

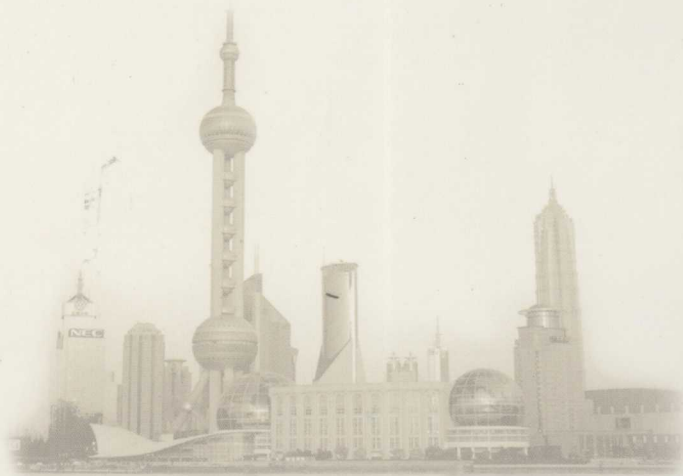
J I A N S H E Y U F A N G D I C H A N F A G U I



建设与房地产法规



何新华 胡文发 编著



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

建设与房地产法规

何新华 胡文发 编著



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

内 容 提 要

本书结合建设与房地产领域的最新法律、法规,在总结我国建设与房地产相关实践经验和国际经验的基础上,重点介绍了建设法规概论、建设法律基础和法律责任、城市与乡镇建设规划法规、建设程序与建设管理法规、建设发包承包与招标投标法规、建设勘察设计法规、建设监理法规、建设合同管理法规、建设安全生产法规、建设质量管理法规、建设竣工验收法规、建设土地管理法规、房地产管理法规、物业管理法规、建设项目环境保护法规等内容。

本书结构合理,内容全面新颖,紧密联系实际,理论深入浅出。可作为高等学校工程项目管理的专业教材和相关教师、研究生理论研究的参考资料,也可供从事建设工程的技术人员及项目管理人员阅读使用。

图书在版编目(CIP)数据

建设与房地产法规/何新华,胡文发编著. —上海:同济大学出版社,2009.5

ISBN 978-7-5608-3992-9

I. 建… II. ①何…②胡… III. ①建筑法—中国—高等学校—教材②房地产业—法规—中国—高等学校—教材
IV. D922.297 D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 048923 号

建设与房地产法规

何新华 胡文发 编著

责任编辑 王有文 责任校对 徐春莲 封面设计 潘向葵

出版发行 同济大学出版社 www.tongjipress.com.cn

(地址:上海市四平路 1239 号 邮编:200092 电话:021-65985622)

经 销 全国各地新华书店

印 刷 同济大学印刷厂

开 本 787mm×960mm 1/16

印 张 23.75

印 数 1—3 100

字 数 475 000

版 次 2009 年 5 月第 1 版 2009 年 5 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-5608-3992-9

定 价 34.00 元

本书若有印装质量问题,请向本社发行部调换 版权所有 侵权必究

前 言

随着我国社会经济和建设事业的快速发展,建设领域的法治化进程进一步加速。新的法律、法规及规章等规范性文件已出台了很多,部分法律和法规也作了新的修订。为此,作者编写了《建设与房地产法规》一书,以便读者能及时地、准确地掌握建设领域最新的法律法规知识。

本书以《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国物权法》等为主要研究对象,共分15章,介绍了建设法规概论、建设法律基础和法律责任、城市与乡镇建设规划法规、建设程序与建设管理法规、建设发包承包与招标投标法规、建设勘察设计法规、建设监理咨询法规、建设合同管理法规、建设安全生产管理法规、建设质量管理法规、建设竣工验收法规、建设用地管理法规、房地产管理法规、物业管理法规、建设项目环境保护法规等内容。本书内容全面新颖、紧密联系实际,理论深入浅出,有较强的可操作性。

