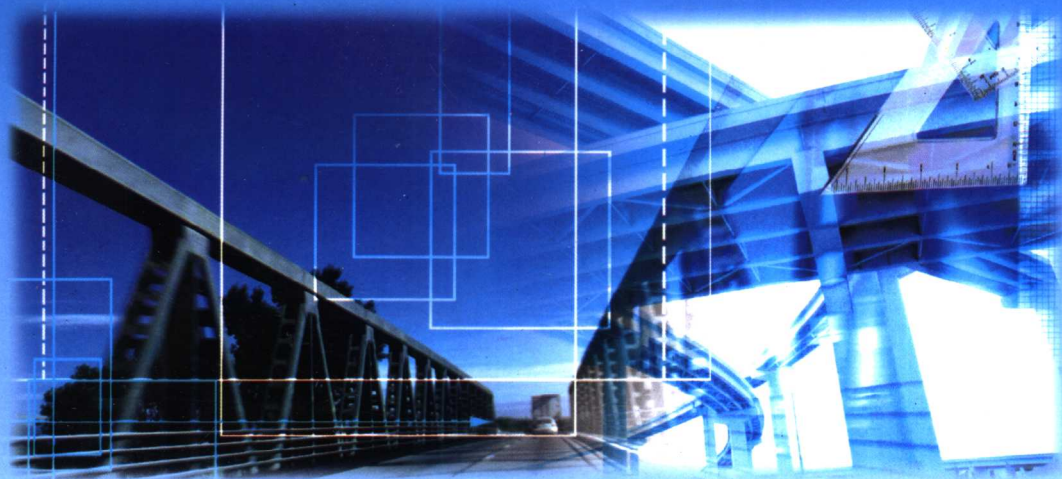


HUST 土木、建筑、环境学科平台课程系列教材

建设法规

主 编 孙 峻 金明浩



华中科技大学出版社
<http://www.hustp.com>



土木、建筑、环境学科平台课程系列教材

建设法规

主编 孙 峻 金明浩

华中科技大学出版社
中国·武汉

本书根据“土建环”学科大类平台“建设法规”课程建设的要求编写而成。全书共 12 章,内容包括建设法导论、城市规划法律制度、土地管理法律制度、建设工程勘察设计法律制度、建筑法律制度、建设工程招标投标法律制度、建设工程标准化法律制度、建设从业资格法律制度、建设工程合同法、城市房地产管理法、建设项目环境保护法律制度及建设工程其他法律制度等。

本书注重吸收建设工程领域最新颁布的法律、法规,面向建设工程实践,突出知识性和可读性。为了便于读者学习,一般每章开始有案例导引,结束附有典型案例、思考题及阅读材料目录。

本书是高等院校土木工程、工程管理、建筑学、城市规划、环境工程等专业的教材,也可以作为相关专业人员学习建设工程法规的实用教程。

图书在版编目(CIP)数据

建设法规/孙 峻 金明浩 主编. —武汉:华中科技大学出版社,2007 年 10 月
ISBN 978-7-5609-4210-0

I. 建… II. ①孙… ②金… III. 建筑法-中国-高等学校-教材 IV. D922.297

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 140079 号

建设法规

孙 峻 金明浩 主编

责任编辑:徐正达 古 丰

封面设计:潘 群

责任校对:刘 竣

责任监印:张正林

出版发行:华中科技大学出版社(中国·武汉)

武昌喻家山 邮编:430074 电话:(027)87557437

录 排:武汉佳年华科技有限公司

印 刷:武汉市新华印刷有限责任公司

开本:710mm×1000mm 1/16

印张:21.75

字数:435 000

版次:2007 年 10 月第 1 版

印次:2007 年 10 月第 1 次印刷

定价:29.80 元

ISBN 978-7-5609-4210-0/D·68

(本书若有印装质量问题,请向出版社发行部调换)

