



中华人民共和国
建设法典

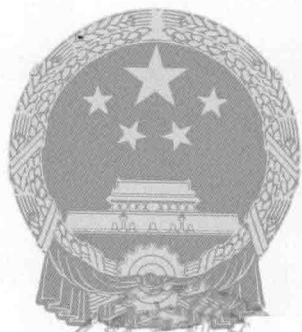
CONSTRUCTION
LAWS AND REGULATIONS OF CHINA

应用版

29



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



中华人民共和国

建设法典

CONSTRUCTION
LAWS AND REGULATIONS OF CHINA

应用版

法律出版社法规中心/编



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国建设法典:应用版 / 法律出版社法规中心编. —4 版. —北京:法律出版社,2014. 10
(中华人民共和国分类法典)
ISBN 978 - 7 - 5118 - 7040 - 7

I. ①中… II. ①法… III. ①建筑法—汇编—中国
IV. ①D922. 284. 9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 243202 号

©法律出版社·中国

责任编辑/王 曦

装帧设计/李 瞻

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京嘉恒彩色印刷有限责任公司

责任印制/吕亚莉

开本/720 毫米×960 毫米 1/16

印张/41.25 字数/1160 千

版本/2015 年 1 月第 4 版

印次/2015 年 1 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

重庆公司/023-65382816/2908

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 7040 - 7

定价:83.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

新版说明



“中华人民共和国分类法典”系列,是法律出版社应社会各界对权威法律法规汇编以及在实践中如何具体应用法律的需要,精心编纂的一套应用型法规工具书。本套图书兼具权威性和应用性两大特点,是超越目前市场上常规工具书的创新产品。2014年10月23日,中国共产党第十八届中央委员会第四次全体会议通过了《中共中央关于全面推进依法治国若干重大问题的决定》,要求完善以宪法为核心的中国特色社会主义法律体系。本次再版结合十八届四中全会精神,进一步丰富和完善了分类法典的专题和种类,增补和修订了上一版出版后公布的最新法律、行政法规、司法解释以及常用的部门规章,并对导读、参见、条文注释、文书范本和典型案例等内容进行了更新和补充。

“中华人民共和国分类法典”系列具有以下特色:

1. 权威编纂。法律出版社创社六十年,是中国著名的法律图书权威出版机构,拥有丰富的法律法规资源、最新的立法司法动态、专业的编辑人员队伍,十几年来成功推出了数十套法律法规工具书,集专业和经验于一身。本套“分类法典”即是集数十年法规编纂之经验,总结梳理、融会贯通数千个法律知识点,采用法规编辑检索技术最新成果,跟踪最新立法进程,收录最新法律文件,科学分类、精心编辑出版的一套创新型、应用型法律工具书。

2. 全面系统。“分类法典”系列共有49个分册,这些分册涵盖了所有的法律种类与社会生活的方方面面,包括宪法、民商事法、行政法、经济法、社会法、刑事法、程序法七大领域以及各领域下的若干具体部门,并结合社会关注的热点领域推出若干热点专题分册。

丛书全面收录各部门法所有法律、行政法规、司法解释,以及常用的部门规章、司法文件和请示复函。编排体例上按照各法律文件之间的逻辑关系和发布的时间顺序双重原则进行分类、整合,具有体例清晰、查询方便的特点。

3. 重在应用。“分类法典”系列特别突出法律法规应用性的特点,组织权威、专

业作者编注相关内容,作出以下创新:

(1)重点法律附加“导读”,全面指引读者了解、掌握法律概貌;

(2)重点法律附加“参见”,将核心法律和与之相关的法规、规章、司法解释横向联系起来,使读者在使用时得以相互参考,结合相关法律文件,全面正确理解法条内容;

(3)重点法律重点法条附加“条文注释”,对该条文进行详细阐释,有助于读者在实践中理解运用;

(4)部分分册特别加收“文书范本”,提供实务中常用法律文书的格式范本;

