

小型项目建造师培训教材

建设工程 法律法规

河南省建设教育协会 组编

徐云博 主编



中国电力出版社
CHINA ELECTRIC POWER PRESS

小型项目建造师培训教材

建设工程 法律法规

组 编 河南省建设教育协会

主 编 徐云博

副主编 李 静 高庆国

参 编 余兴华 文 睿 许玄音 黄德金 高磊磊



中国电力出版社
CHINA ELECTRIC POWER PRESS

内 容 提 要

本书是依据河南省住房和城乡建设厅对小型项目建造师职业能力标准的要求来编写的。

本书共 8 章，主要内容包括建设工程法律法规概述，招标投标法，建设安全生产管理，建设工程质量法律制度，建设工程环境保护、节约能源和文物保护法律制度，劳动法与劳动合同法，合同法，以及建设工程纠纷处理等。

本书作为河南省小型项目建造师的培训教材，也可供相关专业大中专院校师生学习参考。

图书在版编目 (CIP) 数据

建设工程法律法规/河南省建设教育协会组编；徐云博主编. —北京：中国电力出版社，2013.5（2013.10 重印）

小型项目建造师培训教材

ISBN 978-7-5123-4344-3

I. ①建… II. ①河…②徐… III. ①建筑法—中国—建筑师—技术培训—教材 IV. ①D922.297

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2013）第 081829 号

中国电力出版社出版发行

北京市东城区北京站西街 19 号 100005 <http://www.cepp.sgcc.com.cn>

责任编辑：周娟华 联系电话：010-63412601

责任印制：蔺义舟 责任校对：朱丽芳

汇鑫印务有限公司印刷·各地新华书店经售

2013 年 5 月第 1 版·2013 年 10 月第 4 次印刷

787mm×1092mm 1/16 开本·18.5 印张·451 千字

定价：50.00 元

敬告读者

本书封底贴有防伪标签，刮开涂层可查询真伪

本书如有印装质量问题，我社发行部负责退换

版权专有 翻印必究

编 委 会

主 任：李新怀

副主任：刘 洪 陈永堂 魏家颂

委 员：李新怀 刘 洪 陈永堂 魏家颂 崔恩杰

毛美荣 徐云博 孙钢柱 谭水成

前 言

为进一步完善河南省建造师执业资格制度，加强对小型工程施工活动的监督管理，维护建筑市场秩序，提高工程建设项目管理水平，保证工程质量和安全，根据《注册建造师管理规定》（建设部令第153号）、《注册建造师执业管理办法（试行）》（建市〔2008〕48号），河南省住房和城乡建设厅印发了《河南省建筑业企业小型项目建造师管理办法》（豫建建〔2013〕16号）（以下简称《办法》）和《河南省建筑业企业小型项目建造师管理办法实施细则》（豫建建〔2013〕32号），自2013年3月起在我省推行小型项目建造师制度。《办法》规定，省住房和城乡建设厅对全省小型项目建造师的培训、考试、发证、执业、继续教育实施统一监督管理，担任施工单位小型工程施工项目负责人的专业技术人员，必须取得小型项目建造师资格。根据我省建设主管部门对小型建造师资格考试的具体要求，特编写本套培训教材。

本书是依据河南省住房和城乡建设厅对小型项目建造师职业能力标准的要求，从培养具有社会责任感和良好的职业操守，诚实守信，严谨务实，爱岗敬业，团结协作；遵守法律法规、标准和管理规定；树立安全至上、质量第一的理念，坚持安全生产、文明施工；具有节约资源、保护环境意识等职业素养的施工现场管理人员的角度出发，遵照重在培养解决实际问题的总体精神与中小型规模工程建设需要相结合，突出教材的综合性、实践性、通用性和前瞻性，对小型项目建造师工作中涉及的主要法律法规进行了梳理。

本书在编写时注意体现法律法规、建设领域政策的新动向，紧密结合施工现场实际工作的需要，具有很强的实用性和参考价值。书中既有法律条文的讲解，也有相关案例及评析，具有体系完整、结构简单、内容精练、重点突出、通俗易懂、紧密结合工程实践的特点。

