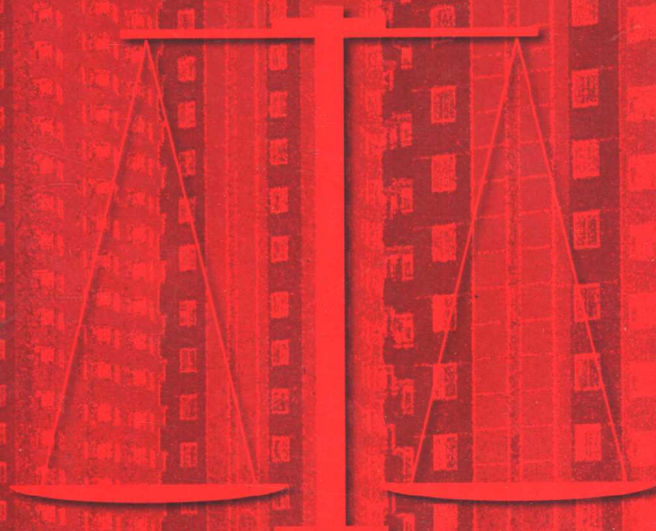


建筑法规

荀琪等编



机械工业出版社
China Machine Press

建筑法规

荀琪等编



机械工业出版社

本书是根据国家颁布的各项与建筑业有关的法令法规,根据不同读者的需要,有选择性地收录、编辑而成。在编制过程中,参考了大量的有关建筑业法律纠纷的案例,找出大家最为关注的法令法规。并以此为指导来选择、收录相关法规。本书共分八章及六个附录,主要内容有:建筑业基本法规;房地产业相关法规;普通个人关心的个人权利;设计人员关注的设计法规;施工单位关注的法规;房屋租赁基本法规;二手房、公用房、房屋拆迁、中介机构、物业管理方面的基本法规以及常见问题的解答。

本书内容翔实丰富,涉及到建筑业的各个领域,可作为从事建筑行业人员的法规参考书籍,也可作为普及建筑法规的读本。本书是关于建筑业方面的法规大全,具有丰富性、时效性、针对性等特点。

本书涉及到建筑设计、施工、工程监理、房地产与消费者等建筑业的各个层面,并按照不同的需求进行分类,有利于建筑房地产业的规范化,使大家做到知法、懂法、用法,并使用法律武器捍卫自己的权利。

图书在版编目(CIP)数据

建筑法规/荀琪等编. —北京:机械工业出版社, 2002.1

ISBN 7-111-08981-2/TU·92

I. 建… II. 荀… III. 建筑业—法规—汇编—中国 IV. D922.297.9

中国版本图书馆CIP数据核字(2001)第031693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:曲彩云 封面设计:姚 毅

责任印制:路 琳

中国建筑工业出版社密云印刷厂印刷·新华书店北京发行所发行

2002年1月第1版第1次印刷

787mm×1092mm 1/16·27.75印张·682千字

0001—4000册

定价:43.00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

前 言

俗话说：“无规矩不成方圆。”各行各业都有自己的游戏规则，如果违反了这些规则必然会受到相应的惩罚，建筑业亦然。

这是一个建筑业、房地产业飞速发展的时代，各种新观念、新思潮不断涌现，设计水平不断提高，建筑市场空前繁荣。在这个行业中活跃着各种各样的人，分别扮演着不同的角色，这里面有政府部门、房地产开发商、设计单位、施工单位以及广大购买房子的消费者。大家在这个圈子中活动就必须遵守一些共同的规则，古代称之为行规，现在我们叫法规。

国家和政府在改革开放以后，先后颁布了一系列建筑业方面的法令法规，对推动建筑市场的规范化，建筑业的健康成长起到了非常积极的作用。但是，时下建筑业从业人员中不懂法、不知法的人还很普遍，往往是自己什么时候触犯了法规或者被人欺骗了还不知道，本书就是根据目前的这种现状，根据不同人的需求，综合各方面的法规编撰而成，本书命名为《建筑法规》也就取的这个意思，争取做到让广大的建筑从业人员都能深刻体会和了解建筑业的一些基本规则，并让这些规则成为自己以后的行为准则。

