



中华人民共和国 建筑法 注解与配套

JIAN ZHU FA
ZHUIJIE YU PEITAO

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

0922 207

中华人民共和国建筑法 注解与配套

中国法制出版社

CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

中华人民共和国建筑法注解与配套/国务院法制办公室编. —北京: 中国法制出版社, 2008. 8
ISBN 978 - 7 - 5093 - 0684 - 0

I. 中… II. 国… III. ①建筑法 - 注释 - 中国②建筑法 - 汇编 - 中国 IV. D922. 297

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 128544 号

中华人民共和国建筑法注解与配套

ZHONGHUA RENMIN GONGHEGUO JIANZHUFU ZHUJIE YU PEITAO

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

印张/6 字数/134 千

版次/2008 年 9 月第 1 版

2008 年 9 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0684 - 0

定价: 15.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66070042

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

出版说明

目前,以宪法为核心的中国特色社会主义法律体系基本形成,法律渗透到了经济、政治、文化和社会生活的各个方面。准确、适当地运用法律法规,对于公民、企事业单位、机关、团体维护自身权益,维护正常工作、生产经营秩序具有很重要的意义。但是,如何面对汗牛充栋的法律、法规文件,如何把分散各处的相关配套规定集中起来,如何理解与适用法律、法规中的重点、难点,始终是困扰有关当事人和当局者的一大问题。

中国法制出版社一直致力于出版适合大众需求的实用法律图书,致力于解决人民群众维护自身权益中的法律、法规应用问题,先后推出了配套规定系列、实用版系列等一大批适合大众学习、应用的法律图书,颇受读者好评。在总结这些法律图书成功经验的基础上,我们约请了相关立法及司法实务部门的专家,精心选择法律文本,针对法律理解和适用中的重点、难点,编辑出版了“法律注解与配套丛书”。本丛书具有以下特点:

1. 由相关领域的具有丰富实践经验和学术素养的法律专业人士撰写适用导引,对相关法律领域作提纲挈领的说明,重点提示立法动态及适用重点、难点。
2. 对于主体法中的重点法条及专业术语进行注解,帮助读者把握立法精神,理解条文含义。
3. 根据司法实践提炼疑难问题,由相关专家运用法律规定及原理进行权威解答。
4. 在主体法律文件之后择要收录与其实施相关的配套规定,便于读者查找、应用。

此外,为了凸显丛书简约、实用的特色,分册根据需要附上实用图表、办事流程等,方便读者查阅使用。

真诚地希望本丛书的出版能给您在法律的应用上带来帮助和便利,同时也恳请广大读者对书中存在的不足之处提出批评和建议。

中国法制出版社

2008年9月

适用导引

《中华人民共和国建筑法》(以下简称“建筑法”)是建筑领域的基本法律依据,在我国境内从事建筑活动以及有关对建筑活动进行监督管理的活动,都应遵循该法的规定。我国现行的建筑法是第八届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议于1997年11月1日通过,自1998年3月1日起施行的。该法共八章八十五条,内容主要包括建筑许可制度、建筑工程发包与承包制度、建筑工程监理制度、建筑安全生产管理制度以及建筑工程质量管理制度等,围绕这些内容,国家还出台了其他一系列的配套规定。

建筑法第一章“总则”部分规定了本法的立法目的、适用范围以及建筑领域的基本原则等内容。关于法律适用的问题需注意的是,建设工程的质量问题在建筑法以及《建设工程质量管理条例》等法规中已经作了规定,不适用《中华人民共和国产品质量法》;但是,建设工程使用的建筑材料、建筑构配件和设备,属于经过加工、制作,用于销售的产品,适用《中华人民共和国产品质量法》的规定。

建筑法第二章是关于建筑许可方面的规定。建筑许可制度包括建筑工程施工许可以及对从业资格的规定。建筑工程在开工之前,建设单位应当按照规定申领施工许可证。但并非所有的建筑工程都需要申领,本法授权国务院建设行政主管部门根据实际情况确定一个限额,限额以下小型工程不需要申领施工许可证。此外,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。关于限额以下小型工程,1999年原建设部发布了《建筑工程施工许可管理办法》(建设部令第71号),并于2001年对其进行了修订。该办法第2条对限额以下小型工程的标

准作了规定。这里需要注意一个问题，即任何单位和个人不得将应当申领施工许可证的工程分解为若干限额以下的工程以规避申领施工许可证。具体判断工程是否分解的标准是：招标工程应以招标的标为申请办理施工许可证的最小单位，非招标工程以立项批准文件中批准的投资和规模作为办理许可证的最小单位。

