

传播法律 · 关注民生

18

建设工程纠纷 实用法律手册



常见纠纷法律手册【第四版】

陈 兴◎编著

· 紧扣需要 ·

用丰富案例和疑难解答，帮助读者轻松掌握纠纷解决法律知识。

· 文本标准 ·

所收录的文件皆为国家颁布的法律、行政法规等正式文本。

· 内容实用 ·

由专业人士精心编辑，通过图表、应用脚注等方式为纠纷解决提供全方位信息。

· 快捷有效 ·

实用附录和图书内容完美搭配，力图避免读者在解决纠纷过程中“走弯路”。

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

传播法律·关注民生

18

建设工程纠纷 实用法律手册

陈 兴◎编著



常见纠纷法律手册【第四版】

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

建设工程纠纷实用法律手册/陈兴编著. —4 版. —北京:
中国法制出版社, 2015. 4

(金钥匙系列·常见纠纷法律手册; 18)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 5899 - 3

I. ①建… II. ①陈… III. ①建筑工程 - 经济纠纷 -
处理 - 中国 - 手册 IV. ①D922. 297. 5 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 287256 号

责任编辑 谢 雯

封面设计 李 宁

建设工程纠纷实用法律手册

JIANSHE GONGCHENG JIUFEN SHIYONG FALÜ SHOUCÉ

经销/新华书店

印刷/北京海纳百川印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2015 年 4 月第 4 版

印张/11.75 字数/449 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 - 5899 - 3

定价: 30.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66010493

市场营销部电话: 66033393

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

“纠纷无时不有、无处不在”。而法律作为一种理性的、有秩序的纠纷解决途径，是一个社会进步、文明的标志。随着我国特色社会主义法律体系的建成，社会法制观念日渐深入人心，人们愈发认识到生活纠纷的解决需要诉诸法律。然而，现实中法律文件浩如烟海、专业性又使其略显晦涩难懂，以至读者无所适从。为了帮助广大读者更精准查找法律依据，更准确理解法律规定、更充分运用法律维护权益，我们组织有关专业人士编辑出版了这套《常见纠纷法律手册》。

丛书专为常见纠纷之合法有效解决精心设计。除收录纠纷解决常用的有效法律依据外，丛书还精选了与纠纷解决相配套的典型案例、疑难问题与常用文书等实用信息。

丛书突出特点有：

第一，文本标准。丛书所收录的文件皆为国家颁布的法律、行政法规等正式文件。

第二，编排科学。各个分册按照纠纷可能遇到的情形编排目录分类，并在每类中按重要程度排列法律文件的先后顺序，读者朋友可以根据自己所处情形及需要，快速查找法律信息。

第三，收录全面。分册除了收录常用的法律法规司法解释部门规章外，还收录了部分对法律文件的解释性批复和复函，帮助读者更全面理解法律规定内在精神。

第四，内容实用。各个分册选取了与纠纷相配套的典型案例、疑难问题和常用文书、关联规定提示等内容，为读者提供更宽角度、更为实用的纠纷解决信息。

第五，脚注查询。分册根据纠纷所涉法律条款重要程度，把与条款紧密相关的条文适用解释、解释性批复及复函，以脚注的形式展现。方便读者通读法条时更好理解法律规定的字里行间。

总之，精心编辑后的本套丛书，希望成为您理解法律进而解决纠纷的得力助手。

2015年3月

常用法规简目

建筑法	中华人民共和国建筑法
城乡规划法	中华人民共和国城乡规划法
房地产管理法	中华人民共和国城市房地产管理法
房地产开发条例	城市房地产开发经营管理条例
注册建筑师条例	中华人民共和国注册建筑师条例
注册建筑师实施细则	中华人民共和国注册建筑师条例实施细则
建筑业资质规定	建筑业企业资质管理规定
勘察设计工程师规定	勘察设计注册工程师管理规定
监理企业资质规定	工程监理企业资质管理规定
招标投标法	中华人民共和国招标投标法
合同法	中华人民共和国合同法
严禁带资承包通知	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
工程招标标准规定	工程建设项目招标范围和规模标准规定
工程设计招标投标办法	建筑工程设计招标投标管理办法
工程施工招标投标办法	工程建设项目施工招标投标办法
货物招标投标办法	工程建设项目货物招标投标办法
房屋和市政招标投标办法	房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法
加强工程招标投标规定	建设部关于进一步加强工程招标投标管理的规定
勘察设计条例	建设工程勘察设计管理条例
勘察设计办法	建设工程勘察设计合同管理办法
勘察资质规定知	建设工程勘察设计资质管理规定
施工合同纠纷解释	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
施工许可办法	建筑工程施工许可管理办法

