

Construction Law

建设工程 法律工具箱

法律条文 流程图表 案例要旨 文书应用

2015最新版



中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

2015最新版

建设工程

法律工具箱

法律条文 流程图表 案例要旨 文书应用

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

建设工程法律工具箱：法律条文·流程图表·案例
要旨·文书应用/中国法制出版社编. —3 版. —北京：
中国法制出版社，2015. 1

(实用法律工具箱系列)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 6097 - 2

I. ①建… II. ①中… III. ①建筑法 - 基本知识 -
中国 IV. ①D922. 297

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 029892 号

责任编辑：朱丹颖 (ss - nuannuan@ hotmail. com)

封面设计：优 格

建设工程法律工具箱：法律条文·流程图表·案例要旨· 文书应用

JIANSHE GONGCHENG FALÜ GONGJUXIANG; FALÜ TIAOWEN · LIUCHENG
TUBIAO · ANLI YAOZHI · WENSHU YINGYONG

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2015 年 4 月第 3 版

印张/28.5 字数/910 千

2015 年 4 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 6097 - 2

定价：65.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址：[http: //www. zgfzs. com](http://www.zgfzs.com)

市场营销部电话：66033393

值班电话：66026508

传真：66031119

编辑部电话：66067369

邮购部电话：66033288

(如有印装质量问题，请与本社编务印务管理部联系调换。电话：010 - 66032926)

编辑说明

“法律工具箱系列”于2011年1月推出第一版，深受广大读者的认同和喜爱。本次修订再版，秉持“权威、准确、实用”的理念，在以往版本的基础上收录了最新的立法成果，增加了流程图表、文书应用等内容，进一步突出本套丛书的实用性和便利性，希望成为读者学习和运用法律必备的工具箱。

本书具有以下特色：

1. 文本权威，检索便捷

涵盖建设工程领域现行有效的法律、行政法规、部门规章及规范性文件、司法解释及文件180余件。

全书按照文件主题共分为综合、建设工程流程管理（报建、招投标、发承包、勘察设计、施工、标准化管理、价款结算、监理）、工程建设安全生产、资质管理、执法监督五类。每个主题类下按照文件效力层级进行排列，效力层级分明。目录之后设置重点法条索引，列出重点条文，方便快速定位检索。

2. 图表导航，文书注解

本书总结各类实用表格，提炼法律流程图，化难为简，有助于厘清难懂及易混淆的法律概念，便于直观掌握纠纷解决流程。此外，本书还收录了相关文书范本，添加应用指引，指导读者把握文书的应用要点，有效使用文书范本，大大提高理解和适用法律的效率。

3. 注释精炼，案例指导

本书对重难点条文进行配套解读，解读内容吸收全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室、最高人民法院等部门对条文的权威解读的精华，结合司法实践全新撰写。在各部分专设案例要旨，案例来源于最高人民法院指导案例、公报案例、各高级人民法院判决书等，提炼判决精华，方便读者理解和把握法律规定。

