



普通高等教育“十二五”应用型规划教材

工程建设法规

G O N G C H E N G J I A N S H E F A G U I

主编 张 蕾 吴京戎



东南大学出版社
SOUTHEAST UNIVERSITY PRESS

普通高等教育“十二五”应用型规划教材

工程建设法规

主 编 张 蕾 吴京戎

副主编 李 璇 余琳琳 陈晓红 许 珍

东南大学出版社

· 南京 ·

内容提要

本书系统地介绍了工程建设法规的基础知识,工程建设从业资格制度,城乡规划法规,建设工程招标投标法规,建设工程合同法规,工程建筑法规,工程建设质量管理法规,工程建设安全生产管理法规,工程建设环境、能源和文物保护法规,工程建设劳动法规和工程建设其他法规,既有详细的理论介绍,又有代表性的实践案例,帮助学生在思考法律问题。为了巩固所学的理论知识,每章均设置了课后习题,有利于学生对重点、难点的把握。

图书在版编目(CIP)数据

工程建设法规 / 张蕾,吴京戎主编. —南京:东南大学出版社,2014.12

ISBN 978-7-5641-5405-9

I. ①工… II. ①张… ②吴… III. ①建筑法—中国
IV. ①D922.297

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 303110 号

工程建设法规

出版发行:东南大学出版社

社 址:南京市四牌楼 2 号 邮编:210096

出 版 人:江建中

责任编辑:史建农 戴坚敏

网 址: <http://www.seupress.com>

电子邮箱: press@seupress.com

经 销:全国各地新华书店

印 刷:常州市武进第三印刷有限公司

开 本:787mm×1092mm 1/16

印 张:15

字 数:381 千字

版 次:2014 年 12 月第 1 版

印 次:2014 年 12 月第 1 次印刷

书 号:ISBN 978-7-5641-5405-9

印 数:1—3000 册

定 价:33.00 元

本社图书若有印装质量问题,请直接与营销部联系。电话:025-83791830

前 言

工程建设法规是土木工程类相关专业的一门必修课,如土木工程、道桥工程、工程管理等等。通过该课程的学习,要求学生掌握基本法律知识并熟悉工程建设领域的主要法律法规,着重于培养土木工程类学生的法律意识,提高工程建设管理水平,保证工程建设质量和安全。本书系统地介绍了工程建设法规的基础知识,工程建设从业资格制度,城乡规划法规,建设工程招标投标法规,建设工程合同法规,工程建筑法规,工程建设质量管理法规,工程建设安全生产管理法规,工程建设环境、能源和文物保护法规,工程建设劳动法规和工程建设其他法规,既有详细的理论介绍,又有代表性的实践案例,帮助学生在思考中学习法律。为了巩固所学的理论知识,每章均设置了课后习题,有利于学生对重点、难点的把握。

本书共 11 章,由张蕾、吴京戎任主编,李璇、余琳琳、陈晓红、许珍任副主编。具体编写分工如下:第 2、3、7~10 章及附录由湖北工业大学商贸学院张蕾编写,第 6 章由湖北工业大学工程技术学院吴京戎编写,第 4 章第 2、4、5 节及第 5 章由湖北工业大学商贸学院李璇编写,第 1、11 章由湖北工业大学商贸学院余琳琳编写,第 4 章第 1 节由湖北工业大学陈晓红编写,第 4 章第 3 节由江西理工大学应用科学学院许珍编写。全书由张蕾和吴京戎统稿完成。

本书在编写过程中,参考了国内大量的法规条文,借鉴了工程领域众多专家学者的研究成果,得到了东南大学出版社编辑的热情帮助,在此表示感谢。由于时间仓促和水平有限,书中内容难免有不当之处,敬请专家学者给予指正。

