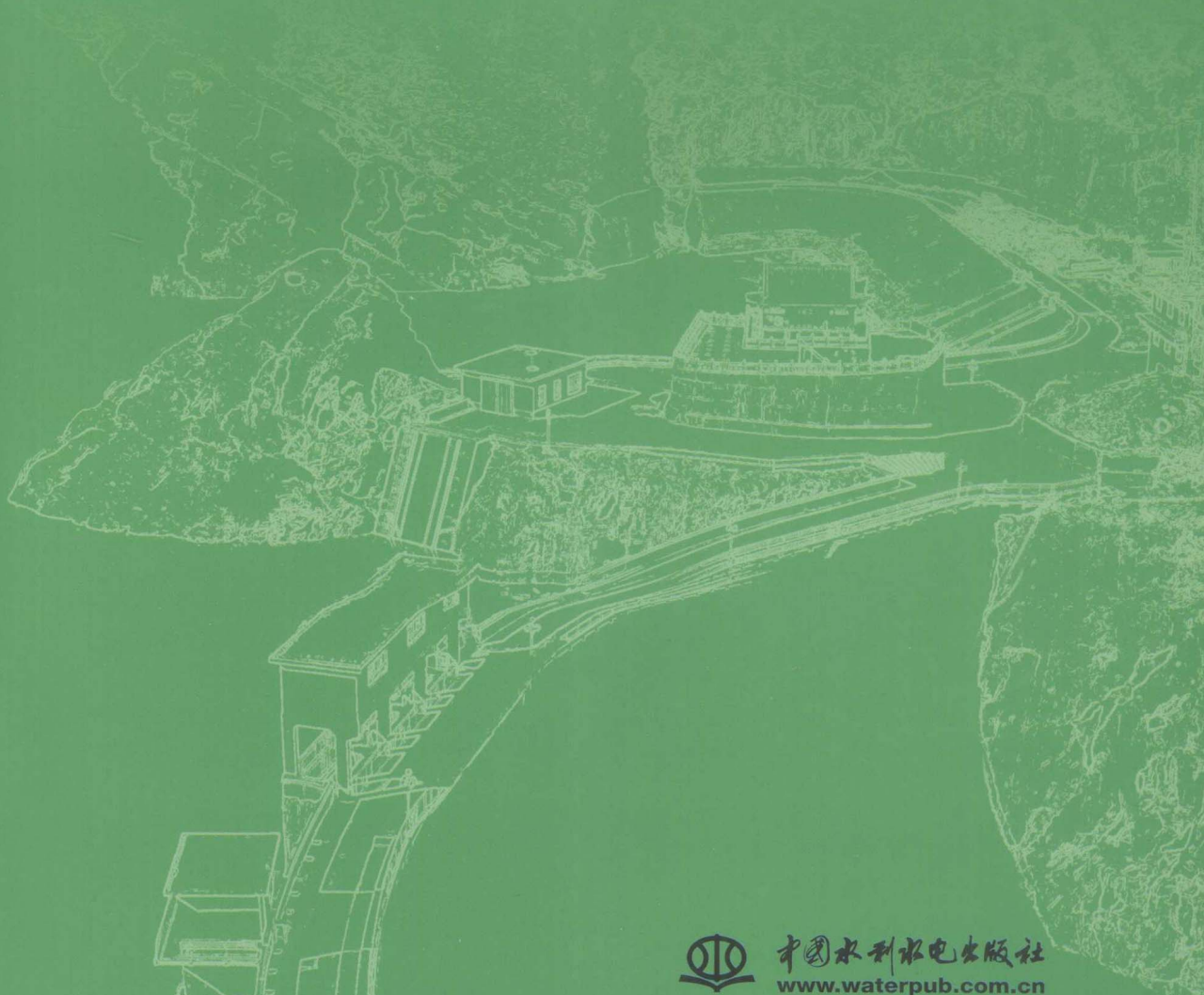




普通高等教育“十二五”规划教材

水利工程招投标 与合同管理概论

主 编 许 健
副主编 宋永嘉



中国水利水电出版社
www.waterpub.com.cn

责任编辑 武丽丽 曾佳

销售分类：水利水电工程

ISBN 978-7-5084-9013-7



9 787508 490137 >

定价：28.00 元



普通高等教育“十二五”规划教材

水利工程招投标 与合同管理概论

主 编 许 健
副主编 宋永嘉



中国水利水电出版社
www.waterpub.com.cn

内 容 提 要

本书是根据高等学校水利学科教学指导委员会“十二五”教材建设规划进行编写的。

本书为水利水电工程、农业水利工程本科专业教材，也可使用于土木工程专业本科教学。在编写中贯彻了现行《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国招标投标法》、《水利工程建设项目建设招标投标管理规定》等建设法规的精神，故也可作为从事水利工程管理技术人员的工具参考书。各院校在使用本教材时，可根据课程性质与要求以及授课学时数对书中内容有所取舍。

