

高等学校土建类专业应用型本科“十二五”规划教材

# 工程招标投标与合同管理

GONGCHENG ZHAOTOU BIAO YU HETONG GUANLI ▶

主编 沈中友



WUTP

武汉理工大学出版社

Wuhan University of Technology Press

高等学校土建类专业应用型本科“十二五”规划教材  
重庆文理学院资助教材

# 工程招投标与合同管理

主 编 沈中友

副主编 殷朝华 周 燕 马建斌

武汉理工大学出版社

· 武 汉 ·

1425093

## 内 容 提 要

本书是作者根据多年从事工程招投标与合同管理课程教学和实践经验,结合招标师、监理工程师、造价工程师、一级建造师等执业资格考试相关内容编写而成的。主要内容包括:建筑市场与工程招投标;工程项目招标;工程项目投标;开标、评标与定标;工程招投标案例分析;建设工程合同管理概述;建设施工合同管理;建设工程其他合同管理;工程索赔管理;工程合同管理案例分析。每章开头有引导案例,章末有技能训练或思考与练习题,书后还附有课程设计任务书、招标文件实例等。

本书可作为大学本科工程管理、工程造价、土木工程专业的专业课教材,也可供工程招投标、合同管理方面专业技术人员参考。

### 图书在版编目(CIP)数据

工程招投标与合同管理/沈中友主编. —武汉:武汉理工大学出版社,2011.12

ISBN 978-7-5629-3619-0

I. ① 工… II. ① 沈… III. ① 建筑工程-招标 ② 建筑工程-投标 ③ 建筑工程-经济合同-管理 IV. ① TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 235992 号

项目负责人:王利永                      责任编辑:王利永  
责任校对:郭 芳                      装帧设计:许伶俐  
出版发行:武汉理工大学出版社  
地 址:武汉市洪山区珞狮路 122 号  
邮 编:430070  
网 址:<http://www.techbook.com.cn>  
经 销 者:各地新华书店  
印 刷 者:武汉兴和彩色印务有限公司  
开 本:787×1092 1/16  
印 张:20.75  
字 数:518 千字  
版 次:2011 年 12 月第 1 版  
印 次:2011 年 12 月第 1 次印刷  
印 数:1~3000 册  
定 价:36.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页等印装质量问题,请向出版社发行部调换。

本社购书热线电话:(027)87394412 87383695 87384729 87397097(传真)

· 版权所有,盗版必究 ·

## 出版说明

近年来,随着我国高等教育事业的快速发展,独立学院和民办高校已经成为高等教育的一个重要组成部分,其发展速度与办学规模呈现出前所未有的发展势头。与此同时,独立学院和民办高校的办学方向、专业设置、人才培养目标、人才培养途径和方式、教学管理制度等进一步明确与规范,以及市场需求赋予独立学院和民办高校一些新的发展思路与特点,独立学院和民办高校改革教学内容,探索新的教学方法,整合各校教师资源,编写优质、适用的教材就成了刻不容缓的任务。

武汉理工大学出版社一贯坚持为高校的教学、科研工作服务的办社宗旨,以组织、出版反映我国高等教育教学改革阶段性成果的精品教材、教学参考书为己任。通过广泛调查研究,在武汉地区独立学院和民办高校的积极倡导与支持下,得到了全国 30 余所独立学院和民办高校的热情参与,我们决定组织编写出版一套代表当前独立学院和民办高校教学水平,反映阶段性教学改革成果并适合独立学院和民办高校教学需要的土建类专业应用型本科系列教材。

本系列教材编写的指导思想是:

1. 依据独立学院和民办高校土建类本科各专业的培养目标和培养方案,系列教材应立足于面向市场培养高级应用型专门人才的要求。

2. 教材结构体系要合理。要善于学习和借鉴优秀教材,特别是国内外精品教材的写作思路、写作方法和章节安排,使教材结构合理,重点突出,通俗易懂,便于自学。

3. 教材内容要有创新,要注意相关课程的关联性。对于知识更新较快的学科,要将最新的学科知识和教学改革成果体现在教材中,既要兼顾学科的系统性,又要强调学科的先进性。

4. 知识体系要实用。以学生就业所需的专业知识和操作技能为着眼点,在适度的基础知识与理论体系覆盖下,着重讲解应用型人才所需的内容和关键点,突出知识的实用性和可操作性。