本书编写人员均具有土木工程专业背景，某些还具有法律职业资格，具有扎实的工程法律理论基础和丰富的工程实践经验，能够结合工程的实际需要，按照要求进行本书的编写工作。本书由河南工程学院徐云博担任主编，负责全书的统稿、修改定稿工作。具体分工如下：河南工程学院余兴华编写第1章，河南工程学院李静编写第2章，河南工程学院高庆国编写第3章，徐云博编写第4章，河南工程学院文睿编写第5章，河南工程学院许玄音编写第6章，河南工程学院黄德金编写第7章，河南工程学院高磊磊编写第8章。

本书在编写过程中，参考了大量公开出版发行的建设工程法律法规方面的书籍，在此谨向其作者表示衷心的感谢！

由于编者水平有限，书中难免有疏漏和不妥之处，恳请读者批评指正。

编 者

2013年4月

目 录

前言

第 1 章 建设工程法律法规概述	1
【学习目标】	1
1.1 建设工程法律体系	1
1.2 建设许可制度	6
1.3 建设工程从业资格的有关规定	9
1.4 建设工程发包与承包制度	32
1.5 建设工程监理制度	36
1.6 建设工程法律责任	39
1.7 案例	47
第 2 章 招标投标法	54
【学习目标】	54
2.1 招标的有关规定	55
2.2 投标的有关规定	72
2.3 开标、评标与定标	78
2.4 案例	80
第 3 章 建设安全生产管理	88
【学习目标】	88
3.1 施工安全生产责任制	89
3.2 安全生产教育培训制度	94
3.3 施工安全生产许可证制度	97
3.4 施工现场安全防护制度	100
3.5 专项施工方案与安全事故应急救援	108
3.6 施工安全事故的调查处理	110
3.7 案例	111
第 4 章 建设工程质量法律制度	122
【学习目标】	122
4.1 各方主体的责任与义务	122
4.2 建设工程质量监督制度	132
4.3 建设工程竣工验收制度	135
4.4 建设工程质量保修制度	139
4.5 案例	142

第5章 建设工程环境保护、节约能源和文物保护法律制度	155
【学习目标】	155
5.1 建设工程环境保护制度	155
5.2 施工节约能源制度	165
5.3 施工文物保护制度	172
5.4 案例	178
第6章 劳动法与劳动合同法	187
【学习目标】	187
6.1 劳动与劳动合同法	187
6.2 劳动保护	194
6.3 劳动争议解决	200
6.4 工伤处理	202
6.5 劳务派遣与劳务分包	204
6.6 农民工工资	208
6.7 案例	209
第7章 合同法	221
【学习目标】	221
7.1 合同法原则及合同分类	221
7.2 合同的订立	226
7.3 合同的效力	232
7.4 合同的履行	238
7.5 合同的变更、转让与权利义务终止	241
7.6 违约责任	242
7.7 合同的担保	245
7.8 案例	248
第8章 建设工程纠纷处理	255
【学习目标】	255
8.1 建设工程纠纷处理方式	255
8.2 证据	258
8.3 民事诉讼	263
8.4 仲裁法	272
8.5 行政复议法与行政诉讼法	276
8.6 案例	281
参考文献	288

第 1 章 建设工程法律法规概述

【学习目标】

- 掌握法律体系，熟悉法的形式。
- 掌握工程建设强制性标准的实施，熟悉工程建设标准的分类。
- 掌握公民的基本权利，掌握公民的基本义务。
- 掌握民事法律关系，掌握民事法律行为的成立要件，掌握代理，掌握债权、知识产权，掌握诉讼时效。
- 掌握施工许可制度，掌握企业资质等级许可制度。
- 掌握专业人员执业资格制度，了解建造师制度框架体系。
- 掌握工程发包制度，掌握工程承包制度，掌握工程分包制度。
- 掌握工程监理制度。
- 掌握民事责任的种类和承担民事责任的方式，掌握工程建设领域常见行政责任种类和行政处罚程序，掌握犯罪构成与刑罚种类，熟悉工程建设领域犯罪构成。

1.1 建设工程法律体系

1.1.1 建设法规的定义和调整对象

建设法规是指国家立法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，在建设活动中或建设行政管理活动中发生的各种社会关系的法律、法规的统称。

