



建筑房地产法实务指导丛书 ⑱

WEIFA JIANZHU CHULI SHIWU

# 违法建筑处理实务

王才亮 陈秋兰 著

办理违法建筑案件实用指南  
违法建筑处理业务必备工具



- 违法建筑综述
- 现行国家规定解读
- 违法建筑处理的一般规定
- 违法建筑的处理程序
- 违反建筑法的违法建筑的处理
- 物权法和“违法建筑”的界定与处理
- 规划制度与违法建筑的界定与处理
- 土地制度与违法建筑的界定与处理
- 房产制度与违法建筑的界定与处理
- 我国城管执法与违法建筑
- 违法建筑处理典型案例与评析



法律出版社  
LAW PRESS · CHINA



建筑房地产法实务指导丛书 18

WEIFA JIANZHU CHULI SHIWU

# 违法建筑处理实务

王才亮 陈秋兰 著



法律出版社  
LAW PRESS·CHINA

**图书在版编目(CIP)数据**

违法建筑处理实务/王才亮,陈秋兰著. —北京:法律出版社,2008.8  
ISBN 978 - 7 - 5036 - 8703 - 7

I. 违… II. ①王…②陈… III. 城市规划法—法律解释—中国 IV. D922.297.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 119082 号

©法律出版社·中国

责任编辑/薛 晗

装帧设计/汪奇峰

出版/法律出版社  
总发行/中国法律图书有限公司  
印刷/北京中科印刷有限公司

编辑统筹/法律应用出版分社  
经销/新华书店  
责任印制/陶 松

开本/787×960 毫米 1/16  
版本/2008 年 8 月第 1 版

印张/22.75 字数/380 千  
印次/2008 年 8 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 - 5036 - 8703 - 7

定价:48.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

## 序

从古之洞穴,到近现代高楼大厦,它们在给予人类无穷的方便的同时,也引发了数不清的争端。就其自身,在法治年代必然生就了公法与私权以及私权之间的争端,而立法、司法人员和万千民众对此是无法置身事外的。吾辈既为法学中人,当无不关心之理。

进入 21 世纪以来,我的主要工作就是研究和处理城乡建设管理与拆迁纠纷。周末,常受邀去各种层面讲我国的城乡建设管理与房屋拆迁法律制度与实务。讲城乡建设管理与房屋拆迁,就回避不了违法建筑的界定与处理。课余时间,人们询问的也是这方面的问题居多。在实践中,人们对那些似乎是违法建筑的习惯称呼是“违章建筑”,而且人们通常认为无房产证或批建手续以及批建手续不全的建筑物、构筑物就是违章建筑,就要按照《城市房屋拆迁管理条例》的规定“拆除违章建筑不予补偿”。然而无证或未办理批建手续以及批建手续不全的原因十分复杂,其中不少是由于历史原因形成的。尤其是人们嘴里常说的“违章建筑”,但其确切含义却至今没有多少人能说清楚,可谓是以其昏昏而使人昭昭。各地在城市房屋拆迁中对“违章建筑”把握尺度不一,更使得在拆迁中对“违章建筑”的处置成为诱发拆迁纠纷的主要原因之一,也使对违法建筑的研究和处理步入了误区。

2003 年,国务院办公厅在《关于认真做好城镇房屋拆迁工作维护社会稳定的紧急通知》(国办发明电[2003]42 号)中明确要求:“各地要本着实事求是的原则,采取积极有效的措施,切实解决城市房屋拆迁中久拖不决的遗留问题。对拆迁范围内由于历史原因造成的手续不全房屋,应依据现行有关法律法规补办手续。对政策不明确但确属合理要求的,要抓紧制订相应的政策,限期处理解决;一时难以解决的,要耐心细致地做好解释工作,并积极创造条件,争取早日解决。”但令人遗憾的是,这一问题的处理至今尚无法律作出明确的规定。看我神州,从东到西,“违章建筑”几乎无处不在,因此而产生的争议处理不当甚至酿成流血事件。如何正确地界定与处理违法建筑已经成为城乡管理不可回避的问题,也是《物权法》实施中无法回避的问题。

