

中等职业教育建筑类规划教材

工程招投标与 合同管理

● 主编 张玉红 刘明亮



北京师范大学出版集团
BEIJING NORMAL UNIVERSITY PUBLISHING GROUP
北京师范大学出版社

中等职业教育建筑类规划教材

工程招标投标与 合同管理

● 主 编 张玉红 刘明亮
副主编 陈波宇 颜子翔



北京师范大学出版集团
BEIJING NORMAL UNIVERSITY PUBLISHING GROUP
北京师范大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

工程招投标与合同管理 / 张玉红等主编. —北京: 北京师范大学出版社, 2011.2

中职专业课系列教材

ISBN 978-7-303-11808-3

I. ①工… II. ①张… III. ①建筑工程—招标—专业学校—教材②建筑工程—投标—专业学校—教材③建筑工程—经济合同—管理—专业学校—教材 IV. ①TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 229007 号

出版发行: 北京师范大学出版社 www.bnup.com.cn

北京新街口外大街 19 号

邮政编码: 100875

印 刷: 北京京师印务有限公司

经 销: 全国新华书店

开 本: 184 mm × 260 mm

印 张: 18

字 数: 415 千字

版 次: 2011 年 2 月第 1 版

印 次: 2011 年 2 月第 1 次印刷

定 价: 27.00 元

策划编辑: 庞海龙 责任编辑: 庞海龙

美术编辑: 高 霞 装帧设计: 弓禾碧工作室

责任校对: 李 茵 责任印制: 孙文凯

版权所有 侵权必究

反盗版、侵权举报电话: 010-58800697

北京读者服务部电话: 010-58808104

外埠邮购电话: 010-58808083

本书如有印装质量问题, 请与印制管理部联系调换。

印制管理部电话: 010-58800825

内容简介

本书是根据国家最新的相关建设法规，结合编者多年教学经验编写的，基本反映了建筑行业的最新发展和职业教育教学改革的新特点。全书共有七章，系统阐述了建设工程招标投标及合同管理基本理论，涵盖了工程招标投标和合同管理的关键性环节和内容，主要内容包括：绪论，建设工程招标投标概述，建设工程施工招标，建设工程施工投标，建设工程施工开标、评标和定标，建设工程施工合同，建设工程索赔。

本书可作为中等职业学校建筑类专业学生用书，也可供相关工程技术人员参考。

前

言

本书在编写过程中注重理论联系实际，突出综合应用能力培养，采用全新体例编写，内容充实，结构清晰，案例丰富，每章均配有适量练习题，具有较强的针对性、实用性和可操作性。通过对本书的学习，读者能熟悉工程招投标与合同管理的基本原理和方法，初步具备在施工企业、监理单位、建设单位和相关管理部门从事工程建设招标投标与合同管理的综合能力和专门技术方法。

本书由兰州城市建设学校高级讲师张玉红、兰州市政建设集团有限责任公司副总经理、高级工程师刘明亮任主编，甘肃省公路局恒达集团恒和交通设施安装公司副总经理、经济师陈波宇及甘肃新瑞交通科技发展有限公司工程技术部部长、工程师颜子翔任副主编。

限于编者水平，书中难免存在疏漏及不当之处，恳请广大读者、同行和专家批评指正。

目 录

第一章 绪 论	1
第一节 工程项目管理概述	1
一、项目及其分类	1
二、工程建设项目及其特点	2
三、工程建设项目分类	3
四、工程项目管理	5
第二节 市场与建筑市场	7
一、市场概述	7
二、建筑市场概述	8
三、建设工程交易中心	13
四、建筑市场的资质管理	14
第三节 我国工程招投标主要法律法规	17
第二章 建设工程招标投标概述	21
第一节 建设工程招标投标概述	21
一、建设工程招标投标的概念	21
二、招标投标的性质	22
三、建设工程招标投标的特点	22
四、建设工程招标投标活动的原则	22
第二节 建设工程招标范围	22
一、法律和行政法规规定必须招标的范围	22
二、可以不进行招标的建设项目范围	24
第三节 建设工程招标投标的种类和方式	24
一、建设工程招标投标的种类	24
二、建设工程招标的方式	26
第四节 建设工程招标的一般程序	28
一、设立招标组织或者委托招标代理人	29
二、办理招标备案手续、申报招标有关文件	29
三、发布招标公告或者发出投标邀请书	30
四、对投标资格进行审查	30