建设法规的调整对象，是指在建设活动中所发生的各种社会关系。它包括建设活动中所发生的行政管理关系、经济协作关系及其相关的民事关系。

1. 建设活动中的行政管理关系

建设活动与国家经济发展、人们的生命财产安全、社会的文明进步息息相关，国家对其必须进行全面的严格管理。当国家及其建设行政主管部门在对建设活动进行管理时，就会与建设单位（业主）、设计单位、施工单位、建筑材料和设备的生产供应单位及建设监理等中介服务单位产生管理与被管理的关系。在法制社会里，这种关系当然要由相应的建设法规来规范、调整。

2. 建设活动中的经济协作关系

工程建设是非常复杂的活动，要有许多单位和人员参与，共同协作完成。因此，在建设活动中存在着大量的寻求合作伙伴和相互协作的问题，在这些协作过程中所产生的权利、义务关系，也应由建设法规来加以规范、调整。

3. 建设活动中的民事关系

在建设活动中，会涉及土地征用、房屋拆迁、从业人员及相关人员的人身与财产的伤害、财产及相关权利的转让等涉及公民个人的权利问题。由之而产生的国家、单位和公民之间的民事权利与义务关系，应由建设法规中有法律规定及民法等相关法律来予以规范、调整。

以上三种社会关系都是在从事建设活动时所形成的，它们与其他活动中所形成的社会关系既有相同的地方，又有其自身的特点。因此，不能完全用一般的法律规范来调整，而必须由建设法规来加以规范、调整，这已成为各国法律界的共识。

1.1.2 建设法规的法律地位

这里所指的法律地位，是指建设法规在整个法律体系中所处的位置，建设法规应属于哪一个部门法及其所处的层次。

建设法规调整的三种社会关系中，对于建设活动中的行政管理关系，主要用行政手段加以调整；对于建设活动中的经济协作关系，则采用行政、经济、民事各种手段相结合的方式加以调整；对于建设活动中的民事关系，则主要采用民事手段来加以调整。这表明，建设法规调整的社会关系是多方面的，而其运用的调整手段也是综合的，很难明确将其划归于某一法律部门。但就其主要法律规范的性质来看，它主要还是属于行政法和经济法的范畴。

需要指出的是，建设活动还会涉及许许多多的事物与相关社会关系。如工程建设与环境保护、文物保护、自然风景保护的关系；工程建设与土地、水利、矿产、森林等自然资源的关系；工程建设与地震、洪涝等自然灾害的关系；工程建设与招标投标活动、标准化设计的关系等。在我国，已颁行了大量有关环境和自然资源保护、自然灾害的防御等有关法律、法规。它们所调整的范围很广，当然不属于建设法规，但它们又都与工程建设有关，人们在从事工程建设活动时都必须严格遵守它们的相关规定。所以，我们称之为与工程建设相关的法律。这些相关的法律所属的法律部门则更是多种多样的。

1.1.3 建设法规体系

1. 建设法规体系的概念

建设法规体系，是指把已经制定和需要制定的建设法律、建设行政法规和建设部门规章衔接起来形成一个相互联系、相互补充、相互协调的完整统一的框架结构。就广义的建设法规体系而言，体系中还应包括地方性建设法规和建设规章。

建设法规体系是国家法律体系的重要组成部分。它必须与国家的宪法和相关法律保持一致，但它又相对独立，自成体系。它应覆盖建设活动的各个行业、各个领域以及工程建设的全过程，使建设活动的各个方面都有法可依。同时，它还应注意纵向不同层次法规之间的相互衔接和横向同层次法规之间的配套和协调，防止不同法规之间出现立法重复、矛盾和抵触。

2. 建设法规体系的构成

所谓法规体系的构成，就是指法规体系采取的结构形式。建设法规体系是由很多不同层次的法规组成的，它的结构形式一般有宝塔形和梯形两种。宝塔形结构形式，是先制定一部基本法律，将该领域内业务可能涉及的所有问题都在该法中作出规定，然后再分别制定不同

层次的专项法律、行政法规、部门规章，对一个个具体问题作出补充规定。梯形结构即是不设立基本法律，而以若干并列的专项法律组成法规体系的最顶层，然后对每部专项法律再配置相应的不同层次的行政法规和部门规章作补充，形成若干相互联系而又相对独立的小体系。我国建设法规体系采用的是梯形结构。

