

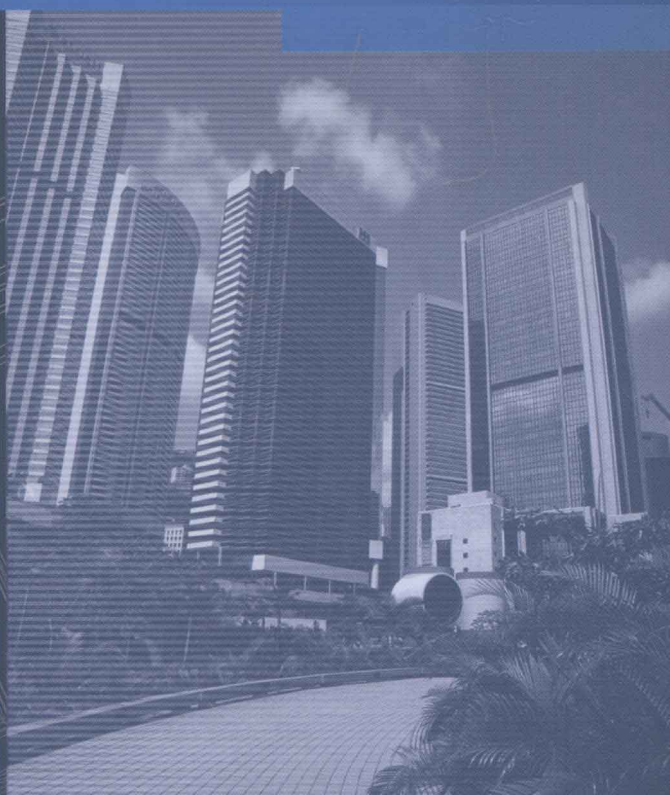
全国应用型高等院校（高职高专）土建类“十一五”规划教材

JIANZHU FAGUI GAILUN

建筑法规概论

刘 勇 主 编

韩 庆 周 巍 吴春光 副主编



中国水利水电出版社
www.waterpub.com.cn

全国应用型高等院校（高职高专）土建类“十一五”规划教材

JIANZHU FAGUI GAILUN

建筑法规概论

刘 勇 主 编

韩 庆 周 巍 吴春光 副主编



中国水利水电出版社
www.waterpub.com.cn

内 容 提 要

本书为“全国应用型高等院校（高职高专）土建类‘十一五’规划教材”之一，依据我国现行的规程规范，结合院校学生实际能力和就业特点，根据教学大纲及培养技术应用型人才的总目标来编写。本教材充分总结教学与实践经验，对基本理论的讲授以应用为目的，教学内容以必需、够用为度，突出实训、实例教学，紧跟时代和行业发展步伐，力求体现高职高专、应用型本科教育注重职业能力培养的特点。

本书除了介绍《建筑法》、《招标投标法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》等实体、程序方面的法律、法规以外，还介绍了其他与工程建设相关的法律法规，如《民法》、《民事诉讼法》、《合同法》等。同时介绍了国家最新颁布实施的《劳动合同法》、《劳动争议调解仲裁法》、《城乡规划法》等内容。

本书可作为高职高专院校、应用型本科土建类建筑工程、工程造价、建设监理等专业教材使用；亦可为工程技术人员参考借鉴，也可作为成人函授、网络教育、自学考试等参考书使用。

图书在版编目（CIP）数据

建筑法规概论/刘勇主编. —北京：中国水利水电出版社，2008

全国应用型高等院校（高职高专）土建类“十一~~五~~”规划教材

ISBN 978-7-5084-5526-6

I. 建… II. 刘… III. 建筑业—法规—中国—高等学校：技术学校—教材 IV. D922.297

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2008）第 090295 号

书 名	全国应用型高等院校（高职高专）土建类“十一 五 ”规划教材 建筑法规概论
作 者	刘勇 主编 韩庆 周巍 吴春光 副主编
出版发行	中国水利水电出版社（北京市三里河路 6 号 100044） 网址：www.waterpub.com.cn E-mail: sales@waterpub.com.cn
经 售	电话：（010）63202266（总机）、68367658（营销中心） 北京科水图书销售中心（零售） 电话：（010）88383994、63202643 全国各地新华书店和相关出版物销售网点
排 版	中国水利水电出版社微机排版中心
印 刷	北京市兴怀印刷厂
规 格	184mm×260mm 16 开本 22.25 印张 528 千字
版 次	2008 年 7 月第 1 版 2008 年 7 月第 1 次印刷
印 数	0001—3000 册
定 价	36.00 元