本书第1章~第7章由何新华编写,第8章~第15章由胡文发编写。在本书的编写过程中,曾参考应用了大量的文献资料,在此向所有提供参考文献的专家和学者表示感谢。书中如有任何谬误或者不当之处,恳请广大读者批评指正。如有反馈意见或建议,请及时与作者联系(xinhua joy@hotmail.com)。

编者

2009年02月

目 录

前 言

第 1 章 建设法规概述

1 建设法规的概念	(1)
1.1 建设法规的定义	(1)
1.2 建设法规的特征	(2)
1.3 建设法规的基本原则	(3)
2 建设法规的地位和作用	(4)
2.1 建设法规在整个法学中的地位和作用	(4)
2.2 建设法规在建设中的地位和作用	(4)
3 建设法规体系及构成	(5)
3.1 建设法规体系	(5)
3.2 建设法规的构成	(7)
4 建设法规的制定和实施	(8)
4.1 建设法规的制定	(8)
4.2 建设法规立法的基本原则	(12)
4.3 建设法规的实施	(13)
复习思考题	(15)

第 2 章 建设法律基础和法律责任

1 民事法律	(16)
1.1 民法通则	(16)
1.2 合同法总则	(22)

建设与房地产法规

1.3 担保法	(26)
1.4 仲裁法	(29)
1.5 民事诉讼法	(30)
2 行业法律	(34)
2.1 城乡规划法总则	(34)
2.2 建筑法	(35)
2.3 招标投标法	(37)
2.4 城市房地产管理法	(38)
2.5 行政管理条例	(39)
3 建设法律责任	(41)
3.1 法律责任的概念与特征	(41)
3.2 法律责任的构成要件	(41)
3.3 法律责任的种类	(43)
3.4 建设活动中的法律责任	(44)
复习思考题	(48)

第3章 城市与乡镇建设规划法规

1 城乡规划的概念和类型	(49)
1.1 城市的概念	(49)
1.2 城乡规划的概念	(50)
1.3 规划的类型	(50)
1.4 城乡规划法概述	(53)
2 城乡规划编制与审批	(54)
2.1 城乡规划编制的原则	(54)
2.2 城乡规划编制与审批的权限	(54)
2.3 规划的编制机构和方法	(56)
3 规划的实施	(57)
3.1 规划法的重要内容	(57)
3.2 规划法的实施重点	(58)
3.3 城市规划的实施步骤	(59)

3.4 违法责任	(62)
4 风景名胜区、历史文化名城和村镇规划管理	(64)
4.1 风景名胜区的规划管理	(64)
4.2 历史文化名城的规划管理	(65)
4.3 村庄、集镇建设的规划管理	(66)
复习思考题	(66)

第 4 章 建设程序与建设管理法规

1 建设程序法规	(67)
1.1 建设程序的概念	(67)
1.2 建设程序的步骤和内容	(67)
1.3 建设程序的意义	(70)
1.4 我国建设程序的立法现状	(70)
2 建设行政许可法律制度	(70)
2.1 行政许可的总则	(70)
2.2 行政许可的设定事项	(74)
2.3 行政许可的实施程序	(76)
2.4 监督检查	(77)
2.5 行政许可的法律责任	(77)
3 建筑工程施工许可	(78)
3.1 建设许可概述	(78)
3.2 建筑工程施工许可证的申领	(80)
3.3 施工许可证申领条件	(81)
3.4 施工许可证的监督管理	(83)
3.5 施工许可证实施中的处罚与救济	(84)
4 建设从业单位资质管理制度	(84)
4.1 从业单位的工商注册登记条件	(84)
4.2 从业单位的资质管理制度概述	(85)
4.3 建筑业企业资质管理制度	(86)
4.4 建设工程勘察设计公司资质管理制度	(88)

建设与房地产法规

- 4.5 工程监理企业资质管理制度 (89)
- 4.6 不同企业资质的监督、管理、处罚内容的比较 (91)
- 5 建设专业技术人员执业资格** (91)
 - 5.1 建设执业资格制度 (91)
 - 5.2 注册建筑师执业资格 (92)
 - 5.3 注册结构工程师执业资格 (94)
 - 5.4 注册监理工程师的概念 (94)
 - 5.5 注册造价工程师执业资格 (95)
 - 5.6 项目经理资质管理制度 (97)
- 复习思考题** (99)

