

高等职业院校房地产类规划教材

GAODENG ZHIYE JISHU YUANXIAO
FANGDICHAN LEI GUIHUA JIAOCAI

建筑法规与 房地产法规实务 (第3版)

JIANZHU FAGUI YU FANGDICHAN FAGUI SHIWU

主编 何峰 晏芳 李丹



华南理工大学出版社

高等职业技术院校房地产类规划教材

建筑法规与房地产法规实务

(第3版)

主 编	何 峰	晏 芳	李 丹
副主编	廖堇言	宋 咪	
	赖泽凤	王 尧	陶 琴
主 审	范幸义		

西南交通大学出版社

· 成 都 ·

图书在版编目 (C I P) 数据

建筑法规与房地产法规实务 / 何峰, 晏芳, 李丹主编. —3 版. —成都: 西南交通大学出版社, 2017.8
高等职业院校房地产类规划教材
ISBN 978-7-5643-5622-4
. 建... . 何... 晏... 李... . 建筑法
- 中国 - 高等职业教育 - 教材 房地产法 - 中国 - 高等职业
教育 - 教材 . D922.297 D922.181
中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 179984 号

高等职业院校房地产类规划教材

建筑法规与房地产法规实务

(第 3 版)

主编 何 峰 晏 芳 李 丹

责 任 编 辑	杨 勇
封 面 设 计	何东琳设计工作室 西南交通大学出版社
出 版 发 行	(四川省成都市二环路北一段 111 号 西南交通大学创新大厦 21 楼)
发行部电话	028-87600564 028-87600533
邮 政 编 码	610031
网 址	http://www.xnjdcbs.com
印 刷	成都蜀通印务有限责任公司
成 品 尺 寸	185 mm × 260 mm
印 张	16
字 数	398 千
版 次	2017 年 8 月第 3 版
印 次	2017 年 8 月第 6 次
书 号	ISBN 978-7-5643-5622-4
定 价	38.00 元

课件咨询电话: 028-87600533

图书如有印装质量问题 本社负责退换

版权所有 盗版必究 举报电话: 028-87600562

《建筑法规与房地产法规实务》(第3版)

编写委员会

主 编 何 峰 晏 芳 李 丹(西南大学)

主 审 范幸义

副主编 廖堇言 宋 咪(西南大学)

赖泽凤 王 尧 陶 琴(重庆房地产职业学院)

编委成员(按单位与姓氏笔画排名)

邓 莉、刘 波、刘世为、李 益、潘 娟、彭丽莉、彭雁英

瞿 怡、冉小平、水天慧、陶 琴、王冬华、王丽梅、王 尧

叶颖娟、张海念、张勇一(重庆房地产职业学院)

== 第3版前言 ==

不知不觉中，本书已更新至第3版。在第1版、第2版的基础上，本次改版有三大特色：第一，新加入第1、2板块，法律实体与程序基础法律知识，这两个板块内容是注册一级、二级建造师考试第1章、第8章内容，也是我们学习建筑法、房地产法的基础，之前把这两部分内容分散在各板块之后，效果不佳，本版本将法律实体与程序基础法律知识单独作为第1、2板块内容给予呈现。第二，本版本加入新科技扫码功能，每一板块之后，可通过扫码获此相应习题以及实训内容参考答案。第三，本版本更新、优化了案例，并通过图表、思维导图方式呈现第1、2板块内容。

第3版主要沿用了第2版的体系，由上、中、下三篇（共十二大板块）组成，分别涉及法律基础知识、房地产前期开发中的法律实务（包括开发用地、勘察设计、规划许可等内容）、中后期开发中的法律实务（包括招投标、工程质量安全、工程造价、工程监理、房地产交易、装饰装修、物业管理等内容）。

第3版由西南大学法学院何峰老师主编，负责全书定稿。西南大学法学院晏芳老师（负责第1板块修订）、李丹老师（负责第2板块修订）、廖堇言同学（负责第4、6板块修订）、宋咪同学（负责第7、9板块修订），以及重庆房地产职业学院赖泽凤老师（负责第11、12板块修订）、王尧老师（负责第3、5板块修订）、陶琴老师（负责第8、10板块修订）参与了本书的修订。在此，感谢大立教育对本书修订过程中给予的帮助与支持。本书由范幸义教授主审，在此表示衷心感谢。

由于编者能力有限，书中难免有偏颇之处，敬请读者批评指正。

编 者

2017年6月于重庆

== 第 2 版前言 ==

本书经过两年的使用，发现了一些不足，因此希望通过第 2 版有所改进。首先，作为一门法律课程教材，案例的真实性与实务性十分重要，第 2 版教材经过反复推敲，选定了相对合适的案例。其次，高职院校注重实训与任务导向，实训任务提前至正文之前，使读者带着问题与任务去学习。最后，为了帮助读者更好地参加各类考证，增加了章节的同步考证习题。

