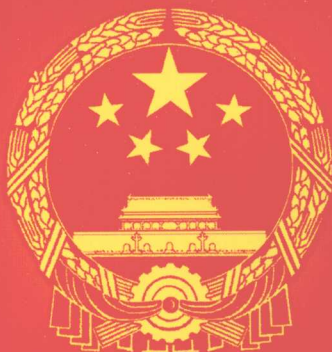


实用版
法规专辑



实用版法规专辑

建设工程

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

建设工程法规汇编 / 中国法制出版社编. — 北京: 中国法制出版社, 2008. 8

实用版法规专辑

ISBN 978-7-5093-0669-7

I. 建… II. 中… III. 建设工程法规汇编 IV. D822.267.9

建设工程

建设工程

JIANSHI CONGCHENG

建设工程法规汇编

中国法制出版社北京市出版公司

开本: 850×1168 毫米 32

版次: 2008 年 8 月第 1 版

印张: 6.52 字数: 138 千

2008 年 8 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978-7-5093-0669-7

定价: 12.00 元

传真: 06031119

北京编辑二部 2 号 邮政编码 100031

网址: <http://www.xinhuanet.com>

编辑部电话: 06032823 编辑部电话: 06033588

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

建设工程/中国法制出版社编. —北京: 中国法制出版社, 2008. 8

(实用版法规专辑)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 0669 - 7

I. 建… II. 中… III. 建筑法 - 汇编 - 中国 IV. D922. 297. 9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 118207 号

建设工程

JIANSHE GONGCHENG

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

版次/2008 年 8 月第 1 版

印张/6.25 字数/138 千

2008 年 8 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0669 - 7

定价: 15.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfs.com>

编辑部电话: 66065672

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

编辑说明

运用法律维护权利和利益，是读者选购法律图书的主要目的。法律文本单行本提供最基本的法律依据，但单纯的法律文本中的有些概念、术语，读者不易理解；法律释义类图书有助于读者理解法律的本义，但又过于繁杂、冗长。

基于上述理念，我社自2006年7月率先出版了“实用版”系列法律图书，所出品种均深受广大读者的认同和喜爱。本着“以读者为本”的宗旨，应读者需要，我们将与社会经济生活密切相关的领域所依托的法律制度以专辑形式汇编出版，延续了“实用版”系列简洁、实用的风格，为广大公民提供最经济有效的法律学习及法律纠纷解决方案。

本专辑具有以下鲜明特点：

1. **出版权威。**中国法制出版社是国务院法制办公室所属的中央级法律类图书专业出版社，是国家法律、行政法规文本的权威出版机构。

2. **法律文本规范。**法律条文利用了我社法律单行本的资源，与国家法律、行政法规正式版本完全一致，确保条文准确、权威。

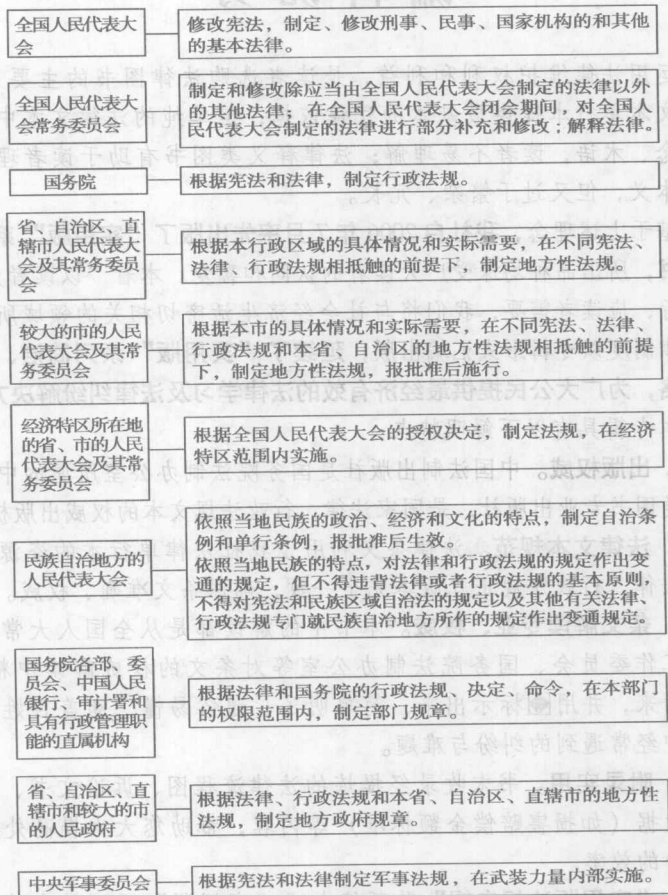
3. **条文解读专业、权威。**本书中的解读都是从全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室等对条文的权威解读中精选、提炼而来，并用■标示出来，简单明了、通俗易懂，涵盖百姓日常生活中经常遇到的纠纷与难题。