目前，根据《中华人民共和国立法法》有关立法权限的规定，我国建设法规体系由五个层次组成：

(1) 建设法律。指由全国人民代表大会及其常委会制定颁行的属于国务院建设行政主管部门主管业务范围的各项法律。它们是建设法规体系的核心和基础。

(2) 建设行政法规。指由国务院制定颁行的属于建设行政主管部门主管业务范围的各项法规。

(3) 建设部门规章。指由国务院建设行政主管部门或其与国务院其他相关部门联合制定颁行的法规。

(4) 地方性建设法规。指由省、自治区、直辖市人民代表大会及其常委会制定颁行的或经其批准颁行的由下级人大或常委会制定的建设方面的法规。

(5) 地方建设规章。指由省、自治区、直辖市人民政府制定颁行的、或经其批准颁行的，由其所辖城市人民政府制定的建设方面的规章。

其中，建设法律的法律效力最高，越往下法律效力越低。法律效力低的建设法规不得与其法律效力高的建设法规相抵触，否则，其相应规定将视为无效。

3. 我国建设法规体系的现状与规划

新中国成立初期，建设立法基本上是个空白，为了适应经济建设和发展的需要，国务院（初期为政务院）及其相关行政主管部门制定颁行了许多有关建设程序、设计、施工及成本管理等方面的有关规定，但未形成完整的体系，更无一部建设法律。改革开放以来，尤其是中央确立经济体制由计划经济向市场经济转变的发展战略以后，随着国家法制建设的加强，建设立法逐步成为国家整个法律体系的重要组成部分，其立法的系统性、迫切性也成为国家法制建设中必须解决的重大问题。1989年，建设部组织了建设法规体系的研究、论证工作，1991年制定出的《建设法律体系规划方案》，使我国建设立法走上了系统化、科学化的健康发展之路。

从中可见，我国建设法规体系采用了梯形结构形式。所以，在我国将没有一部“中华人民共和国建设法”这样的基本法律，而由城市规划法、市政公用事业法、村镇建设法、风景名胜法、工程勘察法、建筑法、城市房地产管理法、住宅法等8部关于专项业务的法律构成我国建设法规体系的顶层，并由城市规划法实施条例等38部行政法规对这些法律加以细化和补充。根据具体问题和各地不同情况，建设行政主管部门和各省人民代表大会及人民政府还可制定颁行相应的建设规章及法规，从而形成一个完整的建设法规体系。当前，我国的建设立法正朝这一规划方向加速进行，至2003年5月底，已制定颁行并现行有效的建设法律共有3部，即《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国建筑法》（以下简称《建筑法》）、《中华人民共和国城市房地产管理法》，建设行政法规15部，建设行政规章88部，地方性建设法规及地方建设规章则有几百部。一些新的建设法律及有关建设行政法规和部门规章也正在加速制定之中，以后会陆续颁发执行。由此可见，我国的建设法规体系正在加速建成和完善。当然，随着社会发展和经济形势的变化，一些社会关系也会发生变化，由

此也会产生对新的建设法律或行政法规的需求,我国的建设法规体系也会随之变化,这是社会发展的必然。

需要指出的是,与建设活动关系密切的相关法律、行政法规和部门规章,它们虽不属建设法规体系,但其有些规定,对调整相关建设活动有着十分重要的作用,对此,我们必须予以密切关注。

1.1.4 建设法规立法原则及实施

建设法规立法的基本原则,是指建设立法时所必须遵循的基本准则及要求。现阶段,我国建设法规立法时必须遵循的基本原则是:

1. 市场经济规律原则

第八届全国人民代表大会第一次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》规定,我国“实行社会主义市场经济”。因此,建设立法必须有利于社会主义市场经济的建立和健全,必须符合市场经济的规律。这具体表现在:

(1) 遵循市场经济规律,反映在建设法规立法中,就是要建立健全市场主体体系。建设法规要规定各种建设市场主体的法律地位,对他们在建设活动中的权利和义务作出明确的规定。这些主体理应包括建设行政主管部门、勘察规划设计单位、建设监理单位、建筑施工单位、房地产开发经营单位、土地管理部门、标准化管理部门、城市市政公用事业单位、环境保护部门、建筑材料供应单位等。一旦条件成熟,政策或法规亦应考虑公民主体的法律地位,如个人合伙的建筑事务所等。

(2) 遵循市场经济规律,要求建设法规的立法确立建设市场体系的统一性和开放性。建设立法应当确立规划与设计市场、建设监理市场、工程承包的招投标市场、施工管理市场、房地产市场、市政公用事业市场、建设资金市场等多元化的建设活动大市场。