第 2 版沿用了第 1 版的体系，由上、中、下三篇（共十大板块）组成，分别涉及房地产前期开发中的法律实务（包括开发用地、勘察设计、规划许可等内容），中期开发中的法律实务（包括招投标、工程质量安全、工程造价、工程监理等内容）和后期开发中的法律实务（包括房地产交易、装饰装修、物业管理等内容）。

第 2 版由何峰主编，负责全书定稿。具体章节的参与人如下：王尧参与第六、七板块的修订，王冬华参与第一、二板块的修订，邓莉参与第三、八板块的修订，瞿怡参与第四、五板块的修订，赖泽凤参与第九、十板块的修订。

本书由范幸义教授主审，在此表示衷心感谢。

由于时间紧迫，第 2 版难免有所疏漏与不足，敬请读者批评指正。

编 者

2013 年 7 月

＝ 第 1 版前言 ＝

建筑法规与房地产法规是建筑类、房地产类专业重要的专业基础课，同时对学生今后的实务工作与考取相关证书都起着万分重要的作用。本书的一大特色就是将建筑法规与房地产法规进行有机结合，防止建筑类专业学生只懂建筑工程类法律知识以及房地产类专业学生只懂房地产相关法律知识，其实建筑法规与房地产法规本身有千丝万缕的联系，本书将其进行科学编排，希望对读者全面学习相关法律实务知识有所帮助。作为高职高专教材，本书通过科学的结构安排（以房地产建设流程为编写体例），将建筑法规与房地产法规紧密联系，同时强调实务（任务驱动模式），并与相关考证紧密联系（一级建造师等相关考试的法律科目），在强调实务性、培养复合型人才的教育理念下，以求对本专业高职教育的发展作出相应的贡献。本书的编著团队十分有特色。首先，编著团队涉及法律、建筑工程等专业，因此本书避免出现只讲法律，不懂建筑实务的情况。其次，编著团队以在职高校教师为主，同时有法律事务部门的法官与律师参与，因此强化了实务案例的质量。最后，编著团队涉及重庆、上海、北京、辽宁、陕西、厦门等地区，因此结合各地区实务案例与法律纠纷解决途径。

本书由上、中、下三篇（共十大板块）组成，分别涉及房地产前期开发中的法律实务（包括开发用地、勘察设计、规划许可等内容），房地产中期开发中的法律实务（包括招投标、工程质量安全、工程造价、工程监理等内容），房地产后期开发法律实务（包括房地产交易、装饰装修、物业管理等内容）。另外，每个板块由五部分组成，包括：导读（以故事连载、漫画的形式引出每一板块的重要知识点）；正文（包含大量的实务案例、相关法律纠纷的解决方案等）；法律基础（强化基本法律概念与制度）；实训任务（并非简单的案例，而是以任务驱动的模式，帮助读者主动查阅相关资料，培养其分析、预防和解决法律实务

问题的能力);扩展阅读(涉及语言能力、经济学基础知识的介绍、职业规划等)。

本书由何峰主编,负责定稿。全书共分10个板块,其中:第1、3板块由何峰编写;第2板块由李响、叶宏岩编写;第4板块由王丽梅编写;第5板块由肖念婷编写;第6板块由彭雁英、何峰编写;第7板块由叶宏岩、王淼编写;第8板块由何峰、张海念编写;第9板块由张勇一、陆强编写;第10板块由张勇一、刘波编写。李益负责整理历年考证真题,叶颖娟、张红英、刘世为、水天慧等负责相关漫画的创作。另外,本书还包含了大量参编人员以及部分学生的辛勤劳动(包括重庆房地产职业学院09级城规班的陈山、邓川,09级建筑学班的李孟恒、向美林、张声音等同学)。在此一并表示衷心感谢。

本书由范幸义教授主审,谨此表示衷心感谢。

由于时间紧迫,本书难免有所疏漏,敬请读者批评指正。

编 者

2011年8月

== 目*录 ==

上篇 法律基础知识

第 1 板块 建设工程基本法律知识.....	2
1.1 建设工程法律体系	2
1.2 建设工程法人制度	4
1.3 建设工程代理制度	5
1.4 建设工程物权制度	9
1.5 建设工程债权制度	10
1.6 建设工程知识产权制度	12
1.7 建设工程担保制度	14
1.8 建设工程保险制度	18
1.9 建设工程法律责任制度	20
第 2 板块 解决建设工程纠纷法律制度	21
2.1 建设工程纠纷主要种类和法律解决途径	21
2.2 民事诉讼制度	22
2.3 仲裁制度	29

中篇 房地产前期开发中的法律实务

第 3 板块 房地产开发用地相关法律实务	34
导 读	34
实训任务	35
3.1 房地产开发概述	37
3.2 房地产开发企业	39
3.3 房地产开发用地	43