编 者

2014 年 11 月

目 录

1 概论	1
1.1 工程建设法规概念	1
1.2 工程建设法律关系	3
1.3 工程建设法规体系	4
1.4 建设法规立法原则及实施	5
习题	6
2 工程建设从业资格制度	8
2.1 从业资格制度概述	8
2.2 从业单位资质管理	8
2.3 专业技术人员执业资格管理	14
习题	20
3 城乡规划法规	22
3.1 城乡规划概述	22
3.2 城乡规划的编制和审批	23
3.3 城乡规划的实施和修改	28
3.4 风景名胜区和历史文化名城、名镇、名村规划管理	32
习题	33
4 建设工程招标投标法规	35
4.1 概述	35
4.2 建设工程招标	37
4.3 建设工程投标	41
4.4 建设工程开标、评标和中标	44
4.5 建设工程招标投标法规经典案例	47
习题	50
5 建设工程合同法规	53
5.1 概述	53
5.2 合同的订立与成立	55

5.3	合同的效力	59
5.4	合同的履行、变更、转让和终止	62
5.5	违约责任	66
5.6	建设工程合同的示范文本	68
5.7	建设工程合同案例分析	70
	习题	73
6	工程建筑法规	75
6.1	概述	75
6.2	建设工程施工许可证	76
6.3	建设工程监理	78
6.4	工程建筑法规案例	82
	习题	83
7	工程建设质量管理法规	85
7.1	概述	85
7.2	工程建设行为主体的质量责任与义务	86
7.3	工程竣工验收和保修制度	91
7.4	工程建设质量法规案例	94
	习题	95
8	工程建设安全生产管理法规	97
8.1	概述	97
8.2	安全生产管理责任	101
8.3	安全生产教育培训制度	106
8.4	安全事故报告和调查处理制度	108
8.5	工程建设安全生产法规案例	111
	习题	113
9	工程建设环境、能源和文物保护法规	116
9.1	工程建设环境保护法规	116
9.2	工程建设节约能源法规	121
9.3	工程建设文物保护法规	125
9.4	工程环境、能源和文物保护案例	127
	习题	128
10	工程建设劳动法规	130
10.1	概述	130
10.2	劳动合同	131
10.3	劳动保护	135

10.4 劳动争议解决和工伤处理·····	140
10.5 工程建设劳动案例·····	143
习题·····	144
11 工程建设其他法规·····	146
11.1 城市房地产管理法·····	146
11.2 城市房屋拆迁管理条例·····	148
11.3 工程建设其他法律案例·····	150
习题·····	152
附录·····	153
中华人民共和国合同法·····	153
中华人民共和国招标投标法·····	184
中华人民共和国城市房地产管理法·····	191
中华人民共和国土地管理法·····	198
中华人民共和国标准化法·····	209
安全生产许可证条例·····	212
房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定·····	215
房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法·····	218
建筑起重机械安全监督管理规定·····	220
房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法·····	225
参考文献·····	229

学习目标



- (1) 本章要求学生掌握建设法规的概念。
- (2) 重点掌握建设法规的作用和我国建设法规立法的现状。
- (3) 知晓建设法规的立法原则。

建设法规不是国家法律体系中独立的法律部门,它是分散于各法律部门、各级行政法规和规章中的有关建设活动的法律规范的总称。由于建筑产品的公共性,致使建设法规在法律体系中具有非常重要的作用。由于建筑产品的特殊性,致使建设法规也呈现出一些独有的特征。

1.1 工程建设法规概念

1) 建设法规及其调整对象

建设法规是国家法律体系的重要组成部分,是指国家立法机关或其授权的行政机关制定的旨在调整国家及其有关机构、企事业单位、社会团体、公民之间,在建设活动中或建设行政管理活动中发生的各种社会关系的法律、法规的总称。

建设法规的调整对象主要包括3个方面:一是建设管理关系;二是建设协作关系;三是从事建设活动过程中的其他民事关系。

(1) 建设活动中的行政管理关系

建设活动中的行政管理关系,即国家机关正式授权的有关机构对工程建设的组织、监督、协调等职能活动。建设活动与国家、人民的生命财产安全休戚相关,国家必须对此进行全面严格的管理。在管理过程中,国家就与建设单位、设计单位、施工单位、建筑材料和设备的生产供应单位以及各种中介服务单位产生管理与被管理的关系。这种关系由有关建设法规来调整和规范。如建设法规中的《建设工程质量管理条例》就规定了建设单位、勘察设计单位、施工单位以及监理单位的质量责任和义务,并规定由国务院建设行政主管部门和县级以上地方人民政府对上述单位的质量行为进行监督和管理。