室内装修办法

工程监理标准规定

工程质量检测办法

工程质量条例

房屋保修办法

工程投诉规定

安全生产法

工程安全条例

安全监督规定

施工许可证管理规定

施工许可证实施意见

工程作假行为处理

分包办法

计价管理办法

结算暂行办法

招标资格认定办法

物权法

住宅室内装饰装修办法

建设工程监理范围和规模标准规定

建设工程质量检测管理办法

建设工程质量管理条例

房屋建筑工程质量保修办法

建设工程质量投诉处理暂行规定

中华人民共和国安全生产法

建设工程安全生产管理条例

建筑安全生产监督管理规定

建筑施工企业安全生产许可证管理规定

建筑施工企业安全生产许可证管理规定实施意见

建设工程企业资质申报弄虚作假行为处理办法

房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法

建筑工程发包与承包计价管理办法

建设工程价款结算暂行办法

工程建设项目招代理机构资格认定办法

中华人民共和国物权法

目 录

建设工程流程图	1
---------------	---

一 综 合

中华人民共和国建筑法	2
(2011 年 4 月 22 日)	

中华人民共和国合同法 (节录)	13
(1999 年 3 月 15 日)	

中华人民共和国物权法 (节录)	16
(2007 年 3 月 16 日)	

中华人民共和国城乡规划法	18
(2007 年 10 月 28 日)	

中华人民共和国城市房地产 管理法	27
(2009 年 8 月 27 日)	

城市房地产开发经营管理条例	34
(2011 年 1 月 8 日)	

工程建设项目实施阶段程序 管理暂行规定	39
(1995 年 7 月 29 日)	

建设工程企业资质申报弄虚作假 行为处理办法	41
(2011 年 12 月 8 日)	

关于进一步加强建筑市场监管工 作的意见	42
(2011 年 6 月 24 日)	

● 疑难问题

1. 农民自建住房是否属于《建	
-----------------	--

筑法》调整范围?	48
2. 订立建设工程合同时, 当事 人需要考虑哪些因素?	49
3. 业主如何选择订立建设工程 合同的类型?	49
4. 如何确定建设工程合同的重 要条款?	50
5. 没有房地产开发资质的一方 以土地出资与房地产开发企 业合作开发房地产, 出土地 方按约定所分得的房屋有没 有优先权?	50
6. 工程造价是以一方当事人提 供的结算书为依据还是以法 院委托的鉴定机构所作的鉴 定结论为依据?	50
7. 未取得施工许可证擅自开工 的, 应如何处理?	51
8. 工程预算款如何结算?	51
9. 工程进度款如何结算?	51
10. 竣工价款如何结算?	52
11. 必须招标而未进行招标的 合同是否有效?	52
12. 招标人在评标委员会依法 推荐的中标候选人以外确 定中标人的, 或者依法必 须进行招标的项目在所有 投标被评标委员会否决后 自行确定中标人的, 应如	

何处理?	52
13. 承包人如果超越等级承揽工程, 应如何处理?	52
14. 购买期房时遇到开发商迟迟不动工, 该怎么办?	52
15. 单位将房产分配给职工后, 将该房产占用的土地使用权抵押给他人的, 抵押合同是否有效?	52
16. 购买商品房的需要注意什么? ...	53
17. 作为房地产开发企业的出卖人一直没有取得商品房预售许可证明, 但其他手续齐全, 是否可确认买卖合同有效?	53
18. 预售商品房是否可以转让和设定抵押?	54
19. 哪些房屋不得出租?	54
20. 如何签订房屋租赁合同?	54

