

社会主义市场经济法律新释新解丛书

建筑法 及配套规定新释新解(上)



根据最高人民法院最新司法解释、
建设部最新行政规章编写

主编 回沪明 孙秀君

人民法院出版社

社会主义市场经济法律新释新解丛书

建筑法及配套规定 新释新解（上）

——根据最高人民法院最新司法解释、
建设部最新行政规章编写

主 编 回沪明 孙秀君
副主编 舒 畅 简冬琼

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

建筑法及配套规定新释新解/回沪明、孙秀君主编. 2版. -北京:
人民法院出版社, 2003. 10

(社会主义市场经济法律新释新解丛书)

ISBN 7-80161-064-4

I. 建… II. ①回… ②孙… III. 建筑法-法律解释-中国
IV. D922.297.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 077533 号

建筑法及配套规定新释新解

主编 回沪明 孙秀君

责任编辑 辛言 高林 刘宇 高洪
出版发行 人民法院出版社
地 址 北京市朝阳区安慧北里 (亚运村) 安园甲 9 号 (100101)
电 话 (010) 65290579 (责任编辑) 65290516 (出版部)
65290558 65290559 (发行部)
网 址 www.courtpress.com
E-mail courtpress@sohu.com
印 刷 保定市大丰彩印厂
经 销 全国新华书店
开 本 890×1240 毫米 A5
字 数 2142 千字
印 张 77.125
版 次 2003 年 10 月第 1 版 2003 年 10 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 7-80161-064-4/D·064
定 价 158.00 元 (上下)

版权所有 侵权必究

(如有缺页、倒装, 请与出版社联系调换)

前 言

建筑活动，是指各类房屋建筑及其附属设施的建造，以及与其配套的线路、管道、设备的安装活动。建筑业是国民经济的重要物质生产部门，是国家重要支柱产业之一。随着我国社会主义市场经济体制的逐步建立和健全，我国的城市建设、村镇建设和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。而我国建筑业长期没有一个规范建筑市场秩序的建筑基本法，虽然国务院、建设部发布了一些建筑行政法规、规章，但“群龙无首”，难以发挥其应有作用。

第八届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议于1997年11月1日审议通过了《中华人民共和国建筑法》，它的颁行是我国工程建设和建筑业的一件大事，对加强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，维护建筑活动当事人的合法权益具有重要意义。

建筑法公布以来，全国人大常委会审议通过了《中华人民共和国土地管理法》（修正案）（1998年8月29日）、《中华人民共和国招标投标法》（1999年8月30日）、《中华人民共和国安全生产法》（2002年6月29日）、《中华人民共和国环境影响评价法》（2002年10月28日）；国务院先后发布了《建设项目环境保护管理条例》（1998年11月18日）、《建设工程质量管理条例》（2000年1月10日）、《建设工程勘察设计管理条例》（2000年9月25日）、《国务院关于特大安全事故行政责任追究的规定》（2001年4月21日）等行政法规；建设部先后发布了《建设行政处罚程序暂行规定》（1999年2月3日）、《建设工程施工许可管理办法》（1999年10月15日）、

《房屋建筑工程质量保修办法》(2000年6月30日)、《建筑业企业资质管理规定》(2001年4月18日)、《建设工程勘察设计企业资质管理规定》(2001年7月25日)、《工程监理企业资质管理规定》(2001年8月29日)、《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》(2001年11月5日)、《建设领域违法违规行为举报管理办法》(2002年7月11日)、《建设领域安全生产行政责任规定》(2002年9月9日)、《外商投资建设工程设计企业管理规定》(2002年9月27日)、《外商投资建筑业企业管理规定》(2002年9月27日)、《建设工程勘察质量管理暂行办法》(2002年12月4日)、《建造师执业资格制度暂行规定》(2002年12月9日);最高人民法院、最高人民检察院发布了一些司法解释。

为了准确理解建筑法及其配套规定的原意和相互关系,并在建筑实践和司法实践中正确适用,最高人民法院和实务、理论界的有关同志,以建筑法的行政执法实践、司法实践和理论研究为基础,以建筑法为主干、结合相关法律法规,共同撰写了这本《建筑法及配套规定新释新解》。本书系《社会主义市场经济法律新释新解丛书》之一。