(2) 建设活动中的经济协作关系

建设活动中的经济协作关系,即从事工程建设活动的平等主体之间发生的往来协作关系。

如建设单位与施工单位之间的建设工程合同关系、业主与建设监理单位之间的委托监理合同关系等等。这种关系也由建设法规来调整。如《合同法》和《建筑法》就规定发包单位和承包单位双方在构造和履行建设工程合同关系中应有的权利和义务。

(3) 建设活动过程中的其他民事关系

在建设活动过程中,还会涉及诸如房屋拆迁、从业人员与有关单位间的劳动关系等一系列民事关系,这些关系也需要由建设法规以及相关的其他法律部门来共同调整。如《城市房地产管理法》中就有有关城市房屋拆迁的规定,《建筑法》中就有关于建筑施工企业应当为从事危险作业的职工办理意外伤害保险,支付保险费的有关规定。

以上 3 种社会关系都是在从事建设活动时所形成的,它们与其他活动中所形成的社会关系既有相同的地方,又有其自身的特点。因此,不能完全用一般的法律规范来调整,而必须由建设法规来加以规范、调整,这已成为各国法律界的共识。

2) 建设法规的特征

建设法规除了具备一般法律法规所共有的特征外,还具备行政性、经济性、政策性和技术性特征。

行政性指建设法规大量使用行政手段作为调整方法。如授权、命令、禁止、许可、免除、确认、计划、撤销等等。这是因为工程建设活动关乎人民生命财产安全,国家必然通过大量使用行政手段规范建设活动以保证人民生命财产安全。

工程建设活动直接为社会创造财富,建筑业是可以为国家增加积累的一个重要产业部门,工程建设活动的重要目的之一就是要实现其经济效益。因此,调整工程建设活动的建设法规的经济性是十分明显的。

工程建设活动一方面要依据工程投资者的意愿进行,另一方面还要依据国家的宏观经济政策。因此,建设法规要反映国家的基本建设政策,政策性非常强。

工程建设产品的质量与人民的生命财产安全紧密相连,因此强制性遵守的标准、规范非常重要。大量建设法规是以规范、标准的形式出现的,因此其技术性很明显。

3) 建设法规的作用

基本建设活动是一个国家最基本的经济活动之一,它为各行各业提供最基本的物质环境。完善合理的建设法规体系可以规范人们的工程建设活动,为国家增加积累,使人民安居乐业。

(1) 规范建设行为。从事各种具体的建设活动所应遵循的行为规范即建设法律规范。只有在法律规定的范围内所进行的行为才能得到国家的承认与保护,也才能实现行为人预期的目的。建设法规对人们建设行为的规范性表现为:必需的建设行为和禁止的建设行为。如《建筑工程施工现场管理规定》第 5 条规定:“建设工程开工实行施工许可证制度。建设单位应当按计划批准的开工项目向工程所在地县级以上地方人民政府建设行政主管部门办理施工许可证手续。”《中华人民共和国招标投标法》第 32 条规定:“投标人不得相互串通投标报价。”

(2) 保护合法建设行为。建设法规的作用不仅在于对建设主体的行为加以规范和指导,还应对符合建设法规的建设行为给予确认和保护。这种确认和保护性规定一般是通过建设法规的规定来体现的。

