

QUANGUO JINGJI ZHUANYE JISHU ZIGE KAOSHI FUDAO YONGSHU

全国经济专业技术资格考试命题研究组 编



全国经济专业技术资格考试辅导用书

QUANGUO JINGJI ZHUANYE JISHU ZIGE KAOSHI FUDAO YONGSHU

建筑经济 专业知识与实务

考点精粹（初级）

全国经济专业技术资格考试命题研究组 编



中华工商联合出版社
CHINA INDUSTRY&COMMERCE ASSOCIATED PRESS

责任编辑：马秀玲 于晓红 马 静

策 划：赵凤春

图书在版编目[CIP]数据

建筑经济专业知识与实务考点精粹（初级）/全国经济专业技术资格考试命题研究组. —北京：中华工商联合出版社，2007.5

（全国经济专业技术资格考试指定教材辅导丛书/赵凤春主编）

ISBN 978-780100-765-0

I. 经… II. 全… III. 经济理论—经济师—资格考核—自学参考资料 IV. F0

中国版本图书馆CIP数据核字（2001）年第030147号

建筑经济专业知识与实务考点精粹 （初级）

中华工商联合出版社出版发行

北京东城区东直门外新中街11号

新华书店总经销 发行电话：010-51651671

787 mm × 1092 mm 1/16 印张11.75 字数 202 千字

2009年5月第3版第1次印刷

ISBN 978-780100-765-0

全套定价：368.00 元

前 言

《全国经济专业技术资格考试考点精粹》(2009年版)是全国经济专业资格考试命题研究组编制。为了配合《全国经济专业技术资格考试用书》，帮助广大考生提高应试水平，顺利通过考试，我们命题研究组对本套图书编制做了如下工作：

1. 本套图书是根据2009年《全国经济专业技术资格考试用书》最新大纲编写。同时设置了大量的全真模拟试卷和历年的真题，并附有参考答案，让考生体验实战，准备把握考试方向。

2. 为了让广大考生能够更容易准确把握考试方向，通过较短时间的复习，快速提高知识水平和应试能力。命题研究组特意根据本图书制做“全国经济专业技术资格考试题库版全真模拟练习光盘”供考生模拟考场巩固学习成果所用，光盘随《经济基础知识》初、中级两个科目赠送。

3. 为了让广大顾客识别盗版，本丛书特赠中华维思网校学习卡30元面值一张，凭学习卡注册充值可升级到网校VIP会员，考前免费下载网校名师考前冲刺试卷及2009年新增考点重点练习，也可以充抵网校学习费用。

4. 限于修订人员的水平有限，书中难免存在问题。我们希望广大读者多提宝贵意见，以便在继续修订中，不断提高质量，以便我们及时在网上公布勘误信息。

本套图书知识框架分3部分：

1. 上篇 应试指导（在本篇中包括各个章节的考试要求与考点精粹，考生从中可以更详细了解各个章节的重点和要点，以便考生能够把握好复习方向）。

2. 中篇 全真模拟试卷（在本篇中放入7套模拟试卷，以便考生可以更准确的把握考试题型，做到百战百胜）。

3. 下篇 历年真题（在本篇中放入2套历年真题，以便考生可以更准确的把握近几年的考试类型，做好提前备考准备）。

本套图书对于参加全国经济专业技术资格考试的考生复习备考具有直接的指导作用，同时也可以作为高等院校相关专业学生的学习参考书，还可以作为自学兴趣爱好者用书。在编写本套图书的过程中，参阅了相关资料，特对有关出版社和编者深表感谢。同时，本书中的疏漏和不妥之处，敬请广大读者和同仁谅解。

预祝广大考生取得好成绩，顺利过关。

全国经济专业资格考试命题研究组

2009年5月

目 录

上篇 应试指导

第一章 建筑业

- 第一节 建筑业概述..... (1)
- 第二节 建筑企业..... (3)
- 第三节 建筑产品..... (8)

第二章 建筑市场

- 第一节 建筑市场的概念..... (10)
- 第二节 建筑市场的准入..... (11)
- 第三节 建筑市场的招标投标..... (15)

第三章 工程项目管理

- 第一节 工程项目管理概述..... (18)
- 第二节 工程项目管理组织..... (21)
- 第三节 工程项目管理内容..... (22)
- 第四节 工程项目管理手段..... (24)