本书可作为高等院校水利工程类专业的教材或教学参考书，也可作为水利工程项目管理培训或工作的参考书。

图书在版编目（C I P）数据

水利工程招投标与合同管理概论 / 许健主编. -- 北京：中国水利水电出版社，2011.9
普通高等教育“十二五”规划教材
ISBN 978-7-5084-9013-7

I. ①水… II. ①许… III. ①水利工程—招标—高等学校—教材②水利工程—投标—高等学校—教材③水利工程—合同—管理—高等学校—教材 IV. ①TV512

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第191139号

书 名	普通高等教育“十二五”规划教材 水利工程招投标与合同管理概论
作 者	主编 许健 副主编 宋永嘉
出版发行	中国水利水电出版社 (北京市海淀区玉渊潭南路1号D座 100038) 网址: www.waterpub.com.cn E-mail: sales@waterpub.com.cn 电话: (010) 68367658 (发行部)
经 售	北京科水图书销售中心(零售) 电话: (010) 88383994、63202643 全国各地新华书店和相关出版物销售网点
排 版	北京时代澄宇科技有限公司
印 刷	北京瑞斯通印务发展有限公司
规 格	184mm×260mm 16开本 15.25印张 362千字
版 次	2011年9月第1版 2011年9月第1次印刷
印 数	0001—3000册
定 价	28.00元

凡购买我社图书，如有缺页、倒页、脱页的，本社发行部负责调换

版权所有·侵权必究

前言

随着我国市场经济的不断完善和工程建设领域改革的不断深入，工程招标投标制、合同管理制已经成为我国工程建设管理中的两项重要制度，这也是我国加入世界贸易组织（WTO）之后，工程建设管理与国际接轨的必然趋势。水利水电工程建设投资大、工期长、边界条件复杂，在其建设管理中推行招标投标制、合同管理制有利于维护建筑市场秩序、提高投资效益和工程质量，对保证工程建设顺利实施具有积极的意义。具备水利工程招投标和合同管理的基本知识，也是当前社会对从事水利工程建设人才的基本要求，因此，《水利工程招投标与合同管理概论》是相关专业大学生在掌握了水利工程专业课程后，应该学习的一门现代工程管理科学。

本书首先介绍了建筑市场的概念、特征、运行机制，其次系统阐述了我国水利工程招标与投标的理论、法律知识、操作方法和国际工程招投标的基础知识，最后讲述了建设工程合同管理法律基础、合同法律制度，并从施工、勘察设计、委托监理、材料与设备采购等方面分别论述了建设工程合同管理。编写中力求内容符合现行国家法律和行业规定，语言通俗易懂，文字简明扼要，尤其是结合了工程建设招投标和合同管理案例，突出理论联系实际的特点，以便学生对知识的理解和掌握。

本书共八章，绪论、第一章、第二章、第六章由甘肃农业大学许健编写，第四章、第五章、第七章由华北水利水电学院宋永嘉编写，第三章、第六章、第八章由甘肃农业大学张金霞编写。全书由甘肃农业大学许健担任主编，华北水利水电学院宋永嘉担任副主编。

由于编者水平有限，对于书中的疏漏与不妥之处，恳请读者批评指正。

编者

2011年7月

目 录

前言

绪论	1
第一章 建筑市场	7
第一节 市场与建筑市场	7
第二节 建筑市场的主体	13
思考题	15
第二章 水利工程项目招投标概述	16
第一节 水利工程招标范围和规模以及招投标活动遵循原则	16
第二节 水利工程招投标的行政监督与管理	18
第三节 招标	19
第四节 招标投标程序	23
第五节 工程勘察、设计招标与投标概述	30
第六节 工程监理招标与投标概述	35
第七节 施工招标与投标概述	38
第八节 投标报价策略与决策	46
第九节 材料、设备采购招标投标概述	55
思考题	65
第三章 国际工程项目施工招标与投标	66
第一节 国际工程施工招标方式	66
第二节 我国境内国际工程施工招标概述	68
第三节 境内国际工程项目两阶段招标法	72
第四节 境内国际工程项目招标文件的明晰度要求	81
第五节 国际工程招标货币换算及评标优惠	84
思考题	89
第四章 建设工程合同管理法律基础	90
第一节 合同法律关系	90
第二节 合同担保	95