前 言

随着社会经济的发展,建设活动日益频繁,其作用也日益显现。围绕建设活动,各种纷繁的社会关系已形成,因此,需要一套规则去规范各方主体的工程建设行为,从而保证复杂的建设活动能够顺利进行,建设目标得以实现。更为重要的是,从事建设活动的各方主体应知晓这些规则,遵守这些规则并主动运用这些规则来维护自身的合法权益。与国家法制建设的步伐相一致,当前建设活动日益规范,工程建设行为逐渐纳入法制化的轨道。这就要求从事建设活动的各方主体除了掌握必备的专业技术知识、经济管理知识外,还应该掌握工程建设领域的法律知识,熟悉现行的法律、法规和政策,并将其作为进行建设活动的行为规范。

为了更好地适应建设工程实践的需要,满足培养高水平建设人才的目标,华中科技大学开展了“土建环”(土木工程类、建筑规划类、环境工程类本科专业)学科大类平台课程的教学研究,并按“宽口径、厚基础”的要求进行了平台课程建设。作为建设工程学科大类平台课程,《建设法规》将为土木工程、工程管理、建筑学、城市规划、环境工程等各有关专业的学生提供掌握建设法律知识的途径。

本书的编写力求突出以下特色。第一,面向实践,突出实际应用。本书紧密结合建设工程实践法律问题及构建相关专业学生建设法律知识的要求,注重理论学习与工程实践相结合,提高读者分析问题、解决问题的能力。第二,内容全面、新颖。本书全面、系统地反映建设工程法律制度的内容,帮助读者掌握建设工程法律制度的基本内容和要求。书中较全面地收录了截止到2007年8月为止的与工程建设领域有关的现行法律、法规、规章和规范性文件。第三,案例丰富,知识性、可读性强。本书结合教学内容,在章节前增加案例导读,在章节末增加典型案例,这些内容在帮助读者深入理解教学内容的同时,也增加了本书的知识性和可

读性。

本书由孙峻和金明浩主编,第1、2章由孙峻和金明浩编写,第4、7、8章由孙峻编写,第3、5、10章由金明浩编写,第6、11、12章由李进涛编写,第9章由余群舟编写。全书由孙峻负责统稿。

在本书编写过程中得到了华中科技大学出版社的大力支持,在此表示衷心的感谢。

由于编者的水平和经验有限,书中不当和错误之处,敬请读者批评指正。

编 者

2007年8月30日

目 录

第 1 章 建设法导论	(1)
1.1 建设法的概念与特征	(1)
1.1.1 建设法的概念	(1)
1.1.2 建设法的特征	(2)
1.1.3 建设法律原则	(3)
1.2 建设法的形式与效力	(4)
1.2.1 建设法的形式	(4)
1.2.2 建设法的效力	(6)
1.3 建设法律关系与事实	(7)
1.3.1 建设法律关系的概念	(7)
1.3.2 建设法律关系的构成要素	(8)
1.3.3 建设法律关系的产生、变更和消灭	(10)
1.4 建设法的体系与实施	(11)
1.4.1 建设法的体系	(11)
1.4.2 建设法的实施	(13)
第 2 章 城市规划法律制度	(20)
2.1 城市规划法概述	(20)
2.1.1 城市与城市规划	(20)
2.1.2 城市规划法与城市规划管理	(21)
2.2 城市规划的编制与审批	(25)
2.2.1 城市规划的编制	(25)
2.2.2 城市规划的审批	(28)
2.3 城市规划的实施和管理	(29)
2.3.1 建设项目选址规划管理	(29)
2.3.2 建设项目用地规划管理	(31)
2.3.3 建设工程规划管理	(32)
2.3.4 其他管理制度	(34)
2.4 城市规划实施的监督检查	(34)
2.4.1 对建设活动的监督检查	(35)
2.4.2 行政监督与检查	(35)
2.4.3 立法机构监督检查	(35)
2.4.4 社会监督	(36)
2.5 法律责任	(36)