第 5 章 建设发包承包与招标投标法规

- 1 建设发包承包法规概述** (100)
 - 1.1 建设工程的发包与承包概念 (100)
 - 1.2 建设工程发包、承包方式 (100)
 - 1.3 建设工程发包管理的基本原则 (102)
- 2 建设工程发包** (104)
 - 2.1 建设工程发包方的主体资格与工程发包条件 (104)
 - 2.2 建设工程的代理 (106)
 - 2.3 建设单位工程发包的管理 (106)
- 3 建设工程承包** (108)
 - 3.1 建设工程承包方式 (108)
 - 3.2 建设工程承包人的主体资格 (111)
 - 3.3 建设工程的分包 (112)
 - 3.4 禁止建设工程转包的问题 (114)
- 4 建设招标投标法规** (115)
 - 4.1 招标投标法概述 (115)
 - 4.2 建设工程招标概述 (117)
 - 4.3 建设工程投标概述 (119)
- 5 招标与投标程序** (121)

5.1 招标公告或招标邀请书	(121)
5.2 投标人须知	(122)
5.3 资格预审	(122)
5.4 投标人的合格条件	(123)
5.5 踏勘现场和标前会议	(123)
5.6 招标文件的澄清与补遗	(124)
5.7 开标与标书的澄清	(124)
5.8 标书的符合性检查	(125)
5.9 标书的评价和比较	(125)
5.10 评标报告	(126)
5.11 发出中标通知书与签订合同	(126)
5.12 支付履约保证金	(127)
复习思考题	(127)

第6章 建设勘察设计法规

1 建设勘察设计法律制度概述	(128)
1.1 勘察设计概念	(128)
1.2 建设工程勘察设计的法律及其调整对象	(128)
2 勘察设计标准	(129)
2.1 工程建设标准	(129)
2.2 工程建设标准的制定与实施	(131)
3 建设勘察设计企业的经营管理制度	(132)
3.1 工程勘察单位的经营管理制度	(132)
3.2 建设工程设计事务所管理制度	(134)
3.3 外商投资建设工程设计企业管理制度	(136)
4 建设工程勘察设计的编制与实施	(138)
4.1 工程设计的原则和依据	(138)
4.2 编制建设工程勘察设计的依据	(139)
4.3 勘察设计文件编制要求	(140)
4.4 勘察工程设计文件的审批与修改	(142)

复习思考题 (144)

第 7 章 建设监理咨询法规

1 建设工程监理概述 (145)

1.1 建设工程监理的含义 (145)

1.2 实施建设工程监理的必要性 (145)

1.3 建设工程监理的性质 (146)

2 建设工程监理的一般规范 (147)

2.1 实行强制监理的建设工程范围 (147)

2.2 建设监理的依据 (148)

2.3 工程建设监理当事人之间的法律关系 (149)

2.4 政府对建设工程的监督管理 (151)

3 建设工程监理的组织和实施 (152)

3.1 成立项目监理机构 (152)

3.2 监理工作制度的实施 (152)

3.3 监理单位的监理权利和责任 (153)

4 建设工程各阶段的监理 (154)

4.1 工程建设决策阶段监理 (154)

4.2 工程设计阶段监理 (154)

4.3 工程建设施工阶段监理 (154)

复习思考题 (158)

第 8 章 建设合同管理法规

1 建设合同管理的前期准备 (159)

1.1 建设合同全过程管理的概念 (159)

1.2 建设合同管理策划 (160)

1.3 建设合同结构策划 (163)

2 建设合同的订立 (164)

2.1 合同订立概念 (164)

