



建筑专业“十三五”规划教材

建筑法规

JIANZHU FAGUI

主编◎宋 彬 许欢欢 邱小华
主审◎冀向阳



西安电子科技大学出版社
<http://www.xduph.com>

建筑专业“十三五”规划教材

建筑法规

主 编 宋 彬 许欢欢 邱小华
副主编 杨 岚 郭立苹
主 审 冀向阳

西安电子科技大学出版社

内 容 简 介

本书根据最新的建设工程法律法规,结合建设工程管理实际,以建设工程招标投标工作过程为主线,系统阐述了建设工程招标投标及施工合同管理。本书共四章,主要内容包括:建设工程招标,建设工程投标,开标、评标、定标与签订合同,合同管理。

本书可作为应用型本科院校、职业院校建筑工程管理专业的教材,也可供建筑工程技术、工程造价、土建等其他专业选择使用,同时还可作为成人教育、相关职业岗位培训教材以及工程技术人员的参考或自学用书。

图书在版编目(CIP)数据

建筑法规 / 宋彬, 许欢欢, 邱小华主编. — 西安: 西安电子科技大学出版社, 2016.6

ISBN 978-7-5606-4130-0

I. ①建… II. ①宋… ②许… ③邱… III. ①建筑法

—中国 IV. ①D922.297

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 119597 号

策 划 罗建锋 章银武

责任编辑 李 佳

出版发行 西安电子科技大学出版社 (西安市太白南路 2 号)

电 话 (010) 56091798 (029) 88201467 邮 编 710071

网 址 www.xduph.com

电子邮箱 xdupfb001@163.com

经 销 新华书店

印刷单位 三河市悦鑫印务有限公司

版 次 2016 年 6 月第 1 版 2016 年 6 月第 1 次印刷

开 本 787 毫米×1092 毫米 1/16 印 张 14

字 数 336 千字

印 数 1~3000 册

定 价 35.00 元

ISBN 978-7-5606-4130-0

XDUP4422001 -1

如有印装问题请联系 010-56091798

前言

随着市场经济的快速发展,工程建设在国民经济中的地位和作用日益突出,特别是《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国劳动法》、《建设工程安全生产管理条例》和《建设工程质量管理条例》等法律法规的颁布实施,为优化资源配置、转变建筑企业经营机制、提高投资的经济效益和社会效益、规范建筑市场秩序等发挥了重要作用。

本书是按照建筑专业对建筑工程法规课程的基本教学要求,参照相关的职业(执业)资格考试大纲,结合我国工程建设领域内现行的法律法规,对建筑工程法规基本知识、土地管理法律制度、城乡规划法律制度、建设工程勘察设计法规、建设工程发包与承包法规、建设工程合同法规、建设工程安全生产法规、建设工程监理法规和建设工程质量管理法规等内容进行了系统的阐述,涵盖了工程建设过程中所涉及的主要法律法规。

本书由沈阳职业技术学院的宋彬、重庆能源职业学院的许欢欢和南昌工学院的邱小华担任主编,由沈阳职业技术学院的杨岚和南阳理工学院的郭立苹担任副主编,由北京慧策律师事务所的冀向阳担任本书的主审。其中,宋彬编写了第二、五、六、附录二和附录四,许欢欢编写了第四、七和八章,邱小华编写了第三章和附录一,杨岚编写了第一、附录五和附录六,郭立苹编写了第九章和附录三。通过本书的学习,读者能够综合掌握建设工程法律法规基本知识及实际应用的案例。为了方便教学,本书还配有电子课件等教学资源包,读者可扫封底的二维码或与 QQ(2436472462) 联系获得。

本书内容全面、新颖,具有较好的系统性和实用性,语言通俗易懂,既可作为应用型本科院校、职业院校的教材,也可作为工程建设领域从业人员学习工程建设法规知识的参考书,还可为职业(执业)资格考试人员提供培训和参考。

本书在编写过程中难免有疏漏之处,敬请各位专家及读者不吝赐教。

编者

2016年5月

目 录

第一章 建设工程法规基本知识.....	1
【学习目标】	1
【本章引例】	1
第一节 法与法律	2
一、法的基础知识	2
二、法律与法律体系	2
第二节 建设工程法规概述	3
一、建设工程法规的调查对象	3
二、建设工程法规的基本特征	4
三、建设工程法规的体系	5
第三节 建设工程法律关系	6
一、建设工程法律关系的构成要素	6
二、建设工程法律关系的特征	7
三、建设工程法律关系的产生、变更和消灭	7
【引例分析】	9
【本章小结】	9
【思考题】	9
第二章 土地管理法律制度	10
【学习目标】	10
【本章引例】	10
第一节 土地管理法	11
一、第一次修订	11
二、第二次修订	12
三、第三次修订	12
第二节 土地	13
一、土地的分类	13
二、土地的所有权	14
三、土地的使用权	15