二 从业资格管理

建筑业企业资质管理规定	56
(2015 年 1 月 22 日)	
建筑业企业资质管理规定和资质标准实施意见	62
(2015 年 1 月 31 日)	
工程总承包企业资质管理暂行规定 (试行)	70
(1992 年 4 月 3 日)	
工程造价咨询企业管理办法	74
(2006 年 3 月 22 日)	
工程设计资质标准	80
(2007 年 3 月 29 日)	
建设工程勘察设计资质管理规定	86
(2007 年 6 月 26 日)	
建设工程勘察设计资质管理规定	

实施意见	92
(2007 年 8 月 21 日)	
工程建设项目招标代理机构资格认定办法	102
(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	107
(2007 年 9 月 21 日)	
建筑施工企业项目经理资质管理办法	112
(1995 年 1 月 7 日)	
中华人民共和国注册建筑师条例	116
(1995 年 9 月 23 日)	
中华人民共和国注册建筑师条例实施细则	120
(2008 年 1 月 29 日)	
勘察设计注册工程师管理规定	127
(2005 年 2 月 4 日)	
注册造价工程师管理办法	131
(2006 年 12 月 25 日)	
注册建造师管理规定	137
(2006 年 12 月 28 日)	
注册建造师执业管理办法 (试行)	143
(2008 年 2 月 26 日)	

● 典型案例

路某与河红旗渠集团拖欠赔偿工程款纠纷上诉案	147
-----------------------------	-----

三 建设工程招标、投标

中华人民共和国招标投标法	149
(1999 年 8 月 30 日)	
中华人民共和国招标投标法实施条例	157
(2011 年 12 月 20 日)	

工程建设项目招标范围和规模标准规定	168
(2000 年 5 月 1 日)	
工程建设项目自行招标试行办法	169
(2013 年 3 月 11 日)	
建筑工程设计招标投标管理办法	171
(2000 年 10 月 18 日)	
工程建设项目施工招标投标办法	174
(2013 年 3 月 11 日)	
工程建设项目勘察设计招标投标办法	186
(2013 年 3 月 11 日)	
工程建设项目货物招标投标办法	193
(2013 年 3 月 11 日)	
建筑工程方案设计招标投标管理办法	201
(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	208
(2001 年 6 月 1 日)	

● 典型案例

1. 辉煌公司诉南靖县医院招标投标案	215
2. 吉斯达公司诉中国第二十冶金建设公司建设工程施工合同案	216
3. 焦作一建建设工程有限公司与浚县新华书店建设工程施工合同纠纷上诉案	218

● 疑难问题

1. 建设工程合同有效成立的形式要件是什么?	220
------------------------	-----

2. 联合承包与总包分包是否存在区别?	220
3. 建设工程设计合同签订后,建委对工程的初步设计文件作了批复,提出改进意见。发包方以此为由重新委托其他单位设计,是否构成违约?	220
4. 建设工程强制招标的范围有哪几类?	220
5. 哪些情形下,建设工程项目施工经过批准后可以邀请招标?	221
6. 在工程建设项目施工、勘察设计、货物招标投标中,对招标人在招标文件中要求投标人提交的投标保证金数额有什么限制?	222

四 建设工程勘察设计

建设工程勘察设计管理条例	223
(2000 年 9 月 25 日)	
建设工程勘察设计合同管理办法	227
(2000 年 3 月 1 日)	
建设工程勘察质量管理暂行办法	228
(2007 年 11 月 22 日)	

● 典型案例

新疆新颐园房地产开发有限公司与新疆国益源工贸有限公司建设工程设计合同纠纷上诉案	231
---	-----

五 建设工程施工

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·····	234
(2004年10月25日)	
建筑工程施工许可管理办法·····	237
(2014年6月25日)	
房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法·····	240
(2014年8月27日)	
建设工程项目管理试行办法·····	242
(2004年11月16日)	
城市建筑垃圾管理规定·····	244
(2005年3月23日)	
住宅室内装饰装修管理办法·····	247
(2011年1月26日)	