五、分发招标文件和有关资料、收取投标保证金	30
六、组织投标人踏勘现场、对招标文件进行答疑	31
七、召开开标会议	32
八、组建评标组织进行评标	32
九、择优定标、发出中标通知书	33
十、签订合同	33
第五节 建设工程投标的一般程序	34
一、向招标人申报资格审查,提供有关文件资料	34
二、购领招标文件和有关资料,缴纳投标保证金	34
三、组织投标班子,委托投标代理人	34
四、参加踏勘现场和投标预备会	34
五、编制和递交投标文件	35
六、递送投标文件	35
七、出席开标会议、参加评标期间的澄清会谈	35
八、接受中标通知书、签订合同、提供履约担保、分送合同副本	36
第三章 建设工程施工招标	41
第一节 建设工程施工招标的资格审查	41
一、资格审查的分类	41
二、资格审查的主要内容	42
三、资格审查的方法与程序	43
四、资格审查文件的编制	44
第二节 建设工程施工招标文件的编制	59
第三节 建设工程施工招标文件实例	121
第四节 建设工程施工招标标底的编制	121
一、建设工程施工招标标底的概念和作用	121
二、建设工程施工招标标底的编制依据	122
三、建设工程施工招标标底的编制程序	122
四、建设工程施工招标标底的计价办法	123
第四章 建设工程施工投标	128
第一节 建设工程施工投标概述	128
一、建设工程施工投标主要工作内容	128
二、编制工程投标文件的步骤	129
三、工程施工投标报价的主要依据	129
四、投标文件的组成	130
五、编制工程投标文件的注意事项	130
第二节 建设工程施工投标报价的编制方法	132

一、按工程预算的方法编制	132
二、工程量清单计价法	134
第三节 建设工程施工投标文件示范文本	135
第四节 报价的策略与技巧	142
一、报价的宏观审核分析	142
二、标价的动态分析	143
三、标价的盈亏分析	143
四、报价策略与技巧	144
第五章 建设工程施工开标、评标和定标	148
第一节 建设工程施工开标概述	148
一、建设工程施工开标的时间、地点	148
二、建设工程施工开标的程序	148
第二节 建设工程施工评标	148
一、建设工程施工评标原则	148
二、建设工程施工评标要求	149
三、建设工程施工评标步骤	150
四、建设工程施工评标主要方法	153
第三节 建设工程施工定标及签订合同	159
一、建设工程施工定标	159
二、发出《中标通知书》	160
三、签订合同	160
第六章 建设工程施工合同	167
第一节 合同概述	168
一、合同概述	168
二、合同的分类	168
三、合同的主要内容和形式	169
四、合同的履行	170
五、合同的变更	171
六、解决合同争议的方式	171
第二节 建设工程合同体系	172
一、建设工程施工合同的概念	172
二、工程建设中的主要合同关系	172
三、建设工程合同体系	174
第三节 建设工程施工合同	175
一、建设工程施工合同的概念及特征	175
二、建设工程施工合同的主要内容	176
三、无效建设工程施工合同	177

四、建设工程施工合同双方的一般权利和义务	179
第四节 建设工程施工合同的管理	180
一、建设工程施工合同管理概述	180
二、施工准备阶段的合同管理	185
三、施工过程的合同管理	186
四、竣工阶段的合同管理	191
第五节 与建设工程相关的其他合同	196
一、建设工程物资采购合同	196
二、建设工程保险合同	199
三、建设工程担保合同	201
第七章 建设工程索赔	206
第一节 建设工程索赔概述	206
一、建设工程索赔概述	206
二、工程中常见的索赔问题	207
第二节 工程索赔的依据和程序	210
一、工程索赔的主要依据	210
二、工程索赔的程序	212
第三节 建设工程反索赔	216
一、建设工程反索赔的概念与特点	216
二、建设工程反索赔的内容	217
第四节 索赔值的计算与索赔技巧	218
一、工期索赔值的计算	218
二、费用索赔值的计算	221
三、索赔的技巧	223
附录一 中华人民共和国招标投标法	228
附录二 某住宅小区机械式地下车库设备及安装工程招标文件	234
参考文献	275