关于从业资格：从事建筑活动的建筑施工企业、勘察单位、设计单位、工程监理单位及其专业技术人员，包括建筑师、勘察设计师、监理工程师等等，必须拥有相应的资质或从业资格，并在相应的资质等级范围内从事建筑活动。2001年发布的《建筑业企业资质等级标准》（建建〔2001〕82号）对施工总承包、专业承包和劳务分包三个序列的各个类别和资质等级及相应的承包工程范围作了具体规定。施工总承包企业序列分为十二个类别，各类别分为特级、一级、二级和三级资质标准，其中的特级资质标准已被2007年3月13日发布的《施工总承包企业特级资质标准》（建市〔2007〕72号）代替。

建筑法第三章规定了建筑工程发包与承包的问题。建筑工程的发包与承包应订立书面合同，约定双方的权利义务。发包原则上采取招标投标的方式，对于不适于招标发包的，可以以委托的方式直接发包。在建筑工程中，禁止转包与违法分包。建筑工程的招标投标，建筑法没有规定的，主要应当适用《中华人民共和国招标投标法》的规定。相关法规对应当以招标方式发包的建筑工程作了具体规定，具体可参见《中华人民共和国招标投标法》和《工程建设项目招标范围和规模标准规定》。2003年建设部等七部委根据《中华人民共和国招标投标法》的规定，联合制定了《工程建设项目施工招标投标办法》，在我国境内进行施工招标投标活动的程序问题，即适用该办法的规定。处理建设工程合同纠纷的法律依据，除建筑法之外，主要有《中华人民共和国合同法》第十六章“建设工程合同”、第十五章“承揽合同”的规

定，以及《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》等司法解释文件。建设工程价款是合同双方关心的重要问题。建筑安装工程费用是其中重要的一个部分，本书封二附录的“建筑安装工程费用项目组成表”详细罗列了建筑安装工程费用项目的各个组成部分。

第四章共六个条文，是关于建筑工程监理制度的规定。监理单位必须具备相应的资质，其工作人员应具备相应的从业条件，对于特定的建设工程项目，国务院规定了实行强制监理的范围。关于强制监理的范围，2001年发布的《建设工程监理范围和规模标准规定》对其作了具体规定。本章还规定了监理委托与监理监督制度，以及监理机构及其工作人员违法监理所引发的违约责任等，与建筑法第七章的法律责任相联系，共同规制工程监理领域的活动。

第五、六章分别规定了建筑安全生产管理及建筑工程质量管理方面的内容，尤其对发包、承包方各自承担的相应责任作了具体规定。第七章是关于法律责任的规定。针对建筑工程施工中的擅自施工、非法发、承包、转包等行为，以及行贿、索贿等，规定了相应的民事处罚、行政处罚与刑事责任；同时，本章还对建筑工程监理、质量管理等方面违反本法规定的行为规定了相应的法律责任。第八章是附则，共五个条文，是关于本法适用范围的补充、适用范围的特别规定、监管收费、军用工程的特别规定和本法施行日期的规定。

目 录

适用导引	(1)
------------	-----

中华人民共和国建筑法

第一章 总 则	(1)
第一条 立法目的	(1)
第二条 适用范围	(2)
第三条 建设活动要求	(2)
第四条 国家扶持	(3)
第五条 从业要求	(4)
第六条 管理部门	(4)
第二章 建筑许可	(4)
第一节 建筑工程施工许可	(4)
第七条 许可证的领取	(4)
第八条 申领条件	(6)
第九条 开工期限	(9)
第十条 施工中止与恢复	(10)
第十一条 不能按期施工处理	(11)
第二节 从业资格	(11)
第十二条 从业条件	(11)
第十三条 资质等级	(11)
第十四条 执业资格的取得	(14)

第三章 建筑工程发包与承包	(15)
第一节 一般规定	(15)
第十五条 承包合同	(15)
第十六条 活动原则	(16)
第十七条 禁止行贿、索贿	(16)
第十八条 造价约定	(19)
第二节 发 包	(23)
第十九条 发包方式	(23)
第二十条 公开招标、开标方式	(26)
第二十一条 招标组织和监督	(30)
第二十二条 发包约束	(31)
第二十三条 禁止限定发包	(32)
第二十四条 总承包原则	(32)
第二十五条 建筑材料采购	(34)
第三节 承 包	(35)
第二十六条 资质等级许可	(35)
第二十七条 共同承包	(36)
第二十八条 禁止转包、分包	(36)
第二十九条 分包认可和责任制	(37)
第四章 建筑工程监理	(39)
第三十条 监理制度推行	(39)
第三十一条 监理委托	(40)
第三十二条 监理监督	(40)
第三十三条 监理事项通知	(41)
第三十四条 监理范围与职责	(41)
第三十五条 违约责任	(42)
第五章 建筑安全生产管理	(44)
第三十六条 管理方针、目标	(44)

