

常见法律纠纷处理依据与解读系列



Legal Criteria and Interpretations on Solving
Architectural Disputes

建设工程法律纠纷 处理依据与解读

【 纠纷实例 】

选自《最高人民法院公报》《人民法院报》《人民司法》、
中国法院网、最高人民法院网等权威刊物及网站。
这些案例在审判实践中具有很高的指导意义。

【 处理依据与解读 】

全国人大及其常委会公布的法律，国务院公布的行政法规、
法规性文件，最高人民法院公布的司法解释、司法业务文件，
国务院各部委发布的部门规章，各地方政府和地方高院发布的审判政策等。
同时对重点法律及司法解释予以解读。



法律出版社

常见法律纠纷处理依据与解读系列



Legal Criteria and Interpretations on Solving
Architectural Disputes

建设工程法律纠纷 处理依据与解读

法律出版社法规中心 编



法律出版社

图书在版编目(CIP)数据

建设工程法律纠纷处理依据与解读 / 法律出版社法规中心编. —3 版. —北京:法律出版社,2016.5
(常见纠纷法律依据系列)
ISBN 978-7-5118-9509-7

I. ①建… II. ①法… III. ①建筑工程—合同纠纷—处理—法律解释—中国 IV. ①D923.65

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 102508 号

©法律出版社·中国

责任编辑/王 曦

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/固安华明印业有限公司

编辑统筹/法规出版分社
经销/新华书店
责任印制/吕亚莉

开本/A5
版本/2016 年 6 月第 3 版

印张/16 字数/780 千
印次/2016 年 6 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 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 978-7-5118-9509-7

定价:45.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

编辑说明

“常见法律纠纷处理依据与解读”系列丛书自出版以来得到了各界读者的好评,也收到了读者的阅读反馈和修订建议。本次修订除了梳理内容、删除废止文件、增补2014年7月以来公布的新法律文件外,还采纳了部分读者的建议,在原版成熟的框架下做了一些调整,并新增一些热点法律问题分册,希望可以更符合读者的阅读需要。

本丛书主要特色包括:

1. 突出热点,内容全面

本次修订丛书紧紧围绕社会热点法律纠纷进行策划,共分为婚姻家庭、医疗、交通事故、人身损害赔偿、劳动、劳动合同、五险一金、工伤、征地、拆迁、合同、公司、房屋买卖、土地、安全生产、物权、建设工程、旅游十八个分册。

丛书全面收录了相关领域各类法律文件,包括全国人大及其常委会公布的法律,国务院公布的行政法规、法规性文件,最高人民法院公布的司法解释、司法业务文件,国务院各部委发布的部门规章及规范性文件,各地方政府和地方高院发布的审判政策等。

2. 编排合理,重在实用

本丛书根据相关纠纷类型进行划分,并对相关领域的重要法律文件予以解读,由【纠纷实例】引出【处理依据与解读】,配以【文书范本】、【实用图表】等实用内容,以便读者结合实际情况迅速找到法律依据及处理方法。

不同效力级别的法律文件在司法实践中的地位不同。如《行政诉讼法》第六十三条规定,人民法院审理行政案件,以法律和行政法规、地方性法规为依据;参照规章。又如《最高人民法院关于司法解释工作的规定》第二十七条规定,司法解释施行后也可以



作为裁判依据,并在司法文书中援引。而司法文件、规范性文件等,则不能直接作为审判的依据。

故本次修订,法律文件按照法律效力级别为依据进行排列,便于读者了解法律文件的效力级别,更好地参与法律实践活动。

3. 特色服务,动态增补

目前,由于我国的法律在不断随着社会情势进行完善,法律文件的立、改、废也一直没有停止过,为保持本书与新法的同步更新,特结合法律出版社法规中心的资源优势提供动态增补服务。读者只要完整填写书末的“读者意见反馈表”并寄回出版社(或拍照/扫描后发送至指定电子邮箱),即可获得一次免费的法规增补服务(电子版),增补内容为本书出版后一年内新发布、修改的相关法律文件的电子文本。同时读者还可以选择有偿增补服务,即法规资讯读物《司法业务文选》(年度精装合订本)。

由于编者水平有限,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5月

目 录

★中华人民共和国建筑法(2011.4.22 修正)	1
★中华人民共和国合同法(节录)(1999.3.15)	84

一、建设工程勘察设计纠纷

【处理依据与解读】

1. 行政法规

建设工程勘察设计管理条例(2015.6.12 修订)	137
----------------------------------	-----

2. 部门规章及规范性文件

建设工程勘察设计合同管理办法(2000.3.1)	142
--------------------------------	-----

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(2015.