第四章 工程建设定额

- 第一节 工程建设定额概述..... (26)
- 第二节 施工定额..... (27)
- 第三节 预算定额..... (30)
- 第四节 概算定额与概算指标..... (32)
- 第五节 工程量清单..... (33)

第五章 工程成本管理

- 第一节 工程成本管理概述..... (36)
- 第二节 工程成本预测与计划..... (40)
- 第三节 工程成本控制..... (41)
- 第四节 工程成本核算与分析..... (42)

第六章 工程进度管理

- 第一节 工程进度管理概述..... (45)
- 第二节 工程进度计划的制订..... (46)
- 第三节 工程流水施工..... (47)
- 第四节 工程进度计划的控制..... (50)

第七章 工程质量和安全管理

- 第一节 工程质量管理..... (51)
- 第二节 建设工程质量的责任和义务..... (54)

第三节 工程施工质量控制·····	(54)
第四节 工程安全管理·····	(57)
第五节 工程建设施工现场安全管理·····	(60)
第八章 建设工程合同	
第一节 合同与合同法·····	(62)
第二节 建设工程合同概述·····	(64)
第三节 与建设工程相关的主要合同·····	(66)

中篇 全真模拟试卷

2009年度全国经济专业技术资格考试建筑经济专业知识与实务（初级）

全真模拟试卷（一）·····	(69)
全真模拟试卷（一）参考答案·····	(81)
全真模拟试卷（二）·····	(82)
全真模拟试卷（二）参考答案·····	(93)
全真模拟试卷（三）·····	(94)
全真模拟试卷（三）参考答案·····	(105)
全真模拟试卷（四）·····	(106)
全真模拟试卷（四）参考答案·····	(117)
全真模拟试卷（五）·····	(118)
全真模拟试卷（五）参考答案·····	(130)
全真模拟试卷（六）·····	(131)
全真模拟试卷（六）参考答案·····	(143)
全真模拟试卷（七）·····	(144)
全真模拟试卷（七）参考答案·····	(156)