2.5.1	违反城市规划法的行政责任	(36)
2.5.2	违反城市规划法的刑事责任	(37)
第3章	土地管理法律制度	(41)
3.1	土地管理法概述	(41)
3.1.1	土地的概念与特征	(41)
3.1.2	土地管理法与土地管理	(42)
3.2	土地权属制度	(46)
3.2.1	土地所有权	(46)
3.2.2	土地使用权	(47)
3.2.3	土地权属的确认和确定	(49)
3.3	土地的利用和保护	(50)
3.3.1	土地利用总体规划制度	(50)
3.3.2	耕地保护制度	(54)
3.4	建设用地	(58)
3.4.1	国有建设用地的概念及种类	(58)
3.4.2	国有建设用地的审批	(58)
3.4.3	国有建设用地使用权的获取	(61)
3.4.4	国有建设用地的使用	(68)
3.4.5	国家建设征收土地	(69)
3.4.6	农村集体建设用地	(72)
3.5	法律责任	(73)
3.5.1	土地民事法律责任	(74)
3.5.2	土地行政法律责任	(74)
3.5.3	土地刑事法律责任	(76)
第4章	建设工程勘察设计法律制度	(80)
4.1	建设工程勘察设计概述	(80)
4.1.1	建设工程勘察设计的概念	(80)
4.1.2	建设工程勘察设计的原则	(80)
4.1.3	建设工程勘察设计业务的委托	(81)
4.2	建设工程勘察设计文件的编制与实施	(82)
4.2.1	编制工程勘察设计文件的依据	(82)
4.2.2	工程勘察阶段和程序	(82)
4.2.3	工程设计阶段和内容	(83)
4.2.4	设计文件的审批与修改	(84)
4.3	施工图设计文件审查	(85)
4.3.1	施工图设计文件审查概述	(85)
4.3.2	施工图审查机构	(86)
4.3.3	施工图审查	(86)
4.3.4	施工图审查各方的责任	(86)

4.4	法律责任	(87)
4.4.1	建设单位的违法责任	(87)
4.4.2	勘察设计及勘察人员的违法责任	(87)
4.4.3	施工图审查机构的违法责任	(89)
4.4.4	建设行政主管部门及工作人员的违法责任	(89)
第5章	建筑法律制度	(94)
5.1	建筑法概述	(94)
5.1.1	建筑的概念	(94)
5.1.2	建筑法的概况	(95)
5.2	建筑工程许可	(97)
5.2.1	建筑许可概述	(97)
5.2.2	建筑工程施工许可制度	(98)
5.2.3	建筑活动从业资格制度	(100)
5.3	建筑工程发包与承包	(100)
5.3.1	建筑工程发包与承包的概念	(100)
5.3.2	建筑工程发包与承包的原则	(101)
5.3.3	建筑工程发包	(102)
5.3.4	建筑工程承包	(103)
5.4	建筑工程监理	(106)
5.4.1	建筑工程监理的概念	(106)
5.4.2	建筑工程监理的依据	(106)
5.4.3	建筑工程监理的范围	(107)
5.4.4	建筑工程监理的内容	(108)
5.4.5	建筑工程监理人员的权利和义务	(108)
5.5	建筑工程安全生产管理	(109)
5.5.1	建筑工程安全生产管理的方针	(109)
5.5.2	建筑工程安全生产责任制度	(110)
5.5.3	建筑工程安全生产教育培训制度	(114)
5.5.4	建筑工程安全生产意外伤害保险制度	(114)
5.5.5	生产安全事故的应急救援和调查处理制度	(114)
5.5.6	施工现场安全管理制度	(115)
5.5.7	建筑安全生产许可制度	(116)
5.5.8	建筑工程安全生产监督管理制度	(118)
5.6	建筑工程质量管理	(122)
5.6.1	建筑工程质量责任制	(122)
5.6.2	建筑工程质量保修制度	(125)
5.6.3	建筑企业质量体系认证制度	(126)
5.6.4	建筑工程竣工验收制度	(127)
5.6.5	建筑工程质量监督管理制度	(128)