(3) 处罚违法建设行为。建设法规要实现对建设行为的规范和指导作用,必须对违法建

设行为给予应有的处罚,通过处罚等强制制裁手段保障建设法规的制度有效实施。否则,建设法规由于得不到实施过程中强制制裁手段的法律保障,而变成没有实际意义的规范。

1.2 工程建设法律关系

1) 建设法律关系的概念

法律关系是指由法律规范调整一定社会关系而形成的权利与义务关系。建设法律关系是指由建设法律规范所确认和调整的,在建设管理和建设协作过程中所产生的权利、义务关系。建设法律关系是由建设法律关系主体、建设法律关系客体、建设法律关系内容三要素构成。建设活动面广、内容繁杂,建设法律关系具有综合性、复杂性等特点。

2) 建设法律关系的三要素

建设法律关系主体,是指建设法律关系中一定权利的享有者和义务的承担者,主要有国家机关、社会组织、自然人。全国人民代表大会及其常务委员会是建设法律的制定机关;地方人民代表大会及其常务委员会是地方建设法规的制定机关;国务院是建设法规的制定机关;建设部是建设规章的制定机关和建设活动的执法机关;水利部、交通部、铁道部等是相关建设活动规章的制定机关和相关建设活动的执法机关;财政部、中国人民银行、国家统计局、国家审计局是建设活动的监督机关。社会组织主要是工程建设的投资者和工程建设的承担者,工程建设的投资者就是建设单位,工程建设的承担者包括城市规划编制单位、建设工程勘察设计公司、建筑业企业、房地产开发企业、工程监理企业、工程造价咨询单位等。自然人也是建设法律关系的主体之一。

建设法律关系客体,是指建设法律关系主体享有的权利和义务所共同指向的事物,一般是行为、财、物、智力成果。行为是法律关系主体为达到一定的目的所进行的活动,建设法律关系客体的行为包括建设执法、勘察设计、建筑安装、工程监理等活动;财包括货币和有价证券,建设法律关系客体的财主要是建设资金;物是指可以被人们控制和支配的以物质形态表现出来的具有一定价值的物体,建设法律关系客体的物是建设材料、建设设备、建设产品等;智力成果是人们脑力劳动产生的成果,建设法律关系客体的智力成果如设计图纸等。

建设法律关系的内容,即建设法律主体之间的权利和义务。建设法律关系的内容是建设法律关系主体的具体要求,决定着建设法律关系的性质。建设权利是指建设法律关系主体根据建设法律要求和自身业务活动的需要有权进行各种建设活动的资格。权利主体可要求其他主体作出一定行为或抑制一定行为,以实现自己的权利。建设义务是指建设法律关系主体必须按法律规定或约定承担应负的责任,义务主体如果不履行或不适当履行就要受到制裁。

3) 建设法律关系的产生、变更和消灭

建设法律关系的产生,是指建设法律关系的主体之间形成了一定的权利和义务关系。建设法律关系的变更是指建设法律关系的3个要素发生变化。主体变更可以是建设法律关系主体数目增多或减少,也可以是主体本身的改变。客体变更是指建设法律关系中权利义务所指向的事物发生变化,包括法律关系范围和性质的变更。建设法律关系主体与客体的变更,必导

致相应的权利和义务的变更,即内容的变更。建设法律关系的消灭是指建设法律关系主体之间的权利义务不复存在,彼此丧失了约束力,包括自然消灭、协议消灭、违约消灭。建设法律关系的产生、变更和消灭是由法律事实引起的。法律事实是指能够引起建设法律关系产生、变更和消灭的客观现象和事实。建设法律事实按是否包含当事人的意志分为两类,即事件和行为。事件是指不以当事人意志为转移而产生的自然现象,如地震、台风、水灾、火灾等自然现象和战争、暴乱、政府禁令等社会现象,都可成为建设法律关系产生、变更或消灭的原因。行为是指人有意识的活动,包括积极的作为或消极的不作为,都会引起建设法律关系的产生、变更或消灭,行为有合法行为和违法行为。建设活动中的民事法律行为、行政行为、立法行为、司法行为以及违法行为都可成为建设法律关系产生、变更或消灭的原因。

1.3 工程建设法规体系

建设法规体系,是指把已经制定和需要制定的建设法律、建设行政法规和建设部门规章衔接起来,形成一个相互联系、相互补充、相互协调的完整统一的框架结构。就广义的建设法规体系而言,体系中还应包括地方性建设法规和建设规章。