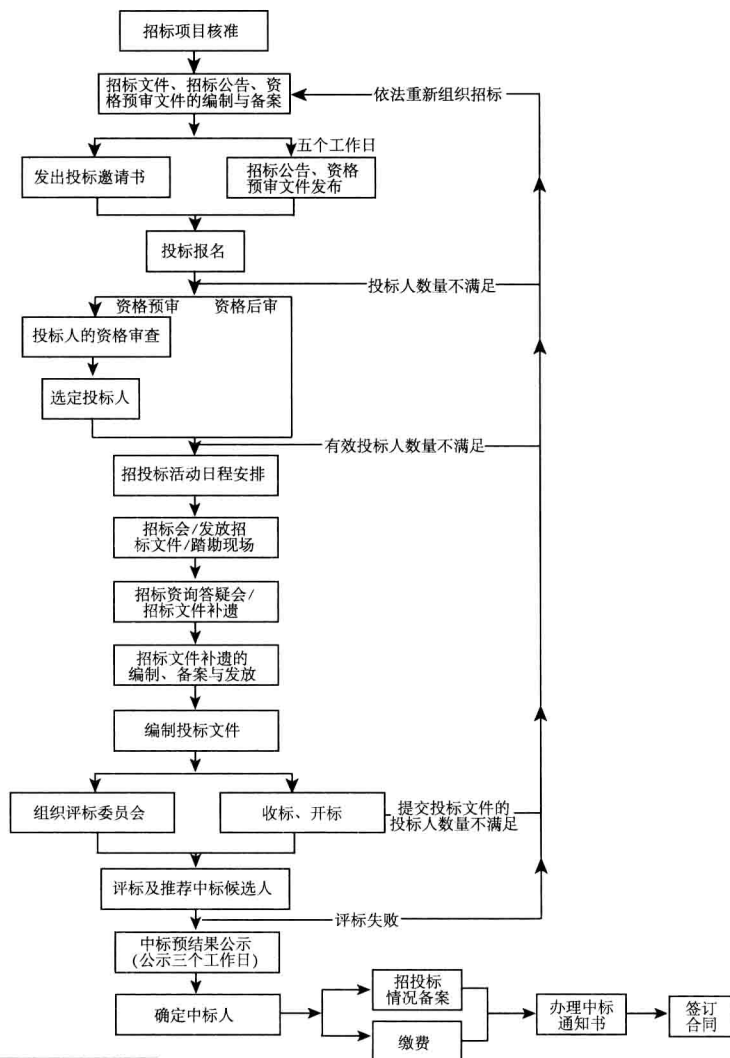
本书适合法官、律师、公司法务、建设行政管理部门、法科师生、建筑行业相关从业人员学习使用。对于本书存在的错误和不足，也衷心欢迎广大读者朋友指正。