5.4 修正)	144
---------------	-----

建设工程勘察质量管理办法(2007.11.22 修正)	149
-----------------------------------	-----

建设部办公厅关于对《建设工程勘察设计管理条例》第二十八条理解

适用问题的批复(2003.10.8)	152
--------------------------	-----

【文书范本】

建设工程设计合同示范文本(房屋建筑工程)(GF-2015-0209)	153
--	-----

建设工程设计合同示范文本(专业建设工程)(GF-2015-0210)	190
--	-----

★ 加★的文件,表明为本类纠纷解决时最常用的法律依据,在正文中对相关重点条文作详细解读。



二、建设工程发包承包纠纷

【纠纷实例】

周某军与中铁十九局集团第六工程有限公司、中铁十九局集团第六工程有限公司十分公司建设工程承包合同纠纷申请再审案	227
腾达建设集团股份有限公司与姚汉林、姚汉昭建设工程施工合同纠纷申请再审案	229

【处理依据与解读】

部门规章及规范性文件

建设工程施工发包与承包价格管理暂行规定(1999.1.5)	233
建筑工程施工发包与承包计价管理办法(2013.12.11)	237
房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法(2014.8.27 修正)	241
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)	243
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)	248
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)	250
建设部、国家发改委、财政部、中国人民银行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)	250

三、建设工程施工纠纷

【纠纷实例】

陕西西岳山庄有限公司与中建三局建发工程有限公司、中建三局第三建设工程有限责任公司建设工程施工合同纠纷上诉案	253
西安市临潼区建筑工程公司与陕西恒升房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷上诉案	262



【处理依据与解读】

1. 法律

中华人民共和国合同法(节录)(1999.3.15)	271
---------------------------------	-----

2. 司法解释

★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(2004.10.25)	275
--	-----

3. 部门规章及规范性文件

建筑工程施工许可管理办法(2014.6.25)	281
工程建设工程工法管理办法(2014.7.16 修订)	284

【文书范本】

建设工程施工合同(示范文本)(GF-2013-0201)	288
------------------------------------	-----

四、建设工程监理纠纷

【处理依据与解读】

部门规章及规范性文件

工程建设监理规定(1995.12.15)	375
建设工程监理范围和规模标准规定(2001.1.17)	379
房屋建筑工程施工旁站监理管理办法(试行)(2002.7.17)	380
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)	382
建设部关于建设行政主管部门对工程监理企业履行质量责任加强监 督的若干意见(2003.8.15)	382

【文书范本】

建设工程监理合同(示范文本)(GF-2012-0202)	384
------------------------------------	-----



五、建设工程价款纠纷

【纠纷实例】

岳阳利德房地产开发有限公司与岳阳天龙建筑装饰公司、长沙市棉麻土产总公司、湖南众立物业有限公司工程款纠纷案	400
洛阳向阳房地产置业有限公司与洛阳五建建筑工程有限责任公司及河南军安建工集团有限公司建设工程施工合同纠纷案	414

【处理依据与解读】

1. 司法解释及司法文件

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)	416
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)	417

2. 部门规章及规范性文件

建设工程价款结算暂行办法(2004.10.20)	417
建设工程定额管理办法(2015.12.25)	424
住房和城乡建设部办公厅关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知(2016.2.19)	427

六、建设工程质量纠纷

【纠纷实例】

福建径坊建设工程有限公司与厦门经济特区房地产开发集团有限公司建设工程施工合同纠纷案	429
河南天工建设集团有限公司与南阳市宛城区农村信用合作联社城区信用社建设工程合同纠纷案	432



【处理依据与解读】

1. 行政法规

建设工程质量管理条例(2000.1.30)	435
-----------------------------	-----

2. 部门规章及规范性文件

建设部关于运用《建设工程质量管理条例》第六十七条、第三十一条的 复函(2002.4.24)	445
建设部关于适用《建设工程质量管理条例》第58条有关问题的复函 (2006.1.20)	446
建设工程质量投诉处理暂行规定(1997.4.2)	446
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)	448
房屋建筑工程质量保修办法(2000.6.30)	449
超限高层建筑工程抗震设防管理规定(2002.7.25)	451
建设工程质量保证金管理暂行办法(2005.1.12)	454
建设工程质量检测管理办法(2015.5.4修正)	455
房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定(2010.8.1)	462
房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定(2013.12.2)	464
房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法(2009.10.19修 正)	466
建筑工程施工质量验收统一标准(节录)(2013.11.1)	468

