



建设工程 法律全书

——招标、承包、施工、验收

Laws & Regulations on Construction Engineering

(实用大字版)

工程合同及担保

工程招投标

工程承发包

工程施工与安全

工程质量与验收

工程价款

... ..



法律出版社
LAW PRESS·CHINA



建设工程 法律全书

——招标、承包、施工、验收

Laws & Regulations on Construction Engineering

(实用大字版) 图书馆



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

建设工程法律全书:招标、承包、施工、验收:实用
大字版 / 法律出版社法规中心编. — 4 版. — 北京:
法律出版社, 2016. 9

(热点领域法律全书实用版系列)

ISBN 978 - 7 - 5197 - 0029 - 4

I. ①建… II. ①法… III. ①建筑法—基本知识—中
国 IV. ①D922. 297

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 234572 号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 戢

装帧设计/汪奇峰

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/吕亚莉

开本/787 毫米×960 毫米 1/16

印张/37.25 字数/780 千

版本/2016 年 10 月第 4 版

印次/2016 年 10 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)

销售热线/010 - 63939792/9779

电子邮件/info@lawpress.com.cn

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

上海公司/021 - 62071010/1636

北京分公司/010 - 62534456

深圳公司/0755 - 83072995

重庆公司/023 - 65382816/2908

书号:ISBN 978 - 7 - 5197 - 0029 - 4

定价:88.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

编辑出版说明

在我国加快推进依法治国、建设社会主义法治国家的进程中,已经有越来越多的领域被法律所规范,越来越多的纠纷需要通过法律来解决。随着中国特色社会主义法律体系的基本构建,法律已经全面渗透到社会生活的各个领域,每个人都自觉不自觉地生活在法律的规范范围内。为满足社会各界人士对各类专题法规学习、了解、查询的需求,我们精心编辑修订了这套“热点领域法律全书”。

丛书以法律法规、司法解释等各类法律文件为主线,突出“实用”的特色,穿插重点法律导读、重点条文解读、实用文书、实用图表、典型案例、地方政策文件等内容。本次修订对全套书的内容进行了全新的梳理、整合,删旧增新、去粗取精,力求将最新的、最实用的法律信息传递给读者。不仅如此,本次修订将体例格式也做了调整,重点更为突出、字体更适合阅读。当然,丛书的特色和宗旨依然秉承:为各领域相关读者提供更为全面、实用的法律信息。

(一) 全面收录各类法律文件,涵盖建设工程的各个方面

本书全面收录了建设工程相关的核心法律、行政法规、司法解释、行政规章等各层级法律文件,内容细分为总类、工程合同及担保、工程招投标、工程承发包、工程勘察设计、工程施工与安全、工程质量与验收、工程价款等八个部分,内容翔实丰富。

(二) 突出“实用”特色,附加更多配套内容

为帮助读者全面、深入理解征地相关重点法条、重点文件,本书附加以下实用内容:(1)对重点法律法规附加导读,介绍该法律文件的大致内容;(2)对核心法律文件逐条解读,详细介绍法律适用的要点、法律规定的原由、重点词句的理解等;(3)对重点文件附加官方解读,选取重点政策发布时的领导讲话、答记者问等内容并加以编辑,向读者详细介绍重点文件的内涵;(4)根据实际需要穿插“实用文书”、“实用图表”、“典型案例”,帮助读者解决实际问题。

