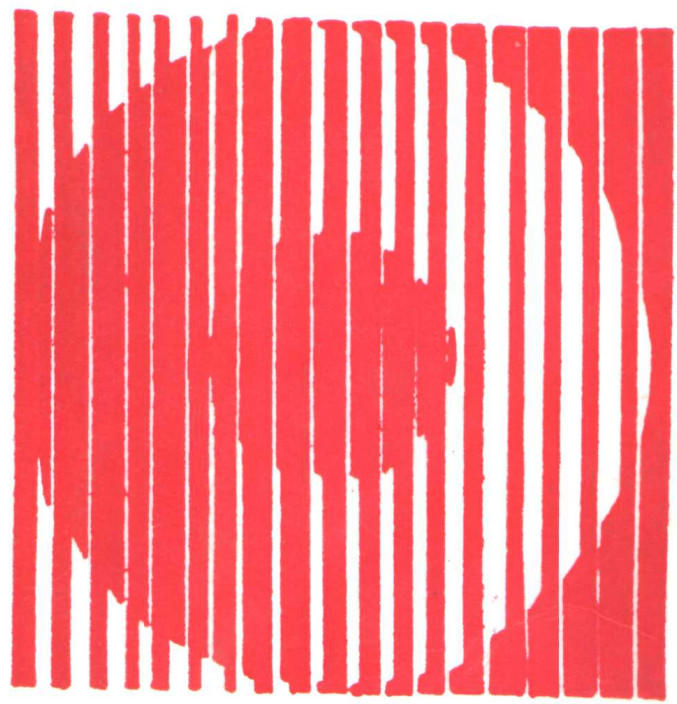


胡明德 编著



# 工程估价 及 资产评估



中国建筑工业出版社

29.2727  
4762

# 工程估价及资产评估

胡明德 编著

中国建筑工业出版社

(京)新登字 035 号

本书共十二章,内容包括:市场经济条件下的价格;建设项目投资估算;建设工程费用;建设工程中的税金和规费,设计概算的编制;招标工程的标底和标价计算;国际工程承包报价;国际工程承包中的保险和税金;固定资产评估;流动资产评估;长期投资权益估价;无形资产和信息产品估价;房地产估价等内容。

本书是根据最新法规、资料、信息编著的,有大量的实例和例题,知识全面系统,概念、层次清晰,语言准确简洁,资料翔实可靠,有一定的学术价值,有很强的实用性和可操作性。本书是一本研究建设工程全过程中各阶段、各种情况下工程建设费用计算的科普性读物。

本书适用于从事建设工程的行政管理部门,设计、施工、建设、咨询(估算)公司,房地产业、建设监理、开发公司、建设银行、保险、投资信托、国际工程承包单位的人员阅读,也可供大专院校教学参考。

\* \* \*

责任编辑:王玉容

## 工程估价及资产评估

胡明德 编著

\*

中国建筑工程出版社 出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京市顺义县燕华印刷厂印刷

\*

开本:787×1092毫米 1/16 印张:25½ 字数:642千字

1997年1月第一版 1997年1月第一次印刷

印数:1—5000册 定价:33.00元

ISBN 7-112-03012-9

F·233 (8127)

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)

## 前 言

《工程估价及资产评估》(以下简称本书),是作者在重庆建筑大学国际工程承包专业、研究生以及研究生班、监理工程师培训班,以及建设部干部管理学院在深圳、重庆、昆明、庐山等地举办的“全国概预算研修班”讲授的讲义和讲稿。有的资料、信息是作者受聘任总工程师、总监理工程师期间的工作经验总结。

本书是研究工程费用(价格)的专著。我国基本建设投资,以1991年为例达到5279亿元,占当年全国国民生产总值的30.1%,是一笔相当大的数字。但是,我国人口多、底子薄,每年提供的建设资金与发达国家相比,无论绝对数额或按人均计算也是较低水平的,与我国需要大量的资金从事建设形成尖锐的矛盾。合理使用有限的财力,取得最大的投资效益,节约每一分钱,少投入,多有效产出,对于我国这样的发展中国家,有特别重要的现实意义和深远的历史意义。即使经济强国,也极讲求投资效益。合理计价,有效控制工程造价,是无需多说也明白的道理。但是,长期以来,我们的工程建设费用(造价)管理搞得很不理想,据1995年《××工程造价信息》第×期引用××省主管基本建设的一位副省长在一次会议上的讲话:“有一个工程开始作立项报告时是2亿,作可行性研究报告时是3亿,等开工时是4亿,开工以后,一剪彩,放了鞭炮,第一次领导小组会,冒到5亿至6亿,第五次协调会时说要7个亿到8个亿了”。上述工程费用误差大不是特殊典型,在我国工程建设中,概算超估算,预算超概算,决算超预算,这所谓的“三超”,已成了建设工程中的顽症。邹家华副总理最近在四川考察时指出,投资体制必须改革,其内涵有五个方面:一是业主负责制,二是资本金制,三是招投标制,四是合同制,五是项目监理制。要搞建设,就涉及到工程费用,涉及国家,也涉及企业,千家万户。随着改革开放的深入,社会主义市场经济体制的建立和完善,投资主体多元化,投资来源多样化,决策分权化,对投资者而言,理所当然地关心投资方向,是工厂矿山,或是股票债券,是商业流通,或是科技投入。都存在资金保值增值、资金合理收支问题。就拿一般老百姓来说,城市居民要集资建房,或租房装修,农村农民要修房盖屋,也有资金的筹措和支出问题。工程承包单位,更把工程造价看成是企业生死存亡的大事。企业在转让兼并,土地出让出租,房屋买卖租赁抵押典当,资产保全,市场交易,产权变动,融资纳税,资产破产清算等业务活动中,要搞资产评估,也是一个资产价格问题。

