

21
世纪

21世纪高职高专系列教材

建设法规与 案例分析

中国机械工业教育协会 组编



机械工业出版社
China Machine Press

21世纪高职高专系列教材

建设法规与案例分析

中国机械工业教育协会 组编

主 编	北京海淀走读大学	徐占发
副主编	中国人民大学	陈贵民
参 编	山东省苍山城乡规划 建筑设计院	李士民
	北京海淀走读大学	姜海燕



机械工业出版社

本书根据高等职业技术教育建设工程类专业和房地产管理专业的特点和要求编写而成。全书共 10 章, 内容包括: 建设法规概论、城市及村镇建设规划法规、工程建设程序与发包承包法规、工程勘察设计法规、工程建设监理法规、建设工程安全生产管理与质量管理法规、建设工程合同管理法规、市政建设法规、房地产法、建设法律责任和案例与案例分析等, 并附有复习思考题, 以方便教学与使用。

本书除用作高职高专建设类与房地产管理专业的教材外, 还可供各类院校土建专业师生及工程建设技术与管理人员的日常工作或学习参考。

图书在版编目 (CIP) 数据

建设法规与案例分析/中国机械工业教育协会组编.

—北京: 机械工业出版社, 2001.7

21 世纪高职高专系列教材

ISBN 7-111-08445-4

I. 建... II. 中... III. 基本建设-法规-案例-分析-中国-高等学校: 技术学校-教材 IV. D922.297.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 045273 号

机械工业出版社 (北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

责任编辑: 边萌、王春雨 版式设计: 冉晓华 责任校对: 刘秀芝

封面设计: 姚毅 责任印制: 郭景龙

北京第二外国语学院印刷厂印刷·新华书店北京发行所发行

2001 年 8 月第 1 版·第 1 次印刷

890mm × 1240mm A5 · 13.125 印张 · 388 千字

0 001—4 000 册

定价: 24.00 元

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页, 由本社发行部调换
本社购书热线电话 (010) 68993821、68326677-2527

21 世纪高职高专系列教材编委会名单

编委会主任 中国机械工业教育协会 郝广发

编委会副主任 (单位按笔画排)

山东工程学院 仪垂杰

大连理工大学 唐志宏

天津大学 周志刚

甘肃工业大学 路文江

江苏理工大学 杨继昌

成都航空职业技术学院 陈玉华

机械工业出版社 陈瑞藻 (常务)

沈阳工业大学 李荣德

河北工业大学 檀润华

武汉船舶职业技术学院 郭江平

金华职业技术学院 余党军

编委会委员 (单位按笔画排)

广东白云职业技术学院 谢瀚华

山东省职业技术教育师资培训中心

邹培明

上海电机技术高等专科学校 徐余法

天津中德职业技术学院 李大卫

天津理工学院职业技术学院 沙洪均

日照职业技术学院 李连业

北方交通大学职业技术学院 佟立本

辽宁工学院职业技术学院 李居参

包头职业技术学院 郑刚

北京科技大学职业技术学院 马德青

北京建设职工大学 常莲

北京海淀走读大学 成运花

江苏理工大学 吴向阳

合肥联合大学 杨久志

同济大学 孙章

机械工业出版社 李超群

余茂祚 (常务)

沈阳建筑工程学院 王宝金

佳木斯大学职业技术学院 王跃国

河北工业大学 范顺成

哈尔滨理工大学工业技术学院 钱恒录

洛阳大学 吴锐

洛阳工学院职业技术学院 李德顺

南昌大学 肖玉梅

厦门大学 朱立秒

湖北工学院高等职业技术学院 吴振彪

彭城职业大学 陈嘉莉

燕山大学 刘德有

序

1999年6月中共中央国务院召开第三次全国教育工作会议，作出了“关于深化教育改革，全面推进素质教育的决定”的重大决策，强调教育在综合国力的形成中处于基础地位，坚持实施科教兴国的战略。决定中明确提出要大力发展高等职业教育，培养一大批具有必备的理论知识和较强的实践能力，适应生产、建设、管理、服务第一线急需的高等技术应用性专门人才。为此，教育部召开了关于加强高职高专教学工作会议，进一步明确了高职高专是以培养技术应用性专门人才为根本任务；以适应社会需要为目标；以培养技术应用能力为主线设计学生的知识、能力、素质结构和培养方案；以“应用”为主旨和特征来构建课程和教学内容体系；高职高专的专业设置要体现地区、行业经济和社会发展的需要，即用人的需求；教材可以“一纲多本”，形成有特色的高职高专教材系列。

“教书育人，教材先行”，教育离不开教材。为了贯彻中共中央国务院以及教育部关于高职高专人才培养目标及教材建设的总体要求，中国机械工业教育协会、机械工业出版社组织全国部分有高职高专教学经验的职业技术学院、普通高等学校编写了这套《21世纪高职高专系列教材》。教材首批80余本（书目附书后）已陆续出版发行。