四、土地的利用与保护	16
第三节 建设用地	18
一、建设用地的分类	18
二、建设用地的特点	20
三、国家对土地的征用	21
第四节 有关土地的法律责任	22
一、民事法律责任	22
二、行政法律责任	23
三、刑事法律责任	23
【引例分析】	23
【本章小结】	24
【思考题】	24
第三章 城乡规划法律制度	25
【学习目标】	25
【本章引例】	25
第一节 城乡规划法规的基础知识	26
一、城乡规划及城乡规划法的含义	26
二、城乡规划法的立法	26
三、城乡规划法的适用范围	27
第二节 城乡规划的制定	27
一、城乡规划的分类	27
二、城乡规划制定的原则	29
三、城乡规划的编制与审批	30
四、城乡规划的修改	31
第三节 城乡规划的实施与监察	32
一、城乡规划的实施	32
二、城乡规划的监察	34
三、违反《城乡规划法》应负的法律责任	35
【引例分析】	36
【本章小结】	36
【思考题】	37

第四章 建设工程勘察设计法规.....	38
【学习目标】	38
【本章引例】	39
第一节 建设工程勘察设计法规基础知识	39
一、建设工程勘察设计的原则	39
二、建设工程勘察设计法规的立法现状	40
第二节 建设工程勘察设计标准	40
一、建设工程标准的分类	41
二、建设工程标准的特点	41
三、建设工程标准的制定与实施	43
第三节 建设工程勘察设计管理	44
一、建设工程勘察设计资质管理	45
二、建设工程勘察质量管理	46
三、建设工程勘察、设计文件的编制	48
四、建设工程勘察、设计文件的实施	49
第四节 建设工程设计文件的编制	49
一、建设工程设计的原则	49
二、建设工程设计的阶段和内容	50
三、建设工程设计深度	51
四、抗震设防	53
五、设计文件的审批	53
六、设计文件的修改	54
第五节 建筑工程施工图设计文件的审查	54
一、建筑工程施工图审查的范围及内容	55
二、建筑工程施工图审查机构	56
三、建筑工程施工图审查的程序	56
四、建筑工程施工图审查各方的责任	57
第六节 建设工程勘察、设计合同	58
一、建设工程勘察、设计合同的特点	58
二、建设工程勘察、设计合同的分类	59
三、建设工程勘察、设计合同的订立	60
【引例分析】	62
【本章小结】	63
【思考题】	63

第五章 建设工程发包与承包法规.....	64
【学习目标】	64
【本章引例】	65
第一节 建设工程发包与承包	65
一、建设工程发包	65
二、建设工程承包	68
三、建设工程发包与承包的立法现状	71
第二节 建设工程招标投标	72
一、建设工程招标投标的特征	72
二、建设工程招标投标的原则	73
三、建设工程招标投标的管理与监督	73
四、建设工程招标	74
五、建设工程投标	82
第三节 开标	87
一、开标的的时间	87
二、开标的地点	87
三、开标的程序	87
四、开标需要注意的事项	88
第四节 评标	89
一、评标的标准	89
二、评标的原则	89
三、评标的方法	90
四、评标的程序	90
第五节 中标	93
一、中标的标准	93
二、中标的程序	93
【引例分析】	94
【本章小结】	95
【思考题】	95
第六章 建设工程合同法规	96
【学习目标】	96
【本章引例】	97
第一节 建设工程合同法规的法律关系	98