(5)部分分册特别加收“典型案例”,提供实际发生过的典型案例和判决结果、判案理由、适用法条,将法条和实际案例结合起来。

4. 动态增补。书后附“读者服务回执”,根据读者需求,提供不同方式的法规信息增补。

由于编者水平有限,本套“分类法典”一定还存在着一些不足之处,恳请读者提出宝贵意见,以便本书不断完善。

法律出版社法规中心

2014年11月

《建设法典》读者服务回执

读者 基本 情况	姓 名		性 别	
	年 龄		职业/职务	
	购书时间		购书价格	
	购书地点	☐ 新华书店 ☐ 法律书店 ☐ 网上书店 ☐ 其他_____		
读者 建议 意见	您认为本书的内容质量如何? ☐ 很好 ☐ 较好 ☐ 一般 ☐ 差劲			
	您认为本书的装帧设计如何? ☐ 很好 ☐ 较好 ☐ 一般 ☐ 差劲			
	您认为本书收录的法规还缺少哪些您需要的?(可附页)			
	您认为本书在编校质量上还存在哪些错误?(可附页)			
	您对本书的其他建议:(可附页)			
法规 增补 服务	☐ 免费增补电子版	向以下电子邮件地址_____发送免费法规增补材料,增补本书出版后一年内更新的内容,需待本书出版时间一年后提供增补		
	☐ 有偿增补纸质版	每1年增补一次,全年100元 注:有偿增补内容为权威新法规资讯读物《司法业务文选》,内含当年所有新通过或修改的法律、司法解释,以及重要的行政法规、规章、规范性文件。选择有偿增补的读者请从邮局汇款,注明订购增补服务,收款地址:北京市丰台区莲花池西里7号法律出版社,收款人:《司法业务文选》编辑部。 有偿增补服务联系人:陶玉霞 电话:010-63939633		

请沿虚线剪下上半页寄回(或拍照/扫描后传至电子邮箱)

地址:北京市丰台区莲花池西里7号法律出版社法规中心 邮编:100073

联系人:王 曦 电子邮箱:wangxi@lawpress.com.cn

总目录



一、城乡规划	(1)	(4) 建设工程货物招标投标	(258)
1. 城市规划	(1)	5. 建筑工程发包与承包	(267)
2. 村镇规划	(37)	(1) 一般规定	(267)
二、建筑市场	(48)	(2) 对外承包工程	(360)
1. 综合	(48)	6. 建筑工程监理	(387)
2. 建筑工程施工许可	(57)	7. 建筑安全生产管理	(405)
(1) 一般规定	(57)	(1) 一般规定	(405)
(2) 建筑工程用地批准手续	(65)	(2) 安全生产许可证	(445)
(3) 城乡规划许可证	(72)	(3) 安全培训与劳动保护	(453)
(4) 建设工程勘察设计	(72)	(4) 建筑机械安全监督	(457)
(5) 工程造价	(90)	8. 建筑工程质量管理	(463)
3. 从业资格	(104)	(1) 一般规定	(463)
(1) 企业资质	(104)	(2) 工程建设标准化管理	(496)
(2) 专业技术人员	(146)	(3) 建筑工程施工管理	(513)
4. 建设工程招标投标	(190)	(4) 建筑工程竣工验收	(557)
(1) 一般规定	(190)	9. 建设工程价款与工资支付	(600)
(2) 建设工程勘察设计招标投标	(226)	10. 环境保护	(618)
(3) 建设工程施工招标投标	(242)	三、行政监管	(629)

目 录



一、城 乡 规 划

§ 1. 城市规划

《中华人民共和国城乡规划法》导读 (1)
中华人民共和国城乡规划法(2007.

10.28) (2)

城市规划编制办法(2005.12.31) (20)

城市地下空间开发利用管理规定
(2011.1.26 修订) (25)

城市紫线管理办法(2011.1.26 修正)
..... (28)

城市蓝线管理办法(2011.1.26 修正)
..... (30)

城市黄线管理办法(2011.1.26 修正)
..... (31)

城市绿线管理办法(2011.1.26 修正)
..... (33)

城乡规划违法违纪行为处分办法(2012.
12.3) (34)

§ 2. 村镇规划

村庄和集镇规划建设管理条例(1993.
5.7) (37)

省域城镇体系规划编制审批办法
(2010.4.25) (41)

建制镇规划建设管理办法(2011.1.
26 修正) (44)

二、建 筑 市 场

§ 1. 综合

《中华人民共和国建筑法》导读 (48)
中华人民共和国建筑法(2011.4.22 修正)

..... (50)

§ 2. 建筑工程施工许可

(1) 一般规定

建筑工程施工许可管理办法(2014.
6.25) (57)

建设部关于纳入国务院决定的十五
项行政许可的条件的规定(2011.