本书综合了建筑法公布施行以来建筑实践、司法实践和理论研究的最新成果,系当今我国系统研究和阐释这一法律及其配套规定的最新之作。本书将《建设项目环境保护管理条例》、《建设工程质量管理条例》、《建设行政处罚程序暂行规定》、《建设工程施工许可管理办法》及其他相关法律法规规定置于相应建筑法条文之后,一并解释,更增加了本书的实用性和可操作性。希望本书能够为广大建筑业者、建设行政执法人员、司法工作者和律师正确理解法律、为广大建筑活动当事人依法参与建筑活动,依法维护自身合法权益,起到应有的指导、参考和借鉴作用。

编著者

二〇〇三年九月

总 目 录

第一章 总 则	(1)
第二章 建筑许可	(79)
第一节 建筑工程施工许可	(97)
第二节 从业资格	(197)
第三章 建筑工程发包与承包	(792)
第一节 一般规定	(807)
第二节 发 包	(1301)
第三节 承 包	(1409)
第四章 建筑工程监理	(1427)
第五章 建筑安全生产管理	(1518)
第六章 建筑工程质量管理	(1851)
第七章 法律责任	(2072)
第八章 附 则	(2344)
附 录	(2410)
参考书目	(2425)
后 记	(2427)

目 录 (上)

第一章 总 则

【本章概要】	(1)
第一条 (立法宗旨)	(7)
第二条 (适用范围)	(11)
第三条 (建筑活动的基本原则)	(17)
[相关规定] 《中华人民共和国标准化法》(略)	(17)
[相关规定] 《中华人民共和国标准化法实施细则》(略) ...	(18)
[相关规定] 《工程建设国家标准管理办法》	(18)
[相关规定] 《工程建设行业标准管理办法》	(28)
[相关规定] 《实施工程建设强制性标准监督规定》	(31)
第四条 (建筑业的产业政策)	(37)
[相关规定] 《中华人民共和国促进科技成果转化法》(略) ...	(37)
[相关规定] 《中华人民共和国节约能源法》(略)	(37)
[相关规定] 《国家科学技术奖励条例》(略)	(38)
[相关规定] 《国家科学技术奖励条例实施细则》(略) ...	(38)
[相关规定] 《省、部级科学技术奖励管理办法》(略) ...	(38)
[相关规定] 《社会力量设立科学技术奖管理办法》(略) ...	(38)
[相关规定] 《全国化学建材协调组、建设部关于印发〈推广应用化学建材和限制淘汰落后技术与产品管理办法〉的通知》	(38)
[相关规定] 《建设部、国家经贸委、质量技监局、建材	

	局关于在住宅建设中淘汰落后产品的通知》···	(42)
	[相关规定]《民用建筑节能管理规定》·····	(45)
	[相关规定]《建设领域推广应用新技术管理规定》·····	(48)
	[相关规定]《建设部建筑业新技术应用示范工程管理办 法》·····	(51)
第五条	(合法性原则) ·····	(62)
第六条	(建筑活动管理体制) ·····	(64)
	[相关规定]《建设部关于建立全国建筑市场监督管理信 息系统有关问题的通知》·····	(64)
	[相关规定]《建设部关于对国务院取消行政审批项目中 涉及建设部有关项目的复函》·····	(68)
	[相关规定]《建设部专家委员会管理办法》·····	(70)

第二章 建筑许可

【本章概要】 ·····	(79)
---------------------	------

第一节 建筑工程施工许可

第七条	(施工许可证的申领) ·····	(97)
	[相关规定]《建筑工程施工许可管理办法》·····	(97)
	[相关规定]《工程建设项目报建管理办法》·····	(101)
	[相关规定]《工程建设项目实施阶段程序管理暂行规定》···	(104)
	[相关规定]《国家重点建设项目管理办法》·····	(107)
	[相关规定]《国家计委关于重申严格执行基本建设程序 和审批规定的通知》·····	(111)
	[相关规定]《国务院关于严格控制高档房地产开发项目 的通知》·····	(112)
	[相关规定]《国务院办公厅关于转发国家发展计划委员 会〈国家重大建设项目稽察办法〉的通知》···	(115)

