

建筑法规全书

最新修订版

《建筑法规全书》编委会

上册



地震出版社

建筑法规全书

(最新修订版)

上册

《建筑法规全书》编委会 编

地震出版社

1997

建筑法规全书

(最新修订版)

上册

《建筑法规全书》编委会 编

责任编辑:宋炳忠

*

地震出版社出版

北京民族学院南路9号

北京市京东印刷厂印刷

新华书店北京发行所发行

全国各地新华书店经销

*

787×1092 1/16 140印张 4513千字

1997年11月第一版 1997年11月第一次印刷

印数 0001—5000

ISBN 7-5028-1493-0/TU·128

(1942) 定价:438.00元(上、下册)

出版说明

《中华人民共和国建筑法》于1997年11月1日颁布了，这标志着中国建筑立法工作开始了新纪元。

早在1995年，经国家建设管理部门、法律部门、中国人民大学等单位几十名专家、学者的共同努力，我社曾编辑出版了《建筑法规全书》。此书出版后，受到社会的广泛好评和欢迎。

现在，趁这次《中华人民共和国建筑法》颁布的机会，我们根据此法和国家有关部门颁布的最新建筑法规，对原书进行了适当的修订。修订后，此书更加突出了以下特点：

一、新。首先是对新颁布的《中华人民共和国建筑法》原文进行了释义和讲解，并紧密配合我国建筑立法的实践，准确反映现行有效的最新法律法规，如国家城市房地产管理法、城市建设规划法等。

二、全。将各方面有关建筑活动的法律法规予以全面系统地综合整理，以供有关单位和个人学习、查阅和参考。其主要内容包括《中华人民共和国建筑法》原文及释义、建筑法规要略、城市规划与城乡建设、建设监理、建筑市场与招标投标、建设合同、勘察设计、抗震加固、建设施工管理、建筑质量、建设机械设备管理、建筑业劳动管理、建筑施工企业财务会计、房地产、房地产开发财务会计、建设用地、工程建设标准化、定额与概预算、建筑统计、建设程序管理、建设资金管理、利用外资管理、风景名胜区管理、城市市政公用事业管理、环境保护、建筑税法等涉及建筑业的各种法规及与之相关的法规。

三、实用。在内容安排上，各章均对有关法规的总体情况、主要内容作了简明扼要的介绍，并较全面地附有相应的法律法规条文。

本书在编写过程中采取了政府部门、理论界和实际工作部门三结合的做法，但由于条件和水平的限制，难免存在疏漏、不足之处，欢迎广大读者批评指正。

《建筑法规全书》编委会

1997年11月

《建筑法规全书》编委会

顾问：蔡 诚 全国人大常委会委员 全国人大法律委员会副主任委员
房维廉 全国人大法律委员会经济法室主任
孙鸿翔 司法部宣传司司长
于 吉 国家体改委法规司副司长
郎荣荣 中国人民大学投资经济系主任 博士生导师
陈祖仁 中国人民大学投资经济系教授
中华人民共和国最高人民检察院特约检察员

主 编：和宏明

副主编：严军兴 罗厚如

编写者：

《中华人民共和国建筑法》原文及释义

- | | | | | | |
|------|-----|-----------|-------------|-------|-----|
| | 王 君 | 刘静一 | 齐 畅 | 杨明光 | 田 梦 |
| 第一章 | 和宏明 | 中国人民大学 | 副教授 | 经济学博士 | |
| | 黄 炜 | 司法部办公厅 | 秘书处 | | |
| 第二章 | 赵琳玲 | 建设部规划司 | 硕士 | | |
| | 赵景新 | 建设部村镇司 | 工程师 | | |
| 第三章 | 刘廷彦 | 建设部监理司 | 处长 (高级工程师) | | |
| 第四章 | 徐崇禄 | 建设部建筑业司 | 高级工程师 | | |
| | 江 华 | 建设部建筑业司 | 工程师 | | |
| 第五章 | 徐崇禄 | 建设部建筑业司 | 高级工程师 | | |
| | 江 华 | 建设部建筑业司 | 工程师 | | |
| 第六章 | 张 健 | 建设部设计司 | 工程师 | | |
| 第七章 | 王天锡 | 建设部计财司 | 副司长 (高级工程师) | | |
| 第八章 | 郭万清 | 建设部监理司 | 副处长 (工程师) | | |
| 第九章 | 张文和 | 建设部建筑业司 | 副处长 (高级工程师) | | |
| 第十章 | 王天锡 | 建设部计财司 | 副司长 (高级工程师) | | |
| 第十一章 | 宋 彪 | 辽宁铁岭市农行 | 讲师 | | |
| 第十二章 | 刘炳钧 | 赤峰市房地产管理处 | 副处长 | | |
| | 赵宝成 | 中国人民大学 | 硕士研究生 | | |
| 第十三章 | 宋 彪 | 辽宁铁岭市农行 | 讲师 | | |