9.7 修正) (59)

(2) 建筑工程用地批准手续

建设项目用地预审管理办法(2008.
11.29 修正) (65)

建设用地审查报批管理办法(2010.
11.30 修正) (67)

报国务院批准的建设用地审查办法
(1999.10.22) (70)

(3) 城乡规划许可证

建设部关于印发新版城乡规划许可
证书样本的通知(2007.12.20) (72)

(4) 建设工程勘察设计

建设工程勘察设计管理条例(2000.
9.25) (72)

建设工程勘察质量管理办法(2007.11.22 修正)	(76)	工程勘察设计单位登记管理暂行办法(1991.7.13)	(121)
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(2013.4.27)	(78)	工程勘察设计单位年检管理办法(2000.12.26)	(122)
文书范本		工程勘察设计收费管理规定(2002.1.7)	(124)
建设工程设计合同(一)——民用建设工程设计合同	(82)	建筑材料行业工程设计资格分级标准(1997.12.29)	(125)
建设工程设计合同(二)——专业建设工程设计合同	(86)	防雷工程专业资质管理办法(2013.5.31 修订)	(127)
(5) 工程造价		④工程监理单位	
建筑材料工业工程建设投资估算编制暂行办法(1994.6.23)	(90)	工程监理企业资质管理规定(2007.6.26)	(131)
建筑材料工业工程建设概预算编制暂行办法(1994.6.23)	(91)	⑤培训、咨询单位	
工程造价咨询企业管理办法(2006.3.22)	(99)	工程咨询单位资格认定办法(2005.3.4)	(136)
§ 3. 从业资格		国家发展改革委关于适用《工程咨询单位资格认定办法》有关条款的通知(2009.3.4)	(141)
(1) 企业资质		文书范本	
①一般规定		建筑业企业资质申请表	(144)
建设工程企业资质申报弄虚作假行为处理办法(2011.12.8)	(104)	(2) 专业技术人员	
建设部办公厅关于工程勘察、设计、施工、监理企业及招标代理机构资质申请及年检有关问题的通知(2005.8.9)	(105)	① 注册建筑师	
住房和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(2014.7.28)	(106)	中华人民共和国注册建筑师条例(1995.9.23)	(146)
② 施工企业		中华人民共和国注册建筑师条例实施细则(2008.1.29)	(149)
建筑业企业资质管理规定(2007.6.26)	(108)	注册建筑师执业及管理工作有关问题的暂行规定(1996.12.13)	(155)
③ 勘察、设计单位		②项目经理与注册建造师	
建设工程勘察设计资质管理规定(2007.6.26)	(113)	建筑施工企业项目经理资质管理办法(1995.1.7)	(157)
建设部关于工程勘察设计单位分支机构资格证书有关问题的通知(1995.4.12)	(119)	注册建造师执业管理办法(试行)(2008.2.26)	(161)
私营设计事务所试点办法(1995.5.25)	(120)	建设部关于建筑业企业项目经理资质管理制度向建造师执业资格制过渡有关问题的通知(2003.4.23)	(166)
		建设部建筑市场管理司关于建筑业企业项目经理资质管理制度向建	