本书是根据国家颁布的各项与建筑业有关的法令法规，经过十余位资深作者的精心研究，根据不同读者的需要，有选择性地收录、编辑而成。在编制过程中，参考了大量的有关建筑业法律纠纷的案例，找出大家最为关注的法令法规。并以此为指导来选择、收录相关法规，以便于读者查找阅读为目的。本书共分为八章及六个附录，主要内容有：建筑业基本法规；房地产业相关法规；普通个人关心的个人权利；设计人员关注的设计届法规；施工单位关注的法规；房屋租赁基本法规；二手房、公用房、房屋拆迁、中介机构、物业管理方面的基本法规以及常见问题的解答。

本书内容翔实丰富，可以说已经涉及到建筑业的各个领域，可作为从事建筑行业人员的法规参考书籍，也可作为普及建筑法规的读本。本书是关于建筑业方面的法规大全，本书具有丰富性、时效性、针对性等特点。

本书涉及到建筑设计、施工、工程监理、房地产与消费者等建筑业的各个层面，并按照不同的需求进行分类有利于建筑房地产业的规范化，使大家做到知法、懂法、用法，并使用法律武器捍卫自己的权利。

在这里，感谢为这本书的出版做出贡献的各位同仁朋友，感谢读者能够购买本书，我们对本书能够给你一些帮助感到莫大的高兴，这也是我们策划出版本书的初衷。

参加本书编写的还有范小东、向四海、邓晓霞、王成佩、田胜泉、黄祥明、尹明贵、黄德生等。

由于时间紧迫、编者水平有限，书中难免有疏漏之处，望广大读者批评指正。

编 者

目 录

前言

第 1 章 建筑业基本法规.....	1
1. 1 中华人民共和国建筑法.....	2
1. 2 中华人民共和国土地管理法.....	13
1. 3 中华人民共和国土地管理法实施条例.....	27
1. 4 中华人民共和国城市规划法.....	33
1. 5 中华人民共和国城市房地产管理法.....	39
1. 6 中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例.....	48
1. 7 中华人民共和国土地增值税暂行条例.....	50
1. 8 中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则.....	52
1. 9 中华人民共和国招标投标法.....	56
1. 10 中华人民共和国契税暂行条例.....	65
1. 11 中华人民共和国消费者权益保护法.....	67
1. 12 中华人民共和国个人所得税法.....	73
1. 13 中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例.....	78
1. 14 中华人民共和国耕地占用税暂行条例.....	84
1. 15 中华人民共和国担保法.....	86
1. 16 中华人民共和国房产税暂行条例.....	97
1. 17 中华人民共和国城市维护建设税暂行条例.....	98
1. 18 中华人民共和国建设部部令城市危险房屋管理规定.....	99
1. 19 中华人民共和国建设部部令城市异产毗连房屋管理规定.....	103
1. 20 城市房地产抵押管理办法.....	106
1. 21 城市房屋产权产籍管理暂行办法.....	113
1. 22 经纪人管理办法.....	116
1. 23 企业国有资产产权登记管理办法.....	121
1. 24 关于设立外商投资建筑业企业的若干规定.....	124
1. 25 外商投资开发经营成片土地暂行管理办法.....	126
1. 26 国土规划编制办法.....	129
1. 27 土地利用总体规划编制审批暂行办法.....	133
第 2 章 房地产业法规.....	139
2. 1 城市房地产开发经营管理条例.....	140
2. 2 房地产开发企业资质管理规定.....	146
2. 3 国家土地管理局关于出让国有土地使用权审批管理暂行规定.....	150
2. 4 城市国有土地使用权出让转让规划管理办法.....	152
2. 5 建设用地审查报批管理办法.....	154
2. 6 国土资源部关于修改土地证书的通知.....	158