5.7	法律责任	(132)
5.7.1	民事责任	(132)
5.7.2	行政责任	(133)
5.7.3	刑事责任	(134)
第6章	建设工程招标投标法律制度	(142)
6.1	建设工程招标投标法概述	(142)
6.1.1	建设工程招标投标立法概述	(142)
6.1.2	建设工程招标投标法的概念和原则	(143)
6.2	建设工程招标	(144)
6.2.1	建设工程项目招标主体	(144)
6.2.2	建设工程招标的范围与标准	(144)
6.2.3	建设工程招标应具备的条件	(145)
6.2.4	建设工程招标方式	(146)
6.2.5	建设工程招标程序	(146)
6.3	建设工程投标	(149)
6.3.1	建设工程投标主体	(149)
6.3.2	建设工程投标文件编制	(150)
6.3.3	建设工程投标担保	(151)
6.3.4	建设工程投标文件的送达	(151)
6.4	开标、评标、中标	(151)
6.4.1	开标	(151)
6.4.2	评标	(152)
6.4.3	中标	(154)
6.4.4	招标投标书面报告	(155)
6.5	法律责任	(155)
6.5.1	招标人的违法行为及其法律责任	(155)
6.5.2	招标代理机构的法律责任	(157)
6.5.3	评标委员会成员的违法行为及其法律责任	(158)
6.5.4	投标人的违法行为及其法律责任	(158)
6.5.5	中标人的违法行为及其法律责任	(159)
6.5.6	违法限制竞争或干涉招标投标活动的责任	(160)
第7章	工程建设标准化法律制度	(164)
7.1	工程建设标准概述	(164)
7.1.1	标准与标准化	(164)
7.1.2	工程建设标准概念	(165)
7.1.3	工程建设标准类型	(166)
7.1.4	工程建设标准化管理法规体系	(169)
7.2	工程建设标准强制性条文	(169)
7.2.1	工程建设标准强制性条文概述	(169)

7.2.2	工程建设标准强制性条文的构成	(170)
7.2.3	工程建设强制性标准的监督管理	(171)
7.2.4	法律责任	(172)
第 8 章	建设从业资格法律制度	(176)
8.1	建设从业资格法律制度概述	(176)
8.1.1	建设从业资格制度的内容	(176)
8.1.2	建设从业资格法规的立法概况	(178)
8.2	建设工程企业资质法律制度	(178)
8.2.1	工程勘察、设计企业	(178)
8.2.2	建筑业企业	(181)
8.2.3	工程监理企业	(186)
8.2.4	工程造价咨询企业	(187)
8.2.5	工程建设项目招标代理机构	(188)
8.2.6	房地产开发企业	(189)
8.2.7	物业管理企业	(191)
8.3	建设从业人员执业资格法律制度	(192)
8.3.1	注册建筑师	(192)
8.3.2	注册城市规划师	(193)
8.3.3	注册结构工程师	(195)
8.3.4	注册土木工程师(岩土)	(197)
8.3.5	注册监理工程师	(198)
8.3.6	注册造价工程师	(200)
8.3.7	注册建造师	(201)
8.3.8	注册房地产估价师	(203)
第 9 章	建设工程合同	(208)
9.1	建设工程合同概述	(208)
9.1.1	建设工程合同的概念	(208)
9.1.2	建设工程合同的法律特征	(209)
9.1.3	建设工程合同的分类	(209)
9.2	建设工程勘察、设计合同	(210)
9.2.1	勘察、设计合同概述	(210)
9.2.2	勘察、设计合同的订立	(211)
9.2.3	勘察、设计合同的履行管理	(212)
9.3	建设工程施工合同	(215)
9.3.1	建设工程施工合同概述	(215)
9.3.2	工程师与项目经理的职权	(218)
9.3.3	施工合同双方的一般义务	(219)
9.3.4	施工合同的质量管理条款	(221)
9.3.5	施工合同价款	(225)