第三节	工程保险	99
第四节	合同的公证和鉴证法律制度	104
思考题		106
第五章	合同法律制度	107
第一节	合同法概述	107
第二节	合同的订立	110
第三节	合同的效力	117
第四节	合同的履行、变更和转让	123
第五节	合同的终止	127
第六节	违约责任	129
第七节	合同争议的解决	132
思考题		137
第六章	建设工程合同管理	138
第一节	施工合同管理	138
第二节	施工准备阶段的合同管理	146
第三节	施工过程的合同管理	148
第四节	竣工阶段的合同管理	157
第五节	建设工程勘察设计合同管理	160
第六节	建设工程委托监理合同	167
第七节	建设工程物资采购合同管理	176
思考题		189
第七章	建设工程施工索赔	190
第一节	建设工程施工索赔概述	190
第二节	索赔程序	193
第三节	工程师的索赔管理	197
思考题		204
第八章	FIDIC 合同条件下的施工管理	205
第一节	施工合同条件的管理	205
第二节	交钥匙工程合同条件的管理	227
第三节	分包合同条件的管理	233
思考题		237
参考文献		238

绪 论

一、我国建设工程管理发展概述

1840 年鸦片战争后，随着帝国主义及其经济势力的侵入，通商口岸出现了外商经营的营造公司，带来了资本主义建筑业的组织形式和经营方式。一些与外商接触较早的包工头逐步变成建筑业的厂商。上海出现最早的建筑承包商是 1880 年前后创办的“杨瑞记”营造厂，此后国人自营或与外资合营的营造厂在各大城市相继成立，逐渐形成了沿袭资本主义国家管理模式的建筑承包业。第一次世界大战爆发后，我国民族工业有所发展，建筑业也渐渐兴盛起来，并有能力承包高层建筑（如上海的 17 层中国银行大楼工程）。但总的说来，中国建筑业还很薄弱，1934 年是抗日战争前中国建筑业发展水平最高的一年，据估算，其净产值在国民收入中也仅占 1.4%。日本帝国主义的侵华战争和国民党发动的内战更使建筑业日趋凋敝。

中华人民共和国建立后，为满足经济恢复和建设的需要，我国逐步组建全民所有制和集体所有制的施工单位。1956 年，我国建成全国的重点和试点工程——第一汽车制造厂（长春汽车制造厂）；1956 年 6 月，国务院批准将新安江水电站列入第一个五年规划和 1956 年计划项目，周恩来总理专程视察新安江水电站，并题词：“为我国第一座自行设计和自制设备的大型水力发电站的胜利建设而欢呼！”1956 年 5 月国务院通过《关于加强和发展建筑工业的决定》和《关于加强设计工作的决定》后，建筑设计和施工在技术上得到发展，组织上得到加强，建立了各类专业设计与施工机构，工厂化和机械化施工也取得了进展。此间，建筑业的经营管理方式主要是推行承发包制，即由基本建设主管部门按照国家计划，把建设单位的工程任务以行政指令的方式分配给建筑业企业承包。

国家第二个五年规划后期至 1976 年，我国建筑业在大干快上、急于求成、盲目提高生产指标的思想影响下，出现了大上大下、先上后下、计划多变等违反基本建设程序和规律、不搞经济核算而搞平均主义的现象，大大削弱了建筑业的经营管理，经济效果每况愈下，企业亏损严重，国家经济深受损失。1977 年后，建筑业形式开始好转，特别是十一届三中全会确定了改革开放的基本方针之后，我国建筑业认真总结经验，加强经济立法，推行与社会主义市场经济相适应的招投标与合同管理制，使建筑业逐步步入正规，建筑市场规模不断扩大，已成为拉动国民经济快速增长的重要力量。至 2001 年，我国在建筑领域逐步建立、推行和完善了四项工程建设基本制度：

（1）颁布和实施了《中华人民共和国建筑法》等法律规章，为建筑业的发展提供了法制基础。

（2）制定和完善建设工程合同示范文本，贯彻合同管理制。

（3）推行招投标制，把竞争机制引入建筑市场。

(4) 创建建设监理制, 改革工程建设管理体制。

在新的建设工程管理体制下, 我国建筑业迅猛发展, 建成了长江三峡、青藏铁路、上海环球金融中心、国家体育场(鸟巢)等举世瞩目的宏伟工程。2010年, 全社会建筑业实现增加值 26451 亿元, 比 2009 年增长 12.6%, 建筑业增加值占 GDP 比重高达 6.6%。

二、我国建筑市场竞争机制的引入

随着经济的发展, 我国建筑企业开始走向世界, 进入国际工程承包市场, 在激烈的国际招投标竞争中取得了不少经验和教训。1982 年开工建设的国家重点建设项目鲁布革水电站, 位于南盘江支流黄泥河上, 距昆明市 320km, 为引水式水电站, 主坝为堆石坝, 最大坝高 103.8m, 电站装机容量 600MW, 保证出力 85MW, 多年平均年发电量 28.49 亿 kW·h。鲁布革水电站的引水工程作为中华人民共和国水利电力部第一个对外开放、利用世界银行贷款的工程, 按世界银行规定, 实行新中国成立以来第一次的国际公开(竞争性)招标。该工程由一条长 8.8km、内径 8m 的引水隧道和一调压井等组成。招标范围包括其引水隧洞、调压井和通往电站的压力钢管等。招标工作由中华人民共和国水利电力部委托中国进出口公司进行。