下篇 历年真题

2007年度全国经济专业技术资格考试建筑经济专业知识与实务（初级）

考试真题·····	(157)
-----------	---------

2007年度全国经济专业技术资格考试建筑经济专业知识与实务（初级）

考试真题参考答案·····	(168)
---------------	---------

2008年度全国经济专业技术资格考试建筑经济专业知识与实务（初级）

考试真题·····	(169)
-----------	---------

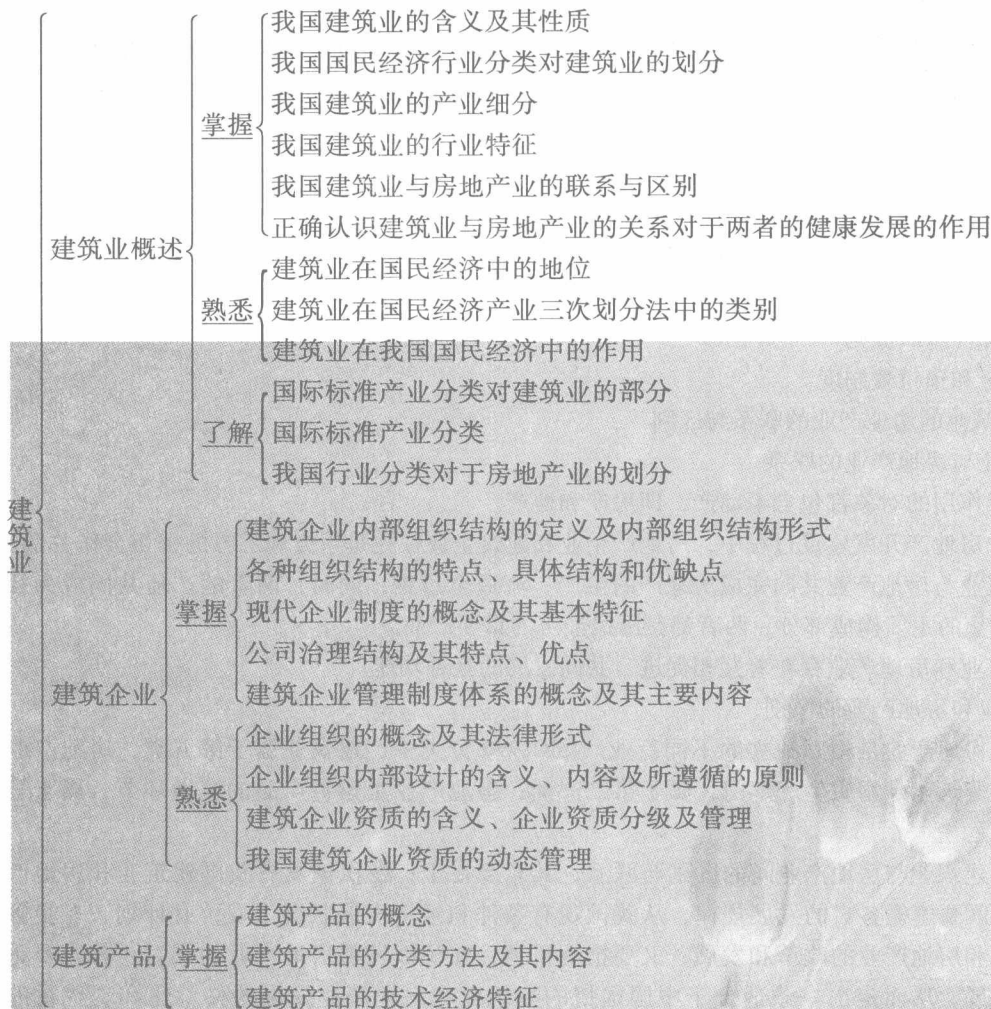
2008年度全国经济专业技术资格考试建筑经济专业知识与实务（初级）

考试真题参考答案·····	(180)
---------------	---------

上篇 应试指导

第一章 建筑业

☞ 考试要求



☞ 考点精粹

第一节 建筑业概述

一、建筑业的形成和发展

二、建筑业的含义和性质

（一）建筑业的概念及性质

我国《辞海》对建筑业的解释是：“建筑业是一个物质生产部门，其任务主要是从事建筑安装工程的生产活动，为国民经济各部门建造房屋和构筑物，并安装机器设备”。德国《迈依斯百科全书》将建筑业解释为“从事建筑工程的行业，其任务是使建造的房屋和建筑物尽可能符合用途并纳入规划”。

（二）建筑业的行业界定及分类

按照三次产业分类法，建筑业属于第二产业，是物质生产部门。根据我国现行国民经济行业分类国家标准，整个社会经济活动划分为门类、大类、中类、小类四级，整个国民经济活动包括16个门类，建筑业为E门类，包括土木工程建筑业，线路、管道和设备安装业，装修装饰业三个大类，但不包括各部门、各地区设立的行政上、经济上独立核算的筹建机构。

（三）建筑业的特征

1. 建筑业的需求旺盛、市场容量大
2. 中小型企业占绝大多数
3. 生产经营多采用承发包制和多层次包制
4. 遵循轻量经营原则
5. 遵循弹性组织原则
6. 保证金和预付款制度

（四）建筑业的房地产业的联系与区别

1. 建筑业与房地产业的联系

- （1）两者作用的对象都包含不动产，即房地产和地产。
- （2）日常房地产开发建设过程中，房地产企业和建筑企业往往是甲方和乙方的密切合作关系。
- （3）建筑业与房地产业共同完成房地产的生产、流通全过程，同时，两者的产值共同成为社会固定资产总额的主要构成部分，两者都是国民经济的重要产业。

（4）建筑业和房地产业存在着互相促进、共同发展的互补功能。

2. 建筑业和房地产业的区别

建筑业与房地产业是相互独立的不同行业。ISIC1990分类中，建筑业属于第五类，房地产业属于第八类。建筑业是物质生产部门，属于第二产业；房地产业是建筑产品的流通环节，属于第三产业。

正确认识建筑业与房地产业间的区别与联系，其意义在于：在积极发展我国建筑业和房地产业的过程中，既要遵循各自的发展规律，从我国现有条件和经济发展状况出发，有计划、有步骤地推进建筑业和房地产业的改革和发展；又要把握机遇，在积极发展房地产业的同时，首先要重视建筑业的发展，从而走出一条适合于中国国情的建筑业和房地产业发展的科学化和现代化的道路。

三、建筑业在国民经济中的地位和作用

国民经济是指一国或一个地区范围内的生产部门、流通部门和其他非生产部门的总体。国民经济作为一个有机整体，各个部门之间存在既相互依存又相互制约的关系。只有各个部门均衡、协调发展，才能保证整个国民经济持续、快速、稳定地增长。