凡购买我社图书，如有缺页、倒页、脱页的，本社营销中心负责调换

版权所有·侵权必究

编写委员会

主任委员	郭维俊	王皖临	李洪军			
副主任委员	王丽玫	王明道	郭大州	薛新强	张新华	杜俊芳
委 员	(按拼音先后排序)					
	安 昶	白香阁	曹雪梅	常积玉	陈志华	邓智勇
	丁纯刚	丁小艳	范建洲	樊松丽	归晓慧	韩 庆
	贺 云	侯 捷	计荣利	江传君	李广辉	李松岭
	李艳华	李险峰	李学田	李 泽	刘 琦	刘 勇
	刘永坤	刘玉芸	刘 云	雒六元	罗秋滚	马光鸿
	马守才	暮雪华	彭 颖	皮凤梅	钱 军	覃爱萍
	盛培基	汪 辉	王丽英	王 玲	汪 洋	王一举
	魏大平	吴春光	邬琦姝	姚艳红	杨锦辉	杨文选
	杨晓军	杨晓宁	杨志刚	许崇华	徐凤纯	张国玉
	张国珍	张海燕	张 军	张明朗	张彦鸽	张志鹏
	赵冬梅	赵书远	赵珍玲	周 巍	庄 森	邹露萍

本 册 主 编：刘 勇

本册副主编：韩 庆 周 巍 吴春光

本 册 参 编：侯盛楠 张志鹏

序

随着我国建设行业的快速发展,建筑行业对专业人才的需求也呈现出多层面的变化,从而对院校人才培养提出了更细致、更实效的要求。我国因此大力发展职业技术教育,大量培养高素质的技能型、应用型人才,教育部也就此提出了实施要求和教改方案。快速发展起来的高等职业教育和应用型本科教育是直接为地方或行业经济发展服务的,是我国高等教育的重要组成部分,应该以就业为导向,培养目标应突出职业性、行业性的特点,从而为社会输送生产、建设、管理、服务第一线需要的专门人才。

在上述背景下,作为院校三大基本建设之一的高等职业及应用型本科教育的教材改革和建设必须予以足够的重视。目前,技术型、应用型教育的办学主体多种多样,各种办学主体对培养目标也各有理解,使用的教材也复杂多样,但总体来讲,相关教材建设还处于探索阶段。

有鉴于此,中国水利水电出版社于2007年组织了全国几十所院校共同研讨土建类高职高专、应用型本科教学的现状、特点和发展,启动了《全国应用型高等院校土建类“十一五”规划教材》的编写和出版工作。

本套教材从培养技术应用型人才的总目标出发予以编写,具有以下特点:

(1) 教材结合当前院校生源和就业特点、以培养“有大学文化水平的能工巧匠”为教学目标来编写。

(2) 教材编写者均经过院校推荐、编委会资格审定筛选而来,均为院校一线骨干教师,具有丰富的教学和实践经验。

(3) 教材结合新知识、新技术、新工艺、新材料、新法规、新案例,对基本理论的讲授以应用为目的,教学内容以“必需、够用”为度;在教材的编写中加强实践性教学环节,融入足够的实训内容,保证对学生实践能力的培养。

(4) 教材编写力求周期短、更新快,并建立新法规、新案例等新内容的网上及时更新地址,从而紧跟时代和行业发展步伐,体现高等技术应用性人才的培养要求。

本套教材图文并茂、深入浅出、简繁得当,可作为高职高专院校、应用型本科院校土建类建筑工程、工程造价、建设监理等专业教材使用,其中小

部分教材根据其内容特点明确了适用的细分专业；该套教材亦可为工程技术人员参考借鉴，也可作为成人、函授、网络教育、自学考试等参考用书使用。

《全国应用型高等院校土建类“十一五”规划教材》的出版是对高职高专、应用型本科教材建设的一次有益探索，限于编者的水平和经验，书中难免有不妥之处，恳请广大读者和同行专家批评指正。

