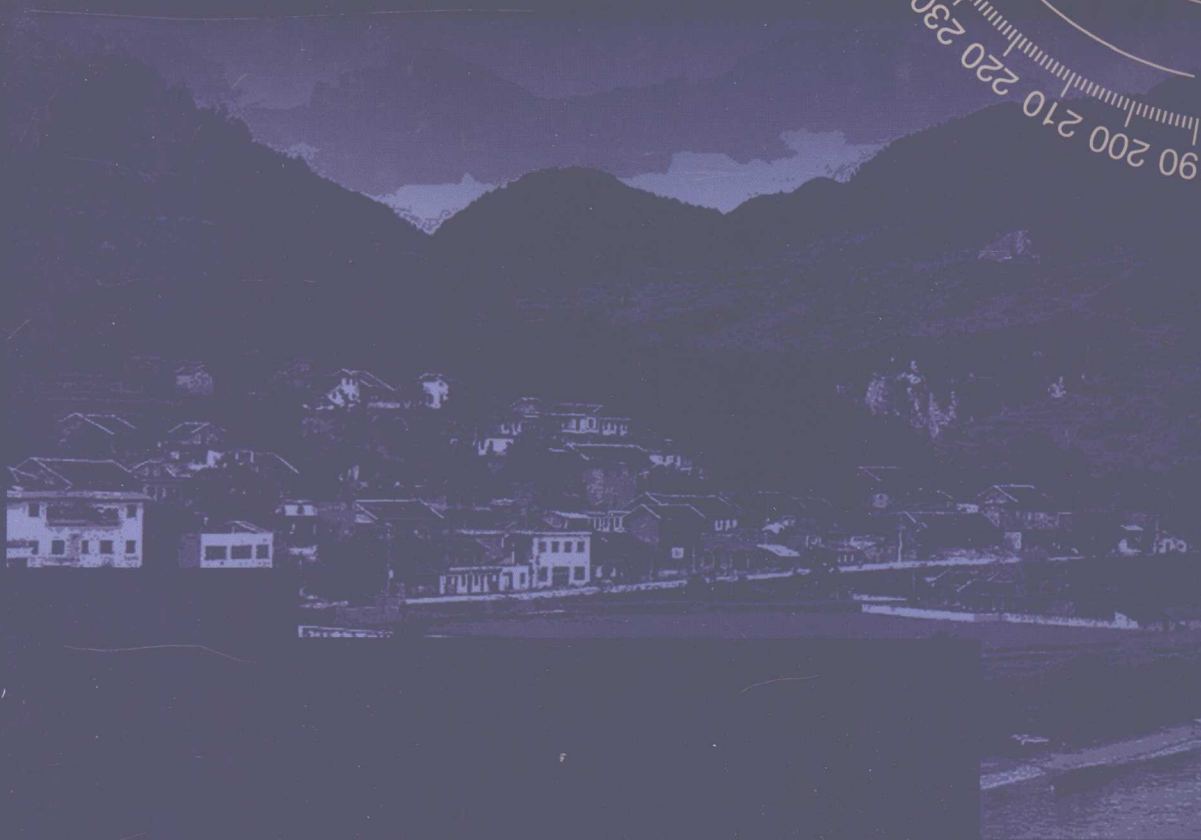




村镇建设 法律法规政策汇编

住房和城乡建设部村镇建设司 编

中国建筑工业出版社

村镇建设法律法规政策汇编

住房和城乡建设部村镇建设司 编

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

村镇建设法律法规政策汇编/住房和城乡建设部村镇建设司编. —北京:
中国建筑工业出版社, 2009
ISBN 978-7-112-11179-4

I. 村… II. 住… III. ①乡镇—建设—法规—汇编—中国②乡镇—
建设—农村经济政策—汇编—中国 IV. D922.409 F320

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 151634 号

本书为住房和城乡建设部村镇建设司组织编写, 书中收集了 2009 年 5 月之前国家出台的关于村镇规划管理、建设管理、小城镇发展建设、村镇人居环境改善、农村公共设计和公益事业建设、农村建设用地管理、社会主义新农村建设等方面的主要法律法规和政策文件。

本书是从事村镇建设政策理论研究、村镇建设管理和村镇建设行业从业人员系统学习、掌握和研究村镇建设法规政策的重要参考书。

* * *

责任编辑: 姚荣华 胡明安 王春能

责任设计: 张政纲

责任校对: 兰曼利 刘 钰

村镇建设法律法规政策汇编

住房和城乡建设部村镇建设司 编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京天成排版公司制版

北京密东印刷有限公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 47 字数: 1144 千字

2009 年 11 月第一版 2009 年 11 月第一次印刷

定价: 88.00 元

ISBN 978-7-112-11179-4

(18457)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本书主要工作人员:

李兵弟 王 涌 顾宇新

卫 琳 徐素君 吴雨冰

余 宁 高尉浣 谭津龙

马 巍 赵振士 刘济源

吴 琼 石 鑫 孙晓雯

黄万婷 姜 楠 唐 磬

编 辑 说 明

为便于广大读者系统学习、掌握和研究村镇建设法规政策，住房和城乡建设部村镇建设司组织编辑了《村镇建设法律法规政策汇编》。本书收集了2009年5月之前国家出台的关于村镇规划管理、建设管理、小城镇发展建设、村镇人居环境改善、农村公共设施和公益事业建设、农村建设用地管理、社会主义新农村建设等方面主要法律法规和政策文件。全书内容全面、系统、实用，是从事村镇建设政策理论研究、村镇建设管理和村镇建设行业从业人员学习、掌握村镇建设法规政策的重要参考书。

本书系住房和城乡建设部村镇建设司委托中国政法大学开展“《村庄和集镇规划建设管理条例》与相关部门法律关系”专题研究的成果之一。课题主持人中国政法大学商法研究所所长王涌教授和课题组的全体同志为本书的编辑付出了辛勤劳动。各省住房和城乡建设厅村镇建设处为本书编辑给予了大力协助，在此表示衷心的感谢！

住房和城乡建设部村镇建设司

2009年6月

目 录

一、法 律

中华人民共和国建筑法 （自 1998 年 3 月 1 日起施行）	3
中华人民共和国城市房地产管理法 （自 1995 年 1 月 1 日起施行）	12
中华人民共和国城乡规划法 （自 2008 年 1 月 1 日起施行）	20
中华人民共和国环境保护法 （自 1989 年 12 月 26 日起施行）	29
中华人民共和国文物保护法 （自 2002 年 10 月 28 日起施行）	34
中华人民共和国农业法 （自 2003 年 3 月 1 日起施行）	45
中华人民共和国农村土地承包法 （自 2003 年 3 月 1 日起施行）	58
中华人民共和国土地管理法 （自 2004 年 8 月 28 日起施行）	65
中华人民共和国可再生能源法 （自 2006 年 1 月 1 日起施行）	77
中华人民共和国物权法 （自 2007 年 10 月 1 日起施行）	82
中华人民共和国节约能源法 （自 2008 年 4 月 1 日起施行）	103
中华人民共和国水污染防治法 （自 2008 年 6 月 1 日起施行）	112
中华人民共和国防震减灾法 （自 2009 年 5 月 1 日起施行）	124
中华人民共和国行政处罚法 （自 1996 年 10 月 1 日起施行）	136

中华人民共和国行政复议法	
(自 1999 年 10 月 1 日起施行)	144
中华人民共和国行政许可法	
(自 2004 年 7 月 1 日起施行)	151

二、行 政 法 规

村庄和集镇规划建设管理条例	
(自 1993 年 11 月 1 日起施行)	165
建设项目环境保护管理条例	
(自 1998 年 11 月 29 日起施行)	170
中华人民共和国土地管理法实施条例	
(自 1999 年 1 月 1 日起施行)	175
建设工程质量管理条例	
(自 2000 年 1 月 30 日起施行)	183
建设工程安全生产管理条例	
(自 2004 年 2 月 1 日起施行)	192
风景名胜区条例	
(自 2006 年 12 月 1 日起施行)	202
土地调查条例	
(自 2008 年 2 月 7 日起施行)	209
汶川地震灾后恢复重建条例	
(自 2008 年 6 月 8 日起施行)	213
历史文化名城名镇名村保护条例	
(自 2008 年 7 月 1 日起施行)	223
民用建筑节能条例	
(自 2008 年 10 月 1 日起施行)	230
信访条例	
(自 2005 年 5 月 1 日起施行)	236
中华人民共和国行政复议法实施条例	
(自 2007 年 8 月 1 日起施行)	243