9.3.6	施工合同的进度管理条款	(229)
9.3.7	其他管理性的内容	(231)
9.4	建设工程委托监理合同	(233)
9.4.1	监理合同概述	(233)
9.4.2	监理合同的订立	(234)
9.4.3	监理合同的履行	(237)
9.4.4	监理合同价款	(238)
9.4.5	违约责任	(239)
9.5	建设工程其他合同简介	(239)
9.5.1	建设工程施工专业分包合同	(239)
9.5.2	建设工程施工劳务分包合同	(244)
第 10 章	城市房地产管理法律制度	(259)
10.1	房地产管理法概述	(259)
10.1.1	房地产的概念	(259)
10.1.2	城市房地产管理法概况	(259)
10.2	房地产开发	(261)
10.2.1	房地产开发概述	(261)
10.2.2	房地产开发用地	(262)
10.2.3	房地产开发企业	(262)
10.2.4	房地产开发项目管理	(264)
10.3	城市房屋拆迁	(266)
10.3.1	城市房屋拆迁概述	(266)
10.3.2	城市房屋拆迁管理	(267)
10.3.3	城市房屋拆迁补偿	(269)
10.3.4	城市房屋拆迁安置	(270)
10.3.5	房屋拆迁纠纷的处理方式	(271)
10.4	房地产交易	(272)
10.4.1	房地产交易概述	(272)
10.4.2	房地产转让	(274)
10.4.3	商品房预售	(277)
10.4.4	商品房现售	(278)
10.4.5	房地产抵押	(283)
10.4.6	房屋租赁	(285)
10.5	房地产产权产籍管理	(287)
10.5.1	房地产产权产籍管理的概念	(287)
10.5.2	房地产权属登记制度	(288)
10.5.3	房地产产籍管理制度	(291)
10.6	物业管理	(292)
10.6.1	物业管理概述	(292)

10.6.2	业主与业主大会	(295)
10.6.3	前期物业管理	(296)
10.6.4	物业管理服务	(298)
10.6.5	物业的使用与维护	(299)
第 11 章	建设项目环境保护法律制度	(306)
11.1	建设项目环境保护法律制度概述	(306)
11.1.1	建设项目环境保护立法概况	(306)
11.1.2	建设项目各阶段环境管理内容	(307)
11.2	建设项目环境影响评价法律制度	(308)
11.2.1	建设项目环境影响评价制度概述	(308)
11.2.2	建设项目环境影响评价基本制度	(310)
11.2.3	建设项目环境影响评价的工作程序	(311)
11.2.4	建设项目环境影响评价的内容	(313)
11.2.5	建设项目环境影响评价的审批	(313)
11.3	建设项目环境保护制度	(314)
11.3.1	“三同时”制度	(314)
11.3.2	建设项目竣工环境保护验收	(315)
11.3.3	建设项目施工过程中环境污染管理	(316)
第 12 章	建设工程其他法律制度	(322)
12.1	市政公用事业法律制度	(322)
12.1.1	市政工程法律制度	(322)
12.1.2	城市公用事业法律制度	(324)
12.2	村庄和集镇规划建设管理法律制度	(329)
12.2.1	村庄和集镇规划的制定	(329)
12.2.2	村庄和集镇规划的实施	(330)
12.2.3	房屋、公共设施和村容镇貌管理	(331)
12.3	风景名胜区管理法律制度	(332)
12.3.1	风景名胜区的保护	(332)
12.3.2	风景名胜区的规划与建设	(333)
12.3.3	风景名胜区的管理	(335)

第1章 建设法导论

案例导引

某市一工厂位于市区内,因生产不景气,经总公司批准,同意改建为一座高层宾馆,占地面积32 000平方米。总公司在批准时指出:市委、市规划行政主管部门根据规划,经研究并口头同意该厂土地使用性质可以调整。随后,该厂与合作方签订协议,同意由合作方出资兴建,建成以后厂方和合作方各得一半的建筑面积。合作双方的建设方案报经总公司批准后,即着手进行建设。正当开始施工时,城市规划行政主管部门查处了该工程建设,责令立即停工,听候处理。

试分析:该工程为什么会受到城市规划行政主管部门的查处?城市规划主管部门应如何处置?