囿于编者水平所限,本书可能存在种种不足,还望读者在使用过程中不吝赐教,提出您的宝贵意见,以便本书继续修订完善。

法律出版社法规中心

2016年9月

目 录

一、总 类

《中华人民共和国建筑法》导读	(1)
★ * 中华人民共和国建筑法(1997. 11. 1)**(2011. 4. 22 修正)	(3)
建设项目环境保护管理条例(1998. 11. 29)	(58)
工程建设项目实施阶段程序管理暂行规定(1995. 7. 29)	(63)
建设工程项目管理试行办法(2004. 11. 16)	(65)
实施工程建设强制性标准监督规定(2000. 8. 25)(2015. 1. 22 修正)	(68)
建设工程定额管理办法(2015. 12. 25)	(70)
住房和城乡建设部关于推进建筑业发展和改革的若干意见(2014. 7. 1)	(73)
【地方法规政策】	
天津市建筑市场管理条例(2011. 7. 6)	(78)
上海市建筑市场管理条例(1992. 10. 21)(2014. 7. 25 修订)	(85)
黑龙江省建筑市场管理条例(2003. 10. 17)(2015. 4. 17 修正)	(93)
陕西省建筑市场管理条例(1996. 4. 25)(2015. 5. 28 修正)	(101)
宁夏回族自治区建筑管理条例(1999. 8. 13)(2015. 5. 20 修正)	(108)
北京市房屋建筑和市政基础设施工程施工合同管理办法(2015. 11. 27)	(116)

二、工程合同及担保

★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.

* 加★的文件,表明为本书的核心法律依据,在正文中对相关重点条文有详细解读。

** 考虑到近年来中央、地方国家机关法规清理工作较为频繁,往往一次性地修改和废止大量文件,但修改的内容大部分又只涉及每个文件的个别条文,此时只标注最近一次修改的时间难免让部分读者产生疑惑。因此,本书在目录中对有修改的文件,将其第一次公布的时间和最近一次修改的时间一并列出,在正文中收录的是最新修改后的文本。特此说明。

10.25)	(123)
最高人民法院副院长解读《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》.....	(128)
《中华人民共和国合同法》导读	(134)
★中华人民共和国合同法(节录)(1999.3.15)	(135)
★最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释(一)(1999.12.19)	(175)
★最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释(二)(2009.4.24)	(180)
《中华人民共和国担保法》导读	(184)
★中华人民共和国担保法(节录)(1995.6.30)	(185)
★最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释(节录)(2000.12.8)	(191)
关于在房地产开发项目中推行工程建设合同担保的若干规定(试行)(2004.8.6)	(196)
建设部关于在建设工程项目中进一步推行工程担保制度的意见(2006.12.7)	(199)
最高人民法院关于如何理解和适用《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》第二十条的复函(2006.4.25)	(203)
最高人民法院关于人民法院在审理建设工程施工合同纠纷案件中如何认定财政评审中心出具的审核结论问题的答复(2008.5.16)	(204)
【地方审判政策】	
江苏省高级人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件若干问题的意见(2008.12.21)	(204)
安徽省高级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指导意见(2009.5.4)	(208)
安徽省高级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指导意见(二)(2013.12.23)	(210)
北京市高级人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件若干疑难问题的解答(2012.8.6)	(213)

三、工程招投标

《中华人民共和国招标投标法》导读	(222)
★中华人民共和国招标投标法(1999.8.30)	(224)
★中华人民共和国招标投标法实施条例(2011.12.20)	(244)

国务院法制办、国家发展改革委、监察部负责人联合解读《中华人民共和国招标投标法实施条例》	(259)
工程建设项目招标范围和规模标准规定(2000.5.1)	(262)
关于禁止串通招标投标行为的暂行规定(1998.1.16)	(264)
工程建设项目自行招标试行办法(2000.7.1)(2013.3.11修正)	(265)
招标公告发布暂行办法(2000.7.1)(2013.3.11修正)	(267)
工程建设项目申报材料增加招标内容和核准招标事项暂行规定(2001.6.18)(2013.3.11修正)	(269)
评标委员会和评标方法暂行规定(2001.7.5)(2013.3.11修正)	(271)
建筑工程设计招标投标管理办法(2000.10.18)	(278)
房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法(2001.6.1)	(282)
工程建设项目施工招标投标办法(2003.3.8)(2013.3.11修正)	(290)
工程建设项目勘察设计招标投标办法(2003.6.12)(2013.3.11修正)	(303)
工程建设项目货物招标投标办法(2005.1.18)(2013.3.11修正)	(311)
建筑工程方案设计招标投标管理办法(2008.3.21)	(321)
电子招标投标办法(2013.2.4)	(330)
工程建设项目招标投标活动投诉处理办法(2004.6.21)(2013.3.11修正)	(338)