2. 7	划拨土地使用权管理暂行办法.....	159
2. 8	建设部发布城市综合开发公司资质等级标准.....	164
2. 9	城镇经济适用住房建设管理办法.....	167
2. 10	建设部城市商品房预售管理办法.....	169
2. 11	城市新建住宅小区管理办法.....	171
2. 12	商品房销售面积计量监督管理办法.....	174
2. 13	商品住宅性能认定管理办法（试行）.....	176
2. 14	城市房地产转让管理规定.....	181
第 3 章	关注个人权利.....	185
3. 1	住房公积金管理条例.....	186
3. 2	中国人民银行个人住房担保贷款管理条例.....	192
3. 3	商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定.....	197
3. 4	家庭居室装饰装修管理试行办法.....	199
3. 5	商品房购销合同（样本）.....	202
3. 6	商品房购销合同说明.....	211
3. 7	商品房买卖合同（样本）.....	212
3. 8	商品房买卖合同说明.....	220
3. 9	北京市商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊暂行规定.....	221
3. 10	城市房屋权属登记管理办法.....	224
3. 11	城市私有房屋管理条例.....	230
3. 12	关于引进外省市专业技术和管理人才、留学人员在京购房问题的通知.....	234
3. 13	已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法.....	235
3. 14	房地产申请抵押登记程序.....	238
3. 15	住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法.....	239
第 4 章	设计界法规.....	243
4. 1	中华人民共和国注册建筑师条例.....	244
4. 2	中华人民共和国注册建筑师条例实施细则.....	249
4. 3	建设工程勘察设计管理条例.....	257
4. 4	建设工程勘察设计市场管理规定.....	263
4. 5	建设工程施工图设计文件审查暂行办法.....	270
4. 6	村庄和集镇规划建设管理条例.....	273
4. 7	建设项目环境保护管理条例.....	279
4. 8	建设工程抗震灾害管理规定.....	284
4. 9	房产测绘管理办法.....	289
4. 10	国务院城市绿化条例.....	292

第 5 章	施工单位法规.....	297
5. 1	建设工程质量管理条例.....	298
5. 2	建筑工程施工许可管理办法.....	309
5. 3	建筑业企业资质管理规定.....	312
5. 4	建设工程设备监理管理暂行规定.....	319
5. 5	建筑施工企业项目经理资质管理办法.....	323
5. 6	工业与民用建筑工程施工企业资质等级标准.....	329
5. 7	建筑装饰工程施工企业资质等级标准.....	331
5. 8	建筑装饰装修管理规定.....	333
5. 9	城市居民住宅安全防范设施建设管理规定.....	338
5. 10	工程建设若干违法违纪行为处罚办法.....	340
5. 11	城市住宅小区竣工综合验收管理办法.....	346
5. 12	建设行政处罚程序暂行规定.....	348
第 6 章	房屋租赁行规.....	355
6. 1	城市房屋租赁管理办法.....	356
6. 2	城镇廉租住房管理办法.....	361
第 7 章	其他行规.....	363
7. 1	北京二手房抵押贷款条件、程序.....	364
7. 2	城市公有房屋管理规定.....	367
7. 3	已购公有住房和经济适用住房上市出售暂行管理办法.....	373
7. 4	城市房屋拆迁管理条例.....	376
7. 5	北京市城市房屋拆迁管理办法.....	381
7. 6	城市房地产中介服务管理规定.....	388
7. 7	北京市房地产中介服务收费办法.....	393
7. 8	全国城市物业管理优秀大厦标准及评分细则.....	396
7. 9	全国城市物业管理优秀小区标准及评分细则.....	401
7. 10	北京市居住小区物业管理办法.....	404
第 8 章	常见问题解答.....	407
8. 1	关于定金和订金.....	408
8. 2	契税政策知识.....	408
8. 3	商品房保修规定.....	410
8. 4	商品房产权备案登记的办理条件及需提交的材料.....	410
8. 5	商品房产权证的办理程序.....	410
8. 6	办理房屋产权证收费标准.....	411
8. 7	哪几类房屋不能出租.....	411
8. 8	职工住房面积核定标准.....	412

