

北京建筑业 产业结构及调整 对策研究

BEIJING JIANZHUYE CHANYE JIEGUO JI TIAOZHENG DUICE YANJIU

北京市建设发展研究中心 编

新华出版社



北京建筑业产业结构 及调整对策研究

北京市建设发展研究中心 编

新 华 出 版 社

图书在版编目 (CIP) 数据

北京建筑业产业结构及调整对策研究/北京市建设发展研究中心编. —北京: 新华出版社, 2007. 12

ISBN 978 - 7 - 5011 - 8143 - 8

I. 北… II. 北… III. 建筑业 - 产业结构 - 调整 - 研究 - 北京市
IV. F426.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 161830 号

北京建筑业产业结构及调整对策研究

责任编辑: 刘燕玲

装帧设计: 肖 东

出版发行: 新华出版社

地 址: 北京石景山区京原路 8 号

网 址: <http://www.xinhupub.com>

<http://press.xinhuanet.com>

邮 编: 100040

经 销: 新华书店

照 排: 北京汉书鸿图文化传播有限公司

印 刷: 北京市京津彩印有限公司印刷

开 本: 880mm × 1230mm 1/32

印 张: 6.125

字 数: 130 千字

版 次: 2007 年 12 月第一版

印 次: 2007 年 12 月北京第一次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5011 - 8143 - 8

定 价: 15.00 元

序 言

建筑业产业结构优化是《北京建筑业“十一五”时期发展规划》的重要目标之一。在当前建筑市场日趋市场化、规范化和国际化的大环境下，产业结构调整已成为本市建筑业贯彻落实科学发展观，促进行业健康持续发展的关键环节。

近年来，北京国民经济保持持续稳定的发展，固定资产投资水平增长加快，尤其是伴随“新北京、新奥运”各项建设工程的逐步展开，北京建筑市场需求日益旺盛，效益水平相对上个世纪90年代有所好转。但同时还应看到，建筑业产业结构呈现同质现象，导致市场过度竞争，在一定程度上影响了北京建筑业效益水平的提高和生产方式的升级换代。尤其是在后奥运时期临近的大背景下，这些问题将会更加突出。如何进一步推动建筑业产业结构调整，适应市场需求总量、方式和结构的变化，促进产业结构升级换代，是北京建筑业当前乃至今后一个时期面临的严峻挑战。为引导企业合理调整产业结构，为政府制定相关引导政策提供决策依据，北京市建委委托北京市建设发展研究中心与清华大学工程管理研究所联合组成了“北京建筑业产业结构及调整对策研究课题组”，分别就建筑业规模结构调整、“走出去”战略实施、市场引导策略设计等方面开展专题调研，形成了《北京建筑业产业结构调整课题研究报告》成果，并在该成果的基础上经过修改、完善后出版成书。

本书针对北京建筑业产业结构的主要特征、存在问题和主要原因展开研究，通过借鉴发达国家和国际承包商在产业结构调整与企业发展方面的成功经验，在对未来北京建筑市场需求总量、方式和结构变化系统分析的基

础上,提出了北京建筑业产业结构调整的主要方向、指导思想和总体目标,最后从政府和企业层面,分别提出产业结构调整的建议。特别是重点提出了在现有施工经营模式基础上融入生产服务型业态,大力发展工程总承包、融资型工程总承包和项目管理等经营模式,以此带动规模结构、专业结构、经营结构和区域结构的调整,逐步实现建筑业“优二进三”,构建“金字塔”型产业构架。这也是提升北京建筑业产业整体效益水平、促进企业高端化发展的重要战略选择。

在政府层面,应把握有所为和有所不为。有所为指的是政府从新的层面和角度对产业发展进行引导,完善资质管理制度、建立信用体系、强化准入清出机制,重点扶持工程总承包和项目管理企业发展,培育和规范高端市场,加强对企业提升资金实力的支持力度,促进“走出去”等。有所不为是指政府在规范市场环境、完善市场规则的同时,应充分依托市场规则,完善淘汰机制,鼓励通过竞争、重组、兼并等方式提升产业集中度,促进建筑业资源的最佳配置。