第4板块 房地产勘察设计、规划许可相关法律实务	58
导 读	58
实训任务	59
4.1 勘察设计中的法律实务	61
4.2 规划许可中的法律实务	68
第5板块 合同法律实务	80
导 读	80
实训任务	81
5.1 合同与合同法概述	82
5.2 合同的成立	82
5.3 合同的效力	90
5.4 合同的履行	95
5.5 合同的担保	105
5.6 合同的变更、转让和终止	106
 下 篇 房地产中后期开发中的法律实务 	
第6板块 发包承包与招投标相关法律实务	112
导 读	112
实训任务	113
6.1 工程发包制度	114
6.2 工程承包制度	116
6.3 工程分包制度	119
6.4 招标投标法概述	122
6.5 投标人实施的不正当竞争行为	125
6.6 开标与评标	129
6.7 中 标	132
第7板块 工程质量安全相关法律实务	135
导 读	135
实训任务	136
7.1 工程质量相关法律实务	137
7.2 工程安全相关法律实务	144
第8板块 工程造价相关法律实务	155
导 读	155
实训任务	156

8.1 工程造价基本知识	157
8.2 工程造价管理	160
8.3 工程造价法律纠纷	162
第9板块 工程监理相关法律实务	166
导 读	166
实训任务	167
9.1 工程监理概述	168
9.2 工程监理的依据、内容、权限和程序	171
9.3 工程监理合同	173
第10板块 房地产交易相关法律实务	180
导 读	180
实训任务	181
10.1 房地产交易概述	182
10.2 房地产转让法律实务	183
10.3 商品房预售法律实务	187
10.4 房地产抵押法律实务	201
10.5 房屋租赁法律实务	205
第11板块 建筑装饰装修相关法律实务	210
导 读	210
实训任务	211
11.1 建筑装饰装修概述	212
11.2 建筑装饰装修申报及物业管理法律关系	215
11.3 建筑装饰装修合同	217
第12板块 物业管理相关法律实务	222
导 读	222
实训任务	223
12.1 物业管理概述	224
12.2 物业管理服务	226
12.3 物业管理的基本制度	231
主要参考资料	240
第1版后记	241
第2版后记	243
第3版后记	244

上 篇

法律基础知识

第 1 板块

建设工程基本法律知识

1.1 建设工程法律体系

一、法律体系的基本框架

我国法律体系的基本框架可理解为“母子关系”。“母”为宪法及宪法相关法。如：《全国人民代表大会组织法》、《全国人民代表大会和地方各级人民代表大会选举法》等。这些法“高大上”。“子”有多种理解，可按通行的“三分法”理解，包括：

表 1-1 中国现行法律“三分法”基本框架表

三分法	实体法（举例）	程序法 包括诉讼与非诉讼程序 （指仲裁法）
私法（私人之间的事）	民法：合同法 商法：公司法	民事诉讼法
公法（有国家介入）	行政法：行政处罚法 刑法	刑事诉讼法 行政诉讼法
公共利益法	经济法：消费者权益保护法 社会法：劳动合同法	民事诉讼法

其一，私法。分为民法与商法。民法是规定并调整平等主体的公民间、法人间及公民与法人间的财产关系和人身关系的法律规范的总称，如《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》；而商法涉及平等主体间的商事关系，如《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国招标投标法》。

其二，公法。所谓公法，因其有国家的介入。例如刑法中，有检察院代表国家介入案件。行政法，如《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》等，其中，有政府机关代表国家介入行政法律关系。例如某公司对某建委做出的行政处罚不服，可起诉某建委，这就是典型的行政法律纠纷案件。

其三，公共利益法。理论上没有这种提法，为了帮助大家理解，笔者把第三类法统称为

“ 公共利益法 ”，因其均涉及公共利益。经济法，如《中华人民共和国节约能源法》、《中华人民共和国标准化法》；社会法（保护弱势），如《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国劳动合同法》。

另外，程序法指诉讼与非诉讼程序法。诉讼法指我国三大传统诉讼法，分别涉及民事、行政、刑事诉讼，在商法、经济法、社会法纠纷中适用民事诉讼法；非诉讼程序法主要是《中华人民共和国仲裁法》。这部分内容将在教材第 8 板块重点讲解。

二、法的形式和效力层级

（一）法的形式

表 1-2 全国性的法律、法规、规章

名 称	谁制定？	谁公布？	例
1. 法律	全国人民代表大会及其常务委员会	国家主席	……法
2. 行政法规	国务院	总理	……条例
3. 部门规章	国务院各部、委、直属机构	部门首长	办法、规定、实施细则