第八条	(申领施工许可证的条件)	(127)
	[相关规定]《建筑工程施工许可管理办法》	(128)
	[相关规定]《中华人民共和国城市规划法》(节录)	(129)
	[相关规定]《建设部关于统一实行建设用地规划许可证 和建设工程规划许可证的通知》	(132)
	[相关规定]《中华人民共和国城市房地产管理法》(节 录)	(134)
	[相关规定]《中华人民共和国土地管理法》(节录)	(138)
	[相关规定]《中华人民共和国土地管理法实施条例》 (节录)	(145)
	[相关规定]《城市房屋拆迁管理条例》	(149)
第九条	(施工许可证的有效期限)	(191)
	[相关规定]《建筑工程施工许可管理办法》(节录)	(191)
第十条	(施工的中止和恢复)	(193)
	[相关规定]《建筑工程施工许可管理办法》(节录)	(193)
第十一条	(开工报告的有效期限)	(195)

第二节 从业资格

第十二条	(从事建筑活动的单位的设立条件)	(197)
	[相关规定]《中华人民共和国民法通则》(节录)	(197)
	[相关规定]《中华人民共和国公司法》(略)	(198)
	[相关规定]《中华人民共和国公司登记管理条例》(略) ...	(198)
	[相关规定]《国家工商行政管理局关于施行〈中华人民 共和国公司登记管理条例〉若干问题的意 见》(略)	(198)
	[相关规定]《公司登记管理若干问题的规定》(略)	(198)
	[相关规定]《中华人民共和国企业法人登记管理条例》 (略)	(198)
	[相关规定]《中华人民共和国企业法人登记管理条例施	

- 行细则》(略) (199)
- [相关规定]《建设部关于设立中外合资经营企业审批细则》(略) (199)
- [相关规定]《建设部关于在境外设立企业、机构审批细则》(略) (199)
- [相关规定]《外商投资建设工程设计企业管理规定》... (199)
- [相关规定]《外商投资建筑业企业管理规定》..... (203)
- [相关规定]《外商投资城市规划服务企业管理规定》... (209)
- [相关规定]《工程勘察设计单位登记管理暂行办法》... (213)
- [相关规定]《国务院办公厅转发建设部等部门关于工程勘察设计单位体制改革若干意见的通知》... (217)
- [相关规定]《建设部关于认真贯彻落实〈国务院办公厅转发建设部等部门关于工程勘察设计单位体制改革若干意见的通知〉的通知》..... (219)
- [相关规定]《建设部关于报送中央所属工程勘察设计单位管理体制改革方案的通知》..... (220)
- [相关规定]《国务院办公厅转发建设部等部门关于中央所属工程勘察设计单位体制改革实施方案的通知》..... (222)
- [相关规定]《建设部关于认真贯彻落实〈国务院办公厅转发建设部等部门关于中央所属工程勘察设计单位体制改革实施方案的通知〉的通知》... (248)
- [相关规定]《工程勘察设计单位年检管理办法》..... (249)
- [相关规定]《建设部关于成立建设部建筑工程勘察设计技术质量专家委员会的通知》..... (252)
- [相关规定]《建设部、财政部、劳动和社会保障部、国土资源部关于工程勘察设计单位体制改革中有关问题的通知》..... (256)
- [相关规定]《财政部、国家税务总局关于工程勘察设计

单位改为企业后有关税收问题的函》·····	(261)
[相关规定]《财政部、国家税务总局关于工程勘察设计单位体制改革若干税收政策的通知》·····	(261)
[相关规定]《国家税务总局关于工程勘察设计单位体制改革企业所得税问题的通知》·····	(262)
第十三条 (资质审查制度) ·····	(267)
[相关规定]《建设工程质量管理条例》(节录)·····	(267)
[相关规定]《建设工程勘察设计管理条例》(节录)·····	(268)
[相关规定]《建设部执业资格收费管理办法(试行)》·····	(269)
[相关规定]《建筑业企业资质管理规定》·····	(273)
[相关规定]《关于建筑业企业资质就位意见》·····	(281)
[相关规定]《建筑业企业资质管理规定实施意见》·····	(285)
[相关规定]《建设部办公厅关于建筑业企业资质管理工作有关问题的补充意见》·····	(296)
[相关规定]《地质灾害防治工程施工单位资质管理办法》·····	(299)
[相关规定]《建设工程勘察设计企业资质管理规定》·····	(305)
[相关规定]《海洋专项工程勘察设计资格管理办法》·····	(314)
[相关规定]《建设部关于颁发工程勘察资质分级标准和工程设计资质分级标准的通知》·····	(320)
[相关规定]《建设部关于印发〈工程勘察、工程设计资质分级标准补充规定〉的通知》·····	(398)
[相关规定]《建设部印发关于建设部建筑设计院等单位建筑智能化专项工程设计资质(试点)及有关问题意见的通知》·····	(406)
[相关规定]《工程监理企业资质管理规定》·····	(408)
[相关规定]《工程监理企业资质管理规定实施意见》·····	(417)
[相关规定]《〈工程建设监理单位资质管理试行办法〉和〈监理工程师资格考试和注册试行办法〉的实施意见》·····	(423)