(一) 建筑业在国民经济中的地位

1. 建筑业是国民经济重要的独立的物质生产部门

根据克拉克的三次产业分类法,农业、采掘业属于第一产业,建筑业、制造业属于第二产业,商业服务业属于第三产业。

2. 建筑业建造的生产性建筑物、构筑物是国民经济各行业赖以生存和发展的物质基础

3. 建筑业在国民经济中占有较大的比重

国民生产总值(GNP)是一国或一地区在一定时期内国民经济各部门所生产的全部最终产品和劳务的市场价值。国内生产总值(GDP)是一国或一地区一年内生产的商品和劳务的货币总价值。

(二) 建筑业在国民经济中的作用

1. 建筑业所创造的价值是国民收入的重要来源之一,是为社会创造新价值,扩大国家积累基金的重要行业

2. 建筑业对于人民物质文化生活条件改善有着密切的关系

3. 建筑业是劳动密集型行业,可以提供大量的就业机会

4. 建筑业是个先导性行业,前后关联度大,能带动相关工业和运输部门的发展

5. 建筑业能反映整个国民经济的发展状况,宏观经济管理部门可以据此采取正确的应对措施和政策

6. 建筑业国际工程承包是一项综合性输出,可以为国家创造外汇收入

7. 建筑业向高空和地下技术的发展,为人类扩大了活动场所

第二节 建筑企业

一、建筑企业的分类和特点

(一) 建筑企业及其分类

企业是以盈利为主要目标而从事生产经营活动、向社会提供商品或者服务的经济组织。它实行独立经济核算,具备法人资格,是商品经济发展和生产社会化的必然产物。

在市场经济中,建筑企业是从事建筑产品生产、流通、服务性工作等的经济活动,通过满足社会对建筑产品的需求以获取赢利的经济组织。建筑企业实行独立核算,自主经营,具有法人资格,是建筑市场的主体和建筑经济活动的微观基础。

(1) 按照专业分工划分

①生产性企业

②服务性企业

(2) 按照经济活动区域划分

①国内建筑施工企业

②国际工程承包企业

(3) 按照财产组织形式的不同,建筑业可以分为独资企业、合伙企业和公司制企业等。

(4) 按照建筑业企业资质分为施工总承包、专业承包和劳务分包三个序列。

(5) 按照建筑企业资质等级分类:根据建设部颁发的《建筑业企业资质等级标准》,各个序列的建筑企业又都划分为若干个资质等级,如房屋建筑施工总承包建筑企业分为特级、一级、二级和三级,地基与基础工程专业承包企业分为一级、二级和三级,木工作业劳务分包企业分为一级

和二级等等。

（二）建筑企业的特点

（1）经济性：建筑企业是一个独立的经济组织，直接承担经济责任，它所从事的是具有一定专业和经济特征的经济活动。

（2）赢利性：赢利是企业的最根本目标之一。

（3）市场性：建筑企业是建筑市场的主体之一，是建筑市场的商品供给者。

（4）独立性：建筑企业是作为一个独立的企业而存在的，具有独立核算、自主经营的特性，同时拥有独立的经济利益。

（5）统一性：建筑企业的管理机构及企业内部各生产经营单位构成一个有机整体，在统一的组织和管理下进行生产经营活动，各单位为了同一个企业经营目标而发挥自己的作用。

（6）行业特征

①生产特征：单件性、露天性、流动性、资源消耗大等；

②经营特征：一般采取承发包制度，交换过程不明显；

③产品特征：位置固定性、多样性、地区性等一系列特征。

二、建筑企业的组织形式

（一）企业组织的基本理论

1. 企业组织的概念

企业组织可以定义为由满足企业生产经营目标的企业成员的行为以及由企业生产经营特点、内容、程序、要求等决定的企业成员之间的相互关系所构成的有机系统。

作为一种管理职能它表现为：通过建立企业组织结构和企业组织活动规则来规范企业组织成员之间的行为并且维系成员之间的相互关系。

2. 企业组织的法律形式

企业组织的法律形式是指按法定程序设立的企业所具有的符合法律规定，具备法定条件和相关法律特征的组织形式。

社会主义市场经济条件下，我国企业组织的法律形式主要包括法人企业和非法人企业。

（1）法人企业

法人企业是依法设立，具有民事权利能力和民事行为能力，依法独立享有民事权利并承担民事义务的企业组织。法人企业必须具备以下四个条件：

①依法成立。

②能独立承担民事责任。

③具有必要的财产和经费。

④有自己的名称、组织机构及经营场所。

法人企业最一般的形式是有限责任公司和股份有限公司。

有限责任公司是指出资人或者股东在 2 人以上、50 人以下，出资人或者股东以出资额为限对公司承担有限责任，公司以其全部资产为限对债务承担责任的公司。

股份有限公司是指股东在 5 人以上，将企业的全部资本分成等额股份，股东以其所认购的股份为限对公司承担责任，公司以其全部资产对公司债务承担责任的公司。

一般说来，公司制企业是具有以下特征：1) 公司是法人实体，具备法人企业所必需的所有条件；2) 公司是连续从事经营活动并以赢利为目的经济组织；3) 公司一般由若干个股东组成。而