工程费用算得准、控得住,是一个系统工程,它具有整体性、全过程、全方位和动态等性质特征。建设工程全过程可包括:可行性研究阶段、设计阶段、招投标阶段、施工实施阶段、生产(使用)阶段,每个阶段都有工程费用计算问题。各个阶段的工作影响工程费用的程度是不相同的,从决策到初步设计结束,影响工程费用的程度为95%~75%;技术设计阶段为75%~35%;施工图设计阶段为35%~10%;施工实施阶段通过技术组织措施节约工程造价的可能性只有5%~10%。不难看出,建设工程各个阶段的工作,前阶段比后阶段更重要,其节约工程费用的潜力也更大。但是,我们许多搞工程建设的同志

们和朋友们，包括起决策作用的不少领导在内，他们看重的是施工实施阶段的费用计算和造价控制，这无异于丢掉西瓜，去捡几颗芝麻，这种思想方法应该纠正过来，既要重视施工实施阶段的工作和工程费用，更要重视前面各阶段的工作质量和工程费用的计算和控制，也就是说，既要捡芝麻，更不要忘了抱西瓜。也要看到，建设工程实施阶段以前的工作及工程费用计算和控制有一定难度。但是，我们不能因有难度，就不重视甚至不予理睬，造成人民的血汗钱的巨大浪费和损失，使“三超”这种传染病蔓延而成灾。想在这方面尽点责任，也是作者编著本书的初衷。

本书研究在社会主义市场经济条件下，建设工程全过程各个阶段、各种情况下的工程费用估算。主要内容有：市场经济条件下的价格构成、影响价格的因素，价格策略和技巧；建设项目可行性研究中的工程投资估算及其经济评价；建设工程费用的组成及计算程序，以及市场经济条件下的税收；设计概算的编制及影响因素对工程造价的修正；概算指标参考资料；国内招标工程标底的确定和投标决策及投标报价的确定；FIDIC 招标程序，国际工程承包投标报价的确定及国际工程承包中的保险和税金；资产的评估价格；机器设备、特殊固定资产、流动资产、债券和股票、房地产、无形资产的评估价格计算；信息产品价格计算等。

本书是根据最新法规、资料、信息编著的，有大量的实例、例题、图表，知识全面系统，概念层次清晰，语言准确简洁，资料翔实可靠，有一定的学术价值，有很强的实用性和可操作性。因此，本书既是一本研究工程建设费用的专业性读物，也是关于工程建设费用计价的科普读物。

本书适用于从事建设工程的行政管理部门、设计、施工、建设单位、咨询（估算）公司、房地产业、建设监理、开发公司、建设银行、保险、投资信托、国际工程承包单位的人员阅读，也可供大专院校教学参考。对于工厂企业、事业单位，关心建设工程或涉及基本建设的人员，以及资产评估的单位的人员，翻一翻本书也是有益的。

本书之所以顺利地较快地与读者见面，与重庆建筑大学毛鹤琴教授、杨劲教授、副校长张远林副教授，以及急切希望本书早日出版以满足求知欲望的学员、学生和朋友的鼓励、支持、帮助分不开的，在此，一并表示作者的衷心感谢。

本书绪论，第一章至第十一章由胡明德编写，第十二章房地产估价由胡海编写。邓传珍、何进立等承担了收集资料和抄写工作。胡明德负责全书统稿。

由于时间仓促，加之作者水平和掌握的信息有限，错误和缺点在所难免，恳请读者、同行批评指正。

# 目 录

## 绪 论

|                     |    |
|---------------------|----|
| 第一节 市场经济条件下的价格      | 1  |
| 一、《工程估价及资产评估》研究的对象  | 1  |
| 二、市场经济的概念和类型        | 1  |
| 三、市场经济条件下的价格        | 3  |
| 四、我国价格体系的构成         | 5  |
| 第二节 影响价格的因素         | 6  |
| 一、货币币值对价格的影响        | 6  |
| 二、供求关系对价格的影响        | 6  |
| 三、科学技术进步对价格的影响      | 6  |
| 四、影响价格的其他因素         | 7  |
| 第三节 商品价格策略和技巧       | 7  |
| 一、商品价格的形成过程         | 7  |
| 二、价格策略和技巧           | 12 |
| 第一章 建设项目投资估算        |    |
| 第一节 概述              | 17 |
| 一、建设项目的概念及其分类       | 17 |
| 二、投资的概念及其分类         | 17 |
| 三、可行性研究的概念及内容       | 18 |
| 第二节 项目投资估算          | 22 |
| 一、概述                | 22 |
| 二、国外投资估算费用划分及估算类型   | 22 |
| 三、国内建设投资的组成及计算阶段的划分 | 24 |
| 四、基建投资估算方法          | 25 |
| 五、建设期利息的计算及支付       | 29 |
| 六、流动资金估算            | 30 |
| 第三节 拟建项目产品成本估算      | 32 |
| 一、产品成本的概念及分类        | 32 |
| 二、产品成本估算方法          | 34 |
| 三、固定资产折旧            | 36 |

|                    |    |
|--------------------|----|
| 四、我国折旧的现行规定        | 38 |
| 五、无形资产和递延资产摊销      | 39 |
| 第四节 产品成本的规划及成本水平测算 | 39 |
| 一、产品产量的最优规划        | 39 |
| 二、产品质量水平的最优规划      | 41 |
| 三、产品寿命周期与成本策略      | 43 |
| 四、新产品设计成本测算        | 44 |
| 五、扩、改、技措后的产品成本预测   | 45 |
| 第五节 项目投产后的年销售收入估算  | 47 |
| 一、概述               | 47 |
| 二、税金测算             | 47 |
| 三、利润测算             | 48 |
| 第六节 投资项目的财务评价      | 49 |
| 一、概述               | 49 |
| 二、财务数据             | 49 |
| 三、资金时间价值计算         | 53 |
| 四、现金流量计算           | 54 |
| 五、财务评价的步骤          | 56 |
| 六、财务评价的方法          | 56 |
| 七、经济评价参数           | 62 |
| 第七节 经济评价举例         | 63 |
| 一、概况               | 63 |
| 二、基础数据             | 63 |
| 三、财务评价             | 65 |
| 四、国民经济评价           | 75 |
| 五、评价结论             | 83 |
| 六、主要方案比较           | 83 |