鉴于上述情况,我在 2005 年写了《中国城市建设与管理法律实务》(法律出

版社出版)一书,对违章建筑的界定与处理作了系统研究。之后又应约写了本小册子《违章建筑的界定和处理》,由建工出版社出版于2007年作了修订,受到读者的欢迎。

两年过去了,《物权法》和《城乡规划法》的先后实施,使城乡建设管理的实际情况发生了重大的变化。于是,我根据我国的城乡建设管理执法的实际要求,根据《物权法》和《城乡规划法》的精神,对违法建筑这个课题作了进一步的深度研究,增加了一些新内容,并将我过去研究“违章建筑”的成果收入书中,形成了这本《违法建筑处理实务》,以回报多年来关心我的人,以为目前构建和谐社会作出应有的贡献。

我真诚地希望这本书能有助于各位读者正确地认识和处理“违章建筑”,从而使社会多一点和谐,少一点纷争。为了方便读者阅读本书并了解我国城乡建设管理的历史,我仍然按照人们的习惯说法,将违章建筑保留为文中的研究对象之一展开论述。

在本书最后定稿时,发生了汶川大地震,我为30万人伤亡、数百万人失去家园而悲伤。为此,我告知出版社,这本书的全部稿酬将全部捐献给这次大地震的灾区,以尽一个炎黄子孙的应尽义务。

王才亮

2008年5月18日

# 目录

CONTENTS

第一章 违法建筑综述 .....	( 1 )
一、违法建筑的定义探究 .....	( 3 )
二、违法建筑与违章建筑的区分 .....	( 11 )
三、正确界定违章建筑的意义 .....	( 12 )
第二章 现行国家规定解读 .....	( 21 )
一、法律中涉及违法建设的条款解读 .....	( 23 )
二、法规和规章中涉及违法建设的条款解读 .....	( 71 )
第三章 违法建筑处理的一般规定 .....	( 103 )
一、违法建筑的类型 .....	( 105 )
二、执法实践中对违法建筑的把握 .....	( 108 )
三、危害公共利益的违法建筑的判定标准 .....	( 111 )
四、对违法建筑的处理原则 .....	( 112 )
第四章 违法建筑的处理程序 .....	( 115 )
一、“违法建筑”处理的严峻形势 .....	( 117 )
二、对违法建筑的处罚手段及执行 .....	( 120 )

三、拆除违法建筑的一般程序·····	(127)
<b>第五章 违反建筑法的违法建筑的处理</b> ·····	(133)
一、“豆腐渣工程”应当是查处违法建筑的重点·····	(135)
二、严肃招投标纪律,实行社会监督·····	(149)
三、工程验收制度尚须完善·····	(161)
四、加强执法,把施工管理落到实处·····	(167)
<b>第六章 物权法和“违法建筑”的界定与处理</b> ·····	(175)
一、物权法立法过程回顾·····	(177)
二、物权法的新规定和实务中的新问题·····	(179)
<b>第七章 规划制度与违法建筑的界定与处理</b> ·····	(187)
一、我国《城乡规划法》简述·····	(189)
二、严格实施《城乡规划法》,遏制违法建设·····	(194)
三、落实《城乡规划法》当前要做好的工作·····	(203)
四、《城乡规划法》相关规定的具体适用·····	(206)
<b>第八章 土地制度与违法建筑的界定与处理</b> ·····	(215)
一、我国土地制度的历史与思考·····	(217)
二、我国现行土地制度的弊端是当前违法建筑的主要根源·····	(223)
三、“小产权房”风波与处理·····	(237)
<b>第九章 房产制度与违法建筑的界定与处理</b> ·····	(241)
一、我国房地产法律制度简述·····	(243)
二、我国现行房产制度对违法建筑处理的影响·····	(248)
三、房产违法典型案件与违法建筑·····	(255)
四、现有的违法建筑转让与利益保护问题·····	(262)