三、中共中央和国务院文件

中共中央、国务院关于促进农民增加收入若干政策的意见	
(中发〔2004〕1号)	253
中共中央、国务院关于进一步加强农村工作提高农业综合生产能力若干	

政策的意见

（中发〔2005〕1号）	260
中共中央、国务院关于推进社会主义新农村建设的若干意见	
（中发〔2006〕1号）	268
中共中央、国务院关于积极发展现代农业扎实推进社会主义新农村建设的若干意见	
（中发〔2007〕1号）	277
中共中央、国务院关于切实加强农业基础建设进一步促进农业发展农民增收的若干意见	
（中发〔2008〕1号）	286
中共中央、国务院关于2009年促进农业稳定发展农民持续增收的若干意见	
（中发〔2009〕1号）	296
中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定	
（2008年10月12日中国共产党第十七届中央委员会第三次全体会议通过）	304
中共中央、国务院关于促进小城镇健康发展的若干意见	
（中发〔2000〕11号）	316
国务院批转公安部《关于推进小城镇户籍管理制度改革的意见》的通知	
（国发〔2001〕6号）	320
国务院关于加强城乡规划监督管理的通知	
（国发〔2002〕13号）	322
国务院关于深化改革严格土地管理的决定	
（国发〔2004〕28号）	326
国务院关于印发《全国土地利用总体规划纲要(2006~2020年)》的通知	
（国发〔2008〕33号）	331
国务院办公厅关于加强和改进城乡规划工作的通知	
（国办发〔2000〕25号）	349
国务院办公厅关于深入开展土地市场治理整顿严格土地管理的紧急通知	
（国办发明电〔2004〕20号）	353
国务院办公厅关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知	
（国办发〔2007〕71号）	355
国务院办公厅转发环境保护部等部门《关于实行“以奖促治”加快解决突出的农村环境问题实施方案》的通知	
（国办发〔2009〕11号）	358

四、部 门 规 章

城镇体系规划编制审批办法

(自 1994 年 9 月 1 日起施行)	363
建制镇规划建设管理办法	
(自 1995 年 7 月 1 日起施行)	365
建筑工程施工许可管理办法	
(自 1999 年 12 月 1 日起施行)	370
房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法	
(自 2000 年 4 月 7 日起施行)	373
实施工程建设强制性标准监督规定	
(自 2000 年 8 月 25 日起施行)	375
房产测绘管理办法	
(自 2001 年 5 月 1 日起施行)	378
建设领域推广应用新技术管理规定	
(自 2001 年 11 月 29 日起施行)	381
建设工程质量检测管理办法	
(自 2005 年 11 月 1 日施行)	384
民用建筑节能管理规定	
(自 2006 年 1 月 1 日起施行)	390
建筑业企业资质管理规定	
(自 2007 年 9 月 1 日起施行)	393
建设工程勘察设计资质管理规定	
(自 2007 年 9 月 1 日起施行)	400
房屋登记办法	
(自 2008 年 7 月 1 日起施行)	407
土地登记办法	
(自 2008 年 2 月 1 日起施行)	421
城乡建设用地增减挂钩试点管理办法	
(国土资发〔2008〕138 号)	430
中华人民共和国农村土地承包经营权证管理办法	
(自 2004 年 1 月 1 日起施行)	434
农村土地承包经营权流转管理办法	
(自 2005 年 3 月 1 日起施行)	438

五、部 门 文 件

关于发布《村镇规划编制办法》(试行)的通知

(建村〔2000〕36 号)	445
----------------------	-----

关于贯彻《中共中央、国务院关于促进小城镇健康发展的若干意见》的通知

(建村〔2000〕191号)	450
关于公布中国历史文化名镇(村)(第一批)的通知	
(建村〔2003〕199号)	454
关于公布全国重点镇名单的通知	
(建村〔2004〕23号)	458
关于调整和增补全国小城镇建设示范镇的通知	
(建村〔2004〕273号)	469
关于公布新增全国小城镇建设示范镇名单的通知	
(建村〔2006〕186号)	471
关于村庄整治工作的指导意见	
(建村〔2005〕174号)	474
关于加强农民住房建设技术服务和管理的通知	
(建村〔2006〕303号)	477
关于做好损毁倒塌农房灾后恢复重建工作的指导意见	
(建村〔2008〕44号)	479
关于印发《南方雨雪冰冻灾害地区建制镇供水设施灾后恢复重建技术指 导要点》的通知	
(建村〔2008〕58号)	482
关于加强汶川地震灾后农房重建指导工作的通知	
(建村〔2008〕109号)	486
关于推进县城村庄整治联系点工作的指导意见	
(建村〔2008〕141号)	488
关于加强汶川地震灾后恢复重建村镇规划编制工作的通知	
(建村〔2008〕161号)	492
关于印发《汶川地震灾后农房恢复重建技术导则(试行)》的通知	
(建村函〔2008〕175号)	495
关于派遣技术人员指导汶川地震灾后农房重建的通知	
(建村函〔2008〕290号)	540
关于开展全国特色景观旅游名镇(村)示范工作的通知	
(建村〔2009〕3号)	542
关于印发《农村危险房屋鉴定技术导则(试行)》的通知	
(建村函〔2009〕69号)	551
关于开展工程项目带动村镇规划一体化实施试点工作的通知	
(建村函〔2009〕75号)	582
关于2009年扩大农村危房改造试点的指导意见	
(建村〔2009〕84号)	585
关于印发《严寒和寒冷地区农村住房节能技术导则(试行)》的通知	