《中华人民共和国建筑法》原文及释义

第一章 总 则

第一条 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。

【释义】 本条是关于建筑法立法目的的规定。

社会主义市场经济是法制经济,经济活动应当依法进行。通过制定建筑法,确立从事建筑活动必须遵守的基本行为规范,并以法律的强制力保证实施,依法加强对建筑活动的监督管理,维护正常的建筑市场秩序,保证建筑工程的质量和安全,以促进建筑业的健康发展,这就是制定本法的目的。

第二条 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。

【释义】 本条是关于本法适用范围的规定。

一、本条第一款对本法的适用范围的规定,包括两层含义:(1)本法的适用的地域范围是中华人民共和国境内,即中华人民共和国主权所及的全部领域内,法律另有规定的除外。(2)本法适用的主体范围是:一切从事建筑活动(包括建筑工程的勘察、设计、施工、监理等活动)的各类企业、事业单位和依法可以从事建筑活动的个人,以及各级依法负有对建筑活动实施监督管理的机关。

二、本条第二款是对本法所称建筑活动的范围的规定。广义的建筑活动,既包括各类房屋建筑建造活动,也包括铁路、公路、机场、港口、水库等专业建筑工程的建造及其设备安装活动。本法所称的建筑活动,或者说,本法适用范围内的建筑活动,仅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。同时,按照本法第八十一条的规定,各项专业建筑工程的建造活动,可以适用本法规定的有关原则,具体适用办法由国务院制定。

第三条 建筑活动应当确保建筑工程质量和安全,符合国家的建筑安全标准。

【释义】 本条是对建筑活动必须遵循保证工程质量和安全的原則的规定。

一、建筑工程质量是人命关天的大事,“百年大计、质量第一”,是建筑活动必须坚持的方针。本法将确保工程质量和安全作为建筑活动必须遵循的基本原则在总则中加以规定,具有重要意义。

二、在建筑活动中确保建筑工程质量和安全的基本要求，是必须符合国家的建筑安全标准。这里所说的国家的建筑安全标准，包括有关涉及建筑工程安全的国家标准、行业标准。按照《标准化法》的规定，“国家标准、行业标准分为强制性标准和推荐性标准。保障人体健康、人身、财产安全的标准和法律、行政法规规定强制执行的标准是强制性标准”。“强制性标准，必须执行。”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，都属于强制性标准，必须严格按照执行。

第四条 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。

【释义】 本条是关于国家实行扶持建筑业发展，支持建筑科学研究和推广应用，以及鼓励在建筑活动中节约能源和保护环境的方针的规定。

一、国家扶持建筑业的发展。八届全国人大第四次会议通过的《关于国民经济和社会发展的“九五”计划和2010年远景目标纲要》提出，要把建筑业作为国民经济的基础产业并大力振兴，以带动整个经济的增长。本法则以法律的形式，确认了国家扶持建筑业发展的基本方针。各级政府及其有关部门应当按照法律的规定，综合运用财政、信贷、税收、价格等方面的政策和措施，扶持、促进建筑业的持续、健康和快速地发展。

二、国家支持建筑科学技术研究，提高房屋建筑设计水平，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。科学技术是第一生产力，建筑业的发展，也十分迫切地需要依靠现代科学技术。大力开展建筑科学研究和推广应用，提高房屋建筑设计水平，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，是摆在我们面前的一项重要而紧迫的任务。本法确立了国家支持建筑科学研究的原则，还需要政府及有关部门制定相应的具体政策并采取有效措施来加以落实。建筑企业也应当结合企业的实际情况，在建筑活动中努力采用新技术、新设备、新工艺和现代管理方式，不断提高建筑科技水平。