(3) 遵循市场经济规律,要求建设法规的立法确立以间接手段为主的宏观调控体系。建设法规主要运用行政手段实现对建设行为的调整。但这种调整不应当是直接干预性的。各建设法规主体在具体的建设行为中都有着其独立性和自主性,国家对其行为实施的调控只是间接性的。

(4) 遵循市场经济规律,要求建设法规立法本身具有完备性。要把建设行为纳入法制轨道,必须要先使建设法规自身完备。唯有如此,才能有效地规范建设市场主体行为,维护建设市场活动秩序。

2. 法制统一原则

所有法律有着内在统一联系,并在此基础上构成一国法律体系。建设法规体系是我国法律体系中的一个组成部分。组成本体系的每一个法律都必须符合宪法的精神与要求。该法律体系与其他体系也不应冲突。对于基本法的有关规定,建设行政法规和部门规章以及地方性建设法规、规章都必须遵循。与地位同等的法律、法规所确立的有关内容应相互协调。建设法规系统内部高层次的法律、法规对低层次的法规、规章具有制约性和指导性。地位相等的建设法规和规章在内容规定上不应互相矛盾。这就是建设法规的立法所必须遵循的法制统一原则。

建设法规的立法坚持法制统一原则的基本要求,不仅是立法本身所应有的规范化、科学化的要求,更主要的是便于实际操作,不至于因法律制度的自相矛盾而导致建设法规的无所

适从。

3. 责、权、利相一致原则

责、权、利相一致是对建设行为主体的权利和义务或责任在建设立法上提出的一项基本要求，具体表现为：

(1) 建设法规主体享有的权利和履行的义务是统一的。任何一个主体享有建设法规规定的权利，同时必须履行法律规定的义务。

(2) 建设行政主管部门行使行政管理权既是其权利，也是其责任或义务。权利和义务彼此结合。

1.1.5 建设法规的实施

建设法规的实施，指国家机关及其公务员、社会团体、公民实现建设法律规范的活动，包括建设法规的执法、司法和守法三个方面。建设法规的司法又包括行政司法和专门机关司法两方面。

1. 建设行政执法

建设行政执法，是指建设行政主管部门和被授权或被委托的单位，依法对各项建设活动和建设行为进行检查监督，并对违法行为执行行政处罚的行为，具体包括：

(1) 建设行政决定，指执法者依法对相对人的权利和义务作出单方面的处理，包括行政许可、行政命令和行政奖励。

(2) 建设行政检查，指建设行政执法者依法对相对人是否守法的事实，进行单方面的强制性了解，主要包括实地检查和书面检查两种。

(3) 建设行政处罚，指建设行政主管部门或其他权力机关对相对人实行惩戒或制裁的行为，主要包括财产处罚、行为处罚和申诫处罚三种。

(4) 建设行政强制执行，指在相对人不履行行政机关所规定的义务时，特定的行政机关依法对其采取强制手段，迫使其履行义务。

2. 建设行政司法

建设行政司法，是指建设行政机关依据法定的权限和法定的程序进行行政调解、行政复议和行政仲裁，以解决相应争议的行政行为。

(1) 行政调解，指在行政机关的主持下，以法律为依据，以自愿为原则，通过说服教育等方法，促使双方当事人通过协商互谅达成协议。

(2) 行政复议，指在相对人不服行政执法决定时，依法向指定的部门提出重新处理申请。

(3) 行政仲裁，指国家行政机关以第三者身份对特定的民事、经济的劳动争议居中调解，作出判断和裁决。

3. 专门机关司法

专门机关司法，主要是指人民法院依照诉讼程序对建设活动中的争议与违法建设行为作出的审理判决活动。

4. 建设法规的遵守

它是指从事建设活动的所有单位和个人，必须按照建设法规的要求，实施建设行为，不得违反。

1.2 建设许可制度

《建筑法》规定了建筑工程施工许可、从事建筑活动的单位资质以及从事建筑活动的个人资格三项建筑许可制度，体现了国家对建筑活动作为一种特殊的经济活动，实行从严和事前控制的管理政策，对规范建筑市场，保证建筑工程质量和建筑生产安全，维护社会经济秩序，提高投资效益，保障公民生命财产和国家财产安全，都具有非常重要的意义。