5. 重视实践环节,强化案例式教学和实际操作的训练。教材中要融入最新的实例及操作性较强的案例,通过实际训练加深对理论知识的理解。实用性和技巧性强的章节要设计相关的实践操作案例。同时,习题设计要多样化,具备启发性,题型要丰富。

6. 相关内容要力争配套。即理论课教材与实验课教材要配套;理论课教材与习题解疑要配套;理论课教材与多媒体课件要配套;教材与案例化素材要配套。

7. 坚持质量第一。

为了贯彻以上指导思想,我们组建了由具有丰富的独立学院和民办高校教学经验及较高学术水平的院(系)领导、教授、骨干教师组成的编委会,由编委会研究提出本系列教材的编写指导思想,并推荐作者。

新形势下的高等教育正在经历前所未有的变革和发展,我社将秉承为高校教学、科研服务的宗旨,以服务于学校师资队伍建设、教材建设为特色。我们愿与各位教师真诚合作,共同努力,为新世纪的高等教育事业作出更大的贡献。

武汉理工大学出版社

2011年12月

# 高等学校土建类专业应用型本科系列教材

## 编审委员会

主 任:李新福 雷绍锋

副 主 任:(按姓氏笔画排列)

孙 艳 江义声 陈俊杰 陈素红 陈升平  
张淑华 孟高头 杨树林 郑 毅 姚金星  
荀 勇 胡铁明 袁海庆 熊丹安

委 员:(按姓氏笔画排列)

马成松 邓 训 牛秀艳 王有凯 史兆琼  
孙 艳 江义声 许汉明 许程洁 刘 江  
刘 伟 刘 斌 张朝新 张志国 张淑华  
陈金洪 沈中友 杜春海 李武生 杨双全  
杨学忠 杨子江 孟高头 郑 毅 赵 亮  
赵元勤 胡铁明 胡忠君 柳立生 施鲁莎  
姚金星 葛文生 熊丹安

秘 书:王利永

总责任编辑:于应魁



# 前 言

工程招投标是工程项目承发包的一种主要形式,合同管理是工程项目管理中的核心内容。因此,掌握实用、完整的工程招投标与合同管理的理论和方法,培养具有相关理论知识应用能力、实际工程项目招投标操作能力和合同管理能力的应用型人才,已势在必行。

本书在收集住房和城乡建设部《房屋建筑和市政工程标准施工招标资格预审文件》(2010年)、《房屋建筑和市政工程标准施工招标文件》(2010年)和《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500—2008)等最新资料和数据的基础上,依据我国现行的工程建设相关法律、法规,结合我们多年的教学、科研及招标、投标、评标、合同管理等工作实践经验编写而成。

首先,本书在吸收以往教材精华的基础上,突出教材内容的实践性。结合我国现行的工程量清单计价模式下的工程招投标特点,对工程招投标与合同管理的教学与实践技能训练进行了较好的诠释;同时,教材内容紧密结合学生毕业后将参加招标师、建造师、造价工程师等资格考试的要求,较好地体现了培养应用型人才的特色。

其次,本书注重编写模式的创新。每章开头都编写了引导案例和单独的章节案例分析,丰富的案例资料给人耳目一新的感觉。本书选取了工程招标文件、投标文件的编写实例,使学生对实际工程招投标过程有更为直观而感性的认识。本书附有工程招投标课程设计,以培养技术性人才为目标,突出实际技能训练和动手能力训练,以培养学生的岗位适应能力。

本书由重庆文理学院沈中友担任主编,殷朝华、周燕、张丹萍担任副主编。具体分工如下:第1、2、4、5章由重庆文理学院沈中友编写,第3章由湖南城市学院罗东霞、姜珉编写,第6章由重庆文理学院殷朝华编写,第7章由重庆大学城市科技学院马建斌编写,第8章由重庆文理学院张丹萍编写,第9章由重庆文理学院周燕编写,第10章由重庆文理学院沈中友、魏燕编写。