本套教材是根据高中毕业3年制（总学时1600~1800）、兼读2年制（总学时1100~1200）的高职高专教学计划需要编写的。在内容上突出了基础理论知识的应用和实践能力的培养。基础理论课以应用为目的，以必需、够用为度，以讲清概念、强化应用为重点；专业课加强了针对性和实用性，强化了实践教学。为了扩大使用面，在内容的取舍上也考虑到电大、职大、业大、函大等教育的教学、自学需要。

每类专业的教材在内容安排和体系上是有机联系、相互衔接的，

但每本教材又有各自的独立性。因此各地区院校可根据自己的教学特点进行选择使用。

为了提高质量，真正编写出有显著特色的 21 世纪高职高专系列教材，组织编写队伍时，采取专门办高职的院校与办高职的普通高等院校相互协作编写并交叉审稿，以便实践教学和理论教学能相互渗透。

机械工业出版社是我国成立最早、规模最大的科技出版社之一，在教材编辑出版方面有雄厚的实力和丰富的经验，出版了一大批适用于全国研究生、大学本科、专科、中专、职工培训等各种层次的成套系列教材，在国内享有很高的声誉。我们相信这套教材也一定能成为具有我国特色的、适合 21 世纪高职高专教育特点的系列教材。

中国机械工业教育协会

前 言

本书是根据社会主义市场经济的迫切需要和中国土木工程专业指导委员会将《建设法规》列入土木工程专业的必修课程的建议，作为21世纪高职、高专系列教材之一而编写，既可作为土建专业的试用教材，又可作为土建专业和房地产专业各类工作人员的参考书。

本书介绍了建设法规的概念、体系、内容及各种主要法规、法律的基本知识和条款，主要法规的案例分折，以使读者增强法制意识并获得基本的建设法律、法规知识，从而在建设市场的经济活动和业务实践中，学会运用法律武器，提高自己竞争能力及保护自己合法权益的本领。

本书以市场经济法律为基础，以《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》为主线，介绍了建筑法规、城市规划与城乡建设法规、建设监理法规、建筑市场与招投标法规、建设合同法规、勘察设计法规、建筑施工企业管理法规、建筑质量管理法规、工程建设安全生产管理法规、市政建设管理法规及房地产开发管理法规、建设法规责任等内容。本书力求简明扼要，浅显实用，并有大量案例，可供借鉴，主要法规法律文献可供查用。

本书主要用于高职高专建设工程类各专业教学，也可用作高教自考、电大函授、专业培训教材和工程建设技术与管理人员的学习参考书。

本书编写人员：第1、2、8、10章为徐占发；第3、5、6、7章为陈贵民，第4章为李士民；第9章为姜海燕；第11章为陈贵民、姜海燕。本书主编为徐占发，副主编为陈贵民。

本书在编写过程中，参考与引用了已公开发表的《建设法规》、《建筑法规》及有关文献、资料，并得到有关单位和专家的支持与帮助，为此，谨对文献的作者和同志们深表谢意。

由于编者水平有限，时间仓促，书中存在的缺点和不妥之处恳请批评指正。

编者

目 录

前言

第 1 章 建设法规概论	1
1.1 建设法规的概念	1
1.1.1 建设法规的定义	1
1.1.2 建设法规的特征	2
1.2 建设法规体系及构成	4
1.2.1 建设法规体系	4
1.2.2 建设法规的构成	5
1.3 建设法规的实施	7
1.3.1 建设行政执法	7
1.3.2 建设行政司法	7
1.3.3 专门司法机关	7
1.3.4 建设法规的遵守	8
1.4 建设法规现状及规划	8
复习思考题	10
第 2 章 城市及村镇建设规划法规	11
2.1 城市规划的定义与种类	11
2.1.1 城市	11
2.1.2 城市规划	11
2.1.3 城市规划法	11
2.1.4 城市规划的种类	12
2.2 城市规划编制与审批	13
2.2.1 城市规划编制的方针与原则	13
2.2.2 城市规划编制与审批的权限	14
2.2.3 城市规划编制的内容	16
2.3 城市规划的实施	18