1982 年 9 月, 刊登招标公告及编制招标文件。

1982 年 9~12 月, 进行第一阶段资格预审。从 13 个国家 32 家公司中选定 20 家合格投标人。

1983 年 2~6 月, 进行第二阶段资格预审。与世界银行磋商第一阶段预审结果, 同时中外公司为组成联合投标公司进行谈判。

1983 年 6 月 15 日, 发售招标文件。15 家外商及 3 家国内公司购买了招标文件。

1983 年 11 月 8 日, 当众开标。日本大成公司、日本前田公司、意美联合体英波吉洛公司、中国贵华与前西德霍尔兹曼联合公司、中国闽昆与挪威 FHS 联合公司、前南斯拉夫能源公司、法国 SBTP 联合公司和前西德某公司共 8 家公司投标, 其中前西德某公司被确认为废标。

1983 年 11 月~1984 年 4 月, 评标。通过初步评审确定日本大成公司、日本前田公司和意美联合体英波吉洛公司三家投标人为评标对象, 最后确定日本大成公司中标, 并签订合同, 工程合同价为 8463 万元, 比标底 12958 万元低 34.7%, 合同工期为 1597 天。

1984 年 11 月, 引水工程正式开工, 澳大利亚雪山工程公司(SMEC)担任咨询机构。大成公司派到中国来的仅是一支 30 人的管理队伍, 从中国水电十四局雇佣了 424 名劳动工人。他们隧洞开挖 23 个月, 单月平均进尺 222.5m, 相当于当时我国同类工程的 2~2.5 倍, 在开挖直径 8.8m 的圆形发电隧洞中创造了新奥法施工单头月进尺 373.7m 的国际记录。

1988 年 8 月 13 日, 工程竣工, 工程师签署了工程竣工移交证书, 工程初步结算价为 9100 万元, 仅为标底的 70.2%, 但比合同价增加了 7.53%, 实际工期为 1475 天, 比合同工期提前 122 天。

鲁布革水电站发电隧洞施工中, 以精干的组织、科学的管理、先进的技术, 达到了工程质量好、用工用料省、施工进度快、工程造价低的显著效果, 创造了当时隧洞施工国际一流水平, 成为我国第一个国际性承包工程的“窗口”, 引起了社会各界的关注和思考,

在我国建筑业形成了强大的“鲁布革冲击”。鲁布革工程项目的管理经验主要有以下几点：

(1) 最核心的经验是把竞争机制引入工程建设领域，实行铁面无私的招标投标制，评标工作认真细致。

(2) 实行国际评标低价中标惯例，评标时标底只起参考作用，不考虑投标报价金额高于或低于标底的百分率超过规定幅度时即作为废标的国内评标规定。

(3) 工程施工采用全过程承包方式和科学的项目管理。

(4) 严格的合同管理和工程监理制，实施费用调整、工程变更及索赔，谋求综合经济效益。根据世界银行规定，当时采用了国际咨询工程师联合会（FIDIC）的《土木工程施工国际通用合同条件》（1977年第三版）。从京津塘高速公路项目开始，世界银行贷款项目采用 FIDIC《土木工程施工合同条件》（1987年第四版）。

鲁布革工程的管理经验不但得到了世界银行的充分肯定，也受到我国政府的重视，号召建筑施工企业进行学习。建设部和国家计委等五单位于 1987 年 7 月发布《关于第一批推广鲁布革工程管理经验企业有关问题的通知》后，于 1988 年 8 月确定了 15 个试点企业共 66 个项目。1991 年将试点企业调整为 50 家。1991 年 9 月，建设部提出了《关于加强分类指导、专题突破、分步实施、全面深化施工管理体制综合改革工作的指导意见》，将试点工作转变为全行业的综合改革。至此，我国建筑业开始逐步推行招标投标制和合同管理制度，把竞争机制真正引入建筑市场。

三、建设工程合同相关法律体系

在市场经济中，财产的流转主要依靠合同。特别是工程项目，标的大、履行时间长、协调关系多，合同尤为重要。因此，建筑市场中的各方主体，包括建设单位、勘察设计单位、施工单位、咨询单位、监理单位、材料设备供应单位等都要依靠合同确立相互之间的关系。在市场经济条件下，工程建设的应当严格按照法律和合同进行。推行建设领域的合同管理制度，有关部门做了大量的工作，从立法到实际操作都在不断地完善之中。特别是 1999 年 10 月 1 日实施《中华人民共和国合同法》（以下简称《合同法》）后，建设部与国家工商行政管理局及时联合颁布了《建设工程施工合同（示范文本）》、《建设工程勘察合同（示范文本）》、《建设工程设计合同（示范文本）》、《建设工程委托监理合同（示范文本）》，虽然合同的示范文本不属于法律法规，是推荐使用的文本，但由于合同示范文本考虑到了建设工程合同在订立和履行中有可能涉及的各种问题，并给出了较为公正的解决方法，能够有效减少合同的争议，因此对完善建设工程合同管理制度起到了极大的推动作用。