8. 9	防范签订房屋买卖合同时的欺诈.....	413
8. 10	现场看房时谨防误区.....	415
8. 11	申请《商品房预售许可证》应当提交的证件及资料.....	416
8. 12	在北京如何投资买房.....	416

附录

A.	北京市房地产开发商名录.....	419
B.	北京房地产交易机构名录.....	423
C.	北京市房地产估价机构名录.....	425
D.	北京市建材市场名录.....	428
E.	北京市家装市场名录.....	430
F.	首批国家小康住宅示范小区授奖名单.....	431

第 1 章

建筑业基本法规

1.1 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)

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。

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。

第三条 建筑活动应当确保建筑工程质量和安全, 符合国家的建筑工程安全标准。

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。

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。

第六条 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 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。

第八条 申请领取施工证, 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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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，择优选择承包单位。

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。

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。

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。

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。

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、评标标准和办法以及开标、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。

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。

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。

第二十三条 政府及其所属部门不得滥用行政权力，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。

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，也可以将建筑工程勘察、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。

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。

第三节 承 包

第二十六条 承包建筑工程的单位应当持有依法取得的资质证书，并在其资质等级许可的业务范围内承揽工程。

禁止建筑施工企业超越本企业资质等级许可的业务范围或者以任何形式用其他建筑施工企业的名义承揽工程。禁止建筑施工企业以任何形式允许其他单位或者个人使用本企业的资质证书、营业执照，以本企业的名义承揽工程。

第二十七条 大型建筑工程或者结构复杂的建筑工程，可以由两个以上的承包单位联合共同承包。共同承包的各方对承包合同的履行承担连带责任。

两个以上不同资质等级的单位实行联合共同承包的，应当按照资质等级低的单位的业务许可范围承揽工程。

第二十八条 禁止承包单位将其承包的全部建筑工程转包给他人，禁止承包单位将其承包的全部建筑工程肢解以后以分包的名义分别转包给他人。

第二十九条 建筑工程总承包单位可以将承包工程中的部分工程发包给具有相应资质条件的分包单位；但是，除总承包合同中约定的分包外，必须经建设单位认可。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。

建筑工程总承包单位按照总承包合同的约定对建设单位负责；分包单位按照分包合同的约定对总承包单位负责。总承包单位和分包单位就分包工程对建设单位承担连带责任。

禁止总承包单位将工程分包给不具备相应资质条件的单位。禁止分包单位将其承包的工程再分包。

第四章 建筑工程监理

第三十条 国家推行建筑工程监理制度。

国务院可以规定实行强制监理的建筑工程的范围。

第三十一条 实行监理的建筑工程，由建设单位委托具有相应资质条件的工程监理单位监理。建设单位与其委托的工程监理单位应当订立书面委托监理合同。

第三十二条 建筑工程监理应当依照法律、行政法规及有关的技术标准、设计文件和建筑工程承包合同，对承包单位在施工质量、建设工期和建设资金使用等方面，代表建设单位实施监督。工程监理单位认为工程施工不符合工程设计要求、施工技术标准和合同约定的，有权要求建筑施工企业改正。