2.3.1	城市规划实施的概念	18
2.3.2	城市规划公布制度	18
2.3.3	选址意见书制度	19
2.3.4	建设用地规划许可证制度	20
2.3.5	建设工程规划许可证制度	22
2.3.6	违反城市规划法规的责任	25
2.4	风景名胜区、历史文化名城及村镇规划管理	26
2.4.1	风景名胜区的规划管理	26
2.4.2	历史文化名城的规划管理	26
2.4.3	村镇建设的规划管理	27
	复习思考题	28
第3章	工程建设程序与发包承包法规	29
3.1	工程建设程序法规	29
3.1.1	工程建设项目	29
3.1.2	工程建设程序阶段的划分及其内容	30
3.2	建设工程许可	35
3.2.1	建设工程许可制度	35
3.2.2	建设工程从业者资格	36
3.3	工程发包与承包的概念	37
3.3.1	工程发包与承包的含义	37
3.3.2	建设工程发包与承包的方式	37
3.3.3	建设工程发包与承包的一般规定	38
3.4	建设工程招标与投标法规	39
3.4.1	建设工程招投标概述	39
3.4.2	建设工程招标	48
3.4.3	招标方式	53
3.5	建设工程投标	55
3.5.1	投标人	55
3.5.2	投标要求	56
3.6	开标、评标与中标	60
3.6.1	开标	60
3.6.2	评标	62

3.6.3 中标	64
3.7 建设工程招投标的管理与监督	65
3.7.1 管理机构及其职责	65
3.7.2 涉外工程招标投标的管理与监督	66
复习思考题	66
第4章 工程勘察设计法规	68
4.1 概述	68
4.1.1 工程勘察设计的概念	68
4.1.2 工程勘察设计法规立法概况	68
4.2 工程勘察设计标准	69
4.2.1 工程建设标准	69
4.2.2 工程建设标准的制定与实施	70
4.3 工程设计文件的编制要求	72
4.3.1 工程设计的原则和依据	72
4.3.2 工程设计阶段和内容	73
4.3.3 工程抗震设防	74
4.3.4 工程设计文件的审批与修改	75
4.4 中外合作设计	76
4.4.1 中外合作设计工程项目的范围	76
4.4.2 中外合作设计工程项目的审批	76
4.4.3 外国设计机构的资格审查	76
4.4.4 中外合作设计的合同管理	77
复习思考题	78
第5章 工程建设监理法规	79
5.1 概述	79
5.1.1 工程建设监理的概念	79
5.1.2 工程建设监理的原则	79
5.2 工程建设监理工作的程序及内容	81
5.2.1 工程建设监理工作的程序	81
5.2.2 工程建设监理工作的内容	82
5.3 工程建设监理各方的关系	84

5.3.1	业主与承包商的关系	84
5.3.2	业主与监理单位的关系	84
5.3.3	监理工程师与承包商的关系	85
5.4	业主的权利、义务与责任	86
5.4.1	业主的权利	86
5.4.2	业主的义务	88
5.4.3	业主的责任	89
5.5	监理单位的权利、义务与责任	90
5.5.1	监理单位的权利	90
5.5.2	监理单位的义务	94
5.5.3	监理单位的责任	95
	复习思考题	96
第6章	工程建设安全生产管理与质量 管理法规	97
6.1	工程建设安全生产管理法规	97
6.1.1	概述	97
6.1.2	工程建设安全生产管理的相关制度	99
6.1.3	工程安全保障制度及重大事故调查处理制度	103
6.2	建设工程质量管理法规	106
6.2.1	概述	106
6.2.2	质量体系认证制度	107
6.2.3	政府对建设工程质量的监督管理	111
6.2.4	建设行为主体的质量责任与义务	118
6.2.5	建设工程返修及损害赔偿	124
	复习思考题	127
第7章	建设工程合同管理法规	129
7.1	概述	129
7.1.1	建设工程合同的概念	129
7.1.2	建设工程合同的特征	130
7.1.3	建设工程合同的约束力	131
7.1.4	工程建设合同管理法规立法概况	131

7.2 建设工程合同的签订	132
7.2.1 建设工程合同签订的原则	132
7.2.2 建设工程合同签订的程序	133
7.2.3 建设工程合同的主要内容	135
7.2.4 缔约过失责任	136
7.3 建设工程合同的履行	137
7.3.1 建设工程合同履行的原则	137
7.3.2 合同履行中的抗辩权	138
7.3.3 建设工程合同履行的担保	139
7.3.4 建设工程合同的保全	141
7.3.5 建设工程合同的变更	142
7.4 建设工程合同的索赔	143
7.4.1 建设工程合同索赔的概念	143
7.4.2 建设工程合同索赔的原因	144
7.4.3 建设工程合同索赔的依据	145
复习思考题	151
第8章 市政建设法规	153
8.1 概述	153
8.1.1 市政公用事业的概念及分类	153
8.1.2 市政公用事业法规	153
8.2 市政工程法规	155
8.2.1 城市道路(桥涵)交通工程	155
8.2.2 城市防洪设施工程	159
8.2.3 城市排水工程	160
8.3 城市公用事业管理规范	162
8.3.1 城市供水管理	162
8.3.2 城市节约用水	163
8.3.3 城市供热管理	165
8.3.4 城市燃气管理	165
8.4 城市市容和环境卫生管理法规	168
8.4.1 城市市容管理	168
8.4.2 城市环境卫生管理	171