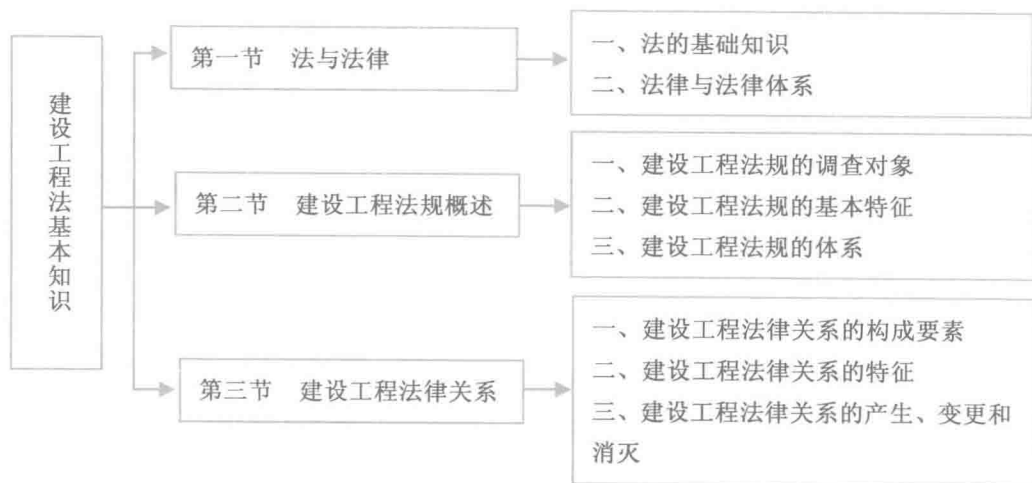
一、建设工程合同法律关系的内容.....	98
二、建设工程合同法律关系的构成.....	98
三、建设工程合同的特征.....	102
四、建设工程合同的分类.....	103
五、建设工程合同管理的任务.....	104
六、建设工程合同管理的方法.....	105
第二节 建设工程合同的订立.....	106
一、建设工程合同订立的原则.....	106
二、建设工程合同订立的程序.....	109
三、建设工程合同的主要内容.....	113
四、建设工程合同缔约过失责任.....	114
第三节 建设工程合同的履行.....	115
一、建设工程合同履行的内容.....	115
二、建设工程合同履行的原则.....	116
三、建设工程合同履行的规则.....	118
四、建设工程合同履行的抗辩权.....	120
五、建设工程合同履行中的担保.....	121
第四节 建设工程合同的变更、终止和争议的解决.....	122
一、建设工程合同的变更.....	122
二、建设工程合同的终止.....	123
三、建设工程合同违约责任.....	124
四、合同争议的解决.....	129
第五节 建设工程索赔.....	130
一、建设工程索赔的特征.....	130
二、建设工程索赔的原因.....	131
三、建设工程索赔的分类.....	133
四、建设工程索赔的依据.....	135
五、建设工程索赔的程序.....	136
【引例分析】.....	137
【本章小结】.....	137
【思考题】.....	138
第七章 建设工程安全生产法规.....	139
【学习目标】.....	139

【本章引例】	140
第一节 建设工程安全生产	140
一、建设工程安全生产的定义	141
二、建设工程安全生产法律法规的立法现状	141
三、建设工程安全生产法律	142
第二节 建设工程安全生产的相关制度	144
一、建设工程安全生产责任制度	145
二、建设工程安全生产的监督检查	146
三、建设工程安全生产的教育培训制度	148
四、建设工程安全生产的劳动保护制度	150
五、建设工程安全生产的市场准入制度及奖罚制度	152
第三节 建设工程安全生产的保障与事故的调查处理	152
一、建设工程安全生产保障的相关制度	152
二、建设工程重大事故的调查处理	154
第四节 建设工程安全生产许可	157
一、实行安全生产许可制度的目的	157
二、安全生产许可证的申请	158
三、安全生产许可证的审查与颁发	160
四、安全生产许可证的颁发管理机关人员的违法责任	160
五、安全生产许可证的有效期限	160
六、安全生产许可证证书	161
七、安全生产许可证的监督管理	161
第五节 建设工程安全生产评价	163
一、施工企业安全生产评价的标准	163
二、施工企业安全生产评价的方法	167
【引例分析】	169
【本章小结】	169
【思考题】	170
第八章 建设工程监理法规	171
【学习目标】	171
【本章引例】	172
第一节 建设工程监理制度	173
一、建设工程监理的范围	173

二、建设工程监理的原则	174
三、建设工程监理的理解要点	175
第二节 工程监理企业资质管理	176
一、工程监理企业资质分类	176
二、工程监理企业资质的申请与审批	178
三、资质证书的管理	180
四、工程监理企业的监督管理	181
第三节 建设工程监理规范	182
一、建设工程监理机构及其设施	182
二、建设工程监理规划	185
三、建设工程监理实施细则	185
四、建设工程施工阶段的监理工作	186
五、建设工程施工阶段合同管理的工作	192
六、建设工程监理的专业术语	195
第四节 建设工程监理各方的关系	197
一、业主与承包商的关系	197
二、业主与监理单位的关系	198
三、监理工程师与承包商的关系	199
【引例分析】	199
【本章小结】	200
【思考题】	200
第九章 建设工程质量管理法规	201
【学习目标】	201
【本章引例】	201
第一节 建设工程的监督管理	202
一、建设工程主体的监督管理制度	202
二、建设工程质量的检测制度	203
三、建设工程质量监督制度	204
第二节 建设行为主体的质量责任与义务	209
一、建设单位的质量责任与义务	209
二、建设工程勘察设计单位的质量责任与义务	210
三、建设工程施工单位的质量责任与义务	211
四、建筑材料、设备供应单位的质量责任与义务	212