【文书范本】

房屋建筑工程质量保修书(示范文本)	499
-------------------------	-----

中华人民共和国建筑法

1. 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
2. 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全,促进建筑业健康发展,制定本法。

解读

本法的立法目的包括以下四个方面:

(一) 加强对建筑活动的监督管理

住房和城乡建设部发布的《建筑业发展“十二五”规划》提出,“十二五”期间,建筑业要巩固建筑业支柱产业地位,以完成全社会固定资产投资建设任务为基础,全国建筑业总产值、建筑业增加值年均增长15%以上;工程勘察设计公司营业收入年均增长15%以上;工程监理、造价咨询、招标代理等工程咨询服务企业营业收入年均增长20%以上;建筑企业对外承包工程营业额年均增长20%以上。支持大型企业提高核心竞争力,促进中小建筑企业向专、特、精方向发展。引导推动有条件的大型设计、施工企业向开发与建造、资本运作与生产经营、设计与施工相结合方向转变,鼓励有条件的大型企业从单一业务领域向多业务领域发展。相关部门将通过给予中小建筑企业相应扶持政策,提供融资、信息、政府采购优惠、培训等公共服务等措施,促进中小型建筑企业向专、特、精方向发展,大力发展建筑劳务企业,积极引导建筑周转材料、设备、机具等租赁市场发展。随着建筑行业的不断发展壮大,规范建筑市场竞争秩序,培育建筑市场的良好竞争环境,建立和完善建筑业的监督管理已成为一项重要的立法任务。建筑业存在从业人员复杂、流动性强、专业业务素质不高、工程技术力量不足、挂靠现象普遍、工程款拖欠严重、工程质量不高、劳资纠纷等一系列问题,亟须在立法中加以规范和调整。建筑法的立法目的就在于加强对建筑行业活动的监督管理,使之规范化、法治化、市场化,从而为整个行业的健康发展提供健全的法律制度保障。

* 条文主旨为编者所加,下同。



(二) 维护建筑市场秩序

维护建筑市场秩序,需要在立法上对建筑市场作出全面深入的规范。一是对建筑市场主体进行规范。建筑市场的主体包括建筑工程项目的建设单位或称业主(发包方)和从事建筑工程的勘察、设计、施工、监理等业务活动的主体以及有关中介机构。在立法上对市场主体的资质作出严格规定,进一步完善建筑市场主体考核管理机制,全面提高标准化管理水平。二是对建筑市场交易秩序进行规范。建筑市场交易活动,是对市场主体以建筑工程项目的勘察、设计、施工等建筑活动的工作成果或者以工程监理的监理服务为市场交易客体的建筑工程项目承包等交易行为的统称。健康有序的市场竞争秩序,是行业发展的重要基石。本法主要从以下几个方面维护建筑市场秩序:(1)规范建筑市场主体。严格建筑市场主体的准入制度,本法第二章第二节“从业资格”专门对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当具备的基本条件、资质等级作出详细的规定。同时,还要求从事建筑活动的专业技术人员必须具备相应执业资格。禁止任何未依法取得建筑业资质证书的单位或者个人从事建筑活动,否则将追究其相应的法律责任。(2)确立市场竞争规则。本法第三章对建筑工程发包与承包活动进行规范;第四章对建筑工程监理进行规范。建筑工程发包与承包的招标投标活动,应当遵循公开、公正、平等竞争的原则,择优选择承包单位。(3)完善市场交易规则。本法规定,建筑工程的发包方与承包方应当依法订立书面合同,明确双方的权利义务;建筑工程的造价由发包方与承包方在合同中依法约定;发包单位不得违法指定承包单位购入用于工程的建筑材料、建筑构配件或者指定生产厂、供应商。

(三) 保证建筑工程的质量和安全

建筑工程质量直接关系到人民群众的生命和财产安全。尤其是重要的公共建筑设施的质量安全问题更是关系到公共安全。一旦发生质量安全事故,将会造成惨重的人员伤亡和不可估量的财产损失。“百年大计,质量为本”,建筑工程具有使用期限长、造价高昂、质量问题隐蔽、发现和修复困难等特征。建筑立法必须以保证建筑工程的质量和安全为本位,将保证建筑工程的质量和安全作为本法的立法目的和立法原则。

(四) 促进建筑业的健康发展

法律制度的目的就是为人类社会活动提供规范。经济基础决定上层建筑,因此法律制度必须为经济社会的健康、持续发展提供有效的制度保障。衡量建筑立法成功与否的重要标准之一,就是其是否能够促进建筑业的健康发展,为我国社会主义市场经济建设服务,推动生产力的更大进步。促进建筑业的“健康发展”,不仅要在发展速度 and 经济效益两个方面并重,还要确保建筑业的工程质量和安全。