三、国家鼓励在建筑活动中节约能源，保护环境。节约能源是国家发展经济的一项长远战略方针；保护环境是我国的基本国策。在建筑活动中，应当依照《节约能源法》和《环境保护法》、《大气污染防治法》、《水污染防治法》、《固体废弃物污染防治法》、《环境噪声污染防治法》等法律、法规的规定，切实做好建筑节能工作和环境保护工作。

第五条 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。

【释义】 本条是关于建筑活动应当遵守法律和依法进行的建筑活动受法律保护的规定。

一、建筑活动应当遵守法律、法规。法律、法规是必须遵守的行为规范，从事建筑活动当然也不能例外。从事建筑活动除了要遵守专门适用于建筑活动的特别法即建筑法的规

定外，还要遵守其他有关的法律、法规。例如，在建设用地方面，应当遵守《土地管理法》和《城市房地产管理法》及相关行政法规的规定；在城市规划区内进行建筑活动的，要遵守《城市规划法》及相关法规的规定；在环境保护方面，要遵守有关环境保护的法律、法规的规定；在建筑企业与职工的劳动关系方面，要遵守《劳动法》及相关法规的规定等等。

二、进行建筑活动，不得损害社会公共利益和他人的合法权益。社会公共利益，是指社会成员的共同利益，法律保护社会公共利益不受损害。有损社会公共利益，妨碍社会公共秩序的建筑活动不得实施。他人的合法权益受法律保护，不受侵犯。进行建筑活动不得损害他人合法权益，例如，不得因自己的建筑活动，影响相邻他人的正常通行、采光、排水等权益，不得因建筑噪声等影响他人的正常生活等。

三、依法进行的建筑活动受法律保护，不受任何单位或个人的妨碍和阻挠。

第六条 国务院建设行政主管部门对全国建筑活动实施统一的监督管理。

【释义】 本条是关于对建筑活动实施统一监督管理的行政主管部门的规定。

依本条规定，由“国务院建设行政主管部门”即建设部，对本法所称的“建筑活动”，即“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”实施统一的监督管理。当然，国务院建设行政主管部门对建筑活动的统一监督管理，并不排斥国务院其他有关部门按照国务院规定的职责分工，对有关建筑活动实施必要的监督管理。

第二章 建筑许可

第一节 建筑工程施工许可

第七条 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。

【释义】 本条是关于建筑工程施工许可证制度的原则性规定。

一、对建筑工程实行施工许可证制度是目前国际上通行的作法。所谓“施工许可证制度”是指国家授权其行政管理部门对某些建筑工程实行各方面的审查和评估，对符合条件的建筑工程发给施工许可证，允许该工程进行施工建设的一项制度。按照本条规定，我国的建筑工程施工许可证制度具有以下特征：

1. 建筑工程施工许可证必须在开工前领取。施工过程中或者竣工后领取施工许可证是违法行为，应当按照本法第六十三条的规定追究其行政法律责任。

2. 建筑工程施工许可证是由建设单位申请领取的。这里所说的“建设单位”，既可以是各级政府、专业部门、政府委托的资产管理部门，也可以是学校、医院、工厂、房地产开发公司等企事业单位或者个人。

3. 县级以上人民政府各级建设行政主管部门是施工许可证的审查和发放机关。除了各

级建设行政主管部门，其他任何单位均无权发放。

二、按照本条规定，并不是所有的建筑工程在开工前都要申请领取施工许可证，以下两种情形不需要领取施工许可证：

1. 国务院建设行政主管部门确定的限额以下的小型工程。国务院建设行政主管部门根据国际惯例和我国建筑业发展的实际情况确定一个限额，限额以下小型工程的施工不需要申请领取施工许可证。

2. 按照国务院规定的权限和程序批准了开工报告的建筑工程。这样规定的目的是为了出现行政管理机关多头重复审批，对已经国务院或者其规定的部门，如政府计划主管部门或者其他投资主管部门批准了开工报告的建筑工程，可不再领取施工许可证。

第八条 申请领取施工许可证，应当具备下列条件：

- (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；
- (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。

【释义】 本条是关于申请领取施工许可证应当具备的条件和发证机关颁发许可证期限的规定。

一、按照本法第七条的规定，施工许可证是由建设行政主管部门颁发的准予建设单位开工的文件，它具有一定的法律效力，凡是依照本法应当申请领取施工许可证的建筑工程，没有施工许可证就不能开工。同时，本条还规定了申请领取施工许可证应当具备一定的条件，这些条件包括：

