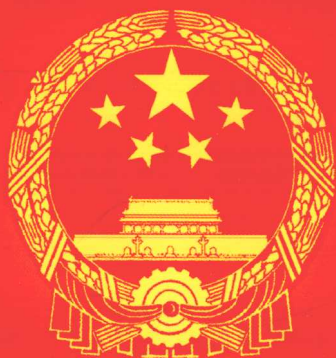


建筑法

实用版



中华人民共和国 建筑法

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

中华人民共和国建筑法

(实用版)

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

中华人民共和国建筑法：实用版/国务院法制办编.
—北京：中国法制出版社，2010.7
ISBN 978 - 7 - 5093 - 2076 - 1

I. ①中… II. ①国… III. ①建筑法 - 中国
IV. ①D922.297

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 141005 号

中华人民共和国建筑法 (实用版)

ZHONGHUA RENMIN GONGHEGUO JIANZHUF

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/2010 年 8 月第 1 版

印张/3.75 字数/109 千

2010 年 8 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 2076 - 1

定价：10.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址：<http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话：66033393

传真：66031119

编辑部电话：66010678

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。“实用版”法律图书至今已行销多年，因其权威、实用、易懂的优点，成为广大读者理解、掌握法律的首选工具。

“实用版系列”独具四重法律价值：

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。**法律条文利用了本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【理解与适用】均是从庞杂的相互关联的法律条文以及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；【典型案例指引】来自最高人民法院公报、各高级人民法院判决书等，点出适用要点，展示解决法律问题的实例。

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，帮助提高处理法律纠纷的效率。

中国法制出版社

2010年7月

《中华人民共和国建筑法》

理解与适用

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日通过的《中华人民共和国建筑法》(以下简称《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,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方面。主要包括:

1. 适用范围。《建筑法》适用于在我国境内从事的建筑活动,以及对建筑活动进行监督管理的行为。所谓建筑活动,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。建设工程质量问题属于本法调整的对象,但建设工程使用的经过加工、制作的用于销售的建筑材料、建筑构配件和设备的质量问题,则受《产品质量法》调整。

2. 建筑许可制度。《建筑法》规定的建筑许可制度,包括建筑工程施工许可以及对从业资格的规定。建筑工程在开工之前,建设单位应当按照规定申领施工许可证。但不是所有的建筑工程都需要申领施工许可证。《建筑法》授权国务院建设行政主管部门根据实际情况确定一个限额,限额以下小型工程的施工不需要申请领取施工许可证。对于应当领取施工许可证方能施工的工程,未取得施工许可证或者施工报告未经批准擅自施工的,应当责令改正,不符合开工条件的则应当责令停止施工,可以处以罚款。

3. 建筑工程发包与承包。(1) 发包的方式。建筑工程的发包方与承包方应当订立书面合同,约定双方的权利义务。发包的方式原则上采取招标投标的方式,对于不适于招标发包的,可以以委托的方式直接发包。《建筑法》提倡对工程实行总承包。对于平行发包,即肢解发包的做法,《建筑法》是明令禁止的。发包人可以将建筑工程的勘察、设计、施工、设备采购中的一项或多项发包给一个工程

总承包单位，但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。(2) 共同承包。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共同承包，共同承包的各方对承包合同承担连带责任。如果共同承包各方的资质等级不同，承包工程的范围应当以资质等级低的单位的业务许可范围为准。(3) 转包与分包。建筑工程总承包单位不得将其承包的工程转包。建筑工程分包的，除总承包合同约定的以外，必须经建设单位认可。建筑工程施工总承包单位分包的，建筑工程主体结构的施工仍然必须由总承包单位自行完成。分包单位必须具备相应的资质条件。分包单位与总承包单位之间的权利义务关系由合同约定，但两者对发包人承担连带责任。分包单位不得将其承包的部分工程再行分包。

4. 建筑安全生产。建筑安全是建筑生产活动的生命线。《建筑法》对其做了专章规定。对建设单位、施工单位等在预防事故、安全培训、事故处理等方面的义务做了全面的规定。

5. 建筑工程质量。建筑工程勘察、设计、施工的质量都必须符合国家有关建筑工程安全标准的要求。国家对从事建筑活动的单位推行质量体系认证制度。建筑工程所涉单位必须依法行事，确保建筑工程质量。建筑工程竣工验收后方可交付使用。此外，建筑工程还实行质量保修制度，保修的期限根据保证建筑物合理寿命年限内正常使用，维护使用者合法权益的原则确定。在建筑物的合理使用寿命内，因建筑工程质量不合格受到损害的，有权向责任者要求赔偿。

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，本书有针对性地进行遴选收录，希望能够对您处理相关的建设工程法律问题有所帮助。