第二条 【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。

解读

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)。

法律空间效力范围的普遍原则,是适用于制定它的机关所管辖的全部领域。《建筑法》是由第八届全国人民代表大会常务委员会于1997年11月1日第二十八次会议审议通过,并由第十一届全国人民代表大会常务委员会于2011年4月22日第二十次会议修改。全国人民代表大会常务委员会是我国最高权力机关全国人民代表大会的常设机构。建筑法属于狭义的法律范畴,即由全国人大或其常委制定、颁布的规范性法律文件。其适用的空间范围当然及于中华人民共和国的全部领域。另外,根据我国香港、澳门两个特别行政区的基本法的规定,只有列入这两个基本法附件三的全性法律,才能在这两个特别行政区适用。因此,建筑法并不适用于我国香港特别行政区和澳门特别行政区。

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、水塔等附属的建筑设计。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。

具体而言,其适用范围包括自然人、法人和其他组织实施的建筑活动以及政府机关实施的对建筑活动的监督管理行为。



(1)本法对建筑活动进行规范。一切从事本法所称的建筑活动的主体,包括从事建筑工程的勘察、设计、施工、监理等活动的自然人、法人或者其他组织,不论其经济性质如何、规模大小,只要从事本法规定的建筑活动,都应遵守本法的各项规定,违反本法规定的将依法追究其相应的法律责任。

(2)本法对政府机关实施的对建筑活动的监督管理行为进行规范。各级依法负有对建筑活动实施监督管理的政府机关,包括建设行政主管部门和其他有关主管部门,都应当依照本法的规定,对建筑活动实施监督管理。中华人民共和国住房和城乡建设部和地方各级住房和城乡建设行政主管部门是建筑活动的主要行政监督管理部门。此外,规划部门、国土资源管理部门、安全生产监督管理部门、环境资源保护部门等均对建筑活动依照不同法律法规进行监督管理。本法主要是对从事建筑活动的施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位进行资质审查,依法颁发资质等级证书;对建筑工程的招标投标活动是否符合公开、公正、公平的原则及是否遵守法定程序进行监督;对建筑工程的质量和建筑安全生产依法进行监督管理;以及对违反本法的行为实施行政处罚,追究相关法律责任等。

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。

解读

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。建筑工程质量和安全关系到人民群众的生命财产安全,做好建筑工程质量安全工作,不仅是一项重要的经济工作,也是一项重要的政治工作。确保工程质量和安全作为建筑法的基本原则,具有重要意义。

确保建筑工程质量和安全,需要从以下几个方面入手:首先,建筑施工的主体必须具备法定的资质条件。2015年3月1日起实施的《建筑业企业资质管理规定》和《建筑业企业资质管理规定和资质标准实施意见》均对建筑企业的资质作出详细的规定。其次,建筑施工过程安全必须符合法定的要求。2014年12月1日起实施的《安全生产法》对生产经营单位,包括建筑施工单位的安全生产作出一系列具体规定。最后,对建筑工程质量规定相关的标准。2000年1月30日起实施的《建设工程质量管理条例》对施工单位的质量责任和义务等作出具体规定。

依照本法和《标准化法》的规定,凡是依法制定的有关建筑工程安全的国家标准和行业标准,包括列入国家标准或行业标准的有关建筑工程安全的勘察、设计、施工、验收的技术规范、技术要求和方法,都属于强制性标准。建筑设计单位或者施工企业在工程设计或施工作业中,不得违反有关建筑工程安全的国家标准和行业标准的规定,降低工程质量;建筑工程的勘察、设计单位和施工企



业,必须按照国家或行业有关建筑工程安全标准的要求进行勘察、设计和施工;建筑工程监理单位也必须按照安全标准进行工程监理。

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的合法权益。

任何单位和个人都不得妨碍和阻挠依法进行的建筑活动。

解读

第五条规定的是建筑活动守法原则,即任何从事建筑活动的主体必须遵守国家的法律法规,尊重社会公共利益和他人的合法权益。遵守法律、法规,不得损害社会公共利益和他人的合法权益,不仅是建筑法的一项基本原则,也是建筑从业主体必须遵守的义务。从事建筑活动的主体极为广泛,包括勘察、设计、工程监理、建筑施工等各个环节的不同主体。这些建筑从业主体遵守的法律、法规,属于广义上的法律,既包括《民法通则》、《建筑法》、《合同法》等全国人大及其常委会制定颁布的基本法律,也包括国务院制定颁布的行政法规、各个部委制定颁布的部门规章,以及地方立法机关及政府制定的地方法规(地方立法和地方政府规章)。我国《民法通则》、《物权法》等法律均规定了保护社会公共利益和他人合法权益原则,社会公共利益和合法权益的保护是立法的重要宗旨之一。这是法律对社会主体的一项基本约束,是行使任何权利都不能逾越的界限。从事建筑活动,既不能违反法律法规的强制性规定,也不能损害社会公共利益,妨碍社会公共秩序或者侵害他人的合法权益。