1. 已经办理该建筑工程用地批准手续。这是依法取得施工许可证的基础，办理用地批准手续是建筑工程取得合法的土地使用权的标志，只有土地使用权合法，建筑工程才能开工。

2. 在城市规划区的建筑工程，已经取得规划许可证。这是建筑工程开工建设的前提条件。按照我国城市规划法的有关规定，在城市规划区内的建筑工程在建设单位依法办理用地批准手续前还必须先取得该工程的建设用地规划许可证。

3. 需要拆迁的，其拆迁进度符合施工要求。拆除原有建筑，尤其是成片开发，其拆迁的进度应当与施工的进度相一致，这是保证该建筑工程按期竣工的基本条件。

4. 已经确定建筑施工企业。建筑施工企业是具体负责实施建筑施工作业单位，其人员素质、管理水平、资金数量和技术装备等都直接影响到其施工工程的进度、质量和安全，

在工程开工前必须确定同该工程要求的质量相适应的具有一定资质的建筑施工企业。

5. 有满足施工需要的施工图纸及技术资料。这是保证建筑工程质量的技术上的条件。

6. 有保证工程质量和安全的具体措施。工程的质量和安全是本法的核心，本法的各项规定均是围绕这两项内容规定的，工程在开工前必须制定各种具体措施以保证该工程的质量和安

7. 建设资金已经落实。建筑活动通常需要较多的资金投入，投资规模大，占用资金时间也较长，因此在建筑工程施工过程中必须拥有足够的建设资金，这是施工顺利进行的重要的物质保障，同时还可以防止某些建设单位要求施工企业垫资或带资现象发生。对建设资金来源不落实，资金到位无保障的建设项目不能颁发施工许可证。

8. 法律、行政法规规定的其他条件。这样规定的目的是为了同其他法律、行政法规的规定相衔接，如《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《城市规划法》等。

二、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 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。

【释义】 本条是关于施工许可证有效期限的规定。

由于建筑工程具有投资大、施工时间长、对质量和安全要求高，而建筑市场变化快的特点，建设单位向建设行政主管部门申请领取的施工许可证只能在一定期限有效。按照本条规定，施工许可证的期限包括以下三项规定：

1. 施工许可证的有效期限为三个月。建设单位在领取施工许可证之日起三个月内应当开工，这里的“开工”不应包括为建筑工程开工而作的前期准备工作，如勘察设计、平整场地、前期拆迁、修建临时建筑和道路以及水、电等工程。

2. 施工许可证可以申请延期。建设单位因故不能按期开工的，应当向发证机关申请延期，原发证机关经过审查，决定该建筑工程是否可以延期。但是，这种延期最多只能延期两次，每次不能超过三个月。

3. 施工许可证的废止。建设单位的施工许可证因以下两种情形自行废止：（1）在施工许可证的有效期内没有开工，建设单位又没有向原发证机关申请延期；（2）建设单位在申请了两次延期后仍没有开工。

第十条 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，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。

【释义】 本条是关于建筑工程中止施工和恢复施工的期限的规定。

一、已经正式进入施工阶段建设的建筑工程因故中止施工的，按照本条规定，建设单

位应当做好以下工作：

1. 自中止施工之日起一个月内，由建设单位向原发证机关报告中止施工的基本情况，如中止原因、工程进展等。

2. 建设单位在报告的同时还应当按照规定做好建筑工程的维护管理工作，保证该工程恢复施工时可以顺利进行。这里的“规定”既包括全国人大及其常委会制定的法律和地方人大及其常委会制定的地方法规，也包括国务院制定的行政法规及其行政主管部门所作出的有关决定。

二、中止建设的建筑工程恢复施工时，建设单位应当做好以下工作：

1. 应当向发证机关报告恢复施工的有关情况。

2. 中止施工满一年的建筑工程恢复施工前，建设单位应当向发证机关申请核验施工许可证，经原发证机关核验合格，可以继续施工。

第十一条 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，应当及时向批准机关报告情况。因故不能按期开工超过六个月的，应当重新办理开工报告的批准手续。