造师执业资格制度过渡有关问题的说明(2007.12.5)	(167)	国家重大建设项目招标投标监督暂行办法(2002.1.10)	(218)
③勘察设计注册工程师		电子招标投标办法(2013.2.4)	(220)
勘察设计注册工程师管理规定(2005.2.4)	(168)	(2)建设工程勘察设计招标投标	
④注册造价工程师		工程建设项目勘察设计招标投标办法(2003.6.12)	(226)
注册造价工程师管理办法(2006.12.25)	(172)	建筑工程方案设计招标投标管理办法(2008.3.21)	(232)
⑤注册结构工程师		建筑工程设计招标投标管理办法(2000.10.18)	(239)
注册结构工程师执业资格制度暂行规定(1997.9.1)	(177)	(3)建设工程施工招标投标	
注册结构工程师执业及管理工作有关问题的暂行规定(1998.11.23)	(181)	工程建设项目施工招标投标办法(2013.3.11 修正)	(242)
⑥建设工程质量监督工程师与注册监理工程师		房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法(2001.6.1)	(252)
注册监理工程师管理规定(2006.1.26)	(183)	(4)建设工程货物招标投标	
⑦建筑施工特种工作人员		工程建设项目货物招标投标办法(2013.3.11 修正)	(258)
建筑施工特种作业人员管理规定(2008.4.18)	(187)	文书范本	
§ 4. 建设工程招标投标		建筑安装工程招标书	(265)
(1)一般规定		建筑安装工程投标书	(266)
国家发展和改革委员会、工业和信息化部、财政部、住房和城乡建设部、交通运输部、铁道部、水利部、国家广播电影电视总局、中国民用航空局令第23号——关于废止和修改部分招标投标规章和规范性文件的决定(2013.3.11)	(190)	§ 5. 建筑工程发包与承包	
工程建设项目招标范围和规模标准规定(2000.5.1)	(207)	(1)一般规定	
工程建设项目可行性研究报告增加招标内容和核准招标事项暂行规定(2001.6.18)	(209)	施工总承包企业特级资质标准(2007.3.13)	(267)
工程建设项目自行招标试行办法(2013.3.11 修正)	(210)	建设工程施工发包与承包价格管理暂行规定(1999.1.5)	(270)
工程建设项目招标代理机构资格认定办法(2007.1.11)	(211)	建筑工程施工发包与承包计价管理办法(2013.12.11)	(273)
工程建设项目招标投标活动投诉处理办法(2013.3.11 修正)	(216)	房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法(2014.8.27 修正)	(275)
		建设部关于在建设工程发包承包活动中设定保证担保的若干规定(2004.6.3)	(277)
		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(2004.10.25)	(279)
		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)(2014.8.4)	(281)

文书范本

建设工程施工合同(示范文本)(GF—2013—0201) (285)

(2) 对外承包工程

对外承包工程管理条例(2008.7.21) (360)

对外承包工程资格管理办法(2009.9.28) (363)

对外承包工程项目投标(议标)管理办法(2011.12.7) (366)

文书范本

建筑安装工程承包合同 (369)

国际工程承包合同(总承包合同) (373)

§ 6. 建筑工程监理

工程建设监理规定(1995.12.15) (387)

建设工程监理范围和规模标准规定(2001.1.17) (389)

建设工程监理与相关服务收费管理规定(2007.3.30) (390)

文书范本

建设工程监理合同(示范文本)(GF—2012—0202) (392)

§ 7. 建筑安全生产管理**(1) 一般规定**

中华人民共和国安全生产法(2014.8.31 修正) (405)

建设工程安全生产管理条例(2003.11.24) (417)

危险性较大的分部分项工程安全管理办法(2009.5.13) (425)

危险化学品建设项目安全监督管理办法(2012.1.30) (428)

建筑施工企业安全生产管理机构设置及专职安全生产管理人员配备办法(2008.5.13 修订) (436)

建筑施工安全生产标准化考评暂行办法(2014.7.31) (438)

建筑施工企业主要负责人、项目负责人和专职安全生产管理人员安全生产管理规定(2014.6.25) (442)

(2) 安全生产许可证

安全生产许可证条例(2014.7.29 修正) (445)

建筑施工企业安全生产许可证管理规定(2004.7.5) (447)

建筑施工企业安全生产许可证动态监管暂行办法(2008.6.30) (451)

(3) 安全培训与劳动保护

建筑业企业职工安全培训教育暂行规定(1997.4.17) (453)

建筑施工人员个人劳动保护用品使用管理暂行规定(2007.11.5) (454)

施工现场安全防护用具及机械设备使用监督管理规定(1998.9.4) (456)

(4) 建筑机械安全监督

建筑起重机械安全监督管理规定(2008.1.28) (457)

建筑起重机械备案登记办法(2008.4.18) (461)

§ 8. 建筑工程质量管理**(1) 一般规定**

建设工程质量管理条例(2000.1.30) (463)

建设工程消防监督管理规定(2012.7.17 修订) (470)

建设工程质量投诉处理暂行规定(1997.4.2) (476)

房屋建筑工程质量保修办法(2000.6.30) (478)

建设工程质量保证金管理暂行办法(2005.1.12) (479)