表 1-3 地方性的法规、规章

4. 地方性法规 （自治条例、单行 条例）	A. 省、自治区、直辖市人大 省、自治区、直辖市人大常委会 B. 设区的市人大及其常委会 C. 自治地方所在地人大及常委会	大会主席团 人大常委会 人大常委会（须报批） 人大常委会	……条例
5. 地方政府规章	省、自治区、直辖市、较大的市的 地方人民政府	省长、 自治区主席、市长	……办法、规 定、实施细则

表 1-4 国际条约

6. 国际条约，指国家签订的条约、协定

在我国，习惯法、宗教法、判例法不是法的形式。

（二）法的效力层级

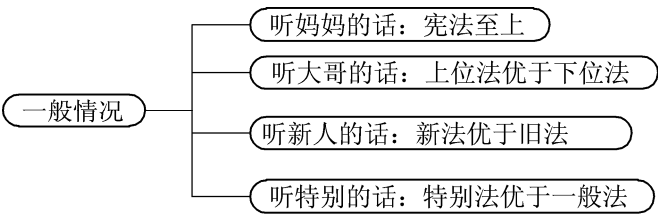


表 1-5 特殊情况需要由有关机关裁决

机 关	冲 突	适 用	
同一机关制定	新的一般规定与旧的特别规定冲突	制定机关裁决	
不同机关制定	地方法规与部门规章冲突	国务院提出意见	国务院认为应适用地方法规，适用地方法规 国务院认为应适用部门规章（国务院有包庇之嫌），提请全国人大常委会裁决
	部门规章与部门规章冲突、部门规章与地方政府规章冲突	国务院裁决	

1.2 建设工程法人制度

一、法人的法定条件及其在建设工程中的地位 and 作用

（一）法人应当具备的条件

表 1-6 法人应当具备的条件

	成立的法律要件
独立人格	1. 依法成立 2. 有自己的名称、组织机构和场所 （法人的法定代表人是自然人） （法人以它的主要办事机构所在地为住所）
独立财产	3. 有必要的财产或者经费
独立责任	4. 能够独立承担民事责任

（二）法人的分类

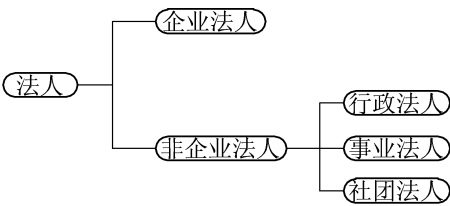


表 1-7 非企业法人何时取得法人资格？

情 形	何时取得法人资格
有独立经费的机关（主要指行政法人）	从成立之日起
具有法人条件的事业单位、社会团体，依法不需要办理法人登记的	从成立之日起
具有法人条件的事业单位、社会团体，依法需要办理法人登记的	经核准登记

二、企业法人项目经理部的法律关系

表 1-8 项目经理与项目经理部的关系

项目经理	是企业法人授权在建设工程施工项目上的管理者
项目经理部	1. 是一次性的具有弹性的现场生产组织机构 2. 不具备法人资格 ,而是施工企业根据建设工程施工项目而组建的非常设的下属机构 3. 施工企业应当明确项目经理部的职责、任务和组织形式

1.3 建设工程代理制度

一、代理的法律特征和主要分类

（一）代理的法律特征

表 1-9 代理的法律特征

代理人	1. 须在代理权限范围内实施代理行为 2. 应以被代理人的名义实施代理行为
代理行为	3. 须是具有法律意义的行为 4. 法律后果归属于被代理人

（二）代理的主要种类

表 1-10 代理的主要种类

委托代理	按照被代理人的委托行使代理权
法定代理	根据法律的规定而发生的代理
指定代理	根据法院或有关部门的指定而发生的代理

二、建设工程代理行为的设立与终止

（一）建设工程代理行为的设立

表 1-11 建设工程代理行为的设立

一般书面委托代理	1. 授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、权限和期间，并由委托人签名或者盖章 2. 委托书授权不明，被代理人应向第三人承担民事责任，代理人负连带责任
建设工程代理行为的设立	1. 建设工程的承包活动不得委托代理 2. 禁止承包单位将其承包的全部建筑工程转包给他人 3. 禁止承包单位将其承包全部建筑工程肢解后以分包名义分别转包给他人 4. 施工总承包的，建筑工程主体结构的施工必须由总承包单位自行完成

（二）建设工程代理行为的终止

表 1-12 建设工程代理行为的终止

委托代理终止的情形	法定或指定代理终止的情形
1. 死：被代理人死（仅限于被代理人是法人） 代理人死 2. 民事行为能力 代理人失去民事行为能力 3. 取消或不干了（被代理人取消委托或代理人辞去委托） 4. 事情做完了或时间到了 （代理期间届满或代理事务完成）	1. 死：被代理人死 代理人死 2. 民事行为能力 被代理人取得或恢复民事行为能力 代理人失去民事行为能力 3. 取消指定：代理的法院或单位取消指定