工程监理单位发现工程设计不符合建筑工程质量标准或者合同约定的质量要求的，应当报告建设单位要求设计单位改正。

第三十三条 实施建筑工程监理前，建设单位应当将委托的工程监理单位、监理的内容及监理权限，书面通知被监理的建筑施工企业。

第三十四条 工程监理单位应当在其资质等级许可的监理范围内，承担工程监理业务。工程监理单位应当根据建设单位的委托，客观、公正地执行监理任务。

工程监理单位与被监理工程的承包单位以及建筑材料、建筑构配件和设备供应单位不得有隶属关系或者其他利害关系。

工程监理单位不得转让工程监理业务。

第三十五条 工程监理单位不按照委托监理合同的约定履行监理义务，对应当监督检查的项目不检查或者不按照规定检查，给建设单位造成损失的，应当承担相应的赔偿责任。

工程监理单位与承包单位串通，为承包单位谋取非法利益，给建设单位造成损失的，应当与承包单位承担连带赔偿责任。

第五章 建筑安全生产管理

第三十六条 建筑工程安全生产管理必须坚持安全第一、预防为主的方针，建立健全安全生产的责任制度和群防群治制度。

第三十七条 建筑工程设计应当符合按照国家规定制定的建筑安全规程和技术规范，保证工程的安全性能。

第三十八条 建筑施工企业在编制施工组织设计时，应当根据建筑工程的特点制定相应的安全技术措施；对专业性较强的工程项目，应当编制专项安全施工组织设计，并采取安全技术措施。

第三十九条 建筑施工企业应当在施工现场采取维护安全、防范危险、预防火灾等措施；有条件的，应当对施工现场实行封闭管理。

施工现场对毗邻的建筑物、构筑物和特殊作业环境可能造成损害的，建筑施工企业应当采取安全防护措施。

第四十条 建设单位应当向建筑施工企业提供与施工现场相关的地下管线资料，建筑施工企业应当采取措施加以保护。

第四十一条 建筑施工企业应当遵守有关环境保护和安全生产的法律、法规的规定，采取控制和处理施工现场的各种粉尘、废气、废水、固体废物以及噪声、振动对环境的污染和危害的措施。

第四十二条 有下列情形之一的，建设单位应当按照国家有关规定办理申请批准手续：

- （一）需要临时占用规划批准范围以外场地的；
- （二）可能损坏道路、管线、电力、邮电通讯等公共设施的；
- （三）需要临时停水、停电、中断道路交通的；
- （四）需要进行爆破作业的；
- （五）法律、法规规定需要办理报批手续的其他情形。

第四十三条 建设行政主管部门负责建筑安全生产的管理，并依法接受劳动行政主管部门对建筑安全生产的指导和监督。

第四十四条 建筑施工企业必须依法加强对建筑安全生产的管理，执行安全生产责任制度，采取有效措施，防止伤亡和其他安全生产事故的发生。

建筑施工企业的法定代表人对本企业的安全生产负责。

第四十五条 施工现场安全由建筑施工企业负责。实行施工总承包的，由总承包单位负责。分包单位向总承包单位负责，服从总承包单位对施工现场的安全生产管理。

第四十六条 建筑施工企业应当建立健全劳动安全生产教育培训制度，加强对职工安全生产的教育培训；未经安全生产教育培训的人员，不得上岗作业。

第四十七条 建筑施工企业和作业人员在施工过程中，应当遵守有关安全生产的法律、法规和建筑行业安全规章、规程，不得违章指挥或者违章作业。作业人员有权对影响人身健康的作业程序和作业条件提出改进意见，有权获得安全生产所需的防护用品。作业人员对危及生命安全和人身健康的行为有权提出批评、检举和控告。

第四十八条 建筑施工企业必须为从事危险作业的职工办理意外伤害保险，支付保险费。

第四十九条 涉及建筑主体和承重结构变动的装修工程，建设单位应当在施工前委托原设计单位或者具有相应资质条件的设计单位提出设计方案；没有设计方案的，不得施工。

第五十条 房屋拆除应当由具备保证安全条件的建筑施工单位承包，由建筑施工单位负责人对安全负责。

第五十一条 施工中发生事故时，建筑施工企业应当采取紧急措施减少人员伤亡和事故损失，并按照国家有关规定及时向有关部门报告。

第六章 建筑工程质量管理

第五十二条 建筑工程勘察、设计、施工的质量必须符合国家有关建筑工程安全标准的要求，具体管理办法由国务院规定。

有关建筑工程安全的国家标准不能适应确保建筑安全的要求时，应及时修订。

第五十三条 国家对从事建筑活动的单位推行质量体系认证制度。从事建筑活动的单位根据自愿原则可以向国务院产品质量监督管理部门或者国务院产品质量监督管理部门授权的部门认可的认证机构申请质量体系认证。经认证合格的，由认证机构颁发质量体系认证证书。