1.2.1 施工许可制度

1. 实施施工许可的范围

建筑工程施工许可制度是指建设行政主管部门根据建设单位的申请，依法对建筑工程是否具备施工条件进行审查，符合条件的，准许该建筑工程开始施工并颁发施工许可证的一种制度。施工许可证是指建筑工程开始施工前建设单位向建设行政主管部门申请的可以施工的证明，是建设单位能够从事建筑工程开工活动的法律凭证。《建筑法》第七条规定：“建筑工程开工之前，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。”从这一规定可以看出，应申请领取施工许可证而未领取的工程不得开工；同时根据规定，并不是所有的建筑工程都必须申请领取施工许可证，而只是对投资额较大、结构复杂的工程，才领取施工许可证。根据《建筑法》的授权，建设部 1999 年 10 月 15 日发布，并于 2001 年 7 月 4 日修正发布的《建筑工程施工许可证管理办法》对不需申领施工许可证的工程限额作出了规定：“工程投资额在 30 万元以下或者建筑面积在 300m² 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。”同时该管理办法还规定：“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，本办法关于施工许可管理的规定适用于其他专业建筑工程；有关法律、法规有明确规定的，从其规定；抢险救灾工程、临时性建筑工程、农民工自建两层以下（含两层）住宅工程不适用本法。军事房屋建设施工许可的管理，按照国务院中央军事委员会制定的办法执行。”

2. 施工许可证的申领时间及程序

（1）施工许可证的申领时间。设立和实施建筑工程施工许可制度的目的是通过对建筑工程施工所应具备的基本条件的审查，避免不具备条件的建筑工程盲目开工而给相关当事人造成损失，而对社会财富造成浪费，保证建筑工程开工后的顺利建设，这是一种事前控制，所以建设单位应在建筑工程施工前及建设单位应当在建筑工程施工准备工作就绪后组织施工之前申领施工许可证。

（2）施工许可证的申领程序。做好施工之前的各项准备工作，是建设单位应尽的义务，所以施工许可证的申领应当由建设单位来承担，而不应该由施工单位或其他单位。所谓建设单位（又称业主或项目法人），是指建设项目的投资者。建设项目由政府投资的，建设单位

是该项目的管理或使用单位，建设单位可以是法人，也可以是自然人。

建设单位申请办理施工许可证的程序是：①建设单位向有权颁发施工许可证的建设行政主管部门，即发证机关领取《建筑工程施工许可证申请表》；②建设单位持加盖单位章及法定代表人印鉴的《建筑工程施工许可证申请表》和《建设施工许可管理办法》许可的证明文件，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证，审批时间可以自证明文件补证齐全后相应顺延；对于不符合要求的，应当自收到申请之日起15日内书面通知建设单位并说明原因。

建设工程在施工过程中，建设单位或施工单位发生变更的，应当重新申领施工许可证。

3. 申请领取施工许可证的条件

《建筑法》规定的申领条件：建设行政主管部门颁发施工许可证是建设行政主管部门应建设单位的请求做出准许申请人从事建筑工程开工活动的书面处理决定的具体行政行为。申请领取施工许可证的条件确定是为了保证建筑工程开工后组织施工能够顺利进行。《建筑法》第八条规定：“申请领取施工许可证应具备下列条件：已经办理该建筑工程用地批准手续；在城市规划区的建筑工程已经取得规划许可证；需要拆迁的，拆迁进度需符合施工要求；已经确定建筑施工企业；由满足施工需要的施工图纸及技术资料；保证工程质量和安全的具体措施，建设资金已经落实；法律行政法规规定的其他条件。”

《建设工程施工许可证管理办法》规定的申领条件：为保证颁发施工许可证这种书面处理决定的准确性，确保建设工程开工后能顺利进行，增加可操作性，建设部2001年7月4日修正发布的《建筑工程施工许可管理办法》不仅对《建筑法》规定的施工许可条件作出了进一步的细化，还要求建设单位申领施工许可证时，必须提交满足申领条件的相应证明文件：已经办理该建筑工程用地批准手续；在城市规划区的建筑工程，已经取得建设工程规划许可证；施工场地已经基本具备施工条件，要求拆迁的，其拆迁进度符合施工要求；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；有满足施工需要的施工图纸及技术资料，施工图设计文件已按照规定进行了审查；有保证工程质量和安全的具体措施，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；按规定应该委托监理的工程已经委托监理；建设资金已经落实，建设工期不足1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1年以上的，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；法律、行政法规规定的其他条件。

