

整顿和规范房地产市场秩序 与房地产企业规范运作实务全书

主编：张振文

黑龙江人民出版社

整顿和规范房地产市场秩序 与房地产企业规范运作实务全书

主编：张振文

(第二卷)

黑龙江人民出版社

分目录

(第二卷)

第六章 加强房地产开发项目建设管理法律规范	(647)
-----------------------------	-------

第五篇 规范房地产交易秩序

第一章 房地产交易概论	(777)
第一节 房地产交易的含义和特征	(777)
一、房地产交易的含义	(777)
二、房地产交易的特征	(777)
第二节 房地产交易的一般原则	(778)
一、房产转让时, 该房屋所占用的土地使用权同时转让	(778)
二、地产转让时, 该土地上房屋同时转让	(778)
三、房地产转让时, 房屋的所有权及土地使用权同时转让	(779)
四、房地产抵押时, 房屋的所有权及土地使用权同时抵押	(779)
第二章 规范房地产转让	(781)
第一节 房地产转让的概念和特征	(781)
一、房地产转让的含义	(781)
二、房地产转让的特征	(782)
第二节 房地产转让的基本原则	(782)
一、房地产一致原则	(783)
二、效益不可损原则	(783)
三、权利、义务一体转移的原则	(784)
四、出让方地位不变的原则	(784)
第三节 房地产转让的条件	(784)
一、以出让方式取得的土地使用权的房地产转让条件	(784)
二、以划拨方式取得土地使用权的房地产转让条件	(785)
三、房地产转让的限制条件	(787)
第四节 房地产转让的方式和程序	(788)
一、房地产转让的方式	(788)

二、房地产转让的程序.....	(790)
第五节 房地产转让合同.....	(790)
一、房地产转让合同的含义.....	(790)
二、房地产转让合同的主要内容.....	(790)
三、房地产转让合同订立的程序。.....	(791)
四、房地产转让合同履行、变更和解除.....	(791)
五、房地产转让合同与土地使用权出让合同的关系.....	(795)
第三章 商品房销售管理.....	(796)
第一节 商品房销售概述.....	(796)
一、《商品房销售管理办法》制定和颁布.....	(796)
二、商品房销售的内容.....	(797)
三、商品房销售方式.....	(798)
四、商品房销售管理机构.....	(798)
第三节 商品房现售条件.....	(799)
一、商品房现售必备条件.....	(799)
二、商品房现售条件证明文件备案管理.....	(801)
三、销售设有抵押权商品房的条件.....	(801)
四、销售商品房禁止行为.....	(802)
五、销售商品房与售后物业管理衔接.....	(803)
第三节 商品房销售合同规范.....	(804)
一、商品房销售合同形式.....	(804)
二、商品房买卖合同主要内容.....	(804)
三、商品房买卖合同订立注意事项.....	(805)
四、商品房销售后发生规划、设计变更的处理.....	(805)
第四节 商品房销售价格的确定.....	(806)
一、商品房销售价格法律规定.....	(806)
二、商品房销售计价方式.....	(807)
三、按套(单元)计价销售规定.....	(809)
四、按套内建筑面积或者建筑面积计价销售规定.....	(810)
五、按建筑面积计价销售规定.....	(810)
六、收取预订款性质费用的处理.....	(811)
第五节 商品房销售代理规范.....	(812)
一、房地产开发企业与销售代理机构的委托关系.....	(812)
二、房地产中介服务机构代理销售商品房的义务.....	(812)
三、代理销售商品房收费规范.....	(813)
四、商品房销售人员资格条件.....	(813)

第六节 商品房交付规范	(814)
一、商品房交付时间	(814)
二、商品房与样板房	(815)
三、提住宅质量保证书和住宅使用说明书	(815)
四、商品房质量保修期	(815)
五、办理权属登记	(816)
六、商品房主体质量存在异议的处理	(817)
第七节 严惩商品房销售违法行为	(818)
一、未取得营业执照擅自销售商品房的处罚	(818)
二、未取得房地产开发企业资质证书擅自销售商品房的处罚	(818)
三、违法擅自预售商品房的处罚	(818)
四、“一房多售”的处罚	(819)
五、销售不合格商品房的处罚	(819)
六、房地产开发企业不履行报送相关资料义务的处罚	(819)
七、房地产开发企业销售商品房违法行为的处罚	(819)
八、销售不符合销售条件商品房的处罚	(820)
九、国家机关工作人员在商品房销售管理工作中违法处罚	(820)
第四章 商品房预售规范	(821)
第一节 商品房预售的条件与管理	(821)
一、商品房预售的条件	(821)
二、商品房预售实行许可制度	(821)
三、商品房预售合同实行登记备案制度	(822)
四、商品房预售所得款项的专款专用制度	(822)
第二节 商品房预售合同的转让	(822)
一、概念与特征	(822)
二、预售合同转让的条件	(823)
第三节 预售商品房的按揭	(824)
一、预售商品房按揭的概念与特征	(824)
二、预售商品房按揭的法律关系	(825)
三、按揭合同的内容及效力	(825)
第四节 商品房预售注意事项	(827)
一、情势变更原则在预售商品房纠纷中的适用	(827)
二、预售商品房中损失数额的认定	(828)
三、预售商品房纠纷案件的处理	(829)
第五章 房地产抵押规范	(831)
第一节 房地产抵押概述	(831)