由于编者水平有限,敬请读者批评指正并提出修改意见,以便我们修订完善。

编 者

2011年9月于重庆

# 目 录

<b>1 建筑市场与工程招投标</b> .....	(1)
学习目标 .....	(1)
引导案例 .....	(1)
评析 .....	(1)
1.1 建筑市场 .....	(2)
1.1.1 建筑市场概述 .....	(2)
1.1.2 建筑市场的管理 .....	(5)
1.2 建筑市场的主体和客体 .....	(8)
1.2.1 建筑市场的主体 .....	(8)
1.2.2 建筑市场的客体 .....	(9)
1.3 建设工程交易中心 .....	(10)
1.3.1 建设工程交易中心的设立 .....	(10)
1.3.2 建设工程交易中心的基本功能 .....	(10)
1.3.3 建设工程交易中心的运行原则 .....	(11)
1.4 工程招投标概述 .....	(12)
1.4.1 工程招投标制度的建立与发展 .....	(12)
1.4.2 工程招投标的概念、特点与作用 .....	(13)
1.4.3 工程项目招标程序 .....	(14)
技能训练 .....	(24)
<b>2 工程项目招标</b> .....	(25)
学习目标 .....	(25)
引导案例 .....	(25)
评析 .....	(25)
2.1 招标前的准备工作 .....	(26)
2.1.1 施工招标前应完成的工作 .....	(26)
2.1.2 确定发包范围应考虑的影响要素 .....	(26)
2.1.3 选定招标承发包方式 .....	(27)
2.2 工程项目招标文件 .....	(28)
2.2.1 工程招标文件的编写 .....	(28)
2.2.2 评标办法 .....	(34)
2.2.3 施工合同计价类型和合同条款应用 .....	(37)
2.2.4 工程量清单及计价方法 .....	(44)
2.2.5 标底的参考作用和编制依据 .....	(48)
2.2.6 编写招标文件应注意的问题 .....	(49)

2.3	资格审查	(50)
2.3.1	资格审查的原则和方法	(50)
2.3.2	资格审查的要素标准	(51)
2.3.3	招标公告或资格预审公告	(54)
2.3.4	资格预审文件	(57)
2.3.5	资格审查的程序和注意事项	(61)
	技能训练	(63)
<b>3</b>	<b>工程项目投标</b>	(64)
	学习目标	(64)
	引导案例	(64)
	评析	(64)
3.1	投标前的准备工作	(65)
3.1.1	获取招标信息并进行分析	(65)
3.1.2	接受资格预审	(65)
3.1.3	投标经营准备	(66)
3.1.4	研究招标文件	(67)
3.1.5	投标资料和报价准备	(68)
3.2	投标文件	(70)
3.2.1	投标文件的组成	(70)
3.2.2	投标函及其附录	(70)
3.2.3	法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书	(72)
3.2.4	联合体协议书	(73)
3.2.5	投标保证金	(75)
3.2.6	已标价工程量清单	(76)
3.2.7	施工组织设计	(77)
3.2.8	项目管理机构和拟分包项目情况表	(78)
3.2.9	资格审查资料	(79)
3.2.10	投标人须知前附表规定的其他材料	(80)
3.2.11	投标文件的编制与递交	(80)
3.3	投标决策与策略	(82)
3.3.1	投标决策内容	(82)
3.3.2	投标策略方法	(84)
3.3.3	投标报价技巧	(85)
	技能训练	(86)
<b>4</b>	<b>开标、评标与定标</b>	(87)
	学习目标	(87)
	引导案例	(87)
	评析	(87)
4.1	开标	(88)



4.1.1	开标准备工作	(88)
4.1.2	开标程序	(89)
4.1.3	开标注意事项	(90)
4.2	评标	(90)
4.2.1	评标委员会	(90)
4.2.2	评标准备工作	(91)
4.2.3	评标基本原则和纪律	(92)
4.2.4	评标方法	(92)
4.2.5	投标文件的澄清、说明和补正	(110)
4.2.6	评标报告和中标候选人	(110)
4.2.7	评标委员会需要注意的问题	(111)
4.3	定标与授标	(111)
4.3.1	确定中标人的原则和步骤	(111)
4.3.2	招标备案和中标通知书	(112)
4.3.3	签订合同	(113)
	技能训练	(114)
<b>5</b>	<b>工程招投标案例分析</b>	<b>(115)</b>
	学习目标	(115)
5.1	案例一	(115)
5.1.1	背景	(115)
5.1.2	问题	(115)
5.1.3	分析要点	(116)
5.1.4	答案	(116)
5.2	案例二	(117)
5.2.1	背景	(117)
5.2.2	问题	(117)
5.2.3	分析要点	(118)
5.2.4	答案	(118)
5.3	案例三	(119)
5.3.1	背景	(119)
5.3.2	问题	(119)
5.3.3	分析要点	(119)
5.3.4	答案	(120)
5.4	案例四	(121)
5.4.1	背景	(121)
5.4.2	问题	(121)
5.4.3	分析要点	(121)
5.4.4	答案	(122)
5.5	案例五	(123)