五、建设工程监理单位的质量责任与义务	212
第三节 建设工程质量保修与损害赔偿	213
一、建设工程质量保修	213
二、建设工程质量损害赔偿	213
【引例分析】	216
【本章小结】	216
【思考题】	217
附录一：安全生产管理评分表	218
附录二：安全技术管理评分表	220
附录三：设备和设施管理评分表	221
附录四：企业市场行为评分表	222
附录五：施工现场安全管理评分表	224
附录六：施工企业安全生产评价汇总表	226
参考文献	228

第一章 建设工程法规基本知识



本章结构图

【学习目标】

- 了解我国现有的法律体系;
- 熟悉我国建设工程法规的体系及构成;
- 掌握我国建设工程法律关系的构成要素。

【本章引例】

A 建筑公司与 B 公司签订一办公楼施工合同,明确施工单位要保质保量保工期完成 B 公司的办公楼施工任务。工程竣工后, A 建筑方向 B 公司提交了竣工报告。B 公司为了能够尽快地开始办公,还没组织验收就直接投入使用。使用过程中, B 公司发现办公楼存在质量问题,要求施工单位修理。施工单位认为工程未经验收, B 公司提前使用出现质量问题,施工单位不应再承担责任。

【问题】本案中建设工程法律关系的三要素分别是什么?

第一节 法与法律

法不是自古就存在的，它是人类社会发展到一定历史阶段的产物，是随着阶级和私有制的出现而产生的，并随着社会的发展而不断充实完善的。

一、法的基础知识

法是由国家制定和认可的、通过国家强制力保证实施的、体现统治阶级意志的、具有普遍效力的行为规范体系。其主要目的是维护、巩固和发展有利于自己的社会关系，并且通过对这些关系来形成对自己有益的社会秩序，使社会按照本阶级的意志向前发展。

（一）法的本质

法的本质一般有以下几种：

- （1）法体现由统治阶级的共同利益所决定的意志。
- （2）法的各种规定都直接或间接地服从于统治阶级的根本利益。
- （3）统治阶级意志的内容是由统治阶级的物质生活条件所决定的。

（二）法的特征

法的特征是法的本质的外在表现，主要有以下几个特征：

- （1）法是一种一般行为规范。
- （2）法是由国家制定或认可的社会规范。
- （3）法是由国家强制力保障实施的社会规范。
- （4）法是规定社会关系参加者的权利和义务来确认、保护和发展一定的社会关系。

二、法律与法律体系

在我国目前的实践中把法律分为广义与狭义两种意思。广义的“法律”是指法的整体，泛指一切具有立法权限的国家机关所制定的所有规范性文件，这些机关包括全国和一定层级的地方人民代表大会、国务院、省级人民政府等；狭义的“法律”仅指全国人民代表大会及其常务委员会制定的规范性文件。

法律体系，也称部门法体系，是指一个国家的全部现行规范，按照一定的标准和原则划分为不同的部门而形成的和谐一致、有机联系的整体。简单地说，法律体系就是部门法体系。

部门法，又称法律部门，是根据一定标准、原则所制定的同类规范的总称。



（一）法律体系的特征

通常，法律体系的特征主要有以下几种：

- （1）法律体系是一个国家全部现行构成的整体。
- （2）法律体系是客观法则和主观属性的有机统一。
- （3）法律体系的理想化要求是门类齐全、结构严密、内在协调。
- （4）法律体系是一国国内法构成的体系，不包括国际法。
- （5）法律体系是一个由部门分类组合而形成的呈体系化的有机整体。

（二）我国现有法律体系

我国现有法律体系，是指以宪法为统帅和根本依据，由部门齐全、结构严谨、内部协调、体例科学、调整有效的法律及其配套法规所构成，是保障我国沿着中国特色社会主义道路前进的各项制度的有机的统一整体。这个体系由法律、行政法规、地方性法规三个层次，宪法及宪法相关法、民法商法、行政法、经济法、社会法、刑法、诉讼与非诉讼程序法七个部门组成。

第二节 建设工程法规概述

建设工程法规是国家法律体系的重要组成部分，它涵盖了建设活动的各个行业和工程建设的全过程，限制非法建设活动，制约着建设行业从业人员的行为，使我国建设活动在政府、建设行业主管部门的管理下有序地进行。