目 录

中华人民共和国建筑法

第一章 总 则

- | | |
|---|----------------------|
| 1 | 第一条 【立法目的】
[建筑市场] |
| 2 | 第二条 【适用范围】 |
| 2 | 第三条 【建设活动要求】 |
| 2 | 第四条 【国家扶持】 |
| 2 | 第五条 【从业要求】 |
| 3 | 第六条 【管理部门】 |

第二章 建筑许可

- | | |
|---|--|
| 3 | 第一节 建筑工程施工许可 |
| 3 | 第七条 【许可证的领取】 |
| 4 | 第八条 【申领条件】 |
| 5 | 第九条 【开工期限】 |
| 5 | 第十条 【施工中止与恢复】 |
| 6 | 第十一条 【不能按期施工处理】 |
| 6 | 第二节 从业资格 |
| 6 | 第十二条 【从业条件】 |
| 6 | 第十三条 【资质等级】
[建筑业企业资质]
[建设工程勘察设计企业资质] |

	[工程监理企业资质]
8	第十四条 【执业资格的取得】
	[注册建筑师执业资格]
	[注册结构工程师执业资格]
	[监理工程师]

第三章 建筑工程发包与承包

10	第一节 一般规定
10	第十五条 【承包合同】
11	第十六条 【活动原则】
13	第十七条 【禁止行贿、索贿】
13	第十八条 【造价约定】
	[合同定价]
	[投标报价]
14	第二节 发包
14	第十九条 【发包方式】
16	第二十条 【公开招标、开标方式】
	[公开招标]
16	第二十一条 【招标组织和监督】
17	第二十二条 【发包约束】
17	第二十三条 【禁止限定发包】
18	第二十四条 【总承包原则】
	[肢解发包]
19	第二十五条 【建筑材料采购】
19	第三节 承包
19	第二十六条 【资质等级许可】
20	第二十七条 【共同承包】
20	第二十八条 【禁止转包、分包】
	[违法分包]

- 21 | [转包]
第二十九条 【分包认可和责任制】
[施工分包]

第四章 建筑工程监理

- 22 | 第三十条 【监理制度推行】
[工程建设监理]
[工程建设监理的范围和主要内容]
- 23 | 第三十一条 【监理委托】
[工程建设监理合同]
- 24 | 第三十二条 【监理监督】
[工程监理的依据]
[工程监理的内容]
[工程监理的程序]
- 26 | 第三十三条 【监理事项通知】
- 26 | 第三十四条 【监理范围与职责】
- 28 | 第三十五条 【违约责任】

第五章 建筑安全生产管理

- 28 | 第三十六条 【管理方针、目标】
- 28 | 第三十七条 【工程设计要求】
- 29 | 第三十八条 【安全措施编制】
- 30 | 第三十九条 【现场安全防范】
- 31 | 第四十条 【地下管线保护】
- 31 | 第四十一条 【污染控制】
- 31 | 第四十二条 【须审批事项】
- 32 | 第四十三条 【安全生产管理部门】
- 32 | 第四十四条 【施工企业安全责任】

32	第四十五条	【现场安全责任单位】
33	第四十六条	【安全生产教育培训】
34	第四十七条	【施工安全保障】
34	第四十八条	【企业承保】
35	第四十九条	【变动设计方案】
		[建筑主体]
		[承重结构]
		[装修禁止行为]
36	第五十条	【房屋拆除安全】
36	第五十一条	【事故应急处理】

第六章 建筑工程质量管理

37	第五十二条	【工程质量管理】
37	第五十三条	【质量体系认证】
37	第五十四条	【工程质量保证】
38	第五十五条	【工程质量责任制】
38	第五十六条	【工程勘察、设计职责】
39	第五十七条	【建筑材料供给】
39	第五十八条	【施工质量责任制】
40	第五十九条	【建设材料设备检验】
40	第六十条	【地基和主体结构质量保证】
40	第六十一条	【工程验收】
41	第六十二条	【工程质量保修】
42	第六十三条	【质量投诉】

第七章 法律责任

42	第六十四条	【擅自施工处罚】
43	第六十五条	【非法发包、承揽处罚】

44	第六十六条	【非法转让承揽工程处罚】
44	第六十七条	【转包处罚】
45	第六十八条	【行贿、索贿刑事责任】
45	第六十九条	【非法监理处罚】
46	第七十条	【擅自变动施工处罚】
46	第七十一条	【安全事故处罚】
47	第七十二条	【质量降低处罚】
47	第七十三条	【非法设计处罚】
47	第七十四条	【非法施工处罚】
48	第七十五条	【不保修处罚及赔偿】
48	第七十六条	【行政处罚机关】
48	第七十七条	【非法颁证处罚】
48	第七十八条	【限包处罚】
49	第七十九条	【非法颁证、验收处罚】
49	第八十条	【损害赔偿】

第八章 附 则

49	第八十一条	【适用范围补充】
50	第八十二条	【监管收费】
50	第八十三条	【适用范围特别规定】
50	第八十四条	【军用工程特别规定】
50	第八十五条	【施行日期】