第三十七条	工程设计要求	(44)
第三十八条	安全措施编制	(44)
第三十九条	现场安全防范	(45)
第四十条	地下管线保护	(46)
第四十一条	污染控制	(46)
第四十二条	须审批事项	(49)
第四十三条	安全生产管理部门	(50)
第四十四条	施工企业安全责任	(50)
第四十五条	现场安全责任单位	(51)
第四十六条	安全生产教育培训	(51)
第四十七条	施工安全保障	(53)
第四十八条	企业承保	(54)
第四十九条	变动设计方案	(55)
第五十条	房屋拆除安全	(56)
第五十一条	事故应急处理	(57)
第六章	建筑工程质量管理	(60)
第五十二条	工程质量管理	(60)
第五十三条	质量体系认证	(60)
第五十四条	工程质量保证	(60)
第五十五条	工程质量责任制	(61)
第五十六条	工程勘察、设计职责	(61)
第五十七条	建筑材料供给	(61)
第五十八条	施工质量责任制	(62)
第五十九条	建设材料设备检验	(63)
第六十条	地基和主体结构质量保证	(63)
第六十一条	工程验收	(63)
第六十二条	工程质量保修	(67)
第六十三条	质量投诉	(68)

第七章 法律责任	(69)
第六十四条 擅自施工处罚	(69)
第六十五条 非法发包、承揽处罚	(70)
第六十六条 非法转让承揽工程处罚	(70)
第六十七条 转包处罚	(71)
第六十八条 行贿、索贿刑事责任	(71)
第六十九条 非法监理处罚	(71)
第七十条 擅自变动施工处罚	(72)
第七十一条 安全事故处罚	(72)
第七十二条 质量降低处罚	(72)
第七十三条 非法设计处罚	(73)
第七十四条 非法施工处罚	(73)
第七十五条 不保修处罚及赔偿	(73)
第七十六条 行政处罚机关	(74)
第七十七条 非法颁证处罚	(74)
第七十八条 限包处罚	(74)
第七十九条 非法颁证、验收处罚	(74)
第八十条 损害赔偿	(74)
第八章 附 则	(75)
第八十一条 适用范围补充	(75)
第八十二条 监管收费	(75)
第八十三条 适用范围特别规定	(75)
第八十四条 军用工程特别规定	(75)
第八十五条 施行日期	(75)

配套法规

中华人民共和国合同法（节录）	(76)
(1999年3月15)	
中华人民共和国招标投标法	(81)
(1999年8月30日)	
建设工程质量管理条例	(94)
(2000年1月30日)	
建设工程安全生产管理条例	(109)
(2003年11月24日)	
建筑工程施工许可管理办法	(125)
(2001年7月4日)	
建设工程项目管理试行办法	(129)
(2004年11月16日)	
工程建设项目招标范围和规模标准规定	(133)
(2000年5月1日)	
房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法	(136)
(2004年2月3日)	
工程建设项目施工招标投标办法	(140)
(2003年3月8日)	
建设工程价款结算暂行办法	(160)
(2004年10月20日)	
最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复	(170)
(2002年6月20日)	
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	(171)
(2004年10月25日)	

中华人民共和国建筑法

(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 1997 年 11 月 1 日中华人民共和国主席令第 91 号公布 自 1998 年 3 月 1 日起施行)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 建筑许可
 - 第一节 建筑工程施工许可
 - 第二节 从业资格
- 第三章 建筑工程发包与承包
 - 第一节 一般规定
 - 第二节 发 包
 - 第三节 承 包
- 第四章 建筑工程监理
- 第五章 建筑安全生产管理
- 第六章 建筑工程质量管理
- 第七章 法律责任
- 第八章 附 则

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。

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。

应用

建设工程的质量是否也适用产品质量法的规定?

根据产品质量法的规定,产品是指经过加工、制作,用于销售的产品。建设工程不适用产品质量法的规定;但是,建设工程使用的建筑材料、建筑构配件和设备,属于经过加工、制作,用于销售的产品范围的,则适用产品质量法的规定。建筑工程的质量管理里,在建筑法中已经作了规定,并且特别有《建设工程质量管理条例》等法规对该问题作了相应的规范。

配套

《建设工程安全生产管理条例》第2条;《建设工程质量管理条例》第2条;《中华人民共和国产品质量法》第2条

第三条 【建设活动要求】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。

注解

为确保建设施工单位的建筑工程质量和安全,既要求施工单位本身需要符合一定的资质条件,按照不同的建设工程等级具备相应的资质,^①又要求

^① 具体规定可参见《建筑业企业资质管理规定》(2007年6月26日中华人民共和国建设部令第159号发布自2007年9月1日起实施)和《建筑业企业资质管理规定实施意见》(2007年10月18日建市[2007]241号)。

