



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

### 3.建筑市场供求机制特点

#### (1) 需求关联性强。

由于建筑市场需求来源于固定资产投资，而投资本身并不能直接满足消费者需求，而是为生产或提供服务创造条件，因此对建筑产品的需求与**土地**、**资金**等多种要素相关联，具有强相关性。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

### (2) 需求波动大。

由于企业面对最终产品需求的小幅变化，可能会调整产能或投资计划，放大对生产要素的需求变化，因此**派生需求的波动幅度通常大于最终产品需求的波动幅度**。

### (3) 供给弹性大。

建筑业属于**劳动密集型行业**，进入该行业对资本有机构成的要求低，供给能力容易形成，供给弹性大。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

### (4) 市场区域性强。

建筑产品固定性决定了交易规模、交易规则、交易价格、合同条款、竞争态势等有较强的地区性，因而需要处理需求区域性和市场开放的关系。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

【单选题】建筑市场的核心供给主体是（）。

- A. 建筑施工企业
- B. 供给能力
- C. 勘察设计单位
- D. 工程监理/咨询单位



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

答案：A

解析：建筑市场的核心供给主体是建筑施工企业。



# 第一节 建筑与房地产市场运行机制

## （二）建筑市场价格机制及其特点★★★★

### 1. 建筑市场价格机制

**价格机制是市场运行的核心机制**，市场价格反映供求关系，并通过价格调节生产和流通。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

### 2. 建筑市场价格机制特点

受建筑产品唯一性和生产周期长制约，建筑市场价格机制具有以下特点。

#### (1) 单件性计价。

每个建筑产品各不相同，建筑施工采用不同的工艺方案、工艺设备、建筑材料和组织方案。因此，每个建筑产品生产只能单独计价，按规定或约定的计价程序和方法单独计算价格。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

### (2) 多次临时计价。

建筑产品规模大、造价高、生产周期长，需要分解为若干阶段，进行多次中间结算，中间结算均属于临时计价，只有通过竣工结算才能确定建筑产品价格。

### (3) 采用组合计价方式。

建筑产品各不相同，不同产品不能直接计价和比较，但可逐层分解为单项工程、单位工程、分部工程和分项工程，以相同或相似的分部分项工程计价为基础，由下而上组合计价，形成产品价格。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

### （三）建筑市场竞争机制及其特点★★★★

#### 1. 建筑市场竞争机制

**竞争机制是市场运行的动力机制。**

竞争机制能够形成企业活力和发展动力，促进生产，使消费者以合理价格获得其所需商品。

市场竞争分为卖方竞争和买方竞争两类。

**由于建筑市场供给弹性大，市场竞争主要是卖方竞争。**

卖方竞争会促使企业通过创新提高生产效率、降低成本、优化产品质量。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

### 2.建筑市场竞争机制特点

#### (1) 直面特定需求竞争。

建筑需求具有唯一性特征，采用定制式生产，针对每一个项目需求者，多个生产供给者展开竞争，且无中间销售商。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

### (2) 卖方竞争激烈。

建筑市场进入门槛较低，供给能力容易形成，但退出一般滞后，在需求波动较大的背景下，建筑市场呈明显的买方市场特点，卖方竞争激烈。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

### (3) 以投标竞争方式为主。

建筑产品价值高，交易达成主要采用招标投标方式，前期交易时间长、交易成本较高。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

### (4) 差异化竞争。

建筑市场竞争除通过合理低价策略和成本精细化管控进行价格这一核心因素竞争外，还需要通过各有特色的非价格竞争方式才能保持竞争优势：

①**质量与安全竞争**。通过建立质量安全管理体系统、申报优质工程奖项、实施安全生产标准化等竞争；

②**资质与品牌竞争**。通过资质等级提升、品牌口碑塑造、代表性特色业绩积累等手段竞争；



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

③**供给模式与服务竞争**。通过前后一体化服务（如工程总承包）、定制化增值服务、项目管理服务优化等手段竞争；

④**技术与创新竞争**。通过新型施工技术应用、特种施工工艺突破、专利与工法研发等手段取得复杂工程、特种工程竞争优势；

⑤**资源整合竞争**。通过联合体投标、丰富专业技术人员储备等竞争。



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

【多选题】下列属于建筑市场竞争机制特点的是（）。

- A. 直面特定需求竞争
- B. 卖方竞争激烈
- C. 以招标竞争方式为主
- D. 采用组合计价方式
- E. 差异化竞争



## 第一节 建筑与房地产市场运行机制

答案：ABE

解析：建筑市场竞争机制特点：

- (1) 直面特定需求竞争。
- (2) 卖方竞争激烈。
- (3) 以投标竞争方式为主。
- (4) 差异化竞争。

选项D是建筑市场价格机制的特点。