1.1 建设法的概念与特征

1.1.1 建设法的概念

1. 建设法的含义

建设法是调整自然人、法人和其他组织在建设活动中所发生的社会关系的法律规范的总称,是法律体系的重要组成部分。

“建设”一词最早见于《墨子·尚书同》中的“建设国都”一语,有建立、设置的含义。汉代以后,“建设”一词,也常指兴建、营造。到现在,“建设”一词是指“创立新事业,增加新设施”。“建设”是一个内涵丰富而又十分宽泛的概念,其对象可以上至政治、经济、文化事业,下至城市、工程项目。本书主要从人们常指的“三建三业”(即城市建设、城镇建设、工程建设和建筑业、房地产业、市政公用事业)的角度来阐述“建设”一词。

建设活动是人类基本生产活动的具体体现。从狭义上讲,建设活动是指土木工程、建筑工程、线路管道和设备安装工程(统称建设工程)的新建、扩建、改建活动,以及建筑等装饰装修活动。土木和建筑工程包括矿山、铁路、公路、道路、隧道、桥梁、堤坝、电站、码头、飞机场、运动场、房屋(如厂房、剧院、旅馆、商店、学校和住宅)等工程。线路管道和设备安装工程包括电力、通信线路、石油、燃气、供水、排水、供热等管道系统和各类机械设备、装置的安装工程。从广义上讲,建设活动还应包括城镇规划、土地利用、工程勘察设计、工程建筑、房地产交易与管理、市政建设、风景园林名胜管理

等建设、管理、协作、交易活动。

2. 建设法的调整对象

1) 纵向的建设行政法律关系 这种法律关系是指自上而下各级建设行政管理部门行使行政管理职能时,与建设活动各方主体之间发生的管理与被管理的法律关系。建设行政法律关系的特点主要是:其主体的一方是行使行政管理权的机关或单位,另一方是被管理的对象,包括有关行政机关、企事业单位和其他市场主体。这种行政法律关系包括两个相互关联的方面:一是规范、指导、协调与服务,二是检查、监督、控制与调节。例如,城市规划编制与实施监督管理、勘察设计监督管理、建筑工程施工许可管理、从业资格管理、建筑工程招标投标管理、建筑工程质量安全管理等法律关系。

2) 横向的建设民事法律关系 这种法律关系是指在建设活动中平等民事主体之间发生的法律关系。建设民事法律关系的特点主要是:其主体之间不是隶属关系,而是平等的关系;主体的权利和义务通常是对等的、相互的。这些关系往往表现为平等、等价、有偿的财产关系或人身关系。例如,建设单位与勘察设计单位的勘察设计合同关系,建设单位与建筑施工企业之间的建筑工程承包合同关系,在建设活动中因人身损害而发生的损害赔偿关系以及房地产交易中买卖、租赁和抵押关系,因房屋拆迁导致的拆迁补偿安置关系等。

1.1.2 建设法的特征

作为一般法律,建设法是国家制定或认可的行为规范,具有权威性、普遍性、规范性和强制性等法律所具有的一般特性。权威性,是指它是国家立法机关通过一定的立法程序创制或认可的,它所体现的是国家的整体意志,因此任何组织和个人都应自觉地服从。普遍性,是指它通过规范性法律文件对其权力管辖范围内的所有人均产生约束作用,它不针对具体的人和事,具有普遍的效力。规范性主要表现在,它具体规定了各类建设活动主体的权利、义务,并要求切实遵守。强制性主要表现在,它以国家强制力保证其实施,对违反建设法规的行为,依法追究其相应的法律责任。