5.5.1	背景	(123)
5.5.2	问题	(123)
5.5.3	分析要点	(123)
5.5.4	答案	(124)
5.6	案例六	(125)
5.6.1	背景	(125)
5.6.2	问题	(125)
5.6.3	分析要点	(125)
5.6.4	答案	(126)
5.7	案例七	(127)
5.7.1	背景	(127)
5.7.2	问题	(127)
5.7.3	分析要点	(128)
5.7.4	答案	(128)
5.8	案例八	(129)
5.8.1	背景	(129)
5.8.2	问题	(130)
5.8.3	分析要点	(130)
5.8.4	答案	(131)
<b>6</b>	<b>建设工程合同管理概述</b>	<b>(133)</b>
	学习目标	(133)
	引导案例	(133)
	评析	(133)
6.1	工程项目合同与合同管理概述	(134)
6.1.1	合同与工程项目合同的概念	(134)
6.1.2	建设工程合同体系	(134)
6.1.3	建设工程合同管理的概念和特征	(136)
6.1.4	建设工程合同管理的基本要求	(137)
6.2	工程合同过程管理	(138)
6.2.1	工程合同订立前的管理	(138)
6.2.2	工程合同订立中的管理	(139)
6.2.3	工程合同履行中的管理	(140)
6.3	工程合同纠纷管理	(141)
6.3.1	工程合同纠纷产生的原因	(141)
6.3.2	工程合同中的常见纠纷	(142)
6.3.3	工程合同中的纠纷处置方式	(144)
6.4	工程合同风险管理	(145)
6.4.1	建设工程风险的概念和特征	(145)
6.4.2	风险的种类	(145)

6.4.3	工程项目合同风险管理的方法 .....	(147)
	思考与练习 .....	(149)
<b>7</b>	<b>建设工程施工合同管理</b> .....	(150)
	学习目标 .....	(150)
	引导案例 .....	(150)
	评析 .....	(150)
7.1	建设工程施工合同概述 .....	(151)
7.1.1	建设工程施工合同的概念和特点 .....	(151)
7.1.2	建设工程施工合同范本简介 .....	(151)
7.1.3	合同管理涉及的有关各方 .....	(152)
7.1.4	建设行政主管部门及相关部门对施工合同的监督管理 .....	(153)
7.2	建设工程施工合同的订立 .....	(156)
7.2.1	工期和合同价格 .....	(156)
7.2.2	对双方有约束力的合同文件 .....	(157)
7.2.3	标准和规范 .....	(158)
7.2.4	发包人和承包人的工作 .....	(158)
7.2.5	材料和设备的供应 .....	(160)
7.2.6	工程风险与保险 .....	(160)
7.2.7	争议的解决 .....	(161)
7.3	施工准备阶段的合同管理 .....	(162)
7.3.1	施工图纸 .....	(162)
7.3.2	施工组织设计 .....	(163)
7.3.3	施工准备 .....	(164)
7.3.4	开工 .....	(164)
7.3.5	工程的分包 .....	(165)
7.3.6	支付工程预付款 .....	(165)
7.4	施工过程的合同管理 .....	(166)
7.4.1	工程材料与设备的管理 .....	(166)
7.4.2	工程质量的监督管理 .....	(168)
7.4.3	隐蔽工程与重新检验 .....	(168)
7.4.4	进度与工期管理 .....	(169)
7.4.5	变更管理 .....	(171)
7.4.6	工程计量 .....	(173)
7.4.7	支付管理 .....	(174)
7.4.8	不可抗力 .....	(175)
7.4.9	安全文明施工、职业健康和环境保护 .....	(176)
7.5	竣工阶段的合同管理 .....	(178)
7.5.1	工程试车 .....	(178)
7.5.2	竣工验收 .....	(179)