第五十四条 建设单位不得以任何理由，要求建筑设计单位或者建筑施工企业在工程设计或者施工作业中，违反法律、行政法规和建筑工程质量、安全标准，降低工程质量。

建筑设计单位和建筑施工企业对建设单位违反前款规定提出的降低工程质量的要求，应当予以拒绝。

第五十五条 建筑工程实行总承包的，工程质量由工程总承包单位负责，总承包单位将建筑工程分包给其他单位的，应当对分包工程的质量与分包单位承担连带责任。分包单位应当接受总承包单位的质量管理。

第五十六条 建筑工程的勘察、设计单位必须对其勘察、设计的质量负责。勘察、设计文件应当符合有关法律、行政法规的规定和建筑工程质量、安全标准、建筑工程勘察、设计技术规范以及合同的约定。设计文件选用的建筑材料、建筑构配件和设备，应当注明其规格、型号、性能、色彩等技术指标，其质量要求必须符合国家规定的标准。

第五十七条 建筑设计单位对设计文件选用的建筑材料、建筑构配件和设备，不得指定生产厂、供应商。

第五十八条 建筑施工企业对工程的施工质量负责。

建筑施工企业必须按照工程设计图纸和施工技术标准施工，不得偷工减料。工程设计的修改由原设计单位负责，建筑施工企业不得擅自修改工程设计。

第五十九条 建筑施工企业必须按照工程设计要求、施工技术标准 and 合同的约定，对建筑材料、建筑构配件和设备进行检验，不合格的不得使用。

第六十条 建筑物在合理使用寿命内，必须确保地基基础工程和主体结构的质量。

建筑工程竣工时，屋顶、墙面不得留有渗漏、开裂等质量缺陷；对已发现的质量缺陷，建筑施工企业应当修复。

第六十一条 交付竣工验收的建筑工程，必须符合规定的建筑工程质量标准，有完整的工程技术经济资料 and 经签署的工程保修书，并具备国家规定的其他竣工条例。

建筑工程竣工验收合格后，方可交付使用；未经验收或者验收不合格的，不得交付使用。

第六十二条 建筑工程实行质量保修制度。

建筑工程的保修范围应当包括地基基础工程、主体结构工程、屋面防水工程和其他土建工程，以及电气管线、上下水管线的安装工程，供热、供冷系统工程等项目；保修的期限应当按照保证建筑物合理寿命年限内正常使用，维护使用者合法权益的原则确定。具体的保修范围和最低保修期限由国务院规定。

第六十三条 任何单位和个人对建筑工程的质量事故、质量缺陷都有权向建设行政主管部门或者其他有关部门进行检举、控告、投诉。

第七章 法律责任

第六十四条 违反本法规定，未取得施工许可证或者开工报告未经批准擅自施工的，责令改正，对不符合开工条件的责令停止施工，可以处以罚款。

第六十五条 发包单位将工程发包给不具有相应资质条件的承包单位的，或者违反本法规定将建筑工程肢解发包的，责令改正，处以罚款。

超越本单位资质等级承揽工程的，责令停止违法行为，处以罚款，可以责令停业整顿，降低资质等级；情节严重的，吊销资质证书；有违法所得的，予以没收。

未取得资质证书承揽工程的，予以取缔，并处罚款；有违法所得的，予以没收。

以欺骗手段取得资质证书的，吊销资质证书，处以罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十六条 建筑施工企业转让、出借资质证书或者以其他方式允许他人以本企业的名