广义的建设法规体系由以下 5 个层次组成。

1) 建设法律

指由全国人民代表大会及其常委会制定颁布施行的属于国务院建设行政主管部门主管业务范围的各項法律。其效力仅次于宪法,在全国范围内具有普遍约束力。如《中华人民共和国城市规划法》《中华人民共和国房地产管理法》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国合同法》和《中华人民共和国招标投标法》等等。

2) 行政法规

指由国务院制定颁布施行的属于建设行政主管部门主管业务范围的各項法规。行政法规是仅次于法律的重要立法层次。如《建设工程勘察设计管理条例》《建设工程质量管理条例》《城市房地产开发经营管理条例》等等。

3) 部门规章

指国务院各部门根据法律和行政法规在本部门的权限范围内所制定的规范性文件,其表现形式有规定、办法、实施办法、规则等等。如 2001 年 11 月 5 日建设部令第 107 号《建设工程施工发包与承包计价管理办法》、2001 年 8 月 29 日建设部令第 102 号《工程监理企业资质管理规定》等等。

4) 地方性法规

指地方国家权力机关制定的在本行政区域范围内实施的规范性文件。如《广东省建设工程招标投标管理条例》《深圳经济特区建设工程质量条例》等等。

5) 地方政府规章

指由省、自治区、直辖市人民政府制定的普遍适用于本地区的规定、办法、规则等规范性文

件。如《广东省建筑市场管理规定》《深圳市建设工程勘察设计合同管理暂行办法》等等。

在以上 5 个层次的法规中,较低层次的法规不得与较高层次的法规相抵触,如果出现矛盾,较低层次法规应服从较高层次法规的规定。

1.4 建设法规立法原则及实施

1.4.1 建设法规立法原则

工程建设活动投资大、周期长、涉及面广,其产成品是建筑工程,关系到人民生命、财产的安全,为保证建设活动顺利进行和建筑产品安全可靠,建设法规立法时遵循的基本原则是:

1) 确保建设工程质量

建设工程质量是指国家规定和合同约定的对工程建设的适用、安全、经济、美观等一系列指标的要求。建设法规通过一系列规定对建设工程提出了强制性质量要求,是建设工程必须达到的最低标准,并赋予有关政府部门监督和检查的权力。

2) 确保工程建设活动符合安全标准

工程建设安全标准是对工程建设的設計、施工方法和安全所作的统一要求。多年来,我国建筑业是伤亡率非常高的行业,建筑工地伤亡事件时有发生。建设法规通过一系列规定对工程建设活动的安全提出了强制性要求,并同时赋予有关政府部门监督和检查权力。

(1) 遵守国家法律法规原则。建设活动是最频繁、对国家经济和人民生活影响最为巨大的社会经济活动之一,它涉及面广,建设法规对于建设活动的规定要与国家有关法律法规相统一。建设活动参与单位和人员不仅应遵守建设法规的规定,还要遵守其他相关法规的规定。

(2) 合法权益受法律保护原则。宪法和法律保护每个市场主体的合法权益不受侵害,因此建设法规保护合法主体的合法权益,维护建设市场的正常秩序。

3) 维护建设市场秩序原则

维护建设市场秩序,事关相关市场主体的切身利益,事关整个建设行业的稳定、健康与可持续发展,因此维护建设市场秩序是建设工程法规的基本原则。我国建设工程法规中的建筑企业资质许可制度、建设工程合同制度以及大量建设工程行政管理法规都体现了维护建设市场秩序原则。

4) 保护环境原则

工程建设活动对环境的影响很大,不仅会产生大量的固体、气体和液体废物,而且工程建设导致的水文环境变化会对环境和气候产生重大影响,工程建设活动产生的噪音也会影响他人的生活和工作。因此,保护环境是建设工程法规始终遵循的基本原则。建设工程法规中的城乡规划制度和环境影响评价制度都是保护环境原则的体现与贯彻。