实用核心法规

51	中华人民共和国合同法(节录)
	(1999年3月15日)
55	建设工程安全生产管理条例
	(2003年11月24日)

67	建设工程质量管理条例 (2000 年 1 月 30 日)
77	建筑工程方案设计招标投标管理办法 (2008 年 3 月 21 日)
87	工程建设监理规定 (1995 年 12 月 15 日)
92	建筑业企业资质管理规定 (2007 年 6 月 26 日)
100	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 (2004 年 10 月 25 日)

实用附录

104	建筑事故索赔流程图
105	其他主要建筑法律规定索引

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九1号公布 自1998年3月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 立法目的*

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。

►理解与适用

[建筑市场]

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。

* 条文主旨为编者所加,下同。

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。

第三条 建设活动要求

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

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。

► 理解与适用

国家推广使用民用建筑节能的新技术、新工艺、新材料和新设备，限制使用或者禁止使用能源消耗高的技术、工艺、材料和设备。建设单位、设计单位、施工单位不得在建筑活动中使用列入禁止使用目录的技术、工艺、材料和设备。

► 条文参见

《民用建筑节能条例》第 11 条

第五条 从业要求

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 管理部门

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 许可证的领取

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。

► 理解与适用

在中华人民共和国境内从事各类房屋建筑及其附属设施的建造、装修装饰和与其配套的线路、管道、设备的安装，以及城镇市政基础设施工程的施工，建设单位在开工前应当依照本办法的规定，向工程所在地的县级以上人民政府建设行政主管部门（以下简称发证机关）申请领取施工许可证。工程投资额在 30 万元以下或者建筑面积在 300 平方米以下的建筑工程，可以不申请办理施工许可证。省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门可以根据当地的实际情况，对限额进行调整，并报国务院建设行政主管部门备案。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。

根据规定必须申请领取施工许可证的建筑工程未取得施工许可证的，一律不得开工。任何单位和个人不得将应该申请领取施工许可证的工程项目分解为若干限额以下的工程项目，规避申请领取施工许可证。

► 条文参见

《建筑工程施工许可管理办法》第 2、3 条

► 典型案例指引

贵州黔民水泥厂与中国航空港建设总公司衡阳建设公司等建筑工程施工合同纠纷案（中华人民共和国最高人民法院民事判决书（1997）民终字第102号）

案件适用要点：黔民水泥厂在与衡阳公司订立合同时，尚未取得建设用地规划许可证和建设工程规划许可证，并且违反有关规定，在合同中设立垫资施工的条款，合同应属无效。黔民水泥厂与衡阳公司应互相返还对方财产，并按过错承担因合同无效而造成的损失。

第八条 申领条件

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15日内，对符合条件的申请颁发施工许可证。

► 理解与适用

施工许可证的领取条件。《建筑工程施工许可管理办法》对建设单位申请领取施工许可证应当具备的条件进行了更加详细的说明。其中规定：（1）已经确定施工企业，按照规定应该招标的工程没有招标，应该公开招标的工程没有公开招标，或者肢解发包工程，以及将工程发包给不具备相应资质条件的，所确定的施工企业无效。（2）有满足施工需要的施工图纸及技术资料，要求施工图设计文件已按规定进行了审查。（3）有保证工程质量和安全的具体措施。是指施工企业编制的施工组织设计中有根据建筑工程特点制定的相应质量、安全技术措施，专业性较强的工程项目编制的专项质量、安

全施工组织设计，并按照规定办理了工程质量、安全监督手续。(4)建设资金问题。建设工期不足一年的，到位资金原则上不得少于工程合同价的50%，建设工期超过一年的，到位资金原则上不得少于工程合同价的30%。建设单位应当提供银行出具的到位资金证明，有条件的可以实行银行付款保函或者其他第三方担保。

施工许可证的领取程序。申请办理施工许可证，应当按照下列程序进行：(1)建设单位向发证机关领取《建筑工程施工许可证申请表》。(2)建设单位持加盖单位及法定代表人印鉴的《建筑工程施工许可证申请表》，并附法律规定的证明文件，向发证机关提出申请。(3)发证机关在收到建设单位报送的《建筑工程施工许可证申请表》和所附证明文件后，对于符合条件的，应当自收到申请之日起15日内颁发施工许可证；对于证明文件不齐全或者失效的，应当限期要求建设单位补正，审批时间可以自证明文件补正齐全后作相应顺延；对于不符合条件的，应当自收到申请之日起15日内书面通知建设单位，并说明理由。建筑工程在施工过程中，建设单位或者施工单位发生变更的，应当重新申请领取施工许可证。

► 条文参见

《建筑工程施工许可管理办法》第4、5条

第九条 开工期限

建设单位应当自领取施工许可证之日起3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3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 施工中止与恢复

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1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1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。