● 典型案例

1. 中泛公司诉武夷学院建设工程施工合同案·····	251
2. 浙江鸿霖船舶工程有限公司诉宏德公司等航道、港口疏浚合同案·····	254

六 建设工程监理

工程建设监理规定·····	256
(1995年12月15日)	
建设工程监理范围和规模标准规定·····	259
(2001年1月17日)	
房屋建筑工程施工旁站监理管理办法(试行)·····	260
(2002年7月17日)	
关于建设行政主管部门对工程监理企业履行质量责任加强监督的若干意见·····	262
(2003年8月15日)	

● 疑难问题

1. 民事诉讼中建设工程及房屋

质量鉴定证据与建设工程中的监理、监督质量鉴别有什么不同?·····	263
2. 第三人依据发包方委托对工程结算报告出具的审核意见,其法律效力如何?·····	264

七 建设工程质量管理

建设工程质量管理条例·····	265
(2000年1月30日)	
建设工程质量检测管理办法·····	273
(2005年9月28日)	
建设项目(工程)竣工验收办法·····	278
(1990年9月11日)	
房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定·····	280
(2013年12月2日)	
房屋建筑工程质量保修办法·····	282
(2000年6月30日)	
实施工程建设强制性标准监督规定·····	283
(2000年8月25日)	
建设部关于加强住宅工程质量管理的若干意见·····	285
(2004年1月30日)	
建设工程质量保证金管理暂行办法·····	287
(2005年1月12日)	
关于进一步强化住宅工程质量管理和责任的通知·····	289
(2010年5月4日)	
房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定·····	295
(2010年8月1日)	

● 典型案例

融安县第二建筑工程有限公

司诉柳州市满地宝农产品开发有限公司建设工程施工合同案	297
----------------------------	-----

● 疑难问题

1. 有权对建筑工程及房屋质量鉴定的主体有哪些?	300
2. 发包方提出工程使用过程中发现的质量问题,能否推翻质检部门对工程质量等级的认定?如果要推翻,有何途径?	300

八 建设工程计价结算

建设工程价款结算暂行办法	301
(2004年10月20日)	
建筑工程施工发包与承包计价管理办法	307
(2013年12月11日)	
工程勘察设计收费管理规定	310
(2002年1月7日)	

● 典型案例

1. 中兴公司诉住豪公司建设工程施工合同案	311
2. 济南市民政局与山东联创建筑设计有限公司建设工程设计合同纠纷上诉案	313

● 疑难问题

1. 建设工程承包合同案件中双方当事人已确认的工程决算价款与审计部门审计的工程决算价款不一致时如何适用	
---	--

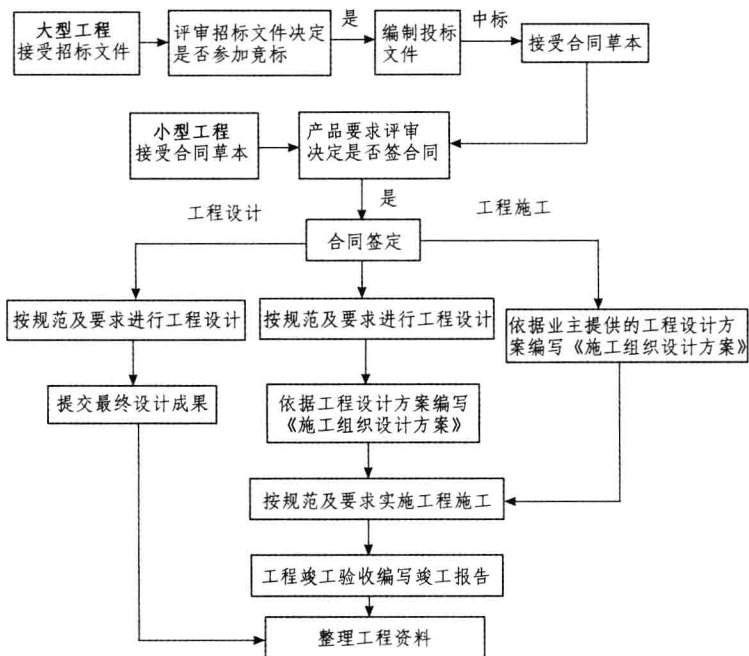
法律?	320
2. 建设工程中承包人行使优先受偿权的限制有哪些?	320
3. 承包人的优先受偿权的范围是什么?	320
4. 合作开发房地产合同各方是否对发包人欠款承担连带责任?	321
5. 承包人资质无效,但工程竣工验收合格,如何计算工程款?	321