1.4.2 建设法规的实施

建设法的实施是一个从创制、实施到实现的过程。这个过程主要包括法的制定(立法)、法的执行(执法)、法的遵守(守法)、法的适用(司法)、法的监督等环节。如果说法的制定是国家对权利和义务进行的权威性分配,那么法的执行、遵守、适用、监督则是把法定的权利和义务转化为现实的权利和义务,把观念形态的法转化为主体行动中的法。只有法的实施的每个环节大体上都能按照既定的目标和理想进行,法律秩序才有可能形成,法的价值才能实现。因此,法不是静止不动的,而是在不断地实施,法的生命在于实施。

建设部于1991年提出了《建设法律体系规划方案》,标志着我国建设立法走上了系统化、科学化的发展道路。目前,已制定颁行和即将颁行的建设法律有《城市规划法》《建筑法》《市政公用事业法》《村庄和集镇规划建设管理法》《城市房地产管理法》《风景名胜区法》《住宅法》等等;并有大量行政法规、部门规章和地方性法规对这些法律加以细化和补充。此外,还有许多法规虽不属于建设法规的体系,但对建设活动也有规范作用,也应当受到我们的关注。比如《中华人民共和国合同法》第十六章规定了有关建设工程合同签订、履行、担保等活动的行为规范,也是建设活动必须遵循的法律。

习 题

一、名词解释

建设法律关系主体

建设法律关系客体

行政法规

二、选择题

- 建设法规主要调整三种社会关系,下列()不在其范围内。
A. 行政管理关系 B. 经济关系
C. 民事关系 D. 综合关系
- 下列表现为法律关系客体的一般是指()。
A. 货币 B. 资金及各种有效证券
C. 有价证券 D. 财产
- 在合同中,客体不变,相应权利义务也不变。此时主体改变称为()。
A. 合同变更 B. 合同转移
C. 合同转让 D. 合同终止
- 一个民事法律关系中至少有()个主体。
A. 1 B. 2 C. 3 D. 4
- 建设法规的基本原则包括市场经济规律原则、()和责权利相一致原则三个方面。
A. 法制统一原则 B. 法制第一原则
C. 宪法至上原则 D. 法律从属原则
- ()指国家制定或者认可的,在全国范围内有效的技术规程、规范、标准、定额、方法

等技术文件。

A. 地方建设规章

B. 技术法规

C. 建设部门规章

D. 建设行政法规

7. 建设法规的实施包括执法、司法和()三个方面,是指国家机关及其公务员、社会组织、公民实践建设法律规范的活动。

A. 懂法

B. 知法

C. 守法

D. 立法

8. 甲建筑公司承接由乙房地产开发公司开发的5幢住宅楼的施工业务,甲与乙签订了工程承包合同。随即甲建筑公司向丙设备租赁公司租用钢管10t、挖掘机一台,并签订了租赁合同。在以上的工程承包合同和租赁合同中,属于法律关系客体的有()。

A. 5幢住宅楼的销售权

B. 建造住宅楼的施工行为

C. 10t钢管的所有权

D. 10t钢管的使用权

三、简答题

1. 什么是建设法规?建设法规调整的社会关系有哪些?
2. 现阶段,我国建设立法的基本原则有哪些?
3. 建设法规有什么特征?
4. 建设法有哪些表现形式?建设法由哪些层次的法律法规构成?
5. 建设法规的实施包括哪几个方面?

四、案例分析题

1. 甲公司与乙公司签订了一份建设工程施工合同。合同约定,由乙公司承建甲公司某花园工程。合同签订后,乙公司开始施工。但是,甲公司并没有取得建设工程规划许可证和施工许可证。在施工过程中,由于工程存在严重的质量问题,被有关主管部门责令停工。乙公司以甲公司未提供施工许可证为由将甲公司诉上法庭,甲公司则以工程质量问题提出反诉。

本案中,甲公司与乙公司之间属于什么性质的法律关系?甲公司与乙公司之间的法律关系应当适用什么法规予以调整?甲公司与有关主管部门之间的法律关系又应当适用什么法律予以调整?