2.2	建设合同的订立过程	(167)
2.3	建设合同的前期风险分析	(169)
2.4	建设合同的审查	(172)
2.5	建设合同的谈判与签约	(173)
2.6	建设合同的行政监督	(176)
3	建设合同的履行	(177)
3.1	合同履行的一般原则与规则	(177)
3.2	建设合同的履约保证担保	(180)
3.3	建设合同的履约保证体系	(183)
3.4	建设合同的履约跟踪与监督	(186)
3.5	建设合同的履约绩效评价与控制	(187)
4	建设合同变更的管理	(189)
4.1	建设合同变更的概念	(189)
4.2	建设合同变更的基本程序	(190)
4.3	建设合同变更的价款调整	(193)
4.4	变更对合同履行效果的影响	(194)
5	建设合同的违约责任与索赔	(195)
5.1	合同违约责任的种类与处理	(195)
5.2	建设合同索赔的概念	(199)
5.3	建设合同索赔的基本程序	(203)
5.4	施工索赔事件	(205)
5.5	施工索赔证据与索赔报告	(207)
5.6	反索赔的管理与对策	(210)
5.7	工期索赔管理	(212)
5.8	费用索赔管理	(214)
	复习思考题	(217)

第 9 章 建设安全生产管理法规

1	建设安全生产管理概述	(218)
1.1	建设安全生产管理概念	(218)

建设与房地产法规

1.2 建设安全生产的立法现状	(218)
1.3 工程建设安全生产的管理机构与职责	(219)
2 建设安全生产管理的相关制度	(220)
2.1 工程建设安全的责任制度	(220)
2.2 工程安全保障制度及重大事故调查处理制度	(222)
复习思考题	(224)

第 10 章 建设质量管理法规

1 建设工程质量管理法律制度概述	(225)
1.1 建设工程质量的概念和具体内容	(225)
1.2 建设工程项目质量的管理体系	(226)
1.3 建设工程质量管理制度的立法	(227)
2 建设工程质量主体的责任制度	(229)
2.1 建设工程质量主体的共同责任	(229)
2.2 建设单位的质量责任和义务	(229)
2.3 勘察设计单位的质量责任和义务	(230)
2.4 施工单位的质量责任和义务	(230)
2.5 监理单位的质量责任和义务	(231)
3 建设工程质量监督管理制度	(232)
3.1 政府对质量主体监督管理制度	(232)
3.2 建设工程质量监督机构的监督制度	(234)
3.3 建设工程质量检测制度	(236)
4 建设工程质量保修制度	(237)
4.1 建设工程质量保修的范围和期限	(237)
4.2 建设工程质量保修责任	(237)
复习思考题	(238)

第 11 章 建设竣工验收法规

1 建设工程项目竣工验收	(239)
--------------------	-------

1.1	竣工验收的条件	(239)
1.2	工程竣工验收的程序	(240)
1.3	竣工决算	(241)
2	建设工程项目档案管理	(244)
2.1	建设工程项目归档内容	(244)
2.2	建设工程项目档案的管理要求	(248)
2.3	建设工程项目档案的编制	(249)
2.4	工程档案的验收和移交	(250)
3	建设工程项目后评估	(251)
3.1	建设工程项目后评估概述	(251)
3.2	建设工程项目后评估的组织与实施	(253)
3.3	建设工程项目后评估的工作程序和方法	(255)
3.4	建设工程项目后评估的内容	(257)
3.5	建设工程项目经济和社会效益后评估	(262)
	复习思考题	(265)

第 12 章 建设用地管理法规

1	土地管理简述	(266)
1.1	土地的所有权和使用权	(266)
1.2	建设用地	(268)
2	建设用地管理	(272)
2.1	土地利用总体规划	(272)
2.2	耕地保护	(274)
2.3	征用农用地	(275)
2.4	建设用地使用条件	(277)
2.5	建设用地申请及审批	(278)
3	建设用地取得	(279)
3.1	土地使用权出让方式	(280)
3.2	经营性建设用地的取得途径	(281)
4	城市房屋拆迁	(284)



建设与房地产法规

4.1 城市房屋拆迁概述	(284)
4.2 房屋拆迁许可证	(286)
4.3 房屋拆迁协议	(287)
4.4 房屋拆迁补偿	(288)
4.5 房屋拆迁安置与补助	(290)
4.6 仲裁、诉讼和先予执行	(291)
复习思考题	(292)