编者

2015年3月

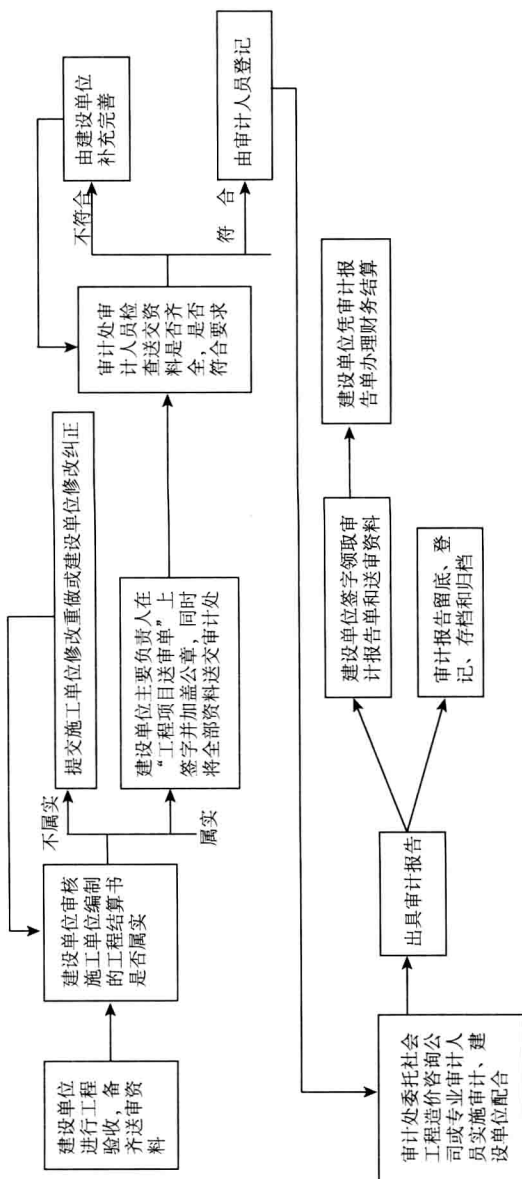
流程图表*

1. 建设工程招投标流程图



* 本书各流程图表均根据法律文件制作，供读者参考。

2. 建设工程项目竣工结算送交审计流程图



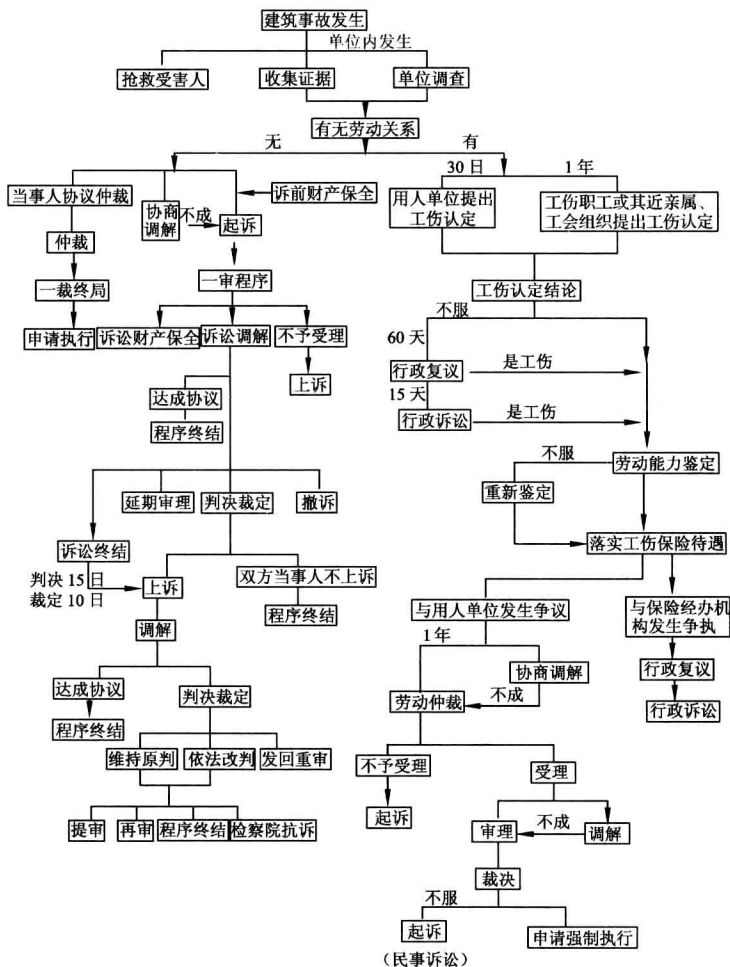
3. 抵押权

特点	抵押权的标的物主要是债务人或第三人提供担保的财产。	
	抵押权不转移标的物占有。	
	抵押权原则上是意定担保物权。	
设立	抵押合同必须以书面要式行为订立。	
	流押禁止条款：当事人在订立抵押合同时，不得在合同中约定在债务履行期满抵押权人未受清偿时，抵押物的所有权转移为债权人所有。	
	登记：（1）登记作为生效要件：不动产，但法律另有规定的除外。依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。 （2）登记作为对抗要件：船舶、航空器、机动车等物权的设立、变更、转让、消灭，未经登记，不得对抗善意第三人。 （3）登记具有绝对效力，其内容与抵押合同的约定不一致的，以登记为准。	
不得用以抵押的财产	（1）土地所有权。（不可流通）	
	（2）耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地的土地使用权，但法律有特别规定的除外。（集体土地使用权不可流通）	两种例外情形：（1）抵押人依法承包并经发包方同意抵押的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等荒地的土地使用权，可以抵押；（2）乡（镇）、村企业的土地使用权不得单独抵押，但是以乡（镇）、村企业的厂房等建筑物抵押的，其占用范围内的土地使用权可同时抵押，但在未来仍不能改变土地使用权的性质。
	（3）学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位和社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施。	需要注意，《担保法解释》第53条规定：“学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体，以其教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施以外的财产为自身债务设定抵押的，人民法院可以认定抵押有效。”
	（4）所有权、使用权不明或有争议的财产。	
	（5）依法被查封、扣押、监管的财产。	
	（6）以法定程序确认为违法、违章的建筑物抵押的，抵押无效。	
	（7）当事人以农作物和与其尚未分离的土地使用权同时抵押的，土地使用权部分的抵押无效。但农作物抵押有效。	