2. 某建筑公司与某学校签订一教学楼施工合同,明确施工单位要保质保量保工期完成学校的教学楼施工任务。工程竣工后,承包方向学校提交了竣工报告。学校为了不影响学生上课,还没组织验收就直接投入使用。使用过程中,校方发现了教学楼存在的质量问题,要求施工单位修理。施工单位认为工程未经验收,学校提前使用出现质量问题,施工单位不应再承担责任。

试问:

(1) 本案中的建设法律关系三要素分别是什么?

(2) 应如何具体地分析该工程质量问题的责任及责任的承担方式?为什么?

学习目标



- (1) 了解工程建设从业资格制度。
- (2) 熟悉从业单位资质管理和专业技术人员执业资格管理。

为了保障公民财产生命安全和国家财产安全,提高工程项目管理水平,保证建设工程质量、成本、进度、安全、环境等系统目标的实现,我国实行从业单位资质和从业人员执业资格并存的双重管理。实践证明,从业资格制度是建立和维护建筑市场正常顺序的一项有效措施。

2.1 从业资格制度概述

1) 从业资格制度的概念

从业资格制度是依法取得相应资质或资格的单位和个人,才允许其在法律所规定的资质范围或资格范围内从事相关工程建设活动的规定。

2) 从业资格制度的立法现状

- (1) 法律。包括《建筑法》《安全生产法》《行政许可法》等等。
- (2) 行政法规。指《建设工程勘察设计管理条例》《注册建筑师条例》等等。
- (3) 部门规章。涉及单位资质管理的部门规章有《建设工程勘察设计资质管理规定》《建筑业企业资质管理规定》《工程监理企业资质管理规定》《工程造价咨询企业管理办法》《房地产估价机构管理办法》《房地产经纪管理办法》等等;规范从业人员资格管理的部门规章有《注册建筑师条例实施细则》《注册建造师管理规定》《注册造价工程师管理办法》《注册监理工程师管理规定》《勘察设计注册结构工程师管理规定》等等。

2.2 从业单位资质管理

2.2.1 房地产开发企业

房地产开发企业是指依法设立、具有企业法人资格的经济实体。

房地产开发企业按照企业条件分为一、二、三、四 4 个资质等级。未取得房地产开发资质等级证书(以下简称资质证书)的企业,不得从事房地产开发经营业务。

1) 一级资质

(1) 申请条件:①注册资本不低于 5 000 万元;②从事房地产开发经营 5 年以上;③近 3 年房屋建筑面积累计竣工 30 万 m^2 以上,或者累计完成与此相当的房地产开发投资额;④连续 5 年建筑工程质量合格率达 100%;⑤上一年房屋建筑施工面积 15 万 m^2 以上,或者完成与此相当的房地产开发投资额;⑥有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 40 人,其中具有中级以上职称的管理人员不少于 20 人,持有资格证书的专职会计人员不少于 4 人;⑦工程技术、财务、统计等业务负责人具有相应专业中级以上职称;⑧具有完善的质量保证体系,商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度;⑨未发生过重大工程质量事故。

(2) 从业范围:一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制,可以在全国范围承揽房地产开发项目。

2) 二级资质

(1) 申请条件:①注册资本不低于 2 000 万元;②从事房地产开发经营 3 年以上;③近 3 年房屋建筑面积累计竣工 15 万 m^2 以上,或者累计完成与此相当的房地产开发投资额;④连续 3 年建筑工程质量合格率达 100%;⑤上一年房屋建筑施工面积 10 万 m^2 以上,或者完成与此相当的房地产开发投资额;⑥有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 20 人,其中具有中级以上职称的管理人员不少于 10 人,持有资格证书的专职会计人员不少于 3 人;⑦工程技术、财务、统计等业务负责人具有相应专业中级以上职称;⑧具有完善的质量保证体系,商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度;⑨未发生过重大工程质量事故。