规范建设工程合同，不但需要规范合同本身的法律法规的完善，也需要相关法律体系的完善。目前，我国这方面的立法体系也已基本完善。与建设工程合同有直接关系的是《中华人民共和国民法通则》（以下简称《民法通则》）、《合同法》、《中华人民共和国招标投标法》（以下简称《招标投标法》）和《中华人民共和国建筑法》（以下简称《建筑法》）。《民法通则》是调整平等主体的公民之间、法人之间、公民与法人之间的财产关系和人身关系的基本法律。合同关系也是一种财产（债）关系，因此，《民法通则》对规范合同关系作出了原则性的规定。《合同法》是规范我国市场经济财产流转关系的基本法，建设工程合同的订立和履行也要遵守其基本规定，在建设工程合同的履行过程中，由于会涉及大

量的其他合同,如买卖合同等,也要遵守《合同法》的规定。招标投标是通过竞争择优确定承包人的主要方式,《招标投标法》是规范建筑市场竞争的主要法律,能够有效地实现建筑市场的公开、公平、公正的竞争。有些建设项目必须通过招标投标确定承包人,其他项目国家鼓励通过招标投标确定承包人。《建筑法》是规范建筑活动的基本法律,建设工程合同的订立和履行也是一种建筑活动,合同的内容也必须遵守《建筑法》的规定。另外,建设工程合同的订立和履行还涉及其他一些法律关系,则需要遵守相应的法律规定。在建设工程合同的订立和履行中需要提供担保的,则应当遵守《中华人民共和国担保法》(以下简称《担保法》)的规定。在建设工程合同的订立和履行中需要投保的,则应当遵守《中华人民共和国保险法》(以下简称《保险法》)的规定。在建设工程合同的订立和履行中需要建立劳动关系的,则应当遵守《中华人民共和国劳动法》(以下简称《劳动法》)的规定。在合同的订立和履行过程中如果要涉及合同的公证、鉴证等活动,则应当遵守国家对于公证、鉴证等的规定。如果合同在履行过程中发生了争议,双方订有仲裁协议(或者争议发生后双方达成仲裁协议的),则应当按照《中华人民共和国仲裁法》(以下简称《仲裁法》)的规定进行仲裁;如果双方没有仲裁协议(争议发生后双方也没有达成仲裁协议的),则应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》(以下简称《民事诉讼法》)作为争议的最终解决方式。

四、建设工程合同管理的任务

(一) 发展和完善建筑市场

作为社会主义市场经济的重要组成部分,建筑市场需要不断发展和完善。市场经济与计划经济的最主要区别在于:市场经济主要是依靠合同来规范当事人的交易行为,而计划经济主要是依靠行政手段来规范财产流转关系,因此,发展和完善建筑市场,必须有严格的建设工程合同管理制度。

在市场经济条件下,由于主要是依靠合同来规范当事人的交易行为,合同的内容将成为开展建筑活动的主要依据。依法加强建设工程合同管理,可以保障建筑市场的资金、材料、技术、信息、劳动力的管理,发展和完善建筑市场。

(二) 推进建筑领域的改革

我国在建设领域推行项目法人责任制、招标投标制、工程监理制和合同管理制。在这些改革制度中,核心内容是合同管理制度。因为项目法人责任制是要建立能够独立承担民事责任的主体制度,而市场经济中的民事责任主要是基于合同义务的合同责任。招标投标制实际上是要确立一种公平、公正、公开的合同订立制度。工程监理法律关系也是依靠合同来规范业主、承包人、监理单位相互之间的关系,因此,建设领域的各项改革实际上是互相推进的,建设工程合同管理的健全完善无疑有助于推进建筑领域的其他各项改革。

(三) 提高工程建设的管理水平

工程建设管理水平的提高体现在工程质量、进度和投资的三大控制目标上,这三大控制目标的水平主要是体现在合同中。在合同中规定三大控制目标后,要求合同当事人在工程管理中细化这些内容,在工程建设过程中严格执行这些规定。同时,如果能够严格按照合同的要求进行管理,工程的质量能够有效地得到保障,进度和投资的控制目标也能够实现。因此,建设工程合同管理能够有效地提高工程建设的管理水平。