编委会

2008年5月

前 言

建筑行业是最早引入市场机制的行业之一。从一定意义说,市场经济就是法制经济,因此,要求建筑市场各方责任主体和从业者都要严格遵守国家有关的法律、法规和规章。作为土建类专业的学生,为尽快适应从业岗位,应当具备一定工程建设领域的法律知识。

本书除介绍了《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《建筑工程质量管理条例》、《建筑工程安全生产管理条例》等实体、程序方面的法律、法规以外,还介绍了其他与工程建设相关的法律法规,如《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国合同法》等。同时介绍了国家最新颁布实施的《中华人民共和国劳动合同法》、《中华人民共和国劳动争议调解仲裁法》、《中华人民共和国城乡规划法》等内容。因此,本书内容新颖,具有较强的教学适用性和较宽的专业适应性。本书作为全国应用型高等院校土建类“十一五”规划教材,深入浅出,用通俗易懂的文字讲述法律法规条文,便于理解,注重实用,力求体现应用型教育的特点。每章前均有“本章要点”,每章后附有“复习思考题”,既突出了知识点,又便于教师教学和学生自学。

本书编写者都是多年从事建筑法规教学并在建筑实践一线的“双师型”教师。参加本书编写的有安徽省淮北职业技术学院的刘勇、吴春光,河南省商丘职业技术学院的韩庆、侯盛楠、张志鹏,河南省郑州航空工业管理学院的周巍。具体分工为:刘勇编写第1章、第3章、第8章、第9章、第12章、第13章,吴春光编写第5章、第14章,韩庆编写第4章、第11章,周巍编写第6章、第7章,侯盛楠编写第2章、第10章,张志鹏编写第8章的第8节。本书由刘勇任主编,韩庆、周巍、吴春光任副主编。

在本书编写过程中,得到中国水利水电出版社、淮北职业技术学院、商丘职业技术学院、郑州航空工业管理学院等有关部门的大力支持,同时参考了其他一些院校编写的教材、文献,在参考文献中一并列出,全体编者在此表示深切的谢意。

由于编者水平有限,时间仓促,书中缺点和错误在所难免,敬请同行和读者批评指正。

本书建议学时分配如下（仅供参考）：

内 容	学 时	内 容	学 时
第 1 章	2	第 9 章	2
第 2 章	2	第 10 章	2
第 3 章	4	第 11 章	2
第 4 章	4	第 12 章	2
第 5 章	2	第 13 章	2
第 6 章	4	第 14 章	2
第 7 章	2	讨论、考核	4
第 8 章	4	合计	40

编者

2008 年 5 月

目 录

序 前言

第1章 绪论	1
1.1 建设法规概述	1
1.1.1 建设法规的概念、调整对象	1
1.1.2 建设法规的立法原则	2
1.1.3 建设法规的作用与实施	4
1.2 建设法规体系	6
1.2.1 概述	6
1.2.2 建设法规体系的构成	7
1.3 与工程建设相关的民事法律的主要内容	8
1.3.1 工程建设法律关系的构成要素	8
1.3.2 工程建设法律关系的产生、变更与终止	10
1.3.3 法律行为的成立要件	11
1.3.4 代理的法律规定	11
1.3.5 诉讼时效	13
1.3.6 债权、物权与知识产权	13
1.4 工程项目建设程序	17
1.4.1 工程项目建设程序及其重要性	17
1.4.2 工程项目建设的阶段划分及其内容	19
1.5 工程建设标准	22
1.5.1 工程建设标准的种类	22
1.5.2 执行工程建设强制性条文的规定	24
复习思考题	25
第2章 城乡规划法	26
2.1 城乡规划法概述	26
2.1.1 城乡规划法的概念	26
2.1.2 城乡规划法的立法目的、适用范围	27
2.1.3 城乡规划法的基本原则	28
2.2 城乡规划的制定与审批	28
2.2.1 城乡规划制定的原则	28