(2) 从业范围:二级资质房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万 m^2 以下的开发建设项目,承担业务的具体范围由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门确定。

3) 三级资质

(1) 申请条件:①注册资本不低于 800 万元;②从事房地产开发经营 2 年以上;③房屋建筑面积累计竣工 5 万 m^2 以上,或者累计完成与此相当的房地产开发投资额;④连续 2 年建筑工程质量合格率达 100%;⑤有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 10 人,其中具有中级以上职称的管理人员不少于 5 人,持有资格证书的专职会计人员不少于 2 人;⑥工程技术、财务等业务负责人具有相应专业中级以上职称,统计等其他业务负责人具有相应专业初级以上职称;⑦具有完善的质量保证体系,商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度;⑧未发生过重大工程质量事故。

(2) 从业范围:三级资质房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万 m^2 以下的开发建设项目,承担业务的具体范围由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门确定。

4) 四级资质

(1) 申请条件:①注册资本不低于 100 万元;②从事房地产开发经营 1 年以上;③已竣工的建筑工程质量合格率达 100%;④有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 5 人,持有资格证书的专职会计人员不少于 2 人;⑤工程技术负责人具有相应专

业中级以上职称,财务负责人具有相应专业初级以上职称,配有专业统计人员;⑥商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度;⑦未发生过重大工程质量事故。

(2) 从业范围:四级资质房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万 m^2 以下的开发建设项目,承担业务的具体范围由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门确定。

房地产开发企业资质等级实行分级审批。一级资质由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门初审,报国务院建设行政主管部门审批。二级资质及二级资质以下企业的审批办法由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门制定。

经资质审查合格的企业,由资质审批部门发给相应等级的资质证书。资质证书由国务院建设行政主管部门统一制作。资质证书分为正本和副本,资质审批部门可以根据需要核发资质证书副本若干份。

2.2.2 建筑业企业

房屋建筑工程是指工业、民用与公共建筑(建筑物、构筑物)工程。工程内容包括地基与基础工程,土石方工程,结构工程,屋面工程,内、外部的装修装饰工程,上下水、供暖、电器、卫生洁具、通风、照明、消防、防雷等安装工程。建筑业企业资质分为施工总承包、专业承包和劳务分包 3 个序列。

1) 工程施工总承包企业

取得施工总承包资质的企业(以下简称施工总承包企业),可以承接施工总承包工程。施工总承包企业可以对所承接的施工总承包工程内各专业工程全部自行施工,也可以将专业工程或劳务作业依法分包给具有相应资质的专业承包企业或劳务分包企业。

房屋建筑工程施工总承包企业资质分为特级、一级、二级、三级。

(1) 特级施工总承包企业

① 特级资质标准

企业注册资本金 3 亿元以上;企业净资产 3.6 亿元以上;企业近 3 年年平均工程结算收入 15 亿元以上;企业其他条件均达到一级资质标准。

② 特级资质承揽工程范围

可承担各类房屋建筑工程的施工。

(2) 一级施工总承包企业

① 一级资质标准

企业近 5 年承担过下列 6 项中的 4 项以上工程的施工总承包或主体工程承包,工程质量合格:25 层以上的房屋建筑工程;高度 100 m 以上的构筑物或建筑物;单体建筑面积 3 万 m^2 以上的房屋建筑工程;单跨跨度 30 m 以上的房屋建筑工程;建筑面积 10 万 m^2 以上的住宅小区或建筑群体;单项建安合同额 1 亿元以上的房屋建筑工程。

企业经理具有 10 年以上从事工程管理工作经历或具有高级职称;总工程师具有 10 年以上从事建筑施工技术管理工作经历并具有本专业高级职称;总会计师具有高级会计师职称;总经济师具有高级职称。企业有职称的工程技术和经济管理人员不少于 300 人,其中工程技术人员不少于 200 人;工程技术人员中,具有高级职称的人员不少于 10 人,具有中级职称的人员不少于 60 人。企业具有的一级资质项目经理不少于 12 人。