在企业层面,按照产业结构调整方向,大型企业应探索创新承包经营方式、拓展经营结构,提升服务结构,优化组织结构,调整市场布局结构,增强企业高端市场竞争能力。中小企业要强化专业化经营战略,实施精品战略和差异化战略,完善客户至上战略,依靠技术能力的“精、特、专”,逐步占领市场细分领域的制高点。

出版本书的主要目的,是想通过专业理论与工作实践的结合,成功经验与国际惯例的借鉴,引导北京建设行政管理人员、建筑业企业管理人员和本学科领域研究人员等关注北京建筑业产业结构的调整改革,促进各方的相互交流。鉴于时间、资料和作者水平,书中不足和谬误之处在所难免,敬请广大同行、专家和读者不吝批评指正。

北京市建设委员会主任

隋振江

2007年10月

目 录

第一章 绪 论	(1)
第一节 主要概念	(1)
一、建筑业及其特性	(1)
二、建筑业产业结构	(5)
第二节 产业发展总体状况	(5)
一、经济规模和效益状况	(5)
二、产业结构发展总体概况	(10)
第三节 研究对象和内容	(14)
一、研究对象	(14)
二、研究内容	(15)
第四节 研究目的和意义	(17)
一、研究目的	(17)
二、研究意义	(17)
第二章 产业结构特征分析	(19)
第一节 规模结构分析	(19)
一、集中度测度指标	(20)
二、绝对集中度分析	(21)
三、相对集中度分析	(23)
第二节 专业结构分析	(27)

一、企业专业类型	(27)
二、专业结构分析	(29)
第三节 区域结构特征分析	(38)
第四节 工程总承包和项目管理企业发展	(40)
第三章 产业结构存在问题及原因分析	(43)
第一节 存在问题	(43)
一、规模结构存在的问题	(43)
二、专业结构存在的问题	(45)
三、区域结构存在的问题	(46)
四、工程总承包和项目管理存在的问题	(51)
第二节 原因分析	(52)
一、政策层面的原因	(52)
二、企业层面的原因	(56)
第四章 市场需求供给分析	(59)
第一节 需求与供给分析	(59)
一、需求影响因素分析	(59)
二、需求与供给分析	(62)
第二节 需求方式和结构变化对产业结构的影响	(64)
一、投融资体制改革对产业结构的影响	(65)
二、需求方式的改变对服务方式的影响	(67)
三、投资方向和结构变化对产业结构的影响	(69)
第五章 产业结构调整的方向、指导思想和目标	(75)
第一节 国际建筑业产业结构调整趋势	(75)
一、业主结构和需求变化趋势	(75)
二、产业组织结构调整趋势	(77)
三、建筑企业变革趋势	(79)

四、国际工程市场需求变化	(81)
第二节 国内建筑业产业结构调整趋势	(89)
第三节 北京建筑业产业结构调整方向	(91)
一、以发展生产性服务企业为导向， 推动建筑业结构调整	(91)
二、规模结构调整方向	(94)
三、专业结构调整方向	(96)
四、区域结构调整方向	(99)
五、企业组织未来发展方向——伙伴联盟	(102)
第四节 产业结构调整指导思想和目标	(107)
一、指导思想	(107)
二、调整目标	(107)
第六章 产业结构调整中的政府监管和引导	(116)
第一节 政府在产业结构调整中应遵循的原则	(116)
一、政府应在产业发展中发挥引导作用	(116)
二、有所为，构筑两层次的准入清出机制	(117)
三、有所不为，强化建筑市场的淘汰机制	(117)
第二节 完善准入清出监管体系	(118)
一、完善企业资质管理	(118)
二、完善有形市场准入清出机制	(122)
三、构建并行信用评价体系	(125)
第三节 引导不同规模和类型企业有序发展	(127)
一、引导大型企业发展的建议	(127)
二、推动中小型建筑企业的对策	(130)
三、推动劳务企业规范化发展	(132)
四、推动工程总承包和项目管理企业发展	(136)
第四节 加强对企业的资金扶持力度	(139)