## 第二章 建设工程费用

|                    |    |
|--------------------|----|
| 第一节 建设工程费用的组成及计算程序 | 85 |
| 一、建设工程费用的概念        | 85 |
| 二、建设工程费用的构成及计算程序   | 85 |

|                    |     |
|--------------------|-----|
| 三、建筑安装工程费用的组成      | 86  |
| 四、建筑安装工程费用标准举例     | 89  |
| 第二节 建设工程其他费用       | 98  |
| 一、工程建设其他费用         | 98  |
| 二、工器具及生产家具购置费      | 104 |
| 三、预备费              | 104 |
| 四、固定资产投资方向调节税      | 105 |
| 五、建设期投资贷款利息        | 105 |
| 六、铺底流动资金           | 106 |
| 七、建设工程其他费用标准举例     | 106 |
| 第三节 建设工程中的税收和规费    | 112 |
| 一、税费概述             | 112 |
| 二、市场经济条件下的税制       | 114 |
| 三、我国现行的税法制度        | 115 |
| <b>第三章 设计概算的编制</b> |     |
| 第一节 概述             | 122 |
| 一、设计概算的作用及组成       | 122 |
| 二、编制设计概算的准备工作      | 122 |
| 三、设计概算编制的依据        | 122 |
| 四、工程费用的预测和调整       | 123 |
| 第二节 建筑工程设计概算的编制    | 125 |
| 一、概述               | 125 |
| 二、利用概算定额编制概算的方法    | 125 |
| 三、利用预算定额编制概算的方法    | 126 |
| 四、利用概算指标编制概算的方法    | 127 |
| 第三节 设备及安装工程概算的编制   | 131 |
| 一、设备及安装工程概算的编制概述   | 131 |
| 二、设备概算的编制          | 132 |
| 第四节 单项工程综合概算的编制    | 134 |
| 一、综合概算书的组成         | 134 |
| 二、综合概算表示例          | 135 |
| 第五节 概算指标参考资料       | 135 |
| 一、建筑工程一般概念性经济指标    | 135 |
| 二、平方米实物量指标         | 137 |
| 第六节 总概算书的编制        | 140 |
| 一、编制说明             | 140 |
| 二、总概算表             | 140 |

|         |     |
|---------|-----|
| 三、总概算实例 | 141 |
|---------|-----|

## 第四章 招投标工程估算

|                |     |
|----------------|-----|
| 第一节 招投标概述      | 143 |
| 一、招投标的概念       | 143 |
| 二、招投标的产生和发展    | 143 |
| 三、工程建设施工招投标    | 144 |
| 四、招标文件的编制      | 144 |
| 五、招标文件实例       | 146 |
| 第二节 标底的编制      | 149 |
| 一、标底的含义及作用     | 149 |
| 二、标底的编制原则      | 149 |
| 三、标底文件包括的内容    | 150 |
| 四、标底的编制方法      | 150 |
| 五、工程标底实例       | 150 |
| 第三节 投标报价的确定    | 160 |
| 一、工程建设施工投标概述   | 160 |
| 二、投标书的编制内容     | 161 |
| 三、投标书的编制方法     | 161 |
| 四、投标报价的一般规律及技巧 | 161 |
| 第四节 施工投标实例     | 162 |

## 第五章 国际工程承包报价

|                   |     |
|-------------------|-----|
| 第一节 概述            | 166 |
| 一、国际工程承包的概念       | 166 |
| 二、国际工程承包内容和特点     | 166 |
| 三、工程承包的方式         | 167 |
| 第二节 FIDIC 招标程序    | 169 |
| 一、概述              | 169 |
| 二、招标文件            | 170 |
| 三、投标文件            | 172 |
| 四、合同文件            | 198 |
| 第三节 国际工程承包投标报价的确定 | 202 |
| 一、国际工程投标顺序        | 202 |
| 二、投标准备            | 202 |
| 三、投标价格的构成及计算      | 204 |
| 四、费用计算实例          | 216 |
| 五、投标价格的确定         | 219 |
| 第四节 国际工程投标报价实例    | 222 |
| 一、实例内容及要求         | 222 |
| 二、做标的依据、资料和计算表格   | 222 |

## 第六章 国际工程承包中的保险和税金

|                      |     |
|----------------------|-----|
| 第一节 概述 .....         | 226 |
| 一、国际工程承包保险的特点 .....  | 226 |
| 二、国际工程承包保险的种类 .....  | 226 |
| 第二节 建筑工程一切险 .....    | 226 |
| 一、概述 .....           | 226 |
| 二、适用工程 .....         | 227 |
| 三、承保内容 .....         | 227 |
| 四、保险事故 .....         | 227 |
| 五、除外情况 .....         | 228 |
| 六、保险期 .....          | 228 |
| 七、保险金额 .....         | 228 |
| 八、免赔额规定 .....        | 229 |
| 九、保险费率确定 .....       | 229 |
| 十、赔偿额的确定 .....       | 229 |
| 十一、质量担保 .....        | 229 |
| 第三节 安装工程一切险 .....    | 229 |
| 一、适用范围 .....         | 229 |
| 二、与建筑工程一切险的区别 .....  | 230 |
| 三、被保险人 .....         | 230 |
| 四、保险标的 .....         | 230 |
| 五、承保内容 .....         | 230 |
| 六、承保除外情况 .....       | 230 |
| 七、承保期 .....          | 230 |
| 八、承保金额 .....         | 231 |
| 九、保险费率及担保责任 .....    | 231 |
| 第四节 机动车辆险 .....      | 231 |
| 一、保险标的 .....         | 231 |
| 二、承保内容 .....         | 231 |
| 第五节 十年责任险 .....      | 233 |
| 第六节 国际工程承包中的税金 ..... | 233 |
| 一、所得税 .....          | 233 |
| 二、营业税 .....          | 234 |
| 三、利润税 .....          | 235 |
| 四、关税 .....           | 235 |
| 五、其他税收 .....         | 236 |