建设工程质量检测管理办法(2005.9.28) (480)

房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定(2010.8.1) (485)

住房和城乡建设部关于印发《建筑工程五方责任主体项目负责人质量终身责任追究暂行办法》的通知(2014.8.25) (486)

住房和城乡建设部关于印发《建筑施工

项目经理质量安全责任十项规定 (试行)》的通知(2014.8.25)	(489)	公司建设工程合同纠纷案	(544)
住房城乡建设部关于印发《工程质量 治理两年行动方案》的通知(2014. 9.1)	(493)	河源市劳动服务建筑工程公司与龙 川县人民政府建设工程施工合同 纠纷案	(555)
(2) 工程建设标准化管理 工程建设标准设计管理规定(1999. 1.6)	(496)	(4) 建筑工程竣工验收 房屋建筑和市政基础设施工程竣工 验收规定(2013.12.2)	(557)
工程建设国家标准管理办法(1992. 12.30)	(498)	城市住宅小区竣工综合验收管理办 法(1993.11.13)	(558)
工程建设行业标准管理办法(1992. 12.30)	(504)	房屋建筑和市政基础设施工程竣工 验收备案管理办法(2009.10.19 修 正)	(560)
工程建设地方标准化工作管理规定 (2004.2.4)	(505)	建筑工程施工质量验收统一标准(GB 50300-2013)(2013.11.1)	(561)
工程建设标准局部修订管理办法 (1994.3.31)	(507)	建设项目竣工环境保护验收管理办 法(2010.12.22 修正)	(592)
实施工程建设强制性标准监督规定 (2000.8.25)	(508)	防雷装置设计审核和竣工验收规定 (2011.7.22)	(595)
建设部关于产品标准中质量分等的 规定(1991.8.6)	(510)	文书范本 房屋建筑工程质量保修书(示范文 本)	(599)
住房城乡建设部办公厅关于进一步 规范工程建设地方标准备案工作 的通知(2014.3.3)	(510)	§ 9. 建设工程价款与工资支付 建设工程价款结算暂行办法(2004. 10.20)	(600)
住房城乡建设部关于进一步加强工 程建设标准实施监督工作的指导 意见(2014.3.3)	(511)	建设领域农民工工资支付管理暂行 办法(2004.9.6)	(605)
(3) 建筑工程施工管理 建设工程项目管理试行办法(2004. 11.16)	(513)	最高人民法院关于建设工程价款优先 受偿权问题的批复(2002.6.20)	(606)
建设工程施工现场综合考评试办 法(1995.7.14)	(515)	文书范本 建设工程造价咨询合同(示范文本)	(606)
建筑工程施工图设计文件审查暂行 办法(2000.2.17)	(518)	典型案例 岳阳利德房地产开发有限公司与岳 阳天龙建筑装饰公司、长沙市棉麻 土产总公司、湖南众立物业有限公 司工程款纠纷案	(607)
工程建设法管理办法(2014.7.16)	(520)	§ 10. 环境保护 建设项目环境保护管理条例(1998. 11.29)	(618)
文书范本 建设工程施工合同	(522)	建设项目环境影响评价资质管理办 法(2005.8.15)	(621)
典型案例 莫志华、深圳市东深工程有限公司与 东莞市长富广场房地产开发有限			

城市建筑垃圾管理规定(2005.3.23)
..... (626)

三、行政监管

住房城乡建设部办公厅关于对 2013
年以来房屋市政工程质量及转包
违法行为典型案例查处情况的通
报(2014.8.27) (629)

建设行政处罚程序暂行规定(1999.
2.3) (631)

建设领域违法违规行为稽查工作管
理办法(2010.1.7) (634)

建设领域违法违规行为举报管理办
法(2002.7.11) (636)

建设部信访工作管理办法(2005.11.
10) (638)

建筑市场诚信行为信息管理办法
(2007.1.12) (643)

违反规定插手干预工程建设领域行
为处分规定(2010.7.8) (645)

