

注释本·建筑法

中华人民共和国 建筑法

Construction Law
of the People's Republic of China

注释本



法律出版社
LAW PRESS CHINA

中华人民共和国 建筑法 注释本

Construction Law
of the People's Republic of China



法律出版社
LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国建筑法注释本 / 法律出版社法规中心编. —北京:法律出版社, 2015.9
(法律单行本注释本系列)
ISBN 978-7-5118-8368-1

I. ①中… II. ①法… III. ①建筑法—法律解释—中国 IV. ①D922.297.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 199644 号

©法律出版社·中国

责任编辑/麦 锐

装帧设计/李 瞻

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/三河市龙大印装有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/850 毫米×1168 毫米 1/32

印张/7.75 字数/180 千

版本/2015 年 9 月第 1 版

印次/2015 年 9 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636 北京分公司/010-62534456 深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978-7-5118-8368-1

定价:20.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

编辑出版说明

当今社会,法律发挥的作用越来越大,涉及社会生活的方方面面。然而,晦涩的专业术语,艰深的法律理论,庞杂的立法体系,这些法律与生俱来的特点,却都成为了读者理解、掌握法律的障碍。

为了解决这个矛盾,本社特组织编辑出版了这套法律注释本系列丛书。除了法律文本为权威标准文本外,还最大限度地突出了本套书的实用性与易用性,本套书有以下特点:

(1)**专业人员编写**。本丛书皆由相关法律专家编写,内容准确,并力求语言通俗,使普通大众读者能更轻松地理解法律精神,掌握法律政策;

(2)**法律适用提要**。每本书都由相关法律专家撰写该法的适用提要,帮助读者对每一个法的背景、概况有更全面、深入的理解;

(3)**重点法条注释**。对重点法条进行条文注释,且每个条文都提炼出条文主旨,帮助读者准确理解法条内容;

(4)**相关配套规定**。书末附录一些较为重要的相关法律、法规和司法解释,使读者在使用中更为方便、实用。

需要说明的是,本丛书中“适用提要”、“条文主旨”、“条文注释”等内容皆是编者为方便读者阅读、理解而编写,不同于国家正式通过、颁布的法律文本,不具有法律效力。

另,为方便查阅,我们根据每条及其条文主旨制作了目录,其中加“*”号的表示重点条目,并在正文中附有条文注释。

本书不足之处,恳请读者批评指正。

法律出版社法规中心
2015 年 9 月

《中华人民共和国建筑法》

适用提要

建筑业是国民经济的支柱产业之一。改革开放以来,随着国民经济的快速发展,我国的城市建设、村镇建设、住宅建设等的规模不断扩大,建筑业在国民经济和社会发展中的地位和作用越来越重要。建筑业在完成大量建设任务、保障经济发展和改善人民居住条件的同时,由于受传统计划经济的影响,又缺乏相应的法律规范,也出现了一些亟待解决的问题:建筑市场中旧的经济秩序打破后,新的经济秩序尚未完全建立起来,以致造成某些混乱现象,如参与建筑活动的主体的行为不规范,发包方不按规定程序办事、不报建、不招标或者在招标中压级压价,甚至肢解工程发包,承包方层层转包、非法“挂靠”、无证照或者超越资质证书许可范围承包工程等,不仅扰乱了建筑市场秩序,还诱发一些收受贿赂的不法行为;建设工程质量事故不断发生,以及长期以来存在的渗、漏、堵、空、裂等工程质量问题,严重侵害了用户的合法权益,在社会上也造成了不良影响;建筑安全生产事故多发,每年施工死亡人数在全国仅次于矿山,居第二位。为了解决建筑活动中出现的严重问题,加强对建筑活动的监督管理,维护建筑市场秩序,保证建设工程的质量和安全,保护建筑活动当事人的合法权益,促进我国建筑业健康、有序地发展,迫切需要制定建筑法。为解决以上问题,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

次会议审议通过了建筑法,并于1998年3月1日起正式施行。

建筑法共八章八十五条,以规范建筑市场行为为起点,以建设工程质量和安全为主线,主要对以下问题作了规定:

(一)关于调整范围。建筑法规定,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。建筑法确定的调整范围旨在规范建筑市场,突出建筑的安全、质量这个重点,既有利于解决目前建筑活动中存在的突出问题,又可妥善处理与相关法律的关系。同时,考虑到几种建筑活动的特殊性,建筑法又规定,本法关于施工许可、建筑施工企业资质审查和建筑工程发包、承包、禁止转包,以及建筑工程监理、建筑工程安全和管理的规定,适用于其他专业建筑工程的建筑活动,具体办法由国务院规定。抢险救灾及其他临时性房屋建筑和农民自建低层住宅的建筑活动,不适用本法。军用房屋建筑工程建筑活动的具体管理办法,由国务院、中央军事委员会依据本法制定。