（四）避免和克服建筑领域的经济违法和犯罪

建筑领域是我国经济犯罪的高发领域。出现这样的情况主要是由于工程建设中的公开、公正、公平做得不够好。而加强建设工程合同管理能够有效地做到公开、公正、公平。特别是健全重要的建设工程合同的订立方式——招标与投标，能够将建筑市场的交易行为置于公开的环境之中，约束权力滥用行为，有效地避免和克服建筑领域的受贿行贿行为。加强建设工程合同履行的管理也有助于政府行政管理部门对合同的监督，避免和克服建筑领域的经济违法和犯罪。

五、建设工程合同管理的方法

（一）严格执行建设工程合同管理法律法规

应当说，随着《民法通则》、《合同法》、《招标投标法》、《建筑法》的颁布，建设工程合同管理法律已基本健全。但是，在实践中，这些法律的执行还存在着很大的问题，其中既有勘察、设计、施工单位转包、违法分包、不认真执行工程建设强制性标准、偷工减料、忽视工程质量的问题，也有监理单位监理不到位的问题，还有建设单位不认真履行合同、特别是拖欠工程款的问题。市场经济条件下，要求我们在管理建设工程合同时要严格依法进行管理。这样，我们的管理行为才能有效，也才能提高我们的建设工程合同管理的水平，也才能解决建设领域存在的诸多问题。

（二）普及相关法律知识，培训合同管理人才

在市场经济条件下，工程建设领域的从业人员应当增强合同观念和合同意识，这就要求我们普及相关法律知识，培训合同管理人才。不论是施工合同中的工程师，还是建设工程合同的当事人，以及涉及有关合同的各类人员，都应当熟悉合同的相关法律知识，增强合同观念和合同意识，努力做好建设工程合同管理工作。

（三）设立合同管理机构，配备合同管理人员

加强建设工程合同管理，应当设立合同管理机构，配备合同管理人员。一方面，建设工程合同管理工作，应当作为建设行政管理部门的管理内容之一；另一方面，建设工程合同当事人内部也要建立合同管理机构，不但应当建立合同管理机构，还应当配备合同管理人员，建立合同台账、统计、检查和报告制度，提高建设工程合同管理的水平。

（四）建立合同管理目标制度

合同管理目标，是指合同管理活动应当达到的预期结果和最终目的。建设工程合同管理需要设立管理目标，并且可以分解为管理的各个阶段的目标。合同的管理目标应当落到实处。为此，还应当建立建设工程合同管理的评估制度。这样，才能有效地督促合同管理人员提高合同管理的水平。

（五）推行合同示范文本制度

推行合同示范文本制度，一方面有助于当事人了解、掌握有关法律、法规，使具体实施项目的建设工程合同符合法律法规的要求，避免缺款少项，防止出现显失公平的条款，也有助于当事人熟悉合同的运行；另一方面，有利于行政管理机关对合同的监督，有助于仲裁机构或者人民法院及时裁判纠纷，维护当事人的利益。使用标准化的范本签订合同，对完善建设工程合同管理制度起到了极大的推动作用。

六、本书的编写宗旨及主要内容

本书共八章，其内容包括三部分：第一部分共一章，讲述建筑市场的概念、特点和运行机制；第二部分共两章，以《中华人民共和国招标投标法》和《水利工程招标投标管理规定》为主线，讲述工程招投标的基本知识和理论；第三部分共五章，以《中华人民共和国合同法》为主线，讲述我国建设工程合同管理制。

通过本课程学习，旨在培养学生工程建设管理的法制观念和合同意识，增强学生对建筑市场的适应能力，以实现造就既懂工程专业技术、又掌握工程项目管理理论的复合型人才的目标。

第一章 建筑市场

第一节 市场与建筑市场

一、市场

（一）市场的概念

市场是社会分工和商品经济发展的必然产物。由于社会分工，不同的生产者分别从事不同产品的生产，并为满足自身及他人的需要而交换各自的产品。在人类社会早期，生产水平很低。能进行交换的产品极少，交换关系也十分简单，生产者的产品有剩余时，需要寻找一个适当的地点来进行交换，这样就逐渐形成了市场。因此，最初的市场主要是指商品交换的场所。而随着社会生产力的发展，社会分工越来越细，商品交换日益频繁，交换关系越来越复杂，交换的领域及范围也逐渐扩大。

在市场经济条件下，市场得到了空前的发展，它已成为社会资源的主要配置者和社会经济活动的主要调节者。市场的含义也有了更为深刻的变化，美国市场营销协会（American Marketing Association, AMA）认为“市场是指一种货物或劳务的潜在购买者的综合要求”。它是商品交换的场所，是商品交换关系的总和，同时它表现为对某种或某类商品的需求。