第十章 我国城管执法与违法建筑 .....	(267)
一、城管制度简述 .....	(269)
二、城管执法与违法建筑处理 .....	(275)
第十一章 违法建筑处理典型案例与评析 .....	(277)
一、秦阳金刚石制品有限公司“违章建筑”纠纷案 .....	(279)
二、外来承包种田大户所建房屋争议案 .....	(292)
三、拆除违法建筑发生人身伤害的典型案例 .....	(302)
四、拆除违法建筑的赔偿典型案例 .....	(312)
五、拆除违章建筑程序争议的典型案例 .....	(315)
六、以拆违代替拆迁的典型案例 .....	(318)
七、南通拆毁养殖场案 .....	(321)
八、北京市规委败诉案 .....	(331)
九、湖北某规划局界定违章建筑案 .....	(342)
十、沈阳某区拆除“违章建筑”案 .....	(349)
参考法律法规 .....	(354)



# 第一章

---

## 违法建筑综述

- ① 一、违法建筑的定义探究
- ② 二、违法建筑与违章建筑的区分
- ③ 三、正确界定违章建筑的意义



什么是违章建筑？什么是违法建筑？这类建筑如何处理，是目前城市建设的难点，也是社会矛盾的焦点之一。由此引发的立法和执法实践的冲突随处可见，并产生了一系列的社会矛盾，迫使我们无法回避这个社会矛盾的源头之一。然而，我们却发现学者们对此的研究几乎是空白。为此，我作为一名学者、一名执业律师，投入研究之中将自己的成果整理成稿，以应社会急需。

从物权的角度而言，建筑是人类投资并付出劳动的产品，不偷不抢，何谓合法与否？究其根源，魔由心生，建筑的合法与否是人类进入到阶级社会的产物。先是皇权对民众私权的打压，后是维护社会秩序的公权力对民众私权的限制，于是便有了这个建筑物合法与否的问题。从此角度，我们通俗地说，所谓违法建筑，便是违反了公权力对个人拥有建筑权所设限制的建筑物。其范围大小，均由掌握制定这一规则的统治者所决定。公权力的强弱，决定社会违法建筑范围的大小，而不是民众的私权力所能决定的。所以，我们研究违法建筑的定义不能脱离社会这一背景，必须将这一问题作为民法和行政法交叉的课题来着手，并将其作为法学和社会学的综合课题，而不是仅仅偏向一个方面。

### 一、违法建筑的定义探究

研究我国现代的“违法建筑”这一概念，我们就会发现这里有个十分有趣的过程，即“违法建筑”是从“违章建筑”发展而来的。在《城乡规划法》出台之前的很长一段时间，人们是以后者代替前者的，而二者都没有法定和被人们接受的学理解释。

#### （一）试解“违章建筑”

2008年4月7日的下午，我打开电脑，搜索“违章建筑”一词，百度一下，找到相关网页约1,010,000篇，用时0.001秒。粗略一读，其内容主要有两类，一类是讨论和介绍违章建筑的处理案例，另一类是各地关于拆除违章建筑的报道，而且后者占了多数。而百度一下“违法建筑”，找到相关网页约497,000篇，用时0.051秒。由此可见，无论叫违章建筑，还是叫违法建筑，都已是当前城市建设和管理中的一个“顽疾”，且有“野火烧不尽，春风吹又生”之势。从网上文章来看，无论是千年古城，还是新兴城市，都有拆不完的违法建筑，这不能不引起人们的反思。

四年前，我关注这一问题的时候，正是城市房屋拆迁活动在剧烈冲突之中，我亲眼目睹某城市一幢十分漂亮的钢混结构的居民住宅被挖掘机无情地摧毁，房屋的主人痛心疾首。而我在想，如此遍地开花的拆除违章建筑的活动是功还