第一节 工程项目管理概述



案例 1-1



概况:

某一级水电站是西电东输的大型项目,在西电东输上起到举足轻重的作用。该一级水电站由混凝土面板堆石坝、开敞式溢道、放空隧道、引水发电系统组成。电站以发电为主,总装机 120 万千瓦,年发电量 52.26 亿千瓦,水库容量 102.6 亿立方米。项目总投资 103.42 亿元,其中利用日本基金贷款 196 亿日元,用于设备、土建施工采购和聘请国外咨询专家。

思考:

此一级水电站建设项目有何特点?属于何种建设项目?该项目建设中会有哪些管理主体参与?各管理主体的目标和任务分别是什么?

一、项目及其分类

1. 项目的概念

项目是指在一定的约束条件下(主要是限定时间、限定资源),具有明确目标的一次性任务。

项目包括许多内容,可以是建设一项工程,如工业与民用建筑工程、港口工程、铁路工程、公路工程等,也可以是完成某项科研课题或研制一套设备,还可以是开发一套计算机应用软件等。这些都是一个项目,都有一定的时间、质量要求,也都是一次性任务。

2. 项目的特征

项目作为被管理的对象,具有以下主要特征。

1) 项目的单件性或一次性

这是项目的最主要特征。所谓单件性或一次性,是指就任务本身和最终成果而言,没有与这项任务完全相同的另一项任务。

2) 项目具有一定的约束条件

凡是项目都有一定的约束条件,项目只有在满足约束条件下才能获得成功。在一般情况下,项目的约束条件为限定的质量、限定的时间和限定的投资,通常称这三个约束条件为项

目的三大目标。

3)项目具有生命周期

项目的单件性和项目过程的一次性决定了每个项目都具有生命周期。任何项目都有其产生时间、发展时间和结束时间，在不同的阶段中都有特定的任务、程序和工作内容。

二、工程建设项目及其特点

1. 工程建设项目

工程建设项目是以实物形态表示的具体项目，它以形成固定资产为目的。在我国，工程建设项目包括基本建设项目(新建、扩建等扩大生产能力的项目)和更新改造项目(以改进技术、增加产品品种、提高质量、治理三废、劳动安全、节约资源为主要目的的项目)。

基本建设项目一般指在一个总体设计或初步设计范围内，由一个或几个单位工程组成，在经济上进行统一核算，行政上有独立组织形式，实行统一管理的建设单位。更新改造项目是指对企业、事业单位原有设施进行技术改造或固定资产更新的辅助性生产项目和生活福利设施项目。

2. 工程建设项目的分类及特点

按照国家《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB500300—2001)规定，工程建设项目可分为单位工程、分部工程和分项工程。

1)单位工程

具备独立施工条件并能形成独立使用功能的建筑物及构筑物为一个单位工程。单位工程是工程建设项目的组成部分，一个工程建设项目有时可以仅包括一个单位工程，也可以包括许多单位工程。从施工的角度看，单位工程就是一个独立的交工系统，在工程建设项目总体施工部署和管理目标的指导下，形成自身的项目管理方案和目标，按其投资和质量的要求，如期建成，交付生产和使用。对于建设规模较大的单位工程，还可将其能形成独立使用功能的部分划分为若干子单项工程。