九 建设工程安全管理

中华人民共和国安全生产法	322
(2014年8月31日)	
建设工程安全生产管理条例	337
(2003年11月24日)	
生产安全事故报告和调查处理条例	345
(2007年4月9日)	
关于落实建设工程安全生产监理责任的若干意见	351
(2006年10月16日)	
建筑施工企业安全生产许可证管理规定	353
(2004年7月5日)	
建筑施工企业安全生产许可证管理规定实施意见	357
(2004年8月27日)	
建筑施工企业安全生产许可证动态监管暂行办法	361
(2008年6月30日)	

附录: 实用数据速查	364
------------	-----

建设工程流程图



一 综 合

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
- 2011 年 4 月 22 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议修订
- 自 2011 年 7 月 1 日起施行

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 建筑许可
 - 第一节 建筑工程施工许可
 - 第二节 从业资格
- 第三章 建筑工程发包与承包
 - 第一节 一般规定
 - 第二节 发 包
 - 第三节 承 包
- 第四章 建筑工程监理
- 第五章 建筑安全生产管理
- 第六章 建筑工程质量管理
- 第七章 法律责任
- 第八章 附 则

第一章 总 则

第一条 【立法目的】 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 【适用范围】 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,应当遵守本法。

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 【建设活动要求】 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】 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 【从业要求】 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 【管理部门】 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。

[关联规定：建筑业资质规定 4 (P56)]

第二章 建筑许可

第一节 建筑工程施工许可

第七条 ① 【许可证的领取】 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。

[关联规定：施工许可办法 (P237)；工程质量条例 57 (P270)；室内装修办法 (P247)]

第八条 【申领条件】 申请领取施工许可证，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 15 日内，对符合条件的申请颁发施工许可证。

[关联规定：工程安全条例 53 (P343)；工程质量条例 13、57 (P266、P270)；施工许可办法 4 (P238)；城乡规划法 37、38、40、41 (P22、P23)]

第九条 【开工期限】 建设单位应当自领取施工许可证之日起 3 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 3 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。

[关联规定：施工许可办法 8 (P239)]

第十条 【施工中止与恢复】 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 1 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 1 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。

[关联规定：施工许可办法 9 (P239)]

第十一条 【不能按期施工处理】 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 6 个月的，应当重新办理开工报告的批准手续。

① 本条第二款中的“开工报告”是建设单位依照国家有关规定向计划行政主管部门申请准予开工的文件。为了避免出现同一项建筑工程的开工由不同的政府行政主管部门多头重复审批的现象，本条规定对实行开工报告审批制度的建筑工程，不再领取施工许可证。至于哪些建筑工程实行开工报告审批制度，有关行政主管部门对开工报告的审批权限和审批程序，则应当按照国务院的有关规定执行。

第二节 从业资格

第十二条 【从业条件】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 【资质等级】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。^①

〔关联规定：建筑业资质规定（P56）；勘察资质规定（P86）；工程质量条例18、25、34、76（P266、P267、P268、P272）〕

第十四条 【执业资格的取得】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 ② 【承包合同】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 【活动原则】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。

〔关联规定：招标投标法2~48（P149~154）；工程质量条例10（P265）；工程施工招标投标办法2~7、9、10、35、49、50（P174~175、P175、P178、P180）；工程设

① * 《对内蒙古自治区人民政府法制办公室〈关于装饰装修资质管理问题的请示〉的答复》（2007年4月25日 国法秘农函〔2007〕206号）

内蒙古自治区人民政府法制办公室：

收到你办转来的《关于装饰装修资质审查若干问题的请示》（内政法发〔2007〕15号）后，我们进行了研究，并征求了建设部的意见，现答复如下：

根据《国务院关于取消第一批行政审批项目的决定》（国发〔2002〕24号）的规定，原国家经贸委实施的“建筑装饰资质审查”和“室内装饰行业企业资质审查”两项行政审批项目已被取消。