第 13 章 房地产管理法规

1 房地产管理法规概述	(293)
1.1 房地产相关概念	(293)
1.2 房地产法的调整对象及立法目的	(295)
2 房地产开发的用地管理	(296)
2.1 土地使用权出让制度	(297)
2.2 土地使用权划拨制度	(302)
2.3 土地征用制度	(302)
3 房地产开发管理	(304)
3.1 房地产开发的概念	(304)
3.2 房地产开发的原则	(305)
3.3 房地产开发的要求	(306)
4 房地产交易管理	(307)
4.1 房地产交易的一般规定	(307)
4.2 房地产的转让	(308)
4.3 商品房预售	(310)
4.4 房地产抵押	(311)
4.5 房屋租赁	(313)
4.6 房地产中介服务机构	(314)
5 违反房地产法规的法律责任	(315)
5.1 房地产违法与法律责任	(315)
5.2 房地产行政法律责任	(316)

5.3 房地产民事法律责任	(317)
5.4 房地产刑事法律责任	(318)
复习思考题	(318)

第 14 章 物业管理法规

1 物业管理概述	(319)
1.1 物业的性质和分类	(319)
1.2 物业管理的特点和模式	(320)
1.3 我国物业管理立法现状	(322)
2 业主及业主大会	(323)
2.1 业主的权利和义务	(323)
2.2 业主大会及其权利	(323)
2.3 业主委员会及其职责	(325)
2.4 其他规定	(326)
3 前期物业管理	(327)
3.1 物业的竣工与接管验收	(327)
3.2 客户服务	(329)
3.3 物业的撤管	(330)
3.4 前期物业企业的组建和选择	(332)
3.5 前期物业服务合同和建设单位的责任	(332)
4 物业管理服务	(333)
4.1 物业管理公司的资质	(333)
4.2 物业服务合同	(335)
4.3 物业服务收费和专项服务	(335)
复习思考题	(337)

第 15 章 建设项目环境保护法规

1 环境保护法律制度概述	(338)
1.1 建设项目环境保护的概念	(338)



建设与房地产法规

1.2	环境保护法制度的基本理论和基本原则	(339)
1.3	环境保护法的基本制度和具体制度	(340)
2	环境影响评价法律制度	(342)
2.1	环境影响评价法概述	(342)
2.2	规划的环境影响评价	(344)
2.3	建设项目的环境影响评价	(345)
3	建设项目设计的环境保护管理	(349)
3.1	设计单位对环境保护的职责	(349)
3.2	各设计阶段的环境保护要求	(351)
3.3	选址与总图布置	(352)
3.4	污染防治原则	(353)
4	建设项目施工的环境保护管理	(354)
4.1	环境保护设施的竣工验收	(354)
4.2	施工环境保护的组织措施	(356)
4.3	施工现场防止环境污染的措施	(357)
	复习思考题	(358)
	参考文献	(360)

第 1 章 建设法规概述

1 建设法规的概念

1.1 建设法规的定义

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发生的各种社会关系的法律、法规的总称。建设法规是以建设活动为调整对象,从横向看包括所有建设工程,而不是一般房屋建筑工程;从纵向看包括工程项目的整个过程,不只是建设的实施阶段发生的社会关系。它体现国家对城市建设、乡村建设、市政及社会公用事业等各项建设活动进行组织、管理、协调的方针、政策和基本原则。

建设法规所调整的范围是建设活动中发生的各种社会关系。它包括:

1.1.1 建设活动中的建设管理关系

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,国家必须进行全面的严格管理。当国家建设行政管理机关在对建设活动进行管理时,必然要与建设单位(业主)、勘察设计单位、工程咨询单位、施工单位、建材和设备的生产供应等单位之间产生管理与被管理关系。这种管理关系的调整需要有相应的建设法规来规范。

1.1.2 建设活动中的建设协作关系

建设活动是由许多行业、部门、单位和人员共同参与的复杂活动,必须相互协作才能完成。因此,在建设活动中存在着大量的寻求合作伙伴等各种协作关系,这些协作关系的调整需要建设法规来加以规范。

1.1.3 建设活动中的建设民事关系

在建设活动中,经常会涉及土地征用、房屋拆迁、财产赔偿等公民个人权利的问题。