(二)关于建筑许可问题。实行建筑许可制度,旨在有效地保障建设工程质量和安全。实践证明,实行施工许可,既可以监督建设单位尽快建成拟建项目,防止闲置土地,影响公共利益,又能保证建设项目开工后能够顺利进行,避免由于不具备条件盲目上马,给参与建设的各方造成不必要的损失。同时,也有助于建设行政主管部门对在建设项目实施有效的监督管理。此外,实行从业者许可,有利于确保从事建筑活动的单位和人员的素质,提高建设工程的质量。为此,建筑法设专章规定了建筑许可制度,包括建设工程施工许可和从业者许可,明确规定了建设工程施工许可的条件以及从事建筑活动的单位的资质审查制度和有关人员的资格审查制度等。

(三)关于建设工程发包与承包问题。在经济转轨过程中,建

筑市场尚不规范,建设工程发包与承包中至今仍存在不少混乱现象,如有的发包单位或其工作人员将本应由一家或者少数几家承包即可完成的建设工程人为地肢解发包,不顾工程质量,以获取不正当利益;有的承包单位将承包的工程层层转包,牟取暴利;有的低资质或者无资质证书的承包单位通过“挂靠”,承包超出自己施工能力的建设工程。这些问题,扰乱了建筑市场的正常秩序,严重影响了建设工程的质量,提高了建设工程造价。为解决上述问题,必须严格实行建设工程发包与承包制度。为此,建筑法规定了建设工程发包与承包应当遵循的基本原则及行为规范,如实行招标发包和直接发包的范围;不得违法肢解发包;总包单位分包时须经建设单位认可;禁止承包单位将其承包的工程转包给他人;招标方不得与任何投标方相互勾结,妨碍其他投标方的公平竞争;投标方不得串通投标,故意抬高或者压低标价,等等。

(四)关于建设工程监理问题。建设工程监理是我国建筑领域中管理体制改革的重大举措之一。建设工程监理制度早已是国际上通行的做法。我国的实践证明,实行建设工程监理制度,对保证建设工程质量和建筑安全生产具有重要的意义和作用。因此,建筑法在总结实践经验的基础上,借鉴国际上的通行做法,对推行建设工程监理制度作了规定,明确了工程监理单位的资质审查、建设工程监理的任务及应当实行建设工程监理的范围和原则等。

(五)关于建设工程质量和安全问题。确保建设工程质量和安全,是本法的核心内容。目前,建设工程质量和安全存在不少问题,社会反应强烈,必须采取有效措施,从根本上加以解决。建设工程质量和安全贯穿建筑活动的全过程,必须进行全过程的监督管理,质量和安全才有保证。建设工程安全既有建筑产品自身安全,也有其毗邻建筑物的安全,还包括施工人员人身安全和施工安全。而建设工程的质量最终是通过建筑物的安全和使用情况来体现的。因此,建筑法在建筑活动的各个阶段、各个环节中,都紧扣

建设工程的质量和安全加以规范,规定了建筑活动各有关方面在保证建设工程质量和安全中的责任。

建筑法是规范建筑活动的主要法律规则,此外,合同法对建筑工程合同作了规定,招标投标法对建筑工程招标投标程序作了规定,《城市房地产管理法》、《土地管理法》、《安全生产法》、《刑法》等法律法规也涉及建筑活动的相关法律规则。对于这些法律法规,也应有所了解。

目 录

《中华人民共和国建筑法》适用提要	1
------------------------	---

中华人民共和国建筑法

第一章 总则	1
第一条 立法目的 *	1
第二条 适用范围 *	4
第三条 建筑活动要求	6
第四条 国家扶持	7
第五条 从业要求 *	7
第六条 管理体制 *	8
第二章 建筑许可	9
第七条 许可证的领取 *	9
第八条 申领条件 *	11
第九条 有效期限	15
第十条 施工中止、恢复 *	16
第十一条 不能按期开工、中止施工的报告制度	17
第十二条 从业条件 *	17
第十三条 资质等级 *	19
第十四条 执业资格的取得 *	21
第三章 建筑工程发包与承包	23
第十五条 承包合同 *	23
第十六条 招标投标活动原则 *	25