【释义】 本条是关于有开工报告的建筑工程不能按期开工或者中止施工的期限的规定。

一、按照国家有关规定批准开工报告的建筑工程，一般都属于大中型的建筑工程，这类工程因故不能按照开工报告开工或者中止施工的，应当及时向批准开工报告的机关报告有关情况，同时也应当按照有关规定做好建筑工程的维护管理工作。

二、按照国家有关规定批准开工报告的建筑工程因故不能按期开工超过六个月的，应当重新向计划主管部门或其他投资主管部门申请，办理开工报告的批准手续。

第二节 从业资格

第十二条 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，应当具备下列条件：

（一）有符合国家规定的注册资本；

（二）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；

（三）有从事相关建筑活动所应有的技术装备；

（四）法律、行政法规规定的其他条件。

【释义】 本条是关于从事建筑活动的单位应当具备的条件规定。

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是建筑业的主体，对我国建筑业的影响和作用十分重要，必须具备一定的条件。按照本条规定，这些条件有以下四项：

1. 有符合国家规定的注册资本。一定数量的资本是设立建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位的前提。建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位在申

请设立注册登记时，应当达到国家规定的注册资本的数量标准。同时，这些企业和单位在申请登记时，不得谎报或者虚报注册资本，其注册资本应当同实有资本相一致。

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。首先，建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位必须有与其从事的建筑活动相适应的专业技术人员，如注册建筑师、注册监理师等；其次，这些专业技术人员必须具有法定的执业资格。

3. 有从事相关建筑活动所应有的技术装备。具有与其建筑活动相关的技术装备是建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位进行正常的施工、勘察、设计和监理工作的重要的物质保障。

4. 法律、行政法规规定的其他条件。这样规定的目的是为了同其他法律、行政法规的规定相衔接，如《公司法》、《全民所有制工业企业法》和《公司登记管理条例》等。

第十三条 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，方可在其资质等级许可的范围内从事建筑活动。

【释义】 本条是关于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应在其资质等级范围内活动的规定。

建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位在从事建筑活动时，应当按照其所拥有的国家规定的注册资本、与所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及技术装备，以及所完成的建筑工程的良好的业绩等条件，划分为不同的资质等级，一般可划分为一级、二级、三级和四级。经过资质条件的审查，取得相应等级的资质证书后，才可以在相应资质等级所许可的范围内从事建筑活动。

第十四条 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。

【释义】 本条是关于从事建筑活动的专业技术人员应当按照执业资格证书许可的范围活动的规定。

从事建筑活动的专业技术人员，通常是指注册建筑师和注册监理师等。注册建筑师是指依法注册，获得《中华人民共和国一级注册建筑师证书》或《中华人民共和国二级注册建筑师证书》，在一个建筑设计单位内执行注册建筑师业务的人员。以上人员应当依法取得相应的执业资格证书，在取得资格证书以后，才能在资格证书许可的范围内承担相应的工程任务。

第三章 建筑工程发包与承包

第一节 一般规定

第十五条 建筑工程的发包单位与承包单位应当依法订立书面合同，明确双方的权利和义务。

发包单位和承包单位应当全面履行合同约定的义务。不按照合同约定履行义务的，依法承担违约责任。

【释义】 本条分为两款，分别对建筑工程的发包与承包双方应当依法订立合同及全面履行合同义务的原则作了规定。

一、本条第一款是对建筑工程发包方与承包方应当依法订立合同的规定，包含两层意思：一是建筑工程的发包与承包应当由承发包双方订立合同，明确双方的权利和义务。二是建筑工程承包合同必须依法订立，包括：（1）合同的主体资格要合法，双方当事人都应当具有民事法律关系主体资格，具有履行合同的能力；（2）合同的内容要合法，不得损害社会公共利益和他人的合法权益；（3）合同的形式要合法，依本条规定，建筑工程承包合同应以书面形式订立，不能采用口头形式。

二、本条第二款规定，发包单位和承包单位应当全面履行合同约定的义务。所谓全面履行合同约定的义务，是指当事人应当按照建筑工程承包合同约定的有关工程的质量、数量、工期、造价及结算办法等要求，全部履行各自的义务，任何一方都不得擅自变更或解除合同。