8.4.3 违反城市市容和环境卫生管理的法律责任	175
8.5 城市园林绿化管理法规	177
8.5.1 城市绿化管理	177
8.5.2 城市园林管理	181
复习思考题	184
第9章 房地产法规	185
9.1 概述	185
9.1.1 房地产与房地产法的概念	185
9.1.2 房地产法的调整对象及立法目的	186
9.2 房地产开发用地	187
9.2.1 房地产开发用地的含义	187
9.2.2 土地使用权出让制度	187
9.2.3 土地使用权划拨制度	192
9.2.4 土地征用	193
9.3 房屋拆迁	195
9.3.1 房屋拆迁的基本原则与工作程序	195
9.3.2 房屋拆迁补偿	196
9.3.3 房屋拆迁安置	197
9.4 房地产开发	198
9.4.1 房地产开发的概念	198
9.4.2 房地产开发的原则	198
9.4.3 房地产开发企业	199
9.5 房地产交易	201
9.5.1 房地产交易概念	201
9.5.2 房地产转让	202
9.5.3 房地产转让的方式	205
9.5.4 关于已购公有住房和经济适用住房的上市出售	206
9.5.5 商品房预售	208
9.5.6 房屋租赁	211
9.5.7 房地产抵押	218
9.6 房地产税费法律制度	223
9.6.1 房地产税概述	223

9.6.2	计税依据和方法	224
9.6.3	土地税法律制度	225
9.6.4	房产税法律制度	230
9.6.5	房地产“费”	236
9.7	物业管理法规	238
9.7.1	物业管理的概念和特征	238
9.7.2	物业管理法律关系主体及其权利和义务	239
9.7.3	物业管理费	242
9.8	涉外房地产法规	243
9.8.1	涉外房地产交易	243
9.8.2	外商投资企业用地	245
9.8.3	境外房地产开发	246
	复习思考题	248
第 10 章	建设法律责任	250
10.1	概述	250
10.1.1	法律责任的概念与特征	250
10.1.2	法律责任的构成要件	250
10.1.3	法律责任的种类	252
10.2	建设活动中的法律责任	253
10.2.1	违约责任	253
10.2.2	侵权责任	255
10.2.3	行政责任	257
10.3	《城市规划法》的法律责任	258
10.3.1	违法占用土地的处罚	258
10.3.2	违章建设的处罚	258
10.4	《建筑法》的法律责任	259
10.4.1	民事法律责任	259
10.4.2	行政法律责任	260
10.4.3	刑事责任	262
10.5	《城市房地产管理法》的法律责任	263
10.5.1	行政责任	263
10.5.2	刑事责任	264

复习思考题	264
第 11 章 案例与案例分析	266
附录	301
附录 A 中华人民共和国城市规划法	301
附录 B 中华人民共和国建筑法	317
附录 C 中华人民共和国合同法	330
附录 D 中华人民共和国招标投标法	379
附录 E 建设工程质量管理条例	390

第 1 章 建设法规概论

本章介绍了建设法规的基本概念及其在整个法律体系中所处的地位,并重点介绍了建设法规的体系、立法的基本原则及其实施办法。

1.1 建设法规的概念

1.1.1 建设法规的定义

建设法规是指国家立法机关或其授权的行政机关制定的在调整国家及其有关机构、企事业单位、社会团体、公民之间在建设活动中发生的各种社会关系的法律、法规的总称。它体现国家对城市建设、乡村建设、市政及社会公用事业等各项建设活动进行组织、管理、协调的方针、政策和基本原则。

建设法规所调整的范围是建设活动中发生的各种社会关系。它包括建设活动中发生的建设管理关系、建设协作关系及其相关的建设民事关系。

1. 建设活动中的建设管理关系 建设活动与国家经济发展、人们的生命财产安全、社会的文明进步息息相关,国家必须进行全面的严格管理。当国家建设行政管理机关在对建设活动进行管理时,必然要与建设单位(业主)、勘察设计单位、工程咨询单位、施工单位、建材和设备的生产供应等单位之间产生管理与被管理关系。这种管理关系的调整需要有相应的建设法规来规范。

2. 建设活动中的建设协作关系 建设活动是由许多行业、部门、单位和人员共同参与的复杂活动,必须相互协作才能完成。因此,在建设活动中存在着大量的寻求合作伙伴等各种协作关系,这些协作关系的调整需要建设法规来加以规范。

3. 建设活动中的建设民事关系 在建设活动中,经常会涉及到土地征用、房屋拆迁、财产赔偿等公民个人权利的问题。由此而产生