由于单位工程的施工条件具有相对的独立性，因此，一般要单独组织施工和竣工验收。单位工程体现了工程建设项目的主要建设内容，是新增生产能力或工程效益的基础。

2)分部工程

分部工程是建筑物按单位工程的部位、专业性质划分的，亦即单位工程的进一步分解。一般工业与民用建筑工程可划分为基础工程、主体工程(或墙体工程)、地面与楼面工程、装饰工程、屋面工程六部分，其相应的建筑设备安装工程由建筑采暖工程与煤气工程、建筑电气安装工程、通风与空调工程、电梯安装工程等组成。当分部工程较大或较复杂时，可按材料种类、施工特点、施工程序、专业系统及类别等划分为若干子分项工程。

3)分项工程

分项工程是分部工程的组成部分，一般是按主要工种、材料施工工艺、设备类别等进行划分。例如，钢筋工程、模板工程、混凝土工程、砌砖工程、木门窗制作工程等。分项工程是建筑施工生产活动的基础，也是计量工程用工用料和机械台班消耗的基本单元。同时，又是工程质量形成的直接过程。分项工程既有其作业活动的独立性，又有相互联系、相互制约

的整体性。

3. 工程建设项目的特点

工程建设项目除具备一般项目的特征之外，还具有以下特点。

1) 投资额巨大，建设周期长

由于建设项目规模大、技术复杂、涉及的专业面宽，因此，从项目设计到施工、投入使用，少则需要几年，多则需要十几年。

2) 整体性强

建设项目是按照一个总体设计建设的，是可以形成生产能力或使用价值的若干单位工程的总体。

3) 具有固定性

建设产品的固定性，使其设计单一，不能成批生产(建设)，也给实施带来难度，且受环境影响大，管理复杂。

三、工程建设项目分类

由于工程建设项目种类繁多，为适应科学管理的需要，正确反映工程建设项目的性质、内容和规模，可从不同角度对工程建设项目进行分类。

1. 按建设性质划分

基本建设项目可分为新建项目、扩建项目、迁建项目和恢复项目。

1) 新建项目

新建项目是指根据国民经济和社会发展的近远期规划，按照规定的程序立项，从无到有、“平地起家”的建设项目，现有企、事业和行政单位一般不应有新建项目。有的单位如果原有基础薄弱需要再兴建的项目，其新增加的固定资产价值超过原有全部固定资产价值(原值)3倍以上时，才可算新建项目。

2) 扩建项目

扩建项目是指现有企业、事业单位在原有场地内或其他地点，为扩大产品的生产能力或增加经济效益而增建的生产车间、独立的生产线或分厂的项目；事业和行政单位在原有业务系统的基础上扩充规模而进行的新增固定资产投资项目。

3) 迁建项目

迁建项目是指原有企业、事业单位，根据自身生产经营和事业发展的要求，按照国家调整生产能力布局的经济发展战略的需要或出于环境保护等其他特殊要求，搬迁到异地而建设的项目。

4) 恢复项目

恢复项目是指原有企业、事业和行政单位，因在自然灾害或战争中使原有固定资产遭受全部或部分报废，需要进行投资重建来恢复生产能力和业务工作条件、生活福利设施等的建设项目。

2. 按投资作用划分

工程建设项目可分为生产性建设项目和非生产性建设项目。

1) 生产性建设项目

生产性建设项目是指直接用于物质资料生产或直接为物质资料生产服务的工程建设项目。

(1) 工业建设。工业建设包括工业、国防和能源建设。

(2) 农业建设。农业建设包括农、林、牧、渔、水利建设。

(3) 基础设施建设。基础设施建设包括交通、邮电、通信建设，地质普查、勘探建设等。

(4) 商业建设。商业建设包括商业、饮食、仓储、综合技术服务事业的建设。

2) 非生产性建设项目

非生产性建设项目是指用于满足人民物质和文化、福利需要的建设和非物质资料生产部门的建设。主要包括以下几个方面。

(1) 办公用房。国家各级党政机关、社会团体、企业管理机关的办公用房。

(2) 居住建筑。住宅、公寓、别墅等。

(3) 公共建筑。科学、教育、文化艺术、广播电视、卫生、博览、体育、社会福利事业、公共事业、咨询服务、宗教、金融、保险等建设。

(4) 其他建设。不属于上述各类的其他非生产性建设。

3. 按项目规模划分

为适应对工程建设项目分级管理的需要，国家规定基本建设项目分为大型、中型、小型三类；更新改造项目分为限额以上和限额以下两类。不同等级标准的工程建设项目，国家规定的审批机关和报建程序也不尽相同。