依法进行的建筑活动受法律保护原则,要求任何单位和个人都必须尊重和维护建筑从业主体实施的合法建筑活动。实施建筑活动的主体在合法权益受到侵害时,可以根据相关法律法规得到依法保护和救济。建筑行政主管部门以及司法机关都应当依法严厉打击破坏建筑施工的行为,严厉禁止对建筑企业乱收费、乱摊派等不良现象。

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。

解读

本条是对建筑管理体制的规定。目前,对全国建筑活动实施统一的监督管理机关是国务院建设行政主管部门,即中华人民共和国住房和城乡建设部。1979年3月12日,国务院发出通知,中共中央批准成立“国家城市建设总局”,直属国务院,由国家基本建设委员会代管。1982年5月4日,“国家城市建设总局”、“国家建筑工程总局”、“国家测绘总局”、“国家基本建设委员会”的部分机



构和“国务院环境保护领导小组办公室”合并,成立城乡建设环境保护部。1988年5月,第七届全国人民代表大会第七次会议通过《关于国务院机构改革方案的决定》,撤销“城乡建设环境保护部”,设立“建设部”;并把国家计委主管的基本建设方面的勘察设计、建筑施工、标准定额工作及其机构划归“建设部”。2008年3月15日,根据十一届全国人大一次会议通过的国务院机构改革方案,“建设部”改为“住房和城乡建设部”。

住房和城乡建设部依据法律、行政法规规定的职权和责任对建筑活动实施监督和管理行为。根据《住房和城乡建设部主要职责内设机构和人员编制规定》(国办发[2008]74号)的规定,住房和城乡建设部对建筑活动实施监督管理的主要职责包括:(1)承担规范住房和城乡建设管理秩序的责任。起草住房和城乡建设的法律法规草案,制定部门规章。(2)承担建立科学规范的工程建设标准体系的责任。组织制定工程建设实施阶段的国家标准,制定和发布工程建设全国统一定额和行业标准,拟订建设项目可行性研究评价方法、经济参数、建设标准和工程造价的管理制度,拟订公共服务设施(不含通信设施)建设标准并监督执行,指导监督各类工程建设标准定额的实施和工程造价计价,组织发布工程造价信息。(3)监督管理建筑市场、规范市场各方主体行为。指导全国建筑活动,组织实施房屋和市政工程项目招标投标活动的监督执法,拟订勘察设计、施工、建设监理的法规和规章并监督和指导实施,拟订工程建设、建筑业、勘察设计的行业发展战略、中长期规划、改革方案、产业政策、规章制度并监督执行,拟订规范建筑市场各方主体行为的规章制度并监督执行,组织协调建筑企业参与国际工程承包、建筑劳务合作。(4)研究拟订城市建设的政策、规划并指导实施,指导城市市政公用设施建设、安全和应急管理,拟订全国风景名胜区的发展规划、政策并指导实施,负责国家级风景名胜区的审查报批和监督管理,组织审核世界自然遗产的申报,会同文物等有关主管部门审核世界自然与文化双重遗产的申报,会同文物主管部门负责历史文化名城(镇、村)的保护和监督管理工作。(5)承担规范村镇建设、指导全国村镇建设的责任。拟订村庄和小城镇建设政策并指导实施,指导村镇规划编制、农村住房建设和安全及危房改造,指导小城镇和村庄人居环境的改善工作,指导全国重点镇的建设。(6)承担建筑工程质量安全监管的责任。拟订建筑工程质量、建筑安全生产和竣工验收备案的政策、规章制度并监督执行,组织或参与工程重大质量、安全事故的调查处理,拟订建筑业、工程勘察设计咨询业的技术政策并指导实施。(7)承担推进建筑节能、城镇减排的责任。会同有关部门拟订建筑节能的政策、规划并监督实施,组织实施重大建筑节能项目,推进城镇减排。(8)开展住房和城乡建设方面的国际交流与合作。



第二章 建筑许可

第七条 【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。

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。

解读

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。

(一)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。

(二)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、装修装饰和与其配套的线路、管道、设备的安装工程,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