着力解决“三农”问题；城镇化进程将面临新的机遇，城镇化水平将有显著提高。从下面的分析可以看出，作为国民经济的支柱产业^①，我国建筑业在新时期的责任重大，任务艰巨，使命光荣。

第一，作为固定资产投资的主要完成者，建筑业在国民经济中占有举足轻重的地位。多年来，建筑业总产值在我国国内生产总值（GDP，gross domestic product）和固定资产投资中所占比例一直保持在较高水平。2011 年，全国建筑业总产值突破 11 万亿元，上述两个比例分别达到 24.97% 和 38.99%（马建堂，2012）。为了应对全球性的经济危机，我国政府在 2008 年提出了 4 万亿投资计划，其中绝大部分是公共投资项目^②。建筑业首当其冲，成为该项计划的主要支撑力量。由于经济增长主要依靠投资拉动的格局在短时期内难以改变，建筑业将继续发挥拉动经济的主力军作用（沙凯逊等，2009）。

① 所谓支柱产业（pillar industry），是指在国民经济中发展速度较快，对整个经济的引导和推动作用较大的先导性产业。《中国支柱产业振兴方略》一书（郑新立，1995）把机械电子、石油化工、汽车制造和建筑业作为我国的四大支柱产业，并提出了九个方面的量化指标：（1）产值和增加值在国民经济中的比重；（2）出口创汇能力，国际市场占有份额；（3）就业人员占全国就业人员总数的比重，紧密相关的工业部门和服务行业的就业人员数；（4）行业关联度、影响力系数和感应度系数；（5）产业集中度和骨干企业的市场占有率，集约化和社会化生产程度，配套协作的企业组织网络的发展程度；（6）与国际同行业的比较技术成熟度；（7）需求收入弹性；（8）经济效益与附加价值率；（9）部门增长率的水平与可持续性。

② 其中铁路、公路、机场和城乡电网建设 1.8 万亿（45%），灾后恢复重建 1 万亿（25%），农村民生工程 and 农村基础设施 3700 亿（9.25%），生态环境建设 3500 亿（8.75%），保障性安居工程 2800 亿（7%）。