4. **附录实用。**书末收录经提炼的法律流程图、诉讼文书、办案常用数据（如损害赔偿金额标准）等内容，帮助您大大提高处理法律纠纷的效率。

5. **“实用版法规专辑”**除延续上述“实用版”系列特点外，兼从某一社会经济生活领域出发，收录、解读该领域所涉重要法律制度，为解决该领域法律纠纷提供支持。

2008年8月

我国的立法体系



- 注：1. 较大的市是指省、自治区的人民政府所在地的市，经济特区所在地的市和经国务院批准的较大的市。
2. 法的效力等级：宪法 > 法律 > 行政法规 > 地方性法规、部门规章、地方政府规章；地方性法规 > 本级和下级地方政府的规章；部门规章 = 地方政府规章。（> 表示效力高于，= 表示效力相等）
3. 司法解释：司法解释是最高人民法院对审判工作中具体应用法律问题 and 最高人民检察院对检察工作中具体应用法律问题所作的具有法律效力的解释，司法解释与被解释的有关法律规定一并作为人民法院或人民检察院处理案件的依据。

建设工程法律制度与你

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日通过的《中华人民共和国建筑法》，是我国建设工程法律制度的主要依据。该法共八章八十五条，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，涵盖建筑许可、建筑工程发包与承包、建筑工程监理、建筑安全生产管理、建筑工程质量管理以及法律责任等诸多方面。主要包括：（1）关于建筑许可问题。建筑法第二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。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，影响公众利益，又能保证建设项目开工后能够顺利进行，避免因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项目实施有效的监督管理。而实行从业者许可，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。（2）关于建筑工程发包与承包问题。建筑法规定了建筑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。（3）关于建筑工程监理问题。建筑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，对推行建筑工程监理制度作出了规定，明确了工程监理单位的资质审查、建筑工程监理的任务及应当实行建筑工程监理的范

围和原则等。(4) 关于建筑工程质量和安全问题。建筑工程质量和安全,是建筑法的核心内容。建筑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。建筑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。而建筑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,都紧扣建筑工程的质量和安全的规范,分设两章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。同时,建筑法还规定了政府主管部门在建筑安全生产管理和建筑工程质量监督中的职责。

此外,围绕上述内容,国务院和国家建设行政部门出台了一系列行政法规和部门规章,本书有针对性的进行遴选收录,希望能够对您处理相关的建设工程法律问题有所帮助。

建设工程法律要点提示

法律要点	法 条	页 码
施工许可证申领条件和发证期限	《中华人民共和国建筑法》第 8 条	第 5 页
从事建筑活动的条件	《中华人民共和国建筑法》第 12 条	第 8 页
公开招标的程序	《中华人民共和国建筑法》第 20 条	第 15 页
禁止将建设工程肢解发包	《中华人民共和国建筑法》第 24 条	第 17 页
联合共同承包	《中华人民共和国建筑法》第 27 条	第 20 页
禁止转包	《中华人民共和国建筑法》第 28 条 《中华人民共和国合同法》第 272 条	第 20 页 第 93 页
建筑工程分包	《中华人民共和国建筑法》第 29 条 《中华人民共和国合同法》第 272 条	第 21 页 第 93 页
工程监理单位的活动准则	《中华人民共和国建筑法》第 34 条	第 23 页
工程监理单位的赔偿责任	《中华人民共和国建筑法》第 35 条	第 24 页
安全生产义务	《中华人民共和国建筑法》第 47 条	第 28 页
施工事故的处理	《中华人民共和国建筑法》第 51 条	第 29 页
建筑单位质量体系认证制度	《中华人民共和国建筑法》第 53 条	第 30 页
建设工程施工合同无效的情形	《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问题的解释》第 1 条	第 130 页

法律要点	法 条	页 码
发包人的合同解除权	《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问题的解释》第8条	第132页
质量缺陷的处理原则	《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问题的解释》第12条	第133页
实际竣工时间的确定	《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问题的解释》第14条	第133页

目 录

综 合

中华人民共和国建筑法 (1)

(1997年11月1日) (1)

民用建筑节能条例 (40)

(2008年8月1日) (40)

建筑许可

建筑工程施工许可管理办法 (49)

(2001年7月4日) (49)

建筑业企业资质管理规定 (53)

(2007年6月26日) (53)

建设工程勘察设计资质管理规定 (63)