建设单位应提供哪些证明文件，目前还没有统一的规定，一般应包括以下几项证明文件：①在规划区内的建筑工程，已经取得的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证；②县级以上人民政府土地管理部门填发的建设用地批准书；③应招标工程的中标通知书；④建设单位与中标建筑施工企业依法订立的书面合同，建筑施工企业选派的项目经理的资质证书；⑤需要拆迁的，应当提供由委托拆迁人、被委托拆迁人和建筑施工企业共同出具的拆

迁进度符合施工要求的证明；⑥建设单位的开户银行依法出具的资信或资金到位证明；⑦施工图纸及施工图审查合格证书；⑧保证工程质量和安全的施工组织设计、质量和安全监督通知书；⑨实行强制监理的建筑工程，建设单位与具有相应资质的工程监理单位依法订立的书面委托监理合同，监理单位选派的总监理工程师的资质证书，项目监理规划及监理实施细则；⑩其他证明材料。

4. 施工许可证的管理

(1) 施工许可证的期限规定。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。

规定包括了以下几层含义：①建设单位应当自领取施工许可证之日起 3 个月内开工；②建设单位因客观原因可以延期，但不得无故拖延开工。这里的客观原因可能是：“三通一平”（水通、电通、道路通、场地平整）没有完成，材料、构件等没有按计划进场等；③延期最多是两次，每次期限均为 3 个月；④施工许可证自行废止的两种情况：一是既不在 3 个月内开工，又不向发证机关申请延期；二是超过延期时限的。建筑工程自颁发施工许可证之日起，不论何种原因，均需在 9 个月内开工，否则施工许可证自行废止。施工许可证废止后，建设单位需按规定重新领取施工许可证，方可开工。

《建筑法》关于施工许可证的有效期限和延期的规定非常必要，体现了行政机关对施工许可证的原则性与灵活性的结合。一方面，建设行政主管部门依法颁发施工许可证，是国家对建筑活动进行宏观调控的一种手段，建设单位必须在施工许可证规定的有效期限内开工，不得无故拖延；另一方面，由于建筑施工活动不同于一般的生产活动，受自然、经济、环境等因素的制约，影响建筑工程的开工，根据客观情况的变化，允许延期是必要的。明确规定施工许可证的有效期限，可以督促建设单位及时开工，保证组织施工的顺利进行，有利于对建筑施工活动的监督管理，保护参与施工活动的各方的权益，提高投资效益，维护施工许可证的严肃性。

(2) 中止施工与恢复施工。中止施工是指建筑工程开工后，在施工过程中因特殊情况的发生而中途停止施工的一种行为。恢复施工是指建筑工程中止施工后，造成中断施工的情况消除，而继续施工的一种行为。在建的建筑工程，因故中止施工的，建设单位自中止施工之日起 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。

此外，按照国务院有关规定批准开工报告的建筑工程，因故不能按期开工或者中止施工的，应当及时向发证机关报告情况。因故不能按期开工超过 6 个月的，应当重新办理开工报告的批准手续。

1.2.2 从业资格许可

从业资格许可的内容包括：一是建筑施工企业、勘察单位、设计单位、工程监理、造价咨询单位从事建筑活动应具备的条件；二是建筑施工企业、勘察单位、设计单位、工程监理单位、造价咨询单位应在资质许可范围内从事建筑活动；三是专业技术人员从事建筑活动，应依法取得执业资格证书。

1. 国家规定的建设工程从业单位

国家对建设工程从业者实行资格管理，从事建设工程活动的企业或者单位包括建筑施工总承包企业，建筑工程勘察、设计单位，建设工程监理企业，工程造价咨询企业、项目管理公司及法律、法规规定的其他企业。以上组织应具备下列条件：

- (1) 有符合国家规定的注册资本。
- (2) 有与其从事的建筑活动相适应的具有法定执业资格的专业技术人员。
- (3) 有从事相关建筑活动所应有的技术装备。
- (4) 法律、行政法规规定的其他条件。