## 第七章 资产的评估价格

|                      |     |
|----------------------|-----|
| 第一节 概述 .....         | 237 |
| 一、资产评估的概念及评估原则 ..... | 237 |
| 二、资产评估的内容和作用 .....   | 238 |

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| 三、资产评估的基本假设条件 .....           | 241 |
| 四、需要进行资产评估的单位和情况 .....        | 242 |
| 第二节 资产评估的基本方法 .....           | 242 |
| 一、资产评估方法的选择与配合 .....          | 242 |
| 二、收益现值法 .....                 | 243 |
| 三、重置成本法 .....                 | 245 |
| 四、现行市价法 .....                 | 252 |
| 五、清算价格法 .....                 | 255 |
| 六、资产评估的其他方法 .....             | 256 |
| 第三节 固定资产中的机器设备<br>评估价格 .....  | 257 |
| 一、概述 .....                    | 257 |
| 二、固定资产分类 .....                | 257 |
| 三、固定资产评估中的几个指标 .....          | 258 |
| 四、固定资产评估的特点及评估步骤 .....        | 258 |
| 五、机器设备评估价格估算 .....            | 260 |
| 第四节 特殊固定资产的评估<br>价格 .....     | 268 |
| 一、引进设备资产的评估价值 .....           | 269 |
| 二、超期服役设备资产的评估价值 .....         | 269 |
| 三、闲置和报废设备资产的评估价值 .....        | 269 |
| 四、租入、租出固定资产的价格估算 .....        | 270 |
| 五、盘盈、盘亏和赠与固定资产的<br>评估 .....   | 271 |
| 六、企业结业、破产清理资产的价格<br>估计 .....  | 271 |
| 七、限期报废生产线的评估价值 .....          | 272 |
| 八、以资产足额补偿为目的的固定资产<br>估价 ..... | 272 |

## 第八章 流动资产的评估价格

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| 第一节 概述 .....              | 273 |
| 一、流动资产的概念及特征 .....        | 273 |
| 二、流动资产的分类 .....           | 274 |
| 三、流动资产评估计价的原则 .....       | 274 |
| 第二节 流动资产评估的基本<br>方法 ..... | 275 |
| 一、各种类型流动资产的评估方法 .....     | 275 |
| 二、重置成本法 .....             | 277 |
| 三、历史成本法 .....             | 278 |
| 四、现行市价法 .....             | 278 |
| 五、清算价格法 .....             | 279 |

|                      |     |
|----------------------|-----|
| 六、减值因素的确定 .....      | 279 |
| 第三节 流动资产评估计价举例 ..... | 280 |
| 一、库存材料资产评估计价 .....   | 280 |
| 二、在产品资产的评估计价 .....   | 281 |
| 三、产成品资产评估计价 .....    | 283 |
| 四、货币及结算资产的评估价值 ..... | 284 |

## 第九章 长期投资权益估价

|                      |     |
|----------------------|-----|
| 第一节 概述 .....         | 288 |
| 一、长期投资的概念及存在形式 ..... | 288 |
| 二、长期投资评估的特点 .....    | 288 |
| 三、实投资产长期投资估价 .....   | 289 |
| 四、有价证券评估概述 .....     | 289 |
| 第二节 债券的评估价格 .....    | 290 |
| 一、债券的概念及种类 .....     | 290 |
| 二、长期债券的评估原则和方法 ..... | 291 |
| 三、债券的评估价格计算 .....    | 291 |
| 第三节 股票的评估价格 .....    | 294 |
| 一、概述 .....           | 294 |
| 二、股票评估的范围 .....      | 295 |
| 三、股票价格 .....         | 296 |
| 四、影响股票价格的因素 .....    | 297 |
| 五、股票的评估原则 .....      | 298 |
| 六、股票的估价 .....        | 298 |

## 第十章 无形资产的评估价格

|                      |     |
|----------------------|-----|
| 第一节 无形资产概述 .....     | 302 |
| 一、无形资产的概念及其种类 .....  | 302 |
| 二、无形资产的特点 .....      | 304 |
| 三、无形资产价值评估的意义 .....  | 304 |
| 四、无形资产评估的目的和对象 ..... | 305 |
| 五、无形资产评估的价格标准 .....  | 305 |
| 第二节 无形资产计价 .....     | 305 |
| 一、无形资产计价的原则 .....    | 305 |
| 二、影响无形资产价格的因素 .....  | 306 |
| 三、无形资产的计价方法 .....    | 306 |
| 第三节 无形资产评估方法 .....   | 307 |
| 一、重置成本法 .....        | 307 |
| 二、现行市价法 .....        | 308 |
| 三、收益现值法 .....        | 309 |
| 四、无形资产鉴定 .....       | 310 |
| 五、对技术知识产权的评估 .....   | 311 |

|                      |     |
|----------------------|-----|
| 六、对商标价值的评估 .....     | 312 |
| 七、对土地使用权和租赁权评估 ..... | 312 |
| 八、商誉的价值评估 .....      | 312 |
| 九、清产核资中的无形资产评估 ..... | 315 |