一、城乡规划

1. 城市规划

《中华人民共和国城乡规划法》导读

城乡规划是政府指导和调控城乡建设和发展的基本手段,也是政府履行经济调节、市场监管、社会管理和公共服务职责的重要依据。1989年颁布实施的《中华人民共和国城市规划法》和1993年颁布实施的《村庄和集镇规划建设管理条例》在实践中遇到了一些问题,主要体现在:城乡规划管理二元结构,乡村规划相对落后于建设发展的需要;规划的科学性和严肃性不够,任意修改规划、不按规划进行建设;一些地方城市建设脱离实际,盲目扩大城市建设规模;在长江三角洲、珠江三角洲、环渤海、成渝等地区飞速发展的密集城市群迫切需要统筹协调。为此,《城乡规划法》从如下几个方面对这些问题进行了规定:

(一)规定了城乡规划的体系。城乡规划是由城镇体系规划、城市规划、镇规划、乡规划和村庄规划组成的一个规划体系。

(二)明确了城乡规划制定的原则、编制主体、规划内容以及审批程序。原则上按照各级政府的事权,规定其编制规划的责任,是规划成为各级政府调节社会经济活动,履行管理职能的重要手段。规划的内容要体现特色,保护耕地,总体规划要规定强制性内容。规划编制过程应当发扬民主,采取多种形式广泛征求专家和社会公众的意见,并将意见采纳情况和理由作为城乡规划报送审批的必备材料。村庄规划在报请审批前,还要经村民会议讨论同意。

(三)规定了城乡规划实施的原则以及有关规划许可的条件和程序。各级人民政府有计划、分步骤地实施当地的总体规划,并根据当地的总体规划,制定近期建设规划。规范选址意见书、建设用地规划许可证和建设工程规划许可证的发放,明确了发放建设项目选址意见书的情形和环节,针对不同的建设用地取得方式规定领取建设用地规划许可证的程序,同时加强了对乡村建设的规划管理。

(四)规定了规划修改的条件和程序,严格控制规划修改。

(五)要求各级人民政府加强规划实施的层级监督,明确上级规划主管部门对下级规划主管部门的违法行为有权采取相应措施。

由于《城乡规划法》综合性强,涉及的社会关系复杂,与之配套的法律、法规也比较多,重要包括:涉及土地开发和利用的《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《土地管理法实施条例》;对特定区域进行规划、管理的《风景名胜区条例》以及规范政府共同行为的《行政许可法》、《行政处罚法》等,此外,建设部还发布了一系列与规划有关的部门规章,如《省域城镇体系规划编制审批办法》、《城乡规划编制单位资质管理规定》等。同时,目前国务院正在按照有关要求制定历史文化名城规划管理的行政法规。

中华人民共和国城乡规划法*

1. 2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委
员会第三十次会议通过
2. 2007年10月28日中华人民共和国主席令第74
号公布
3. 自2008年1月1日起施行

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 城乡规划的制定
- 第三章 城乡规划的实施
- 第四章 城乡规划的修改
- 第五章 监督检查
- 第六章 法律责任
- 第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 【立法目的】^①为了加强城乡规划管理,协调城乡空间布局,改善人居环境,促进城乡经济社会全面协调可持续发展,制定本法。

第二条 【适用范围】制定和实施城乡规划,在规划区内进行建设活动,必须遵守本法。

本法所称城乡规划,包括城镇体系规划、城市规划、镇规划、乡规划和村庄规划。城市规划、镇规划分为总体规划和详细规划。详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划。

本法所称规划区,是指城市、镇和村庄的建成区以及因城乡建设和发展需要,必须实行规划控制的区域。规划区的具体范围由有关人民政府在组织编制的城市总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划中,根据城乡经济社会发展水平和统筹城乡发展的需要划定。

[条文注释]

受《城乡规划法》调整和规范的行为主要

分为两类:一是制定和实施城乡规划。在实践中,制定城乡规划包括了城乡规划的编制和批准两个阶段,这两个阶段都要受本法调整。实施城乡规划包含了两个层次:首先是各级人民政府按照城乡规划的安排,组织落实城乡规划提出的各项建设要求,实施城市建设活动;其次是建设单位自己组织进行建设活动,有关的规划主管部门依据《城乡规划法》的规定对这些建设活动进行管理,包括实施行政许可、行政处罚等。