一、税收优惠	(139)
二、融资支持	(141)
第五节 “走出去”战略的扶持措施	(143)
一、“走出去”市场发展战略实现途径	(144)
二、更新“走出去”发展的理念	(146)
三、加强对企业“走出去”的融资支持	(147)
四、推动建筑业企业的强强联合	(149)
五、完善“走出去”的协调沟通机制	(149)
六、加强“走出去”的服务和监管	(150)
七、健全“走出去”的人才培训机制	(152)
第六节 提升产业科技进步水平	(153)
第七节 推进产业人才队伍建设	(159)
第七章 产业结构中的企业定位和组织调整	(162)
第一节 准确把握结构调整定位	(162)
一、对大型企业的建议	(162)
二、对中小企业的建议	(167)
第二节 实施基于核心能力的组织调整战略	(169)
一、主要的组织调整行为方式	(169)
二、组织调整行为对建筑业组织的意义	(171)
三、一体化中的两个主要问题	(173)
四、积极实施基于核心能力的兼并和重组	(174)
五、可供选择的建筑企业一体化模式	(175)
参考文献	(178)

第一章 绪 论

第一节 主要概念

一、建筑业及其特性

(一) 建筑业

建筑业在美国和英国分别被称为 Construction Industry 和 Building Industry, 在日本和韩国被称为建设产业。我国对建筑业则有狭义和广义两种不同范围的界定。

从狭义角度而言, 建筑业仅包括建筑产品整个过程的施工建造环节, 根据我国目前实施的国民经济行业分类标准: GB/T4754—94《国民经济行业分类与代码》, 建筑业被划分为土木工程建筑业, 线路、管道和设备安装业以及装修业, 因此狭义的建筑业构成只包括施工、安装和装修等类型的建筑企业, 不包括规划和勘察设计单位。

从广义角度而言, 建筑业是国民经济中将各种不同类型资源

转换成经济与社会基础设施和其他设施的一个部门，包括了该转换过程中的所有阶段，即规划、设计、筹资、采购、施工、维护等。换言之，只要生产过程相似，最终形成建筑物、构筑物或是对原有工程生产的沿革（如装修）的企业，均可认为是建筑业的组成部分。因此，建筑业除包括施工、安装、装修这些建筑企业外，还应包括规划和建筑勘察设计企业等。

建筑业向社会提供的产品和服务既有消费品，如住宅，又有资本物品，如厂房、商场和办公楼；既有私人产品，如民营企业厂房，又有公共产品，如公路，还有准公共产品，如铁路。建筑业向三种不同类型的买主提供服务：①公共和民间部门的公司。这些公司将建筑物用于生产，制造产品的生产、提供服务和其他不制造产品的生产；②投资者。这些人对建筑物有需求，但其除了转手向别人提供之外，不准备将其用于生产具体产品或提供具体服务，而只是作为一种投资形式；③基本上，但也不完全是把房屋作为消费品居住使用的个人和家庭。居住用的房屋既可以看成是消费品，也可以看成是投资品。因此对建筑空间的需求来自许多截然不同的动机，从基本的初级居住需求到生产其他产品和提供各种类型服务的高层次生产需求。

从技术和管理结构的历史演变而言，中国与国外建筑业具有相似性，即建筑业的发展与施工技术、建筑材料和管理形式的变化紧密相连。从表 1—1 可以看出，建筑业的发展与施工技术、建筑材料、建筑工具和管理制度的发展密不可分，而且是国家经济建设快速发展的直接结果。最为典型的是日本和德国。日本和德国经过第二次世界大战后，面临着经济建设的巨大困难，但随着固定资产投资的逐年增加，建筑业产值和就业比重逐年增长，建筑业迅速复苏。

表 1—1 建筑业技术和管理结构的历史演进过程

时间	施工技术	建筑材料	建筑工具	管理形式
建筑业形成前	解决防水:木架和石砌结构;大体量大结构木石建筑;多层公共建筑出现	瓦的发展;砖石进一步发展;装饰材料得到发展	粗制铁器;铁工具(斧、锯、锥、凿);组合机具和工具;使用千斤顶、多刀刨子、手摇卷扬机	形成完整的营造制度和管理体系;规划、设计出现;出现编制预算的算房和设计样房
建筑业形成期	建筑形式丰富,近代工业厂房,商服建筑。砖石钢砼结构应用与发展	机制砖瓦、水泥、玻璃、大理石、花岗岩、轧制小型建材、木材机械加工	机械化施工	独立的建筑产业工人队伍出现、承包制出现,初步形成建筑市场,初步形成建筑业
建筑业发展期	建筑丰富、形式多样,出现砼、钢架、悬臂钢架、薄壳拱桥等	新型建材	大型机械化施工	招投标制度出现,建筑业快速发展;法律法规逐渐完善;税收、信贷等政策;产业政策