## 第十一章 信息产品价格估算

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| 第一节 信息产品概述 .....            | 316 |
| 一、信息的含义 .....               | 316 |
| 二、信息的种类 .....               | 316 |
| 三、信息的特征 .....               | 317 |
| 四、信息化社会中的信息业 .....          | 317 |
| 第二节 信息产品价格估算 .....          | 318 |
| 一、市场信息的内容 .....             | 318 |
| 二、市场信息分类 .....              | 321 |
| 三、市场信息的作用 .....             | 322 |
| 四、信息产品价格的特点 .....           | 322 |
| 五、影响信息产品价值实现的主要<br>因素 ..... | 322 |
| 六、咨询收费 .....                | 324 |
| 七、信息产品价格的构成 .....           | 324 |
| 八、工程建设监理收费 .....            | 324 |

## 第十二章 房地产估价

|                   |     |
|-------------------|-----|
| 第一节 概述 .....      | 326 |
| 一、房地产的概念 .....    | 326 |
| 二、房地产分类 .....     | 326 |
| 三、地产取得方式 .....    | 331 |
| 四、房地产面积计算 .....   | 332 |
| 五、房地产价格 .....     | 337 |
| 六、房地产估价 .....     | 340 |
| 第二节 房屋估价方法 .....  | 345 |
| 一、房产估价的基本原理 ..... | 345 |
| 二、折旧估价法 .....     | 348 |
| 三、市场比较法 .....     | 352 |
| 四、重置价成新折扣法 .....  | 354 |
| 五、房地产估价举例 .....   | 356 |
| 第三节 地产估价方法 .....  | 358 |
| 一、地产估价方法概述 .....  | 358 |
| 二、市场比较法 .....     | 359 |
| 三、收益还原法 .....     | 361 |
| 四、剩余法 .....       | 366 |
| 五、成本法 .....       | 369 |

|                   |     |                       |     |
|-------------------|-----|-----------------------|-----|
| 六、长期趋势法 .....     | 373 | 一、地产投资税费 .....        | 382 |
| 七、路线估价法 .....     | 374 | 二、外商投资地产的税收 .....     | 390 |
| 八、基准地价评估 .....    | 377 | 三、房地产开发经营有关税费举例 ..... | 390 |
| 九、标定地价评估 .....    | 382 | 参考文献 .....            | 395 |
| 第四节 房地产投资税费 ..... | 382 |                       |     |

# 绪 论

## 第一节 市场经济条件下的价格

### 一、《工程估价及资产评估》研究的对象

《工程估价及资产评估》是研究社会主义市场经济条件下，在工程建设中，决策、设计、实施（施工）、使用等各个阶段；国内国际各种情况；建设项目、招投标工程、非招投标工程、房地产开发工程等各种工程；建设项目、国有资产、房地产以及其他无形资产的评估、投资和造价管理的专著。更确切地讲，是研究涉及工程建设中相关投资和造价的专著。建设工程中的价格是国民经济价格系统的有机组成部分，纵观全局，了解市场经济条件下的价格就是顺理成章的事了。

### 二、市场经济的概念和类型

#### （一）市场的含义

就其形式而言，市场是商品交换的场所。就其内容看，市场是指商品交换关系或商品供求关系的总和。商品交换，实质上是双方互相按照等价交换原则交换劳动的经济关系，在市场上发生的交换关系，是生产者、中间商和消费者三方面的各种组合，以及各方之间的经济利益消长。市场不仅是商品交换的场所，从卖方角度看，市场又是指某种商品的销售程度，也就是某类商品或劳务的需求总额，这里我们特别强调市场就是买方的需求，是指社会上对某种商品或劳务的需求。一种产品有没有市场，关键在于有没有购买者的需求，不管是城市还是农村，不论国内或国外只要有需求，就有市场，这种需求不仅是现实的，也包括潜在的需求。卖方必须善于预见买方的潜在需求，才能使自己的商品有广阔的前景。在市场的含义中强调买方的地位和利益，购买者在这里有主宰地位，市场的主要方面是买方的需求，不能满足买方需求的卖方就会失去市场。

从量来看，市场是指一定空间范围（地区或国家）、一定时间限度（某月或某年）内的商品总供给和总需求的比较，通过市场考查观测商品生产、分配、交换、消费的状况，市场是商品流通和经济发展的综合反映，是一个国家一定时期经济和政治形势变化的“晴雨表”或“指示器”。

#### （二）市场的类型

了解市场分类，能够深入了解、分析、比较各种市场的特点，为企业确定目标市场、制定营销方案提供依据。

##### 1. 以社会分工在不同历史时期的不同发展程度划分

可分为古代市场、近代市场和现代市场。下面特别介绍一下现代市场。

现代市场是社会分工和国际分工最新发展的产物。它与现代商品经济的迅猛发展相适应，其主要特征是：

(1) 建立在社会生产力高度发达的基础之上。生产力以自动化、电子化为主体，创造价值的生产劳动不仅包括物质生产劳动，而且还包括非物质生产领域的生产劳动即服务劳动、无形劳动；

(2) 社会分工向纵深发展，第三产业、第四产业兴起，分工和专业化生产加强了国内外经济联系；

(3) 信用经济包括商业信用与银行信用巨大发展，流通手段信用化；

(4) 市场体系完善，不仅包括物质资料市场、资金市场、技术市场、劳务市场等有形市场，还包括信用市场、技术市场、文化市场等劳务市场，组成庞大的市场体系；

(5) 市场机制健全，形成经济手段、法律手段和行政手段等多种调节手段统一的综合、复杂的调节机制。

## 2. 从计划管理的程度划分

即有无宏观控制，可将市场分为计划市场和自由市场。

## 3. 从不同的商品经济用途划分

可分为生活资料市场和生产资料市场。

(1) 生活资料市场，又称消费者市场，其销售的商品是为了满足家庭或个人使用的，经过生活资料市场，商品就进入消费领域。商品按使用频率划分，可分为耐用品、非耐用品；按有、无形分，可分为有形、无形（主要指服务业）；按购买习惯划分可分为日用品、选用品和特殊品。