不按照合同约定履行义务的，依法承担违约责任。

三、本条所说的“依法”，是指依照由全国人大及其常委会制定的法律和由国务院制定的行政法规。改革开放以来，我国已经形成了比较完整的合同法律体系。其中适用于建筑工程承包合同的法律主要有《民法通则》中有关合同的规定和《经济合同法》，行政法规主要有《建设工程勘察设计合同条例》、《建设安装工程承包合同条例》等。订立建筑工程承包合同，应当遵守这些法律、行政法规的规定。

第十六条 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，择优选定承包单位。

建筑工程的招标投标，本法没有规定的，适用有关招标投标法律的规定。

【释义】 本条是关于建筑工程招标投标活动应当遵循的基本原则及其法律适用的规定。

一、本条第一款是对建筑工程发包与承包的招标投标活动应当遵循的基本原则的规定。

公开、公正和平等竞争的原则，是建筑工程发包与承包的招标投标活动应当遵循的基本原则。所谓“公开”，是指进行招标投标的有关信息要公开，发包方应通过刊发广告或其他适当形式，发布建筑工程招标的信息，并公开提供招标文件，使符合条件的承包商都能

有机会参与投标竞争。同时，招标投标活动的程序要公开，包括领取招标文件的时间、地点，投标的截止日期，开标的时间、地点以及评标与定标的标准、方法等，都应当公开透明，以便各方面监督，保证公平。所谓“公正”，是指招标方在招标过程中要严格按照公开的招标条件和程序办事，严格按既定的评标标准评标和定标，公平对待每一投标者。所谓“平等竞争”，是指除了招标方要严格按照上述公开、公正的原则办事外，投标方也要以正当手段开展竞争，不得采用向投标方及其工作人员行贿、提供回扣等不正当竞争行为，以保证竞争的平等。

二、本条第二款是对建筑工程招标投标活动适用法律的规定。

本法对建筑工程发包与承包的招标投标活动作了一些原则规定，建筑工程招标投标活动必须遵循的其他行为规范，如哪些建筑工程的发包和承包必须强制实行招标投标，招标投标必须遵守的更为具体的法定程序等等，则需要由目前正在制定中的招标投标法律作出规定。

有关建筑工程的招标投标活动，建筑法已有规定的，适用建筑法的规定；建筑法没有规定的，应当适用有关招标投标法律的规定。

第十七条 发包单位及其工作人员在建筑工程发包中不得收受贿赂、回扣或者索取其他好处。

承包单位及其工作人员不得利用向发包单位及其工作人员行贿、提供回扣或者给予其他好处等不正当手段承揽工程。

【释义】 本条是关于禁止在建筑工程承发包中行贿受贿（包括提供或收受回扣及其他非法利益）的规定。

建筑工程的发包与承包属于市场交易行为，应当按照法定的市场交易规则进行。在建筑工程的发包与承包活动中以提供、接受回扣或其他任何形式行贿受贿，都是严重违反市场交易规则、破坏正常的市场经济秩序的行为，必须坚决予以禁止。

本条中所称“回扣”的含义，与《反不正当竞争法》第八条规定的回扣的含义相同，即是指交易的一方在帐外暗中给予对方一定数额的价格折让，使得对方实际应支付的价款低于帐面载明的价款。《反不正当竞争法》第八条规定：“经营者不得采用财物或者其他手段进行贿赂以销售或者购买商品。在帐外暗中给予对方单位或者个人回扣的，以行贿论处；对方单位或者个人在帐外暗中收受回扣的，以受贿论处。”我国《刑法》对索贿、受贿、行贿的犯罪行为作了追究刑事责任的规定。

本条中所说的“其他好处”，在实际中有多种表现，如暗中给予信息费、顾问费、劳务费，赠送贵重礼品、邀请出国“考察”，甚至利用色情贿赂等。在建筑工程发包与承包活动中，收受与提供这些好处的行为，都属于法律规定予以禁止的行为，违法者将受到法律的追究。