二是在规划区内进行建设活动。这一类行为主要是针对建设单位。任何主体,无论是单位或者个人,在规划区内进行建设活动,都受到城乡规划法调整。

城乡规划并不是一个覆盖全国所有城市和乡村的规划。城乡规划是一个规划体系的统称,包括城镇体系规划、城市规划、镇规划、乡规划和村庄规划。城市规划、镇规划分为总体规划和详细规划。详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划。由此可见,城乡规划是一个多层次的体系,这里的多层次既包括不同行政层级下的各级规划,也包括属于同一行政层级下的不同层次的规划。规划的体系体现了“一级政府一级规划”的原则,各级政府都应该根据自己的事权,编制相应的规划。规划的体系也体现了“由原则到具体”的原则,既有指导性强的总体规划,也有具体落实到建设活动的详细规划。

“规划区”在本法中是一个非常重要的概念。规划区是规划主管部门实施规划管理的空间界限。规划主管部门不能在规划区外实施规划的行政许可。建设单位在规划区内的

* 该法规中第二十四条第一款、第二款的行政审批项目已被《全国人大常委会关于授权国务院在广东省暂时调整部分法律规定的行政审批的决定》(2012年12月28日发布,2012年12月28日实施)宣布三年内在广东省暂时停止实施,改为交由具备条件的行业协会实行自律管理。——编者注,下同

① 条文主旨、条文注释及参见为编者所加,仅供读者理解法条参考,下同。

建设活动受到城乡规划的调整。规划区是指城市、镇和村庄的建成区以及因城乡建设和发展需要,必须实行规划控制的区域。规划区的具体范围由有关人民政府在组织编制的城市总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划中,根据城乡经济社会发展水平和统筹城乡发展的需要划定。这一规定既对规划区进行了定性的规定,也对规划区作了形式上的规定。从性质上而言,规划区是指城市、镇和村庄的建成区以及因城乡建设和发展需要,必须实行规划控制的区域。从程序上而言,规划区的具体范围由有关人民政府在组织编制的城市总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划中划定。也就是说,编制城市总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划必须首先确定自己的规划范围,然后具体编制。

第三条 【应当编制规划的区域】城市和镇应当依照本法制定城市规划和镇规划。城市、镇规划区内的建设活动应当符合规划要求。

县级以上地方人民政府根据本地农村经济社会发展水平,按照因地制宜、切实可行的原则,确定应当制定乡规划、村庄规划的区域。在确定区域内的乡、村庄,应当依照本法制定规划,规划区内的乡、村庄建设应当符合规划要求。

县级以上地方人民政府鼓励、指导前款规定以外的区域的乡、村庄制定和实施乡规划、村庄规划。

第四条 【制定、实施规划的总体要求】制定和实施城乡规划,应当遵循城乡统筹、合理布局、节约土地、集约发展和先规划后建设的原则,改善生态环境,促进资源、能源节约和综合利用,保护耕地等自然资源 and 历史文化遗产,保持地方特色、民族特色和传统风貌,防止污染和其他公害,并符合区域人口发展、国防建设、防灾减灾和公共卫生、公共安全的需要。

在规划区内进行建设活动,应当遵守土地管理、自然资源和环境保护等法律、法规的规定。

县级以上地方人民政府应当根据当地

经济社会发展的实际,在城市总体规划、镇总体规划中合理确定城市、镇的发展规模、步骤和建设标准。

【参见】

《土地管理法》第 17-65 条

《文物保护法》第 13-26 条

《环境保护法》

第五条 【城市规划与其他规划的关系】城市总体规划、镇总体规划以及乡规划和村庄规划的编制,应当依据国民经济和社会发展规划,并与土地利用总体规划相衔接。

【条文注释】

我国目前各类规划比较多,在这些规划中,与城乡规划关系最为密切的是国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划。这些规划之间必须互相协调,不能存在矛盾和冲突,否则规划的落实就存在问题,规划也发挥不出应有的规范和指导作用。

本法规定,城市总体规划、镇总体规划以及乡规划和村庄规划的编制,应当依据国民经济和社会发展规划,并与土地利用总体规划相衔接。按照这一规定,国民经济和社会发展规划在效力上具有较高的层次,是城市总体规划、镇总体规划以及乡规划和村庄规划的编制依据。因此在内容上,城市总体规划、镇总体规划以及乡规划和村庄规划绝对不能和它冲突。土地利用总体规划与城乡规划属于同一层次的规划,虽然两者重点不同,但是在内容上会有一定的交叉和重叠,因此,本法要求这两个规划要互相衔接。