是过？四年时间如白驹过隙，拆除“违法建筑”的规模越来越大，而我在整理所接触到的拆除违章建筑的案件资料时，却发现了难以令人安心的现实：这些拆除违章建筑的执法行动绝大多数是缺少法律支持的，换一个角度说，多数拆除违章建筑的执法行动是在违法侵害执法相对人的合法权益。产生这样的混乱的原因之一，是我们对什么是违章建筑、应当如何对待违章建筑缺少系统的研究。在缺少系统理论研究的基础上，执法行动无疑是盲目的，产生混乱在所难免。为此，我们有必要正本清源。

作为社会实践以及执法活动中频繁使用的“违章建筑”一词，按理讲，应当是有出处的。然而在2004年，我们查阅了现行的法律、法规，只有颇有争议的《城市房屋拆迁管理条例》的第22条有一个“违章建筑”的词语，却无进一步的界定和阐述，其目的只是为了拆迁中降低拆迁成本而对其不予补偿。我们再翻阅了众多词典之类的工具书，尤其是如法学词典中的大百科全书（法学卷）和文学词典中的《辞海》、《辞源》，居然没有找到“违章建筑”这个词。而网上对此的解释是五花八门的。既然找不到“违章建筑”现成的权威定义，我只有滥竽充数，采取望文生义的笨方法，将这个词组分字探索之后再综合定义，这样做虽然绕了点弯路，但方便多了。

### 1. 违章的定义

(1)“违”的含义。“违”者，依《辞海》所解，有4种意思：

第一，离开。如久违了。始见于《左传·哀公二十七年》：“违穀七里，穀人不知。”

第二，不遵从；违背；违反。如违令；阳奉阴违；不违农时。

第三，避去。《左传·庄公四年》：“纪侯大去其国，违齐难也。”

第四，邪恶；错失。《左传·桓公四年》：“君人者，将昭德塞违……”

从违章建筑的使用范围和目的来看，应取第二种意思，即不遵从、违背、违反。

(2)“章”的含义。“章”者，依《辞海》所解，有12种意思之多：

第一，表彰；彰明。

第二，标记。如徽章；证章。

第三，印章。如盖章；私章。

第四，文采。如《孔传》：“尊卑彩章各异。”

第五，臣子的奏本。如奏章；本章。

第六，音乐一曲为一章。因亦以称诗歌的段落。

第七，条理。如杂乱无章。

第八,条款。如会章;约法三章。

第九,古历法名词。我国汉初所传的六种古代历法以十九年为章。章有七闰,四章为部。冬至与月朔同日为章首。

第十,与“橦”同义,指大木材。《史记·货殖列传》:“山居千章之材。”

第十一,“公”的转音。亦作“嫜”。

第十二,中华民族姓氏之一,近代知名人士如章太炎、章士钊、章乃器等。

上述 12 种意思中,能和“违”字结为词组成为“违章”之含义的应只有第八种意思,即条款。由“章”字领衔组词则有“章程”,可为“违章”之注释。

(3)“章程”的含义。至于“章程”的含义有 4 种:

第一,法规的一种名称。如 1956 年 6 月 30 日公布的《高级农业生产合作社示范章程》。

第二,政党、社会团体规定本组织内部事务的一种共同遵守的文件。内容一般包括本组织的性质、纲领、任务、组织原则和机构、成员的权利义务等,如《中国共产党章程》。

第三,企业或事业单位制定的属于业务性质的规章制度。

第四,泛指各种制度。《汉书·商帝纪下》:“天下既定,命萧何次律令,韩信申军法,张苍定章程。”

我想,从“违章”一词的适用来反思其本意,应为违反章程,也就是指不遵从、违反各种制度包括法律法规、规章在内的章程之规定。

## 2. 建筑的定义与属性

(1)建筑的定义。“建筑”一词,本有三种含义,一是指建筑物和构筑物的通称;二是指各种土木工程、建筑安装工程的建造活动;三是工程技术和建筑艺术的综合创作。

基于上述研究,“违章建筑”一词中的“建筑”应是“建筑”一词的第一种含义,否则拆除就无法实施。

在实践中,对建筑一词也是有争议的。我曾被这个问题弄得哭笑不得。那是 1996 年,我代理深圳瑞得宝公司的一起合同纠纷案件。这个案件让笔者第一次知道法院违法办案对社会的危害。