建设工程法规是指国家权力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。它直接体现了国家对建设工程、城市建设、建筑业、房地产业等建设业活动进行组织、管理、协调的方针。

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；而建设活动是指土木工程、建筑工程、线路管道和设备的新建、扩建、改建活动及建筑装修装饰活动。

一、建设工程法规的调查对象

我国的建设工程法规的调查对象是指建设工程法规所规定的、在建设活动中发生的各种社会关系，其主要包括建设活动中发生的行政管理关系、民事关系和经济协作关系。

（一）建设工程活动中的行政管理关系

建设活动与国家经济发展、人民的生命财产安全、社会的文明进步息息相关，国家对其必须进行严格的管理。当国家以及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、设计单位、施工单位、建设材料及设备的生产供应单位和建设监理等单位产生管理和被管理的关系，在法制社会里，这种关系要由相应的建设法规来调整。行政管理关系是一种上下级不对等的关系。

（二）建设工程活动中的民事关系

建设活动会涉及公民个人的权利，如土地征用、房屋拆迁、从业人员及相关人员的人身和财产的伤害、财产及相关权利的转让等，由之产生的国家、单位与公民之间的民事权利与义务关系，也应该由建设工程法规以及其他的民事法律法规加以规范调整。

（三）建设工程活动中的经济协作关系

建设活动中存在大量的人员与经济方面的合作关系，由此而产生的权利和义务关系也应该由建设工程法规来加以调整和规范。经济协作关系是一种对等的关系，关系双方在享受权利的同时也承担相应的义务。

建设活动中的经济协作关系是一种平等自愿、互利互助的横向协作关系。一般以建设合同的形式确定。

建设法规调整的三种社会关系中，对于建设工程活动中的行政管理关系，主要采用行政手段加以调整；对于建设工程活动中的民事关系，主要用民事的手段加以调整；对于建设工程活动中的经济协作关系，采用行政、经济、民事等各种手段相结合加以调整。

二、建设工程法规的基本特征

建设工程法规除具备一般的基本特征外，还具有不同于其他法律的独特属性。

（1）行政隶属性。行政隶属性是建设工程法规有别于其他法律的主要特征。这也决定了建设工程法规必然要采用能直接体现行政权力活动的调整方法。

（2）经济性。建设活动如房地产开发，建设工程勘察设计、施工安装等，都在为社会创造财富，为国家增加积累，因此建设工程法规具有经济性的特征。

（3）政策性。建设工程法规体现着国家的建设政策，具有政策性的特征。

（4）技术性。建设活动是一项技术性很强、安全系数要求高的生产活动，因此必须制定专门的建设技术规范来保证建设产品的质量和安全。



三、建设工程法规的体系

建设工程法规是国家法律体系的重要组成部分,它必须与宪法及其他相关法律保持一致,但它又自成一系,覆盖建设活动中的各个行业、领域,能够保证建设活动中的各个步骤都有法可依。

(一) 建设工程法规体系的层次

建设工程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。

(1) 建设法律。建设法律是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,是建设法规体系的核心和基础,如:《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国建筑法》等。

(2) 建设行政法规。建设行政法规是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布的各项行政规范,如:《建设工程质量管理条例》、《城市房屋拆迁管理条例》等。

(3) 建设部门规章。建设部门规章是由建设行政主管部门及其他相关部门,根据国务院规定的职责范围,依法制定并颁行的行为规范,如:《建设工程勘察企业资质管理规定》。

(4) 地方建设法规。地方建设法规是指在不与宪法、法律、行政法规相抵触的前提下,由省、自治区、直辖市人民代表大会及其常委会结合本地区实际情况制定颁行的或经其批准颁行的由下级人大及其常委会制定的,只能在本区域有效的建设方面的法规。地方建设法规促进了本地区建设业的发展,同时也为国家建设立法提供成功的经验。

(5) 地方建设规章。地方建设规章是指由省、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在城市人民政府制定的建设方面的规章。其中,建设法律的效力最高,层次越往下的法律效力越低。效力低的建设法律不得与比其效力高的建设法律相抵触,否则,其相应规定将被视为无效。

(二) 建设工程法规体系的构成

建设工程法规体系是由很多不同层次的法律组成的,通常采用宝塔形和梯形两种形式。宝塔形结构形式,是先制定一部基本法律,将该范围内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等级的专项法律、行政法规、部门规章,对一些具体问题进行细化和补充。与宝塔形不同,梯形结构形式是不设立基本法律,而以若干并列的专项法律来组成法规体系的最顶层,然后再对每部专项法律配置相应的不同等级的