7.5.3	工程保修 .....	(180)
7.5.4	竣工结算 .....	(181)
7.6	工程造价管理 .....	(182)
7.6.1	资金计划和安排 .....	(182)
7.6.2	工程计量与计价 .....	(182)
7.6.3	暂列金额 .....	(183)
7.6.4	计日工 .....	(184)
7.6.5	暂估价 .....	(184)
7.6.6	提前竣工奖与误期赔偿费 .....	(185)
7.6.7	工程优质费 .....	(185)
7.6.8	合同价款的约定与调整 .....	(185)
	思考与练习 .....	(186)
<b>8</b>	<b>建设工程其他合同管理 .....</b>	<b>(187)</b>
	学习目标 .....	(187)
	引导案例 .....	(187)
	评析 .....	(187)
8.1	建设工程勘察设计合同管理 .....	(188)
8.1.1	勘察设计合同概述 .....	(188)
8.1.2	勘察设计合同的订立 .....	(188)
8.1.3	勘察设计合同的履行管理 .....	(189)
8.2	建设工程委托监理合同管理 .....	(191)
8.2.1	建设工程委托监理合同概述 .....	(191)
8.2.2	委托监理合同的订立 .....	(191)
8.2.3	委托监理合同的履行管理 .....	(193)
8.3	建设工程分包合同管理 .....	(196)
8.3.1	建设工程分包合同概述 .....	(196)
8.3.2	建设工程分包合同示范文本的结构与内容 .....	(199)
8.3.3	建设工程施工劳务分包合同管理 .....	(200)
8.4	FIDIC 合同条件 .....	(201)
8.4.1	FIDIC 简介 .....	(201)
8.4.2	土木工程施工合同条件简介 .....	(203)
	思考与练习 .....	(207)
<b>9</b>	<b>工程索赔管理 .....</b>	<b>(208)</b>
	学习目标 .....	(208)
	引导案例 .....	(208)
	评析 .....	(209)
9.1	索赔概述 .....	(209)
9.1.1	索赔的概念及特征 .....	(209)
9.1.2	索赔的分类 .....	(210)

9.1.3	索赔的原因和作用 .....	(212)
9.1.4	索赔的程序 .....	(213)
9.2	索赔的计算方法 .....	(214)
9.2.1	工期索赔的计算方法 .....	(214)
9.2.2	费用索赔的计算方法 .....	(222)
9.3	工程师的索赔管理 .....	(233)
9.3.1	工程师的索赔管理任务 .....	(233)
9.3.2	工程师的索赔管理原则 .....	(233)
9.3.3	工程师对索赔的审查 .....	(235)
	思考与练习 .....	(237)
<b>10</b>	<b>工程合同管理案例分析 .....</b>	<b>(238)</b>
	学习目标 .....	(238)
10.1	案例一 .....	(238)
10.1.1	背景 .....	(238)
10.1.2	问题 .....	(238)
10.1.3	分析要点 .....	(238)
10.1.4	答案 .....	(238)
10.2	案例二 .....	(239)
10.2.1	背景 .....	(239)
10.2.2	问题 .....	(240)
10.2.3	分析要点 .....	(240)
10.2.4	答案 .....	(240)
10.3	案例三 .....	(242)
10.3.1	背景 .....	(242)
10.3.2	问题 .....	(242)
10.3.3	分析要点 .....	(242)
10.3.4	答案 .....	(243)
10.4	案例四 .....	(243)
10.4.1	背景 .....	(243)
10.4.2	问题 .....	(243)
10.4.3	分析要点 .....	(244)
10.4.4	答案 .....	(244)
10.5	案例五 .....	(245)
10.5.1	背景 .....	(245)
10.5.2	问题 .....	(245)
10.5.3	分析要点 .....	(246)
10.5.4	答案 .....	(246)
10.6	案例六 .....	(246)
10.6.1	背景 .....	(246)

10.6.2	问题	(246)
10.6.3	分析要点	(246)
10.6.4	答案	(247)
10.7	案例七	(248)
10.7.1	背景	(248)
10.7.2	问题	(249)
10.7.3	分析要点	(249)
10.7.4	答案	(249)
10.8	案例八	(250)
10.8.1	背景	(250)
10.8.2	问题	(250)
10.8.3	分析要点	(250)
10.8.4	答案	(250)
10.9	案例九	(251)
10.9.1	背景	(251)
10.9.2	问题	(251)
10.9.3	分析要点	(251)
10.9.4	答案	(252)
10.10	案例十	(252)
10.10.1	背景	(252)
10.10.2	问题	(253)
10.10.3	分析要点	(253)
10.10.4	答案	(254)
10.11	案例十一	(254)
10.11.1	背景	(254)
10.11.2	问题	(255)
10.11.3	分析要点	(255)
10.11.4	答案	(255)
10.12	案例十二	(257)
10.12.1	背景	(257)
10.12.2	问题	(257)
10.12.3	分析要点	(258)
10.12.4	答案	(258)
	思考与练习	(259)
	课程设计任务书	(260)
<b>附录</b>		(262)
附 1	工程招标文件实例	(262)
附 2	工程投标文件	(306)
<b>参考文献</b>		(316)