深圳市瑞得宝实业有限公司的前身是由江苏省科委、江苏省技术进出口公司及江苏省特种电炉研究所三家合资兴办的国有企业(现已由江苏特种电炉研究所所长杨松鹤高级工程师持股买断)。其主导产品之一就是工业电炉,而其中的 RST 系列多功能箱式炉荣获两项国家专利。就是这样的高科技产品在江西的某市法院被认定为违章建筑,尚未下车安装就以深圳瑞得宝公司没有建设

行政主管部门颁发的建筑业企业资质证书而合同无效为由,电炉被扣押并被诉赔偿订购方的违约损失,由此引起了一场建筑工程与工业产品的争论。

纷争的起因是1996年5月深圳市瑞得宝公司与江西省乐平市某电子公司订立的“96202”号工矿产品购销合同。合同约定,电子公司向瑞得宝公司购买工业电炉3台,总价款为28.5万元人民币;签约后,需方依约预付总货款的60%(17.1万元),并约定提货前再付货款的30%,调试合格后付清余款。同年8月13日,供方收到需方传来的30%的货款的电汇凭单后发货。同月21日,货到乐平市便产生争执,一方说电汇单是假的,一方说交货逾期和有质量问题。同日,乐平法院裁定扣押了尚停放在宾馆未交付更未安装调试的3台工业电炉,并送达了诉状。10天后,乐平市法院到深圳冻结了供方账户内存款18.5万元。同年9月18日,一审开庭后又裁定先予执行了供方的被冻结款给需方。2个月后,一审判决认为:“该工矿产品购销合同的标的物系陶瓷窑炉,属于建筑工程,该合同因供方没有建设行政主管部门颁发的建筑业企业资质证书而无效。遂判令供方返还工程款17.1万元人民币;赔偿对方的经济损失10万余元人民币;终止合同;承担诉讼费用1万元人民币。”供方接到判决书不服而上诉,消息传到全国的工业电炉生产行业便引起较大的震动。由于法院判决认为工业电炉是砌筑安装工程,属于建筑工程,因而适用《建筑安装工程承包条例》和建筑行业管理的有关法规,这就使全国的工业电炉生产面临着是制造业还是建筑业、是合法生产还是非法经营的问题。据了解,当时全国数百家生产工业电炉的单位均未持有建筑业企业资质证书,生产销售工业电炉也未作为建筑安装工程来经营管理。

作为本案标的物的3台电炉是建筑工程还是工业产品,其正确性关系甚大。什么是建筑工程,什么是工业产品,是解决纷争的前提,笔者为此查找相关资料,在《辞海》中收获如下:

①建筑工程一词在《辞海》中与建筑安装工程通用,其表述为:“建筑工程和安装工程的总称。属于建筑工程的工作主要有:建筑物和构筑物的新建,改建和修复;暖气、卫生、通风、照明、煤气等制备的装设;机器设备基础的建造以及管道铺设等。属于安装工程的工作主要有:生产、动力等各种机械设备的安装。”

②建筑一词在《辞海》中表述为:“(1)建筑物和构筑物的通称。(2)工程技术和建筑艺术的综合创作。(3)各种土木工程、建筑工程的建造活动。”

③工程一词在《辞海》中的表述为:“(1)将自然科学的原理应用到工农业生产部门中去而形成的各学科的总称。(2)指具体的基本建设项目。”

④工业产品一词在《辞海》中的表述为：“工业生产活动所创造的，符合原定生产目的和用途的直接生产成果。”

从上述各个词语的解释看，建筑工程至少有以下三个特征区分于工业产品：

第一，从学科分类而言，建筑工程是将自然科学的原理应用于建筑业，而工业产品是将自然科学应用于工业中的制造业。

第二，建筑工程的成果是建筑物以及为围绕该建筑项目的有关设施安装的某种条件，从而具有不动产的性质，而工业产品属于动产。

第三，建筑工程的基本工作量应当在工程所在地完成，而工业产品的基本工作量是在工厂内完成的。当然，有的工业产品在出厂后也有一个安装调试的过程，但这种安装调试并不改变产品的属性。更不能改变企业的性质。正如水电站是建筑，作为工业产品的发电设备也要安装调试一样，并不因此将水力发电设备生产视为建筑工程，将设备生产厂家视为建筑安装企业，去要求其必须持有建筑业的资质证书。