第十八条 建筑工程造价应当按照国家有关规定，由发包单位与承包单位在合同中约定。公开招标发包的，其造价的约定，须遵守招标投标法律的规定。发包单位应当按照

合同的约定，及时拨付工程款项。

【释义】 本条是关于建筑工程造价的确定方式和发包方应当及时支付工程款项的规定。

一、本条第一款是对建筑工程造价确定方式的规定，包含三层意思：（1）建筑工程的造价，应由发包方和承包方在建筑工程承包合同中约定。这一规定赋予了作为建筑市场交易活动主体的建筑工程承发包双方在确定建筑工程造价方面的自主权，体现了市场经济条件下主要应由市场形成价格的要求。（2）为了既能保障建筑工程的发包方和承包方按照市场要求自行约定工程造价的自主权，又使双方约定工程造价的行为遵守一定的规范，以维护双方的合法权益和正常的建筑市场秩序，本条规定，对建筑工程的造价，发包方和承包方应当“按照国家有关规定”约定。这里讲的“国家有关规定”，包括国务院和国务院有关主管部门有关建筑工程造价方面的规定。（3）以公开招标方式发包的建筑工程，其造价需按照有关招标投标法律规定的程序确定。

二、本条第二款是对发包方应按合同约定及时拨付工程款项的规定。按照建筑工程承包合同的约定向承包方支付工程价款，是发包方应当履行的基本义务。发包方应当按照合同中有关工程价款的支付时间、应付金额和支付方式的约定，及时、足额地向承包方支付工程价款。不按合同约定向承包方支付工程款的，依法承担违约责任。

第二节 发 包

第十九条 建筑工程依法实行招标发包，对不适于招标发包的可以直接发包。

【释义】 本条是对建筑工程两种发包方式的规定，包含两层意思：（1）建筑工程发包以招标发包为基本形式，只有不适于招标发包的方可直接发包；何为“不适于招标发包”，本法未作具体规定，需由有关招标投标的法律和行政规定作出规定。（2）招标发包必须依法进行：凡属法律、行政法规规定应当实行招标发包的建筑工程，都应招标发包；招标发包必须按照有关招标投标的法律、行政法规规定的原则和程序进行。

第二十条 建筑工程实行公开招标的，发包单位应当依照法定程序和方式，发布招标公告，提供载有招标工程的主要技术要求、主要的合同条款、评标的方法和标准以及开标、评标、定标的程序等内容的招标文件。

开标应当在招标文件规定的时间、地点公开进行。开标后应当按照招标文件规定的评标标准和程序对标书进行评价、比较，在具备相应资质条件的投标者中，择优选定中标者。

【释义】 本条是关于建筑工程实行公开招标发包时，发包方应当遵守的基本程序性规定的规定，基本程序包括：

1. 发包单位应当依照法定程序和方式，发布招标公告，提供招标文件。这里讲的“法定程序和方式”，是指有关法律、行政法规中关于发布招标公告、提供招标文件的程序和方式的规定。

2. 发包方提供的招标文件中载有的信息量，应能满足承包商进行投标决策的基本需

要。本条规定，招标文件应当载有招标工程的主要技术要求（如招标工程的地点、规模、工程量、预计工程进度等）和主要的合同条款，同时，为保证招标活动做到公开、公平、公正，使投标者了解招投标活动的程序，对招标活动进行监督，本条规定，招标文件中还应载有评标标准以及开标、评标、定标的程序等内容。

3. 为保证招标活动的公开、公平、公正，开标活动应当在招标文件规定的时间、地点公开进行。

4. 评标应当按照招标文件规定的标准和程序对标书进行客观、公正的评价、比较，以从各投标竞争者中择优选定中标者。

第二十一条 建筑工程招标的开标、评标、定标由建设单位依法组织实施，并接受有关行政主管部门的监督。

【释义】 本条是关于建筑工程招标的开标、评标、定标的组织实施单位及接受监督的规定。包含三层意思：（1）建筑工程的招标发包活动，包括其中的开标、评标、定标活动，应由建设单位自行组织实施。建设单位可以以自己的力量组织招标，也可以委托符合条件的招标代理机构具体组织招标活动；（2）建设单位应当依照本法和其他有关招标投标的法律、行政法规的规定，组织实施工程招标的开标、评标和定标活动，做到公开、公平、公正；（3）建设单位组织实施招标活动的开标、评标和定标活动，应接受有关行政主管部门依法实施的监督。

第二十二条 建筑工程实行招标发包的，发包单位应当将建筑工程发包给依法中标的承包单位。建筑工程实行直接发包的，发包单位应当将建筑工程发包给具有相应资质条件的承包单位。