四、工程承发包

房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法(2004.2.3)(2014.8.27修正)	(342)
建筑工程施工转包违法分包等违法行为认定查处管理办法(试行)(2014.8.4)	(344)
建设部、国家工商行政管理局关于禁止在工程建设中垄断市场和肢解发包工程的通知(1996.4.22)	(349)
建设部办公厅关于监理单位审核工程预算资格和建设工程项目承包发包有关问题的复函(2003.1.9)	(350)
建设部等关于严禁政府投资项目使用带资承包方式进行建设的通知(2006.1.4)	(350)
住房和城乡建设部关于进一步推进工程总承包发展的若干意见(2016.5.20)	(352)
【地方法规政策】	
上海市建设工程承发包管理办法(1996.12.30)(2016.6.21修正)	(355)

五、工程勘察设计

建设工程勘察设计管理条例(2000.9.25)(2015.6.12修订)	(360)
--------------------------------------	-------

建设工程勘察设计合同管理办法(2000.3.1)	(364)
房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法(2013.4.27)(2015.5.4修正)	(366)
建设工程勘察质量管理办法(2002.12.4)(2007.11.22修正)	(371)

六、工程施工与安全

建设工程安全生产管理条例(2003.11.24)	(374)
建筑工程施工许可管理办法(2014.6.25)	(384)
建筑工程预防高处坠落事故若干规定(2003.4.17)	(387)
建筑工程预防坍塌事故若干规定(2003.4.17)	(389)
建筑施工企业安全生产许可证管理规定(2004.7.5)(2015.1.22修正)	(391)
建设项目安全设施“三同时”监督管理办法(2010.12.14)(2015.4.2修正)	(396)
建筑施工企业负责人及项目负责人施工现场带班暂行办法(2011.7.22)	(402)
建筑工程安全防护、文明施工措施费用及使用管理规定(2005.6.7)	(403)
建筑施工人员个人劳动保护用品使用管理暂行规定(2007.11.5)	(405)
危险性较大的分部分项工程安全管理办法(2009.5.13)	(407)
房屋市政工程生产安全事故报告和查处工作规程(2013.1.14)	(413)
房屋建筑和市政基础设施工程施工安全监督规定(2014.10.24)	(415)
建设工程消防监督管理规定(2009.4.30)(2012.7.17修订)	(418)
住房和城乡建设部关于进一步加强建筑施工消防安全工作的通知(2010.11.18)	(426)

【地方法规政策】

上海市建设工程文明施工管理规定(2009.9.25)(2010.10.30修正)	(427)
北京市建设工程施工现场管理办法(2013.5.7)	(432)
天津市建设工程施工安全管理条例(2013.1.21)	(438)
重庆市建设工程安全生产管理办法(2015.2.16)	(444)
安徽省建设工程安全生产管理办法(2016.2.15)	(451)

七、工程质量与验收

建设工程质量管理条例(2000.1.30)	(457)
建设工程质量投诉处理暂行规定(1997.4.2)	(466)
房屋建筑工程和市政基础设施工程实行见证取样和送检的规定(2000.9.26)	(468)
房屋建筑工程质量保修办法(2000.6.30)	(469)