1) 现行基本建设项目的大、中、小型和更新改造项目限额的具体划分标准

(1) 按投资额划分的基本建设项目，属于生产性建设项目中的能源、交通、原材料部门的工程项目，投资额达到 5 000 万元以上为大中型项目；其他部门和非工业建设项目，投资额达到 3 000 万元以上为大中型建设项目。

(2) 按生产能力或使用效益划分的建设项目，以国家对各行各业的具体规定作为标准。

(3) 更新改造项目只按投资额标准划分，能源、交通、原材料部门投资额达到 5 000 万元及其以上的项目为限额以上项目，否则为限额以下项目。

2) 一部分工业、非工业建设项目，在国家统一下达的计划中，不作为大中型项目安排

(1) 分散零星的江河治理、国有农场、植树造林、草原建设等；原有水库加固，并结合加高大坝、扩大溢洪道和增修灌区配套工程的项目，除国家指定者外，不作为大中型项目。

(2) 分段整治，施工期长，年度安排有较大伸缩性的航道整治疏浚工程。

(3) 科研、文教、卫生、广播、体育、出版、计量、标准、设计等事业的建设(包括工业、交通和其他部门所属的同类事业单位)，新建工程项目按大中型标准划分，改、扩建工程除国家指定外，一律不作为大中型项目。

(4) 城市的排水管网、污水处理、道路、立交桥梁、防洪、环保等工程；城市的一般民用建筑包括集资统一建设的住宅群、办公和生活用房等。

(5) 名胜古迹、风景点、旅游区的恢复、修建工程。

(6) 施工队伍以及地质勘探单位等独立的后方基地建设(包括工矿企业的农副业基地建设)。

(7)采取各种形式利用外资或国内资金兴建的旅游饭店、旅馆、贸易大楼、展览馆、科技馆等。

4. 按行业性质和特点划分

根据建设工程项目的经济效益、社会效益和市场需求等基本特性,可将其划分为竞争性项目、基础性项目和公益性项目三种。

1)竞争性项目

竞争性项目主要是指投资效益比较高、竞争性比较强的一般性建设项目。这类建设项目应以企业作为基本投资主体,由企业自主决策、自担投资风险。

2)基础性项目

基础性项目主要是指具有自然垄断性、建设周期长、投资额大而收益低的基础设施和需要政府重点扶持的一部分基础工业项目,以及直接增强国力的符合经济规模的支柱产业项目。对于这类项目,主要应由政府集中必要的财力、物力、通过经济实体进行投资。同时,还应广泛吸收地方、企业参与投资,有时还可吸收外商直接投资。

3)公益性项目

公益性项目主要包括科技、文教、卫生、体育和环保等设施,公、检、法等政府机关以及社会团体办公设施,国防建设等。

四、工程项目管理

1. 工程项目管理的定义

1)《建设工程项目管理规范》GB/T50326—2006对工程项目管理的定义

运用系统的理论和方法,对工程项目进行计划、组织、指挥、协调和控制等专业化活动。

工程管理的核心任务是为工程建设增值,工程管理工作是一种增值服务工作。其增值主要表现在为工程建设增值和为工程使用(运行)增值两个方面。

2)英国皇家特许建造学会(CIOB)对工程项目管理的定义

英国皇家特许建造学会(CIOB)对工程项目管理作了如下的表述:自项目开始至项目完成,通过项目策划和项目控制,以使项目的费用目标、进度目标和质量目标得以实现。此解释得到许多国家建造师组织的认可,在工程管理业界有相当的权威性。在上述表述中:“自项目开始至项目完成”指的是项目的实施期;“项目策划”指的是目标控制前的一系列筹划和准备工作;“费用目标”对业主而言是投资目标,对施工方而言是成本目标。项目决策期管理工作的主要任务是确定项目的定义,而项目实施期项目管理的主要任务是通过管理使项目的目标得以实现。