有限责任公司和股份有限公司作为公司制企业的两种最基本形式，具有以上所有特征。

法人企业除了以上两种形式以外，还有无限责任公司、两合公司、股份合作制公司、国有独资公司及非公司形式法人企业等形式。

公司和其他的企业法人还有不同之处。一是公司引入了股东的概念，即出资组成公司的出资人一旦将资金注入公司后，他们的财产权利就变为了股权，出资人成为股东。一般来说，公司由两个以上股东组成，具有“资合”和“人合”的性质；二是公司具有较严密的适应现代化生产管理需要的组织结构，即公司内部设立股东会、董事会、监事会三个机构，其中股东会是最高权力机构，对有关公司的重大问题进行决策；董事会是公司的经营管理机构，负责公司的经营决策和经营活动；监事会是公司内部的监督机构，代表股东对董事会及公司经理人员的经营活动进行监督。这种既有权利分工，又有相互制约作用的公司内部管理体制，使公司形成了一种有序、高效的运作机制，这种体制是企业在激烈的市场竞争中得以生存的重要保证；三是公司必须有章程，公司的章程由股东大会制定，规定了公司的制度，是公司从事一切活动的纲领；四是公司可以有多种责任形式，主要是有限责任和无限责任。各种不同责任形式的选择使用使公司具有不同的模式，使其更加灵活和更具适应性。我国股份有限公司和有限责任公司都采取有限责任形式；五是公司的资本数额一般要达到法定最低要求。

（2）非法人企业

非法人企业是指不具有法人地位的企业。这类企业在组织形态上，最常见的是独资和合伙。

独资企业是指单个人出资创办，完全由出资人所有和控制的企业，也称自然人企业、个人业主制企业。

合伙企业是指由两个或两个以上出资人共同出资，合伙经营的企业。合伙人分担投资，分享利润，共同管理企业，对企业经营后果共同负有连带的无限责任。合伙企业往往通过协议的形式规定出资各方的权利义务关系，能够共担经营风险，和独资企业相比，便于扩大经营规模。

（二）企业内部组织设计

（1）确定企业内部的管理体制、管理层次和管理幅度

（2）确定企业内部组织结构形式

（3）确定企业的职能机构

（4）确定企业内部的领导制度和权力结构

进行企业内部组织设计必须遵循以下原则：

（1）目标—任务原则

（2）分工协调原则

（3）责权一致原则

（4）命令一致原则

（5）精干高效原则

（三）企业内部组织结构

企业内部组织结构是指企业为合理配置和使用企业的人力、物力、财力资源，实现企业生产经营目标而建立的人们在工作和生产过程中的分工协作关系、责权关系及基于其企业成员之间的人际关系模式。建筑企业的内部组织结构主要有以下几种形式：

1. 直线制组织结构

又称军队式组织结构。其特点是企业从最高管理层到最低管理层按垂直系统建立的组织结构形式，各级生产行政领导者进行统一指挥和发挥管理职能，不设立专门的职能机构。

2. 职能制组织结构

这种结构是在各级生产行政领导者之下，按专业分工设置管理职能部门，各职能部门在其业务范围内对其下级发挥管理作用，下级领导者或者执行得既服从上级领导者的指令，同时也服从上级各职能管理部门的指令。

这种组织结构形式，适应于企业生产技术发展和经营管理复杂化的要求，能够发挥职能部门的专业管理作用和利用专业管理人员的专长。但它容易引起多头领导，产生指令不一，使得下级领导者或者执行部门无所适从，且不利于责任制的建立，不利于工作效率的提高。

3. 直线职能制组织结构

又称生产区域管理制组织结构，是以直线制为基础，在各级生产行政领导者之下设置相应的管理职能部门，分别从事专业管理并作为该领导者的参谋部，是企业内部组织结构的基本形式。职能部门拟定的计划、方案及有关指令由生产行政领导者批准下达。职能部门对下级领导者和下属职能部门无权直接下达命令或进行指挥，只起业务指导作用。