建设工程质量保证金管理暂行办法(2005. 1. 12)	(471)
建设工程质量检测管理办法(2005. 9. 28)(2015. 5. 4 修正)	(473)
房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定(2010. 8. 1)	(479)
建筑工程五方责任主体项目负责人质量终身责任追究暂行办法(2014. 8. 25)	(481)
建筑施工项目经理质量安全责任十项规定(试行)(2014. 8. 25)	(484)
建设单位项目负责人质量安全责任八项规定(试行)(2015. 3. 6)	(489)
建筑工程勘察单位项目负责人质量安全责任七项规定(试行)(2015. 3. 6)	(493)
建筑工程设计单位项目负责人质量安全责任七项规定(试行)(2015. 3. 6)	(495)
建筑工程项目总监理工程师质量安全责任六项规定(试行)(2015. 3. 6)	(497)
住房和城乡建设部关于进一步强化住宅工程质量和责任的通知(2010. 5. 4)	(499)
住房和城乡建设部关于做好房屋建筑和市政基础设施工程质量事故报告和调查处 理工作的通知(2010. 7. 20)	(506)
房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定(2013. 12. 2)	(509)
房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法(2000. 4. 4)(2009. 10. 19 修 正)	(511)
建筑工程施工质量验收统一标准(节录)(2013. 11. 1)	(513)
建设项目竣工环境保护验收管理办法(2001. 12. 27)(2010. 12. 22 修正)	(519)
住房和城乡建设部关于做好住宅工程质量分户验收工作的通知(2009. 12. 22)	(523)
【地方法规政策】	
北京市建设工程质量条例(2015. 9. 25)	(525)
广东省建设工程质量管理条例(1996. 9. 25)(2013. 9. 27 修订)	(538)
上海市建设工程质量和安全管理条例(2011. 12. 22)	(548)
上海市建设工程质量监督管理办法(1994. 12. 5)(2016. 6. 21 修正)	(559)
江苏省房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理办法(2013. 5. 21)	(565)

八、工程价款

建设工程价款结算暂行办法(2004. 10. 20)	(571)
建设工程施工发包与承包价格管理暂行规定(1999. 1. 5)	(577)
建设工程施工发包与承包计价管理办法(2013. 12. 11)	(581)
最高人民法院关于建设工程承包合同案件中双方当事人已确认的工程决算价款与 审计部门审计的工程决算价款不一致时如何适用法律问题的电话答复意见 (2001. 4. 2)	(584)
最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复(2002. 6. 20)	(584)

最高人民法院关于装饰装修工程款是否享有合同法第二百八十六条规定的优先受偿权的函复(2004.12.8)	(585)
【地方法规政策】	
天津市建设工程计价补充规定(2008.9.26)	(585)

一、总 类

《中华人民共和国建筑法》导读

建筑业是国民经济的支柱产业之一。改革开放以来,随着国民经济的快速发展,我国的城市建设、村镇建设、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。建筑业在完成大量建设任务、保障经济发展和改善人民居住条件的同时,由于受传统计划经济的影响,又缺乏相应的法律规范,也出现了一些亟待解决的问题:建筑市场中旧的经济秩序打破后,新的经济秩序尚未完全建立起来,以致造成某些混乱现象,如参与建筑活动的主体的行为不规范,发包方不按规定程序办事、不报建、不招标或者在招标中压级压价,甚至肢解工程发包,承包方层层转包、非法“挂靠”、无证照或者超越资质证书许可范围承包工程等,不仅扰乱了建筑市场秩序,还诱发一些收受贿赂的不法行为;建设工程质量事故不断发生,以及长期以来存在的渗、漏、堵、空、裂等工程质量问题,严重侵害了用户的合法权益,在社会上也造成了不良影响;建筑安全生产事故多发,每年施工死亡人数在全国仅次于矿山,居第二位。为了解决建筑活动中出现的严重问题,加强对建筑活动的监督管理,维护建筑市场秩序,保证建设工程的质量和安全,保护建筑活动当事人的合法权益,促进我国建筑业健康、有序地发展,迫切需要制定建筑法。为解决以上问题,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审议通过了建筑法,并于1998年3月1日起正式施行。

建筑法共八章八十五条,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,主要对以下问题作了规定:

(一)关于调整范围。建筑法规定,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。建筑法确定的调整范围旨在规范建筑市场,突出建筑的安全、质量这个重点,既有利于解决目前建筑活动中存在的突出问题,又可妥善处理与相关法律的关系。同时,考虑到几种建筑活动的特殊性,建筑法又规定,本法关于施工许可、建筑施工企业资质审查和建筑工程发包、承包、禁止转包,以及建筑工程监理、建筑工程安全质量管理的规定,适用于其他专业建筑工程的建筑活动,具体办法由国务院规定。抢险救灾及其他临时性房屋建筑和农民自建低层住宅的建筑活动,不适用本法。军用房屋建筑工程建筑活动的具体管理办法,由国务院、中央军事委员会依据本法制定。

(二)关于建筑许可问题。实行建筑许可制度,旨在有效地保障建设工程质量和安全。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,避免由于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。

此外,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。为此,建筑法设专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。

(三)关于建设工程发包与承包问题。在经济转轨过程中,建筑市场尚不规范,建设工程发包与承包中至今仍存在不少混乱现象,如有的发包单位或其工作人员将本应由一家或者少数几家承包即可完成的建设工程人为地肢解发包,不顾工程质量,以获取不正当利益;有的承包单位将承包的工程层层转包,牟取暴利;有的低资质或者无资质证书的承包单位通过“挂靠”,承包超出自己施工能力的建设工程。这些问题,扰乱了建筑市场的正常秩序,严重影响了建设工程的质量,提高了建设工程造价。为解决上述问题,必须严格实行建设工程发包与承包制度。为此,建筑法规定了建设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。

(四)关于建设工程监理问题。建设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。建设工程监理制度早已是国际上通行的做法。我国的实践证明,实行建设工程监理制度,对保证建设工程质量和建筑安全生产具有重要的意义和作用。因此,建筑法在总结实践经验的基础上,借鉴国际上的通行做法,对推行建设工程监理制度作了规定,明确了工程监理单位的资质审查、建设工程监理的任务及应当实行建设工程监理的范围和原则等。

(五)关于建设工程质量和安全问题。确保建设工程质量和安全,是本法的核心内容。目前,建设工程质量和安全存在不少问题,社会反应强烈,必须采取有效措施,从根本上加以解决。建设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。建设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。而建设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,都紧扣建设工程的质量和安全的加以规范,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。

建筑法是规范建筑活动的主要法律规则,此外,合同法对建筑工程合同作了规定,招标投标法对建筑工程招标投标程序作了规定,《城市房地产管理法》、《土地管理法》、《安全生产法》、《刑法》等法律法规也涉及建筑活动的相关法律法规。对于这些法律法规,也应有所了解。

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
根据2011年4月22日第十一届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议
《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉的决定》修正)

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,促进建筑业健康发展,制定本法。

第二条〔2〕 【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 【建筑活动要求】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

* 条文主旨及注释为编者所加,下同。本书注释(解读)部分序号按法条序号排列。

〔2〕 本条是对本法适用的地域范围和对人(主体,包括自然人、法人和其他组织)的适用范围的规定。

1. 本法适用的地域范围(空间效力范围),是中华人民共和国境内:中华人民共和国主权所及的全部领域内(包括领土、领海和领空)。

2. 本法对人的适用范围,是一切从事建筑活动的主体(自然人、法人和其他组织)和各级依法负有对建筑活动实施监督管理的政府机关。

建筑活动是指各类房屋建筑及其附属设施的建造和其配套的线路、管道、设备的安装活动。“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。“附属设施”是指与房屋建筑配套建造的围墙、水塔等附属的设施。本条规定的“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。需要注意的是,广义的建筑活动包括各种土木工程的建造活动及有关设施、设备的安装活动,既包括各类房屋建筑的建造活动,也包括铁路、公路、机场、港口、矿井、水库、通信线路等专业建筑工程的建造及其设备安装活动。本法的适用范围仅为包括民用住宅、工业用房和作为公共活动场所的房屋建筑在内的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。至于铁路、公路、机场、港口、矿井、水库、通信线路等各项专业建筑工程的建筑活动,可以依照本法规定的有关原则,根据各专业建筑活动的特点,由国务院另行制定具体适用办法。