一、房地产抵押的概念与特征	(831)
二、房地产抵押的性质	(832)
三、房地产抵押的种类	(832)
四、房地产抵押的原则	(833)
五、房地产抵押的形式	(833)
第二节 房地产抵押权设立	(837)
一、房地产抵押权设定的条件	(837)
二、房地产抵押合同	(839)
三、房地产抵押登记	(840)
四、房地产抵押权设定的限制性条件	(841)
五、房地产抵押的范围	(842)
六、房地产抵押的效力	(844)
第三节 房地产抵押人和抵押权人的权利与义务	(849)
一、房地产抵押人的权利与义务	(849)
二、房地产抵押权人的权利和义务	(850)
第四节 房地产抵押权的实现	(851)
一、房地产抵押实现的条件	(851)
二、实现房地产抵押权的方式	(851)
三、房地产抵押权实现中的特殊规定	(851)
四、房地产抵押权的实现对相关法律关系的影响	(852)
五、抵押债权的优先受偿	(852)
第六章 房地产租赁规范	(854)
第一节 房屋租赁	(854)
一、房屋租赁的含义	(854)
二、房屋租赁的条件	(855)
三、房屋租赁的原则	(855)
四、房屋租赁合同	(855)
五、房屋转租	(856)
六、房屋租赁登记	(857)
七、房屋租金	(858)
八、房屋租赁限制条件	(859)
第二节 土地使用权出租	(859)
一、土地使用权出租的含义	(859)
二、土地使用权出租的条件	(860)
三、土地使用权出租的程序	(860)
四、土地使用权出租与土地使用权出让、转让	(860)

第三节 房屋租赁市场存在的问题及对策	(861)
一、房屋租赁市场存在的问题	(862)
二、整顿和规范房屋租赁对策	(863)
第七章 加强房地产广告管理	(865)
第一节 房地产广告概述	(865)
一、房地产广告的概念	(865)
二、房地产广告的原则	(865)
第二节 房地产广告发布	(866)
一、禁止发布房地产广告的情形	(866)
二、房地产广告发布必须提供的证明文件	(866)
三、房地产广告内容规定	(866)
四、查处违法广告行为	(867)
第三节 加强房地产广告管理	(867)
一、《关于整顿和规范房地产市场秩序的通知》规定	(867)
二、《关于进一步加强房地产广告管理的通知》规定	(868)
第八章 规范房地产交易秩序法律规范	(870)

第六篇 规范商品房面积计算标准和加强房地产产权产籍管理

第一章 规范商品房面积计算标准	(927)
第一节 商品房销售面积计算中存在的问题及对策	(927)
一、商品房销售面积计算中存在的问题	(927)
二、解决销售面积计算中存在问题的对策	(929)
第二节 规范房屋建筑面积的测量与计算	(930)
一、测量方法规范	(930)
二、计算方法规范	(935)
第三节 规范多元产权房屋中的分户建筑面积测量与计算	(943)
一、分户套内建筑面积测量要求	(943)
二、套内建筑面积的测量与计算	(944)
三、共有建筑面积的测量与计算	(952)
四、共有建筑面积的分摊计算	(953)
第四节 加强房产测绘管理	(954)
一、房产测绘管理概述	(954)
二、房产测绘的委托	(955)
三、房产测绘资格管理	(955)
四、房产测绘成果管理	(956)