（二）市场的构成

市场是由各种基本要素组成的有机整体，这些要素之间互相联系、相互作用，从而推动市场运动。从市场总体来看，构成市场的基本要素有：市场主体，市场客体以及具备买卖双方都能接受的价格和交易条件。

1. 市场主体

市场主体是指从事交换活动的当事人，通常包括商品的生产者、购买者和商业中介人。商品生产者是拥有商品的出卖者，属于供给一方，只有生产者生产了商品，才有可能进行商品的交换，因此他为市场活动提供了物质基础。购买者是持有货币的采购人，属于需求一方，只有购买者购买商品，才能使生产者的商品实现交换，因此，购买者是商品交换的实现条件。商品中介人即是购买者又是出卖者，其活动的特点是在市场中处于生产者和购买者之间的中介地位，起着商品交换的媒介作用，同时解决生产者和购买者的时态差异，从而使商品的交换能够顺利进行，使分布于各地的市场能够联系和统一。

2. 市场客体

市场客体是指一定量可供交换的商品，这样的商品既包括有形的物质产品，也包括无形的服务和各种商品化了的资源要素，如资金、技术、信息和劳动力等。市场活动的基本内容是商品交换，如果没有交换的客体，市场也就不存在了。因此，具备一定量可供交换

的商品，是市场存在的物质基础。

3. 具备买卖双方都能接受的价格和交易条件

由于买卖双方是两个不同的商品、货币所有者，只有自愿互利，价格和交易的条件双方都能接受，商品交换才能完成，这就是通常所谓的“自愿让渡”的规则。此外还应具备场所、设备等物质条件及制度和规则等非物质条件。

（三）市场的特征

在市场活动过程中，交换或买卖双方之间存在着实物和价值的经济联系，这种经济联系体现着市场具有平等性、自主性、完整性、开放性和竞争性等方面的特征。

1. 平等性

平等性是指参与市场活动的市场主体拥有平等的市场地位。表现为：

- （1）市场主体能机会均等地按照统一的市场价格取得生产要素。
- （2）市场主体能机会均等地进入市场，并进行自主决策和经营。
- （3）市场主体能平等地承担税收和其他方面的负担。
- （4）市场主体在法律和经济往来中处于平等地位。

因此，在市场活动中，市场主体不因生产资料所有权而不同、企业经营范围的不同、企业本身规模大小的不同等而有所差异。商品所有者之间交易是平等自由的交易，它所普遍遵循的是等价交换原则，一方只有符合另一方的意志才能让渡自己的商品，占有他人的商品。当然，这种交易的平等和自由必须由政府通过法律加以保护，才能保证平等交换的契约关系，保证市场活动的正常进行。

2. 自主性

企业是市场交换的主体，作为独立的商品生产者和经营者，企业必须自主经营、自负盈亏，独立地对市场供求、竞争和价格变化作出灵活的反应。企业的自主性表现为拥有相对独立的生产经营自主权，主要包括生产经营决策权、企业投资决策权、资金支配决策权、产品物资购销权和劳动人事调动权等。正因为具备了这些权利，企业才能成为真正的市场经营主体，并由此决定了市场活动具备交换的自主性。

3. 完整性

市场要有效的发挥配置资源的功能，就必须有一个比较完善的市场体系，这是供求、竞争和价格发挥调节作用的前提。完善的市场体系应包括：

（1）齐全的商品市场和生产要素市场。商品交换是市场交换的基本内容，由资本、劳动力等组成的生产要素市场是实现资源充分流动的必然结果。因此，市场活动必须建立在完备齐全的市场体系基础之上。

（2）众多的买者和卖者。如果缺乏足够的买者和卖者以及它们之间的竞争，就会产生垄断，导致市场秩序混乱，降低市场配置资源的效率，使市场不能正常运转。

（3）各类市场在国内区域是一个整体，形成全国范围内的统一市场，并与国际市场建立密切联系，打破对市场的分割和垄断。

（4）在价格形式中，要减少人为管制和扭曲，使它能真实地反映资源稀缺情况，这是市场有效运行的基本条件。

4. 开放性

市场经济体制下的市场是完全开放的，即向所有商品生产者、经营者和购买者开放，向各种产权形式的企业开放，向全社会资源要素开放，向各个行业、地区和国家开放。任何性质、规模和形式的企业都可以自由参与市场活动。开放的市场是实现资源流动的必要条件，也是市场有效发挥作用的前提之一。

5. 竞争性

竞争是市场运行的突出特点。在市场活动中，竞争表现在许多方面，有买者之间的竞争、卖者之间的竞争和买卖双方之间的竞争。所有市场参与者平等进入市场，从事交易活动，并在此基础上各个企业凭借自身的经济实力全方位的开展竞争，通过公平竞争，实现优胜劣汰。因此，真正意义的市场是充满竞争的市场。