这种组织结构形式，是在综合直线制组织结构和职能制组织结构的优点、扬弃其缺点的基础上形成的。它保持了直线制组织结构的集中统一指挥的优点，并吸取了职能制组织结构发挥专业管理职能作用的长处，提高了管理工作效率，为发挥生产行政指挥系统作用提供了组织保证。其不足之处是，各专业分工的职能部门之间的横向联系较差，容易产生脱节和矛盾。

4. 矩阵制组织结构

又称规划一目标结构组织，“矩阵”是借用数学上的概念。它把按管理职能划分的部门和按产品（或工程项目或服务项目）划分的小组结合起来组成一个矩阵，使同一名管理人员，既同原职能部门保持组织与业务上的联系，又参加产品或项目小组的工作。为了保证完成一定的管理目标，每个项目小组都设负责人，在厂长或者经理直接领导下进行工作。参加项目小组的成员受双重领导，一方面受项目小组领导，另一方面受原属职能部门的领导。

这种组织结构的优点是：打破了传统的一个管理人员只受一个部门领导的管理原则，使企业管理过程中的纵向联系和横向联系很好地结合起来，加强了各职能部门之间的配合，及时互通情况，共同决策，使各项专业管理能够比较协调灵活地发挥作用，有利于提高工作效率；把不同部门的专业人员组织在一起，有助于激发人们的积极性和创造性，培养和发挥专业人员的工作能力，提高技术水平和管理业务水平；将完成某项任务所需要的各种专业知识和经验集中起来，有利于加速开发新技术和研制新产品，推广现代化科学管理方法，同时也为企业综合管理和职能管理的结合提供了组织结构模式；组织结构具有较好的适应性和稳定性，每个小组所担负的产品或项目，可以根据情况变化而变动。它的缺点是，由于在领导关系上的双重性，往往会发生一些矛盾。

三、建筑企业制度

（一）建立建筑业企业的现代企业制度

1. 现代企业制度的概念

现代企业制度是符合社会化大生产，适应市场经济体制需要，真正体现企业是法人实体和市场竞争主体要求的一种企业制度。它是体现于现代企业组织形式中的一种企业行为准则，具有四个基本特征：

（1）产权清晰

（2）权责明确

(3) 政企分开

(4) 管理科学

2. 公司治理结构

公司的自我约束机制产生于科学合理的组织机构，由股东会、董事会、经理层和监事会组成企业治理体系，形成了公司的治理结构。

(1) 股东会。股东会是公司的最高权力机构，股东会由出资人或其代表的股东组成。股东会的职权可以概括为四个方面：

①人事权

②重大事项决策权

③收益分配权

④股东财产处置权

(2) 董事会。董事会是公司的经营决策机构，董事会对外代表公司，由公司董事组成。

(3) 总经理。公司总经理负责公司的日常经营管理，主持公司的生产经营工作。

(4) 监事会。监事会是公司内部的监督机构。

(二) 建筑业企业的管理制度体系

建筑企业的管理制度体系主要包括以下内容：

1. 企业战略管理制度

2. 企业生产管理制度

包括质量管理体系、技术管理制度、安全管理制度等。

(1) 质量管理：是指在一定的技术经济条件下，为保证和提高产品质量而进行的一系列经营管理活动。全面质量管理理论开创了质量管理的全新局面。它的基本特点是“三全一多样”，即全企业、全员、全过程，管理方法多样化。其程序主要有四个阶段，即计划阶段（P）、执行阶段（D）、检查阶段（C）和处理阶段（A），这四个阶段是循环进行的，即所谓的PDCA循环。

(2) 技术管理：技术管理是对各项技术工作要素和技术活动过程的管理。

(3) 安全管理：安全管理即在生产过程中组织安全生产的全部管理活动，通过对生产因素的动态控制，使生产因素中不安全的行为和状态减少或者消除，从而减少或者避免事故尤其是人员伤亡事故的发生，使生产全过程能顺利进行。

3. 企业资源管理制度

(1) 人力资源管理制度：对企业人力资源的获取、开发、保持、利用等方面进行的各项活动的总称。主要包括：劳动组织制度；劳动定额与人员管理制度；人事管理制度；工资及福利制度。