(2007年6月26日) (63)

工程监理企业资质管理规定 (73)

(2007年6月26日) (73)

建筑施工特种作业人员管理规定 (84)

(2008年4月18日) (84)

建筑工程发包与承包

中华人民共和国合同法 (节录) (90)

(1999年3月15日) (90)

中华人民共和国招标投标法 (96)

(1999年8月30日) (96)

对外承包工程管理条例	(109)
(2008 年 7 月 21 日)	
建筑工程方案设计招标投标管理办法	(117)
(2008 年 3 月 21 日)	
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问题的解释	(130)
(2004 年 10 月 25 日)	

合 录 建筑工程监理

(1)	
工程建设监理规定	(137)
(1995 年 12 月 15 日)	
建设工程监理范围和规模标准规定	(143)
(2001 年 1 月 17 日)	

建筑工程安全生产管理

(14)	
建设工程安全生产管理条例	(145)
(2003 年 11 月 24 日)	
建筑施工企业安全生产许可证管理规定	(161)
(2004 年 7 月 5 日)	

建筑工程质量管理

(15)	
建设工程质量管理条例	(168)
(2000 年 1 月 30 日)	
房屋建筑工程质量保修办法	(182)
(2000 年 6 月 30 日)	
房屋建筑工程抗震设防管理规定	(185)
(2006 年 1 月 27 日)	

(16) 实用附录

建筑事故索赔流程图	(190)
-----------------	-------

综 合

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 【立法宗旨】^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。

◆^② 本条所称“建筑市场”，是指以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、监理等业务活动的法人或自然人（承包方）以及有关的中介机构为市场主体，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交易活动的统称。它既包括在一些地方已经建成的通常设有交易大厅和固定交易场位，专供发包方和承包方在其中进行承发包交易活动的有形的市场，也包括没有固定的交易场所，发包方和承包方主要通过广告、通讯、中介等方式进行承发包交易活动的无形市场。

第二条 【适用范围】 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。

◆ 本法适用的主体范围包括，一切从事建筑活动的主体和各级依法负有对建筑活动实施监督管理的政府机关。（1）一切从事建筑活动的主体，包括从事建筑工程的勘察、设计、施工、监理等活动的国有企业事业单位、集体所有制的企业事业单位、中外合资经营企业、中外合作经营企业、外资企业、合伙企业、私营企业以及依法可以从事建筑活动的个人，不论其经济性质如何、规模大小，只要从事本法规定的建筑活动，都应遵守本法的各项规定，违反本法

① 条文主旨为编者所加，下同。

② 本书中标有◆的部分，系编者为了帮助读者理解法律条文所增加的说明。

规定的行为将受到法律的追究。(2) 各级依法负有对建筑活动实施监督管理的政府机关,包括建设行政主管部门和其他有关主管部门。

本条第2款以对本法所称建筑活动下定义的形式,对适用本法规定的建筑活动的范围作了限定。即适用本法的建筑活动的范围是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。本条所称的各类“房屋建筑”,是指具有顶盖、梁柱和墙壁,供人们生产、生活等使用的建筑物,包括民用住宅、厂房、仓库、办公楼、影剧院、体育馆、学校校舍等各类房屋。本条所说的“附属设施”,是指与房屋建筑配套建造的围墙、水塔等附属的建筑设施。本条所说的“配套的线路、管道、设备的安装活动”,是指与建筑配套的电气、通讯、煤气、给水、排水、空气调节、电梯、消防等线路、管道和设备的安装活动。

第三条 【保证工程质量和安全的原则】建筑活动应当确保建设工程质量和安全,符合国家的建筑工程安全标准。

◆ 在建筑活动中确保建筑工程质量和安全的基本要求,是必须符合国家的建筑工程安全标准。这里所说的国家的建筑工程安全标准,包括有关涉及建筑工程安全的国家标准、行业标准。

第四条 【国家对建筑业的方针】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。

◆ 2008年8月国务院公布了《民用建筑节能条例》,该条例对民用建筑节能规定了一系列政策扶持和经济激励措施,旨在加强民用建筑节能管理,降低民用建筑使用过程中的能源消耗,提高能源利用效率。这些措施具体表现在:(1) 资金支持。要求有关政府应当安排民用建筑节能资金,用于支持民用建筑节能的科学研究和标准制定、既有建筑围护结构和供热系统的节能改造、可再生能源的应用,以及民用建筑节能示范工程、节能项目的推广。(2) 金融扶持。规定政府应当引导金融机构对既有建筑节能改造、可再生