第十七条	禁止行贿、受贿	27
第十八条	工程造价与支付 *	29
第十九条	发包方式 *	33
第二十条	公开招标的程序 *	36
第二十一条	招标的组织和监督	38
第二十二条	确定承包单位 *	39
第二十三条	禁止限定发包 *	41
第二十四条	禁止肢解发包 *	41
第二十五条	禁止指定采购	43
第二十六条	资质等级许可 *	45
第二十七条	共同承包 *	47
第二十八条	禁止转包 *	48
第二十九条	建筑工程分包 *	49
第四章	建筑工程监理	51
第三十条	工程监理	51
第三十一条	监理合同 *	53
第三十二条	监理监督	54
第三十三条	监理事项通知	56
第三十四条	监理规范 *	57
第三十五条	法律责任	58
第五章	建筑安全生产管理	60
第三十六条	管理方针、基本制度	60
第三十七条	设计规范 *	62
第三十八条	技术措施 *	63
第三十九条	现场安全防护	64
第四十条	地下管线保护	65
第四十一条	污染防治	66
第四十二条	审批事项 *	67

第四十三条	安全管理 *	69
第四十四条	企业安全责任 *	71
第四十五条	现场安全责任 *	73
第四十六条	安全教育培训	74
第四十七条	安全施工的权利和义务 *	75
第四十八条	意外伤害保险	76
第四十九条	变动设计方案 *	78
第五十条	房屋拆除安全 *	79
第五十一条	事故处理 *	79
第六章	建筑工程质量管理	81
第五十二条	工程质量管理 *	81
第五十三条	质量体系认证 *	82
第五十四条	建设单位质量责任 *	83
第五十五条	承包单位质量责任 *	84
第五十六条	勘察设计单位质量责任 *	85
第五十七条	设计单位行为限制 *	86
第五十八条	施工单位质量责任 *	87
第五十九条	材料设备检验	88
第六十条	工程质量要求 *	89
第六十一条	竣工验收 *	90
第六十二条	质量保修 *	91
第六十三条	群众监督	93
第七章	法律责任	94
第六十四条	擅自施工处罚 *	94
第六十五条	非法发包、承揽处罚 *	95
第六十六条	非法转让工程责任 *	98
第六十七条	转包、非法分包责任 *	99
第六十八条	索贿、受贿、行贿责任 *	101

第六十九条	非法监理责任 *	102
第七十条	擅自变动施工责任 *	104
第七十一条	安全事故责任 *	105
第七十二条	降低质量责任 *	106
第七十三条	非法设计责任 *	107
第七十四条	非法施工责任 *	109
第七十五条	违反保修义务责任 *	110
第七十六条	处罚机关 *	112
第七十七条	非法颁证责任 *	113
第七十八条	限定发包责任 *	114
第七十九条	非法颁证、验收责任 *	115
第八十条	损害赔偿 *	116
第八章	附则	118
第八十一条	适用范围补充	118
第八十二条	禁止乱收费	118
第八十三条	适用范围特别规定 *	120
第八十四条	军用建筑	121
第八十五条	施行时间	121

附 录

一、建筑许可

建筑业企业资质管理规定(2015.1.22)	122
建设工程勘察设计资质管理规定(2015.5.4 修正)	130
工程监理企业资质管理规定(2015.5.4 修正)	139
建筑工程施工许可管理办法(2014.6.25)	148

二、发包与承包

中华人民共和国合同法(节录)(1999.3.15)	152
最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律	

法律问题的解释(2004. 10. 25)	155
建设工程施工转包违法分包等违法行为认定查处管理办 法(试行)(2014. 8. 4)	159
建设工程价款结算暂行办法(2004. 10. 20)	165
工程建设项目施工招标投标办法(2013. 3. 11 修正)	173
三、工程监理	
建设工程监理范围和规模标准规定(2001. 1. 17)	190
四、安全生产管理	
建设工程安全生产管理条例(2003. 11. 24)	192
五、工程质量管理	
建设工程质量管理条例(2000. 1. 30)	205
建设工程勘察设计管理条例(2015. 6. 12 修订)	217
房屋建筑工程质量保修办法(2000. 6. 30)	223
六、环境保护	
建设项目环境保护管理条例(1998. 11. 29)	226

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 根据 2011 年 4 月 22 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉的决定》修正)

第一章 总 则

第一条 【立法目的】^①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。

条文注释 ^②

本法的立法目的包括以下四个方面:

(一)加强对建筑活动的监督管理

住房和城乡建设部发布的《建筑业发展“十二五”规划》提出,“十二五”期间,建筑业要巩固建筑业支柱产业地位,以完成全社会固定资产投资建设任务为基础,全国建筑业总产值、建筑业增加值年均增长 15% 以上;工程勘察设计企业营业收入年均增长 15% 以上;工程监理、造价咨询、招标代理等工程咨询服务企业营业收入年

①② 条文主旨和条文注释为编者所加,下同。

均增长 20% 以上;建筑企业对外承包工程营业额年均增长 20% 以上。支持大型企业提高核心竞争力,促进中小建筑企业向专、特、精方向发展。引导推动有条件的大型设计、施工企业向开发与建造、资本运作与生产经营、设计与施工相结合方向转变,鼓励有条件的大型企业从单一业务领域向多业务领域发展。相关部门将通过给予中小建筑企业相应扶持政策,提供融资、信息、政府采购优惠、培训等公共服务等措施,促进中小型建筑企业向专、特、精方向发展,大力发展建筑劳务企业,积极引导建筑周转材料、设备、机具等租赁市场发展。随着建筑行业的不断发展壮大,规范建筑市场竞争秩序,培育建筑市场的良好竞争环境,建立和完善建筑业的监督管理已成为一项重要的立法任务。建筑业存在从业人员复杂、流动性强、专业业务素质不高、工程技术力量不足、挂靠现象普遍、工程款拖欠严重、工程质量不高、劳资纠纷等一系列问题,亟须在立法中加以规范和调整。建筑法的立法目的就在于加强对建筑行业活动的监督管理,使之规范化、法治化、市场化,从而为整个行业的健康发展提供健全的法律制度保障。

(二)维护建筑市场秩序

维护建筑市场秩序,需要在立法上对建筑市场作出全面深入的规范。一是对建筑市场主体进行规范。建筑市场的主体包括建筑工程项目的建设单位或称业主(发包方)和从事建筑工程的勘察、设计、施工、监理等业务活动的主体以及有关中介机构。在立法上对市场主体的资质作出严格规定,进一步完善建筑市场主体考核管理机制,全面提高标准化管理水平。二是对建筑市场交易秩序进行规范。建筑市场交易活动,是对市场主体以建筑工程项目的勘察、设计、施工等建筑活动的工作成果或者以工程监理的监理服务为市场交易客体的建筑工程项目承发包等交易行为的统称。健康有序的市场竞争秩序,是行业发展的重要基石。本法主要从以下几个方面维护建筑市场秩序:(1)规范建筑市场主体。严格建筑市场主体的准入制度,本法第二章第二节“从业资格”专门对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的基本

条件、资质等级作出详细的规定。同时,还要求从事建筑活动的专业技术人员必须具备相应执业资格。禁止任何未依法取得建筑业资质证书的单位或者个人从事建筑活动,否则将追究其相应的法律责任。(2)确立市场竞争规则。本法第三章对建筑工程发包与承包活动进行规范;第四章对建筑工程监理进行规范。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。(3)完善市场交易规则。本法规定,建筑工程的发包方与承包方应当依法订立书面合同,明确双方的权利义务;建筑工程的造价由发包方与承包方在合同中依法约定;发包单位不得违法指定承包单位购入用于工程的建筑材料、建筑构配件或者指定生产厂、供应商。

(三)保证建筑工程的质量和安全

建筑工程质量直接关系到人民群众的生命和财产安全。尤其是重要的公共建筑设施的质量安全问题更是关系到公共安全问题。一旦发生质量安全事故,将会造成惨重的人员伤亡和不可估量的财产损失。“百年大计,质量为本”,建筑工程具有使用期限长、造价高昂、质量问题隐蔽、发现和修复困难等特征。建筑立法必须以保证建筑工程的质量和安全为本位,将保证建筑工程的质量和安全作为本法的立法目的和立法原则。

(四)促进建筑业的健康发展

法律制度的目的就是为人类社会活动提供规范。经济基础决定上层建筑,因此法律制度必须为经济社会的健康、持续发展提供有效的制度保障。衡量建筑立法成功与否的重要标准之一,就是其是否能够促进建筑业的健康发展,为我国社会主义市场经济建设服务,推动生产力的更大进步。促进建筑业的“健康发展”,不仅要在发展速度 and 经济效益两个方面并重,还要确保建筑业的工程质量和安全。