【参见】

《土地管理法》第 17-30 条

第六条 【城乡规划编制和管理经费】各级人民政府应当将城乡规划的编制和管理经费纳入本级财政预算。

第七条 【城乡规划的效力】经依法批准的城乡规划,是城乡建设和规划管理的依据,未经法定程序不得修改。

【条文注释】

经依法批准的城乡规划,是城乡建设和规

划管理的依据,未经法定程序不得修改。城乡规划的效力首先体现在它是进行城乡建设的依据,也就是说,城乡规划确定了城乡建设的原则、发展方向、空间位置、建设时序等,各级人民政府在组织城乡建设的时候,要严格按照城乡规划确定的内容进行。城乡规划的效力其次体现在它是规划管理的依据,规划管理包括规划主管部门根据城乡规划进行相应的行政审批,也包括规划主管部门根据城乡规划进行的规划监督管理。本法在“城乡规划的实施”一章中规定了多项行政许可,这些许可的依据都是经批准的城乡规划。

城乡规划的法律效力还体现在它的严肃性。城乡规划一经批准,就必须保持稳定,不经过法定的程序不得进行修改。所谓法定的程序包括法定的条件,只有在符合法定条件的前提下,城乡规划才可以进入修改程序。在实践中存在的任意修改规划,或者不按规划进行建设、审批的行为,无论是通过其他怎么样的程序进行的,都是违法行为。

第八条 【城乡规划的公布】城乡规划组织编制机关应当及时公布经依法批准的城乡规划。但是,法律、行政法规规定不得公开的内容除外。

【条文注释】

对于依法批准的城乡规划,城乡规划组织编制机关应当及时公布,但是,法律、行政法规规定不得公开的内容除外。公开对于城乡规划而言有非常重要的意义,因为城乡规划的内容涉及广大人民群众切身利益,特别涉及众多建设单位的利益。同时,城乡规划又是建设活动的依据,如果不公开,建设单位就不可能了解规划的要求,从而按照这些要求从事建设活动。城乡规划还是规划管理的依据,按照《行政许可法》的规定,行政许可的条件都必须公开,作为规划行政许可依据的城乡规划,当然就应当公开。规划的公开,包括所有层次和类型的规划都应当公开,规划公开还应当及时。但是,由于规划涉及范围广,内容丰富,其中有一些内容是涉及国家秘密的,对于这样的

内容,法律、行政法规往往有保密的要求,对于这些内容是可以不公开的。

第九条 【行政管理相对人的权利义务】任何单位和个人都应当遵守经依法批准并公布的城乡规划,服从规划管理,并有权就涉及其利害关系的建设活动是否符合规划的要求向城乡规划主管部门查询。

任何单位和个人都有权向城乡规划主管部门或者其他有关部门举报或者控告违反城乡规划的行为。城乡规划主管部门或者其他有关部门对举报或者控告,应当及时受理并组织核查、处理。

【条文注释】

本法对行政管理相对人规定了两项义务、两项权利。两项义务是:第一,任何单位和个人都应当遵守经依法批准并公布的城乡规划;第二,任何单位和个人都应当服从规划管理。遵守规划主要是针对建设活动而言,建设活动都应当有规划为依据,不能进行违反规划的建设。服从规划管理的范围更广,即包括本人或者本单位的建设活动要接受规划管理,也包括对于其他依据规划进行的建设活动,要尽量予以配合。

两项权利是:第一,有权就涉及其利害关系的建设活动是否符合规划的要求向城乡规划主管部门查询;第二,有权向城乡规划主管部门或者其他有关部门举报或者控告违反城乡规划的行为。就建设活动向规划主管部门查询,体现的是公民知情权。不仅直接申请规划许可的当事人可以向规划主管部门查询,所有受到有关建设活动影响的利害关系人,都可以向规划主管部门查询。举报和控告违法行为,体现的是公民的监督权。举报一般是指向行政机关报告有关违反规划的行为,控告一般是向人民法院提出诉讼请求。无论是哪一种情况,本法规定,城乡规划主管部门或者其他有关部门对举报或者控告,应当及时受理并组织核查、处理。

第十条 【鼓励科学规划】国家鼓励采用先进的科学技术,增强城乡规划的科学性,提高