2.2.2	城乡规划制定与审批权限	29
2.2.3	城乡规划制定的内容	29
2.3	城乡规划的实施和修改	31
2.3.1	城乡规划实施的原则	31
2.3.2	选址意见书、用地规划许可证、建设工程规划许可证	32
2.3.3	城乡规划的修改	36
	复习思考题	38
第3章	建筑法	39
3.1	建筑法概述	39
3.1.1	建筑法的立法目的、适用范围和调整对象	40
3.1.2	建筑法的基本原则	43
3.2	建筑法确定的基本制度	45
3.2.1	建筑许可制度	45
3.2.2	建筑工程的发包与承包制度	49
3.2.3	建设工程监理制度	53
3.2.4	建筑安全生产管理	56
3.2.5	建设工程质量管理	60
3.3	建筑法修改的必要性	69
	复习思考题	70
第4章	招标投标法规	71
4.1	招标投标法的基本原则	71
4.1.1	必须招标投标的建设工程项目	71
4.1.2	招标投标活动的基本原则	73
4.2	招标	74
4.2.1	招标程序	74
4.2.2	自主招标与代理招标	77
4.3	投标	79
4.3.1	投标的要求	79
4.3.2	投标的程序	81
4.3.3	联合体投标	82
4.3.4	投标的禁止性规定	83
4.4	开标、评标和中标	84
4.4.1	开标的程序	84
4.4.2	评标委员会和评标程序	85
4.4.3	中标通知书	89
	复习思考题	90
第5章	工程勘察设计方面的法律、法规	91

5.1 建设工程勘察设计概述	91
5.1.1 建设工程勘察设计的概念	91
5.1.2 建设工程勘察设计的基本原则	91
5.1.3 建设工程勘察设计的立法现状	91
5.2 建设工程勘察设计管理	92
5.2.1 资质资格管理	92
5.2.2 建设工程勘察设计发包与承包	93
5.2.3 建设工程勘察质量管理	96
5.2.4 建设工程勘察设计文件的编制与实施	97
5.3 建设工程设计文件的编制与施工图审查	99
5.3.1 建设工程设计文件的编制	99
5.3.2 施工图审查	102
5.4 建设工程勘察、设计合同	105
5.4.1 勘察、设计合同概述	105
5.4.2 设计合同	107
复习思考题	112
第6章 工程建设安全生产管理与质量法规	113
6.1 工程建设安全生产管理法规	113
6.1.1 概述	113
6.1.2 工程建设各参与单位安全生产管理的责任和义务	115
6.1.3 安全生产监督与安全事故的处理	120
6.1.4 建筑施工企业安全生产许可制度	123
6.2 建设工程质量管理法规	126
6.2.1 概述	126
6.2.2 建设工程质量监督管理	126
6.2.3 各方责任主体的质量责任和义务	129
6.2.4 建筑工程竣工验收制度	131
6.2.5 建筑工程的质量保修制度	133
6.2.6 建筑工程质量的监督管理制度	134
复习思考题	135
第7章 建设从业资格法规	136
7.1 概述	136
7.1.1 建设从业资格法律制度	136
7.1.2 建设从业资格法规立法现状	136
7.2 建筑企业资质法规	137
7.2.1 建筑业企业资质管理	137
7.2.2 勘察设计企业资质管理	138