(二) 建筑业的特性

建筑业与制造业产品不同的技术经济特点可以从建筑产品和建筑生产两方面的独特性体现,正是这些特点决定了建筑业及其产业组织与一般的制造业相比具有明显的特殊性。

与一般制造业产品相比,建筑业产品具有许多不同的内在的技术经济特点,主要包括以下几个方面:

(1) 固定性。在一般的工业部门中,生产者和生产设备是固定不动的,产品在生产线上流动,而且产品的流动性不仅仅体现在生产过程中,还体现在使用过程中。而建筑产品不论是在生产过程中还是在使用过程中,始终是与土地相连的,通常是固定在土地上。

(2) 多样性。每一项建筑工程都有特定的用途,所以也就有不同的规模、结构、造型和装饰等,建设时要采用不同的工艺设备和建筑材料。即使功能相同的建设工程,其技术水平、建筑等级标准、建设费用以及工程所在地的气候、地质、水文、交通运输、原料来源等也不尽相同,这些都使得建设工程的实物形态千差万别。

(3) 价值高。建筑产品的价值少则几十万元,多则上亿甚至几十亿元,需要大量建设投资。

(4) 体型大。大多数建筑产品具有庞大的体量,难以像制造业产品那样实现完全的工业化生产。

(5) 社会性。建筑产品大都涉及公众的利益,尤其是交通、水利、环境等公益性建筑,政府作为公众利益的代表,加强对建筑产品的规划、设计、建造、验收、服务的宏观管理,保证建筑的质量和安全是十分必要的。

(6) 周期长。一般建筑产品的建设周期需要几个月到几年,甚至更长。

除此之外,建筑产品还具有地区性、需求的一次性以及供给与需求受国民经济周期性波动影响较大等特点。正是由于这些技术经济特点使得建筑产品的生产具有区域性、流动性、定制性、单件性、多阶段性、季节性、不均衡性、露天作业以及生产协作关系复杂等特点。

二、建筑业产业结构

根据现代产业组织理论,产业结构与市场结构基本是同义词,是指在特定的产业中,各类企业间在数量、规模、市场份额和经营方式等方面的相互关系,以及由此而决定的市场竞争形式。它可以衡量一个产业的竞争程度,甚至决定了产业内的企业行为和市场绩效。因此,合理的结构是一个产业具有最佳运行效率的必要条件。

具体到建筑业的产业结构,就是指不同规模、不同专业、不同服务方式的建筑业企业之间的数量比例及其相互关系。建筑业产业结构调整,就是立足于建筑业生产力发展的实际水平和市场需求,通过行政、经济、市场调节等手段,对企业进行数量和质量上的调整,使建筑市场中各类建筑企业配置合理化,推动各类企业协调发展,以满足市场需求的变化,确保市场竞争有序,提升产业专业化和协作化水平,推动建筑业服务方式由单一向综合,由劳动密集型向管理密集、资金密集和知识密集型转变,实现资源优化配置,有效提升产业运行质量和效率。

第二节 产业发展总体状况

一、经济规模和效益状况

产业组织理论认为,产业结构(S)决定了企业的市场行为,市场行为(C)又决定了产业的运行效果(P)。短期内,三者的关系可以简单总结为: $S \rightarrow C \rightarrow P$,同时产业效果又可以体现产业结构的优化程度。产业效果可以用总产出和效益水平来表示,其

中总产出反映了产业的规模和总体经济实力，而效益水平则体现了产业资源配置的优劣程度和可持续发展能力。

（一）经济规模

“九五”以来，北京建筑业继续保持较快增长速度。2005年，完成建筑业总产值2025.4亿元，实现增加值318.1亿元，1996—2005年间，年均增长分别达到17.0%、9.7%。这表明，从纵向发展轨迹而言，随着北京固定资产投资不断增加，以及人口、经济和社会不断发展形成的对基础设施、生活和生产设施需求的不断增长，作为供给方的建筑业不断适应市场需求，产业规模不断扩展，总体经济实力不断提升，建筑业基础性、先导性的产业地位日益巩固。