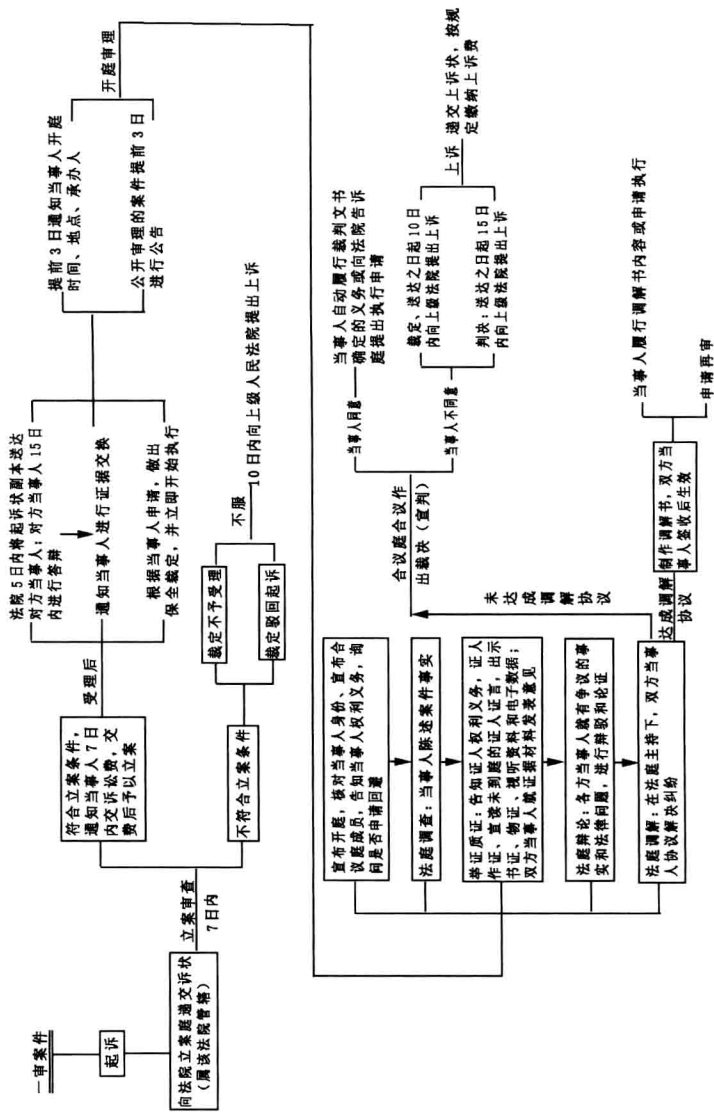
续表

效力	担保的范围：有约定的，依照约定。没有约定的，抵押担保的范围包括主债权及利息、违约金、损害赔偿金和实现抵押权的费用。
	对标的物的效力： (1) 抵押效力及于从物； (2) 对孳息的效力：债务人不履行债务致使抵押物被人民法院依法扣押的，自扣押之日起抵押权人有权收取由抵押物分离的天然孳息以及抵押人就抵押物可以收取的法定孳息。收取的孳息首先充作收取孳息的费用，其次是主债权的利息，再次是主债权。 (3) 对添附物的效力： 添附物归第三人时适用物上代位的有关规定。 添附物归抵押人所有时抵押权及于整个抵押物。 共有时抵押权及于抵押人的份额。
	对抵押人的效力——抵押人的权利： (1) 占有、使用、收益的权利。 (2) 处分权。 (3) 转让标的物的权利（须经抵押权人同意）；就标的物再次设定抵押权或者质权等担保物权；就抵押物为他人设定用益物权。
	对抵押权人的效力——抵押权人的权利： (1) 抵押权的保全。 在抵押人的行为足以使抵押物的价值减少时，抵押权人有权要求抵押人停止其行为；抵押物价值减少时，抵押权人有权要求抵押人恢复抵押物的价值，或提供与减少的价值相当的担保。抵押人对抵押物价值的减少无过错的，抵押权人有权在抵押人因损害而得到的赔偿范围内要求提供担保。抵押物价值减少的部分，仍作为债权的担保。 (2) 处分抵押物的权利。 在债权到清偿期而未受到清偿时，债权人有权将标的物进行处分，以受偿。 (3) 优先受偿权。
抵押权的实现	抵押权实现的要件： (1) 须抵押权有效存在。 (2) 须债务已届清偿期。 (3) 须债务人未清偿债务。
	抵押权的实现方式有三种，分别是折价、拍卖、变卖。