7.2.3	建筑施工企业资质管理	141
7.2.4	工程监理企业资质管理	144
7.3	建设从业人员执业资格法规	146
7.3.1	注册建筑师	146
7.3.2	注册结构工程师	148
7.3.3	注册土木工程师（岩土）	150
7.3.4	注册监理工程师	152
7.3.5	注册造价工程师	153
7.3.6	注册建造师	155
7.3.7	注册城市规划师	156
	复习思考题	158
第8章	建设工程合同法律制度	159
8.1	概述	159
8.1.1	建设工程合同的概念	159
8.1.2	合同法的基本原则	159
8.1.3	合同的种类	160
8.1.4	合同的内容	160
8.2	建设工程合同的签订	162
8.2.1	建设工程合同的签订的程序	162
8.2.2	缔约过失责任	162
8.3	有效合同的成立要件及无效合同的认定与处理	163
8.3.1	有效合同的成立要件	163
8.3.2	无效合同的认定与处理	164
8.4	合同的履行	164
8.4.1	合同履行的一般规定	164
8.4.2	抗辩权的规定	167
8.4.3	代位权的规定	168
8.4.4	撤销权的规定	169
8.4.5	违约责任与免责	169
8.5	合同的效力	174
8.5.1	合同的形式	174
8.5.2	可撤销合同	174
8.5.3	效力待定合同	175
8.5.4	附条件、附期限合同的效力	176
8.6	合同的变更、转让和终止	176
8.6.1	合同变更	176
8.6.2	合同转让	177
8.6.3	合同终止	179

8.7 合同担保的形式	180
8.7.1 保证	180
8.7.2 抵押	181
8.7.3 质押	183
8.7.4 留置	184
8.7.5 定金	185
8.8 建设工程索赔处理	185
8.8.1 索赔概述	185
8.8.2 施工索赔的程序	191
8.8.3 施工索赔计算	195
复习思考题	198
第9章 建设工程纠纷的处理	200
9.1 建设工程纠纷处理的程序	200
9.1.1 建设工程纠纷处理的基本形式及特点	200
9.1.2 仲裁程序	201
9.1.3 诉讼程序	203
9.2 证据的种类、保全和应用	205
9.2.1 证据的种类	205
9.2.2 证据保全	205
9.2.3 证据的应用	205
9.3 民事诉讼法的有关内容	206
9.3.1 起诉和答辩	206
9.3.2 诉讼管辖	207
9.3.3 执行程序	208
9.4 仲裁法的有关内容	210
9.4.1 仲裁组织	210
9.4.2 仲裁协议	210
9.4.3 仲裁裁决的效力与执行	211
9.5 工程建设中常见纠纷的成因与防范措施	211
9.5.1 施工合同纠纷的成因与防范措施	211
9.5.2 建设工程物资采购合同纠纷的成因与防范措施	214
9.5.3 建设工程其他合同纠纷的成因与防范措施	215
9.5.4 建设工程其他纠纷的成因与防范措施	215
复习思考题	216
第10章 房地产与物业管理法规	217
10.1 概述	217
10.1.1 房地产与房地产管理法的概念和立法目的	217

10.1.2 房地产管理法的调整对象、适用范围、基本原则	218
10.2 房地产开发用地	219
10.2.1 城市房地产开发用地	219
10.2.2 房地产开发用地的取得	219
10.2.3 房屋拆迁	224
10.3 房地产交易	225
10.3.1 房地产交易概述	225
10.3.2 房地产转让	226
10.3.3 房屋租赁	228
10.3.4 房地产抵押	230
10.4 物业管理法规	233
10.4.1 物业管理法概述	233
10.4.2 物业管理的法律关系	234
10.4.3 物业管理	236
复习思考题	238
第 11 章 市政建设法规	239
11.1 概述	239
11.1.1 市政公用事业的概念及分类	239
11.1.2 市政公用事业法规	239
11.2 市政工程法规	240
11.2.1 城市道路工程	240
11.2.2 城市排水工程	243
11.2.3 城市防洪工程建设法规	244
11.2.4 市政相关工程建设法规	245
复习思考题	264
第 12 章 劳动用工制度法律法规	265
12.1 劳动法和劳动合同法	265
12.1.1 劳动合同法概述	265
12.1.2 劳动合同的订立要求和内容	269
12.1.3 劳动合同的履行和变更	273
12.1.4 劳动合同的解除和终止	274
12.1.5 劳务派遣	278
12.1.6 非全日制用工	279
12.1.7 劳动合同的监督检查	279
12.2 劳动保护	281
12.2.1 劳动保护的概念	281
12.2.2 劳动保护的主要内容	281