(2) 设备管理制度：设备管理是建筑企业对生产中使用的设备从获取、使用、维护、修理、更新改造到报废处理全过程所进行了的管理。

(3) 材料物资管理制度：物资管理是企业对生产中所需各种物资的计划、采购、供应、保管及使用等管理工作的总称，包括：物资定额管理制度；物资采购管理制度；物资库存管理制度；物资供应及使用管理制度。

4. 企业财务管理制度

企业财务管理制度主要包括：筹融资管理制度；企业资产及投资管理制度；成本管理制度；收益及分配管理制度。

(三) 建筑业企业的资质管理制度

现行《建筑业企业资质管理规定》对建筑企业的资质管理作了全面的规定，主要内容如下：

1. 企业资质及其分级

建筑业企业资质是指企业的建设业绩、人员素质、管理水平、资金数量、技术装备等。

2. 企业资质动态管理

指企业按资质标准就位后，由于情况发生变化，当构成及影响企业资质的条件已经高于或低于原定资质标准时，由资质管理部门对其资质等级或承包工程范围进行相应调整的管理。

第三节 建筑产品

一、建筑产品概念

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，是耗费一定资源，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物、构筑物或者其集合体。

根据建筑产品按照施工完成的程度将建筑产品分为已完工程、已完施工和未完施工。已完工程是指已经完成设计的全部要求、实现其使用功能、整个工程全部竣工且可交付使用的建筑产品；已完施工是指已经完成设计要求，不需要再进行加工的分部分项工程；未完施工是指已经投入人工、机具、材料等资源，但尚未完成设计要求的分部分项工程。这三者中，只有已完工程才属于真正意义上的建筑产品的范畴。

根据建筑产品的经济用途可以将其分为生产性建筑和非生产性建筑。

二、建筑产品的技术经济特点

房屋建筑和构筑物是建筑业的主要产品，与一般的工农业产品比较，其具有特殊的技术经济特点：

1. 建筑产品的固定性和生产过程的流动性
2. 建筑产品的多样性和生产的单件性
3. 建筑产品形体庞大、生产周期长
4. 建筑产品使用寿命长、消费具有配套性
5. 高值性
6. 地区性
7. 生产协作关系复杂
8. 建筑产品与城市的形成关系密切，生产必须遵循美学原则

三、建筑产品的经济属性

建筑产品经济属性的核心是具有资本和资产的功能。建筑产品是实物资本、固定资本，是有形的固定资产。不论是叫资本还是资产，作为建筑产品的价值形态，资产是建筑产品的实物形态。

四、建筑产品的使用寿命

建筑产品建成之后到报废或拆除之前，这一段时间称建筑产品的使用寿命，或者称为使用年限、耐用寿命等。

1. 建筑产品的技术寿命

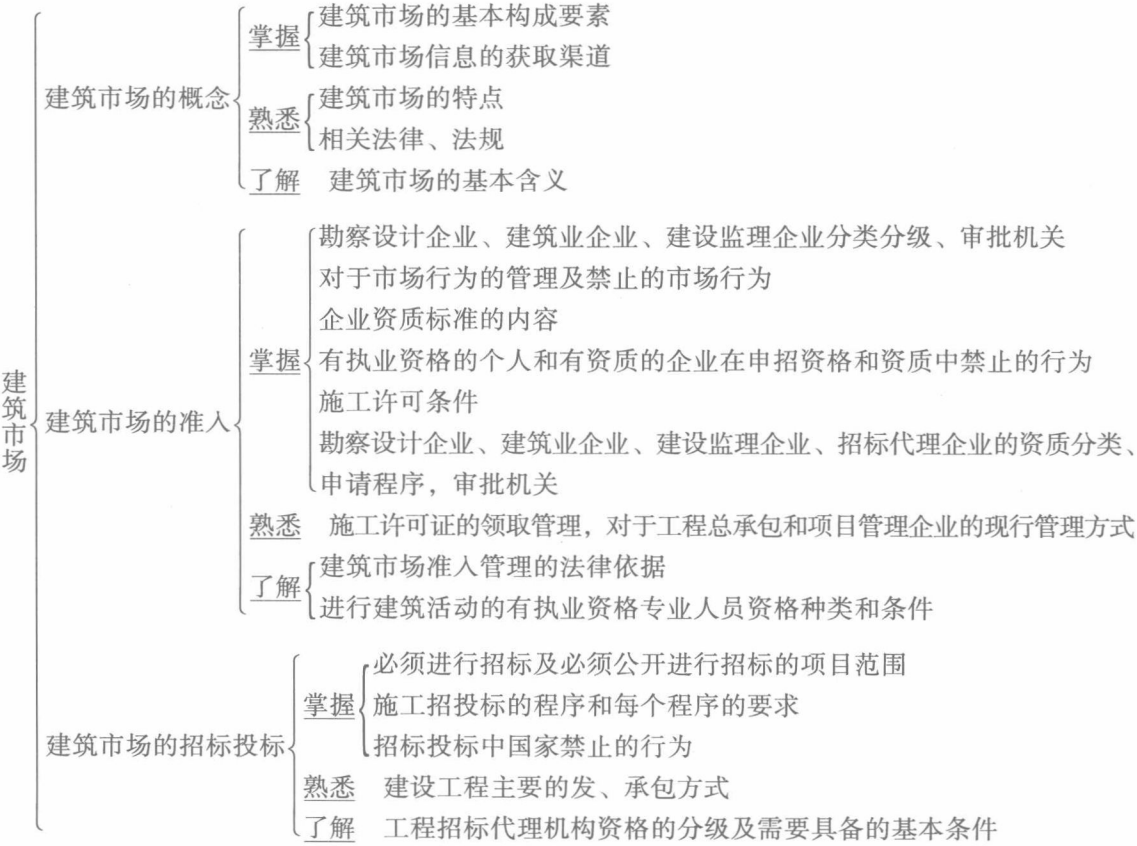
所谓建筑产品的技术寿命，是指建筑产品由于技术方面的原因而报废时的使用寿命，主要表现在结构破坏、构造损坏、功能退化或丧失等，使建筑产品不能再继续使用。