正是上述区别，国家标准对建筑工程和工业电炉作了不同的分类。本案涉及的三台电炉均属工业专用设备，适用机械行业标准，其生产厂家属于国民经济行业分类中的制造业的专用设备制造业，而不属于建筑业。

上文所介绍的案件经过努力，二审法院采纳了我文中的观点，将电炉确认为工业产品而不是建筑工程（标的物），作出了公正的判决。我之所以在研究拆迁问题时仍关注此案，一个十分重要的原因就是我认为，如果乐平市的有关法官能够分清什么是建筑物，什么是工业产品，就不会闹出判决认为“该工矿产品购销合同的标的物系陶瓷窑炉，属于建筑工程，该合同因供方没有建设行政主管部门颁发的建筑业企业资质证书而无效”的笑话。

该案至今让我无法认为是胜诉而自豪的另一个原因是，杨松鹤先生在委托我代理二审后，景德镇市中级人民法院认为工业电炉是工业产品而撤销一审判决并发回重审，但重审一审还是不理想，瑞得宝公司再上诉，虽然终审终于判决瑞得宝公司胜诉，但折腾一番后，败诉方已经关厂走人，被扣押的工业电炉遭严重破坏，法院也无法执行回转。当事人赢得官司却输了钱，尤其是该公司的前任法定代表人贾总在二审开庭后的回程中车祸身亡，使我这个代理人心中的内疚至今无法消除。什么是建筑这一简单的问题被复杂化，实在令人遗憾。这一负面典型案例曾被建设部原纪检组长姚兵同志的多次讲话所引用，提醒人们要把握基本常识，少干蠢事，其中的教训实在深刻。

(2)建筑的属性。对于建筑的属性，我国与国外，过去与现在，有着不同的认识，我将其归纳为6点：

①社会性。建筑不是一种可以任意生产的物,每个建筑的权利受制于社会公共利益和他人合法利益,其权利与义务是统一的。

代表社会公共利益并在一定情况下维护个人合法利益的是行使社会管理职能的机关和社会组织。在我国,对建筑物的建设行为设立了众多的限制条件,这是我国现阶段特殊情况造成的。其目的正是为了防止社会公共利益和他人合法利益受到损害。如果建筑物的建设行为违反了这些限制,该建筑就可能被定为违法建筑,权利也将受到限制。

②时空性。建筑依实构虚,应时而存;对建筑来说,其空间的属性是与生俱来的,空间是建筑的主角,是人们行为的导演,建筑是形实和虚空的统一。中国古代哲学家老子认为:“凿户牖以为室,当其无,有室之用。故有之以为利,无之以为用。”意思是说:开凿门窗造房屋,有了门窗,四壁中间的空间,才能有房屋的作用,所以“有”(门窗、墙、屋顶等空间)所给人们的“利”(利益)是必须靠“无”(虚无的空间)起作用的。

建筑中的组合和限定构成人的活动环境。人们对空间的感受多样化,卧室为私密的空间,客厅为开放的空间,骑楼为线性的灰(中介)空间,城市中庭为“人看人”的共享空间。同样,人们对空间的感知也是多层次的,从建筑的单元空间到群体组合,从入口门厅到深深庭院,从幽曲街巷到巨型都市中庭,人的感知层次均不一样。

对于建筑的时间性的理解似乎比空间来得容易。其时间性主要表现于建筑的存在、使用行为活动和对建筑的审美等几个方面。建筑的存在有时间性,埃及的金字塔、希腊的神殿等已存数千年,看似长寿但已残破。其使用和审美也在时间中进行,古代园林通过“借、隐、藏、对”等空间处理手法,达到“步移景异、小中见大”的人工自然环境,第一代现代主义大师密斯大林所设计的巴塞罗那博览会德国馆,是把时间概念充分适用到空间中去的代表作。