- [相关规定] 《工程造价咨询单位管理办法》 (427)
- [相关规定] 《物业管理企业资质管理试行办法》 (433)
- [相关规定] 《房地产开发企业资质管理规定》 (436)
- [相关规定] 《在中国境内承包工程的外国企业资质管理
暂行办法》 (442)
- [相关规定] 《在中国境内承包工程的外国企业资质管理
暂行办法实施细则》 (445)
- [相关规定] 《海洋专项工程勘察设计资格分级标准》 ... (447)
- [相关规定] 《建设部关于外商投资建筑业企业管理规定
中有关资质管理的实施办法》 (451)
- [相关规定] 《建设部关于环境工程设计资质管理有关问
题的复函》 (455)
- [相关规定] 《建设部关于对防雷工程专业设计、施工资
质和个人执业资格管理有关问题的复函》 ... (456)
- 第十四条 (专业技术人员执业资格制度) (642)**
- [相关规定] 《建设工程勘察设计管理条例》(节录) (642)
- [相关规定] 《中华人民共和国注册建筑师条例》 (643)
- [相关规定] 《中华人民共和国注册建筑师条例实施细
则》 (649)
- [相关规定] 《注册建筑师执业及管理工作有关问题的暂
行规定》 (660)
- [相关规定] 《关于注册建筑师执业注册有关问题的函》 ... (664)
- [相关规定] 《关于印发〈回国(来华)定居专家注册建
筑师资格确认与执业注册的暂行规定〉的
通知》 (665)
- [相关规定] 《关于建设行业生产操作人员实行职业资格
证书制度有关问题的通知》 (666)
- [相关规定] 《注册结构工程师执业资格制度暂行规定》 ... (667)
- [相关规定] 《建设部、人事部关于申报特许注册结构工

- 程师资格有关问题的通知》····· (672)
- [相关规定]《注册结构工程师执业及管理工作有关问题的暂行规定》····· (674)
- [相关规定]《监理工程师资格考试和注册试行办法》··· (678)
- [相关规定]《村镇建筑工匠从业资格管理办法》····· (682)
- [相关规定]《造价工程师执业资格制度暂行规定》····· (685)
- [相关规定]《造价工程师注册管理办法》····· (689)
- [相关规定]《〈造价工程师注册管理办法〉的实施意见》····· (694)
- [相关规定]《房地产估价师执业资格制度暂行规定》··· (699)
- [相关规定]《房地产估价师执业资格考试实施办法》··· (704)
- [相关规定]《房地产估价师注册管理办法》····· (705)
- [相关规定]《建设工程质量监督工程师资格管理暂行规定》····· (712)
- [相关规定]《建设工程质量监督工程师培训及考试实施意见》····· (718)
- [相关规定]《注册土木工程师(岩土)执业资格制度暂行规定》····· (720)
- [相关规定]《建造师执业资格制度暂行规定》····· (725)
- [相关规定]《注册城市规划师注册登记办法》····· (730)
- [相关规定]《人事部、建设部关于印发〈注册电气工程师执业资格制度暂行规定〉、〈注册电气工程师执业资格考试实施办法〉和〈注册电气工程师执业资格考核认定办法〉的通知》····· (735)
- [相关规定]《人事部、建设部关于印发〈注册公用设备工程师执业资格制度暂行规定〉、〈注册公用设备工程师执业资格考试实施办法〉和〈注册公用设备工程师执业资格考核认定办法〉的通知》····· (746)

[相关规定]《人事部、建设部关于印发〈注册化工工程师执业资格制度暂行规定〉、〈注册化工工程师执业资格考试实施办法〉和〈注册化工工程师执业资格考核认定办法〉的通知》……………(757)

[相关规定]人事部、建设部、交通部关于印发〈注册土木工程师(港口与航道工程)执业资格制度暂行规定〉、〈注册土木工程师(港口与航道工程)执业资格考试实施办法〉和〈注册土木工程师(港口与航道工程)执业资格考核认定办法〉的通知》……………(768)