二、建筑市场

(一) 建筑产品的特点

建筑产品是指建筑业向社会提供的具有一定功能、可供人类使用的最终产品，它是经过勘察设计、建筑施工、构配件制作和设备安装等一系列劳动而最终形成的。

建筑产品同其他工业产品一样具有价值和使用价值，并且是为他人使用而生产的，具有商品的性质，这是建筑产品同其他产品的共性。另一方面建筑产品与其他普通商品相比有以下技术经济特点。

1. 建筑产品的唯一性

在一般的工业部门中，成千上万的产品是完全相同的。它们可以按照同一种/统一的设计图纸、同一种工艺方法、同一种生产过程进行加工、制作，因而产品表现为单一性。建筑产品是根据投资者对具体的功能、结构和外形的不同要求而生产的，所以建筑产品具有一次性的特点，不可能重复生产。特别是水利工程，每一个项目都具有其鲜明的个性，每一个项目都是唯一的。

2. 建筑产品的固定性

在一般的工业部门中，生产者和生产设备是固定不动的，而产品在生产线上流动，工业产品的流动性还表现在使用过程中。与此相反，建筑产品（建筑物或构筑物）是固定于土地上的，所有建筑产品无论其规模大小，坐落何处，用途如何，它与大地是不可分离的，甚至对于较多工程（如涵洞、隧道等），大地本身还是其建筑的构成部分。所以建筑产品在生产过程和使用过程中都是固定的。

3. 建筑产品的体积大、价值高，用途具有局限性

对普通产品而言，机械工业产品是庞然大物，但与建筑产品相比却是“小巫见大巫”。建筑产品体积庞大，所消耗的材料用量也十分惊人，建筑产品的价值巨大，普通的小型建筑物，价值即达十几万、几十万，大型建筑产品的价值可达几千万元、几十亿元，甚至高达几百亿元，尤其水利工程，其价值普遍巨大。如举世瞩目的长江三峡工程坝体总混凝土量为 1486 万 m^3 ，建筑物基础土石方开挖 10283 万 m^3 ，混凝土基础 2794 万 m^3 ，土石方填筑 3198 万 m^3 ，金属结构安装 25.65 万 t，工程总投资约 2200 亿元。这样巨大的价值，意味着建筑产品要占用和消耗巨大的社会资源，同时意味着建筑产品与国民经济，人民的工作和生活息息相关，尤其是重要的建筑产品，可直接影响国计民生。

建筑产品是按照某一特定的使用者要求，在特定的地点进行建造的，而建成之后，通常它只能为这个特定的使用者、在这个特定的地点，按照原来特定的用途而使用。所以建筑产品的用途具有局限性。

4. 建筑产品的生产过程具有需求在先、供给在后的特点

由于产品的一次性，建筑产品不可能像工业产品成批量生产后，再在市场上等待需求。只能是先有投资需求，以后再由投资者在市场寻找供给者（如施工单位）。建筑产品的这一特点，使建筑业生产带有一定的被动性，建筑市场也容易形成买方市场。

5. 建筑产品的社会性

一般的工业产品主要受当时当地的技术发展水平和经济条件的影响，而建筑产品则还要受到当时当地的社会、政治、经济、文化、风俗以及历史、传统等因素的综合影响。这些因素决定着建筑产品的造型、结构、装饰和设计标准。一些重要的有特征的建筑产品还是珍贵的艺术品。

建筑产品的社会性首先表现为它对自然环境的影响，如对于自然风景的价值，建筑产品可能破坏它导致其价值降低，也可能补偿或改变它使价值增加；其次表现在它的综合经济效益，如城市的产生就是建筑产品综合效益的结果。另外表现为它具有很强的排他性，某一空间一旦被某一建筑产品取代，就不能再建筑其他的建筑产品。

（二）建筑市场的特点

建筑市场是整个国民经济市场的有机组成部分。由市场的一般概念可知，建筑市场可以从狭义和广义两个方面来理解。狭义的建筑市场是指以建筑产品为交换内容的场所。广义的建筑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。与一般的市场相比较，建筑市场具有以下特征。

1. 建筑市场交易的直接性

这一特点是由建筑产品的特点决定的。在一般的工业产品的市场中，由于交换的产品具有间接性、可替换性和可移动性，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，比如修建一座土石坝、厂房等，都只能在坝址或厂址处完成并最终交易，因此，建筑市场上的交易只能是由需求者和供给者直接见面，进行预先订货的交易，而且先成交后生产，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”，除去建立交易的条件和时间外，实现交易过程则很短。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，无法进行“一手交钱一手交货”式交易，而且建筑产品的周期长，价值巨大，供给者也无法以足够的资金投入生产，大多采用分阶段按实施进度付款，待交货后再付清全部款项的交易方式。因此，双方在确定交易条件时，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