③技术性。建筑依技术而为,物质构成保障。建筑作为一门艺术有别于其他绘画、音乐表演等艺术。它是实用和技术为基础,就其工程技术属性而言,它涉及结构与力学、材料与构造、建筑物理和设备、施工和管理等诸多方面的问题。

建筑之美依技术而成。猿人寻穴而居,攀枝筑巢。古代石砌木构,现代摩天大楼,均透出建筑对技术的依赖。相反,每次的工程技术进步均推动建筑的革命。古罗马人的火山灰水泥使得巨大的斗兽场成为可能;飞券结构让古哥特建筑高耸向上;榫卯结构形成东方神韵的木结构体系;钢和玻璃的应用产生了现代建筑的审美意向和观念,信息社会的发展孕育了现代智能建筑。



④艺术性。建筑既为实用对象,又为审美对象。建筑的目的在于为人提供各种良好的活动环境,它既有物质功能,又有精神的要求。

建筑是以其形体和它们所构成的空间等给人以精神上的感受,满足人们的审美要求,它有别于其他诸如音乐、绘画、雕塑等艺术,它是有更多实用价值的无言的诗,是人类文化的物质载体,它既是物质产品,又是艺术创作。我们所说的优秀建筑,都是在满足基本功能的基础上显现出其艺术性。同样,各个建筑的艺术流派都以独特的建筑语言,展示着其建筑的个性。古典主义以写实的手法,细致推敲着比例、韵律,描述着经典美学的“剧情”;现代主义以抽象的手法,运用现代材料和技术,去表达人们新的审美情趣;后现代主义从历史上吸取营养,重新补上现代主义与古典主义之间的续链;至于粗野主义的狂飙、象征主义的喻意、解构主义的哲理、新理性的类型研究……都有自己一套玄睿理论,去表达建筑的艺术性。毋庸置疑,建筑的艺术也有着自己的独特原则。

⑤民族性和地方性。地域产生特色,民族审美各异,形成建筑形式和风格的差异。民族性和地域性是建筑社会文化属性的一个表现。一个民族或地区在长期的社会发展过程中形成的文化表达方式、宗教文化、社会思想、文明的进步以及自然条件影响因素,都使得建筑产生了丰富多彩的民族性和地域性,成为建筑文化中丰富的内涵。在世界上,西方天主教的哥特式建筑上表现出神秘和升腾之感,东正教堂从穹顶式建筑则又表现出教意的辉煌,而伊斯兰教拱券和高塔则又表现出与真主对话的虔诚……这些都透出了民族特性;由气候地理材料等条件同样也表现出建筑的差异,仅就我国而言,幅员辽阔使得自然条件相差很大,从而建筑形式多样:东北建筑比较厚重,南方建筑比较轻巧,民居中皖南的粉墙黛瓦天井内院、湘西的吊脚楼、福建土楼、傣家竹楼等都具有鲜明的地方特色。这些都是地方特色创作的源泉,可以说是建筑文化的基因库。现代建筑呈国际化,诸多城市失去了其本来的地域特色,从建筑文化角度来说非常值得注意,这正是后现代攻击现代主义建筑的切入点之一。当今建筑师仍不断寻找其个性之路,从芬兰建筑师阿尔托(Alvar Aalto)的地方主义到柯里亚(Charles Correa)的经济型建筑,从马来西亚杨经文的生态建筑到日本安藤忠雄的静谧的空间……建筑师们都在努力走着自己的路,探讨新时期的地域性和民族性。

⑥历史性和时代性。建筑作为文化的载体,铭印历史。在人类文明的进程中,建筑随时代而生,随社会而变,积淀人类文化,映射进步文明。建筑的历史性侧重表现于建筑文化内容和历史的意义,时代性则更倾向于建筑的现在和未来,重于其技术科学的内涵。建筑历史总是与人类的历史发展同步,建筑在一