4. 建筑事故索赔流程图



5. 民事诉讼流程图（一审）



目 录*

重点法条索引表	1
建筑法	1
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	2

一、综 合

● 法律

中华人民共和国建筑法	1
(1997 年 11 月 1 日公布 2011 年 4 月 22 日修正)	
第一章 总则 (第 1 - 6 条)	1
第二章 建筑许可	2
第一节 建筑工程施工许可 (第 7 - 11 条)	2
第二节 从业资格 (第 12 - 14 条)	2
第三章 建筑工程发包与承包	3
第一节 一般规定 (第 15 - 18 条)	3
第二节 发包 (第 19 - 25 条)	5
第三节 承包 (第 26 - 29 条)	7
第四章 建筑工程监理 (第 30 - 35 条)	9
第五章 建筑安全生产管理 (第 36 - 51 条)	12
第六章 建筑工程质量管理 (第 52 - 63 条)	14
第七章 法律责任 (第 64 - 80 条)	15
第八章 附则 (第 81 - 85 条)	18

* 本目录文件后的第一个时间为法律文件的公布时间, 第二个时间为最后一次修订或修正时间。

中华人民共和国城乡规划法（节录）	18
（2007 年 10 月 28 日）	
中华人民共和国城市房地产管理法（节录）	23
（1994 年 7 月 5 日公布 2009 年 8 月 27 日修正）	
中华人民共和国物权法（节录）	30
（2007 年 3 月 16 日）	
※ 行政法规	
国家重点建设项目管理办法	38
（1996 年 6 月 14 日发布 2011 年 1 月 8 日修订）	
※ 案例要旨	
规划部门审批建设污染环境项目时，是否以申请人提供环境保 护影响报告书为前提？	41

二、建设工程流程管理

1. 工程报建

※ 部门规章及文件

工程建设项目报建管理办法	42
（1994 年 8 月 13 日）	
工程建设项目申报材料增加招标内容和核准招标事项暂行规定	43
（2001 年 6 月 18 日发布 2013 年 3 月 11 日修订）	
建筑材料工业工程建设投资估算编制暂行办法	45
（1994 年 6 月 23 日）	
建筑材料工业工程建设概预算编制暂行办法	47
（1994 年 6 月 23 日）	
建设用地容积率管理办法	56
（2012 年 2 月 17 日）	

2. 工程招投标

※ 法律

中华人民共和国招标投标法	59
（1999 年 8 月 30 日）	

● 行政法规

中华人民共和国招标投标法实施条例	67
(2011 年 12 月 20 日)	

● 部门规章及文件

工程建设项目招标范围和规模标准规定	80
(2000 年 5 月 1 日)	
招标公告发布暂行办法	81
(2000 年 7 月 1 日发布 2013 年 3 月 11 日修订)	
评标委员会和评标方法暂行规定	84
(2001 年 7 月 5 日发布 2013 年 3 月 11 日修订)	
电子招标投标办法	91
(2013 年 2 月 4 日)	
建筑工程设计招标投标管理办法	98
(2000 年 10 月 18 日)	
工程建设项目勘察设计招标投标办法	102
(2003 年 6 月 12 日发布 2013 年 3 月 11 日修订)	
工程建设项目施工招标投标办法	110
(2003 年 3 月 8 日发布 2013 年 3 月 11 日修订)	
建筑工程方案设计招标投标管理办法	123
(2008 年 3 月 21 日)	
房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法	131
(2001 年 6 月 1 日)	
工程建设项目货物招标投标办法	139
(2005 年 1 月 18 日发布 2013 年 3 月 11 日修订)	
工程建设项目自行招标试行办法	148
(2000 年 7 月 1 日发布 2013 年 3 月 11 日修订)	
工程建设项目招标代理机构资格认定办法	150
(2007 年 1 月 11 日)	
工程建设项目招标代理机构资格认定办法实施意见	156
(2007 年 9 月 21 日)	
招标代理服务收费管理暂行办法	162
(2002 年 10 月 15 日)	