# 1 建筑市场与工程招投标



## 学习目标

- (1) 了解建筑市场的概念,熟悉建筑市场的运行机制与模式;
- (2) 熟悉建筑市场的主体及其之间的关系;
- (3) 掌握我国建设工程交易中心的性质和功能;
- (4) 了解工程招投标制度的建立与发展,掌握工程招投标的概念、特点与作用;
- (5) 掌握建设工程招标的范围、招标方式和招标程序。



## 引导案例

### 綦江县彩虹桥刚投入使用为什么会整体垮塌

· 1999年1月4日晚6时50分,重庆市綦江县城城区一座步行桥(彩虹桥)突然整体垮塌,数十名过桥者随大桥坠入桥下的綦江河,造成了严重伤亡事故。这次因工程质量导致的重大责任事故,共造成40人死亡(其中包括18名武警战士和22名群众)。綦江彩虹桥垮塌,直接经济损失631万元,40人殒命更是引发了一场新闻大战。重庆传媒在第一时间几乎全部介入,以人民日报、新华社、中央电视台为首的国内传媒记者,也纷纷云集綦江,抢发消息。一座于1996年2月竣工投入使用不到3年的大桥,为什么会发生这么严重的整体垮塌事故呢?綦江垮桥事故一时成了国人的焦点话题,话题指向多半是垮桥原因、质量问题以及桥梁工程背后的黑幕等。

此后,“綦江彩虹桥垮塌案”涉案的14名责任人分别被判刑。其中,綦江县委副书记林世元、书记张开科,因犯受贿罪、玩忽职守罪,分别被判处死刑、缓期两年执行和无期徒刑。



## 评析

綦江彩虹桥事故的主要教训有四个方面:首先,事故的根本原因在于干部的腐败行为,个人置人民群众的生命财产安全于不顾,搞权钱交易,最终造成了这一典型的“豆腐渣”工程,酿成恶性事故;其次,事故的直接原因在于管理混乱,不讲规矩,彩虹桥工程是一个无计划、无报建、无工程招投标、无开工许可、无工程监理、无质量验收的“六无”工程,这直接反映了綦江建筑市场的混乱状况;第三,彩虹桥事故的发生,在很大程度上表明了建筑市场监督机制极不健全,建筑市场规章制度形同虚设,致使个人可以为所欲为;第四,发生彩虹桥这一恶性事故,确实反映出一些干部为人民负责的意识差,工作责任感差,失职渎职,事不关己、高高挂起。



## 1.1 建筑市场

### 1.1.1 建筑市场概述

#### 1.1.1.1 建筑市场的概念及特征

建筑市场是整个国民经济大市场的有机组成部分。由市场的一般概念可知,建筑市场可从狭义和广义两个方面来理解。狭义的建筑市场一般指有形的建筑市场,即有固定的交易场所。广义的建筑市场包括有形市场和无形市场,是指与建筑产品有关的一切供求关系的总和。具体来说,它是一个市场体系,包括勘察设计市场、建筑产品市场、生产资料市场、劳动力市场、资金市场、技术市场等,即广义的建筑市场除建筑产品市场外,还包括与建筑产品有关的勘察设计、中间产品和要素市场。

与一般市场相比较,建筑市场有许多特征,主要表现在以下几个方面:

#### (1) 建筑市场交易的直接性

这一特点是由建筑产品的特点所决定的。在一般工业品的市场中,由于交换的产品具有间接性、可替换性和可移动性,如电冰箱、洗衣机等,供给者可以预先进行生产,然后通过批发、零售环节进入市场。建筑产品则不同,只能按照客户的具体要求,在指定的地点为其建造某种特定的建筑物。因此,建筑市场上的交易只能由需求者和供给者直接见面,进行预先订货式的交易,即先成交,后生产,无法经过中间环节。