【释义】 本条是关于建筑工程必须发包给符合条件的单位的规定。包括两层意思：（1）实行招标发包的建筑工程，发包单位一旦依法定程序选定符合条件的中标单位后，即应与该中标单位签订工程承包合同，将工程发包给承包单位；（2）建筑工程无论是实行招标发包还是直接发包，都必须依法将工程发包给具有相应资质条件的单位。这里讲的“相应资质条件”，是指承包单位依法取得的资质等级符合承包该项工程的条件。

第二十三条 政府及其所属部门不得滥用行政权利，限定发包单位将招标发包的建筑工程发包给指定的承包单位。

【释义】 本条是关于禁止行政机关滥用行政权力指定招标发包的承包单位的规定。

从当前实际情况看，在建筑工程发包过程中，有的地方政府及有关主管部门采取地方保护或部门保护主义的作法，要求本地区、本部门的建设单位只能将建筑工程发包给属于本地区或本部门的承包单位，不允许外地或非本部门所属的承包单位参与本地区、本部门建筑工程承包竞争；有的地方政府或有关主管部门的工作人员则在建筑工程发包中搞权钱交易，以权谋私，收受某些承包单位的贿赂，限定其所属的建设单位必须将工程发包给其指定的承包单位。行政机关滥用行政权力指定招标发包的承包单位的作法，违反了公平竞

争的原则，扰乱了市场经济秩序，败坏了政府机关的形象，给腐败行为留下了可乘之机。为此，本条特别规定予以禁止。

第二十四条 提倡对建筑工程实行总承包，禁止将建筑工程肢解发包。

建筑工程的发包单位可以将建筑工程勘察、设计、施工、设备采购一并发包给一个工程总承包单位，也可以将建筑工程的勘察、设计、施工、设备采购的一项或者多项发包给一个工程总承包单位；但是，不得将应当由一个承包单位完成的建筑工程肢解成若干部分发包给几个承包单位。

【释义】 本条是关于提倡总承包和禁止将建筑工程肢解发包的规定。

一、本条所说的建筑工程总承包，既包括对建筑工程全部工作任务的总承包（“交钥匙承包”），也包括按工程的勘察、设计、施工等不同阶段，对每一阶段的工程任务实行总承包。建筑工程的总承包是国际国内建筑业中多有使用的承包方式，它有利于充分发挥那些在工程建设方面具有较强的技术力量、丰富的经验和组织管理能力的大承包商的专业优势，综合协调工程建设中的各种关系，强化对工程建设的统一指挥和组织管理，保证工程质量和进度，提高投资效益。为此，本法规定，提倡对建筑工程实行总承包，发包单位可以将建筑工程的勘察、设计、施工、设备采购一并发包给一个工程总承包单位，即采取全部工程任务总承包的方式发包；也可以将建筑工程的勘察、设计、施工、设备采购的一项或多项发包给一个工程总承包单位。建设单位可以根据具体情况，决定采取何种发包方式。

二、禁止将建筑工程肢解发包。所谓“肢解发包”，是指发包单位将按其性质和技术联系应当由一个承包单位整体承包的工程，肢解成若干部分，分别发包给几个承包单位。肢解发包造成建设过程中缺乏应有的统筹协调，现场管理混乱、责任不清等弊端，严重影响建筑工程质量。为此，本条明确规定，不得将应当由一个承包单位完成的建筑工程肢解成若干部分发包给几个承包单位。至于如何确定是否属于应当由一个承包单位完成的建筑工程，需要由国务院有关主管部门作出具体规定。

第二十五条 按照合同约定，建筑材料、建筑构配件和设备由工程承包单位采购的，发包单位不得指定承包单位购入用于工程的建筑材料、建筑构配件和设备或者指定生产厂、供应商。

【释义】 本条是关于在合同约定由承包单位负责采购建筑材料、构配件和设备的情况下，发包方不得要求承包方按其指定采购的规定。

一、建筑工程所需的建筑材料、构配件和设备，根据具体情况，可以由发包方负责提供，也可以由承包方负责采购。应由谁负责建筑材料、构配件和设备的供应、采购，应当由承包发双方在承包合同中作出明确约定。

二、在合同约定由承包方负责采购建筑材料、构配件和设备的情况下，按照合同约定的要求自行实施采购行为，既是承包方应履行的义务，也是承包方享有的合同权利。发包方不得利用自己的有利地位，要求承包方购入由其指定的建筑材料、构配件或设备，包括不得要求承包方必须向其指定的生产厂或供应商购买建筑材料、构配件或设备。否则，将