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。

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 【管理体制】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

第七条〔7〕 【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。

〔7〕 本条是对建筑工程实行施工许可证制度及施工许可证制度适用的建筑工程范围的规定。施工许可证,是指建筑工程开工之前,建设单位向建筑行政主管部门申请领取的可以施工的批准文件,是建设单位进行工程施工的法律凭证。建筑工程施工许可证制度,通过对建筑工程施工应当具备的基本条件进行严格审查,以确保避免建筑工程不当开工造成人员伤亡及社会财富的巨大损失,避免造成环境破坏和资源浪费。

1. 建筑工程施工许可证申请程序

建设单位在建筑工程开工之前,对按本条规定需要领取施工许可证的建筑工程,填写相关表格,提供规定的材料,按照规定的方式向工程所在地县级以上建设行政主管部门提出申请。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》。发证单位是指工程所在地的县级以上各级建设行政主管部门。(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》,并附建筑工程符合法定条件的相关证明文件,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十五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十五日内书面通知建设单位,并说明理由。此外,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,必须重新申请领取施工许可证。

2. 建筑工程施工许可证申请范围

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、装饰装修和与其配套的线路、管道、设备的安装工作,以及城镇市政基础设施工程的施工,建设单位应当在开工前向工程所在地的县级以上人民政府建设行政主管部门(即发证机关)申请领取施工许可证。建筑工程符合以下两类情形的,不需要办理施工许可证:(1)国务院建设行政主管部门确定的限额以下的小型工程。“限额以下的小型工程”,是指工程投资额在三十万元以下或者建筑面积在三百平方米以下的建筑工程。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。(2)按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的建筑工程。开工报告是建设单位依照国家相关规定向计划行政主管部门申请准予开工的文件。由于开工报告的审批条件与施工许可证审批内容大多一致,为了避免重复审批,减少不必要的行政审批环节,经批准开工报告的建筑工程无须再领取施工许可证。

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。

第八条〔8〕 【申领条件】申请领取施工许可证,应当具备下列条件:

〔8〕 本条规定的是申请领取施工许可证,应当具备以下条件:

1. 已经办理该建筑工程用地审批手续

根据《土地管理法》第四十三条的规定,任何单位和个人进行建设,需要使用土地的,必须依法申请使用国有土地;但是,兴办乡镇企业和村民建设住宅经依法批准使用本集体经济组织农民集体所有的土地的,或者乡(镇)村公共设施和公益事业建设经依法批准使用农民集体所有的土地的除外。建设单位取得建筑工程用地使用权,需要使用国有土地的,可以通过两种方式取得——出让和划拨。

2. 在城市规划区的建筑工程,已经取得规划许可证

“规划许可证”,是指建设用地规划许可证和建设工程规划许可证。在城市、镇规划区内以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目,经有关部门批准、核准、备案后,建设单位应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出建设用地规划许可申请,由城市、县人民政府城乡规划主管部门依据控制性详细规划核定建设用地的位置、面积、允许建设的范围,核发建设用地规划许可证。以出让方式取得国有土地使用权的建设项目,在签订国有土地使用权出让合同后,建设单位应当持建设项目的批准、核准、备案文件和国有土地使用权出让合同,向城市、县人民政府城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证。

在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的,建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。申请办理建设工程规划许可证,应当提交使用土地的有关证明文件、建设工程设计方案等材料。需要建设单位编制修建性详细规划的建设项目,还应当提交修建性详细规划。对符合控制性详细规划和规划条件的,由城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府核发建设工程规划许可证。