施工过程符合安全的要求,^① 并对建筑工程质量确定了量化标准。^②

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。

注解

为了促进建设科技成果推广转化,调整产业、产品结构,推动产业升级,提高建设工程质量,节约资源,保护和改善环境,国家制定相应的规范,以调整在建设领域推广应用新技术和限制、禁止使用落后技术的活动。所谓新技术,是指经过鉴定、评估的先进、成熟、适用的技术、材料、工艺、产品。国务院建设行政主管部门推广应用的新技术,是指适用于工程建设、城市建设和村镇建设等领域,并经过科技成果鉴定、评估或新产品新技术鉴定的先进、成熟、适用的技术、工艺、材料、产品。具体的推广、限制或禁止项目,可参见建设部组织编制的《建设事业“十一五”推广应用和限制禁止使用技术(第一批)》,^③ 公告的技术内容覆盖了建筑节能与新能源利用技术、节地与地下空间利用技术、节水与水资源开发利用技术、节材与材料资源合理利用技术、城镇环境友好技术、新农村建设先进适用技术、新型建筑结构施工技术与施工及质量安全技术、信息化应用技术、城市公共交通技术等9个重点推广技术领域,共计395项技术,其中推广应用技术326项,限制使用技术37项,禁止使用技术32项。

应用

国家对于采用先进技术、先进设备、先进工艺、新型建筑材料和现代管

① 《中华人民共和国安全生产法》(2002年6月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过 2002年6月29日中华人民共和国主席令第七十号公布自2002年11月1日起施行)。

② 《建设工程质量管理条例》(2000年1月10日国务院第25次常务会议通过 2000年1月30日中华人民共和国国务院令第279号发布 自发布之日起实施)。

③ 《建设事业“十一五”推广应用和限制禁止使用技术(第一批)》(中华人民共和国建设部公告第659号)。

理方式，有什么具体的鼓励倡导机制？

国家对于采用先进技术、先进设备、先进工艺、新型建筑材料和现代管理方式的鼓励与倡导，很重要的一项激励措施即反映在于税收的减免上。我国的企业所得税法规定：从事符合条件的环境保护、节能节水项目的企业所得，可以免征、减征企业所得税；而符合条件的环境保护、节能节水项目，包括公共污水处理、公共垃圾处理、沼气综合开发利用、节能减排技术改造、海水淡化等。项目的具体条件和范围由国务院财政、税务主管部门商国务院有关部门制订，报国务院批准后公布施行。企业从事符合条件的环境保护、节能节水项目的所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。

配套

《中华人民共和国企业所得税法》第27条；《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第88条；《建设领域推广应用新技术管理规定》；《建设部推广应用新技术管理细则》；《建设部关于发布建设事业“十一五”推广应用和限制禁止使用技术（第一批）的公告》

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。

第六条 【管理部门】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。

第二章 建筑许可

第一节 建筑工程施工许可

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。

注解

1. 所谓的施工许可证，是指建筑工程开始施工前，建设单位向建筑行政主管部门申请领取的可以施工的证明。这里的建筑工程指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，以及城镇市政基础设施工程的施工。设立和实施建筑工程施工许可证制度的目的，就是通过对建筑工程施工所应具备的基本条件的审查，避免不具备条件的建筑工程盲目开工而给相关当事人造成损失和社会财富的浪费，保证建筑工程开工后的顺利建设，达到事前控制的目的。因此，建设单位应在建筑工程开工前申请领取。

2. 本条规定所说的“限额以下小型工程的范围”，按照《建筑工程施工许可管理办法》第二条规定，是指工程投资额在30万元以下或者建筑面积在300平方米以下的建筑工程，此类工程可以不申请办理施工许可证。省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门可以根据当地的实际情况，对限额进行调整，并报国务院建设行政主管部门备案。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。

3. 本条第二款规定的情形：本条第二款规定了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可以不再领取施工许可证。开工报告是建设单位依照国家有关规定向计划行政主管部门申请准予开工的文件。为了避免出现同一项建筑工程的开工由不同的政府行政主管部门多头重复审批的现象，本条规定对实行开工报告审批制度的建筑工程，不再领取施工许可证。至于哪些建筑工程实行开工报告审批制度，有关行政主管部门对开工报告的审批权限和审批程序，则应当按照国务院的有关规定执行。按照国家计委的有关规定，建设单位在向计划行政主管部门申请批准开工报告时也要具备一定的条件，如项目法人已经确定，项目初步设计及总概算已经审查核定和批复，项目资本金和其他建设资金已经落实，项目总体网络计划已经编制完成，项目主体工程的施工单位已经通过招标选定，项目法人与项目设计单位