（单位：亿元）

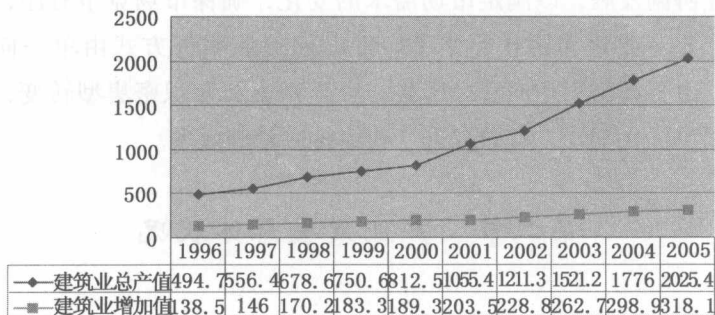


图 1—1 北京建筑业产出发展趋势

建筑业经济规模横向地区对比。本书重点分析比较了国内各建筑大省和直辖市的建筑业总产值、建筑业增加值和建筑企业总资产三项指标。参见表 1—2。

从总产值和增加值而言，1996年北京建筑业总产值、增加值

在全国（除香港、澳门和台湾）均排名第六（在江苏、浙江、广东、四川、山东之后）；2004 年，依然排名第六（在浙江、江苏、广东、山东、上海之后）。这表明北京建筑业总体规模扩张速度与全国水平基本保持一致，并且已形成较强的综合竞争实力。但是也应看到，与前 2 名的浙江、江苏相比仍有显著的差距，与广东、山东和上海差距则较小，因此，可以将浙江和江苏划入国内建筑业规模第一梯队，将北京与广东、山东和上海划入第二梯队。

但从资产总值而言，北京排名第一，与其总产出排名不相称。一方面，表明北京建筑业产业基础雄厚，具有较好的发展潜力；另一方面，也表明相对于浙江、江苏、广东等省，北京建筑业存在资本利用效率不高、资金周转缓慢、资源配置不合理、企业市场开拓和经营能力不强等问题。

表 1—2 2004 年建筑业大省产出情况比较

（单位：亿元）

地区	总产值 ^①	增加值 ^②	资产总值 ^①	总产值排名	资产总值排名
全国	30998.4	5665.9	31110.82	—	—
浙江	3982.02	730.0	2324.02	1	5
江苏	3933.92	695.1	2993.06	2	2
山东	2165.47	425.8	2188.57	3	6
广东	2045.74	377.6	2842.24	4	3
上海	1969.15	315.3	2508.04	5	4
北京	1776.12	298.9	3102.14	6	1
四川	1351.42	297.6	1412.36	7	7
辽宁	1333.57	270.1	1234.83	8	8
湖北	1179.61	233.2	1159.43	9	9
河北	1046.86	189.0	1003.32	10	10

资料来源：①中国经济普查年鉴 2004，中国统计出版社；②中国统计年鉴 2005，中国统计出版社。

(二) 经济效益

本书选取利润总额、总产值利润率、资产负债率和亏损面作为衡量建筑业效益水平的主要指标。

表 1—3 北京建筑业效益变化趋势

年份	利润额 (亿元)	利润率 (%)	资产负债率 (%)	亏损面 (%)
1996	8.9	1.80	55.0	29.1
1997	10.4	1.87	81.6	22.4
1998	12.4	1.83	83.2	23.8
1999	13.6	1.81	—	—
2000	16.4	2.02	66.6	26.1
2001	18.7	1.77	77.6	24.7
2002	24.7	2.04	75.3	26.2
2003	31.5	2.07	77.8	22.9
2004	37.9	2.30	71.3	—
2005	67.3	3.32	63.8	—

资料来源：《中国建筑统计年鉴》1997—2004；2004 年度建筑业利润率数据来自 2004 年中国经济普查数据。

从纵向发展情况而言，近年来，随着北京固定资产投资力度不断加大，建设市场需求显著提高，带动建筑业产出迅猛增长。但从衡量产业效益水平的三个主要指标：利润率、资产负债率和亏损面来看，情况并不乐观。由表 1—3 可以发现，“十五”期间的北京建筑业利润率和资产负债率水平虽比“九五”期间有所好转，但利润率仍徘徊在 2% 的较低水平，资产负债率依然维持在 75% 的较高水平。从反映行业内企业经营水平的亏损面指标来