(2) 生产资料市场又叫工业品市场，是为满足生产需要，是工商企业或个人为生产制造其他产品或为经营业务的需要而购买商品或劳务的市场，所以也叫生产者市场。主要包括：农业、林业、牧业、副业和渔业。手工业、轻工业、重工业等市场，还包括建筑业市场。它们的购买不是为了直接消费，而是为了营业与盈利。工业品的采购者可以是工业、农业、建筑业、交通运输业、商业（批发与零售）、服务业（包括旅馆、餐厅、旅游业、修理业等）或非盈利性的事业单位。

## 4. 从市场的商品销售不同渠道划分

可分为：采购市场、批发市场和零售市场。

(1) 采购市场：是指农民出售和商业企业经营农副产品的收购、批发、调拨、供应的集散市场。

(2) 批发市场：是指工业生产者出售和商业批发企业（中间商）所营销的各种商品的收购、批发、调拨、供应的市场，它包括商业储存和商业运输环节。

(3) 零售市场：是以商品和劳务，直接供应或服务于消费者的市场。包括经营消费品的商业市场，还包括以劳务、服务为主的饮食业和旅游业等市场。

## 5. 按所有制不同划分

可分为原始公有制市场、小私有制市场、资本主义市场、社会主义市场。

## 6. 从买卖双方在市场上交换活动呈现的总体倾向划分

可分为：

买方市场和卖方市场。

(1) 买方市场：是在供过于求的情况下出现的一种市场类型。买方市场的主要特点是：商品供大于求；买方处于有利地位；消费者持币选购；市场销售以“消费者为中心”，

以销定产，企业属于“营销型”的。

(2) 卖方市场：是商品供不应求的环境下产生的。其主要特征是：商品严重供应不足，以卖方为主并处于极为有利的地位，连劣等品也十分畅销；消费者持币抢购，市场有相当大的一部分购买力不能实现；市场销售以“生产为中心”，以产定销；企业属于“生产型”或“销量型”；由于缺乏竞争因素，造成市场信号如价格、利率、汇率、税率的严重扭曲，市场应有的调节机制无以发挥，且使国家的宏观调控失灵，促使社会经济秩序出现严重的混乱。所以，这是一种不正常的市场。

### (三) 市场经济的概念

市场经济是一种经济体制，是生产和交换借以进行的方式，即经济运行方式中的一种，是以“市场”机制为杠杆来调节国民经济的体制，是与计划经济体制相对而言的。江泽民总书记在十四大报告中对我国社会主义市场经济体制做了具体描述：“社会主义市场经济体制，就是要使市场在社会主义国家宏观调控下对资源配置起基础性作用，使经济活动遵循价值规律的要求，适应供求关系的变化；通过价格杠杆和竞争机制的功能，把资源配置到效益较好的环节中去，并给企业以压力和动力，实现优胜劣汰；运用市场对各种经济信号反应比较灵敏的优点，促进生产和需求的及时协调。同时也要看到市场有其自身的弱点和消极方面，必须加强和改善国家对经济宏观调控。我们要大力发展全国的统一市场，进一步扩大市场的作用，并依据客观规律的要求，运用好经济政策、经济法规、计划指导和必要的行政管理，引导市场健康发展。”

### (四) 市场经济的基本类型

市场经济是一种经济体制，而经济体制是由三要素构成的，即所有制形式、决策结构和协调机制。所有制形式是指生产资料的占有形式（即是公有制还是私有制）；决策结构是指经济政策决策的形成方式（即是分散决策或是集中决策）；协调机制是指对经济运行的调节手段（即是市场调节机制还是人为调节机制）。三大要素特点的不同组合基本上构成了不同类型的经济体制。市场经济类型有：自由市场经济体制；有计划的市场经济体制；有宏观协调的市场经济体制；计划市场体制和中央集权经济体制。

## 三、市场经济条件下的价格

### (一) 商品价格形成的基础

关于价格形成的基础，历来有两个对立的观点：一是价值（或其转化形态）决定价格；二是供求关系决定价格。社会主义市场经济条件下的价格，价值决定价格，供求关系的变动起影响价格波动的作用，而不是决定作用。

$$\text{商品的价值} = C + V + m$$

$$\text{商品的价格} = \text{产品成本} + \text{盈利}$$

这里的  $C$  为已消耗的生产资料价值； $V$  为劳动者必要劳动创造的价值，即劳动者为自己劳动所创造的价值； $m$  为劳动者的剩余劳动创造的价值，即劳动者为社会创造的价值。价格是价值的货币表现，与价值的三个组成部分相应，价格也可分为三部分： $C$  为物质资料耗费支出； $V$  为劳动报酬（工资）支出； $m$  为盈利（包括企业利润和上缴税金）。 $C + V + m$  的货币表现就是商品价格。其中  $C + V$  为产品成本。

成本是补偿价值，即补偿物化劳动与活劳动中必要劳动部分的货币表现，是商品订价的最低界限。

## (二) 价格形成中的成本

### 1. 定价成本与财务成本

定价成本是价格形式中的成本，是构成价格的因素。财务成本（即企业财务成本核算中的成本或称经营成本、核算成本），是各个企业生产经营过程中实际发生的各种物质消耗和工资支出的核算。定价成本以财务成本为基础并加以调整，就能起到定价成本的作用。