除了上述一般法律的特征外,建设法还具有以下特征。

1. 建设法具有综合性

建设活动的范围十分广泛,建设法律关系也十分复杂,组成建设法的各个法律法规之间既有密切联系的共性,又有各自独立的个性,建设法因此而具有综合性的特点。

(1) 建设法既包括公法,又包括私法。公法与私法的划分是西方法学的传统,目前也为我国法学界所接受。一般来讲,规制人们公共生活领域的法为公法,规制人们私人生活领域的法为私法。建设法既包括行政法的内容,如建设工程的安全质量管理制度、建筑施工许可制度等,又包括建设工程合同制度、房地产交易制度、物业管理业主公约制度等民法的内容以及一些刑法的内容。

(2) 建设法既包括实体法,又包括程序法。关于权利与义务的法是实体法,关于解决权利、义务问题方式的法是程序法。建设法中既有实体法规范,如建筑工程发包单位与承包单位之间的权利与义务关系、房屋出卖人与房屋买受人之间的权利与义务关系等,还有程序性规范,如城市规划审批程序、施工图审查程序、房地产权属登记、有关建设法规纠纷的解决途径等。

(3) 建设法既包括强制性规范,又包括任意性规范。法定的权利与义务是强制性规范,以合同形式约定的权利与义务是任意性规范。如建设用地规划许可制度、建设工程规划许可制度、建设工程质量责任和义务等都是强制性规范,而房地产转让、出租、抵押等制度则是任意性规范。

2. 建设法具有技术性

建设法是在建设活动的实践与惯例的基础上逐步形成的一种专门法律。它以反映建设活动规范、安全、效益为目标,其规定的内容中有大量专门的技术性规范,具有很强的专业性和技术性。例如,建设工程质量监督、安全监督法律制度的实施就要求执法人员必须掌握相应的技术规范要求,才能对建设工程项目的质量、安全作出准确判断,从而实施相应的管理措施。出现质量、安全事故后,也必须对设计、施工、监理等各环节的专业活动进行分析,从而确定相应的法律责任。建设法规的技术性要求人们具有一定的建设行业方面的专业技术知识,否则很难熟悉、遵守和适用建设法。

1.1.3 建设法律原则

建设法律原则是建设法的基础原理或基本出发点,它是建设法的辅助内容。建设法律原则不同于建设法律规范,它并不预先设定任何确定的事实状态,不规定任何具体的权利和义务,更没有规定具体的法律后果。因此,建设法律规范具有微观性、可操作性和确定性特点,它适用于某一类型的行为;而建设法律原则具有概括性、稳定性、抽象性特点,有着更广阔的适用面。建设法律原则可以弥补建设法律规范的不足,为司法机关作出裁判提供原则依据。

1. 建设法律的一般原则

(1) 从事建设活动应当遵守法律、法规原则。社会主义市场经济是法制经济,建设活动应当依法行事。法律是全国人大及其常委会审议并通过的规范性文件,行政法规是国务院制定的规范性文件,地方法规是由地方人大及其常委会制定的规范性文件。作为建设活动的参与者,从事建设活动的勘察单位、设计单位、工程监理单位、建筑施工企业以及从事建设活动监督和管理的单位、建设单位等,都必须遵守法律、法规的规定。

(2) 不得损害社会公共利益和他人的合法权益原则。社会公共利益是全体社会成员的整体利益,保护社会公共利益是法律的基本出发点。从事建设活动不得损害社会公共利益,这是维护建设市场秩序的保障。

(3) 合法权利受法律保护原则。宪法和法律保护每一个市场主体的合法权益不受侵犯,任何单位和个人都不得妨碍和阻挠依法进行的建设活动,这是维护建设市场秩序的必然要求。

2. 建设法律的特殊原则

建设活动通常具有周期长、涉及面广、人员流动性强、技术要求高等特点,因此在建设活动的整个过程当中,必须贯彻以下特别法律原则,才能保证建设活动的顺利进行。

(1) 建设活动应当确保建设工程质量与安全原则。建设工程质量与安全是整个建设活动的核心,是关系到人民生命、财产安全的重大问题。建设工程质量是指国家规定和合同约定的对建设工程的适用、安全、经济、美观等一系列指标的要求。建设活动确保建设工程质量就是确保建设工程符合有关安全、经济、美观等各项指标的要求。建设工程的安全是指建设工程对人身的安全和财产的安全。确保建设工程的安全就是确保建设工程不能引起人身伤亡和财产损失。