根据《建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》的规定，建设工程包括土木工程、建筑工程、线路管道和设备安装工程及装修工程，从事建设工程活动的施工单位应当依法取得相应等级的资质证书，并在其资质等级许可的范围内承揽工程。因此，从事装修工程的施工单位应当取得相应等级的资质证书，并在其资质等级许可的范围内从事装修活动。

* 建筑企业不得超越其资质等级的法定许可范围从事建筑活动，超越其资质等级进行的建筑活动应当停止。依照《合同法》第九十一条第（七）项关于合同的权利义务因法律规定终止的其他情形而终止的规定，有关的合同应当终止。

② 本条所说的建筑工程的发包单位与承包单位订立的合同，是指有关建筑工程的承包合同，即由承包方按期完成发包方交付的特定工程项目，发包方按期验收，并支付报酬的协议。建筑工程承包合同可以由建设单位与一个总承包单位订立总承包合同，然后由总承包单位与各分包单位订立分包合同，也可以由建设单位分别与从事建筑活动的勘察、设计、施工、安装单位签订合同。

计招标投标办法 2、3、5、14 (P174、P175、P176)]

第十七条 【禁止行贿、索贿】 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 【造价约定】 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。

[关联规定: 施工合同纠纷解释 16 ~ 18、22 (P236、P237); 计价管理办法 (P307); 结算暂行办法 (P301)]

第二节 发 包

第十九条 【发包方式】 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。

[关联规定: 勘察设计条例 12 ~ 16 (P224)]

第二十条 【公开招标、开标方式】 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。

[关联规定: 招标投标法 (P149); 工程设计招标投标办法 (P171); 工程施工招标投标办法 (P174); 货物招标投标办法 (P193);

方案设计招标投标办法 (P201)]

第二十一条 【招标组织和监督】 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 【发包约束】 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。

[关联规定: 工程质量条例 54、60 (P270、P271)]

第二十三条 【禁止限定发包】 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 【总承包原则】 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。

[关联规定: 招标投标法 58 (P156); 工程安全条例 24 (P339); 工程质量条例 7、55、78 (P265、P270、P273)]

第二十五条 【建筑材料采购】 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。

[关联规定: 工程质量条例 14 (P266)]

第三节 承 包

第二十六条 【资质等级许可】 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。

[关联规定：工程质量条例 18、25、34、61（P266、267、268、271）；施工合同纠纷解释 1、5（P234、P235）]

第二十七条^① 【共同承包】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 【禁止转包、分包】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。

[关联规定：工程质量条例 62（P271）；施工合同纠纷解释 4、7、8、26（P234、P237）]

第二十九条 【分包认可和责任制】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。

[关联规定：工程安全条例 24（P339）；工程质量条例 27（P267）]

第四章 建筑工程监理

第三十条 【监理制度推行】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 【监理委托】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 【监理监督】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

^① 本条中的“联合共同承包”，是指由两个以上的单位共同组成非法人的联合体，以该联合体的名义承包某项建筑工程的承包形式。在联合承包形式中，由参加联合的各承包单位共同组成的联合体作为一个单一的承包主体，与发包方签订承包合同，承担履行合同义务的全部责任。在联合体内，则由参加联合体的各方以协议约定各自在联合承包中的权利、义务，包括联合体的管理方式及共同管理机构的产生办法、各方负责承担的工程任务的范围、利益分享与风险分担的办法等等。至于由两个以上的单位共同投资组成一个法人实体，由该法人实体承包工程项目，与发包方订立承包合同，则属于该法人实体的单独承包，不是本条所说的联合共同承包。

本条规定的联合共同承包形式，适用于大中型建筑工程和结构复杂的建筑工程。由多家单位组成联合体共同承包，可以集中各方的经济、技术力量，发挥各自的优势，大大增强投标竞争的實力；对发包方来说，也有利于提高投资效益，保证工程建设质量。