以上组织应当向工商行政管理部门申请设立登记，取得营业执照，并由建设行政主管部门审查后颁发资格证书。

2. 建设工程的从业人员

建设工程的从业人员包括注册建筑师、注册结构工程师、注册监理工程师、注册造价工程师、注册建造师、注册城市规划工程师、注册岩土工程师及法律法规规定的其他人员。从事建筑工程活动的人员，要通过国家任职资格考试、考核，由建设行政主管部门颁发执业资格证书，在资格许可范围内从事建筑活动。

3. 建设工程从业者资格证件的管理

建设工程资格证件严禁出卖、转让、出借、涂改、伪造。违反上述规定的，将视具体情节，追究相应的法律责任。国务院及建设行政主管部门已经制定颁布了建筑工程从业者资格的具体管理办法，从业人员应当严格遵守。

1.3 建设工程从业资格的有关规定

1.3.1 建设工程从业资格法规概述

建设工程的特点决定了其建造过程的特殊性和复杂性。在市场经济高速发展的前提下，就要求我们必须实行严格的准入制度，制定相应的法律法规，认真贯彻落实，并在实践中不断改进和完善，这样才能保证工程建设的质量和效益，这也就是我们常说的“建设工程从业资格法规”。

1. 建设工程从业资格法律制度

建设工程从业资格法律制度是指在中华人民共和国境内从事建设工程活动的个人和单位，只有依法取得相应资格和资质后，才允许在法律法规所规定的范围内从事一定的建设活动的系列法律法规规定，其本质上是一种准入制度。

根据《建筑法》的相关规定，依据参与主体划分为两类：

(1) 从业单位资质等级制度。《建筑法》第十三条规定：“从事建筑活动的建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位，按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等资质条件，划分为不同的资质等级，经资质审查合格，取得相应等级的资质证书后，才可在其资质等级许可的范围内从事建筑活动。”

通过实行从业单位资质等级制度，对建设企业的整体水平实行了预审查，对实现优质优价，保证市场经济秩序的稳定起到了极大的保证作用。

(2) 从业人员执业资格制度。《建筑法》第十四条规定：“从事建筑活动的专业技术人员，应当依法取得相应的执业资格证书，并在执业资格证书许可的范围内从事建筑活动。”

2. 建设工程从业资格法规的立法概况

1998年3月1日正式施行的《建筑法》明确规定了我国工程建设实行执业单位资质管理和执业人员资格管理制度，是该领域的第一大法。除此之外，还颁发了大量行政法规、部门规章及规范性文件，对相关管理办法作出具体规定，主要分为两类：一类是关于从业单位资质等级管理的，一类是关于从业人员资格管理的。主要有：

(1) 有关从业单位资质等级制度的法律法规。具体如下：

《建设工程勘察设计资质管理规定》(2007年)
《建设工程勘察设计管理条例》(2000年)
《建筑业企业资质等级标准》(2001年)
《建筑业企业资质管理规定》(2007年)
《工程监理企业资质管理规定》(2007年)
《工程造价咨询企业管理办法》(2006年)
《外商投资建筑业企业管理规定》(2002年)
《外商投资城市规划服务企业管理规定》(2003年)
《外商投资建设工程设计企业管理规定》(2002年)
《外商投资建设工程设计企业管理规定实施细则》(2007年)

(2) 有关从业人员执业资格制度的法律法规。具体如下：

《注册建筑师条例》(1995年)
《中华人民共和国注册建筑师条例实施细则》(2008年)
《勘察设计注册工程师管理规定》(2005年)
《注册结构工程师执业资格制度暂行规定》(1997年)
《建造师执业资格制度暂行规定》(2002年)
《注册建造师管理规定》(2007年)
《注册岩土工程师执业资格制度暂行规定及实施方案》(2001年)
《港口航道工程执业资格制度暂行规定》(2003年)
《建设工程监理规范》(GB 50319—2000)
《注册监理工程师管理规定》(2006年)
《注册造价工程师管理办法》(2007年)
《注册安全工程师管理规定》(2007年)

1.3.2 建设工程企业资质法规

根据《建筑法》第十二条的规定，从事建筑活动的建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位，应具备以下基本条件：①有符合国家规定的注册资本；②有与其从事的建筑活动相适应的具有法定执业资格的专业技术人员；③有从事相关建筑活动所应有的技术装备；④法律、行政法规的其他条件。

以上是建设工程从业单位应具备的基本条件，下面结合有关法规的规定，从各类建设企业的资质等级与标准、资质的申请、审批与管理以及业务范围等几方面展开详细的讨论。