工程建设项目招标投标活动投诉处理办法 163
（2004 年 6 月 21 日发布 2013 年 3 月 11 日修订）
国家重大建设项目招标投标监督暂行办法 167
（2002 年 1 月 10 日发布 2013 年 3 月 11 日修订）
招标投标违法行为记录公告暂行办法 169
（2008 年 6 月 18 日）

3. 工程发承包

• 部门规章及文件

房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法 172
（2004 年 2 月 3 日发布 2014 年 8 月 27 日修正）
建筑工程施工转包违法分包等违法行为认定查处管理办法
（试行）（含释义） 174
（2014 年 8 月 4 日）
建设部关于培育发展工程总承包和工程项目管理企业的指
导意见 187
（2003 年 2 月 13 日）
建设部、国家工商行政管理局关于禁止在工程建设中垄断
市场和肢解发包工程的通知 190
（1996 年 4 月 22 日）
建设部、国家发展和改革委员会、财政部、中国人民银行
关于严禁政府投资项目使用带资承包方式进行建设的通
知 191
（2006 年 1 月 4 日）
住房城乡建设部关于进一步加强和完善建筑劳务管理工作
的指导意见 193
（2014 年 7 月 28 日）
住房和城乡建设部关于做好建筑企业跨省承揽业务监督管
理工作的通知 195
（2013 年 3 月 15 日）
对外承包工程管理条例 197
（2008 年 7 月 21 日）

对外承包工程资格管理办法	201
(2009 年 10 月 12 日)	
对外承包工程项目投标 (议标) 管理办法	205
(2011 年 12 月 7 日)	
关于对外承包工程质量安全问题处理的有关规定	208
(2002 年 10 月 15 日)	
对外承包工程保函风险专项资金管理暂行办法	209
(2001 年 10 月 10 日)	
《对外承包工程保函风险专项资金管理暂行办法》补充规定	212
(2003 年 4 月 15 日)	
• 司法文件	
最高人民法院关于工商行政管理机关能否对建筑领域转包 行为进行处罚及法律适用问题的答复	212
(2009 年 11 月 19 日)	
4. 勘察设计	
• 行政法规	
建设工程勘察设计管理条例	213
(2000 年 9 月 25 日)	
• 部门规章及文件	
建设部办公厅关于对《建设工程勘察设计管理条例》第二 十八条理解适用问题的批复	217
(2003 年 10 月 8 日)	
建设工程勘察质量管理暂行办法	218
(2002 年 12 月 4 日发布 2007 年 11 月 22 日修正)	
住房和城乡建设部印发关于进一步促进工程勘察设计行业 改革与发展若干意见的通知	220
(2013 年 2 月 6 日)	
建设工程勘察设计资质管理规定	224
(2007 年 6 月 26 日)	

建设工程勘察设计资质管理规定实施意见	231
(2007 年 8 月 21 日)	
建设工程勘察设计合同管理办法	243
(2000 年 3 月 1 日)	
国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》 的通知	244
(2002 年 1 月 7 日)	

● 文书范本

建设工程勘察合同〔岩土工程勘察、水文地质勘察（含凿井） 工程测量、工程物探〕	247
建设工程勘察合同（岩土工程设计、治理、监测）	252
建设工程设计合同（民用建设工程设计合同）	258
建设工程设计合同（专业建设工程设计合同）	263

5. 工程施工

(1) 合同管理

● 法律

中华人民共和国合同法（节录）	268
(1999 年 3 月 15 日)	

● 司法解释及文件

最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题 的解释（一）	284
(1999 年 12 月 19 日)	
最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题 的解释（二）	287
(2009 年 4 月 24 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	291
(2004 年 10 月 25 日)	
最高人民法院关于如何理解和适用《最高人民法院关于审理	