3. 需要拆迁的,其拆迁进度符合施工要求

根据2011年1月21日起实施的《国有土地上房屋征收与补偿条例》相关规定,为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益,需要征收房屋的,由市、县级人民政府作出房屋征收决定。房屋征收部门拟定征收补偿方案,报市、县级人民政府。市、县级人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证并予以公布,征求公众意见。

拆迁是指为了新建工程的需要,将该建筑工程区域内的原有建筑物、构筑物及其他附着物拆除和迁移。需要先期进行拆迁的建筑工程,其拆迁工作的进度,必然会影响到新建工程的施工进度以及工程施工期限。在新建建筑工程开始施工之前,确保拆迁的进度符合工程开工的实际要求,可以有效地避免资源和时间的浪费,提供建筑工程施工的效率。

4. 已经确定建筑施工企业

建筑工程的施工必须由具备相应合法资质的建筑施工企业进行。建筑施工企业的资质,是企业员工素质、专业技术能力、管理水平、技术装备、建设资金实力等多方面综合条件的体现。建筑施工企业的资质决定其实际施工的能力,对建筑工程施工进度、工程质量和安全具有重要意义。建设单位一般通过招标发包或者直接发包的方式进行,招标发包分为公开招标、邀请招标、议标三种形式。

根据2015年3月1日起施行的《建筑业企业资质管理规定》规定,建筑业企业资质分为施工总承包资质、专业承包资质、施工劳务资质三个序列。施工总承包资质、专业承包资质按照工程性质和技术特点分别划分为若干资质类别,各资质类别按照规定的条件划分为若干资质等级。施工劳务资质不分

- (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;

类别与等级。在工程开工前,建设单位必须已依法通过招标发包或直接发包的方式确定为具备同该工程建设规模和技术要求等相适应的资质条件的建筑施工企业。

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设计文件而绘制的供施工使用的图纸。施工图纸是进行工程施工的根本性技术文件。施工图纸一般包括:施工总平面图、房屋建筑施工平面图、剖面图、安装施工详图、专门工程的施工图、非标准设备加工详图和设备、各类材料明细表等。设计单位应当按照施工的顺序和施工进度准备好施工图纸。

技术资料同样是建筑施工的重要条件之一。技术资料是工程施工的专业技术保障,确保建筑工程的施工质量和工程安全。技术资料主要包括地形、地质、水文、气象等自然条件资料和相关主要原材料、水电供应、运输条件等资料。为了保证工程质量,在开工前必须有满足施工需要的施工图纸和技术资料。

6. 有保证工程质量和安全的具体措施

确保工程质量和安全是我国建筑法的一项基本原则,是一切建筑活动必须严格遵守的基本要求。这一原则要求在建筑施工进行前,建筑施工企业必须编制好施工组织设计,保证工程的质量和安全,确保工程的顺利进行。施工组织设计是用来指导施工项目全过程各项活动的技术、经济和组织的综合性文件,它能保证工程开工后施工活动有序、高效、安全、合理地进行。按照《建设工程施工合同(示范文本)》(GF-2013-0201)施工组织设计的内容一般包括:施工方案、施工现场平面布置图、施工进度计划及保证措施、劳动力及材料供应计划、施工机械设备的选用、质量保证体系及措施、安全生产及文明施工措施、环境保护及成本控制措施、合同当事人约定的其他的内容。施工组织设计由建筑施工企业负责编制,必须在建筑工程开工前编制完毕。

7. 建设资金已经落实

建筑工程施工存在建设周期长、投资数额高、占用资金多等特点。为了确保建筑工程的顺利、按期施工,建设资金的落实情况尤为重要。本条要求申请领取施工许可证,必须要求建设资金已经落实到位,避免在建设资金不足的情况下盲目施工,造成建筑工程“烂尾”或者拖欠施工企业工程款以及施工工人的工资等情况的发生。有些建设单位在自身建设资金不足或者根本没有落实的情况下,甚至要求施工企业垫资施工或者带资承包,严重损害了施工企业的合法权益,扰乱建筑市场的正常秩序。因此,建设行政主管部门必须严格审查建设单位资金落实情况,对于不符合建设资金要求的,不予颁发施工许可证。