定价成本反映的是生产产品的社会必要劳动耗费，即社会成本。财务成本反映的是企业生产产品的个别劳动消耗，即个别生产成本。定价成本是定价的基础和主要依据；财务成本是考核、衡量各个企业经营状况的重要依据。一定时期内同一种商品的财务成本可能有成千上万个，而定价成本只有一个。

### 2. 社会成本与个别成本

社会成本是根据部门内同类企业所有个别成本加权平均计算而得出的成本。

个别成本，就单个企业来说，其生产商品的实际生产费用构成产品的个别成本。

## (三) 盈利额标准

盈利是劳动者为社会创造的价值，即剩余劳动产品价值的货币表现，反映劳动者与社会的关系，体现劳动者对社会所作的贡献。盈利包括企业利润和上缴税收。

盈利是国家资金积累的重要源泉，是非物质生产部门维持正常活动和劳动者生产所必需的重要物质基础。盈利是考核企业经济效益的综合性指标。也是实现社会主义生产的重要手段。盈利额的确定标准有以下几种：

### 1. 社会平均成本盈利率

$$\text{社会平均成本盈利率} = \frac{\sum m}{\sum (C + V)} \times 100\%$$

式中  $\sum m$ ——全社会盈利总额；

$\sum (C + V)$ ——全社会产品成本总额。

产品理论价格 = 产品的部门平均成本  $(C + V)$  + 盈利额

= 产品的部门平均成本  $(C + V) \times (1 + \text{社会平均成本盈利率})$

【例1】 设全社会盈利总额  $\sum m = 1200$  万元，全社会产品成本（即社会成本）总额  $\sum (C + V) = 3000$  万元，设某产品的部门平均成本为 24 元，计算该产品的价格。

$$\begin{aligned} \text{【解】 产品价格} &= 24 \times \left( 1 + \frac{1200}{3000} \times 100\% \right) \\ &= 24 \times (1 + 40\%) = 33.6 \text{ (元)} \end{aligned}$$

### 2. 社会平均工资盈利率

$$\text{社会平均工资盈利率} = \frac{\sum m}{\sum V} \times 100\%$$

式中  $\sum V$ ——社会工资总额。

【例2】 设社会盈利总额  $\sum m = 100$  亿元，社会工资总额  $\sum V = 200$  亿元，某产品部门平均物质消耗  $C = 15$  元，产品平均耗费工资  $V = 5$  元，则产品价格是：

$$\begin{aligned} \text{产品价格} &= (15 + 5) + 5 \times \frac{100}{200} \times 100\% \\ &= 20 + 5 \times 500\% = 45 \text{ (元)} \end{aligned}$$

### 3. 社会平均资金盈利率

$$\text{社会平均资金盈利率} = \frac{\sum m}{\sum H} \times 100\%$$

式中  $\sum H$ ——全社会资金总额。

盈利额 = 产品平均占用资金  $\times$  社会平均资金盈利率

这是一种相当于马克思所说的按生产价格原则盈利率的方法，按照社会平均资金盈利率制定理论价格。这种按生产价格作为社会主义理论价格的优点是：反映了物质技术装备程度对社会主义生产发展的影响；反映了市场机制作用下，开展竞争，价值转化为生产价格的客观经济过程；体现了资金的有偿占有，生产价格原则与资金有偿使用原则的一致性。

### 4. “双渠”定价法

就是根据一定的比例分别按社会平均工资盈利率和社会平均资金盈利率来确定盈利和价格。设以盈利总额的 30% 按社会平均工资盈利率进行分配，70% 按社会平均资金盈利率进行分配，则：

$$\text{产品价格} = (C + V) + V \cdot \frac{\sum m \times 30\%}{\sum V} + H \cdot \frac{\sum m \times 70\%}{\sum H}$$

式中  $H$ ——单位产品平均占用资金。

【例 3】 假定某种产品部门平均成本为 20 元（其中：物质消耗  $C$  为 15 元，工资  $V$  为 5 元），单位产品平均占用资金  $H$  为 60 元，并已知社会平均工资盈利率为 500%，社会平均资金盈利率  $\frac{\sum m}{\sum H} = 25\%$ ，则：

$$\begin{aligned}\text{产品价格} &= (15 + 5) + 5 \times 500\% \times 30\% + 60 \times 25\% + 25\% \\ &= 20 + 7.5 + 10.5 = 38(\text{元})\end{aligned}$$

这里所说的理论价格也叫基础价格，是一种比较接近价值或其转化形态的测算价格，它排除了供求、国家政治经济需要及其他人为因素的干扰，比较客观地反映价值，是制定价格和衡量价格水平的基础，是基础价格。它可以排除现行价格的不合理因素，用来计算和反映国民经济的比例关系，计算和比较企业经济效益、部门经济效益、社会经济效益，比较基本建设投资效果，进出口贸易的经济效益，还可在建设前期的可行性研究中，作为建设项目进行国民经济评价的核算手段。也是衡量现行价格合理程度的标准。

## 四、我国价格体系的构成

我国价格体系由国家定价、国家指导价、市场调节价三部分构成。

### （一）国家定价

国家定价是计划价格的主要形式，主要是关系国计民生的重要商品和服务，包括主要农产品的购销价格和超产加价收购的价格；主要原材料、燃料、动力的价格；铁路、民航、邮电、主要水运价格等。

### （二）国家指导价

国家指导价即通常所指的浮动价格，是国家通过规定基准价和浮动幅度、差率、利润率、最高限价和最低保护价等，指导企业制定的商品价格和收费标准。国家指导价具有一定的计划性和稳定性，又有一定的灵活性和竞争性的特点，一般适用于花色品种繁多，市场供求变化快的商品。体现了在价格管理中直接控制和间接控制相结合的原则。