12.3 劳动争议的调解与仲裁	283
12.3.1 劳动争议调解仲裁法的立法目的、适用范围和争议解决原则	284
12.3.2 劳动争议的调解和仲裁	285
复习思考题	290
第13章 与工程建设相关的法律法规	291
13.1 环境保护与污染防治的法律法规	291
13.1.1 工程建设项目环境评价和环境保护	291
13.1.2 污染防治的规定	295
13.2 消防法与工程建设相关的内容	298
13.2.1 建设工程消防设计的审核	298
13.2.2 建设工程消防工程的验收	298
13.2.3 工程建设中应采取的消防安全措施	298
13.3 民用建筑节能管理	299
13.3.1 民用建筑节能概述	299
13.3.2 鼓励民用建筑节能的科学研究和技术开发	299
13.3.3 民用建筑节能监督检查	300
13.3.4 民用建筑节能工程质量监督	301
13.3.5 违反建筑节能管理规定的法律责任	304
13.4 工程建设中的保险	304
13.4.1 建筑工程一切险	304
13.4.2 安装工程一切险	307
13.4.3 社会保险	309
13.5 税收管理和反不正当竞争	315
13.5.1 纳税程序和违反税法的责任	315
13.5.2 反不正当竞争	318
复习思考题	320
第14章 建筑工程法律责任	321
14.1 建设工程相关法律关于法律责任的规定	321
14.1.1 《招标投标法》关于法律责任的规定	321
14.1.2 《建筑法》关于法律责任的规定	323
14.1.3 《安全生产法》关于法律责任的规定	324
14.1.4 《建设工程安全生产管理条例》关于法律责任的规定	327
14.1.5 《建设工程质量管理条例》关于法律责任的规定	330
14.1.6 《建设工程勘察设计管理条例》关于法律责任的规定	333
14.1.7 工程建设强制性条文关于法律责任的规定	334
14.1.8 违反《城乡规划法》的法律责任	334
14.2 工程建设的主要民事责任	336

14.2.1 违约责任	336
14.2.2 侵权责任	336
14.2.3 承担民事责任的方式	336
14.3 工程建设行政责任和刑事责任种类	337
14.4 建设工程法律责任的构成要件	338
14.4.1 建设工程法律责任的一般构成要件	338
14.4.2 建设工程法律责任的特殊构成要件	338
复习思考题	339
参考文献	340

第 1 章 绪 论

本章学习要点

1. 熟悉建设法规的概念、调整对象和作用。
2. 熟悉建设法律关系的产生、变更与终止的概念及内容。
3. 熟悉工程项目建设程序的概念、阶段划分及各阶段的主要内容。
4. 掌握建设法律关系的构成要素。
5. 掌握建设工程强制性条文的概念和法律规定。
6. 了解建设法律法规体系的构成。
7. 了解标准和标准化的概念、建设标准的概念。
8. 了解债权、物权、知识产权、代理的概念。

1.1 建设法规概述

1.1.1 建设法规的概念、调整对象

1.1.1.1 建设法规的概念

建设法规是指国家权力机关或其授权的行政机关制定的,旨在调整国家及其有关机构、企事业单位、社会团体、公民之间在建设活动中发生的各种社会性关系的法律、法规的总称。

这一概念可以从两个方面进行理解。第一,它必须由国家权力机关或其授权的行政机关制定,它代表的是国家的利益;它体现国家对建设领域的各项活动进行组织、管理、协调的方针、政策和基本原则;它是以强制性规范为主构成的。第二,凡是从事建设活动的机关、企事业单位、社会团体及其自然人都必须遵守建设法律、法规;否则必然要受到法律、法规的制裁。

1.1.1.2 建设法规的调整对象

建设法规所谓的“调整”是指国家将其意志深入到物质关系领域,使其上升为建设法律关系的活动。这种活动既包括抽象的静态的法律规定,又包括具体的动态的法律适用。“调整对象”是指建筑法规应当促进、限制、取缔和保护的社会关系,亦指建设法规规定效力所及的范围。具体的来说,建设法规所调整的对象和范围是建设活动中所形成的各种社会关系。它包括建设活动中发生的建设管理关系、建设协作关系及其相关的建设民事关系。