五、房产测绘法律责任	(956)
第二章 加强房地产产权产籍管理	(957)
第一节 房地产产权产籍管理概述	(957)
一、房地产产权产籍管理的概念	(957)
二、房地产产权产籍管理的任务	(958)
三、房地产产权产籍管理的目的和意义	(958)
四、房地产产权产籍管理的原则	(959)
第二节 房地产权属登记	(959)
一、房地产权属登记的含义和功能	(959)
二、房地产权属登记的效力	(961)
三、房地产权属登记发证机关	(963)
第三节 房产权属登记	(965)
一、房产权属登记的种类	(965)
二、房产权属登记的程序	(966)
三、公有住房出售后的权属登记	(967)
四、外籍人私有房屋权属登记	(968)
第四节 地产权属登记	(969)
一、地产权属登记的种类	(969)
二、地产权属登记的程序	(969)
第五节 房地产产籍管理	(970)
一、产籍管理的内容	(970)
二、产籍资料的收集、整理、变更、统计和使用	(971)
第三章 规范商品房面积计算标准和加强房地产产权产籍管理法律规范	(973)

第七篇 整顿和规范房地产中介服务

第一章 房地产中介服务组织规范管理	(1077)
第一节 房地产中介服务概述	(1077)
一、房地产中介服务的概念	(1077)
二、房地产中介服务的主要形式	(1078)
三、发展房地产中介的必要性	(1078)
四、房地产中介的现状	(1079)
五、我国房地产中介存在的问题及对策	(1080)
六、加强房地产中介服务管理	(1080)
第二节 房地产中介人员资格规范管理	(1083)
一、房地产中介人员实行资格认证制度	(1083)

二、对从事房地产咨询业务人员的管理	(1083)
三、对从事房地产价格评估人员的管理	(1084)
四、对从事土地估价人员的管理	(1086)
五、对房地产经纪人的管理	(1087)
第三节 房地产中介服务机构规范管理	(1090)
一、房地产中介服务机构的设立与年检	(1090)
二、房地产咨询机构管理	(1093)
三、房地产估价机构资质认证管理	(1095)
四、房地产经纪人资格认证管理	(1099)
第四节 房地产中介的职业道德素质要求与法律责任	(1100)
一、房地产中介的职业道德	(1100)
二、对房地产中介人员的素质要求	(1104)
三、房地产中介服务违法责任	(1105)
第二章 房地产中介服务收费规范管理	(1107)
第一节 房地产中介服务收费概述	(1107)
一、房地产中介服务费的涵义	(1107)
二、房地产中介服务费的性质	(1107)
三、房地产中介服务收费原则	(1108)
四、房地产中介服务费的构成	(1108)
第二节 房地产中介服务收费标准	(1109)
一、房地产咨询服务收费标准	(1109)
二、房地产估价收费标准	(1109)
三、房地产经纪收费标准	(1111)
四、房地产(合同)公证收费标准	(1112)
五、房地产仲裁收费标准	(1113)
第三章 房地产咨询业务规范	(1114)
第一节 房地产投资咨询业务规范	(1114)
一、房地产投资概述	(1114)
二、房地产开发投资咨询	(1117)
三、房地产置业投资咨询	(1119)
四、房地产金融投资咨询	(1121)
第二节 房地产市场信息咨询业务规范	(1125)
一、房地产市场调查	(1125)
二、房地产市场预测	(1128)
三、房地产消费行为分析	(1130)
四、房地产市场细分化	(1134)

第三节 房地产融资咨询业务规范	(1137)
一、房地产资金与融资	(1137)
二、房地产生产和经营性融资	(1139)
三、房地产消费融资	(1140)
第四节 房地产纠纷及处理咨询业务规范	(1146)
一、房地产纠纷的概念	(1146)
二、房地产纠纷的处理	(1146)
三、房地产纠纷中的律师参与	(1148)
第四章 房地产经纪业务规范	(1150)
第一节 房地产经纪概述	(1150)
一、房地产经纪概念	(1150)
二、房地产经纪人的特性及基本素质要求	(1152)
三、房地产交易流程中经纪活动及代理契约	(1154)
第二节 房地产营销代理业务规范	(1161)
一、房地产营销概述	(1161)
二、房地产定价策略	(1166)
三、房地产广告促销	(1168)
四、房地产人员推销	(1169)
第三节 房地产信托与保险业务规范	(1171)
一、房地产信托	(1171)
二、房地产拍卖	(1175)
三、房地产保险	(1178)
四、ESCROW 业务	(1179)
第四节 房地产书证代理业务规范	(1181)
一、房地产开发项目报批及必备文件代理	(1181)
二、规划设计阶段的书证代理	(1182)
三、拆迁和获得土地使用权手续的代理	(1183)
四、建设施工等书证代理	(1184)
五、房地产开发建设项目报请验收的手续	(1184)
六、房地产产权登记基本程序	(1185)
七、商品房买卖书证代理	(1186)
八、房地产租赁书证代理	(1204)
九、房地产消费书证代理	(1206)
十、房地产公证与仲裁	(1209)
第五章 房地产估价业务规范	(1217)
第一节 房地产估价概述	(1217)