能源的应用,以及民用建筑节能示范工程等项目提供支持。(3) 税收优惠。明确民用建筑节能项目依法享受税收优惠。

◆《民用建筑节能条例》第8条

第五条 【建筑活动应依法进行】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。

◆ 1. 建筑活动应当遵守法律、法规。这里所说的法律,是指由全国人大及全国人大常委会按照立法程序制定的规范性文件;这里所说的法规,是指国务院依照宪法和国务院组织法的规定制定的行政法规和由省、自治区、直辖市人民代表大会及其常委会以及省、自治区、直辖市人民政府所在地的市和国务院批准的较大的市的人大及其常委会依照按照宪法及地方各级人民代表大会和地方各级人民政府组织法的规定制定的地方性法规,还包括经济特区市的人大及其常委会依据全国人大的授权制定的法规。2. 进行建筑活动,不得损害社会公共利益和他人合法权益。社会公共利益,是指全体社会成员的共同利益,法律保护社会公共利益不受损害。他人的合法权益,这里主要是指有可能因建筑活动受到损害的他人的民事权益,既包括他人的财产权利,也包括他人的人身权利。这里讲的“他人”,包括公民、法人和其他组织。

第六条 【建筑活动监管机关】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。

◆ 本条所称的“国务院建设行政主管部门”,按照现行国务院的机构设置,是指住房和城乡建设部。

第二章 建筑许可

第一节 建筑工程施工许可

第七条 【施工许可证制度及申领工程的范围】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。

■ 本条第1款规定了实行施工许可证制度的建筑工程的范围。按照这一款的规定，并不是所有的建筑工程在开工前都要向国务院建设行政主管部门申请领取施工许可证，国务院建设行政主管部门确定的限额以下的小型工程不需要领取施工许可证。这一规定包括以下几项内容：（1）建筑施工许可证必须在开工日期之前领取。根据国家计划主管部门的有关规定，开工日期是指建设项目或单项工程设计文件中规定的永久性工程计划开始施工的时间，以永久性工程正式破土开槽开始施工的时间为准，在此以前的准备工作，如地质勘探、平整场地、拆除旧有建筑物、临时建筑、施工用临时道路、水、电等工程都不算正式开工。（2）建筑施工许可证是由建设单位申请领取的。这里所说的“建设单位”，是指投资进行该项工程建设任何单位或者个人，即该项建筑工程的“业主”。（3）县级以上人民政府的建设行政主管部门是施工许可证的审查和发放机关。

本条第2款规定了按照国务院规定的权限和程序批准了开工报告的建筑工程可以不再领取施工许可证。开工报告是建设单位依照国家有关规定向发展和改革行政主管部门申请准予开工的文件。

第八条 【施工许可证申领条件和发证期限】 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。

■ 本条规定了申请领取施工许可证应当具备的条件,这些条件包括: 1. 已经办理该建筑工程用地批准手续。办理用地批准手续是建筑工程依法取得的土地使用权的必经程序,只有依法取得土地使用权,建筑工程才能开工。按照《中华人民共和国土地管理法》的有关规定,经批准的建设项目需要使用国有建设用地的,建设单位应当持法律、行政法规规定的有关文件,向有批准权的县级以上人民政府土地行政主管部门提出建设用地申请,经土地行政主管部门审查,报本级人民政府批准。2. 在城市规划区的建筑工程,已经取得规划许可证。按照《中华人民共和国城乡规划法》的有关规定,在城市规划区内的建筑工程,建设单位在依法办理用地批准手续之前,还必须先取得该工程的建设用地规划许可证。3. 需要拆迁的,其拆迁进度符合施工要求。4. 已经确定建筑施工企业。建筑施工企业是具体负责实施建筑施工作业单位,其人员素质、管理水平、资金数量、技术装备和施工业绩等都直接影响到其施工工程的进度、质量和安全。5. 有满足施工需要的施工图纸及技术资料。施工图纸是根据建筑技术设计文件而绘制的供施工使用的图纸。按照基本建设程序,施工图纸包括土建和设备安装两部分。技术资料包括工程说明书、结构计算书和施工图预算等。施工图纸和技术资料是进行工程施工作业的技术依据,是在施工过程中保证建筑工程质量的重要因素。6. 有保证工程质量和安全的具体措施。建筑工程的质量状况往往直接关系到人身和财产安全,是至关重要的大问题,在工程施工作业中必须把保证工程质量放在首位。7. 建设资金已经落实。由于建筑活动需要较多的资金投入,占用资金时间也比较长,因此,在建筑工程施工过程中必须拥有足够的建设资金,这是保证施工顺利进行的重要的物质保障。8. 法律、行政法规规定的其他条件。建筑工程申请领取施工许可证,除了应当具备以上七项条件外,还应当