2. 工程项目管理的类型和任务

一个工程项目往往由许多参与单位承担不同的建设任务,而各参与单位的工作性质、工作任务和利益不同,因此就形成了不同类型的项目管理。

1)工程项目管理的类型

按工程项目不同参与方的工作性质和组织特征划分,工程项目管理有如下类型:①业主方的项目管理;②设计方的项目管理;③施工方的项目管理;④供货方的项目管理;⑤建设

项目总承包方的项目管理。

2) 业主方项目管理的目标和任务

业主方项目管理服务于业主的利益，其项目管理的目标包括项目的投资目标、进度目标和质量目标。项目的投资目标、进度目标和质量目标之间既有矛盾的一面，也有统一的一面，它们之间的关系是对立统一的关系。

业主方的项目管理工作涉及项目实施阶段的全过程，即在设计前的准备阶段、设计阶段、施工阶段、动用前准备阶段和保修期分别进行安全管理、投资控制、进度控制、质量控制、合同管理、信息管理和组织协调。

(1) 前期阶段：筹集资金、项目建议书、可行性研究、项目决策、地址选择、落实外部配套条件。

(2) 设计阶段：设计竞赛或设计招标、资质审查评标定标、签订设计合同、提供资料、设计三控、组织设计、审查上报设计文件和概算文件、审查资金筹措计划和用款计划等。

(3) 施工招标阶段：施工和设备招标、资质审查评标定标、签订施工和设备合同、落实开工前准备工作。

(4) 施工阶段：编制并组织实施各种计划、组织工程实施、建立报告制度定期向主管部门报告建设情况、做好各项运营生产准备、及时验收并提出项目竣工验收申请报告、编制竣工决算报告。

以上各阶段，若委托监理，其职责还应包括监理招标、签订合同、合同管理等，同时监理承担的职责由合同明确。

(5) 生产运营阶段：组织管理机构、生产运营管理、按时报送生产信息和统计资料、制定债务偿还计划、按法人章程分配利润。

业主的项目管理是在投资立场上对工程项目建设的全过程进行的科学、有效和必要的管理。其中安全管理是项目管理中的最重要的任务，因为安全管理关系到人身健康与安全，而投资控制、进度控制、质量控制和合同管理等则主要涉及物质利益。

3) 设计方项目管理的目标和任务

设计单位是将业主或建设法人的建设意图、建设法律法规要求、建设条件作为输入，经过智力投入进行建设项目技术方案的综合创作，编制出用以指导建设项目施工安装活动的设计文件。其项目管理的目标包括设计的成本目标、设计的进度目标和设计的质量目标，以及项目的投资目标。

设计方项目管理的任务包括：与设计工作有关的安全管理；设计成本控制和与设计工作有关的工程造价控制；设计进度控制；设计质量控制；设计合同管理；设计信息管理；与设计工作有关的组织和协调。

4) 施工方项目管理的目标和任务

施工企业的项目管理简称施工项目管理，即施工企业(承包商)站在自身的角度，从其利益出发，按与业主签订工程承包合同界定的工程范围，所进行的管理。内容是对施工全过程进行计划、组织、指挥、协调和控制。其项目管理的目标包括施工的成本目标、施工的进度目标和施工的质量目标。

施工方项目管理的任务包括：施工安全管理；施工成本控制；施工进度控制；施工质量控制；施工合同管理；施工信息管理；与施工有关的组织与协调。

5) 供货方项目管理的目标和任务

其项目管理的目标包括供货方的成本目标、供货的进度目标和供货的质量目标。

供货方项目管理的任务包括：供货的安全管理、供货方的成本控制、供货的进度控制、供货的质量控制、供货合同管理、供货信息管理、与供货有关的组织与协调。

6) 建设项目总承包方项目管理的目标和任务

其项目管理的目标包括项目的总投资目标和总承包方的成本目标、项目的进度目标和项目的质量目标。

建设项目总承包方项目管理的任务包括：安全管理、投资控制和总承包方的成本控制、进度控制、质量控制、合同管理、信息管理、与建设项目总承包方有关的组织和协调。

第二节 市场与建筑市场



案例 1-2



某项工程存在应招标而未招标、无施工资质证承接施工业务、工程不报建、不依法办理工程质量监督、不依法办理施工许可手续等违法违规行为。该市建设局依法对该项工程进行查处。工程立即停工，对建设单位的直接责任人和无证施工的直接责任人罚款，并对无证施工的队伍坚决予以取缔，重新选择有资质的施工队伍进场施工。