第三章 建筑工程发包与承包

【本章概要】……………(792)

第一节 一般规定

第十五条 (建筑工程承包合同的订立和履行)……………(807)

[相关规定]《中华人民共和国合同法》(节录)……………(807)

[相关规定]《工程项目建设管理单位管理暂行办法》…(810)

[相关规定]《建设工程勘察设计市场管理规定》……………(813)

[相关规定]《建设工程勘察设计合同管理办法》……………(822)

[相关规定]《建设工程勘察设计管理条例》(节录)……………(824)

[相关规定]《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》(略)……………(825)

附:有关合同文书样式……………(869)

建设工程勘察合同文本[岩土工程勘察、水文地质勘察(合凿井)工程测量、工程物探]……………(869)

建设工程勘察合同文本[岩土工程设计、治理、监测]…(875)

建设工程设计合同文本[民用建设工程设计合同]……………(884)

建设工程设计合同文本 [专业建设工程设计合同]	(891)
建设工程施工合同文本	(939)
建筑装饰工程施工合同文本	(964)
家庭居室装饰装修工程施工合同文本	(971)
建设工程造价咨询合同文本	(987)
第十六条 (建筑工程的招标与投标)	(996)
[相关规定] 《中华人民共和国招标投标法》(略)	(996)
[相关规定] 《招标投标公证程序细则》	(996)
[相关规定] 《国务院办公厅印发〈关于国务院有关部门 实施招标投标活动行政监督的职责分工意 见〉的通知》	(1000)
[相关规定] 《工程建设项目招标代理机构资格认定办 法》	(1002)
[相关规定] 《工程建设项目自行招标试行办法》	(1006)
[相关规定] 《工程建设项目可行性研究报告增加招标内 容和核准招标事项暂行规定》	(1009)
[相关规定] 《国家重大建设项目招标投标监督暂行办 法》	(1011)

第一章 总 则

【本章概要】

本章从第1条至第6条，共6条，规定本法的指导性、纲领性的一般问题。

一、本法的立法宗旨（第1条）

立法宗旨，是一部法律所要达到的基本目标或者称所要达到的结果。本法第1条规定：“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。”由此可见，本法的立法宗旨有：

（一）加强对建筑活动的监督管理

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。加强对建筑活动的监督管理，包括三个方面：一个方面是目前对建筑活动监督管理的力度不够，在此基础上还应依法加大监督管理力度；另一个方面是建筑活动的监督管理并不是什么都管，而应是在本法规定的范围的基础上进行监督管理；第三个方面是指在现有管理的基础上依法重点管理建筑活动，改变过去不适应社会主义市场经济要求的管理方式，以现代化的管理方式来管理建筑活动。加强对建筑活动的监督管理是本法的首要宗旨。

（二）维护建筑市场秩序

维护建筑市场秩序，包括两个方面：一个方面是维持现有合法、

合理的建筑市场秩序，属于建筑市场合法的行为依法予以保护，合法的行为得到了保护，正常的市场秩序就能得到维护；另一个方面是清除和打击建筑市场不规范的行为（不规范的行为如层层分包等），不规范的行为在建筑市场清除掉，正常的市场秩序才能得到充分的发展与维护。

（三）保证建筑工程的质量和安

保证建筑工程的质量和安，是指建筑市场的监督管理者和建筑市场的参与者都必须根据国家的建筑工程质量和安的标准、规范等来从事自己的行为，只要其行为符合有关建筑工程质量和安的标准，建筑工程的质量和安才会得以保证。如果建筑市场的监督管理者和建筑市场的参与者不依建筑工程质量和安标准从事自己的行为，国家则会通过法律的强制手段使之符合国家的建筑工程质量和安标准。

（四）促进建筑业健康发展

国家通过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，最终使得建筑业适应社会主义市场经济发展的要求，得以合理有秩序地向前发展。

二、本法的适用范围（第2条）

本法第2条规定：“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。”

本法的空间效力，即本法在什么地方和对什么人有效力。本法采取的是属地原则，即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，应当遵守建筑法。建筑活动的范围包括两个方面：一个方面是各类房屋建筑及其附属设施的建造活动。这里的各类房屋建筑包括作为居住房屋的建筑、作为公共场所的房屋建筑和作为工业用房屋的建筑。附属设施是指与房屋建筑有必然联系的依附于房屋存在的一些构筑物，比如供水、供暖设施等。另一个