#### (2) 建筑产品的交易过程持续时间长

众所周知,一般商品的交易基本上是“一手交钱,一手交货”,除去建立交易条件的时间内,实际交易过程较短。建筑产品的交易则不然,由于不是以具有实物形态的建筑产品作为交易对象,无法采用“一手交钱,一手交货”式的交易方式,而且由于产品的建筑周期长,价值巨大,供给者也无法以足够资金投入生产,大多采用分阶段按实施进度付款,待交货后再结清全部款项。因此,双方在确立交易条件时,重要的是关于分期付款与分期交货的条件。从这点来看,建筑产品的交易过程就表现为一个很长的过程。

#### (3) 建筑市场有着显著的地区性

这一特点是由建筑产品的地域特性所决定的。无论建筑产品是作为生产资料,还是作为消费性资料,建在哪里,就只能在哪里发挥功能。对于建筑产品的供给者来说,他无权选择特定建筑产品的具体生产地点,但他可以选择自己经营的建筑产品在地理上的范围。由于大规模的流动势必造成生产成本增加,因而建筑产品在生产经营方面通常总是集中于一个相对稳定的地理区域。这使得供给者和需求者之间的选择存在一定的局限性,通常只能在一定范围内确定相互之间的交易关系。

但是,建筑市场的区域性特征并非是不可改变的。当建筑产品的规模增大时,所需技术也复杂,对施工组织、设备等方面的要求更高,因而只能由大型企业来承建。这就是说,小型建筑企业受建筑市场区域特征影响更为明显,而大型企业则受其影响较弱。

#### (4) 建筑市场的风险较大

建筑市场不仅对供给者有风险,对需求者也有风险。从建筑产品供给者方面来看,建筑产品的市场风险主要表现在以下方面:

① 定价风险。由于建筑市场中供给方的可替代性很大,故市场的竞争主要表现为价格的竞争,定价过高就招揽不到生产任务,定价过低则会导致企业亏损,甚至破产。

② 建筑产品是先报价,后生产,生产周期长,不确定因素多。如气候、地质、环境的变化,需求者的支付能力,以及国家的宏观经济形势等,都可能对建筑产品的生产产生不利的影

③ 需求者支付能力的风险。建筑产品的价值巨大,其生产过程中的干扰因素可能使生产成本和价格升高,从而超过需求者的支付能力;或因贷款条件而使需求者筹措资金发生困难,甚至有可能需求者一开始就不具备足够的支付能力。凡此种种,都有可能出现需求者对生产者已完成的阶段产品或部分产品拖延支付、甚至中断支付的情况。

#### (5) 建筑市场竞争激烈

由于建筑业生产要素的集中程度远远低于资金、技术密集型产业,使其不可能采取生产要素高度集中的生产方式,而是采取生产要素相对分散的生产方式,致使大型企业的市场占有率较低。因此,在建筑市场中,建筑产品生产

##### 1.1.1.2 建筑市场的运行机制和模式

建筑市场运行机制是指建筑市场中经济活动关系的总和。它把建筑市场中的经济活动视为一个有机体,其各个组成部分之间相互联系、相互制约、自我控制、自我平衡,使得建筑市场的经济活动不断运转发展。建筑市场中的经济关系有:建筑企业与市场之间、建筑企业与政府之间、建筑企业与用户之间、建筑企业与生产要素供应企业之间、建筑企业相互之间,以及建筑企业内部职工之间的关系等。上述这些关系的总和构成建筑市场经济运行机制。

在实行市场经济后,建筑市场的运行模式由政府为主体转向以企业和个人为主体的格局,企业、个人成为决策执行主体和利益主体,决策风险也应由政府和社会承担转向由企业和个人承担,企业由依附政府型转向自主自我发展型,价格由行政性定价向市场定价转变,建立起以市场形成价格的价格机制,政府依法定价,对低价投标高价抬标者依法管理。

建筑市场的运行模式可概括如下:

运行主体——建筑企业;

运行基地——建筑市场;

调节主体——国家;

调节对象——市场活动。

这一运行模式即为“国家调控市场,市场引导企业”的体现,是以企业为本、以市场为基础、以国家为指导,实行国家—市场—企业双向调节的社会主义市场运行机制。在此市场中,具有如下特点:

(1) 建筑企业成为真正独立的具有自负盈亏、自主经营、自我约束、自我发展能力的商品生产者,成为市场主体。

(2) 建筑市场体系完善,市场组织健全,市场发育程度高;国家实行有效的宏观调控,市场法制化体系完成;行政行为有法规的约束,竞争性企业必须与政府脱钩。