### （三）市场调节价

是指由生产者、经营者制定的商品价格和收费标准。允许上市的商品价格，由交易双方自行议定，可以随行就市，自由涨落。

我国现行价格制定已有根本性转变，从以计划确定价格为主转变为以市场形成价格为主。

## 第二节 影响价格的因素

影响价格的因素是：货币币值和供求关系的变化以及科学技术进步等。

### 一、货币币值对价格的影响

价格是价值的货币表现，商品的价格一方面取决于商品的价值量，另一方面取决于货币所代表的价值量。如果商品的价值量不变，而货币的价值量增大，商品的价格就下跌；反之亦然。商品的价格与货币本身的价值量成反比。如果货币的价值量不变，商品的价值量增大则价格上涨，商品的价值量减少则价格下跌。因此，商品价格是以商品价值量、货币价值量为自变量的二元函数，即使商品价值不变，如果货币价值变化，商品的价格也必然发生变化。

当今世界各国在市场上流通的货币，并不是贵金属货币，而是纸币，纸币贬值表现在商品价格上涨上就是物价上涨。

### 二、供求关系对价格的影响

商品价格决定供求，供求又影响价格，在一定条件下，市场供求对价格具有决定性的作用。其影响有二：一是对价格形成的基础价值的间接影响；二是对商品价格的直接影响。

#### （一）供求关系间接影响商品价值

商品的价值是在生产领域中形成的，由生产该商品的社会必要劳动时间决定的，但实际上是在流通领域内完成的。供求关系不是价值的决定因素，但却能影响商品生产的条件，从而间接影响价值。社会必要劳动时间也参与价值的决定，如果生产某种商品所耗费的劳动时间超过了社会按比例分配的必要劳动量，其超过的部分，不是生产该商品的社会必要劳动时间，也就不形成价值。只有在社会总劳动时间中，按必要的比例量使用在不同类商品生产上的劳动时间，才形成价值。

#### （二）供求关系直接影响价格

供给和需求是直接影响价格的两股力量。供给，是指在不同生产条件下已经生产出来的，供给市场的商品量，而不是由供求强烈不平衡所引起的价格变动调节生产条件变化的商品供给量。同样，所谓需求，是指在一定支付能力下某种商品价格变化时所引起的对该商品的需要量。从一定时期看，供求决定价格；从长期看，价格决定供求，即由价值决定的价格决定供求。在市场经济条件下，在肯定价值决定价格的同时，必须考虑到市场机制的作用，重视市场销售价与供求之间的内在联系，重视供求关系对价格的影响。

### 三、科学技术进步对价格的影响

技术也是商品，技术产品也具有价格。在现代生产中，物质产品的生产和技术产品是密切联系在一起的，而且物质产品的生产越来越依赖科学技术，从技术产品价值转移过来

的部分和比重越来越大，使物质产品价值的构成发生了很大变化，物质商品价格应包括技术产品的价格。有关技术产品价格，将在第十与第十一章作专门介绍。

#### 四、影响价格的其他因素

##### (1) 国家经济政策

如等价交换政策、保持物价基本稳定政策、逐步缩小工农业产品价格剪刀差政策、按质论价政策、必需品的低价和非必需品的高价政策、对边远地区、贫困山区、少数民族地区的保护价格和优待价格政策等。

(2) 国际市场价格的影响。除了上述因素影响外，还得考虑与国际市场价格保持大体一致，特别是我国恢复了关贸总协定缔约国地位以后，在商品价格的制定上，更不能与国际市场有太大的悬殊，否则就会违背关贸的精神，破坏平等原则，丧失贸易伙伴，在出口贸易上等于自杀，不利于我国经济的发展。

(3) 我国特有的社会的、历史的、自然的因素对价格也有一定程度的影响。

### 第三节 商品价格策略和技巧

#### 一、商品价格的形成过程

企业商品价格的形成一般有下列程序：确定定价目标、估算成本、测定需求弹性、分析竞争对手的价格和所提供的产品、选择最适当的定价方法。

##### (一) 确定定价目标

任何一个独立进行商品生产经营活动的企业，都应该有计划有目的地制定自己的产品的价格政策，在作出价格决策之前，必须先确定适当的定价目标。企业的定价目标有：追求最大利润、保持和提高市场占有率、扩大市场份额、应付或防止竞争、取得既定的目标利润、保持良好的分销渠道等。

##### 1. 追求最大利润

追求并获得最大限度的利润是企业追求的目标之一，追求最大利润并不等于追求最高价格。追求最大利润一般包括两个含义，一是指追求企业长期总利润最大化，如果企业着眼于追求长期的最大利润，企业就能在竞争中有可能得到发展，扩大和占领更多的市场，比眼前多赚一些钱效果更好。如果产品价格定得过高而买不出去，甚至丢失了市场，利润目标就只能是空中楼阁，实现不了。当然也不排除在某些特定时间及情况下，对某些产品定高价以获取短期最大利润。追求最大利润的另一个含义是从企业的整体经营效益来衡量得到最大利益，一般说来，一个企业新进入某个市场，或者企业的某种产品新进入市场，为了开拓市场争取顾客，经常采用低价策略，使某一产品或某一市场，在一定时期内没有盈利。此外，当生产和销售多种产品时，有些产品的价格可能会定得很低，目的是招徕顾客，并借以带动其他产品的销售，从而在整体上带来更大的利益。

##### 2. 保持或提高市场占有率

市场占有率是企业的经营状况和企业产品在市场的竞争能力的直接反映，对于企业的生存和发展，具有重要意义，一个企业只有在产品市场逐渐扩大和销售额逐渐增加的情况下，才有发展的可能。用企业产品市场占有率来表示企业的经营状况，有时候，比用资金利润率表示还更确切。因为，企业在某一定时期的资金利润率高，可能是由于过去拥有高