2. 建筑产品的经济寿命

建筑产品的经济寿命，是指建筑产品由于经济方面的原因而报废时的使用寿命。

第二章 建筑市场

☞ 考试要求



☞ 考点精粹

第一节 建筑市场的概念

一、建筑市场的概念

建筑市场是我们日常工作中经常使用的词汇，但在不同的情况下，其内涵可能完全不同。其一，我们常说的有形建筑市场，它指的就是建筑活动的交易场所，即一个固定的、特定用途的场地；其二，是指交易量，市场容量，如通常所说的一个地区、一个行业、一个时期的市场看好与否；其三，是指建设主体之间进行的有关建筑产品建造的交易交换活动。

本章所指的建筑市场，是指建筑产品建造全过程、各环节的发、承包交易交换活动的总和。

二、建筑市场的构成要素

（一）建筑市场的交易主体

建筑市场的交易主体是指参与建筑市场交易活动的各种法人和自然人。建筑市场的主体包括：发包工程的政府有关部门或其代表、企事业单位（包括房地产开发公司）和私人等项目业主；勘察、设计、施工、建筑构配件和商品混凝土等承包商、生产商；工程监理、项目管理、招标代理、造价咨询、检验检测等中介咨询服务机构。建筑市场交易主体是市场活动的基本单位。

（二）建筑市场交易规则

建筑市场交易规则是指各类主体在市场交易中需遵循的行为准则。

（三）建筑市场交易机制

建筑市场交易机制是指在市场规则和主体行为共同作用下的交易运作方式，表现为使交易活动得以进行、完成的自动机能，具有动力、制约、传导体系功能。

三、建筑市场的特点

（一）交易的前端性

（二）交易的具体性

（三）交易的专业性

（四）交易的长期性

（五）交易的规模性

四、建筑市场信息的获取

（一）发承包信息

取得建筑市场发承包信息，是承包商参与建筑市场竞争，展开建筑市场活动的主要步骤。

（二）建筑市场信息管理系统

五、建筑市场法律法规体系

第二节 建筑市场的准入

一、建设市场的进入方式

所谓建筑市场的进入，是指各类项目业主、承包商、相关中介咨询服务机构进入建设工程交易市场，展开建设工程交易活动的过程。主要的进入方式有如下三种：

（一）以市场机制为主导的建筑市场准入

这是以美国为代表的建筑市场进入方式。其基本特征是以担保、保险制度来保证市场进入主体的承包资格和承包能力。

（二）有限制的市场准入

这是以新加坡、我国香港地区为代表的市场进入方式。其基本特征是凡是要承包政府公共工程的承包商，都需获得经政府认可的企业资质。

（三）严格限制的市场准入

这是我国目前采用的市场进入方式。