一、房地产估价的必要性	(1217)
二、房地产价格	(1220)
第二节 房地产估价的原则与程序	(1225)
一、房地产估价原则	(1226)
二、房地产估价程序	(1227)
第三节 房地产估价基本方法	(1231)
一、收益还原法	(1232)
二、成本逼近法	(1236)
三、市场比较法	(1236)
四、假设开发法	(1238)
五、路线价法	(1240)
六、评分法	(1241)
七、长期趋势法	(1241)
第六章 加强房地产中介行业自律	(1243)
第一节 房地产中介行业自律组织的地位和作用	(1243)
一、房地产中介行业自律组织的系统结构	(1243)
二、房地产中介行业组织的地位	(1243)
三、房地产中介行业组织的作用	(1245)
四、西方国家房地产中介行业自律组织借鉴	(1246)
第二节 我国房地产中介自律性组织	(1251)
一、房地产业协会	(1251)
二、房地产估价师学会	(1252)
三、土地估价师学会	(1253)
四、房地产经纪人协会	(1254)
第三节 建立和完善我国房地产中介同业自律组织管理制度	(1254)
一、坚持政企分开、政群分开的原则设立各类自律性组织	(1254)
二、以现有房地产业协会为基础, 扩大设立全国统一的新的房地产业协会或联合会	(1255)
三、改善现有各城市房地产交易所制度, 建立全国的房地产交易网络体系	(1255)
四、合并现有的房地产估价专业组织, 完善全国统一的房地产估价组织体系	(1256)
第四节 不动产评估机构归类合并、规范管理的意见和建议	(1256)
一、我国不动产评估中介行业发展现状及存在的问题	(1257)
二、不动产评估中介机构归类合并的目标、原则和基本思路	(1264)
三、不动产评估中介行业归类合并的具体方案	(1270)

四、不动产评估行业统一、规范管理的体制模式框架	(1272)
五、搞好不动产评估行业归类合并的具体建议	(1277)
第七章 加强房地产中介组织内部管理规范	(1278)
第一节 房地产中介组织的运行机制	(1278)
一、委托人与受托中介机构的关系	(1278)
二、中介机构与政府主管部门的关系	(1279)
三、中介机构与社会公众的关系	(1279)
四、中介机构与同业协会的关系	(1279)
五、中介机构内部的各种关系	(1279)
第二节 房地产中介机构的组织管理	(1280)
一、房地产中介机构进行合理组织的必然性	(1280)
二、房地产中介企业组织结构的基本类型	(1281)
三、房地产中介企业组织的法律形式	(1284)
四、企业人员配备与管理	(1287)
第三节 房地产中介企业合同管理	(1289)
一、订立合同的基本程序	(1289)
二、房地产中介企业运作的有关合同	(1290)
第四节 房地产中介企业财务管理	(1295)
一、企业财务管理的概念	(1295)
二、房地产中介企业的资金管理	(1296)
三、房地产中介企业的税赋	(1297)
四、其他资产的管理	(1299)
第八章 其他国家和地区的房地产中介制度借鉴	(1301)
第一节 美国的房地产经纪人制度借鉴	(1301)
一、完善的法规体系	(1301)
二、具体规定	(1301)
三、管理机构	(1302)
四、行业协会	(1302)
五、其他规定	(1303)
第二节 中国香港房地产中介制度借鉴	(1303)
一、香港房地产中介机构及中介业特点	(1303)
二、房地产中介业管理	(1303)
三、香港房地产中介业运作模式	(1305)
四、香港房地产中介代理业的运作程序	(1306)
第九章 整顿和规范房地产中介服务法律法规	(1307)

第六章 加强房地产开发项目建设管理法律规范

中华人民共和国建筑法

(1997年11月1日第八届全国人民代表大会
常务委员会第二十八次会议通过 1997年
11月1日中华人民共和国主席令第91号公布
自1998年3月1日起施行)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 建筑许可
 - 第一节 建筑工程施工许可
 - 第二节 从业资格
- 第三章 建筑工程发包与承包
 - 第一节 一般规定
 - 第二节 发 包
 - 第三节 承 包
- 第四章 建筑工程监理
- 第五章 建筑安全生产管理
- 第六章 建筑工程质量管理
- 第七章 法律责任
- 第八章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了加强对建筑活动的监督管理,维护建筑市场秩序,保证建筑工程的质量和安全,促进建筑业健康发展,制定本法。