(2) 建设活动应当符合国家的建设工程安全标准原则。国家的建设工程安全标准是指国家标准和行业标准。国家标准是指由国务院行政主管部门制定的在全国范围内适用的统一的技术要求。行业标准是指由国务院有关行政主管部门制定并报国务院标准化行政主管部门备案的没有国家标准而又需要在全国范围内适用的统一技术要求。建设工程安全标准是对建设工程的设计、施工方法和安全所作的统一要求。建设活动符合建设工程安全标准对促进技术进步、改进建设工程质量与安全、提高社会效益与经济效益、维护国家利益和人民利益具有重大的现实意义。

1.2 建设法的形式与效力

1.2.1 建设法的形式

建设法的形式是指建设法的外在表现形式,即建设法是由何种国家机关、通过何种方式创立的,表现为何种法律文件形式。我国建设法的形式主要有以下几种。

1. 宪法

宪法是国家的根本大法,具有最高的法律效力,其他法律、法规都必须符合宪法的规定,而不得与之相抵触。宪法由国家最高权力机关制定和修改,是建设法的立法依据。宪法中的一些规定还直接规范和调整着建设活动,例如,城市的土地属于国家所有;国家为了公共利益的需要,可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿;公民合法的私有财产不受侵犯;国家保护名胜古迹、珍贵文物和其他重要历史文化遗产;等等。

2. 法律

通常所说的法律是狭义的法律,专指由全国人民代表大会及其常务委员会依照

立法程序制定和颁布的规范性文件。一般来讲,法律的效力仅次于宪法,其他一切行政法规和地方性法规都不得与法律相抵触。与建设法规相关的法律有《中华人民共和国城市规划法》《中华人民共和国房地产管理法》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国招标投标法》等。

3. 行政法规

行政法规是由我国最高行政机关——国务院为执行法律或者根据宪法和法律的授权而制定的规范性文件,其效力仅次于宪法和法律。与建设法规相关的行政法规有《建设工程勘察设计管理条例》《土地管理法实施条例》《建设工程质量管理条例》《城市房地产开发经营管理条例》《物业管理条例》等。

4. 部门规章

部门规章是国务院所属各部委根据法律和国务院的行政法规、决定、命令在本部门的权限内所发布的规范性文件(如各类规定、办法、实施办法、规则等)。在我国,部门规章并不属于立法范畴,但依现行的体制,在不与法律、法规相抵触的前提下,这些部门规章具有一定的法律效力,其效力低于宪法、法律和行政法规。与建设法规相关的部门规章有《建筑企业资质管理规定》《商品房销售管理办法》《城市房地产转让管理规定》《物业管理企业资质管理办法》等。

5. 地方法规和地方行政规章

省、直辖市和较大市(指省人民政府所在地的市、经济特区所在地的市和经国务院批准的较大的市)的人民代表大会及其常务委员会根据宪法、立法法、地方组织法的授权,可以制定有关建设活动方面的地方性法规,如《湖北省城市建设监察条例》《湖北省燃气管理条例》等。

地方行政规章是省、直辖市和较大市的人民政府制定的有关规定、办法、实施办法、规则等规范性文件,如《湖北省城市房地产开发经营管理办法》《湖北省建设工程勘察设计管理办法》等。

此外,自治区的人民代表大会和人民政府可以分别制定自治条例和自治区行政规章。

6. 司法解释

最高人民法院就有关建设法方面的适用问题所作的解释,属于有权解释,它可以作为办案的依据,是一种具有普遍约束力的解释。因此,最高人民法院的司法解释也属于建设法的一种形式,如《最高人民法院关于房地产案件管理问题的通知》《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》《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》等。

7. 技术法规

技术法规是国家制定或认可的,在全国范围内有效的强制性技术规程、规范、标准、定额、方法等技术文件。它是建设业工程技术人员从事经济技术作业、建设管理