8. 法律、行政法规规定的其他条件

法律、行政法规规定的其他条件,是指本法以外的其他法律或者行政法规可对施工许可证申领条件的相关规定。不同类型的建筑工程施工技术、施工条件等存在很大差异。因此,对于施工许可证的申领条件也存在不同的要求,本法对于这些不同要求很难完全列举,全面规范。为了避免出现法律调整的漏洞或者空白,除本法以外,其他法律、行政法规可对施工许可证的申领条件作出相应规定,以便根据实践需要对本法规定进行必要的细化或者补充。

本条第二款规定了建设行政主管部门颁发施工许可证的期限。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。建设单位如果对建设行政主管部门不予颁发施工许可证不服的或者建设行政主管部门在本法规定的十五日内不予答复的,有权向其上一级行政机关申请行政复议,对复议决定不服的,可以向人民法院提起行政诉讼,建设单位也可以直接向人民法院提起行政诉讼。

- (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。

第九条【9】**【有效期限】**建设单位应当自领取施工许可证之日起三个月内开工。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,每次不超过三个月。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【10】**【施工中止、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一个月内,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;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设

【9】 本条规定的是施工许可证的有效期限。

第一,建设单位应当自领取施工许可证之日起三个月内开工。建筑工程施工许可证制度是建设行政主管部门依法对建筑活动进行监督和管理的重要手段。建设单位应当自领取施工许可证之日起三个月内开工建设。第二,建设单位因故不能按期开工的,应当向发证机关申请延期。但是,延期不能超过两次,每次延期不能超过三个月。建设单位不能无正当理由拒不按期开工。由于一些客观原因,包括建设条件不具备(如建设用地未完成“三通一平”)、不可抗力等,应当向发证机关申请延期。发证机关对建设单位申请延期的事实和理由进行审查,经审查认为事实和理由依法成立的,可以批准延期,延长的期限不能超过三个月。第三,施工许可证的废止。建设单位自领取施工许可证之日起三个月内未开工建设,又没有向发证单位申请延期的,施工许可证自行废止。此外,建设单位自领取施工许可证之日起三个月内未开工建设,但是向发证单位申请延期获得批准,建设单位没有在批准延长的期限内开工的,施工许可证自行废止。

【10】 本条规定的是建筑工程中止施工和恢复施工的报告制度。

中止施工,是指建筑工程开工以后,在施工过程中因发生特殊事由而暂时停止施工的行为。造成中止施工的事由主要包括:不可抗力(如地震、台风、洪水)、建筑工程安全事故以及宏观调控等。自中止施工之日起一个月内,建设单位必须向原发证机关报告中止施工的相关具体情况,报告内容一般包括中止施工的时间和原因、工程施工现状、维护管理措施等。建设单位应当依照相关法律法规的规定做好中止施工工程的维护管理工作。首先,要维护中止施工的建筑工程本身的质量,确保中止施工的建筑工程在恢复施工时能够安全,不发生质量隐患。其次,建设单位应与施工单位应确定合理的停工部位,并采取措施保护建筑工程,防止因工程中止施工造成工程引发的安全事故,如脚手架倒塌、坠落。这些措施主要包括对建筑工程做好防火、防盗、定期检查维护等。

恢复施工,是指中止施工的建筑工程,在造成中止施工的事由消除后,继续进行施工的行为。对于中止施工不满一年的,建设单位应当向发证机关报告恢复施工的有关情况。报告内容包括恢复施工的原因、时间、条件等。对于中止施工满一年的建筑工程在恢复施工前,建设单位还必须向发证机关申请核验施工许可证,经原发证机关核验合格,才可以继续施工。原发证机关审核认定不符合施工许可条件的,不允许恢复施工,施工许可证收回,建设单位需要重新申领施工许可证。