第二条 在中华人民共和国境内从事建筑活动,实施对建筑活动的监督管理,应当遵守本法。

本法所称建筑活动,是指各类房屋建筑及其附属设施的建造和与其配套的线

路、管道、设备的安装活动。

第三条 建筑活动应当确保建筑工程质量和安全，符合国家的建筑工程安全标准。

第四条 国家扶持建筑业的发展，支持建筑科学技术研究，提高房屋建筑设计水平，鼓励节约能源和保护环境，提倡采用先进技术、先进设备、先进工艺、新型建筑材料和现代管理方式。

第五条 从事建筑活动应当遵守法律、法规，不得损害社会公共利益和他人的合法权益。

任何单位和个人都不得妨碍和阻挠依法进行的建筑活动。

第六条 国务院建设行政主管部门对全国的建筑活动实施统一监督管理。

第二章 建筑许可

第一节 建筑工程施工许可

第七条 建筑工程开工前，建设单位应当按照国家有关规定向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证；但是，国务院建设行政主管部门确定的限额以下的小型工程除外。

按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的建筑工程，不再领取施工许可证。

第八条 申请领取施工许可证，应当具备下列条件：

- (一) 已经办理该建筑工程用地批准手续；
- (二) 在城市规划区的建筑工程，已经取得规划许可证；
- (三) 需要拆迁的，其拆迁进度符合施工要求；
- (四) 已经确定建筑施工企业；
- (五) 有满足施工需要的施工图纸及技术资料；
- (六) 有保证工程质量和安全的具体措施；
- (七) 建设资金已经落实；
- (八) 法律、行政法规规定的其他条件。

建设行政主管部门应当自收到申请之日起十五日内，对符合条件的申请颁发施工许可证。

第九条 建设单位应当自领取施工许可证之日起三个月内开工。因故不能按期开工的，应当向发证机关申请延期；延期以两次为限，每次不超过三个月。既不开工又不申请延期或者超过延期时限的，施工许可证自行废止。

第十条 在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内，向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。

建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工

前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。

第十一条 按照国务院有关规定批准开工报告的建筑工程,因故不能按期开工或者中止施工的,应当及时向批准机关报告情况。因故不能按期开工超过六个月的,应当重新办理开工报告的批准手续。

第二节 从业资格

第十二条 从事建筑活动的建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位,应当具备下列条件:

- (一) 有符合国家规定的注册资本;
- (二) 有与其从事的建筑活动相适应的具有法定执业资格的专业技术人员;
- (三) 有从事相关建筑活动所应有的技术装备;
- (四) 法律、行政法规规定的其他条件。

第十三条 从事建筑活动的建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位,按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等资质条件,划分为不同的资质等级,经资质审查合格,取得相应等级的资质证书后,方可在其资质等级许可的范围内从事建筑活动。

第十四条 从事建筑活动的专业技术人员,应当依法取得相应的执业资格证书,并在执业资格证书许可的范围内从事建筑活动。

第三章 建筑工程发包与承包

第一节 一般规定

第十五条 建筑工程的发包单位与承包单位应当依法订立书面合同,明确双方的权利和义务。

发包单位和承包单位应当全面履行合同约定的义务。不按照合同约定履行义务的,依法承担违约责任。

第十六条 建筑工程发包与承包的招标投标活动,应当遵循公开、公正、平等竞争的原则,择优选择承包单位。

建筑工程的招标投标,本法没有规定的,适用有关招标投标法律的规定。

第十七条 发包单位及其工作人员在建筑工程发包中不得收受贿赂、回扣或者索取其他好处。

承包单位及其工作人员不得利用向发包单位及其工作人员行贿、提供回扣或者给予其他好处等不正当手段承揽工程。

第十八条 建筑工程造价应当按照国家有关规定,由发包单位与承包单位在合同中约定。公开招标发包的,其造价的约定,须遵守招标投标法律的规定。

发包单位应当按照合同的约定,及时拨付工程款项。

第二节 发 包

第十九条 建筑工程依法实行招标发包，对不适于招标发包的可以直接发包。

第二十条 建筑工程实行公开招标的，发包单位应当依照法定程序和方式，发布招标公告，提供载有招标工程的主要技术要求、主要的合同条款、评标的标准和方法以及开标、评标、定标的程序等内容的招标文件。