(建村 [2009] 115 号)	588
关于防范以支持新农村建设和村镇建设等名义进行诈骗活动的通知	
(建办村函 [2007] 229 号)	615
关于加强村镇建设抗震防灾工作的通知	
(建抗 [2000] 18 号)	617
建筑工程施工图设计文件审查有关问题的指导意见	
(建设技 [2000] 21 号)	619
关于印发《建筑工程施工图设计文件审查暂行办法》的通知	
(建设 [2000] 41 号)	622
建设部、中央机构编制委员会办公室、国家发展计划委员会、财政部、 监察部、国土资源部、文化部、国家旅游局、国家文物局关于贯彻落实 《国务院关于加强城乡规划监督管理的通知》的通知	
(建规 [2002] 204 号)	625
关于开展城乡规划监督检查的通知	
(建规函 [2004] 5 号)	631
关于加强城镇污水处理厂运行监管的意见	
(建城 [2004] 153 号)	634
关于贯彻《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》的通知	
(建规 [2004] 185 号)	636
关于加强村镇建设工程质量安全管理若干意见	
(建质 [2004] 216 号)	640
关于公布第二批中国历史文化名镇(村)的通知	
(建规 [2005] 159 号)	643
建设部、监察部关于开展城乡规划效能监察的通知	
(建规 [2005] 161 号)	646
关于建立派驻城乡规划督察员制度的指导意见	
(建规 [2005] 81 号)	649
建设部办公厅关于建立全国村镇建设工程质量联络员制度的通知	
(建办质函 [2005] 203 号)	651
建设部、科学技术部关于印发《小城镇建设技术政策》的通知	
(建科 [2006] 76 号)	654
关于印发《县域村镇体系规划编制暂行办法》的通知	
(建规 [2006] 183 号)	669
关于贯彻《国务院关于加强节能工作的决定》的实施意见	
(建科 [2006] 231 号)	674
关于公布第三批中国历史文化名镇(村)的通知	
(建规 [2007] 137 号)	679

关于印发《建设部关于落实〈国务院关于印发节能减排综合性工作方案的通知〉的实施方案〉的通知	
(建科〔2007〕159号)	682
关于印发《南方农村房屋灾后重建技术指导要点》的通知	
(建质函〔2008〕48号)	689
关于印发《房屋登记簿管理试行办法》的通知	
(建住房〔2008〕84号)	697
关于公布第四批中国历史文化名镇(村)的通知	
(建规〔2008〕192号)	702
国家环境保护总局、建设部关于印发《小城镇环境规划编制导则(试行)》的通知	
(环发〔2002〕82号)	706
城乡建设环境保护部、国务院农村发展研究中心、农牧渔业部、国家科委关于进一步加强集镇建设工作的意见	
(1987年11月18日)	712
国土资源部关于建立建设用地信息发布制度的通知	
(国土资发〔1998〕222号)	714
国土资源部关于加强土地管理促进小城镇健康发展的通知	
(国土资发〔2000〕337号)	719
国土资源部关于进一步规范建设用地审查报批工作有关问题的通知	
(国土资发〔2002〕233号)	721
国土资源部印发《关于加强农村宅基地管理的意见》的通知	
(国土资发〔2004〕234号)	723
国土资源部、财政部、中国人民银行关于印发《土地储备管理办法》的通知	
(国土资发〔2007〕277号)	726
国土资源部关于进一步加快宅基地使用权登记发证工作的通知	
(国土资发〔2008〕146号)	730
财政部、建设部关于加强可再生能源建筑应用示范管理的通知	
(财建〔2007〕38号)	732
财政部关于村级公益事业一事一议中央财政奖补事项的通知	
(财预〔2009〕5号)	735
关于加强农村消防工作的通知	
(公通字〔2004〕57号)	737
民政部、中央机构编制委员会办公室、国务院经济体制改革办公室、建设部、财政部、国土资源部、农业部关于乡镇行政区划调整工作的指导意见	
(民发〔2001〕196号)	740

一、法律

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。