通过上述案例，请思考我国是如何对建筑市场进行有效管理的？目前我国建筑市场主要存在哪些问题？

一、市场概述

1. 市场的概念

在商品经济条件下，商品市场有狭义和广义之分。狭义的市场仅指有形市场，是商品交换的场所；广义的市场包括有形市场和无形市场，是商品交换关系的总和，贯穿于整个交换过程。有形市场是商品买卖双方的交易行为在固定场所内进行，它是最早意义上的市场形式，如农贸市场、建材市场、商店、购物中心和展销会等。无形市场是指没有固定交易场所，依靠广告、中间商及其他形式沟通买卖双方，实现商品交换的市场，如工程咨询服务机构和房地产中介等。

2. 市场构成的基本要素

市场的有效运行依赖于构成市场各个要素的有机联系和相辅相成，只有各个构成要素协调发展，才能使整个市场有条不紊地运行。总体来看，构成市场的基本要素包括以下几个部分。

1) 市场主体

市场主体是指在市场上从事生产和交换活动的当事人，包括提供商品的卖方和具有购买欲望和购买能力的买方，还有为完成交换而提供服务的其他机构和组织。自然人、法人和其他组织都可以成为市场主体。

2) 市场客体

市场客体是指可供交换的商品。这里的商品既包括有形的物资产品，如各种生活资料、机械等；也包括无形服务及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，具备一定的可供交换的商品，是市场存在的物质基础。

3) 具备买卖双方都能接受的交易价格、行为规范及其他条件

在整个交易过程中，交易价格是买卖双方考虑商品交换的主要原因，而供求关系又是影响价格变化的重要因素。但在价值决定价格的前提下，供求关系的影响并不是决定因素。除了供求关系外，还有如场所、信息、储运、保管、信用、保险、资金渠道、服务等条件，只有具备这些条件，才能实现商品的让渡，形成有意义的现实市场。

3. 市场的基本特征

1) 平等性

平等性是指参与市场活动的主体具有平等的市场地位。主要体现在市场主体有均等机会进入市场，并能够自主经营；市场主体能均等地按市场价格取得所需商品；市场主体能平等地承担税负；市场主体在法律、经济往来中处于平等地位，拥有相应的权利和承担相应的义务。

2) 自主性

市场主体应承担经营风险，具有在市场上进行交易的高度自主权。作为独立的商品生产者和经营者，必须自主经营、自负盈亏，要自主地对市场供求、竞争和价格变化做出灵敏的反应。

3) 完整性

市场体系是相互联系各类市场的有机统一体，包括生活资料市场、生产资料市场、劳动力市场、金融市场、技术市场、信息市场等，它们相互联系、相互制约，推动整个社会经济的发展。

4) 开放性

开放的市场是资源合理流动的的必要条件，是市场有效发挥作用的前提条件。在市场经济条件下，建立起了各种市场，形成了统一开放的市场体系，由市场形成价格，保证各种商品和生产要素的自由流动，保证各种性质、规模和形式的企业都可以自由地参与市场活动。

5) 竞争性

市场经济实质上是一种竞争经济，竞争是市场运行的突出特点。市场主体平等进入市场，从事交易活动，凭借自身的技术、经济实力开展全方位竞争，经过公平竞争，实现优胜劣汰。

二、建筑市场概述

1. 建筑市场的概念

建筑市场是指进行建筑商品及相关要素交换的市场，是市场体系中的重要组成部分，它是以建筑产品的承发包活动为主要内容的市场，是建筑产品和有关服务的交换关系的总和。