开标应当在招标文件规定的时间、地点公开进行。开标后应当按照招标文件规定的评标标准和程序对标书进行评价、比较，在具备相应资质条件的投标者中，择优选定中标者。

第二十一条 建筑工程招标的开标、评标、定标由建设单位依法组织实施，并接受有关行政主管部门的监督。

第二十二条 建筑工程实行招标发包的，发包单位应当将建筑工程发包给依法中标的承包单位。建筑工程实行直接发包的，发包单位应当将建筑工程发包给具有相应资质条件的承包单位。

第二十三条 政府及其所属部门不得滥用行政权力，限定发包单位将招标发包的建筑工程发包给指定的承包单位。

第二十四条 提倡对建筑工程实行总承包，禁止将建筑工程肢解发包。

建筑工程的发包单位可以将建筑工程的勘察、设计、施工、设备采购一并发包给一个工程总承包单位，也可以将建筑工程勘察、设计、施工、设备采购的一项或者多项发包给一个工程总承包单位；但是，不得将应当由一个承包单位完成的建筑工程肢解成若干部分发包给几个承包单位。

第二十五条 按照合同约定，建筑材料、建筑构配件和设备由工程承包单位采购的，发包单位不得指定承包单位购入用于工程的建筑材料、建筑构配件和设备或者指定生产厂、供应商。

第三节 承 包

第二十六条 承包建筑工程的单位应当持有依法取得的资质证书，并在其资质等级许可的业务范围内承揽工程。

禁止建筑施工企业超越本企业资质等级许可的业务范围或者以任何形式用其他建筑施工企业的名义承揽工程。禁止建筑施工企业以任何形式允许其他单位或者个人使用本企业的资质证书、营业执照，以本企业的名义承揽工程。

第二十七条 大型建筑工程或者结构复杂的建筑工程，可以由两个以上的承包单位联合共同承包。共同承包的各方对承包合同的履行承担连带责任。

两个以上不同资质等级的单位实行联合共同承包的，应当按照资质等级低的单位的业务许可范围承揽工程。

第二十八条 禁止承包单位将其承包的全部建筑工程转包给他人，禁止承包单

位将其承包的全部建筑工程肢解以后以分包的名义分别转包给他人。

第二十九条 建筑工程总承包单位可以将承包工程中的部分工程发包给具有相应资质条件的分包单位；但是，除总承包合同中约定的分包外，必须经建设单位认可。施工总承包的，建筑工程主体结构的施工必须由总承包单位自行完成。

建筑工程总承包单位按照总承包合同的约定对建设单位负责；分包单位按照分包合同的约定对总承包单位负责。总承包单位和分包单位就分包工程对建设单位承担连带责任。

禁止总承包单位将工程分包给不具备相应资质条件的单位。禁止分包单位将其承包的工程再分包。

第四章 建筑工程监理

第三十条 国家推行建筑工程监理制度。

国务院可以规定实行强制监理的建筑工程的范围。

第三十一条 实行监理的建筑工程，由建设单位委托具有相应资质条件的工程监理单位监理。建设单位与其委托的工程监理单位应当订立书面委托监理合同。

第三十二条 建筑工程监理应当依照法律、行政法规及有关的技术标准、设计文件和建筑工程承包合同，对承包单位在施工质量、建设工期和建设资金使用等方面，代表建设单位实施监督。

工程监理单位认为工程施工不符合工程设计要求、施工技术标准和合同约定的，有权要求建筑施工企业改正。

工程监理单位发现工程设计不符合建筑工程质量标准或者合同约定的质量要求的，应当报告建设单位要求设计单位改正。

第三十三条 实施建筑工程监理前，建设单位应当将委托的工程监理单位、监理的内容及监理权限，书面通知被监理的建筑施工企业。

第三十四条 工程监理单位应当在其资质等级许可的监理范围内，承担工程监理业务。

工程监理单位应当根据建设单位的委托，客观、公正地执行监理任务。

工程监理单位与被监理工程的承包单位以及建筑材料、建筑构配件和设备供应单位不得有隶属关系或者其他利害关系。

工程监理单位不得转让工程监理业务。

第三十五条 工程监理单位不按照委托监理合同的约定履行监理义务，对应当监督检查的项目不检查或者不按照规定检查，给建设单位造成损失的，应当承担相应的赔偿责任。

工程监理单位与承包单位串通，为承包单位谋取非法利益，给建设单位造成损失的，应当与承包单位承担连带赔偿责任。